

الفصل الأول

مقدمة البحث ومنهجيته

1:1 مقدمة :

تعتبر مراكز المدن في العالم مقياساً لتفوقها ومركزاً لأهداف ورغبات المجتمع، وطالما كانت ولا زالت القلب النابض فيها وشريان الحياة بالنسبة لها ، حيث أنها مركز الأنشطة الاقتصادية والسياسية والإجتماعية كما تعتبر مركز المال والأعمال فيها ، بالإضافة إلي أنها تشكل حجم وشكل وهيكل ووظيفة هذه المنطقة ونموها المستقبلي إن معظم عمليات التخطيط والتصميم العمراني تعتمد في تخطيطها وتصميمها للفراغات العمرانية علي معالجات وتطوير البيئة المبنية (المادية) ، مع إهمال الجانب المعنوي الإنساني والذي يتمثل في الراحة والسلوك الإنساني للأفراد المستخدمين والزائرين ، سواء كان ذلك لتصميم فراغات عمرانية جديدة أو الإرتقاء بمراكز المدن ، مما له أعظم الأثر علي كفاءة الفراغ في تأدية وظائفه الاقتصادية والإجتماعية و البيئية والثقافية ، كذلك له التأثير المباشر في وظائف وجماليات البيئة المبنية .

كما أن عمليات التخطيط والتصميم العمراني للفراغات تهدف في المقام الأول إلي تحقيق الأنشطة الإنسانية ، بما يضمن تحقيق الوظائف المادية و المعنوية لتلك الفراغات ، لذلك فإن عمليات تصميم الفراغات بوجه عام ليست بالمهمة السهلة نظراً لصعوبة الإتصال بين المصممين (متخذى القرار التصميمي) وبين المستخدمين لتلك الفراغات .

سيركز هذا البحث علي مركز مدينة أمدرمان (المحطة الوسطى) ، والذي تتداخل فيه الوظائف والخدمات المختلفة وتتداخل فيه حركة المشاه مع حركة المركبات ، وسيتم التركيز فيه بصورة أكبر على الجانب التجاري ، وذلك من أجل وضع مقترحات قائمة على أسس علمية لتطوير المنطقة بما يضمن تحقيق الراحة لمرتادي المكان وبما يضمن جعل المركز نقطة جذب وواجهة حضارية للمدينة .

2:1 مشكلة البحث:

كما لاحظ الباحث أن الوضع الجمالي الحالي لوسط مدينة أمدرمان عامة ومنطقة (منطقة المحطة الوسطى) خاصة يفتقر إلي الخصائص والتكوين الجمالي وما يحويه هذا الجانب من عناصر تشمل (المناطق الخضراء ، الساحات والفراغات، أثاث الشوارع، لوحات الإعلانات، الشواخص المرورية،الأرصفة، الجزر ، العناية بالمناطق التاريخية القديمة،.....الخ). كل هذه العناصر تحتاجها المدن والشوارع الرئيسية بشكل عام ووسط المدن بشكل خاص لتسهيل حركة المواطن وراحته، وجعل المنطقة منطقة جذب واهتمام وتسويق للسكان .

بالنسبة لمنطقة المحطة الوسطى ونشاطها التجاري فإن معظم هذه العناصر غير متوفرة، وربما ترجع الأسباب إلى غياب التخطيط السليم لهذه المناطق أو تركيز معظم اهتمام المحليات على أمور حياتية أخرى كالتهريب والماء والشوارع وغيرها، أو عدم التعاون بين المؤسسات المعنية في وضع إستراتيجيات تخص التخطيط والتصميم الحضري ، كذلك قلّه الدراسات التي تعني بموضوع العناصر البصرية والجمالية للمنطقة ..

3:1 أهمية البحث :

ومن هنا تبرز أهمية هذه الدراسة كمحاولة للتعرف على الوضع الحالي للعناصر الجمالية والبصرية في منطقة المحطة الوسطى وتحديد المشاكل والمعوقات ومن ثم وضع بعض المقترحات، لتطوير وتحسين هذه العناصر من خلال تحديد احتياجات هذه المنطقة واستخدام أسس التخطيط والتصميم الحضري .

4:1 أسئلة البحث :

- ماهي المشاكل التي تعاني منها منطقة المحطة الوسطى ؟
- كيف يمكن حل هذه المشاكل وتحقيق التطوير الحضري والمعالجات الجمالية للمنطقة ؟
- ماهي الطرق المتبعة لحل هذه المشاكل ؟
- وماهي النتائج المرجوه من التطوير ؟

5:1 أهداف البحث :

- دراسة وتقييم الواقع الحالي لمنطقة الدراسة .
- تحديد المشاكل والعقبات التي تحد من تأثير العوامل البصرية والجمالية وحل هذه المشاكل.
- تحديد الموارد والإمكانيات التي تميز هذه المنطقة وخصائصها .
- البحث في إمكانية تحقيق التطوير والتحسين في الجوانب المتعلقة بالعناصر الجمالية والبصرية.
- توضيح دور المجتمع ودور المشاركة الشعبية في الحفاظ واستدامة العناصر البصرية والجمالية .
- إبراز دور الجهات المختصة في عملية التحسين والحفاظ والمتابعة لمراكز المدن .
- وضع استراتيجيات للمساهمة في المحافظة المتكاملة وإستدامة الناحية الجمالية في مناطق مراكزالمدن .

6:1 منهجية البحث :

المنهج النظري : شرح وافي لموضوع البحث من خلال جمع المعلومات المتعلقة بموضوع البحث من مصادرها الرئيسية مثل: المراجع والدراسات العلمية المنشورة في هذا المجال، والتي تعتمد عليها الدراسات التحليلية و التطبيقية الميدانية .

المنهج الوصفي / التحليلي : والذي يعتمد على دراسة الأمثلة المشابهة والتطبيق الميداني، والذي يقوم

علي جمع البيانات حول المنطقة وتنظيمها وتحليلها للتعرف عي أسباب تدهورها وإقتراح حلول لتطويرها ، وذلك من خلال :

- **المسح الميداني:** بهدف التعرف على المنطقة بطريقة تفصيلية دقيقة وجمع البيانات والمعلومات الخاصة بالمباني والطرق والفراغات ، ومن ثم تحليلها والتعرف على جوهر المشكلة تمهيداً للوصول إلى الحلول المناسبة.

- **المقابلات المهيكلية :** والتي تستكشف آراء المهتمين بالتطوير الحضري والعاملين و المسؤولين في وزارة التخطيط العمراني وذوي الخبرات في علم الإجتماع الحضري والتاريخ والعلوم الأخرى المتعلقة بالتطوير الحضري، وآراء شرائح مختلفة بهدف تقييم الوضع القائم من خلال أصحاب العلاقة ومن أجل وضع الحلول التي تتوافق مع خططهم ، كما أن المقابلات تستهدف شرائح متنوعة لتحديد المشاكل والإحتياجات من جهات النظر المختلفة .

المنهج المقارن : حيث يتم فيه المقارنة بين الحقب المختلفة ومعرفة نقاط القوة والضعف في كل حقبة .

7:1 معوقات البحث :

- قلة المعلومات التي تتناول هذا الموضوع علي الصعيد المحلي .
- قلة البيانات التفصيلية المتوفرة حول المنطقة .
- صعوبة التواصل مع المسؤولين عن الخرائط والإحصاءات الخاصة بالمنطقة .

8:1 حدود البحث :

الحدود المكانية :

اقتصر البحث في دراسته علي التركيز منطقة امدرمان القديمة بوجه عام وعلي مركزها بشكل خاص والذي يمثل العصب الرئيسي وشریان الحياه فيها .

الحدود الزمانية :

إمتد البحث في دراسته ليشمل الفتره منذ نشوء منطقة المحطة الوسطى وحتى الآن .

الحدود البحثية :

يتطرق البحث بشكل أساسي علي الدراسة الحضرية البصرية والجمالية في المنطقة بحيث يتم وضع مقترحات لتطوير المنطقة جمالياً . من خلال دراسة الجوانب العمرانية المؤثرة علي العناصر البصرية والجمالية للمنطقة.

9:1 خطة البحث :

في ضوء خطة البحث ومنهجيته تم تقسيم البحث إلى سبعة فصول رئيسية، يضمن الفصل الأول مقدمة البحث ومنهجيته، أما الفصل الثاني فيتضمن المفاهيم العامة والأساسية والنظريات التي تتحدث عن التخطيط والتصميم الحضري والعناصر الجمالية ، و الفصل الثالث أحتوي علي مركز المدينة وخصائصه والمشاكل التي تتعلق به.

وفي الفصل الرابع تم تحليل الحالات الدراسية المشابهة ، وأما الفصل الخامس يتضمن لمحة عامة عن منطقة (المحطة الوسطى) من حيث الموقع والسكان والوضع العمراني والتخطيطي ، و تحليل الواقع الحالي للعناصر البصرية والجمالية للمنطقة . .

أما الفصل السادس تضمن الحلول والمقترحات لتطوير وتنظيم الخصائص والعناصر البصرية لمنطقة (المحطة الوسطى) وأخيراً الفصل السابع تم فيه عرض النتائج والتوصيات التي خلصت إليها الدراسة ...

شكل (1:1) مخطط يوضح خطة البحث :

| الفصل الأول | الفصل الثاني | الفصل الثالث | الفصل الرابع |
|----------------|------------------|----------------------|----------------|
| ■ مقدمة البحث | ■ الإطار النظري | ■ مركز المدينة | ■ حالات دراسية |
| ■ مشكلة البحث | ■ نظريات التخطيط | ■ خصائص مركز المدينة | ■ مشاكل |
| ■ أهمية البحث | | | |
| ■ أهداف البحث | | | |
| ■ منهجية البحث | | | |

| الفصل الخامس | الفصل السادس | الفصل السابع |
|-------------------|-------------------------|--------------|
| ■ منطقة الدراسة | ■ الحلول والمقترحات | ■ النتائج |
| ■ الموقع و السكان | ■ تنظيم العناصر البصرية | ■ التوصيات |
| ■ الوضع العمراني | | |
| ■ تحليل الواقع | | |

الفصل الثاني

الإطار النظري والعام

1:2 مقدمة الفصل :

لقد تكونت المراكز القديمة نتيجة تعاقب مختلف عمليات البناء والهدم وإعادة البناء ، والتي قام بها الإنسان علي إختلاف الثقافات والديانات التي ينتمي إليها ، وهو ما جعلها ذات قيمة حضرية بالنسبة للبشرية .

نتيجة لتزايد عدد السكان في المدن وعدم توفر أسواق ومراكز لخدمة العدد المتزايد ، بالإضافة إلي ظاهرة العولمة التي صاحبته العديد من التطورات العمرانية بالإضافة إلي تزايد مستوي متطلبات المعيشة ، طرأت العديد من التغيرات الفيزيائية ، التي مست الإطار المبني والغير مبني حيث كانت سبباً وراء التدهور والإهمال الذي نشهده حالياً ، وفي هذا السياق سنقوم من خلال هذا الفصل بالتطرق إلى نشأة مراكز المدن وسرد مختلف المشاكل التي تعاني منها ، إضافة إلي الأسباب وراء تدهور مجالها ، مع ضرورة التدخل لإيجاد الحلول لتدارك هذه المشاكل ، وهو ما سيجريه مشروع التطوير الحضري كسياسة حضرية من أجل إعادة الإعتبار والتكفل بالمراكز القديمة .

تمثل المدينة بما تحتويه من مضامين اجتماعية و ثقافية و عمرانية أرقى ما توصل اليه الإنسان عبر مسيرته التاريخية التي ارتبطت بالأرض .فمن خلال المدينة نستطيع شرح و تحليل مختلف الظواهر التي تنتج عن تطورها وإتساع رقعتها بسبب الزيادة السكانية الطبيعية أو غير الطبيعية (الهجرة) ، فهناك الكثير من العوامل التي تؤثر في نشأت وتكوين المدينة في تشكيلها إلى أن أخذت طابعها الحالي .

كما لا يجب النظر إلى المدينة كمجرد تجمعات سكانية على العكس من فهي تقوم على أساس وظائف محددة و دقيقة تتصل أساسا بالدور الذي تؤديه بالنسبة لمحيطها المتفاوت . و بما أن أحياء المدينة تحتاج الى عمليات تحسين فان إعادة تطورها على أسس منظمة من خلال إزالة أماكن السكن المتردية و جوانب الفوضى العمرانية التي تنتج عن عملية التحضر يعتبر من أولويات سياسة التطوير الحضري الذي يهتم بهذا الجانب بطريقة علمية.

إذن فالمدينة هي المجال الحضري الذي يقع فيه التطوير الحضري لذا رائنا ضرورة إدراج هذا الفصل و ذلك بتقديم المفاهيم المختلفة المقدمة للمدينة ثم توضيح ظروف نشأتها و مراحل نموها و مكونات ووظائفها و صولا إلى أهم المشكلات الاجتماعية ولنخص في الأخير أهم المشكلات البيئية التي تتعرض لها المدينة .

2:2 المعالجات البصرية لتشكيل المدينة :-

هناك العديد من المعالجات البصرية التي يمكن إجراؤها لتأكيد وضوح التشكيل، وسهولة إدراكه وتحقيق صورة ذهنية متكاملة وغنية، فالحي البصري مثلا هو الجزء من المدينة الذي لا يختلف اثنان في تحديده، والذي يتميز ببساطة التشكيل واستمرارية المباني (وظيفياً وتشكيلياً) والذي يتباين عن جميع أجزاء المدينة، وهو ذو حدود واضحة وقوية تجعله متميزاً في إطار علاقته واتصاله بالأحياء المجاورة له، وهو مقعر بصرياً، أي موجه بصرياً للداخل (Visually Concaved) (مما ينتج الإحساس بالدخول إليه والخروج منه، أو الإحساس بداخليته وخارجيته) (inside-outside sense).

وابرز المعالجات البصرية الواجب مراعاتها في تشكيل المدينة وفق تلك الرؤية هي ما يلي
--:(1965 Lynch)

1. النقر أو الإنفراد : (Singularity)
 2. بساطة التشكيل : (Form Simplicity)
 3. إستمرارية عناصر التشكيل : (Continuity)
 4. وضوح نقاط الإتصال : (Continuity)
 5. التفاضل في توجيه الحركة : (Directional differentiation)
 6. تأكيد النطاق البصري : (Visual Scope)
 7. تأكيد الإدراك الحركي : (Motion awareness)
 8. التتابع الزمني لعناصر التكيل : (Time series)
 9. الأسماء والمعاني : (Names and Meanings)
- 2:3 القيم الجمالية والوظيفية في الفراغات العمرانية :

المدينة لا تتكون من كتل من المباني مقامة على الأرض بشكل ما فحسب ولكنها أيضا مجموعة من الفراغات تتخلل المباني، كل فراغ له أهميته ووظيفته الخاصة به، وتتكون الفراغات العمرانية من مجموعة من العناصر المختلفة والتي تعطيها طابعها وشخصيتها، لذا يجب الحذر والدقة عند وضع هذه العناصر وعند تحديد أشكالها وعلاقتها، حتى يتمشى ذلك مع الطابع المطلوب للفراغ، كما تتأثر عملية التشكيل الجمالي للفراغات بمجموعة من العوامل البيئية التي قد تجعلها جميلة أو قبيحة، لذلك يجب أن يكون هناك تجانس وتوازن بين العناصر المعمارية

(المباني) والعناصر الطبيعية داخل الفراغات العمرانية، إلى جانب مراعاة العوامل الإنسانية، والاهتمام بتوفير البيئة المناسبة لحياة الإنسان ورغباته (خلوصي، 2007؛ علام، 1998). حياة المدينة نوعان: حياة عامة وخاصة، حياة الشوارع والميادين والحدائق العامة والمساحات المفتوحة حياة عامة مفتوحة ، وحياة أخرى وخاصة إجتماعية بعيدة عن الزحام تبحث عن الهدوء والخصوصية وتبحث عن فضاء داخلي مغلق (علام ، 1998) .

وعند تخطيط هذه الشوارع يجب فصل الوظائف عن بعضها التي يقوم بها الشوارع والمساحات المفتوحة: مرور المشاة- وسير السيارات- ومكان وقوفها- التسوق- مكان لعب الأطفال - وفي نفس الوق النواحي الجمالية ، (علام 1998) .

الشوارع والمساحات العامة والحدائق والميادين هي أمكنة يمارس فيها الناس نشاطاتهم، وتحتاج إلى تجهيزها بالأثاث في إطار تصميم كلي للترويج عن المواطنين وتشمل، المقاعد، والنافورات، ولوح الإعلانات و الإشارات الضوئية ، وحواجز المشاة ، والاكشاك ، وسلات المهملات ، ومظلات السيارات ، وحفريات الحريق ، وصناديق البريد ، وأجهزة الإضاءة وغيرها .

فيحتاج الناس إلى مقاعد وأمكنة للجلوس، وإضاءة جميلة تناسب احتياجات الفرد سواء كان ماشيا أو راكبا، ويمكن أن تشكل لوحة الإعلانات شكلا جذابا بالنسبة للمباني، التي توضع أو تعلق عليها، كما يحتاج المواطن إلى نوافير للشرب، وحواجز لمنع تعدي السيارات، وأماكن لحفظ الزهور، وأكشاك لبيع الجرائد والمجلات، ومظلات سيارات للوقاية من المطر وحرارة الشمس وغيرها (علام 1998) .

4:2 مفهوم التطوير الحضري :

تبلور مفهوم التطوير الحضري بعد الحرب العالمية الثانية ، فقد اثبت التطوير الحضري فاعليته في التصدي للتخلف و حل مشاكل المدن و أجزائها المتدهورة و كان باستخدامه احد السياسات الملائمة لمثل ذلك التخلف ، و طبق لأول مرة برنامج للتطوير الحضري بأمريكا الشمالية سنة 1937، و كانت بدايته بسيطة و متواضعة و بطيئة ، إلا انه جسد فعليا وواقعا مفهوم التطوير الحضري سنة 1949، خاصة في تصديه للمشاكل الكثيرة التي كانت تعاني منها المدن الأمريكية وأحياءها المتخلفة حضريا ، وذلك بوضع الحلول المناسبة لها .

وسرعان ما انتشر مفهوم التطوير الحضري داخل مجتمعات أوروبا الغربية ثم إلى الدول النامية ، و هذا يعني أن التطوير الحضري يرتبط بدرجة التحضر. و تتعدد التعاريف و المفاهيم

للتطوير الحضري إلا أن أغلبها يصب و يرمي إلى نفس الهدف و هو ترقية و تطوير المجال العمراني ، ومعالجة مشاكل البيئة الحضرية . و من بين المفاهيم مفهوم الذي جاء به "شابن" Chapin بانه عملية يقصد من ورائها تغيير في الحالة العمرانية للمناطق الحضرية المتخلفة في المدن . خاصة فيما يخص يتعلق بالهياكل العامة للأبنية السكنية و المرافق العامة القديمة و التي لا تتماشى مع الحياة الحضرية العصرية، والتي تعد بمثابة استجابة ضرورية للمتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية والعمرانية وما تعكسه من ضغوطات لكي تواكب حركة و تطور وتقدم المدن .

كما يعد ما جاء به " جريبيل " من أهم المفاهيم التي تبرز نطاق التطوير الحضري حيث يرى بأنه مشروع له تأثير يهدف إلى إحداث تغيير في البيئة الحضرية وفق مخطط واسع النطاق من أجل تنمية و تحسين المناطق الحضرية المتخلفة و التي تظهر بصورة مستمرة في المدن ، وذلك وفق رؤية واقعية لحاجات الحاضر و متطلبات المستقبل . وذلك بإعادة البناء والتأهيل للمناطق الحضرية المتدهورة بسبب التخلف . وكذلك المحافظة على الأماكن و الأبنية ذات المعالم التاريخية و القيمة الحضارية الرفيعة .

ونستنتج من هذا التعريف أن التطوير الحضري يعطي أهمية بالغة للتراث المادي والتراث اللامادي. حيث يهدف الى تنمية الحياة الحضرية، وهي لا تتوقف و لا تنحصر في

أنجاز المرافق السكنية و الطرق و الشوارع بل تتعدى الى تنظيم الجوانب العمرانية و تنسيق الفعاليات الاجتماعية و الثقافية و النشاطات الاقتصادية و الصناعية والتجارية . ولا يمكن باي حالة الفصل بين هذه الجوانب المتعددة في سياسات التطوير الحضري .

وبناء على المعطيات السابقة فان التطوير الحضري له وظائف يقوم بها اتجاه تنظيم المدن وأجزائها و ترتيب حركة سكانها و تنسيق العلاقات الاجتماعية و الأعمال و الممارسات والنشاطات الاقتصادية داخل مناطق تابعة لها حضرياً ، و التي تشكل بدورها الهيكل العام للمدن وتعكس العلاقات المتبادلة فيما بينهما . وهذا من حيث السكن والعمل والتسويق والتعليم والصحة وأماكن الراحة وغيرها

ويرى "دوكسادس" أن التطوير الحضري له إستراتيجية يسعى من خلالها ربط مشاريع المدن داخل أقاليمها بشكل منظم مع السياسة الحضرية العامة من ناحية ومع الأنظمة و النشاطات والممارسات جميع سكانها من الناحية الاجتماعية و الإقتصادية والثقافية ، من ناحية أخرى .

و لذا فان مشاريع التطوير الحضري يراعي فيها أثناء التنفيذ مجموعة من الشروط و هي:
أ - مراعاة خصوصية واقع المناطق المرشحة للتطوير و التجديد و معرفة ظروف سكانها

من الناحية الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية و العمرانية و معرفة كافية لإعداد برامج تراعي الخصوصيات لتكون ناجحة .

ب - مراعاة الفترة الزمنية المطلوبة لتنفيذ برامج التطوير و التجديد. وهذا مؤشر هام لإنجاز في مجال التطوير لمعرفة المناطق المرشحة للتطور و يفضل انه تكون الفترة الزمنية طويلة المدى حتى لا تتعرض المشاريع في الواقع إلى الفشل ، و هذا ما يقع في أغلب الأحيان بالنسبة لبرنامج التطوير الحضري ذات الأمد القصير .

ج - مراعاة خصوصية للظروف المادية و المعنوية للمناطق الحضرية المتخلفة أثناء إعداد برامج التطوير فيها . وهذا مما يؤدي الى التمييز بين منطقة و أخرى وذلك من حيث عدد السكان والكثافة ودرجة التخلف .

د - تحديد التكاليف المادية المختلفة لتجديد كل جزء من أجزاء المنطقة المرشحة للتطوير باعتبار لكل منطقة خصوصية هي التي تشكل القاعدة التي تقوم عليها خطط التطوير الحضري سواء كانت المنطقة قديمة او حديثة ذات المنشأ المتلف في الأساس.

ومنه نستطيع القول انه لا يمكن تنفيذ أو إقامة مشاريع التطوير الحضري ، إلا إذا كانت أهدافه واقعية وواضحة باعتباره يمتلك الوسائل و الادوات التي يتم من خلالها إحداث تغيير في البيئة الحضرية و إدراك الأبعاد المستقبلية التي تسعى المدن الوصول إليها.

ومن ثم فان التطوير الحضري ينطوي على مجموعة من السياسات الضرورية ضمن مناهجه كالمحافظة و إعادة التطوير و التأهيل و إزالة الهدم و التجديد و غيرها. وهذا ما يبرز أهميته ودوره في ترقية و تحسين النواحي العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية.

ووفق لما سبق من خلال عرضنا لمجموعة من المفاهيم يتضح لدينا ان سياسة التطوير الحضري تمتلك أسلوبين في تعاملها مع مراكز المدن و أجزائها المتدهورة. أولهما : أسلوب في إقامة المدن الجديدة وهذا تلبية للتطوير الشامل الحاصل في المجتمع الحضري، كما انه يخطط للمناطق الحضرية كتوابع وضواحي للمدن الكبرى و هذا استجابة للتوسع الحضري الذي يأخذ مكانه في المدينة .

ثانيهما : يبرز دور التطوير الحضري كأسلوب في إعادة التطوير الأجزاء المتخلفة حضرياً في المدن القائمة و مراكزها و أحيائها السكنية المتهرية و التالفة ، وذلك بإعادة تطويرها أو فرض الصيانة علي بعض أبنيتها السكنية .

ومن خلال ما تقدم يبقى التطوير الحضري مسألة هامة و ضرورية تحتاجها المدن في عملية ربط الخبرات البشرية و التقدم العلمي و التكنولوجي داخل المدن و أجزاءها المتخلفة حضرياً. وهو يحقق تنمية عمرانية مستمرة تدفعها الدراسات التخطيطية و الإمكانيات المالية و الفنية كما تتفاعل مع الظروف الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية للمجتمع .

5:2 أسباب التطوير الحضري :

يعد التطوير الحضري كاستجابة حقيقة للمدن و حاجة ضرورية للحد من مشكلاتها الاجتماعية و الاقتصادية والعمرانية .

كما أن مطلب خاص لإزالة القصور المختلفة التي واكبت عمليات تشييد المساكن نتيجة لغياب النظرة الشمولية في التخطيط ولعدم إحداث التوازن بين البيئة الطبيعية و احتياجات السكان. فحالات الظهور على مستوى الخدمات في الأحياء السكنية أصبحت في مستوى متخلف لا يتناسب مع التطورات الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية في كثير من المدن و خاصة الجانب التاريخي والأثري فيها .

فأصبح لزاماً تطويرها و الإرتقاء بها و تعد تجارب التطور الحضري سبباً في ظهوره و التي كانت استجابة للحد من إنتشار المناطق الآيلة للسقوط و المهجورة و المتدهورة عمرانياً . و أثبتت الكثير من التجارب بأن علم تطبيقي و أسلوب فعال في تعامل المباشر لتحسين و ترقية أحوال المدن .

1:5:2 الأسباب الاجتماعية :

يقابل ذلك قلة اهتمام المالك و المستاجر في فرضهما للصيانة و الترميم على أبنيتها إضافة الى ذلك قلة الوعي و الأثري و اللامبالاة و عدم تفهم القيم التاريخية و قيمة المباني مما يؤدي إلي تدهور حالتها العمرانية .

2:5:2 الأسباب الاقتصادية :

تعد هذه الأسباب مبرراً كافياً و هاماً للأخذ بها في طرق التطوير الحضري خاصة أثناء اعداد و تنفيذ برامجه و ينظر اليها على انها مجموعة من الخدمات العامة المتنوعة للسكان.

وتعتمد هذه الأسباب على مدى العائد للجانب الوظيفي الذي يعكسه الأداء المتوقع للأبنية السكنية والتجارية والصناعية .

2:5:3 الأسباب العمرانية :

أن للأسباب الاجتماعية و الاقتصادية تأثير جليا على هياكل المدن و نسيجها العمراني ويحدث هذا في ظل غياب الاهتمام المتواصل وقلة الإنفاق ، بحيث أكدت الدراسات على أن وجود المناطق الحضرية بالقرب من النشاطات الاقتصادية و الصناعية و التجارية الكبرى وعقد المواصلات لها علاقة بانخفاض قيمة الأبنية السكنية نتيجة لما تفرزه هذه النشاطات من مثار التلوث و لإزدحام من جهة و التكدس السكاني من جهة أخرى .

بالإضافة إلى معارضة المالك و المستأجر لغرض الصيانة و المحافظة على الأبنية وخاصة المعالم الأثرية و المعالم التاريخية القديمة التي تعد مجالاً للتطور خاصة التي مسها التدهور و التآكل و التشقق و التي أصبحت بحاجة إلى فرص حماية أو صيانة أو ترميم. كل هذه الأسباب و الظروف تؤدي إلى تدهور النسيج العمراني للمدينة الذي أصبح من أولويات و إهتمامات التطور الحضري الذي يجب أن يراعي عدة عوامل عمرانية كضرورة شمولية عملية التنمية لكافة مناطق المدينة و تصنيف حالة الأبنية كل على حده لوضع برامج التطوير الحضري .

وفيما يتعلق بالمباني المتوسطة فهي تحتاج لبعض أعمال الترميم و الإصلاح و التجديد أما المباني ذات الحالة الرديئة فهي لا تصنف كذلك ألا إذا كان بهيكلها الانسيابي خلل لا يمكن إصلاحه و بالنسبة للمباني الجديدة فهي أيضا لها محل في المشروع التطويري الحضري فالمبني الجيد في ظل غياب خطة إصلاح و صيانة و إساءة الاستخدام قد يتحول إلى مبني رديء .

ومن ثمة نستطيع القول بأن التطوير الحضري يعتبر سياسة فعالة في تعامله مع مختلف مناطق المدينة و خاصة المتخلفة، ولكن يجب أن يراعي أثناء عملية الترقية كل الخصائص المتعلقة بالمنطقة الواجب تطويرها بصفاتها معطيات اجتماعية و اقتصادية و ثقافية و عمرانية يساعد على إخراج المنطقة من دائرة التخلف .

2:6 السياسات النظرية للتطور الحضري :

2:6:1 سياسة التجديد الحضري :

يعد التجديد الحضري إحدى السياسات الهامة التي ستضمنها منهاج التطوير الحضري في تعامله مع المناطق الحضرية المتخلفة بصورة عامة و الأبنية القديمة بصورة خاصة و بذلك تعد

هذه السياسة أداة فعالة تهدف إلى ترميم الأبنية و تكييفها وفق متطلبات الحياة الحضرية، و قد عرفت بأنها سياسة لمرحلة جديدة من مرحلة قديمة تعمل على تجديد كل المباني التي أصابها التدهور .

أما نتائجها فكانت و ربما تتصف بالبطء و التلقائية و الكيفية ، أما في ظل المعطيات الحضرية الجديدة فقد أصبحت هذه السياسة ملائمة لكل عمل تدريجي في منهاج التطوير الحضري معتمدة على الخبرة و الإنسانية و التقدم العلمي و التكنولوجي في التعامل مع الأبنية المختلفة في المناطق الحضرية بالمدن .

2:6:2 سياسة المحافظة:

يرى "استورت شابن Stuart Chapin " سنة 1949م ان سياسة المحافظة تسمح بصيانة الأبنية في المناطق الحضرية المتخلفة و التي لها علاقة باستعمالات الأرض ، وكذلك بدرجة الكثافة السكانية للمناطق و التي بدورها تتطلب بالضرورة إلى تطوير عام لكي تستمر في حالتها الطبيعية. وتسمح سياسة المحافظة بإدخال تعديلات في نسيج الأبنية القديمة و المتخلفة و تشمل تعديلات ضرورية مثل : شبكة المياه و المجاري ، الطرقات ... دون الإضرار بالملاح العامة الأصلية ، كما تسمح بتعديلات داخلية في الأبنية نفسها تتلائم مع شكل الحياة الحالية ، وان لا تأذي المعالم القائمة أو تطمسها.

و لذا فان سياسة المحافظة تعد أداة موجهة لابنية التي اصابها التخلف و التي تحتاج الى تجديد و اعادة تطويرها من خلال الترميم ، و هذا بعد ان يتم اختيار و تصنيف الابنية المرشحة لذلك وهذا حسب عمق الإلتلاف و التدهور و التهرئة التي أصابت هذه الأبنية وهي تطلب واقعياً التحسين والترقية لكي تتماشى وتتلائم مع الوضع الطبيعي للنسيج العمراني للمدن .

و لهذا يتطلب عند اختيار سياسة المحافظة و تنفيذها يتطلب الأمر مراعاة عدة امور من بينها مايلي :

أ - مراعاة القيم الفنية والمعمارية :

تحوي المدن على مجموعة كبيرة من الأبنية ذات القيمة المعمارية ، و التي لها مكانة كبيرة من الأبنية التي تسعى إلى فرص الصيانة و الحماية عليها كالأبنية الأثرية التي هي ذات طابع هندسي مميز اكتسب خاصية فنية و ثقافية و حضارية داخل المحيط الحضري للمدن ، و على أنها مجموعة مميزة تبرز مدى رقى و تقدم الشعوب و الأمم .

ب - مراعاة العمق التاريخي :

تهدف سياسة المحافظة التي يتضمنها منهاج التطوير الحضري إلى الأستمرار و الاستدامة و الثبات للأبنية التي اكتسبت عمق تاريخي في نفوس الناس باعتبارها تعكس سمات ثقافية اجتماعية و حضارية داخل المناطق الحضرية المتخلفة و لذا فان سياسة المحافظة هي فكر موجه و هادف و عميق تسعى إلى تقوية خصائص و سمات ثقافية و فنية و معمارية و ترسيخها لتصبح جزء لا يتجزأ من سيرة التطور التاريخي للمدن والتي تمثل عظمة الماضي وإمتداده بالحاضر و توجهات المستقبل ، كما تعكس الرقي الحاصل في مجال الفن المعماري الرفيع للعمران الذي يبرز عظمة الأجداد و الأسلاف و الذي يشير أيضا إلى ما توصلوا إليه من تقدم ثقافي معماري في الماضي العميق .

و هادف و عميق تسعى إلى تقوية خصائص و سمات ثقافية و فنية و معمارية و ترسيخها تثبيتها لتصبح جزء لا يتجزأ من سيرة التطور التاريخي للمدن والتي تمثل عظمة الماضي وامتداده بالحاضر و توجهات المستقبل ، كما تعكس الرقي الحاصل في مجال الفن المعماري الرفيع للعمران الذي يبرز عظمة الأجداد و الأسلاف و الذي يشير أيضا إلى ما توصلوا إليه من تقدم ثقافي معماري في الماضي العميق .

ج - مراعاة النواحي الإجتماعية والثقافية :

تعتبر سياسة المحافظة من السياسات التي تعطي أهمية بالغة لأسباب الاجتماعية والثقافية أثناء تنفيذها لبرامج المحافظة على الأبنية خاصة ذات المعالم الأثرية و التاريخية باعتبارها تمثل إرثاً حضارياً يعبر على قيم ثقافية و اجتماعية لدى سكان المدينة. وبالرغم من هذه الأهمية فانها كانت غير فعالة و بطيئة النتائج مما أدى بها في فترة زمنية أن تصبح مهملة إلى حد ما خاصة أثناء الحرب على إستمرار و استخدام سياسة المحافظة الا أن جدية الممارسة اختلفت من دولة الى أخرى فمنها من بلغت درجة كبيرة و عالية في تطبيق هذه السياسة في حين لم تصل بعضها الأخرى الى إهتمام يذكر في هذا المجال .

ولعل السبب وراء هذا الإختلاف القائم بين دولة و أخرى و هو درجة الحاجة الماسة لها وكذلك الى مدى المعرفة الميدانية لمفهوم سياسة المحافظة و ما تنطوي عليه من فوائد من النواحي الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية و العمرانية و هذا بسبب تبنيها الحماية و الصيانة و الترميم للأبنية التي تحمل ملاحم تاريخية قديمة و التي تعد بمثابة سمة ثقافية و حضارية هامة في حياة المجتمعات الحضرية ، و بهذا فهي نتيجة حتمية للتطور العلمي و التكنولوجي و إلى

درجة الوعي الاجتماعي و الثقافي و التغيير السريع الحاصل في المجتمعات الحضرية الإنسانية .

وعلى الرغم من أن ما تم عرضه حول سياسة المحافظة ليست مجرد فرض العناية و الصيانة والحماية للأبنية، بل تهدف أيضا إدخال وظائف جديدة تتدرج جميعها ضمن ما ينص عليه منهاج التطوير الحضري و الذي يسعى من خلال سياسة المحافظة تحقيق أهداف اجتماعية وثقافية و اقتصادية و معمارية و عمرانية. و تعمل على تحسين شبكة المياه و تكييف أنظمة التهوية و الإضاءة، و الطرق والشوارع مع الأنظمة العامة التي تنطبق مع بقية المناطق الحضرية. ولهذا فإن سياسة المحافظة هي جزء لا يتجزأ من سياسات التطوير الحضري و هي أداة فعالة في تعاملها مع المناطق الحضرية التي تحتاج الى تجديد و ترقية، كما انها تتطلب درجة عالية من الوعي و الإدراك الاجتماعي و الثقافي لدى أفراد المجتمع الحضري لاستيعاب ما تحمله من قيم حضارية و ثقافية و فن معماري يعكس عظمة الماضي . و لذا فان غياب الوعي والحس الاجتماعي و الثقافي و الحضاري لا يزال السبب المباشر في إهمال المعالم التاريخية خاصة في الدول النامية و التي تحتاج إلى عناية فائقة بهذه الأخيرة و ضرورة تطبيق أساليب المحافظة .

وتختلف أساليب المعالجة في سياسة المحافظة حسب طبيعة و خصوصية كل منطقة فبعضها يتطلب ترميم كون ابنيته ذات معالم تاريخية قديمة ، و بعضها يحتاج إلى إعادة بنائها لأن أبنيتها تالفة و متدهورة في حين يحتاج بعضها إلى صيانة كونها قديمة و بالتالي فالصيانة تشمل مايلي :

الترميم:

إن الحفاظ على الأبنية و المتخلفة و التي أصاب هياكلها الأصلية التشقق و التصدع نتيجة لعوامل طبيعية أو اجتماعية أو اقتصادية ، فيكون الترميم هو الأسلوب الأمثل للإصلاحات لمثل تلك الأبنية ، لكن ذلك يتم ضمن حدود لا تغير المعالم القائمة أو تطمسها وخاصة المعالم والأبنية ذات القيمة التاريخية ، علي أن يكون هذا التحديث ينسجم مع الذي تم ترميمه .

وتجدر الإشارة الى أن الترميم لا بد ان يتضمن مقررات وثيقة فيينا لعام 1964 عن منظمة اليونسكو وتوصيات مؤتمر لاهور 1981 الذي دعت اليه اليونسكو لوضع توصيات وإصلاح التراث المعماري الإسلامي .

إعادة البناء :

يتضمن هذا الأسلوب اتمام الأجزاء الناقصة و المبعثرة للأبنية التي لا يمكن اجراء عليها عملية الترميم لأنها تتطلب إعادة البناء أبنيتها المتدهورة و التالفة مع الحفاظ على صورتها الأصلية الأولى .

وهذا الأسلوب يهتم بفرض الحماية علي الأبنية القديمة من جهة وعللي الأماكن المتدهورة في المدان من جهة أخرى .

الصيانة :

إن جميع الأساليب المتبعة لسياسة المحافظة تقتصي الصيانة سواء كان التعامل مع المناطق المتخلفة ذات الأبنية القديمة أو الحديثة تعاني من التصدع أو التدهور أو الاتلاف ويتضمن هذا الأسلوب أساليب و خطوات اللازمة لإقامة الإصلاحات و حماية الأبنية و تحسينها لتخليصها من التخلف الذي أصابها .

التعامل مع أسلوب الصيانة يتطلب الحرص الشديد الإعداد و التنفيذ لبرامجه وذلك بإشراك التخصصات المختلفة من علماء الاجتماع و الآثار و التاريخ و الجغرافيا و القانون والهندسة المعمارية و المدنية و غيرها من العلوم التطبيقية ،و ذلك من أجل نظرة شمولية و الخروج بقرارات عقلانية مستندة إلى مفاهيم اجتماعية إلى جانب المفاهيم الجمالية المراعية لإحتياجات المجتمع ككل .

3:6:2 سياسة إعادة التأهيل :

تعتبر سياسة إعادة التأهيل أداة فعالة في خطة عمل التطوير الحضري بإعتبار لها أسلوب خاص في إعادة تأهيل و تكييف أبنية المناطق المتخلفة و القديمة و ترقية الخدمات الإجتماعية الثقافية و الإقتصادية بها .

فتشمل هذه السياسة إجراءات تتمثل في عملية " الهدم " الموضوعي للأبنية الآيلة للسقوط و المتدهورة و بالإضافة إلى عملية ترميم بعضها ، و تحسينها و تكملة جميع النقائص التي تخص الخدمات الإجتماعية والمرافق الضرورية لسكانها من مدارس ومحلات تجارية ومصحات وطرق ومناطق خضراء وحدائق عامة .

ويرجع الفضل إلى أن أصبحت سياسة إعادة التأهيل متطورة في تعاملها مع الأحياء السكنية المتخلفة إلى كثرة التشريعات التي صدرت في مجال الإسكان في أمريكا الشمالية و من

ثم أصبحت لها قيمة إقتصادية كما لها دور في تقليص النفقات المادية إذا ما قورنت بعملية الهدم للمناطق وإعادة بناءها من جديد .

4:6:2 سياسة إعادة التطوير :

تسعى سياسة إعادة التطوير إلى إزالة و هدم المناطق الحضرية المتخلفة داخل المدن، او تلك التي تقع متآخمة على أطرافها و ذلك بإعادة بناءها من جديد ، و هذا يتوقف على المخطط الجديد الذي تضعه الجهات المسؤولة و هذا الأخير يختلف عن وضع المنطقة المزالة .

و تعتبر سياسة إعادة التطوير من الخطط الشاملة لتطوير المدن و أجزائها ، و هي عبارة تسمى بإعادة البناء RE-BULIDING - و ان كانت تجربة سياسة إعادة التطوير عبارة عن عملية تقليدية في مفهوم التطوير الحضري ، و اتبعت في الولايات المتحدة الأمريكية لأول مرة سنة 1937 كهدف للتجديد العمراني . وعندما صدر أول تشريع في مجال الإسكان عام 1949 الخاص بالتطوير الحضري والذي كان يهدف إلى إزالة المناطق الحضرية المتخلفة حضرياً بالمدن الأمريكية وإقامة مشاريع إسكان محلها ، أدى تنفيذها إلى ظهور عدة مشاكل إجتماعية وثقافية وإقتصادية وعمرانية أثرت علي سكان المناطق المتخلفة ، الأمر الذي أدى إلى تنقل سكانها إلي أماكن أكثر تختلف من مناطق سكانهم الأصلية .

وتبقى سياسة إعادة التطوير سياسة ناجعة لكونها تستبدل المناطق المتخلفة بعد هدهما بمناطق سكنية جديدة ، وكأنها عملية إستثمارية في مجال الاعمار . و لذا فإن سياسة إعادة التطوير، تتمتع بإمكانيات متنوعة و متعددة تتماشى مع صعوبة درجة حالة التخلف الذي يصيب مراكز المدن وأجزائها المتخلفة التي لا يمكن تجاهلها في مجال التخطيط الحضري الشامل للمدن ، بإعتبارها عمليات تطوير و إصلاح و ترقية بأقل تكلفة مادية و اجتماعية داخل مجتمع المدينة .

2:6:5 السياسة المختلطة :

هناك برامج للتطوير الحضري تكون فيها العملية مشتركة بين جميع سياساته ، وذلك ضمن مشروع واحد ، يتعلق بتطوير و ترقية البيئة العمرانية للمناطق المتخلفة منها فرض سياسة المحافظة بأساليبها المختلفة ، وذلك بالنسبة للأبنية القديمة و المعالم التاريخية من جهة ،

و إقامة سياسة إعادة التأهيل للمباني المهجورة بتعديلها و تكييفها حسب متطلبات العصر بدمجها في النسيج العمراني للمدينة وتصبح صالحة بذلك للسكن ، كما يمكن إستخدام سياسة إعادة التطوير أو التجديد بعد إزالة وهدم الأبنية الآيلة للسقوط ثم إعادة بنائها من جديد . فهذه المناطق المتخلفة تتطلب علاجاً وفق نظرة شمولية كأهداف متواخاة من سياسات التطوير الحضري بأقل تكلفة مالية ممكنة .

فهذه المناطق المتخلفة تتطلب علاجاً وفق نظرة شمولية كأهداف متواخاة من سياسات التطوير الحضري بأقل تكلفة مالية ممكنة .

فمشروع التطوير الحضري الناجح ليس هو الذي يحقق عائد مالي كبير بل هو المشروع الذي يحقق نجاحاته كإستمرارية العائد المالي على المدى الطويل أو وجود عائد إجتماعي يعوض إنخفاض في قيمة العائد المالي .

7:2 مجالات التطوير الحضري :

هناك العديد من مجالات التطوير الحضري والتي سنذكر منها ما يتعلق بالجوانب البصرية الجمالية للمدينة ، سنعرض أهمها و نلخصها في مايلي :

1 - شبكة الطرق و مواقف السيارات :

أن تطوير شبكة الطرق في مناطق مختلفة يهدف إلي فك العزلة عن سكانها وغالباً ما تكون الطرق ثانوية ورسمية تربط تلك المناطق بمركز المدينة بالإضافة إلي ضرورة إدراج أماكن مخصصة لمواقف السيارات في مشروع تطوير بشكل منظم أمام الوحدات السكنية بالإضافة إلي محطات الحافلات التي يجب تواجدها على الأطراف الخارجية لمناطق المدنية .

2- **المساحات الخضراء** : تعتبر المساحات الخضراء من أهم المعالم الطبيعية ذات الطابع الفني و التاريخي و تمثل في مجموع الحدائق العامة و غابات النخيل و الأشرطة الخضراء بين الوحدات السكنية و لذلك يجب إدراج مثل هذه المساحات في المناطق التي سيتم تطويرها متنفساً هاماً للسكان و لتلطيف الجو أيضا و إضفاء الجانب الجمالي للمدينة .

3- الاستدامة:

من خلال الاستدامة تتعمق العلاقة بين المركز والمستخدمين بحيث يؤثر كل منهما على طبيعة الآخر إيجابياً. فيوفر المركز القاعدة الإقتصادية القوية والمدعمة لمجتمع المدينة عن طريق إيجاد فرص الاستثمار والفرص الوظيفية ومعامل التعليم والتدريب والخدمات، هذا يساهم في الحد من هجرة أبناء المدينة من الفئة الشابة إلى المدن الأكبر، خاصة عندما يوفر مركزها فرص الترفيه والترفيه والإشباع الإجتماعي والنفسي .

أيضا يمكن الأخذ في الاعتبار الاستدامة بين أبعاد وعناصر المركز الداخلية عن طريق إيجاد علاقات وظيفية وفراغية بينها، فمثلا يتم تنسيق عناصر المركز في موضوع الخدمات للحد من التكرار والتضارب، كذلك الترابط بين استعمالات الأراضي وهيكل الحركة وطريقة توزيع الخدمات والمواقف وشبكة حركة المشاة، ويمتد هذا الموضوع إلى الطابع العمراني ومواد البناء وتوجيه المباني بحيث تتفاعل وتتلائم مع البيئة المحلية والطبيعية والعادات والتقاليد.

أيضا تكون الاستدامة في أنظمة الجماليات والتشجير وتدوير استدامة المياه ومعالجة الصرف الصحي وغيرها، كما يشمل طبيعة الإستخدامات وحيوية المركز والمحافظة على أمان وسلامة المستخدمين من خلال إستعمالات عاملة علي مدار اليوم مثلاً (النويصر ، 2006) .

8:2 عوامل التطوير الحضري :

لتنفيذ برامج التطوير الحضري توجد أربعة عوامل يجب مراعاتها و الأخذ بها أثناء الإعداد لخطه التطوير الحضري وهي نابعة أصلا من طبيعة التطوير الحضري و هي كما يلي :

8:2:1 العامل الإقتصادي :

ويعد بذلك العامل الإقتصادي إحدى الركائز المهمة التي تتألف منها مجموعة الأنشطة الاقتصادية المكلفة مادياً. والتي لها وظائف ذات مفعول ديناميكي في تغيير بنية المدن و أجزاءها الأمر يؤدي الي ظهور العديد من المشكلات تتطلب التطوير الحضري حلها و ذلك إحدى سياساتة المختارة والمناسبة مادياً بإعادة الأوضاع الإجتماعية والإقتصادية للمناطق المختلفة حضرياً بالمدن إلى أوضاعها الطبيعية .

ولذا نجد أن العامل الاقتصادي هو الذي يحدد إختيار البدائل الملائمة لمنهاج التطوير الحضري التي من خلالها يمكن تحديد كلفة التطوير .

8:2:2 العامل الإجتماعي :

للعامل الإجتماعي دوراً هاماً عند إختيار إحدى السياسات التطوير الحضري و التي تكون مناسبة للمنطقة المرشحة للتطوير و التي تحتاج إلى تجديد أو صيانة أو تأهيل أو تطوير كهدف نهايتها. و لهذا نجد ان التطوير الحضري يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالعامل الاجتماعي لما له أثر فعال في تحديد إحداه بدائله الني عليها أن تراعي القيم الإجتماعية والثقافية و- أخذ في الحسبان العلاقات والعادات والتقاليد الإجتماعية . التي تربط بين سكان المناطق الحضرية المراد تهيئتها والتي تعد بمثابة المحك الحقيقي لنجاح برامج التطوير الحضري ، وان إهمال العامل الإجتماعي والإقتصادي يسبب فشلاً ذريعاً لمشاريع التطوير الحضري للمناطق المختلفة بالمدن .

8:2:3 العامل العمراني :

تتعرض الأبنية للتخلف بسبب العوامل الطبيعية أو البشرية لذا تحتاج هذه الأخيرة الى أحد البدائل التطوير الحضري سواء إعادة التطوير أو إعادة التأهيل أو المحافظة وذلك حسب درجة الضرر والإصابة المادية .

ويقصد بالعامل العمراني الحالة المعمارية للأبنية غير لائقة لأداء الوظيفة في الظروف العادية مما استدعي حلولاً لا تأتي إلا من خلال إحدى سياسات التطوير الحضري، مهما كانت درجة التخلف التي تعانيها أبنية سكان المناطق المتخلفة حضرياً .

كما أن العامل العمراني هو مسألة تحتاج أثناء التطوير إلى مفاصلة و إختيار مناسب للبدائل، وهذا يتم في ضوء العامل الإجتماعي و الإقتصادي و الثقافي ووفق نظرة شمولية للإحتياجات الفعلية و العقلانية لوضع المنطقة الحضرية المتخلفة وما يعني سكانها من مشاكل كانت واره انحطاط محيطهم الحضري الذي يتطلب تغييراً إيجابياً في وضعيته الإجتماعية والإقتصادية و العمرانية .

9:2 أهداف التطوير الحضري :

يسعى التطوير الحضري إلى تحقيق جملة من الأهداف أثناء تنفيذه لبرامج التنمية الحضرية للمدن و هي كمايلي :

1:9:2 الهدف الإجتماعي :

نظراً لما تسببه الفروق الإجتماعية من تميزات طبقية و إحباطات الأفراد و ما يترتب عن ذلك من مشاكل في العمل على تحسين الحالة الاجتماعية للسكان و تخفيف سعة الازدحام و ترقية محيطهم الطبيعي و الاجتماعي يعد من أولويات الاهداف التي تسعى لتحقيقها سياسة التطوير الحضري ، وهذا لا يتم الا بإقامة أماكن ترويح و تسلية و إدخال الخدمات المختلفة وفق معايير حضرية .

كما يسعى الهدف الإجتماعي الى إزالة المناطق ذات الأبنية الآيلة للسقوط باعادة بناء مساكن جديدة للتخفيف من الفقر و الفوارق الإجتماعية بين أجزاء المدينة ، كما يسعى هذا الهدف الى توفير فرصة الإستمرار للسكان في محيطهم مثل الامتداد الاسري و الترابط الإجتماعي والديني المكون عبر الزمن في حالة التنمية المكانية .

2:9:2 الهدف الاقتصادي :

يسعى الهدف الإقتصادي الى رفع مستوى دخل الأفراد من خلال توفير مناصب شغل فمشاركتهم في العمليات التطويرية الحضرية تكون واسعة عن طريق إقامة مراكز تدريب مهنية لمختلف تخصصات البناء.

3:9:2 الهدف العمراني :

يعد العمران الأساس الهام في برنامج التطوير الحضري بإعتباره يمثل الهياكل والمباني التي تنبثق عنها جميع النشاطات الإجتماعية والإقتصادية والثقافية والتي تمثل جميع أنواع الأبنية المخصصة للأغراض المتعددة (سكن ، تجارة ، خدمات ، مرافق) فسياسات التطوير الحضري تحاول الحد من التخلف الذي يصيب مبانيها لتصبح لها وظائف اتجاه سكانها لتتخلص تلك المناطق من التناقضات والتداخل بين النشاطات وأبنيتها التي تعاني تخلفاً عمرانياً .

فالهدف العمراني يسعى للتخلص من هذه الأبنية المتهورة لعدم ملاءمتها مع أسس البناء المطبقة حديثاً حتى يتم الحصول في الآخر على وحدات سكنية في بيئة صحية تتماشى مع المقاييس الحضرية .

4:9:2 الهدف الثقافي :

تمتلك معظم مدن العالم خاصية ثقافية معينة تكون قد إكتسبتها من تطورها التاريخي والإجتماعي والعمراني ، وهي تعكس حالة فنية لأنماط معمارية ذات معالم تاريخية قديمة تشاهد على مسيره المدن .

لذا فالهدف الثقافي يرمي إلى المحافظة على المعالم الحضرية الباقية ذات القيمة الأثرية ضمن المناطق الحضرية بالمدينة .

10:2 مفهوم المدينة وتخطيطها :

المدينة هي عبارة عن نسق اجتماعي مغلق نسبيا يتضمن أبعاد ايكولوجية، وتاريخية وجغرافية، قانونية وإدارية وسياسية واقتصادية وهندسية معمارية متميزة، وينطوي على درجة اكبر من التنظيم الاجتماعي، وكثافة أكثر من الاتصالات الداخلية والخارجية، في الوقت الذي يكون فيه النسق منطلقاً لحركات التغيير الاجتماعي الشامل، ومركز للاحتكاك، والتفاعل الثقافي والإبداع التكنولوجي والتقدم العلمي والحضري ، وتتكون المدينة من عناصر رئيسية وهي الطرق والمواصلات والمباني والمنشآت ، ومن منظور أدق نجد هذه العناصر هي : الشوارع والطرق ، والمترو ، والانفاق ، والقنوات ، والقطارات ، والمطارات ، والموانئ ، والمياه ، والكهرباء ، ومجاري تصريف السيول والمنازل ، والمباني، والمنشآت وغيرها (والي ، 1983 ص16) .

إن تخطيط المدينة لا يعني أكثر من جعلها مكانا مناسباً للحياة والعمل، وبؤرة للنهوض والتقدم الاجتماعي والاقتصادي والحضاري بوجه عام في المجتمع وذلك من خلال ما يلي (الموسوي ،2006) :

1.تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة ، بحيث لا يطغى قسم منها على القسم الآخر ، ولا يحرم حي من الأحياء وإيجاد نوع من الإنسجام بينهما .

2.المحافظة على المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية، لتكون متنفساً ومكاناً لقضاء وشغل أوقات فراغهم، مع الاهتمام بالأشجار والمناطق الخضراء.

3. فصل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية، لتقليل ضوضاء الصناعة أو دخانها أو روائحها الكريهة، وحتى لا تحدث مضايقات للسكان، ومكافحة تلوث البيئة الذي أصبحت تعاني منه معظم مدن العالم اليوم .

4. تجميل وتنسيق المدينة عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني، أو عن طريق اتخاذ إجراءات معينة من شأنها ألا توجد نوعا من التناقض بين المباني مع بعضها البعض، وخلق نسق منسجم للمدينة بحيث يكون لها طابع حضري ومعماري مميز .

5. تخصيص مناطق معينة للأسواق وأماكن انتظار المركبات الآلية، والعمل على خلق تكامل بين مختلف أحياء المدينة الواحدة فمن الممكن مثلا إقامة عيادة صحية تخدم أحياء متقاربة من بعضها البعض.

6. توصيل جميع الخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري لأحياء المدينة، والتي تتفق في حجمها وقدرتها مع حجم السكان وكثرة المباني، وبحيث لا تكون هناك فرة في بعض الأحياء ونقص في بعضها الآخر .

7. تطوير البنية الاقتصادية للمدينة، والعمل على تشجيع الاستثمارات الإقتصادية التي من شأنها زيادة الإنتاج ، وخلق فرص عمل لسكان المدينة وتنمية الإمكانيات الذاتية لها .

8. العمل على دعم القيم الاجتماعية المرغوبة في سلوك وتصرفات أهل المدينة.

9. وعموما فان تخطيط المدينة لا ينفصل عن المخطط العام للدولة أو المجتمع، فكل منها يساند ويكمل الآخر، وتخطيط المدينة يعني بالدرجة الأولى تطوير المدينة وتحسينها، بحيث تخدم نفسها كمستوطنة بشرية وتسهم وتخدم المخطط العام للمجتمع .

2:11 الخلاصة :

لقد أهتم هذا الفصل بدراسة الاطار النظري للبحث والذي ذكرنا فيه مايلي :

- المعالجات البصرية لتشكيل المدينة ولاتي أبرزها (التفرّد - بساطة الشكل - إستمرارية عناصر التشكيل - وضوح نقاط الإتصال - التفاضل في توجيه الحركة - تأكيد النطاق البصري - تأكيد الإدراك الحركي - التتابع الزمني لعناصر الكتل - الأسماء والمعاني) .
- القيم الجمالية الوظيفية في الفراغات العمرانية و مفهوم المدينة وتخطيطها .
- كما تناول هذا الفصل مفهوم التطوير الحضري سياساتة وأسبابة وأهدافة ، ودوره المهم في إعادة الإعتبار والإرتقاء بمراكز المدن القديمة وتنشيط حركتها ، وأساليب المعالجات المتبعة في التطوير .

- أسباب التطوير الحضري ، والتي تتلخص في (السباب الإجتماعية - الأسباب الإقتصادية - الأسباب العمرانية .
- السياسات النظرية للتطوير الحضري والتي تشمل (سياسة التجديد الحضري - سياسة المحافظة - سياسة إعادة التأهيل - سياسة إعادة التطوير - السياسة المختلطة) .
- مجالات التطوير الحضري وهي (شبكة الطرق ومواقف السيارات - المساحات الخضراء - الإستدامة).
- عوامل التطوير الحضري وتشمل (العامل الإقتصادي - العامل الإجتماعي - العامل العمراني) .
- أهداف التطوير الحضري وهي (الهدف الإجتماعي - الهدف الإقتصادي - الهدف العمراني - الهدف الثقافي) .

الفصل الثالث

مركز المدينة

1:3 تمهيد :

تعتبر المراكز الحضرية بالمدينة واحدة من العناصر الرئيسية والهامة في تكوين وبناء هياكل المدينة العمرانية والإقتصادية فهي تؤثر في المدينة تأثي أر مباشر أر من حيث أنها تعطي الفكرة العامة للنمط التخطيطي، كما أنها تساهم في تحديد احتمالات النمو المستقبلية واتجاهاتها المكانية وحجم التغيير المطلوب فيها .

وبذلك يلتزم هذا الفصل بالتعرف على كل ما يتعلق بالمراكز الحضرية للمدن من حيث تعريفها وخصائصها وفوائدها، كما يجب التطرق إلى م اركز المدينة عبر التاريخ، وتطور انماطها وأشكالها، والعوامل الي تؤثر على مواقع توزيعها، كما يجب تحديد المشاكل التي تعاني منها المراكز الحضرية في المدن، وسياسات واتجاهات ومجالات تطويرها، وأخيرا نستعرض بعض الإجراءات الإرشادية لتطوير المراكز الحضرية للمدن .

2:3 تعريف مركز المدينة :

يحمل وسط المدينة أهمية خاصة للمجتمعات والأمم. وهي المحرك الاقتصادي لها لفترة طويلة من الزمن، وهو عبارة عن "المركز الرئيسي للإدارة والأعمال والتسلية والثقافة للمدينة ككل " (علام ، 1991 ص 387) .

و مركز المدينة لا يختلف معناه ومحتواه عن مفهوم قلب المدينة(Down Town)الذي هو بؤرة الحياة المدنية(Reekie,1972) وقد أطلق "ايرنست بيرجس على هذه المنطقة قلب المدينة التجاري (Retail Down Town) وتضم أقسام من المخازن والمحلات التجارية والمكاتب والبنوك والفنادق والمسارح والمتاحف والمسؤولين عن الإقتصاد والحياة السياسية (Carol,1960) وقد وصفها الباحث Yeates, M .بقوله " هي منطقة ترتفع فيها أسعار الأرض، وتتميز بتركيز عالي للمحلات التجارية والمسارح والفنادق ومكاتب الخدمات وتعد هذه المنطقة بؤرة الكثافة المرورية في المدينة (Yeates, 1980, P 334) ."

يطلق على مناطق التبادل التجاري وسط المدينة، وتتميز بالكثافة المتوسطة أو العالية للتجارة والأبنية السكنية. وقد كان مركز المدينة هو الشارع الرئيسي أو الشارع التجاري داخل التجمع الحضري حيث توجد الأنشطة التجارية مثل الأسواق العامة .

إذن فإن العرف السائد لمركز المدينة يرتبط دائماً بالتسوق وتتميز بتجمع غالبية المواصلات العامة كمحطات القطار والمحطات. كما توجد أيضاً المباني العامة وكما المتاحف والمكتبات وغيرها، حيث يتميز مركز المدينة بصفة عامة بنخبة من أفضل المباني والنماذج المعمارية والتماثيل والساحات العامة الهامة المميزة .

كما وتتميز منطقة الوسط بدرجة عالية من المركزية نتيجة التقاء طرق المواصلات فيها، ويدخلها أعداد كبيرة من السكان يوميا للعمل أو الزيارة، وبها علاقات قوية من مختلف الأنشطة ، وتعتبر مركزا للمكاتب الحكومية والسياحة والترفيه والرياضة، وذلك بسبب سهولة الوصول الذي أدى إلى ارتفاع كثافة الإستخدام وزيادة الطلب علي الارض (أبوصبحة،2003) .

وبد ارسه الوضع الاقتصادي لسكان منطقة المركز حسب د ارسه بييري(Berry 1963) الذي ذكر أن مدن الدول المتقدمة يعيش الفقراء حول منطقة الأعمال المركزية بينما يسكن الأغنياء الأكثر قدرة في الأطراف، ويحدث العكس في الدول النامية حيث يعيش الفقراء في الأطراف وعند أي تحسن لدخولهم يندفعون إلى المواقع المركزية ويزيد التزاحم، نجد أن تلك الحالة الأخيرة قد انطبقت على مدينة الإسكندرية ومعظم المدن المصرية وفق دراسة بكير (بكير، 1997) عن

حركة قلب الإسكندرية التجاري . وترى الباحثة أن المعاني السابقة مجتمعة تعطي التعريف الشامل لمركز المدينة.

3:3 خصائص مركز المدينة :

تعتبر الخصائص التالية أهم ما يميز مركز المدينة (أبو عيانة ،1999) (أبو صبحة ، 2003) :

- تركز معظم المحلات التجارية الكبرى ومكاتب الشركات والبنوك والأماكن الترفيهية فيه.
- كثافة مرورية عالية حيث تنتهي إليه معظم الطرق الرئيسية التي تربط المدينة ببيئتها.
- ارتفاع أسعار الأراضي بسبب الطلب المتزايد للخدمات المختلفة فيها مما أدى إلى اللجوء للتوسع الرأسي .
- تمتاز بوجود شارع أو عدة شوارع رئيسية يخدمها شريان هام للنقل، وتتركز به المحلات الكبيرة ذات الوظائف المتعددة والتي قد تتكون من عدة طوابق وذات مخازن متصلة بها .
- نقل الصناعات الانتاجية في منطقة مركز المدينة، إلا أن الموجود إما من بقايا الماضي واستمر في منطقة الوسط، أو أنها صناعات جديدة نشأت على أطراف منطقة الوسط .
- التخصص الداخلي في أنشطته ذلك لأن هناك بعض الشوارع التي تخصص في نشاط معين يغلب عليه مثل شوارع المحلات التجارية وشوارع المؤسسات الإدارية... الخ .
- تتوسع على حساب المناطق المجاورة ببطء شديد والتوسع الرأسي يكون كبيراً والأفقي صغيراً .

4:3 فوائد المنطقة المركزية :

للمنطقة المركزية فوائد كثيرة منها (أبوصبحة،2003):

- سهولة الوصول حيث أنها منطقة يمكن الحصول منها على جميع الأشياء بسهولة لأنها تشكل المركز وملتقى طرق المواصلات والتلفونات والمواقع المركزية التي تقوي تيار المعلومات .
- توفر نشاط الترفيه والرياضة حيث المسارح والمعارض والمطاعم .
- توفر الخبرات المهنية والإرشادية مثل الأطباء ورجال المال وموظفي الحكومة والإدارة.
- وجود الأسواق المالية .
- وجود أسواق تجارية على مستوى رفيع .
- إمكانية الوصول إلى فرص التعليم وتوفر مدارس وكلليات ومراكز إعلام.

هذا بالإضافة إلي أنها (OTED,2003) :

- توفر عددا كبيرا من الوظائف للسكان، فوسط المدينة يعتبر غالبا أكبر رب عمل في المجتمع .
- تلعب دور رئيسي كمركز للأعمال، حتى أنها قد تمثل أكبر تجمع للأعمال في المجتمع المحلي.
- تحتوي علي كمية هائلة من الإستثمارات العامة والخاصة .
- عادة ما تكون مركز از للحكومة، حيث أنها عادة ما توجد بها الكثير من المباني الحكومية.
- تؤرخ لتاريخ المدينة وتمثل انعكاسا لصورة المدينة ككل.

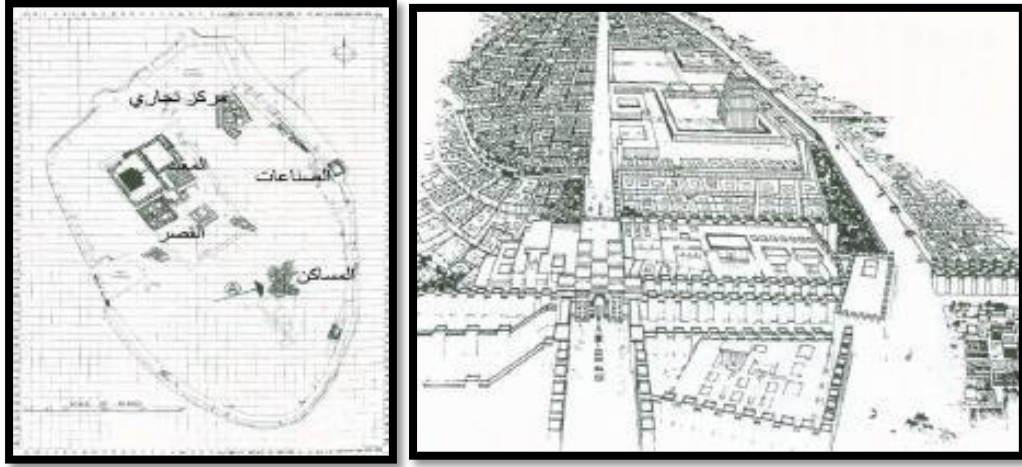
5:3 مراكز المدينة عبر التاريخ :

بدراسة تطور تخطيط المدن عبر التاريخ والتي ذكرت في كتاب مبادئ تنظيم المدينة يمكن استنتاج تاريخ تطور مراكز المدن وهي على النحو التالي (فواز،1980):

1:5:3 مراكز المدن قديماً :

كان لمركز المدينة عبر التاريخ دورا كبيرا في تخطيط المدن، ففي الحضارة البابلية القديمة كانت "الزيجورات ويطلق عليها المعبد" ، أو مركزا حضاريا للمدينة تحيط به مساحات واسعة جدا مسورة بتحصينات وأسوار شاهقة الارتفاع ووظيفة هذه المساحات هي إبعاد المساكن، أو الشعب، عن المعبد أو القصر، ربما بغرض الإبقاء على مسافة ما بين الشعب وأسرار الآلهة والحكام (Mature Rahman,1999) . والصورة(1-3) أ يوضح المخطط التفصيلي لمدينة أور ويحتوي على مركز المدينة إلى القصر كمركز للحكم والمعبد كمركز للعبادة والحرف

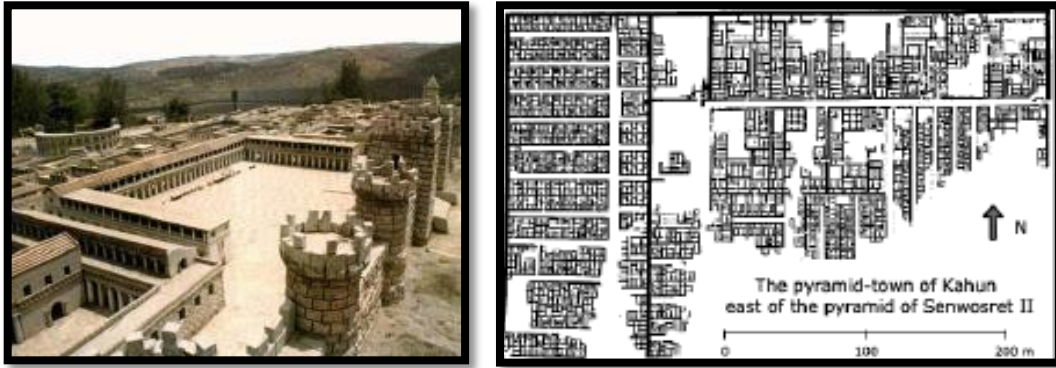
اليديوية كمركز صناعي والمسكن كمراكز سكنية والميناء كمركز تجاري، أما الصورة (1-3) ب فيوضح منظور لمدينة بابل القديمة في بلاد ما بين النهرين .



الصورة(1:3) (أ/ب) أ/ المخطط التفصيلي لمدينة أور، ب/ منظور لمدينة بابل

المصدر: <http://www.geography.abut.org>

أما المراكز للحضارة المصرية القديمة فقد أدى الاعتقاد الديني السائد بأن هناك حياة أخرى بعيدة عن الشقاء وبها العديد ن وسائل الترف والسعادة أدى ذلك إلى العناية بالمقابر التي أصبحت بعد ذلك معابد مليئة بالكهنة والنبلاء وصولا لبناء مدن منتظمة لخدمة الموتى والقيام بالتزامات المقابر. مثلا لهذه المعتقدات كما هو موضح في الصورة (1:3) .

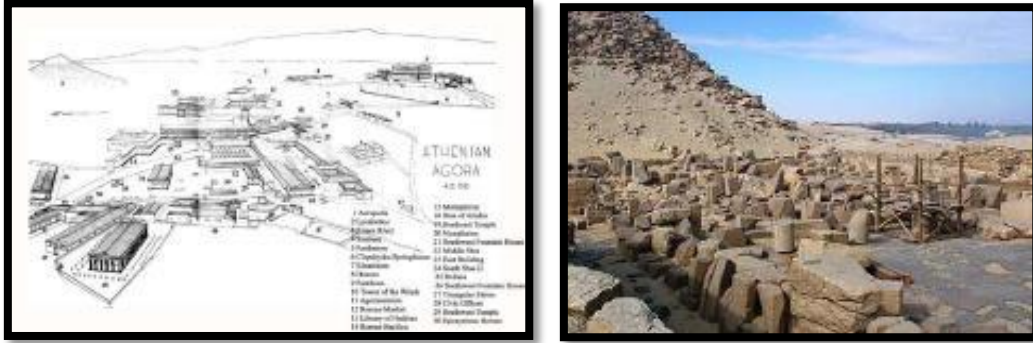


الصورة (2:3) (أ، ب) تخطيط مدينة كاهون كأشهر مدن وادي النيل

المصدر: <http://www.kronoskaf.com/vr/index>

أما "الأغورا" فقد كانت تمثل مركز المدينة في الحضارة الإغريقية، وهي مركز النقاء ديني وسياسي واقتصادي، ففي الساحة هذه تجرى الاحتفالات، لذا صممت الساحة لتكون بحجم خمس المدينة لتتسع بالتالي لجميع

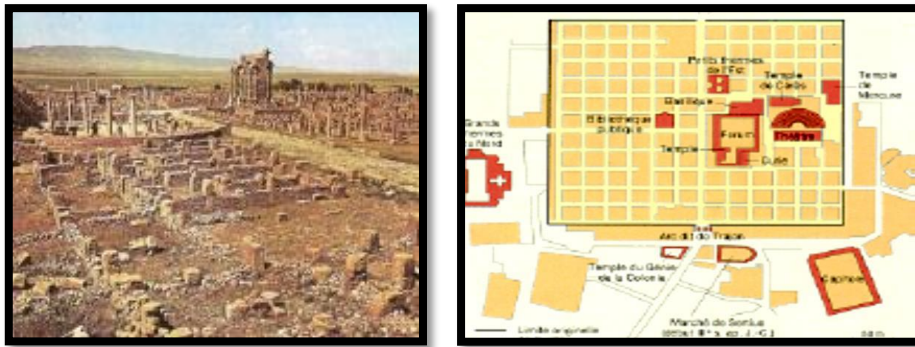
السكان، وتنتهي شوارع المدينة الرئيسية في الساحة المركزية دون ان تقطعها .(إسماعيل، 1982) الشكل (3:2)أ،ب يوضحان المركز الخدمي الرئيسي للمدينة اليونانية القديمة الأجورا .



الصورة(3:3)(أ، ب) يوضحان المركز الخدمي الرئيسي للمدينة اليونانية القديمة الأجورا

المصدر : <http://www.kronoskaf.com/vr/index>

وتقابل ساحة "الأغورا" عند اليونان من الناحية الدينية والسياسية والاقتصادية ساحة "الفورم" عند الرومان، ففيها تجري الانتخابات وتتخذ قرارات السلم والحرب ويعين الموظفون ويطبق القانون. كما في الشكل رقم (2 : 4) نجد مدينة تمجاد في الجزائر التي تتميز بالتخطيط الشبكي (الشطرنجي، كما يطلقون عليه)، حيث الكارديو وCardo والديكامينوس هما العنصران الرئيسيان للمخطط ويقع الفورم والمسرح في المركز الهندسي للمدينة .



الصورة (4:3)(أ، ب) مدينة تمجاد بالجزائر كمثال للمراكز الخدمية في الحضارة الرومانية

المصدر : <http://www.egyptsons.com/misr/thread>

2:5:3 مراكز المدن الإسلامية :

في المدن الإسلامية كبغداد كان الجامع وقصر الخليفة يقعان في وسط المدينة التي تتفرع منه الطرق الرئيسية في الاتجاهات الأربعة، واعتمد تخطيط المدينة الإسلامية على المسجد الذي يقع في وسطها ويقام بالقرب منه المدارس والحمامات والخانات، وتأخذ القلعة مكانا هاما ملاصقا للوسط التجاري وذلك لأسباب أمنية، كذلك نمت

المدارس وسط المدينة نظراً لملازمتها للجوامع .

3:5:3 مراكز مدن العصور الوسطى :

وفي العصور الوسطى كانت المباني الدينية كالكنائس وقبور القديسين أو قصور الحكام والأمراء تمثل مركز المدينة والتي نما حولها التجمعات السكنية والأوروبية، وكانت تقام أمام هذه المباني ساحات كبيرة لإبرازها، وهي عادة دون شكل هندسي منتظم، إلا أنها صممت بحيث لا يتعدى أكبر أبعادها ضعفي ارتفاع البناء المراد إبرازه.

3:5:4 مراكز المدن في عصر النهضة :

وكان مركز المدينة في عصر النهضة يضم قصور الأمراء، حيث يمثل قلب الحياة السياسية فان الشوارع الرئيسية تنطلق منه، وللساحة المركزية شكل هندسي منتظم فهي مربعة أو مستطيلة بأبعاد مدروسة ومصممة بطريقة تجعلها خارج حركة المرور .

3:5:5 مراكز المدن في القرن العشرين :

في مطلع القرن العشرين كانت منطقة بها تجارة التجزئة أو المرفق، وفي منتصف القرن أصبحت مجمعات تجارية تشغلها المكاتب، أما في الوقت الحاضر فقد أصبحت مراكز سياحية ورياضية بالنسبة للمدن الكبيرة، أما المدن الصغيرة فما زالت منطقة المركز تمثل مركز تجارة التجزئة، وتشير دلائل التطور إلى أن المنطقة سوف تصبح منطقة تجارية ثقافية ترفيهية في المستقبل. (أبوصبة،2003) .

3:6 التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية :

ومن الدراسة السابقة لمراكز المدن عبر التاريخ نجد أنه منذ القدم كانت المدن عبارة عن تجمع عمراني مدمج يحتوي على مجموعة من المراكز الحضرية المحددة بأنشطة مختلفة مثل العبادة

والتسوق أو التفاعل الاجتماعي لأفراد مجتمع المدينة. الشكل (1:2) يوضح التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى والتي تنقسم إلى أربع مراحل وهي: (Jurgen, F.1987)

1. مرحلة المراكز الحضرية المبكرة Early Urbanism .
2. مرحلة الحدأة المبكرة Early Modern Urbanism .
3. مرحلة ما بعد الحدأة Post Modern Urbanism .
4. مرحلة المعلوماتية والتقنية العلمية Informational Urbanism .



الشكل (1:3) التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى
المصدر: القطان، 2009

ويوضح الجدول رقم (1:3) مقارنة بين التطور العمراني للمراكز الخدمية والحضرية للمدن في مراحلها التاريخية:

| الرسم التوضيحي لمراحل التطور | الوصف التحليلي للتطور التاريخي للمراكز الحضرية | مراحل التطور التاريخي للمراكز الحضرية |
|--|---|---|
| <p>المنطقة الريفية مركز المدينة المنطقة الحضرية للمدينة</p> | <p>لم يطرأ أي تغيير كبير في تلك المرحلة سوى أن المركز الحضري كان بداخل مركز المدينة كالأهرامات في مدينة كاهون والأجوار في المدينة الإغريقية القديمة .</p> | <p>في مرحلة Early Urbanism مرحلة ما قبل الحداثة من العصر الفرعوني - الروماني الإغريقي حتى العصور الوسطى</p> |
| <p>المنطقة الريفية مركز المدينة Slums Inner city المنطقة الحضرية للمدينة</p> | <p>في هذا العصر حدث تغيير كبير نتيجة حدوث الثورة الصناعية الأولى والثانية والحرب العالمية الأولى والثانية وأصبح هناك هجرة كبيرة للمدن لتتغلغل مجال الصناعة في مركز وقلب ظهر Slums وهي المدينة ونتيجة لذلك مفهوم المناطق المتدهورة عم ارنياً وهي تقع في منطقة Inner city وهي المنطقة المحيطة بمركز المدينة .</p> | <p>في مرحلة Early urbanism-modern مرحلة الحداثة المبكرة من بعد العصور الوسطى والثورة الصناعية الأولى والثانية حتى عام 1950 ميلادية .</p> |
| <p>المنطقة الريفية مركز المدينة Slums Inner city المنطقة الحضرية للمدينة مركز حضري ثانوي</p> | <p>ظهرت العديد من الأبحاث والمراجع والمؤلفات لكثير من المخططين والعمرانيين المتخصصين في كثير من المجالات العمرانية لدراسة المشاكل المتعلقة على الهجرة المستمرة من الريف إلى المدن والوقوف على أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك وهي ظهور Slums في inner city و ظهور مراكز حضرية جديدة ثانوية مساعدة لمركز المدينة القديم .</p> | <p>في مرحلة Postmodern Urbanism مرحلة ما بعد الحداثة وهي من الفترة بعد الحرب العالمية الثانية إلى نهاية القرن العشرين</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>في ظل التطور السريع لوسائل الاتصال والظفرة الكبيرة التي أحدثتها التوسع في استخدام شبكة المعلومات الدولية الانترنت في الكثير من دول العالم طرأ تغير كبير على المدن الكبرى وأصبحت مراكزها عاجزة عن تقديم خدماتها لسكانها نتيجة لتكوين مناطق حضرية حول المراكز الحضرية الثانوية أدى إلى اندماجها مع أطراف المدينة .</p> | <p>في مرحلة Informational Urbanism وهي الفترة من نهاية القرن العشرين حتى وقتنا الحالي وهي مرحلة المعلوماتية والتقنية العالية .</p> |
|--|---|---|

جدول (1:3) التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى.

المصدر : القطان، 2009

7:3 مشاكل المراكز الحضرية للمدن :

تتلخص مشاكل المراكز الحضرية للمدن الكبرى في عدة نقاط كما يلي :

1- التعامل مع المواصلات العامة على أنها كيان منفصل عن سياسة المدينة. حيث نجد انفصلاً واضحاً بين التخطيط الحضري ووظيفة المدينة الحضرية. لذا لا بد من خضوع المواصلات العامة للمفاهيم التي تخضع لها باقي الخدمات العامة كالمدارس والمستشفيات وغيرها .

2- لقد أصبح واضحاً بأن الأنظمة المتبرعة بشأن المواصلات العامة تبدو بالأنظمة غير الاجتماعية والتي تظهر وكأنها تعاقب تلك الفئة التي لا تستطيع لأي سبب من الأسباب استخدام المواصلات الخاصة .وعلى العكس ففي الوقت الذي تعاني فيه المواصلات العامة من الإهمال من قبل السك تشجع السلطات المختلفة على استخدام المركبات الخاصة في الرحلات اليومية .

3- التزايد المستمر للمساحات المطلوبة للمركبات :إن أي مركبة تحتل مساحات كبيرة أثناء حركتها أو وقوفها، فلو استطعنا توفير مثل هذه المساحات فإن هذا سيؤدي إلى استحواذ المركبات على جميع المساحات المتاحة لباقي وظائف الكيان الحضري والذي سيؤدي بلا جدال إلى انهيار الكيان الحضري. ويمكن توضيح ذلك بالنظر إلى مواقف السيارات في أكثر المناطق حيوية بالمدينة أو ما نسميه بقلب المدينة، مهما بلغ من اتساع ومهما اتبعنا من وسائل كالمواقف متعددة الطوابق والجراجات الموجودة تحت الأرض وادخال الكمبيوتر في تنظيم إشارات المرور فإنها تعجز عن إصلاح هذه العلاقة .

4 - ظاهرة الزيادة المستمرة في امتلاك المركبات خاصة في المدن الكبرى مما دفع بعض المدن لتقييد استخدام المركبات في شوارع محددة بأوقات معينة مثل مدينة نيويورك وطوكيو . كما اتجهت دول أخرى لنقل حركة المشاة إلى مستوى أعلى على شكل ممرات علوية أو جسور أو ممرات تحت مستوى الأرض أو ساحات داخل بنايات كما في كندا والتي اتجهت إلى استخدام الممرات التحتية. كما اتجهت أيضاً مئات الدول لإنشاء شوارع

مخصصة للمشاة لوقت محدد أو بصفة دائمة. ونلاحظ أنه رغم فاعلية هذه الحلول إلا أنها تظل تحت مسمى إستراتيجية الحلول المؤقتة بدلاً من حسمها .

5- التلوث الجوي والضوضائي :

أ. التلوث الضوضائي: على الرغم من أن المركبات ليست هي المصدر الوحيد لتلوث الضوضائي ولكنها تسهم بقدر كبير في هذا التلوث، فقد نبه العلماء في أحد الأبحاث العلمية عام 1971 بأن مستوى الضوضاء يرتفع بالمدن بمعدل 1ديسيبل كل عام. كما أن هذا الارتفاع لو استمر لمدة 20 عاماً فقد يؤدي هذا إلى الصمم الكامل لجميع سكان المدينة. وقد تغلبت مدينة فرانكفورت بألمانيا الغربية بطريقة دعابيه إلى حد ما، حيث وضعت مكبرات الصوت في مركز المدينة والتي تطلق ضوضاء جميلة كأصوات الأمواج تضرب الشواطئ أو أصوات العصفير المغردة وهذه الضوضاء كانت كافية للقضاء على الضوضاء الناتجة من الماكينات .

ب. التلوث الجوي: تنتج السيارات الغازات السامة والتي تؤثر على نسبة الأوكسجين هذا إلى جانب ما تنتجه من الجزيئات الغبارية والتي تسبب أمراض السرطان. وهنا نلاحظ صعوبة التخلص من هذه الأضرار إلا بالتخلص من المركبات. لذا، يجب علينا خلال الفترة القادمة اختراع مركبات كهربائية والتي إن حلت مشكلة التلوث فلن تحل مشكلة المساحات المتطلبة لها .

6 - تغيير الأنشطة بدون د ارسه تفصيلية: ففي بعض الأحيان تلجأ الحكومات إلى تغيير الأنشطة كأن تضحى بالمساحات الخضراء مقابل بناء مباني ذات أنشطة مغايرة أو تضحى من أجل تحويلها إلى مواقف سيارات، ويمكننا أن نذكر ما حدث في مركز مدينة ديتروت حيث استجاب الحكومة لمطالب الأعمال التجارية لزيادة الخدمات الخاصة بوقوف المركبات عن طريق إنشاء الجراجات متعددة الطوابق والتي احتلت مساحات كانت مستخدمة سابقاً لأداء بعض الوظائف الحضرية الأخرى. وأدى هذا إلى ظهور مساحات وسط مدينة ديتروت كساحة لوقوف المركبات مما أدى لانهاية الأنشطة التجارية فلم يبقى سوى متجر واحد من الأربعة الموجودين وبهجرة هذه المتاجر لم يعد وسط المدينة مطروفاً كما في السابق ونادراً ما تستخدم هذه الجراجات الآن على سعتها الكاملة .

7 - التضارب الواضح بين الخطط الحكومية المختلفة: تقوم الكثير من الحكومات ومخططي المدن في الوقت الحالي بالعمل في اتجاهات متضاربة، فيستخدمون الأموال الطائلة من الضرائب في تدعيم الخدمات المتعارضة مع بعضها البعض. ففي باريس مثلاً حيث تصرف الأموال الطائلة لتوسيع شبكة المترو، فإنها تنفق ما يعادل ذلك أو ما يزيد عليه لإنشاء الطرق الحرة والممرات التحتية والعلوية والجراجات العامة. وبذلك فإن واحد من هذين الاتجاهين سيتعرض للانهاية. كما أن العمل في الاتجاهين يؤثر بالسلب. وهذا الأمر يظهر في كل مدن العالم.

8 - كما هنالك مشاكل تتعلق بالتلوث البيئي (تلوث بصري - تلوث الهواء - التلوث بالنفايات) ، التلوث البصري الناتج من واجهات المباني المختلفة ، ولافتات المحلات التجارية ، كما أن التلوث الهوائي ناتج من المحركات بصورة عامة (مولدات - سيارات - .. وغيرها) ، اما التلوث بالنفايات ناتج من تكديس النفايات حول المحلات التجارية حيث لا يوجد إهتمام بطرق جمعها و نقلها والتخلص منها .

8:3 إجراءات إرشادية لتطوير مراكز المدن :

نظرا للمشاكل الكثيرة التي تعانيها مراكز المدن وبيئتها العمرانية، تم وضع عدد من المعايير والإجراءات الإرشادية التي تساعد على تطوير مراكز المدن وتحسين صورتها البصرية وصيانتها لاستعادة طابعها الجمالي وشكلها الحضاري ومن هذه الاج اراءات (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010) :

8:3:1 تحديد مركز المدينة :

تختلف حدود مراكز المدن نتيجة للعوامل المؤثرة سواء أكانت طبيعية أم بيئية أم اقتصادية أم اجتماعية. فعملية تحديد منطقة المركز ليست بالأمر الهين، وكانت مشكلة تحديد هذه المنطقة محور اهتمامات الباحثين في مجال علم التخطيط والجغرافيا الحضرية، حيث طرحت عدة تساؤلات عن محيط منطقة المركز، هل هي خط نقطة؟ . ووجد في النهاية أن حدود هذه المنطقة هي منطقة (Zone) أكثر منه خط، (ومقولة أن حدود هذه المنطقة هي حدود تصورية فكرية أكثر من أنها حدود حقيقة تعزى إلى المشاكل التي يعاني منها الباحثون في تحديد هذه المنطقة (Murphy,1972) .

والعناصر التالية تساعد على تحديد هذه المنطقة ووضع حدود فكرية وتصورية لها (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010):

1- العناصر الفيزيائية :

• المباني تفيد في معرفة وتحديد منطقة ال(CBD)وهذه المنطقة تحتوي على تركيبة من البنايات العالية أو المختلفة أو المميزة .

• الشوارع بهذه المنطقة تمتاز بأنها أعراض وذات مميزات تختلف عن بقية الشوارع في ضواحي المدينة وتمتاز باكتظاظ حركة المركبات، وتحتوي أيضا على شوارع للمشاة، وعادة ما يوجد شوارع رئيسية تحيط بها بسهولة الوصول من هذه المنطقة إلى المناطق المجاورة .

• تدفق المواصلات وحركة المرور والتي تزيد داخل منطقة ال(CBD)عن المناطق الأخرى، فهذه المنطقة تمتاز باكتظاظ حركة المركبات .

• يمكن لاستثمارات المباني أن تساعد على تحديد منطقة الـ(CBD), وذلك بالاعتماد على وجود خريطة تحدد استثمارات مركز المدينة عن طريق البحث الميداني، ومن خلال ذلك يمكن تحديد مناطق الأعمال والتجارة المتعلقة بمركز المدينة والتي تحتوي على الاستثمارات التالية: مكاتب خاصة وخدمات ومحلات تجارية ومؤسسات القطاع العام والمكاتب الإدارية .

2- السكان :

هذه المنطقة تحتوي على نسبة قليلة من المباني السكنية مقارنة مع المباني العامة والتجارية وذلك لارتفاع سعر الأرض فيها، إلا أن الوحدات السكنية تبدو متركزة على الحدود الخارجية لهذه المنطقة، وعند ذلك نستطيع معرفة أن حدود هذه المنطقة هو بداية تلك الوحدات السكنية.

3- نوعية الوظائف و الأعمال :

إن معرفة عدد الأشخاص الموظفين في المكاتب والمخازن وتجارة التجزئة ومؤسسات الخدمة له دور في تحديد منطقة الـ (CBD), وذلك بعد وضع المعلومات وتفرغها على الخريطة.

4- حركة المتسوقين :

إن منطقة الـ (CBD) تكتظ يوميا بحركة المتسوقين ويلاحظ ذلك بوضوح ويساعد معرفة اعداد المتسوقين على تحديد هذه المنطقة (Murphy,1972).

3:8:2 تطوير أنشطة مركز المدينة (CBD) :

يضم مركز الأعمال في مركز المدينة - طبقا لاستثمارات الدور الأرضي - الأنشطة التالية: أنشطة إدارية ومحلات تجارية وبنوك ومراكز تجارية وعناصر تعليمية ومكاتب مهنية (مهندسون ومحامون ومحاسبون) وسكني وحدائق عامة وفراغات مفتوحة ممثلة في الميادين ومحطات نهائية للمواصلات. ولتطوير أنشطة المركز يجب مراعاة ما يلي (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010):

أ - الاستفادة من فراغات الدور الأرضي في الأنشطة والاستثمارات الإدارية والمحلات التجارية.
ب- يجب أن تكون الحياة في م اركز الأعمال نابضة بالحركة والحيوية، كما يجب أن تكون مأهولة بالسكان ليلا في الوقت نفسه حتى لا تتحول ليلا إلى مناطق مهجورة خالية من الإضاءة والأمن والخدمات الضرورية .

ت - التوسع في تخصيص مناطق للمشاة بمراكز المدن أو تقليل حجم الحركة الآلية كلما أمكن.
ث - يفضل وجود مساحات خضراء وخصوصا في المناطق المخصصة للمشاة فقط، وأن تتوفر

شبكة خضراء علي إمتداد الطرق والميادين .

ج - يفضل تشجيع الفنادق بجميع النجوم والشقق المفروشة .

3:8:3 التشكيل الحجمي والفراغي لمركز المدينة :

أ - نظرا لارتفاع سعر الأرض في المنطقة المركزية، فإن هذا يؤدي إلى ارتفاع المباني لتحقيق أكبر عائد

إقتصادي ، الأمر يترتب عليه زيادة الكثافة البنائية والسكانية بالمنطقة .

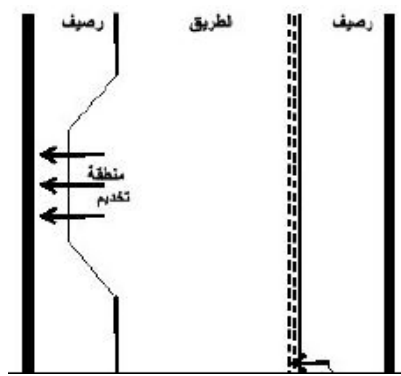
ب - تتدرج الساحات والفراغات بالمركز من: ساحات وفراغات رئيسية إلى فرعية ثم ثانوية، من شأنها الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمركز .

ت - يسمح بارتفاع المباني مرة ونصف عرض الطريق ، وبما لايزيد عن 36 متراً .

4:8:3 شبكة الطرق الآلية بمركز المدينة:

المعايير المطلوبة :

- عدم إختراق الطرق الرئيسية لمركز المدينة لتجنب المرور الآلي العابر .
- تحديد الطرق الفرعية والثانوية طبقاً لإستعمالات الأراضي بالمنطقة .
- توفير مناطق تخديم بالطرق الفرعية في مركز المدينة . شكل (3:3) يوضح تخصيص منطقة للتخديم بالطرق الفرعية بمركز المدينة .



الشكل (3:3) تخصيص منطقة للتخديم بالطرق الفرعية بمركز المدينة

المصدر : (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

- يفضل عدم التوسع في إقامة مدارس أو منشآت تعليمية بتلك المنطقة .
- يجب أن تسمح عوض الطرق بعمل أرصفة لا يقل عرضها عن 2م علي جانبي الطريق .
- يفضل عدم وضع حارة إنتظار على جانبي الطريق كي يعمل بكفاءه كاملة

- يفضل عمل أماكن تخدم أو تخصيص طريق فرعي أو ثانوي للتخديم على الأماكن ذات الأحتياج للخدمة اليومية المستمرة مثل المطاعم والمراكز التجارية والمقاع العامة وغيرها .
- يلزم توفير شبكة صرف مياه المطر بجميع الطرق .

يفضل أن يكون اتجاه الطريق داخل مركز المدينة اتجاها واحدا طبقا لمخطط معتمد لمنطقة وسط المدينة بما يحقق سهولة وسيولة حركة المرور .

- تصميم مداخل المباني كلما أمكن، بحيث تكون على الطرق الجانبية والفرعية، وليست على الطرق الرئيسية لتخفيف الحركة عليها .
- **محاوور الحركة:** عند د ارسه محاوور الطرق في مركز المدينة يجب م ارسه أبعادها وارتباطها بالعمران حولها وطابع ونشاط الشارع. والشكل (4:2) يوضح الاعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاوور الحركة .

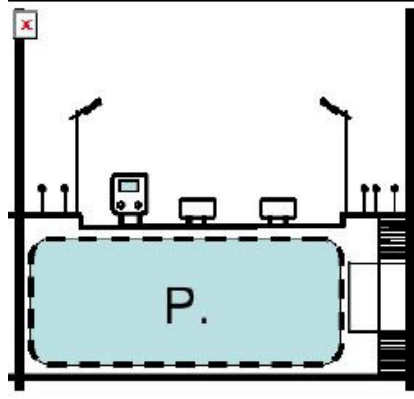
| |
|---|
| الأبعاد |
| • العرض - الأرصفة - المنحنيات - المناسيب - الأطوال. |
| الروابط العمرانية |
| • التدرج - أنماط المرور - الانتظار - وضع الخدمات |
| الطابع والنشاط |
| • التشجير - طابع الواجهات - النشاط الغائب - نشاط الأدوار - خط السماء - فرش الشارع |

الشكل(4:3) الاعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاوور الحركة.

المصدر : (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، بتصرف الباحثة 201)

أماكن انتظار السيارات:

- أ - توفير مناطق لانتظار السيارات تحت الأرض أسفل الطرق المحيطة بالمركز بصفة عامة وذلك لتحجيم حركة المرور الآلي المخترقة لمنطقة المركز. كما موضح بالشكل (5:2)
- ب - توفير أماكن انتظار السيارات سواء على هيئة ساحات أو جراجات متعددة الأدوار، ويفضل أن تكون قريبة من الطرق الرئيسية حول المركز وتحت سطح الأرض.
- ج - ضرورة تخصيص أماكن خاصة لانتظار سيارات ذوي الاحتياجات الخاصة.



الشكل (5:3) مناطق انتظار سيارات أسفل الطرق
المصدر: (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

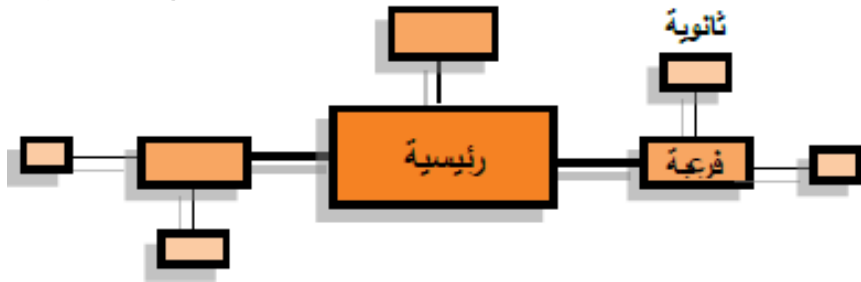
5:8:3 مسارات المشاة الرئيسية والفرعية:

- تخصيص طرق متصلة للمشاة كلما أمكن، وتوفير الأرصفة للمشاة مع تحديد عرضها.
- تحديد أماكن مناسبة وآمنة لعبور المشاة، وتوفير مظلات للمشاة، ويفضل البواكي.
- يراعى عدم تقاطع حركة المشاة مع الحركة الآلية.
- تحديد أماكن خاصة للباعة المتجولين لا تتعارض مع حركة المشاة على الأرصفة، ولاتعوق نشاط المحلات التجارية.
- مراعاة توفير كل ما يخص ذوي الاحتياجات الخاصة من منحدرات وسلالم متحركة.

6:8:3 الساحات والبيادين:

- الساحات هي المسطحات التي تتوسط المباني وتعمل على خلخلة العمران وتقرينه، والتي يمكن استخدامها كحدائق أو أماكن مفتوحة تخصص للباعة المتجولين نهارا وكموقف انتظار سيارات مساء.
- المعايير:

- أ- تكامل شكل وحجم الساحة مع الاستعمال الغالب لها.
- ب- يفضل وضع المباني المهمة كعلامة مميزة بالساحات والبيادين.
- ج- يفضل ألا تزيد مداخل ومخارج الحركة الآلية في البيادين عن أربعة منافذ.
- د- تدرج الساحات من ساحة رئيسية بالمركز إلى ساحات فرعية. كما موضح بالشكل (6:2).



الشكل (6:3) تدرج الساحات من رئيسية إلى فرعية وثانوية

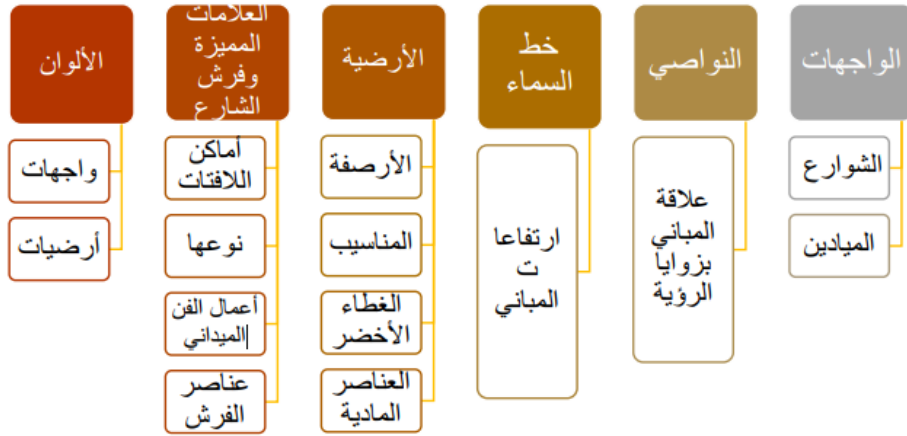
المصدر: (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

هـ -يفضل بالنسبة للمساحات ألا يزيد عدد مداخل المشاة ومخارجهم منها واليها عن ثلاثة مداخل.
و -يوضع في الاعتبارات كثافة حركة المشاة والوقت المستغرق للمشاة عند تحديد عروض وأطوال مسارات المشاة.

ز -تستغل المناطق والأراضي الفضاء كمناطق خضراء أو خدمات لخلطة الكتلة العمرانية بمركز المدينة وفي حالة هدم أي مبنى يفضل أن يترك مكانه فراغ، ويضاف إلى الفراغات والمساحات بالمركز طبقا للمخطط المقترح للمنطقة.

9:3 الدراسات البصرية:

يجب مراعاة النواحي البصرية التي تشمل تناسق واجهات المباني والعلامات المميزة والأركان والنواحي وخط السماء والألوان والشكل (7:2) يوضح الدراسات البصرية اللازمة لكل منها:



الشكل (7:3) الاعتبارات الواجب توافرها عند عمل الدراسة البصرية

المصدر: (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

1:9:3 الطابع المعماري:

أ -يلزم أن يتم الحفاظ على المباني الأثرية والمباني ذات القيمة المعمارية بمراكز المدن، مع توثيقها، بحيث تظل متحفا مفتوحا، مثل مناطق وسط مدينتي القاهرة والاسكندرية.

ب -الحفاظ على الطابع العمراني المميز طبقا لحالة كل مركز مع مراعاة تحقيق التجانس بعدم الخلط بين الأنماط المعمارية المتباينة.

ج -العمل على تجانس ألوان الكتل المعمارية لتحقيق وحدة الترابط والتناسق.

د -معالجة أركان المباني طبقا للطابع المعماري المستخدم.

هـ -إبراز التفاصيل المعمارية ذات القيمة سواء بالمباني التراثية أو الأثرية لتأكيد طابعها.

و -إنارة العناصر المهمة مساء كي تعطي الجمال والرونق بمركز المدينة ولإبراز العلامات المعمارية المميز .

2:9:3 الخواص البصرية:

مركز المدينة هو مركز الجذب لكافة السكان والسائحين والزوار، وهو المرآة المعبرة عن تخطيط وتصميم وتناسق وجمال المدينة، لذلك يلزم توافر كافة الخواص المتعلقة بالنواحي البصرية، وهي على سبيل المثال:

1-العلامات المميزة:

-العمل على إظهار المباني التراثية والأثرية كعلامات مميزة، مع محاولة وضع تلك العلامات في نهاية محاور النظر ما أمكن .

-توفير علامات مميزة كعناصر إرشادية للزائرين والسائحين تتميز بها مداخل ومخارج المركز باستخدام الأعمال الفنية.

-مراعاة تناسب العلامات الإرشادية، من حيث الحجم والكتابة والمكان والعدد، مع كثافة وسرعة السيارات والمشاة.

والصورة(5:2) توضح مثال للعلامات المميزة :



الصورة(5:3) قوس النصر - باريس

المصدر: (دويكات، 2009)

2- الحدود:

تأكيد حدود مركز المدينة سواء كانت طبيعية أو صناعية، وتشكيلها العمراني مع إضفاء النواحي الجمالية بهدف تأكيد الطابع المعماري المميز، وتوفير العلامات المميزة التي تؤكد تلك الحدود، على أن تكون مداخل ومخارج مركز المدينة واضحة ومميزة.

3- مسارات حركة المشاة:

-تحديد مسارات حركة المشاة.

- تأكيد مداخل ومخارج مسارات المشاة.
- إظهار وحدة الت اربط سواء بالطابع المعماري أو اللون أو مواد البناء لكل مسار من مسارات المشاة.
- الارتقاء المستمر بالأرصفة لتسهيل وجذب حركة المشاة.
- وضع حلول مناسبة لتقاطعات مسارات المشاة مع الطرق الآلية.

الصورة(6:2) يبين مثال ممرت الحركة :



الصورة(6:3): مسار لحركة مشاة Schönfeld airport

المصدر: (دويكات، 2009)

4- النقاط المفصلية (العقد) :

- مثل الميادين والفراغات والساحات العامة وتعتبر نقاط تلاقي مسارات حركة وتجمع المشاة.
- يراعى أن يكون تدرج في أحجام ومساحات النقاط المفصلية.
- يفضل أن تتميز كل نقطة مفصلية بوظيفة واضحة.
- مراعاة النواحي البصرية في التشكيل المعماري والعم ارني للنقاط المفصلية.
- منع الانتظار داخل النقاط المفصلية مع تخصيص أماكن لانتظار السيارات خارجها لتفادي استخدامها كساحة لانتظار السيارات ، الصورة (7:3) مثال للعقد .



الصورة(7:3) :أحد الميادين العامة الكبيرة التي تمثل نقاط التقاء طرق رئيسية
المصدر: (دويكات، 2009)

5- المناطق المتجانسة بصرياً:

هي مناطق ذات استخدام واضح ومتناسقة بصريا حتى في حالة ما إذا كان بها أكثر من نشاط، ويمكن تمييزها بصريا عند التنقل من منطقة إلى أخرى بما يشعر معه المشاهد بأنه انتقل إلى منطقة ذات سمات وخواص مختلفة.

أ - يمكن تقسيم مركز المدينة إلى:

منطقة تجارية وترفيهية وثقافية - منطقة إدارية - منطقة صناعات حرفية خفيفة وغير ملوثة للبيئة.

ب - يلزم إعطاء الإحساس باختلاف المناطق من الناحية الوظيفية وبالتالي بصريا، وذلك من خلال:

- ارتفاعات المباني.

- الساحات والفراغات التي تتخلل كل منطقة.

- استمرارية العمل بالمنطقة سواء كانت صباحا فقط، أو مساء، أو صباحا ومساء.

- كيفية وسهولة الوصول إلى كل منطقة.

- إدخال العنصر الأخضر المكمل لاستعمالات مركز المدينة.

3:9:3 المناطق الخضراء المفتوحة:

• منطقة قلب المدينة أو مركزها عادة ما تقتصر إلى المسطحات الخضراء والمفتوحة، لذلك يلزم مراعاة

الحفاظ على ما هو قائم بها حاليا من حدائق مع زيادة هذه المسطحات الخضراء والعمل على خلخلة

الكتلة البنائية.

• الأخذ في الاعتبار توفير شبكة مناطق خضراء مرتبطة بالمناطق المفتوحة، مع الوصول بمعدل نصيب

الفرد منها بما يتناسب مع ظروف كل مركز مدينة.

3:9:4 عناصر الأثاث الثابت للطرق ومسارات المشاة والساحات:

• تتحصر في مقاعد وأعمدة إنارة وصناديق قمامة وأحواض زهور وناפורات وتبليطات وعلامات إرشادية

...وغيرها.

• وضع المقاعد في الطرق ذات الأرصفة العريضة حتى لا تعوق حركة المشاة، على أن يكون تصميم

المقعد سهل التنفيذ وتغيير أي قطعة منه في حالة التلف.

• يفضل أن يعبر تصميم أعمدة الإنارة عن البيئة والمكان.

• توضع صناديق القمامة في أماكن لا تعوق حركة المشاة بحيث يسهل تفريغها.

• وضع أحواض الزهور في الساحات والأماكن المفتوحة.

10:3 متطلبات ضمان نجاح مشاريع تطوير مراكز المدن:

من أجل ضمان نجاح مشاريع تطوير مراكز المدن يجب أن يؤخذ في الحسبان كل المتغيرات والظواهر والمؤشرات المستقبلية والاستعداد لذلك، والتحكم في عدم ظهور جديدة، ومن مشكلات متطلبات ذلك مايلي:

- وضع مخطط هيكلي محلي ينظم مراحل تكوين التخطيط مع التركيز على القاعدة الاقتصادية في المركز.
- تكوين تصور استراتيجي شامل إرشادي للمركز، وإدخال التعديلات الممكنة على الوضع الراهن.
- تطوير فكرة الأسواق العربية والتقليدية والإسلامية؛ نظراً إلى ملاءمتها للمقياس الإنساني، ولحركة المشاة، وتعبيرها عن المبادئ الإسلامية، وكذلك ملاءمتها للبيئة.
- إيجاد عنصر عم ارنى جاذب في المركز كأن يكون ساعة كبيرة أو برج أو نافورة أو ساحة مركزية أو أي عنصر رمزي أو جمالي أو حضاري يمكن التجمع حوله أو تحته.
- إيجاد شبكة شاملة من حركة وتجمعات المشاة، والربط بين أجزاء المركز، وتوفير المتطلبات الاجتماعية للخصوصية، وامكانية التشجير، وعمل المجسمات.
- إيجاد ضوابط عمرانية تطبيقية تعمل على حماية التراث العمراني في المنطقة المركزية.
- تحديد الضوابط الخاصة بكل منطقة وشارع(ضوابط الارتفاعات، وضوابط سكنية أو تجارية).
- تطبيق معايير الاستدامة لتقليل الحرارة داخل المركز.
- تحديد الكثافة والطاقة الاستيعابية للموقع، وتحديد درجة ونسب الاستخدامات المختلفة.
- معرفة تأثير المشاريع الجديدة الكبيرة المعتمدة مستقبلاً على الوضع الراهن.
- تقادي التكرار مع المحافظة على التنوع والارتباط بالطابع المحلي والنسيج التقليدي.
- تقادي عزل أي جزء من الآخر من عناصر المركز، مع وجود بوابات لكل مدخل.
- تأكيد الاستدامة بين المركز والمدينة والمجتمع.
- جعل مركز المدينة مسرحاً ومتحفاً فنياً ومنتعة ترفيهية وخبرة ثقافية.
- مراعاة عوامل السلامة والأمان بعد تحديد كل المخاطر وإزالتها بتصنيف مواقف السيارات وإضاءة الأماكن المظلمة، والحد من الجريمة، وهدم المباني الآيلة للسقوط وغير ذلك .

11:3 الخلاصة :

من خلال تطرقنا إليه في دراستنا النظرية من مفاهيم ومعلومات حول المدينة وأهميتها ، ثم الانتقال إلى أهم المواضيع التي تطرقت إلي تعريف المدينة ومفاهيمها وخصائصها ومميزاتها باعتبارها المكان الأكثر جذباً وحيوية وكونه يتضمن تلبية الخدمات يوفر الإحتياجات . كذلك توضيح أقسام المدينة ونشأت مراكز المدن وبداياتها من مراكز المدن القديمة وصولاً إلي مراكز المدن الحديثة والتطورات التي مرت بها .

الفصل الرابع

حالات دراسية مشابهة

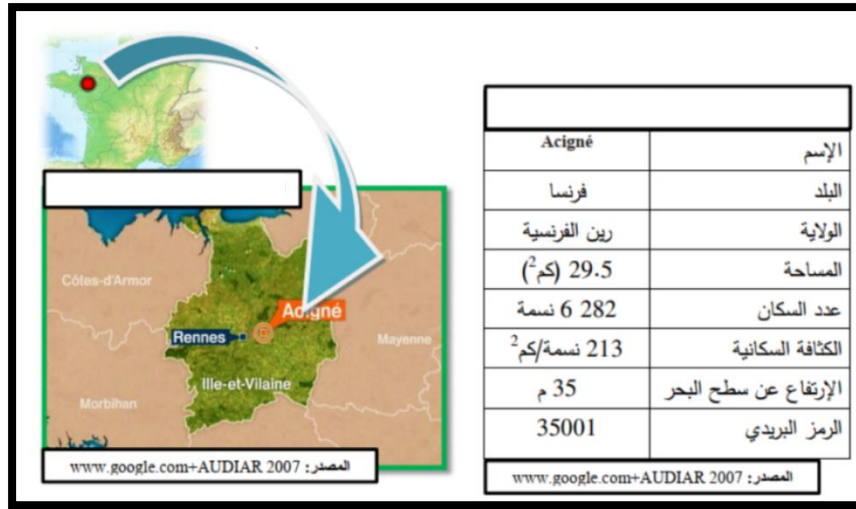
1:4 مقدمة الفصل :

من أجل تدعيم دراستنا النظرية وإعطاء صورة واضحة حول سياسة التطوير الحضري في مراكز المدن يتوجب علينا تسليط الضوء علي أمثلة أو تجارب سابقة في هذا المجال ، وقد قمنا بإختيار المثال الأول المتمثل في مشروع تطوير المركز القديم لمدينة Acigné الفرنسية والمثال الثاني تطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت .

2:4 الحالة الدراسية الأولى : تجديد المركز القديم لمدينة Acigné " الفرنسية:

1:2:4 موقع وتاريخ مدينة Acigné :

تقع بلدية Acigné علي بعد 10 كم من شرق مدينة Rennes الفرنسية ، ترتفع ب 35م عن سطح البحر على مساحة قدرها 29.5(كم)2 ، كما تسمى بإسم les Acignolais .

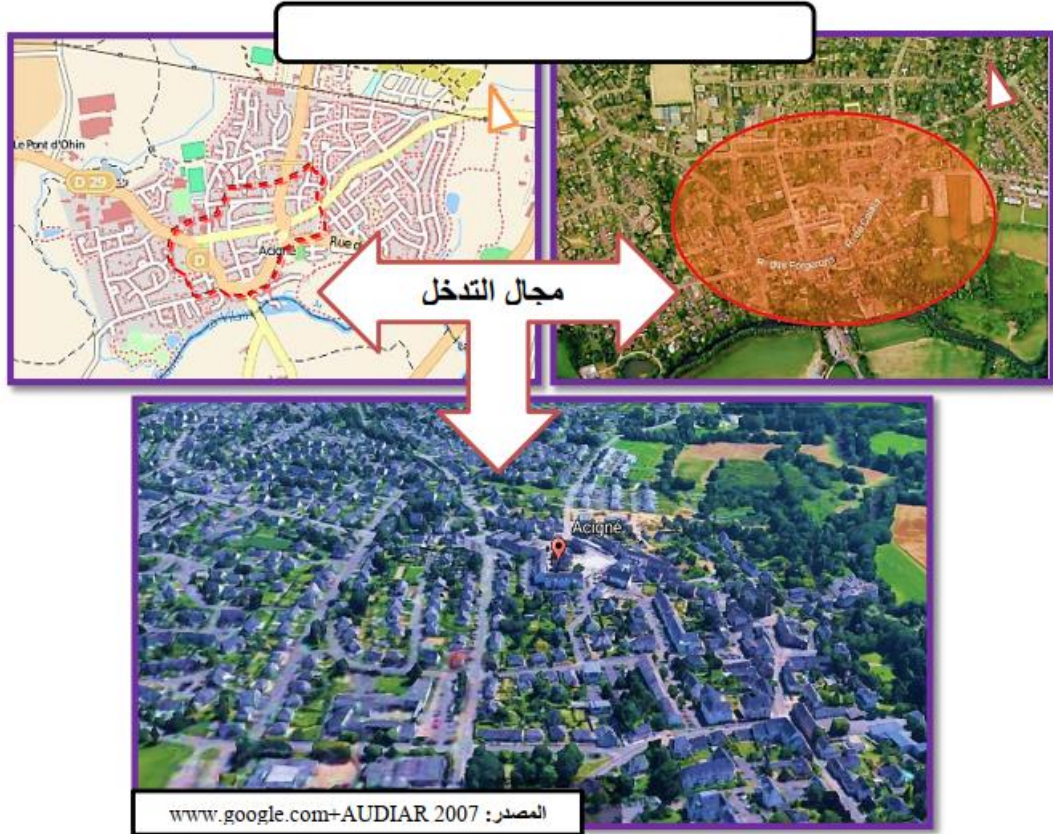


الصورة (1:4) موقع مدينة Acigné

2:2:4 لمحة تاريخية :

تم العثور علي بعض الوسائل الفلاحية القديمة كالفؤوس الحجرية المصقولة والتي يعود تاريخها إلي 3500 قبل الميلاد ، وهذا ما أثبت وجود قرية في هذا المكان لفترة طويلة مضت ، ونظراً لطبيعتها المستوية وخصوبة تربتها لتوضعها علي ضفة نهر La Vilaine إستقر على مجالها مجموعة من الفلاحين . في سنة 1010 م ، قدمت من قبل الكاهن Ri wallon كهدية لإبنه الثالث Renaud . وخلال الثورة حصلت عملية تدمير جزئية للمدينة من قبل قوات الحرس الوطني سنة 1792 م ، بسبب تعاطف سكانها مع الكاهن المعادي للثورة .

3:2:4 تشخيص مجال التدخل :



الصورة (2:4) تحديد مجال التدخل علي مركز المدينة

4:2:4 المبادئ العامة لتطوير مركز مدينة Acigné :

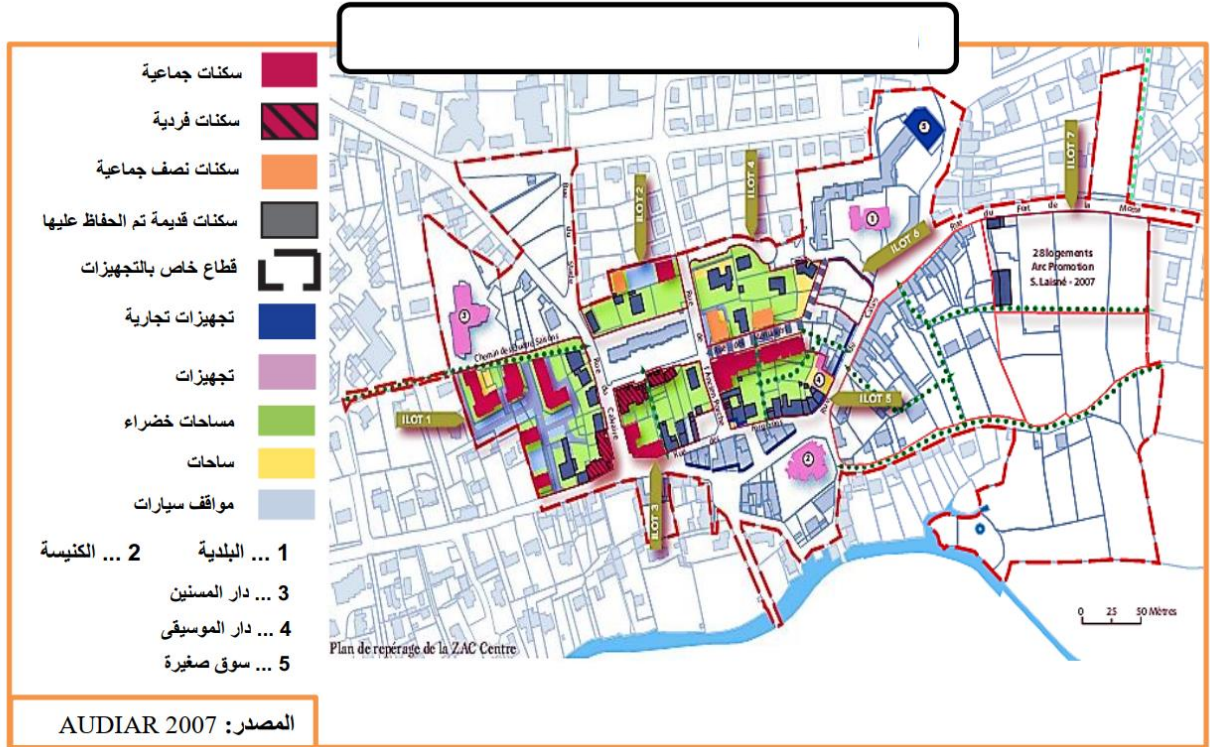
- التدخل علي النسيج الحضري بالهدم وإعادة البناء مع الحفاظ على هوية النسيج القديم .
- جاءت هذه العملية لتطوير المركز القديم للمدينة وإعادة هيكلته وتحديثه وفقاً لما يتماشى مع متطلبات الحياة الإجتماعية الراقية للسكان .
- من أجل ضمان السير الجيد لعمليات التهيئة المختلفة تم التدخل علي النسيج الحضري وفق تقسيم التحصيلات ، بداية تحصيلات جهة الغرب وصولاً إلي التحصيلات الشرقية ، وكان لهذا الإجراء دور في تسهيل سير الأشغال وريح الوقت .
- عملية ممتدة علي فترة زمنية طويلة .
- برنامج يوفر السكن ، التجارة والخدمات ويخلق التجانس الوظيفي فيما بينها .

3:2:5 العمليات المنجزة :

| البطاقة التقنية لمشروع تجديد مركز Acigné | | البطاقة التقنية لمشروع تجديد مركز Acigné | |
|--|-------------------------|--|-------------------------|
| البرمجة المقترحة | | معلومات عامة | |
| 290 وحدة | إجمالي الوحدات السكنية | 14.5 هكتار | مساحة المشروع الإجمالية |
| 4 خلايا | إجمالي الخلايا التجارية | 8 هكتار | مساحة المبرمجة للبناء |
| صاحب المشروع :..... مدينة Acigné | | 1992م | تاريخ إنطلاق الدراسة |
| صاحب الإنجاز :..... مؤسسة S2R | | 1994م | تاريخ إنطلاق الأشغال |
| المصدر: AUDIAR 2007 | | | |

الجدول (1:4) يوضح العمليات المنجزة

تربعت عملية تطوير المركز القديم لمدينة Acigné علي مساحة قدرها 14.4 هكتار علي طول شارع Calais وشارع Des Forgerons مروراً بالكنيسة ، وشملت هذه العملية 6 تخصيصات . وتم إنجاز ما مجمله 290 وحدة سكنية علي إختلاف أنواعها جماعية ، نصف جماعية وفردية ، لا يتجاوز إرتفاعها (R+2) ، مع الحفاظ علي الخصائص المعمارية ونمط البنايات القديمة بالمركز ، و إضافة إلى 4 خلايا تجارية ، إضافة إلى عمليات تهيئة الساحات ، الحدائق ، الطرقات والأرصفة ... إلخ .



الصورة (3:4) مخطط التدخل لتجديد مركز

: Audiar (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération Rennaise), 6 Opérations de renouvellement urbain.2007.p4-8.

6:2:4 التغييرات التي أتى بها المشروع :

قبل بدء العملية ، لمحنأ أن المركز قرب البلدية مجهز تجهيزاً جيداً : مركز تجارى قاعة سينما ، MAPAD ، مدرسة حكومية وخاصة ، محلات تجارية ، ... إلخ . كما برمجت أربعة وحدات تجارية إضافية أمام البلدية ، (في إطاربرنامج البناء) . هذا وشملت عملية التطوير الحضري هدم المباني القديمة التي عفا عليها الزمن (الحظائر ، المنازل القديمة والمستودعات ...إلخ).

عززت هذه العملية الطابع الحضري لوسط المدينة ، حيث يوفر كل من السكن الجماعي ، النصف جماعي والفردى ، على مقربه الخدمات المختلفة والمحلات التجارية ، وهو ما حسن الظروف المعيشية للسكان وبشكل ملحوظ زادت الكثافة بالمركز (حيث كانت الكثافة أقل من 8 وحدات/ هكتار ووصلت إلى ما يقارب 115 وحدة/هكتار نتيجة إنجاز أبنية جديدة) .

وقد ساعد هذا المشروع بالفعل في إعادة الإعتبار للطرق مثل (La Rue des Menuisiers) ، والعديد من أزقة المشاة ، الممرات إضافة إلى الأماكن العامة الصغيرة كالساحات ، الميادين الحدائق إلخ .

الصورة (4:4) : قبل وبعد إنجاز بناية سكنية جماعية

بناية سكنية جماعية جديدة متوضعة على جانب شارع Calvaire في التحصيص رقم I (ilot 1).



الصورة (5:4) : قبل وبعد إستبدال مستودع قديم ببناية جديدة

إستبدال مستودع قديم ببناية جديدة وإنجاز موقف للسيارات على مستوى شارع Menuisiers في التحصيص رقم 5 (ilot 5).



الصورة (8:4) مسكن جماعى جديد ilot 3



المصدر: AUDIAR 2007

الصورة (7:4) مسكن نصف جماعى جديد ilot 5



الصورة (6:4) طريق الفصول الأربعة ilot 1



7:2:4 الصعوبات التي واجهت العملية :

- عمليات التطوير عموماً مكلفة ، نظراً لإتساع المجال وشراء الأراضي .
- عملية التسوية العقارية للأراضي و إستملاكها كانت طويلة .

8:2:4 التسهيلات التي كرسست للعملية :

- تم توفير مصاريف النقل ، المقننات الجديدة من طرف ولاية رين .
- المشاركة السكانية في مختلف عمليات التطوير سواء بالأشغال أو بالإقتراحات .
- طول المدة الزمنية للدرسة والإنجاز ، وهو ما خلق متسع لا بأس به لهذه العملية .

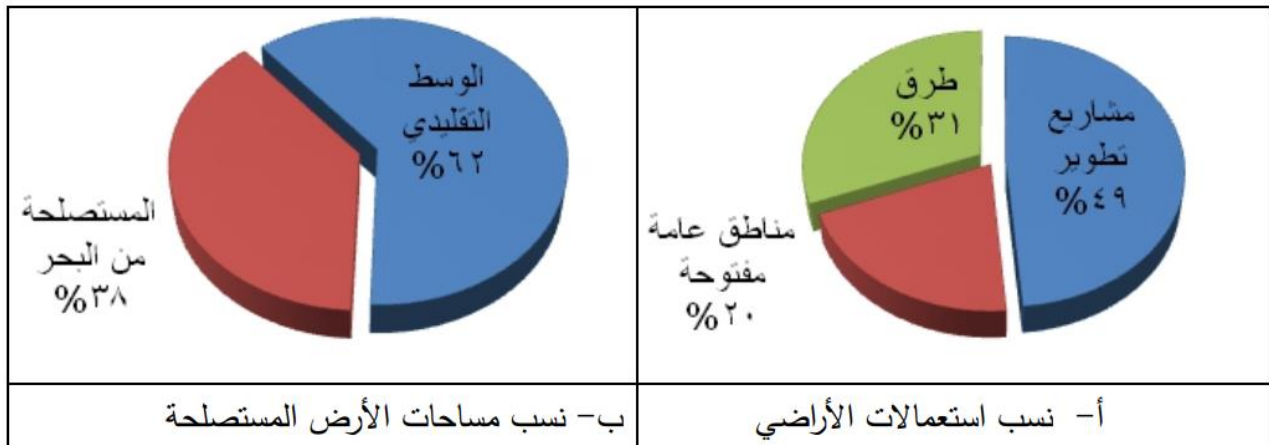
3:4 الحالة الدراسية الثانية:

إعادة إنشاء وتطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت:

بيروت هي العاصمة السياسية للجمهورية اللبنانية وأكبر مدنها، ويتعدى عدد سكانها المليون نسمة بحسب أحد إحصائيات سنة 2007 ، تتركز فيها معظم المرافق الحيوية من صناعة وتجارة و خدمات وهي مركز النقل السياسي اللبناني. مرت المدينة بالعديد من الكوارث من زلازل وحروب علي مر التاريخ كان آخرها الحرب الأهلية اللبنانية المدمرة. ومن ثم أعيد إعمار وتأهيل المدينة وبخاصة وسطها التجاري وواجهتا البحرية مما أعاد تألق سياحتها وجعلها مقصداً سياحياً جذاباً (wikipedia2003) .

1:3:4 بنذة حول المشروع :

يقع مشروع إعادة إنشاء وتطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت علي مساحة إجمالية "191" هكتار من الأرض ، تشكل "118" هكتار منها منطقة وسط المدينة التقليدي ، وتشكل المنطقة المضافة من البحر حوالي "73" هكتار، و "93" هكتار من مجمل المساحة الكلية عبارة عن أراضي تطورها شركة سوليدير الفرنسية ، والمساحة المتبقية أملاك حكومية (Solidere, 2012) . والشكل التالي يوضح نسب هذه المساحات :



(شكل 1:4) : نسب مساحات المشروع

المصدر: (Solidere, 2012)

2:3:4 أهمية المشروع :

تبرز أهمية هذا المشروع في كونو يهدف إلى إعادة إحياء وتطوير الوسط التجاري في مدينة بيروت ، مف خلال الحفاظ على التراث المعماري القديم وإعادة استخدامات جديدة تتلاءم مع متطلبات الحياة العصرية . كما أن المشروع يهدف إلى استغلال العناصر الجمالية والمائية والتاريخية الموجودة في منطقة المشرع بحيث تكون عناصر جذب تجاري وسياحي لمدينة بيروت (Lebanon.Com Interactive, 1999) .

بالإضافة إلى البعد السياسي والرمزي لممشارك، فعملية التخطيط الشامل أعادت وسط بيروت إلى الظهور كمنطقة رئيسية نشطة وفي الوقت نفسه تحوي القلب التاريخي ومركز المؤسسات التجارية ومناطق سكنية وساحات إجتماعية (Solidere, 2012) .

3:3:4 أهداف المشروع :

الأهداف الرئيسية للمشروع هي (Lebanon.Com Interactive, 1999) :

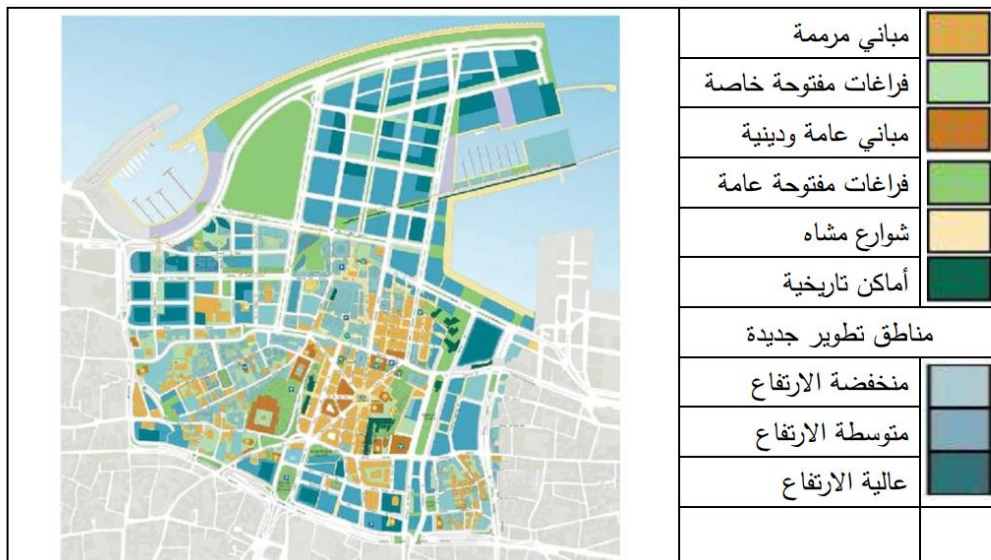
- إعادة دمج المنطقة الوسطى مع منطقة العاصمة بيروت، وتقوية علاقاتها مع المناطق المجاورة لها من خلال تحسين شبكات المشاة والمركبات ، ووضع سياسة شاملة للنقل العام .
 - الحفاظ على قلب المدينة التاريخي .
 - تطوير منطقة متعددة الاستخدامات على الأراضي المستصلحة والتي ستحتضن بإطلالة رائعة على البحر المتوسط، وميناء بيروت وخليج زيتوناي والتلال كالجبال من خلفه .
 - الحفاظ على المجاورت السكنية في (صافي ومارون وغيرها) مما يشكل مقدمة لتحسين نوعية الحياة في هذه المجاورت السكنية .
 - توسيع المنطقة السكنية على طول الميل الطبيعي للأرض، وتجديد وترميم عدد مف المنازل اللبنانية التقليدية بما يتناسب مع الطابع الشرقي للحي .
 - تطوير حديقة الشاطئ ومنشآت ثقافية في المنطقة المجاورة لها، وإنشاء شارع للتنزه على الشاطئ .
 - توفير ترابط بين المنطقة التقليدية ومنطقة الاراضي المستصلحة، عن طريق شق شارع بين الشرق والغرب خلال منطقة الوسط التقليدي يوفر اطلالة على البحر والجبال .
 - تطوير منطقة متعددة الاستخدامات بحيث تضم استخدامات سكنية وفنادق ومكاتب .
 - خلق تصور بصري أفضل، والربط من ناحية حضرية بين ساحة الشهداء والواجهة المائية.
 - اعتماد سياسة تحد من عدد ومواقع المباني الشاهقة على طول البوابة الرئيسية للوسط التجاري .
 - توفير طرق خدمة ومواقف عامة للسيارات تحت الارض في المواقع الرئيسية، وذلك لتقليل حركة مرور السيارات داخل المنطقة التقليدية .
 - إنشاء وسط مدينة نشط نابض بالحياة على مدار 24 ساعة كأنشاء أقطاب جذب لإحيائه.
- ويلاحظ أن الموقع الجغرافي وطبوغرافية المكان والإرث التاريخي له ساهم بشكل كبير في رسم أهداف المشروع ، وهذه العوامل لا تشبه إلى حد كبير مركز أمدرمان (المحطة الوسطى) إلا أنه من الممكن الإستفادة من بعض الطرق المستخدمة في إحياء وسط بيروت ووضع أهداف لمشروع تطوير منطقة المحطة الوسطى على النحو التالي :
- توفير مواقف عامة للسيارات في المواقع الرئيسية .

- خلق تصوير بصري أفضل لمركز المدينة .
- تطوير منطقة متعددة الإستخدامات في مناطق الأراضي الخالية .
- إستيعاب مزيج واسع من إستخدامات الأراضي بدءاً من الأعمال التجارية والمؤسسية إلى المرافق السكنية والثقافية والترفيهية .
- إعتداد سياسة تنظيم البناء في وسط المدينة .
- إنشاء أقطاب جذب لإحياء وسط المدينة .
- إنشاء وسط مدينة نابض بالحياة على مدار 24 ساعة .

4:3:4 المخطط العام للمشروع :

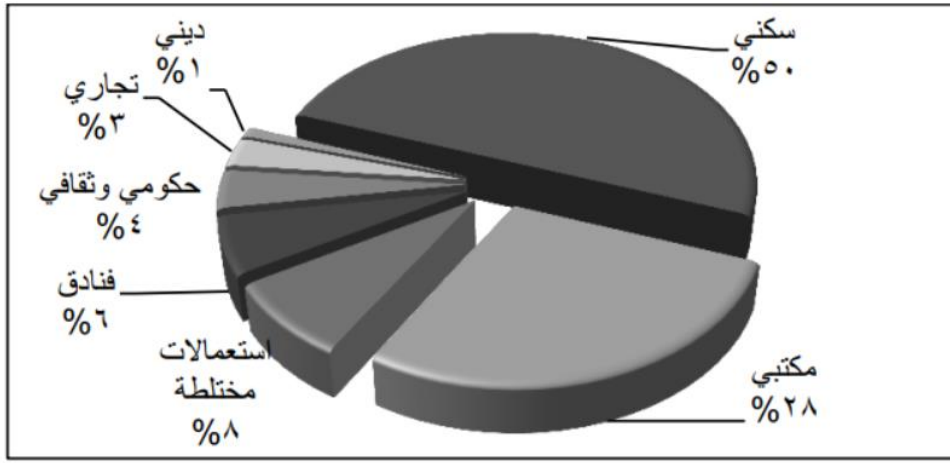
تم صياغة خطة عمل مفصلة منسقة تنفذ على مراحل لوسط المدينة التقليدي وامتدادها الحديث على الواجهة البحرية، فالمخطط الموضوع والموضح في شكل (2:4) (Solidere, 2012) يقوم ب :

- يقسم وسط مدينة بيروت إلى عشرة قطاعات لكل منها طابعها الخاص .
- يعمل على استعادة الملكية العامة مع إقامة بنية تحتية حديثة كاملة .
- يوفر إطار تصميم حضري للبناء الجديد وترميم المباني التاريخية والحفاظ عليها .
- يعكس تضاريس الموقع والمعالم الطبيعية، ويوفر إطلالة على البحر والجبال المحيطة .
- يوفر فراغات عامة مثل الحدائق والساحات والمنتزهات و ممرات المشاة .
- يستوعب مزيج واسع من استخدامات الأراضي بدءاً من الأعمال التجارية والمؤسسية إلى المرافق السكنية والثقافية والترفيهية .



(شكل 2:4) المخطط العام للمشروع

المصدر : (Solidere , 2012)



(شكل 4:3) نسب إستعمالات أرض المشروع

المصدر: (Solidere, 2012)

5:3:4 الخطوات العملية للمشروع :

في البداية قررت الحكومة إعادة تأهيل مركز المدينة بناء على تخصيص شركة عقارية مساهمة لتولي عملية التطوير بالتعاون مع الجهات الرسمية والحكومية ، (تكفل الشركة تنفيذ مشاريع التطوير العقاري مباشرة أو عبر مشروع مشترك مع شركاء، أو بالتنسيق مع مطورين آخرين ممن استرد أو أشتري عقار في وسط مدينة بيروت) ، حيث صدر مرسوم حكومي بخصوص تعديل التصميم والنظام التوجيهي العام وتصديق التصميم والنظام . التفصيلي لمنطقة الوسط التجاري في مدينة بيروت . شمل هذا المرسوم مجموعة من الشروط المنظمة للبناء أو التعديل أو إعادة التأهيل على النحو التالي (الطويل ، 2004) .

- تحديد منطقة الوسط التجاري بحدود واضحة حيث يحدها من الشمال البحر ومن الغرب شارع فخر الدين ومن الجنوب جادة فؤاد شهاب أما من الشرق فهي على الحدود الشرقية لشارع جورج حداد
- تقسيم المنطقة إلى عشرة قطاعات تنظيمية تعكس الوظائف والطابع العمراني المنشود في كل قطاع ، كما تشمل الشروط العمرانية والمعمارية للقطاع وإستعمالات الأراضي والاستعمالات الممنوعة ضمن المباني والعقارات والمساحات القياسات الدنيا للعقارات ومعدل الإستثمار وتركيز الأبنية نسبة إلى الطرق وحدود الأبنية المجاورة ، كما تشمل أيضاً الغلاف والحد الأقصى للإرتفاعات والمعالجات المعمارية للواجهات و الأبنية المحافظ عليها .
- وضعت شروط للتنقيب عن الآثار بمنطقة المركز تحت إشراف المديرية العامة للآثار .
- اعتمدت الشروط المتعلقة بالمناطق والمباني المحافظ عليها على عدة إعتبرات منها الترتيب المستقبلي لشبطة المواصلات والبنية التحتية ، كما تشمل تصنيف المباني إلى أبنية ذات طابع معماري مميز ، ومباني أخرى ، كما شملت أيضاً إشتراطات لإعادة تأهيل هذه المباني منها الحفاظ على المساحة المبنية والحجم

والطابع المعماري لها ، كما لا يسمح بهدم هذه الأبنية ، وفي حالة تدهمها لأسباب كارثية ، يعاد بناءها وفقاً للبناء الأصلي وطبقاً لدفتر شروط التنظيم المدني .

- خصصت مجموعة من المواد التنظيمية التي ضع شروطاً وضوابط تنظيمية للبناء وسط بيروت التجاري ، وإعتمدت في مضمونها على تحديد كل الضوابط الممكنة والتي تنسق العلاقة عمرانياً بشكل دقيق ، كما شملت تحديد الكثافة البنائية للعقار ، كما حددت الإرتفاعات بالتنسيق مع عروض الطرق والمناطق المقام عليها البناء ، وتحديد عدد مواقف السيارات بالتناسب مع الإستعمالات المقترحة والمساحات ، أما في حالة الفنادق فخصصت تبعاً لعدد الغرف .

ويمكن الإستفادة من هذا البند في تطوير منطقة المحطة الوسطى بشكل كبير .

والشكل التالي يوضح أحد الشوارع التاريخية التي تم تجديدها .



الصورة(9:4) إحدى المباني القديمة التي تم تجديدها في وسط بيروت التجاري

المصدر: (Gavin A. 2012)

- على مستوى التصميم الحضري روعي الحدود القصوي للإرتفاعات وعرض الطرق ، أيضاً حدود الساحات والمناطق الخضراء ، وإحترام مداخل المباني خاصة ذات البعد التاريخي ومراعاة حماية المناظر الطبيعية ، كما إشتراط بالنسبة للطرق المستحدثة تماشيها مع متطلبات السلامة والامان وطابع القطاع والمكون الحضري الواقع به الطريق ، ومراعاة الشروط والضوابط الفنية في تصميم الطرق .

- إعادة التصميم الحضري لمنطقة ساحة الشهداء حيث وجهت كفراغ حضري مفتوح تجاه البحر بدون حدود لها ، وإعتماد هذا التفريغ الحضري كبوابة بحرية لبيروت تطل على البحر كامتداد طبيعي لساحة الشهداء

وطريراً لأسترداد الحمحوري من وسط المدينة إلى المطار. والصورة (10:4) يوضح ساحة النجمة قبل وبعد التأهيل ، ويلاحظ إعادة برج الساعة والذي يمثل أحد رموز الساحة إلى موضعه .

- تم إضافة جزء مردوم بالبحر يقع على الواجهة البحرية لوسط البلد ، حيث يعد هذا الجزء عامل استثماري لرفع الأدا الإقتصادي للمشروع ، وأعيد تخصيص إستعمالاته لتشمل المستوى الفاخر مع بعض الأنشطة الترفيهية والسياحية (الطوبل ، 2004).



الصورة (10:4) : ساحة النجمة ، قلب المركز التقليدي لبيروت

المصدر : (Gavin A. 1996)

6:3:4 السياسات العامة للمشروع :

فيما يلي السياسات العامة التي وضعت لضمان التوفير السليم وتطوير مختلف المهام والأنشطة (Lebanon.Com Interactive 1999) ،

أولاً : قطاع المال والأعمال والخدمات المساعدة :

- وضع الشركات الوطنية والعاملية في المنطقة في موقع مهم ، وذلك في المنطقة المخططة كمركز للمال والأعمال ، وهذه المنطقة تمتاز بسهولة الوصول إليها من المدينة والمطار ، وتم تزويدها بمرافق البنية التحتية المتطورة .

- إيجاد مواقع مريحة لشركات الوكالات البحرية وتجارة الجملة والإسترداد والتصدير في منطقة المركز التي ستستفيد في أعمالها من موقعها هذا ، ولا سيما في ضوء قربها من الميناء .

الإبقاء على شارع رياض الصلح كشارع تقليدي للمقر الرئيسي لبنك لبنا حيث أن معظم المباني في هذا الشارع لم يتم تدميرها كلياً ويمكن تجديدها .

- جذب شركات الخدمات الصغيرة إلى منطقة المركز كما كانت قبل الحرب .

ثانياً : القطاع السكني :

تكامل المباني السكنية التقليدية والجديدة داخل المركز وإستمراريتها مع المناطق السكنية المجاورة خارج المنطقة ، مما يسهم في الحفاظ على الحركة في المركز خارج ساعات العمل .

كما أن النقص في السكن في بيروت إلقى جانب تخطيط البيئة الحضرية بشكل سليم سيجعل المرافق السكنية بالمركز - والتي ستكون بمستوي فئات الدخل المختلفة - ضرورية إلى أبعد حد .

ثالثاً : الجانب التجاري :

الموقع المركزي للمنطقة والبنية التحتية الحديثة ومناطق المشاة وعناصر التنسيق الحضري الجذابة تعمل على جذب المؤسسات التجارية مجدداً إلى المركز . كما أن إعادة بناء الأسواق التجارية للمشاة ستكون عاملاً في تنمية المحلات التجارية المتخصصة والمهن الصغيرة . كما أن محلات تجارة التجزئة والشركات الصغيرة ستستفيد من قربها من شركات أخرى مثل شركات تجارة الجملة والسماسة ووكالات النقل ، وقربها من المناطق السكنية والترفيهية والثقافية بمنطقة الوسط .

وفي مركز مدينة امدرمان يمكن الإستفادة بشكل كبير من الوضع التجاري للمنطقة عن طريق الربط بين منطقة سوق أمدرمان الذي يعتبر موزع رئيسي للبضائع و المناطق المجاورة عن طريق مناطق للمشاة وعناصر التنسيق الحضري و تطوير البنية التحتية وتحسين أوضاع المحلات التجارية .

رابعاً: المرافق الثقافية والترفيهية والسياحية :

حيث أنه عادة ما يضم المركز مجموعة واسعة من الفنادق والمقاهي والمطاعم والمرافق الترفيهية واللازم توفيرها من أجل خلق بيئة مواتية للعمل ، وبالنظر إلى الفرص المتاحة من إعادة تطوير الساحل ، وبرنامج الحفاظ على عناصر المنطقة المركزية الأثرية والتاريخية ، فإن هذه المرافق من المرجح جداً أن تتجذب إلى المركز . أنظر الصورة (11:4) .

ومن أجل تطوير منطقة المحطة الوسطى يمكن إيجاد مراكز ثقافية وترفيهية داخل المنطقة تعمل على جذب الجمهور من المركز والمناطق المجاورة .



الصورة(11:4) : مقاهي جانبية في شارع المعرض بوسط بيروت التجاري

المصدر: (Gavin A. 1996)

خامساً : الحكومية :

تضم المنطقة الوسطى مبنى البرلمان الذي تم تجديده ، فضلاً عن العديد من الوزارات والمكاتب الحكومية وسيتم إعادة تأسيس الدور التقليدي للمنطقة كمركز إداري مع ترميم وإعادة إستخدام مبنى السراي الحوكمي – الذي يضم مكاتب مجلس الوزراء – بلدية بيروت وغيرها من المكاتب الحكومية .

والصورة (12:4) يبين مبنى السراي الحوكمي بعد تجديده .



الصورة (12:4) : مبنى السراي الكبير بوسط بيروت بعد تجديده

المصدر: (Gavin A. 2012)

7:3:4 تطوير الأراضي :

تتطوي أنشطة تطوير الأراضي على تخطيط المدن وتقسيم الأرض والإدارة الحضرية ، وإعداد الموقع ، بما في ذلك إستكشاف المواقع الأثرية ، والبنية التحتية ، وأثاث الشوارع والمناظر الطبيعية . هذا النشاط يسبق التطوير العقاري ، وكان حاسماً في إضافة قيمة للممتلكات في وسط المدينة . ومن المجالات الرئيسية للتطوير في منطقة وسط بيروت (Solidere 2012) :

• البنية التحتية :

وضعت بنية تحتية جديدة في منطقة وسط بيروت ، حيث تم تجهيز مركز المدينة بطريق رئيسي دائري (Ring Road) بطول 3.6 كم وعدد من الطرق الرئيسية والثانوية وشوارع المشاة . الصورة (13:3) وكذلك تم وضع شبكات مرافق عامة جديدة ومواقف سيارات تشمل مرافق لراحة المستخدمين والعناصر الإنشائية وعناصر السلامة ومداخل للمعاقين . وقد صممت عناصر تنسيق الموقع وأثاث الشوارع ، بإضافة إلى رصف الشوارع واللفقات وعناصر الإنارة ، بما يتلائم مع طابع كل قطاع . وتدرجياً يتم تركيب نظام المراقبة CCTV في جميع القطاعات في وسط المدينة . وبع دالإنتهاء من الأعمال المدنية لشبكة كوابل التلفزيون والانترنت منحت سوليدير رخصة بناء وتشغيل شبكة توزيع البث الفضائي والانترنت ، مما يسمح باتصال أي مبنى في وسط مدينة بيروت مباشرة مع هذه الشبكة .



الصورة(13:4): جزء من شبكة الطرق بمنطقة وسط بيروت

المصدر : (Solidere, 2012)

- منطقة المحطة الوسطى التي تعاني من إزدحامات مرورية متواصلة يلزمها تطوير لشبكة الطرق سواء كانت على مستوى طرق السيارات أو المشاة ، وتوفير مواقف للسيارات تخدم المنطقة التجارية بالإضافة إلى عناصر تنسيق الموقع وأثاث الشوارع .

• منطقة الواجهة البحرية الجديدة :

يسعى المشروع إلى تطوير منطقة الواجهة البحرية كنموذج للتنمية الحضرية المستدامة . والمقدر لها أن تصبح وجهة رئيسية ، ومنطقة تستضيف عدد من الأنشطة الثقافية والترفيهية المؤقتة . عندما يكتمل المشروع سيحتوي على اثنين من المراي ، والمنتزه البحري والكورنيش ومطاعم و 29 هكتار من الأراضي الجديدة المطورة على الشاطئ . وخليج زيتوناي ، سيشمل نادي لليخوت مع شقق مفروشة ؛ شريط مطاعم على رصيف الميناء ، ومبني إدارة الميناء الرئيسي والجمارك والهجرة . ومن المقرر عمل مرفأ آخر إلى الشرق في مرحلة ثانية . وقد تم إفتتاح مركز معارض بيروت ، وطرق لركوب الدراجات وطرق مشاة تؤدي من مركز المدينة التقليدية إلى منتزه الواجهة البحرية ، ويخطط لعدد آخر من الأنشطة الثقافية والترفيهية . والشكل يبين طريق الكورنيش بوسط بيروت .



الصورة(4:14) : طريق التنزه وكذلك خط السماء في الخلفية

المصدر : (Solidere, 2012)

• التطوير العقاري :

من العناصر التي تعتبر نقاط جذب في وسط المدينة :

مجمع تجاري وترفيهي إقليمي كبير ، والجزء الجنوبي من أسواق بيروت والذي افتتح في الربع الأخير من عام 2009 ، مقر الإسكوا (المجلس الإقتصادي والإجتماعي لغرب آسيا) ، وكالات الأمم المتحدة الأخرى ، البنك

الدولي ، ومجمع يضم عدة سفارت ، وخليج زيتونة المتاخم لمرافأ بيروت والذي يضم نادي لليخوت وشقق مرفوشة وشريط مطاعم على رصيف الميناء .

يعتمد المشروع على إستثمارات البيع أو الإيجار في مجالات متعددة من إسكان ومكاتب ومناطق ترفيهية وفنادق وأنشطة ثقافية وحكومية ، يمكن الإستناد إلبذلك من النشاط المتنامي للمركز المالي حيث يقع شارع البنوك ، كذلك الأنشطة المختلفة وسراي الحكومة ، كذلك فإن الأنشطة الترفيهية والتجارية المنتشرة حالياً تساهم بشكل فعال في تنشيط وإحياء المركز ، من ناحية أخرى فقد إعتد المركز بعد إعادة التأهيل في جذب للمستثمرين والمستعملين والزائرين على معاصرة تشكيل وتكوين المركز ومواكبته للمتطلبات العصرية والتقنية المتقدمة إرتكازاً على القيم الجمالية والتراثية للعمارة والعمران للمركز التقليدي التراثي (الطويل ، 2004) .

ويمكن إيجاد نقاط جذب في منطقة المحطة الوسطى مثل المجمعات التجارية الإقليمية والمناطق الترفيهية ومقرات مؤسسات أجنبية ومحلية وعمل مشاريع إستثمارية ومباني للمكاتب والشركات .

• الإرث التاريخي :

يكشف وسط المدينة 11 طبقة تاريخية ساهمت في تحديد هوية بيروت ، وفقاً لذلك فقد إستعرضت الخطة الرئيسية الحفاظ علي المواقع الأثرية الهامة والتي تم تحديدها بموجب بروتوكول اليونسكو لإعادة دمجها بشكل فريد مع عناصر تنسيق المدينة . تم وضع ظاهمية كبيرة لنسيج المدينة العام مع الحفاظ على أنماط الشوارع ، والحفاظ على 282 مبنى منها 26 مبنى عام و ديني وترميمها بعناية ، كما كانت متطلبات التصميم صارمة لعمليات الاملاء الحضري لضمان ملائمة المباني الجديدة لطابع ومقياس المنطقة . أنظر الصورة (4:15) والذي يوضح أحد المباني التاريخية التي تم تجديدها .

لترميم المباني وإعادة تأهيل منطقة الحفاظ التاريخي والأحياء السكنية اتبعت مجموعة من القواعد ، وتشمل الخطط القطاعية التفصيلية وضوابط الشوارع ، بما في ذلك متطلبات المبادئ التوجيهية للتحديث والتي تشمل المتطلبات الفنية والمعايير اللازمة لضمان الأنسجام مع السياق الحضري للمنطقة ، ومتطلبات التطوير لترميم كل مبنى ، مع نظرة تقدمية تتعلق بإحتياجات الحياة المعاصرة والأعمال .

يجب تطبيق ذلك علي منطقة المحطة الوسطى ، عن طريق المحافظة على المباني التاريخية الموجودة في المنطقة وترميمها بعناية .



الصورة(4:15) : أحد مباني التاريخية التي تم تجديدها بوسط بيروت

المصدر : (Solidere, 2012)

8:3:4 النتائج :

بدراسة التجربة اللبنانية من خلال إعادة تأهيل وسط بيروت تتضح بعض السلبيات تتلخص فيما يلي :

- المشكلات الاقتصادية في تقدير قيمة العقارات بين الشركة العقارة المساهمة والملاك الحقيقيين للمباني أو الأراضي الواقعة بالمحيط العمراني لمركز المدينة .
- يمثل الجزء المضاف والمردوم في البحر عاملاً بيئياً سلبياً لما يشكله من خطورة على البيئة لما يشكله من خطورة على البيئة البحرية ، حيث يتسبب ردم الشواطئ في الإخلال بالتوازن الطبيعي للبيئات البحرية ، مما يتسبب في تدمير بيئات نباتات الحشائش البحرية والمسطحات المائية . كما يشكل خطورة على البيئة البحرية وعلاقتها بالبيئة الحدودية لليابسة وتغيير الحدود التراثية والتاريخية للواجهة البحرية للمدينة في أهم مناطقها على الإطلاق وهو مركز المدينة .

على الجانب الآخر نتجت عن التجربة العديد من الإيجابيات ومنها (الطويل، 2004) :

- إدارة وهيكلية للمشروع على مستوى يتناسب مع البعد التاريخي لوسط البلد ، عبر نظام إستثماري كشركة عقارية مساهمة ذات كيان إقتصادي تستطيع مواجهة المشكلات الاقتصادية التي غالباً ما تواكب هذه النوعية من المشروعات .
- تحديد كخطط شامل للمشروع يحدد كل ما يختص بالمشروع من خلال الإطار العام والمخطط الشامل والمخطط القطاعي للمشروع ، بناء عليه تم تحديد ضوابط وإشترطات عمرانية متكاملة وتفصيلية لكل العناصر العمرانية ، إضافة إلى تنسيق كل ذلك مع شبكات البنية التحتية وشبكات الطرق والمواصلات على مستوى المدينة بمنهجية علمية متطورة ومواكبة للمتطلبات التكنولوجية .

- نجاح النظام الرقابي والمتابعة لخطوات تنفيذ المراحل للمشروع .
- الحفاظ على الهوية العمرانية سواء للحيزت الحضرية أو ما يختص بالعمارة والتفاصيل المعمارية قدر الإمكان ، مع ربط ذلك بالعناصر المتطورة (خامات بناء أو مفردات تنسيق الموقع وفرش الطرق) كذلك دمج العناصر المعمارية المضافة بأسلوب علمي متطور .
- نجاح عملية الإدارة والتسويق في تفعيل الدور الثقافي والترفيهي للمركز من خلال الأنشطة الثقافية و المهرجانات .
- الحفاظ على المناطق الأثرية المكتشفة بالمنطقة وتطوير المشروع بناء على المستجدات .
- التأكيد على البعد التاريخي والتراث من خلال تفعيل دور الآثار المكتشفة .
- الإلتزام بمستوى عال من الأداء سواء بالنسبة للمشروعات المطروحة من قبل الشركة أو من قبل المستثمرين .

4:4 الخلاصة :

بعد التطرق إلي مثال تطوير المركز القديم لمدينة Acigné ومثال وتطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت تمكنا من معرفة الأثر الذي خلفه التدخل على نسيجها واكتشاف الصورة الحضرية الجديدة التي وصل إليها ، ومن ثم وصلنا لبعض الموجهات التي تم الوصول إليها من خلال دراسة الامثلة وهي :

- **يجب الحفاظ علي الهوية :** تم التدخل علي النسيج الحضري بالهدم وإعادة البناء مع الحفاظ علي هوية النسيج القديم .
- **يجب مراعاة الحياة الإجتماعية :** تمت عملية التطوير بالمركز القديم للمدينة وإعادة هيكلته بما يتماشى مع متطلبات الحياة الإجتماعية الراقية للسكان .
- **العمل علي التخصيص :** تم التدخل علي النسيج الحضري وفق تقسيم التخصيصات ، بداية تخصيصات جهة الغرب وصلاً إلى التخصيصات الشرقية ، وذلك من أجل ضمان السير الجيد لعمليات التطوير المختلفة ، مما أدي إلى تسهيل سير الاشغال وريح الوقت .
- **تعدد الإستخدامات :** تم خلق تجانس وظيفي بين برنامج السكن ، والتجارة والخدمات .
- **إتباع سياسة الهدم والبناء :** هنا شملت عملية التطوير الحضري هدم المباني القديمة التي عفا عليها الزمن (الحظائر والمنازل القديمة والمستودعات) ، ومع وجود المركز بالقرب من المركز فهو مجهز تجهيزاً جيداً : من مركز تجاري وقاعة سينما ومدارس ومحلات تجارية .. الخ ، لقد تك إضافة أربعة وحدات تجارية إضافية أمام البلدية

- **زيادة الكثافة بالمراكز :** حيث تم توفير كل من السكن الجماعي والنصف جماعي والفردى ، على مقربة من الخدمات المختلفة والمحلات التجارية ، وهو ما حسن الظروف المعيشية للسكان بشكل ملحوظ ، مما زاد الكافة بالمركز (حيث كانت أقل من 8 وحدات / هكتار ووصلت إلى ما يقارب 115 وحدة/هكتار نتيجة إنجاز أبنية جديدة .
- **يجب إعادة الإعتبار للطرق :** ساعد المشروع بإعادة الإعتبار للطرق مثل (La Rue des Menuisiers) والعديد من أزقة المشاة والممرات إضافة إلى الأماكن العامة الصغيرة كالمساحات ، والميادين والحدائق الخ .
- يجب اتباع الشروط المتعلقة بالمناطق والمباني المحافظ عليها على عدة إعتبارات منها الترتيب المستقبلي لشبنة المواصلات والبنى التحتية ، كما تشمل تصنيف المباني إلى أبنية ذات طابع معماري مميز ، ومباني أخرى ، كما شملت أيضاً إشتراطات لإعادة تأهيل هذه المباني منها الحفاظ على المساحة المبنية والحجم والطابع المعماري لها ، كما لا يسمح بهدم هذه الأبنية ، وفي حالة تدهورها لأسباب كارثية ، يعاد بناءها وفقاً للبناء الأصلي وطبقاً لدفتر شروط التنظيم المدني .
- على مستوى التصميم الحضري يجب مراعاة الحدود القصوي للإرتفاعات وعرض الطرق ، أيضاً حدود المساحات والمناطق الخضراء ، وإحترام مداخل المباني خاصة ذات البعد التاريخي ومراعاة حماية المناظر الطبيعية ، كما إشتراط بالنسبة للطرق المستحدثة تماشيها مع متطلبات السلامة والامان وطابع القطاع والمكون الحضري الواقع به الطريق ، ومراعاة الشروط والضوابط الفنية في تصميم الطرق .
- تم إضافة جزء مردوم بالبحر يقع على الواجهة البحرية لوسط البلد ، حيث يعد هذا الجزء عامل استثماري لرفع الأداء الإقتصادي للمشروع ، وأعيد تخصيص إستعمالاته لتشمل المستوى الفاخر مع بعض الأنشطة الترفيهية والسياحية .
- **تطوير القطاع السكني :**
 - تكامل المباني السكنية التقليدية والجديدة داخل المركز وإستمراريتها مع المناطق السكنية المجاورة خارج المنطقة ، مما يسهم في الحفاظ على الحركة في المركز خارج ساعات العمل .
 - كما أن النقص في السكن في بيروت إلقى جانب تخطيط البيئة الحضرية بشكل سليم سيجعل المرافق السكنية بالمركز - والتي ستكون بمستوي فئات الدخل المختلفة - ضرورية إلى أبعد حد .
- **تطوير الجانب التجاري :**
 - الموقع المركزي للمنطقة والبنية التحتية الحديثة ومناطق المشاة وعناصر التنسيق الحضري الجذابة تعمل على جذب المؤسسات التجارية مجدداً إلى المركز .

● **يجب الإرتقاء بالمرافق الثقافية والترفيهية والسياحية :**

- حيث أنه عادة ما يضم المركز مجموعة واسعة من الفنادق والمقاهي والمطاعم والمرافق الترفيهية واللازم توفيرها من أجل خلق بيئة مواتية للعمل ، وبالنظر إلى الفرص المتاحة من إعادة تطوير الساحل ، وبرنامج الحفاظ على عناصر المنطقة المركزية الأثرية والتاريخية ، فإن هذه المرافق من المرجح جداً أن تتجذب إلى المركز .

- يسعى المشروع إلى تطوير منطقة الواجهة البحرية كنموذج للتنمية الحضرية المستدامة . والمقدر لها أن تصبح وجهة رئيسية ، ومنطقة تستضيف عدد من الأنشطة الثقافية والترفيهية المؤقتة . عندما يكتمل المشروع سيحتوي على اثنين من المراي ، والمنتزه البحري والكورنيش ومطاعم و 29 هكتار من الأراضي الجديدة المطورة على الشاطئ .

● **تطوير المباني الحكومية :**

- تضم المنطقة الوسطى مبنى البرلمان الذي تم تجديده .

● **الإهتمام بالبنية التحتية :**

- وضعت بنية تحتية جديدة في منطقة وسط بيروت ، حيث تم تجهيز مركز المدينة بطريق رئيسي دائري (Ring Road) بطول 3.6 كم وعدد من الطرق الرئيسية والثانوية وشوارع المشاة .

● **التطوير العقاري :**

من العناصر التي تعتبر نقاط جذب في وسط المدينة :

- مجمع تجاري وترفيهي إقليمي كبير ، والجزء الجنوبي من أسواق بيروت والذي افتتح في الربع الأخير من عام 2009 ، مقر الإسكوا (المجلس الإقتصادي والإجتماعي لغرب آسيا) ، وكالات الأمم المتحدة الأخرى ، البنك الدولي ، ومجمع يضم عدة سفارات ، وخليج زيتونة المتاخم لمرفأ بيروت والذي يضم نادي لليخوت وشقق مرفوشة وشريط مطاعم على رصيف الميناء .

- يعتمد المشروع على إستثمارات البيع أو الإيجار في مجالات متعددة من إسكان ومكاتب ومناطق ترفيهية وفنادق وأنشطة ثقافية وحكومية ، يمكن الإستناد لذلك من النشاط المتنامي للمركز المالي حيث يقع شارع البنوك .

● **يجب المحافظة علي الإرث التاريخي :**

- ترميم المباني وإعادة تأهيل منطقة الحفاظ التاريخي والأحياء السكنية اتبعت مجموعة من القواعد ، وتشمل الخطط القطاعية التفصيلية وضوابط الشوارع ، بما في ذلك متطلبات المبادئ التوجيهية للتحديث والتي تشمل المتطلبات الفنية والمعايير اللازمة لضمان الأنسجام مع السياق الحضري للمنطقة ، ومتطلبات التطوير لترميم كل مبنى ، مع نظرة تقديمية تتعلق بإحتياجات الحياة المعاصرة والأعمال .

الفصل الخامس

دراسة التحليلة لمنطقة الدراسة

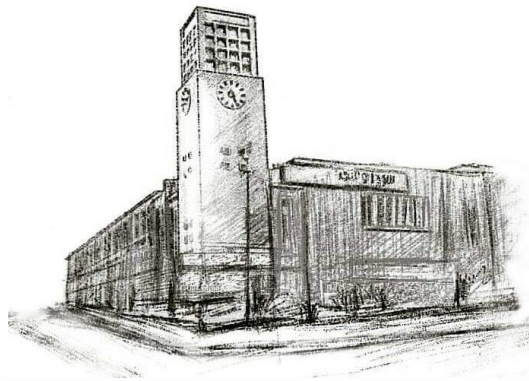
1:5 مقدمة الفصل :

تعتبر الدراسة التحليلية أمراً ضرورياً للكشف عن الخصائص الطبيعية، السكانية، العمرانية وواقع التطور المجالي والوظيفي للمدينة والتي تعطينا نظرة شاملة عن حالة النسيج العمراني الحالي لمجال الدراسة. وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث كون عينة الدراسة هو مركز مدينة أدرمان، فيجب قبل كل شيء معرفة المعطيات المجالية لمدينة أدرمان .

2:5 لمحة تاريخية :

أُخذت أم درمان عاصمه للسودان وأُطلق عليها إسم البقعه في عهد الإمام المهدي ،وأنها شهدت مزيداً من التوسع في عهد الخليفه عبدالله التعايشي حيث شيدت المنازل بالطين الأجر والحجر لتحل مكان تلك التي كانت مشيده بالقش والجلود ، وبدأت أدرمان تتحول الي المدينه ، بعد أن كانت معسكراً للمهاجرين من أتباع المهدي الذين توافدوا إليها في سنة ١٨٨٥م وهي السنه نفسها التي توفي المهدي ، وبني الخليفه عبدالله التعايشي بيت المال، مقر الخزانة العامة للدولة والسجن العام المسمي (بالساير) .

في عام ١٨٨٨م أسس بيت الأمانه ، وهو عباره عن مخزن كبير للسلاح ومعدات الحرب ، كما قام بتشيد " قبه المهدي" لتكون ضريحاً ، وبدأ بعد ذلك في بناء سور المدينه الذي أحاط بمركز المدينه حيث قبه المهدي ومنازل الخلفاء وحراس الخليفه والمرافق العامة للدولة .



الصورة (1:5) : مبني البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org



الصورة (2:5) : الطابيه

المصدر : www.en.wikipedia.org

الإسم أم درمان قديم في تاريخه، وتفيد الروايات بأن الإسم يرجع إلي مايعرف بعصرالعنج . السابق لعصر الفونج وإن أكثر الروايات رواجاً هي تلك التي تتحدث عن إمرأه تنتمي الي أسرة مالكة كانت تسكن المكان الذي قامت عليه المدينه متلقي النيلين ، وكان لها ولد المدينه اسمه (درمان)وكانت تسكن منزلاً مبنياً من الحجر محاط بسور متين ظلت إشاره ظاهره حتي عهد قريب في منطقه (بيت المال)، وإلي أم هذا الولد نسب إسم المكان (أبو سليم ، محمد إبراهيم)(١٩٩٦) .

3:5 مراحل التطوير العمراني لمنطقة أمدرمان القديمة :

إن الهدف من دراسة التطور العمراني لأي مدينة هو فهم التغيرات التي طرأت على النسيج العمراني كالحجم، استهلاك المجال، المظهر العام للمدينة، وقد تبلور التطور العمراني للمدينة عبر المراحل التالية :

في عام ١٨٨٩ بلغ طول المدينه بين طابيه (حصن) أمدرمان حتي شمبات في الخرطوم بحري شمالاً وجنوباً حوالي ٦ أميال وعرضها شرقاً وغرباً حوالي ميلين .

وفي الثلاثينيات القرن الماضي شهدت أمدرمان نشوء حركه وطنيه سياسيه تمثلت في مؤتمر الخرجين الذي طالب الحكم الثنائي الإستعماري لمنح السودانين حق تحريرالمصير وتمكينهم من إقامه دولتهم المستقله ذات السيادة.

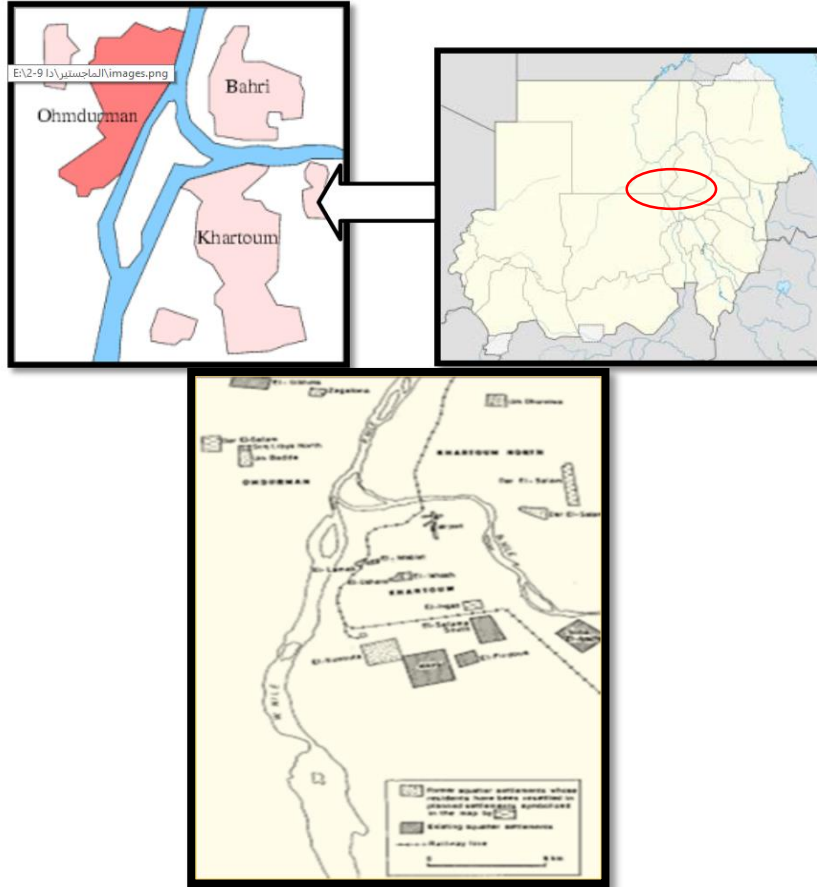
وفى سنة 1889 م تمت أحاطة المسجد الجامع بسور عظيم. وبلغ طول المدينه بين طابيه (حصن) أم درمان و م حتى حي شمبات (في الخرطوم بحرى) شمالاً وجنوباً حوالي ستة(6) أميال، فيما بلغ عرضها شرقاً وغرباً حوالي ميلين. ويعود تمّدد المدينه من حيث الطول لمساقات بعيدة إلى تحبيذ السكان إقامة منازلهم ومتاجرهم على ضفاف نهر النيل. وقُدّر عدد السكان قبل وصول المهاجرين من اتباع المهدي من غرب السودان ما بين 15 (خمسة عشر) و 20 (عشرون)ألف نسمة، فيما وصل العدد إلى 400 (أربعمائة) ألف نسمة بحلول عام 1895م.



الصورة (3:5) خريطة مدينة الخرطوم في عهد الأتراك

4:5 الموقع :

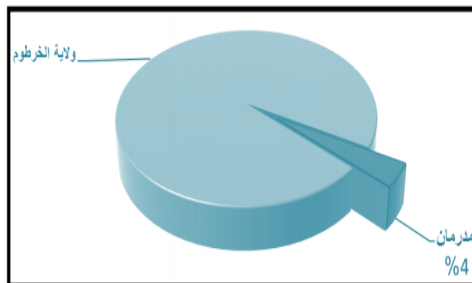
أم درمان Omdurman، مدينة سودانية تقع في الجزء الغربي لولاية الخرطوم على شاطئ النيل الأبيض، تعرف بالعاصمة القومية للسودان تقع أم درمان عند تقاطع خط العرض 15 درجة و 41 درجة شمالاً، وخط الطول 32 درجة و 37 شرقاً على ضفة النيل الأبيض، وقبالة كل من الخرطوم والخرطوم بحري.



الصورة (4:5) موقع مدينة أم درمان

المصدر : www.en.wikipedia.org

والراجح أن أم درمان كانت قرية تقع الى الجنوب من موقع المدينة الحالي مع أنها لم تكن متصله بها عند بداية نشأتها، تبلغ مساحه محليه أم درمان ٨٩٥ كلم ٢ و هي الخامسه من حيث الحجم وتمثل %٤ من مساحه ولايه الخرطوم .



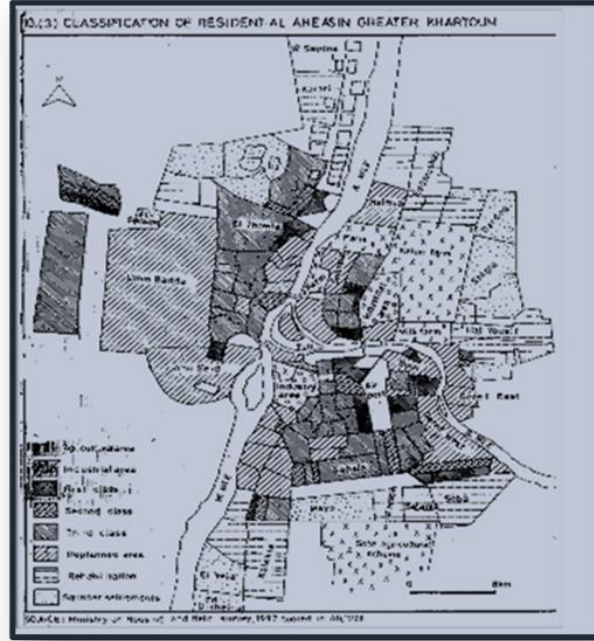
رسم توضيحي (٣) مساحه محليه أم درمان بالنسبه لولاية الخرطوم

المصدر: مركز المعلومات محليه أمبده

(شكل 1:5) رسم توضيحي مساحه محليه أم درمان بالنسبة لولاية الخرطوم

5:5 أحياء أمدرمان:

لكل حي من أحياء أم درمان قصة، فالعديد منها تم تأسيسه إبان عهد المهديّة، والكثير منها أنجب شخصيات بارزة في تاريخ السودان السياسي والفكري والثقافي، من حكام وفنانين وعسكريين وغيرهم وشهدت هذه الأحياء نشوء وترعرع الحركات السياسية والفنية. ومن ابرز هذه الأحياء:



الصورة (5:5) أحياء مدينة أمدرمان

المصدر: www.en.wikipedia.org

□ حي الأمراء، (وكان يسكن فيه قادة جيش الخليفة عبد الله التعايشي وأقربائه) .

□ حي الموردة :

وهو من الأحياء القديمة التي ظهرت مع نشوء أم درمان كمقر للدولة المهديّة، وكانت المراكب الشراعية المحملة بالأخشاب والمواد الغذائية القادمة إلى أم درمان ترسو على شاطئ النيل في المنطقة الواقعة شمال بيت المهدي وبيت الخليفة. أطلق على هذا المرسى اسم الموردة، ومن ثم اتخذ الحي اسمه من هذا المرسى. وينقسم الحي الي جزئين: الموردة غرب والموردة شرق. بيت المال، وكانت فيه خزانة (وزارة مالية) الدولة المهديّة .

□ ود نوباوي (وهو مسقط رأس الرئيس جعفر نميري) .

□ أبو روف .

□ حي العمدة (وهو موطن الشاعر السوداني الشهير التجاني يوسف بشير) .

□ حي الشهداء .

□ حي البوستة (و كان يعرف باسم ديم حسب الله) .

□ حي العرب .

□ حي المسالمة(سمي بهذا الاسم نسبة للسلام والتعايش الذي كان يسود سكانه المسلمين والمسيحيين وبعض الأسر اليهودية)، وفيه ولدالرائد مأمون عوض أبو زيد، عضو مجلس قيادة ثورة مايو في عام 1969 ووزير داخلية في عهد الرئيس جعفر نميري .

□ حي العباسية :

وهو من الأحياء القديمة في أم درمان ويقال أنه أخذ اسمه من حي العباسية في مصر الذي سمي باسم الخديوى عباس. ويعتبر الحي واحد من أكبر أحياء أم درمان ويتكون من قسمين: العباسية غرب والعباسية شرق يفصل بينهما شارع الأربعين .

□ حي الصقور .

□ حي الربيع .

□ حي أبوكدوك .

□ حي ود أرو

□ حي الضباط .

نشأ في أواخر الأربعينات وأوائل الخمسينات، بعد أن قامت الحكومة بتوزيع الأراضي السكنية على الراغبين من سكان الموردة الموجودين أصلا في حلة أبو كدوك وحي الصقور. وهناك رواية تذهب إلى أن الاسم الكامل للحي هو (الرجال بانة) كناية على شجاعة الذين كانوا يجوبون المنطقة في تلك الآونة رغم تواجد قطاع طرق فيها. ويحد الحي شرقا شارع الموردة، وجنوبا شارع العودة ويقسمه شارع الأربعين الي نصفين: بانة شرق وبانة غرب. ويقع فيه عدداً من المباني المشهورة في المدينة مثل قصر الشباب والأطفال وغيره.

□ حي الركابية(يعرف أيضاً باسم حي الأتراك) .

6:5 حي البوستة :

- في عهد المهديّة كانت منطقة حي البوستة عبارة عن قطّاعي متجزّئة تسمى منطقة حي القش في الثلاثينات المفتش الانجليزّي لامرمان مستر برمير اثر ماسمعتّه من حوادث حروقات تنشب من وقت لآخر بها ولقربها من منطقة السوق . سمح للقادرين منهم بالبناء بالجالوص او الطوب اللين الاخضر فحملت اسم هذا المفتش (حي برمير) الي نهاية الثلاثينات ومايقارب فجر الاربعينات حيث قام احد الاجانب ويدعى قديس عبد السيد لانشاء سينما باسم المفتش الانجليزّي سينما برمير يطلق عليه احيانا حي الطبتية نسبة لنمحكمة الشريعيةالتي انشأها المستعمرورائى قاطنو المنطقة بتغير الاسم باحدث منشأه حيث تمت مباني البوستة والتلغراف ، قسمت حي البوستة (1/4) بدلا من حي برمير .

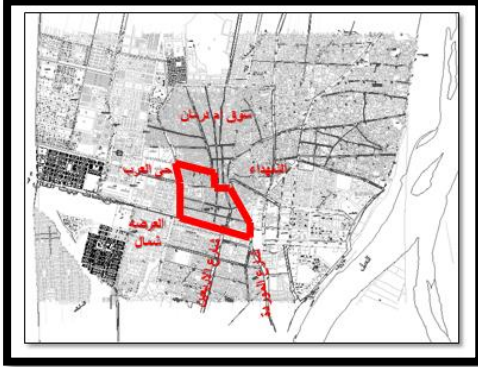
- نتيجة للتطور وظهور العربات اخترقت المنطقة الشوارع نسبة لموقعها المتاخم للسوق

- في عام (1969) شمل المنطقة قرار إعادة التخطيط بموجب القرار (69/325) وخريطة (69/125) الا انه لم يتم العمل به وتم تجديده والعمل بموجب القرارالتخطيطي الجديد (1998/142) والخريطة (117/98) .

- في الوقت الحاضر معظم المنازل هجرها اهلها وتحولت الى دكاكين وعمارات تجارية ومخازن ومباني ادارية .

الصورة (6:5) موقع حي البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org



الصورة (7:5) من الثلاثينات لحي البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org

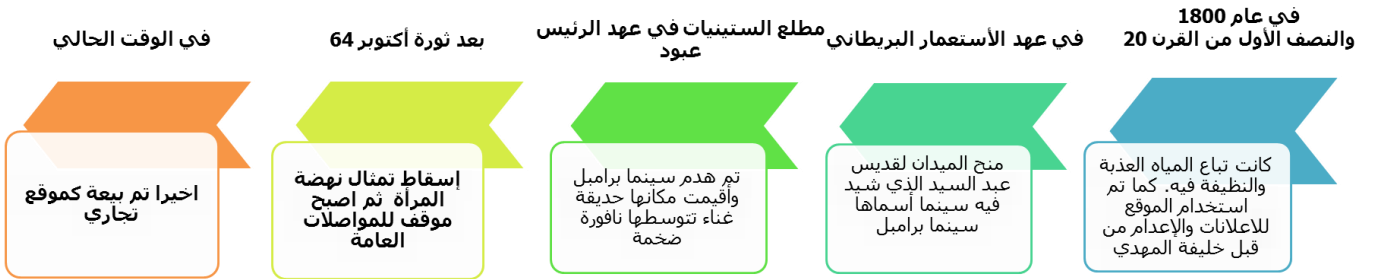
7:5 حدود منطقة الدراسة :

يحد هذه المنطقة الشوارع التالية :

- من الشمال شارع ثم حي الركابية .
- من الجنوب شارع ثم حي العرضة شمال .
- من الشرق حي الشهداء .
- من الغرب منطقة حي العرب والمسالمة .

8:5 التدرج التاريخي لحي البوستة :

يتلخص تاريخ حي البوستة منذ القدم وحتى وقتنا الحالي علي النحو التالي :



(شكل 2:5) يوضح التدرج التاريخي لحي البوستة

- في عام 1800 والنصف الأول من القرن العشرين كانت تباع المياه العذبة والنظيفة هنا .كما تم استخدام الموقع لإعلانات والإعدام من قبل خليفة المهدي.



- الصورة (8:5) موقع حي البوستة في القرن العشرين
الصورة (9:5) لحي البوستة في القرن العشرين
- كتب مؤتمر الخريجين للسلطات الإستعمارية البريطانية مطالباً إياها بمنحه هذا الميدان لقيام أول سينما في سلسلة السينما الوطنية التي حرّض المؤتمر المواطنين على الإكتتاب في اسهمها لتمويل أنشطة المؤتمر من أجل تنمية موارده المالية وبالتالي توظيفها في خدمة المهام الوطنية، رفضت السلطات الإستعمارية هذا الطلب بإعتبار أن الميدان يمثل رئة لمدينة أمدرمان وسوقها ولكن المستر برامبل مفتش

أدرمان عاد وناقض نفسه حينما منح الميدان لتقديس عبد السيد الذي شيد فيه سينما أسماها سينما برامبل.



الصورة (10:5) لشارع الموردة في الستينات

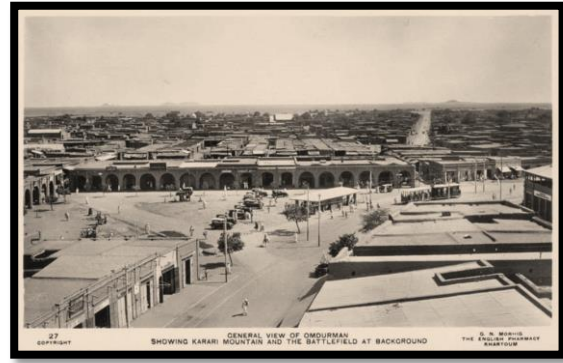
المصدر : www.en.wikipedia.org

- في مطلع الستينيات وعلى عهد عبود تم هدم سينما برامبل وأقيمت مكانها حديقة غناء تتوسطها نافورة ضخمة وعلى أبواب الحديقة الأربعة وُضعت لافتات كُتبت عليها (أحكموا علينا بأعمالنا.. عبود)، كما وُضِعَ تمثال بالحجم الطبيعي لامرأة ترتدي الثوب السوداني ليجسد نهضة المرأة السودانية .



الصورة (12:5) لحي البوستة في الستينات

المصدر : www.en.wikipedia.org



الصورة (11:5) لميدان البوستة في الستينات

المصدر : www.en.wikipedia.org

تعود الصورة لبداية الستينات من القرن الماضي

- جاءت ثورة أكتوبر 64 إسقاط تمثال نهضة المرأة بعد أن وضعوا حبلاً على عنقها وربطوه بعربة حتى أسقطته هشياً، ثم أصبح موقف للمواصلات العامة..
- أخيراً تم بيعه لأولاد شندي كمواقع تجارية.

9:5 البيئة الطبيعية :

تتمثل البيئة الطبيعية في الآتي :

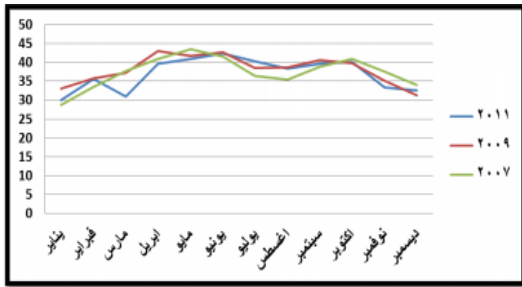
المناخ : يتصف المناخ بصورة عامه بصيف حار جاف مع وشتاء قصير بارد جاف ، كميته الأمطار قليلة نسبياً خلال السنة والرطوبة النسبية منخفضة أما الرياح شماليه شرقيه ذات سرعه عاليه جافه شتاء وأخري موسميّه جنوبيه غربيه رطبه محمله بالأمطار .

• العناصر الرئيسية للمناخ هي:

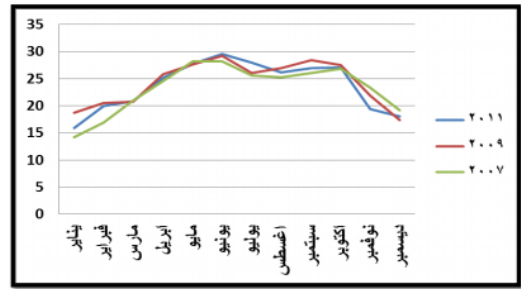
سطوح الشمس : تمتاز المنطقة بأنها صافه معظم أيام السنه ومعدل سطوح الشمس حوالي ١١ ساعه / يوم ، ويقل نسبياً في موسم الأمطار حتي يصبح ٩ ساعات/ يوم .

درجه الحراره : يتراوح معدل درجات الحراره ما بين ٣٥ درجه مئوية إلي ٤٢ درجه مئوية يومياً طوال تسعه أشهر من السنه، وأعلي معدل لإرتفاع درجه الحراره .

سجل ٦٣,٦ درجه مئوية، وذلك في فصل الصيف في شهر مايو أثناء ساعات النهار وأقل درجه حراريه سجلت كانت ٦ درجات مئوية في فصل الشتاء في شهر ديسمبر ليلاً .



رسم توضيحي (٤) درجات الحرارة العليا ٢٠١١، ٢٠٠٧، ٢٠٠٩



رسم توضيحي (٥) درجات الحرارة الدنيا ٢٠١١، ٢٠٠٧، ٢٠٠٩

المصدر : الإرساد الجوي

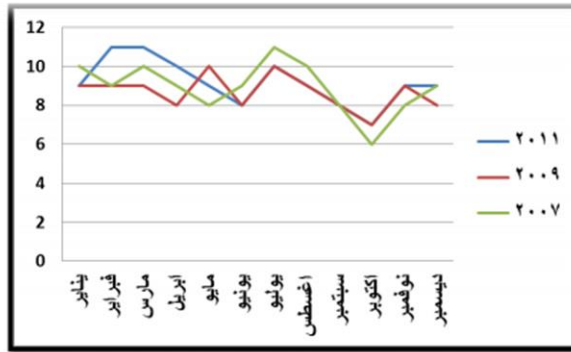
المصدر : الإرساد الجوي

شكل (4:5) درجات الحرارة العليا 2007-2009-2011

شكل (3:5) درجات الحرارة الدنيا 2007-2009-2011

الرياح :

عبارة عن الهواء المتحرك ويوضح أبعادها بواسطه رسم بياني سرعه الرياح بالمدينه في فصل الصيف جنوبية غربية ، وفي فصل الشتاء شمالية شرقية، ومتوسط سرعه الرياح ١٠,٨ ميل / الساعه .



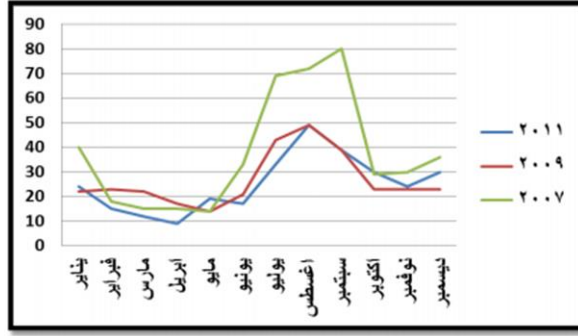
رسم توضيحي (٧) درجات الرياح ٢٠١١، ٢٠٠٧، ٢٠٠٩

المصدر : الإرساد الجوي

شكل (5:5) درجات الرياح 2007-2009-2011

الرطوبة :

يكون معدل الرطوبة مرتفعاً نسبياً خلال موسم الأمطار وبشكل ملحوظ حيث يصل الي ٦٢% وقد يكون ضار إذا تعداها ، أما باقي فصول السنه تصل %١٠ وأقل بكثير من الحد المريح والذي يقدر بحوالي .



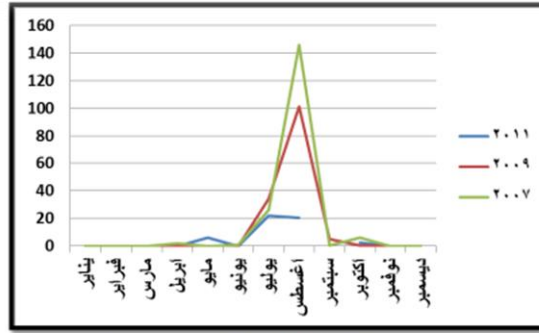
رسم توضيحي (٦) درجات الرطوبة ٢٠١١، ٢٠٠٧، ٢٠٠٩

المصدر : الإحصاء الجوي

شكل (6:5) درجات الرطوبة 2007-2009-2011

الأمطار:

- متوسط هطول الأمطار في السنة ٦٤ ملم ، والأشهر الأكثر أمطار هي : (مايو - يونيو - يوليو - أغسطس - سبتمبر) والأكثر جفافاً هي (ديسمبر - نوفمبر - أكتوبر - يناير - فبراير) .

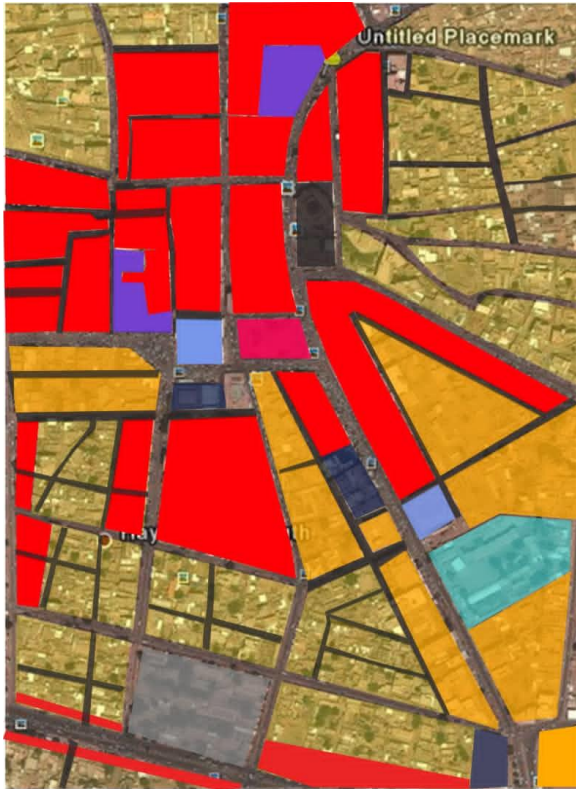


رسم توضيحي (٨) منسوب الأمطار ٢٠١١، ٢٠٠٧، ٢٠٠٩

المصدر : الإحصاء الجوي

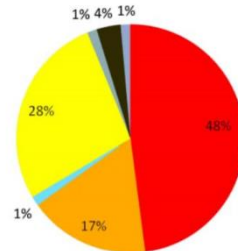
شكل (7:5) منسوب الأمطار 2007-2009-2011

10:5 إستخدامات الأراضي :



شكل (8:5) إستخدامات الأراضي

حكومي - ديني - صحي - سكني - تعليمي - استخدامات مختلط - تجاري



نسب إستخدامات الأراضي

| COLOR CODES | STUDY | الالوان | الدراسة |
|-------------|----------------------------|---------|---------------------|
| B G R | LAND USE | | أستعمالات الاراضي |
| 220 220 220 | Streets & Pedestrian walks | | طرق وممرات مشاة |
| 0 0 255 | Commercial | | تجاري |
| 254 223 114 | Educational (Schools) | | تعليمي (مدارس) |
| 0 167 56 | Greenary | | حدائق |
| 0 255 255 | Residential | | سكني |
| 0 170 255 | Mixed Use | | استعمال مختلط |
| 255 255 115 | Health care | | صحي |
| 0 42 84 | Mosques | | مساجد |
| 0 54 171 | Cultural & Recreational | | ترويحي ثقافي |
| | Building Heights | | أرتفاعات المباني |
| 255 232 190 | Single Storey | | طابق واحد |
| 254 223 114 | Double Storey | | طابقين |
| 255 197 1 | Three Storey | | ثلاث طوابق |
| 237 62 7 | More | | أكثر من ثلاثة طوابق |

11:5 خصائص العادات والتقاليد تتمثل في :

قوة الروابط الإجتماعية لدي سكان أمدرمان بالرغم من التركيبات العرقية المختلفة، وتسود المنطقه نفس العادات والتقاليد الموجوده في كل مدينه سودانيه وهي : (مناسبات الزواج -الأعياد والحج - كرم الضيافه - العادات الإسلاميه - تبادل الزيارات بين السكان - وغيرها من العادات المختلفه).

1- الأنشطة الإجتماعية :

خصائص الأنشطة الإجتماعية بأمدرمان تتمثل في الآتي :

- الزيارات المتبادله بين السكان (بعضهم البعض) عنصر مهم إتجاه الأسر .
- الإهتمام بالمناسبات الإجتماعية وتوفيرها .
- الإهتمام الكبير بالأنشطه الرياضيه والفنيه والثقافيه .

2- الديانه:

معظم السكان يتبعون الدين الإسلامي والقليل يتبع ديانات أخرى مثل (الأقباط) ، ومن ناحيه التعليم لديني تضم عدد كبير من : الخلاوي ، المعاهد الإسلامية وعدد من الطرق المختلفه مثل (الصوفية - السمانيه- الركابيه) ، والنسبة الأكبر للمسلمين في المنطقه والأقلية من الديانات الأخرى .

3- البيئة الثقافية :

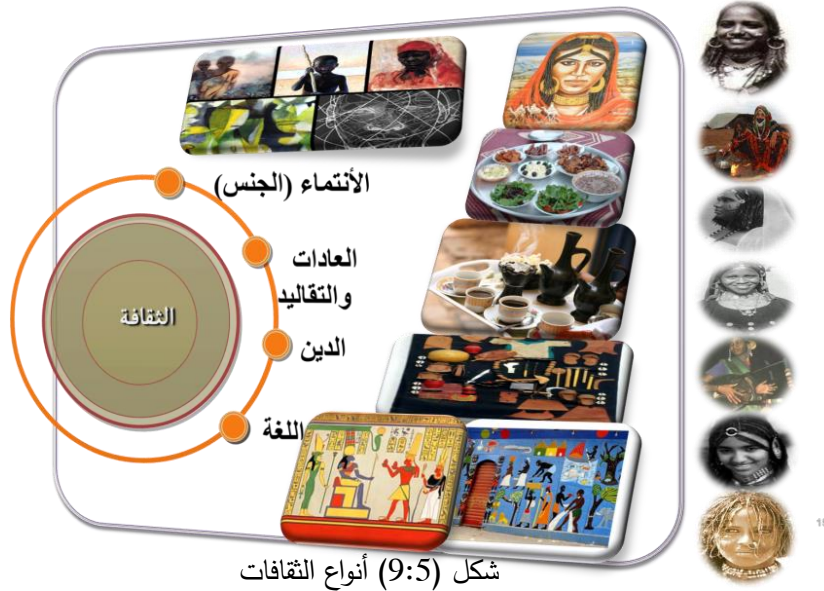
تعتبر أمدرمان مدينة ثقافية ، ففيها الفنانون والشعراء والعلماء والفلاسفه والأن الإداريين وكباررجال الدوله .

الثقافه بأمدرمان تتمثل في :-

- الثقافات الدينية (الطرق المختلفه مثل الصوفه ، والسمانيه ، وغيرها من الطرق) .
- الثقافة الفنية (الغناء ، النحت ، التصوير).
- الثقافة الأدبية (الشعر).
- الثقافة الرياضية (كره القدم ، التنس ، وغيرها من الرياضة) .

خصائصها تتمثل في :-

الإهتمام الكبير لدي سكانها بمختلف أنواع الثقافات السابقه من (الدينية ، الفنية ، الرياضية) .



4- الديموغرافيا:

المصدر : www.en.wikipedia.org

يتركب سكان أمدردمان من كل العناصر والقبائل التي يعرفها السودان ، سكان المدينة الأوائل هم من أتباع المهدي الخليفة عبدالله التعايشي المؤسس الحقيقي للمدينة ، ومع مطلع القرن العشرين وفدت إلي أم درمان مجموعات من قبائل النوبه في غرب السودان ، والشلك والدينكا والنوير من جنوب السودان ، للعمل بالجيش (قوه دفاع السودان) الذي أسسه الانجليز .

في العقود الثلاثة الأولى من القرن العشرين وفدت جماعات من هذه القبائل الي المدينة وهي :

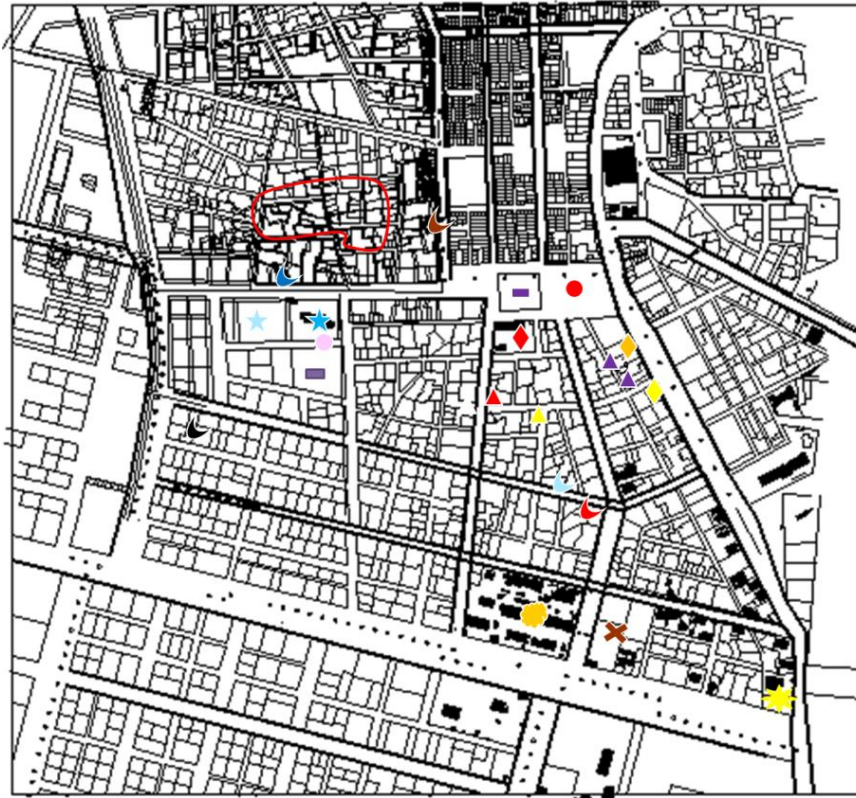
قبائل الجعليين والرباطاب والشايقيه والركابيه وسرعان م أصبح لها تأثير واضح في الحياه الاجتماعيه والإقتصادييه والسياسيه وبالإضافه إلي الأجناس الأخرى مثل:(المصريين و الهنود والأترك) وإيطاليين والعرب والأقباط و اليهود .



شكل (10:5) التعدد القبلي

المصدر : www.en.wikipedia.org

12:5 أهم المعالم في حي البوستة :



- ميدان البوستة
- باقي ميدان سوق العيش
- مبنى البوستة
- ★ المحكمة الشرعية
- ☀ مستشفى التجاني الماحي
- ✕ مباني الارسالية
- ★ مدرسة البربر للبنات
- ★ مدرسة امدرمان النموذجية
- سوداتل
- ☐ سوق المحاصيل
- ☑ قبة وخلوة الشيخ دفع الله
- ☑ مسجد محمد بك
- ☑ مسجد باكر بدري
- ☑ جامع السوق
- ☑ الطريقة الاحمدية
- ☑ قبة الشيخ ابو كساوي
- ☑ بنك امدرمان الوطني
- ☑ بنك الخرطوم فرع الموردة
- ☑ البنك التجاري السوداني
- ☑ عمارة محمد حسن (شارع المكتبات
- ☑ عمارة المحامين
- ☑ عمارة الجزلي

شكل (11:5) أهم معالم حي البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org

1:12:5 مبنى البوستة (البريد والبرق) :

جميعنا يدرك الدور التاريخي المهم للبريد السوداني «البوستة»، الذي يعد واحد من أعرق المؤسسات في البلاد، في العام 1889م أصدر أول طابع بريدي سوداني.. مبنى البوستة أم درمان والذي يتميز ببرج ساعة يعد واحد من أهم المعالم التي تحتفظ بالإرث الثقافي والعاطفي للمدينة العتيقة يعود بنائه للعهد الاستعماري الانجليزي انشئت الإذاعة السودانية في أول أبريل 1940م



الصورة (13:5) لمبنى البوستة



الصورة (12:5) ميدان البوستة مع مبنى البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org

المصدر : www.en.wikipedia.org



2:12:5 ميدان البوستان :

من أقدم المواقع في سوق أم درمان القديمة! مساحتها تتجاوز الأربعة آلاف متر .



الصورة (15:5) ميدان البوستان

المصدر : www.en.wikipedia.org



الصورة (14:5) ميدان البوستان مع المباني المجاورة

المصدر : www.en.wikipedia.org

13:5 المشاكل التي تعاني منها المنطقة :

توجد مشاكل بصرية عديدة تؤثر على كفاءة المنطقة، وتشكل تلوثا بصريا يؤدي المشاة أثناء سيرهم، ويمكن إيجاز المشاكل التي يعاني منها مستخدمو المنطقة والتي تم رصدها على النحو التالي :

1 -تحقيق الهوية المعمارية في المباني : بشكل عام فان المنطقة لا تحقق هويتها المرجوة منها والذي غلب عليها الطابع التجاري ،نلاحظ أن منطقة البوستان أصبحت تجارية فهي تحتوي على المحلات التجارية المتنوعة وبعض المباني الإدارية (البنوك)أدي ذلك لطمس الهوية المعمارية، كما أن كل المباني الموجودة في منطقة المركز قديمة المنشأ فهي تحتاج إلى إعادة تشكيل في واجهاتها وشكلها العام ولعدم تحقيقها الهوية المعمارية للمنطقة .



الصورة (16:5) مشكلة أختلاف الهوية في مباني حي البوستان 75

2- المظهر العام :

- إفتقار المنطقة للتشجير والمناطق الخضراء.
- عدم الاهتمام بنظافة الشارع بعد قيام عمال البلدية بتنظيفه.
- تكرار الحفر لإصلاح مواسير التغذية والصرف الصحي وصيانة المحال والأرصفة أمام المحال مما يدل على سوء تنفيذها وعدم كفايتها لخدمة المنطقة .
- قلة أماكن الجذب البصري بالمنطقة .



الصورة (17:5) المشاكل التي تعاني منها الشوارع بحي البوستان

المصدر : الباحث

3- المباني :

- إن عدم ترميم المباني القديمة أدى إلى فوضى فيها، عدم الاهتمام بشكل وصيانة واجهات المباني المطلة على الشارع الرئيسي، فهي تعاني من الغبار والايوساخ، من الملوثات والملصقات وعوادم السيارات، كما أن البياض الخارجي للواجهات متساقط دون الاهتمام بتغييره .
- المباني المهدامة والمتروكة منذ عشرات السنين والتي أصبحت مكرهةً صحيةً ومكباً للنفايات .

- عدم الاهتمام بواجهات المحلات التجارية سواء من حيث التصميم أو المواد المستخدمة .
- التنوع في مواد الإكساء ضمن المشهد البصري في المبنى الواحد.
- عدم تناسق واجهات المباني سواء في الألوان أو الملمس أو حتى الارتفاعات .



الصورة (5:18) مشاكل المباني بحي البوستان

4. لوحات الإعلانات :

المصدر : الباحث

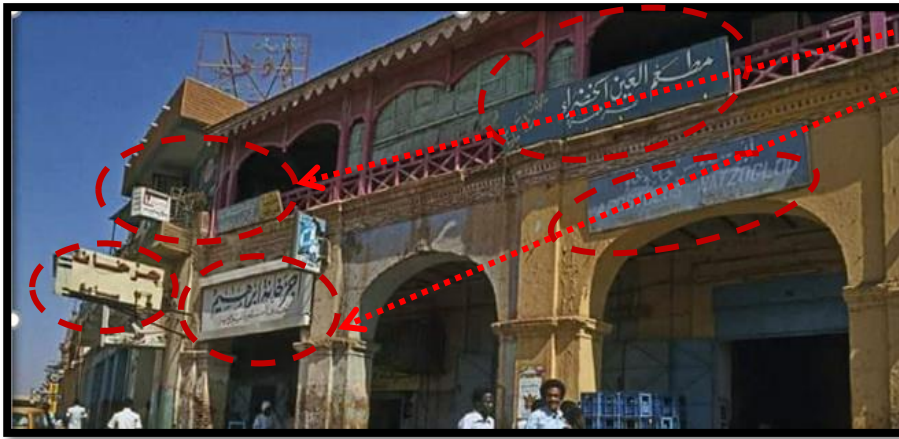
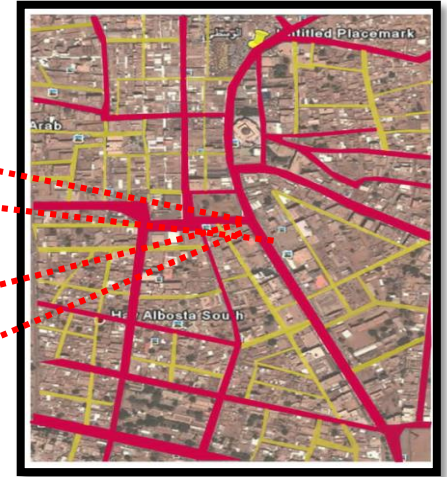
اللافتات التي تُغطي واجهات المباني، بهيكلها الضخمة وأضوائها المتحركة والمتنافرة دون مراعاة التنسيق في النواحي العمرانية والجمالية فيما بينها وبين واجهات المباني المحيطة، والتي تحوى ألواناً متداخلة ومتنوعة، واستخدام خامات مختلفة واختلاف أحجامها ، وعدم خضوع لوحات الإعلانات لأي تنظيم أو قيود مفروضة، سواء من ناحية الحجم أو المكان أو طريقة الكتابة أو المواد المستخدمة .

- عدم صيانة اللافتات المؤقتة ، فعند تمزيقها لا يتم إزالتها أو تغييرها .
- قلة الإمكانيات المستخدمة في تصميم اللافتات مما يخرجها في صورة سيئة .
- يوجد نقص في بعض أنواع اللوحات الإعلانوية الهامة، مثل التي تحمل اسم الشارع أو العلامات الإرشادية وكذلك الخرائط فلا توجد خرائط للمدينة .

5. المظلات ولوحات الإعلانات :-

فوق المحلات التجارية بأشكالها وأحجامها المختلفة وبعض الأحيان تتعدى على الشارع ، مع اعتدائها على

الشكل العام للمنطقة المحيطة، وعدم انسجام مع ما حولها إضافة إلى ما يجعلها عرضة لتجمع الأوساخ والقذورات وإختلاف أشكال المظلات فوق المحلات التجارية وألوان أبوابها بشكل غير مقبول .



الصورة (5:19) المظلات ولوحات الإعلانات

المصدر : الباحث

6- الشوارع و الأرصفة :-

- الشارع ضيق فلا يستوعب حركة المشاة والممرور الآلي في وقت الذروة .
- عدم الإهتمام بالرصيف على الإطلاق مما يجبر المشاة على إستخدام وسط الطريق أثناء تجولهم بالمنطقة .
- عدم الإهتمام بمنظر الشارع سواء في النظافة العامة أو الرصف (البلاط) المستخدم في كل من الشارع أو الرصيف .
- عدم وضوح الأماكن المخصصة لعبور المشاة .

7- أماكن إنتظار السيارات :

- عدم وجود مواقف مخصصة لإنتظار السيارات .

- إعاقة المرور بسبب إنتظار السيارات علي جانبي الطريق .

8- حركة المشاة :

- تعارض حركة المشاة مع حركة المرور الآلي .
- إنارة الشوارع إنارة غير كافية .
- قلة الخدمات الخاصة بالمشاة والمتمثلة في المقاعد والنافورات ولوحات الإرشادية وأرقام وأسماء المحال والشوارع وسلال القمامة .
- عدم حماية المشاة من التقلبات الجوية سواء الأجواء الحارة أو الممطرة .
- عرض الرصيف ضيق يجبر المشاة على إستخدام نهر الطريق .
- الضوضاء التلوث السمعي الناتج من الآت التتبية والباعة المتجولين .



الصورة (5:20) مشاكل الشوارع

المصدر : الباحث

9 - الخدمات الأساسية والبنية التحتية :

- شبكات التغذية والصرف الصحي قديمة وغير قادرة على خدمة الأعداد المتزايدة من المستفيدين منها
- عدم توفر حنفيات الحريق اللازمة عند وجود أي حريق بالمنطقة.

- عدم توفر شبكات لصرف المطر .
- ظهور الأسلاك الكهربائية المكشوفة مما قد يهدد بكارثة.
- عدم توفر الإضاءة الكافية بالشارع.

الصورة (22:5) مشاكل الأعمدة الكهربائية بحي البوستة



الصورة (21:5) مشاكل تصريف الشوارع بحي البوستة



10 - الممرات الإنسانية :

الممرات الإنسانية بذاتها فقيرة التشكيل وغير مشجعه للحركة فيها، وافتقارها لمسالك ذوي الاحتياجات الخاصة وملحقاتها، أي أنها تفتقر لأدنى الاحتياجات مع أن الأرصفة تختلف في الطبقة التي تغطيها وتختلف بالارتفاعات، ويرجع ذلك إلى احتياج أصحاب المحال ولا يوجد توحيد للأرصفة لمراعاة أن كافة الفئات العمرية من المجتمع ستسير على الرصيف ودائما ما يكون الرصيف له وظيفة أخرى لعرض البضائع وهي الأساسية، ومن أسباب مشاكل الرصيف ما يلي :

- عدم وجود إهتمام بالرصيف الخاص بالمنطقة .
- عدم ملائمة الرصيف للمشاة .
- التعديلات علي الرصيف سواء بإقامة البسطات أو إخراج المحلات التجارية لبعض المعروضات عليه .
- يفتقر الرصيف إلى الصيانة مما يضطر المشاة للسير بنهر الطريق .

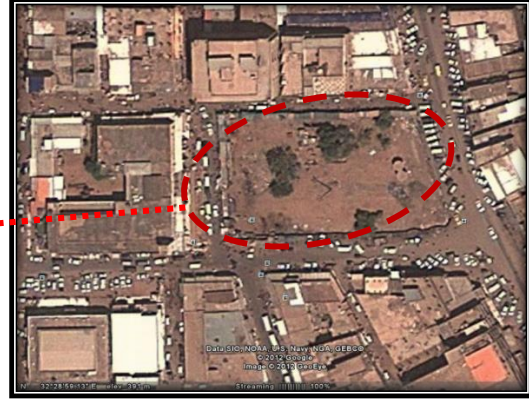
11 - البسطات :

تؤثر البسطات بصورة سلبية على المنظر الحضاري والجمالي للمدينة تؤدي إلى تلوث بصري وسمعي تعيق حركة السير والمواصلات ، والبعض يقول أنها تساهم في إحياء وسط المدينة ولكن لا بد من وجود ضوابط لهذه البسطات ، فإن تم تنظيمها بشكل لائق ومنظم فإنها تضيف على خصوصيات الطابع القديم للمدينة .

وينظر آخرون إلى هذه البسطات بأنها تؤثر بطريقة سيئة علي المنظر الحضاري والجمالي للمدينة فهي تخفي المعالم الاثرية في وسط المدينة .

12- ميدان البوستة :

يمثل ميدان البوستة المتنفس الوحيد للمنطقة تم تحويله لمبني عمارة (أولاد شندي) .. مما أدى إلى زيادة الازدحام وفقدان الوظيفة التي كان يؤديها الميدان .



الصورة (23:5) ميدان البوستة بعد تحويله لمبني عمارة أولاد شندي

المصدر : www.en.wikipedia.org

13- السينما :

أصبح مبني السينما الوطنية مهجوراً من فترة ليست بالقصيرة مما أدى إلي تحولة لبؤرة من الاوساخ وتجمع للمدمنين والمجرمين مما أدى علي فقدان قيمة الفنية والثقافية والوظيفية .



الصورة (24:5) مشاكل مبني السينما الوطنية

المصدر : www.en.wikipedia.org

14- مبني البوستة :

مبنى البوستة أم درمان والذي يتميز ببرج ساعة يعد واحد من أهم المعالم التي تحتفظ بالإرث الثقافي والعاطفي للمدينة العتيقة ، يعتبر من أكبر مشاكل المنطقة حيث تم إهماله ومع تجمع حلولة بسطات البيع وعدم صيانتة أصبح مهجوراً تماماً مما أدى لفقد هويته .



الصورة (25:5) مشاكل مبني البوستة

المصدر : www.en.wikipedia.org

14:5 الخلاصة :

مما سبق يمكن أن نستخلص أن لمركز مدينة أمدرمان القديمة (حي البستة) أهمية خاصة تجارية وإجتماعية وثقافية ، لقد تطرقنا في هذا الفصل إلي دراسة منطقة أمدرمان القديمة من عدة نواحي كدراسة التسلسل التاريخي ومراحل التطوير العمراني للمنطقة ، ومن ثم تمت دراسة الموقع وأحياء أمدرمان القديمة .

ومن بعد تطرقنا إلي منطقة (حي البستة) بصورة خاصة والتي درسنا فيها الموقع وحدود الدراسة والتدرج التاريخي لحي البستة والبيئة الطبيعية للمنطقة وإستخدامات الأراضي وخصائص العادات والتقاليد وأهم معالم حي البستة ، كذلك تمت دراسة المشاكل التي تعاني منها المنطقة وهي مشاكل تتعلق بالهوية المعمارية للمباني ، ومشاكل المظهر العام والمباني ، والشوارع والأرصفة وحركة المشاة وأماكن إنتظار السيارات ، ومشاكل إجتماعية وعمرانية تتعلق بميدان البستة ومبني البستة والسينما الوطنية . كما أن الدراسة الميدانية للمركز كشفت الكثير من المشكلات التي يعاني منها ، مما يتطلب منا بزل الكثير من الجهد لإيجاد حلول لتلك للمشاكل التي سوف نتطرق إليها في الفصل القادم .

الفصل السادس

إستراتيجيات التطوير لمركز مدينة أمدرمان

1:6 مقدمة الفصل :

وبعد أن تم في الفصل السابق التعرف علي واقع مركز مدينة أمدرمان وعلي المشاكل العمرانية والجمالية التي يواجهها ، وبمطابقة نتائج كل من المسح الميداني وتوصيات المختصين ، فقد أصبح بالإمكان وضع أهداف وإستراتيجيات تطوير المركز ، التي تتضمن وضع حلول ومقترحات للمشاكل المتعلقة بها من : التسوق والمرور والمواصلات والتلوث البيئي والمظاهر الجمالية بمركز المدينة ، بحيث تتلائم الحلول والمقترحات مع متطلبات المكان والوضع الخاص للمدينة ومتطلبات الحياة المعاصرة وبما يحافظ علي النسيج الحضري وفي ضوء الرؤية العامة للمدينة ، وذلك لتطوير مركز المدينة بما يهيئ بيئة جيدة للإستثمار ولاستقطاب رؤوس الأموال .

وبما أن العملية التصميمية والتحسينات المطلوبة لا يمكن تحقيقها بين ليلة وضحاها من خلال منحى واحد من مناحي التصميم ، كان لابد من وضع إستراتيجيات بحيث يتكامل فيها دور المصمم والمخطط مع الجهات التنفيذية المختلفة والسلطات المسؤلة والمستخدمين .

خلال هذا الفصل سيتم تحديد مجالات التطوير والأهداف العامة لكل مجال ، ومن ثم صياغة الإستراتيجيات اللازمة لتحقيق هذه الاهداف هي :

2:6 مجالات التطوير :

1:2:6 تطوير المظهر الجمالي و العام لمركز المدينة :

هناك طرق كثيرة لجعل مركز المدينة ناجح ، إلا أن مظهر مركز المدينة أمر بالغ الأهمية لإزدهار مركز المدينة . ولذلك فمن أجل إجتذاب الناس إلي مركز المدينة فإنه لا يجب أن يكون الجذب وظيفي فقط ، ولكن يجب أن يشمل أيضاً علي المظهر الجمالي الذي يوفر إحساساً بالمكان والرفاهية .

كذلك نجد أن التحسينات علي تنسيق مركز المدينة يؤدي إلي تحفيز المزيد من الإستثمارات خاصة في وسط المدينة ، وسيخلق هذا في النهاية مركزاً أكثر جاذبية للسكان والعلماء وأصحاب الأعمال .

أ- الرؤية :

سيصبح مركز مدينة أمدرمان (حي البوستة) نقطة جذب حضرية علي المستوي المحلي والإقليمي .

ب- الأهداف :

تهدف الإستراتيجية إلى :

- الإرتقاء الحضري بمركز المدينة من خلال معالجة المظاهر الجمالية للمباني والمرافق
- خلق أجواء مريحة لتعزيز حركة المشاة والتفاعل الإجتماعي في مركز المدينة .

ج- الإجراءات المقترحة :

يمكن تطوير و معالجة المظاهر الجمالية بمركز المدينة بشكل أفضل بوضع خطة للتطوير والمعالجة ، تكون مسؤولية القيام بها على عاتق عدد من الجماعات المحلية ، ويمكن ان تتم في الوزارة والمحلية والغرف التجارية والجمعيات الأهلية ولجان المجتمع ، والباعة والمقيمين والمتسوقين والزوار . ويختلف دور كل فريق ولكن الدور المباشر والأكبر سيكون علي عاتق من يعيشون أو يمتلكون عقاراً بالمركز ، ومن الضروري أن يتم توحيد جميع الجهود بحيث تكون عملية التطوير مهمة مشتركة .

والمكونات الأساسية لتلك الخطة تشمل مايلي :

1. تحسين وصيانة واجهات المباني والمحلات :

هنالك العديد من الطرق لجعل المباني تبدو أكثر حيوية ، والعديد منها منخفض التكلفة ، إلا أنها تتطلب تعاوناً من مالك العقار ، ومن هذه الطرق :

- تحقيق الهوية عن طريق إعطاء طابع مميز للمباني المطله علي المنطقة التجارية من حيث معالجة الواجهات ..
- وضع محددات لمعالجة واجهات المحلات التجارية سواء من حيث الألوان أو المواد المستخدمة أو كاسرات الشمس والمظلات مما يكسب المنطقة شخصية مميزة ، ومثال ذلك دهان الابواب التجارية بلون موحد .
- إعادة تأهيل المباني الهامة بما يعزز الطابع العام لمركز المدينة .
- وضع قوانين للمحافظة على الإرتدادات والإرتفاعات على جوانب الطرق الرئيسية ، وعدم التساهل مع مخالفات البناء .
- تحديد المساحات والإرتفاعات بمركز المدينة وخصوصاً علي الشوارع الرئيسية .
- الإهتمام بصيانة وشكل الواجهات الخارجية للمباني المطله على الشوارع التجارية .
- منع أصحاب المحلات من عرض بضائعهم على الارصفة والشوارع وفرض غرامات علي المخالفين .

- إزالة جميع الملصقات والإعلانات الموجودة على واجهات المباني وأسوارها وعلى أعمدة الإنارة، وفرض غرامات رادعة على من يعيدها مره أخرى .
- تزيين الحوائط بالرسومات والأشكال التي الفنية ، تروي ماضي المدينة وأمجادها ، وهذا يمكن أن يتم بواسطة المحترفين أو الهواة . مثلاً علي أسوار المدارس والسينما .
- إتباع سياسة عامة في عملية تحديد إرتفاعات المباني تضمن وضوح خط الأفق والرؤية البصرية المريحة وتحديد المساحات خصوصاً على الشوارع الرئيسية .
- وضع قانون للمباني الواقعة علي المحاور التجارية ، علي أساس توفير إرتداد في الطابق الأرضي بمسافة لا تقل عن 2 م ، تكون عبارة عن أروقة تعمل كمانطق مظلة لحماية المارة والمعروضات من العوامل الجوية ، كما أنه يضفي طابعاً مميزاً للمناطق التجارية .
- عمل تصميم موحد لكاسرات الشمس أمام المحلات التجارية بشكل جميل يهدي الوظيفة ويضمن إعطاء طابع مميز للمنطقة .
- تطبيق سياسة الإزالة والإحلال لمبني (أولاد شندي) الذي تم إنشائه في ميدان البوستة والذي كان المتنفس الوحيد لمنطقة المركز .
- تنظيف واجهات المباني المطلة على الشوارع الرئيسية من الكتابات ، ومنع الكتابة على الجدران .
- إستغلال المباني الشاغرة والحوائط المغلقة في تزيين إنارة المنطقة ، ووضع شريط فيديو يعرض معالم الجذب بالمدينة أو المناسبات السنوية.
- إزالة العشوائيات والتعديات المخالفة على الشوارع والأرصفة .
- الإهتمام بصيانة وشكل الواجهات الخارجية للمباني المطلة على الشوارع التجارية .

2. تعزيز التنسيق الجمالي للشوارع بمركز المدينة :

توصي هذه الخطو بإدخال تحسينات إضافية لتعزيز تنسيق الشوارع ، بما في ذلك إعادة تصميم شارع ، حيث سيساعد تحسين هذه الشوارع على زيادة تنشيط مركز المدينة وعلى جذب الشركات الجديدة والعملاء .

ويجب تنفيذ التحسينات التالية على تنسيق الشوارع في مركز المدينة :

- توفير مسطحات خضراء إضافية في الجزر ، وكذلك زراعة الأشجار علي أرصفة المشاة .
- توفير أثاث الشوارع وعناصر الفرش اللازمة لإحتياجات المشاة من مقاعد وصناديق للقمامة وأكشاك للهاتف وناפורات على طول الشوارع بمركز المدينة .
- عمل مقاعد للإستراحة في أماكن مناسبة .

- تشجيع التحسينات المادية ، مثل: صناديق النباتات والزهور والمقاعد والمظلات ، عن طريق التبرع عن طريق صناديق توضع على المقاعد أو أحواض الزراعة .
- الاهتمام بتوفير مظلات تقي المشاة من التقلبات الجوية .
- إيجاد مناطق لتناول الطعام في الهواء الطلق ، ويقترح منطقة ميدان البوستة سابقاً .
- توفير حنفيات للحريق في أماكن مدروسة .
- زراعة الأشجار لتعزيز الجمال ولحماية المشاة من حرارة الشمس ، مع مراعاة أن تكون منخفضة التكلفة والصيانة .
- تبليط الأرصفة وممرات المشاة بتبليطات مميزة تتسم بإحترامها للمعاقين وبجودتها وجمالها .
- تصميم وتركيب علامات إرشادية بالطرق والشوارع مع مراعاة المواضع المناسبة لها .
- توحيد مناسيب الأرصفة وممرات المشاة بحيث يتم القضاء على إختلافات المناسيب النابعة من أهواء أصحاب المحلات ومصالحهم الشخصية .
- تثبيت وإستخدام الإضاءة الخارجية بتصميمات مميزة ، وتزيين الأشجار بالأضواء ، كذلك تزيين التوافير بالإضاءة مما يؤدي إلى خلق جو آمن وجميل .

3. توفير ساحات مفتوحة للإنشطة الإجتماعية :

توفير الساحات العامة للسكان والزوار أماكن للتجمع وحضور مختلف الأنشطة ، هذه الساحات تعطي المزيد من الخصوصية لمركز المدينة كمكان لإقامة المناسبات ، فالهدف هنا خلق ساحات جذابة وملائمة لمختلف الأنشطة .

- وينبغي هنا إعادة ميدان البوستة الذي تم تحويله إلى عمار (أولاد شندي) فكان يمثل المتنفس الوحيد بالمنطقة ، وإعادة توظيفه بحيث يكون ملائم لإقامة المناسبات والأنشطة المختلفة .

4. توفير اللافتات والعلامات الإرشادية :

تعتبر العلامات واللافتات والخرائط أدوات تسويق فعالة بمركز المدينة ، إذا أحسن إستعمالها ، ويمكن تطويرها من خلال :

- وضع إشتراطات فنية ومعايير خاصة بالإعلانات واللافتات في الطرق داخل مركز المدينة والتي تتضمن العنصر التالية :

- تصحيح الصورة البصرية والمحافظه على جماليات المدينة .

- وضع أسس وقواعد تقنن علاقة الإعلانات واللافتات بجرم الطريق والمجال العمراني المباشر له والبيئة المحيطة .
- تحديد المسافات البينية للإعلانات واللافتات باختلاف أنواعها ورسالتها الإعلانية أو الإرشادية أو التوجيهية .
- وضع القواعد المعيارية لمقاسات وأحجام وأشكال كافة الإعلانات واللافتات ، وزوايا الرؤية بالنسبة لإتجاهات الحركة الآلية والمشاة . وكذلك طريقة الكتابة أو المادة المستخدمة من قماش أو ورق أو بلاستيك .. الخ .
- وضع ضوابط لعدم نمو عشوائيات الإعلانات واللافتات ، وما ينتج عنها من تلوث بصري وجمالي وعمراني .
- وضع الإشتراطات المنظمة لنوعية ومستويات الإعلانات واللافتات .
- عمل مسح شامل لللافتات والعلامات في الشوارع وواجهات المحلات والمباني الحكومية ، والأماكن العامة من أجل تحديد الحاجة إلى تحسينها أو إزالتها أو وضع لأفتات جديدة .
- إزالة كافة اللوحات الإعلانية العرضية أو تلك المعلقة بإعمدة الإنارة أو تلك التي علي واجهة المباني وخاصة الإعلانات التي لم تأخذ تراخيص بذلك مع إلغاء تراخيص الإعلانات المنفرة جمالياً .
- التوصية بعمل لوحات مضيئة علي جوانب مداخل العمارات والمباني الإدارية توضح الإستعمالات المختلفة .
- وضع علامات ولوحات إرشادية توجه الأشخاص ، سواء بالسيارة أو مشياً على الأقدام إلى نقاط المقصد .
- وضع شاشات إلكترونية خارجية للدعاية والإعلان .
- تصميم اللافتات التي تروج للأحداث المحلية ، مثل المعارض والمهرجانات .
- تصميم خارطة توضح طرق مركز المدينة والمناطق الهامة بها .

2:2:6 تحسين الحركة والمرور بمركز المدينة :

يعاني مركز المدينة من مشاكل مرورية نتيجة تداخل حركة المركبات مع حركة المشاة ومن نقص في مواقف السيارات ، وعملية تحسين المرور بمركز المدينة تعتبر من التحديات الكبرى بمركز مدينة أمدرمان نظراً لقلّة البدائل والإمكانيات المتاحة . كما أن تسهيل المرور يوفر راحة كبيرة للسائقين والزوار ، ويساهم في حل مشاكل التلوث البيئي (الهوائي والسمعي والبصري) بالمنطقة ، وحل هذه المشكلة من شأنه أن يؤدي إلى تحفيز المزيد من الإستثمارات ، وخلق مركز أكثر جاذبية للسكان وأصحاب الأعمال .

أ- الرؤية :

أن تكون حركة المرور سهلة وآمنة بمركز المدينة .

ب- الأهداف :

تهدف هذه الإستراتيجية إلى :

- توفير مواقف سيارات منظمة .
- توفير مرور سلس ومريح دون تأخير زمن مرور السيارات بمركز المدينة .
- تقليل التلوث بمركز المدينة .

ويمن تحقيق هذه الأهداف من خلال :

- خلق حركة مرور حول مركز المدينة لتسهيل المرور بداخله ومنع المرور العابر .
- توفير موقف سيارات آمنة ومنظمة .
- تسهيل حركة المشاة بمركز المدينة .
- رفع مستوى الطرق الرئيسية بمركز المدينة .
- تقديم بيئة جذابة وواضحة وآمنة ومسيطر على حركة المرور فيها ، مع سهولة الوصول إلى مواقف سيارات كافية ، لتوفير الراحة لسائقي السيارات عند دخولهم مركز المدينة سواء للعمل أو التسوق أو غيره .

ج- الإجراءات المقترحة :

يمكن تحسين المرور والحركة بمركز المدينة بوضع خطة لإرجاع المرور الآلى بمركز المدينة ، تقع مسؤولية القيام بتنفيذها على عاتق عدد من الجماعات المحلية ، بما في ذلك الولاية والمحلية ووحدة المرور ولجان المجتمع ، والباة والمقيمين والمتسوقين والزوار وأصحاب الأعمال بمركز المدينة ،

ويختلف دور كل فريق ، ومن الضروري توحيد جميع الجهود والتعاون المشترك لإنجاح هذه العملية .

والمكونات الأساسية لتلك الخطة تشمل على الإجراءات التالية :

1. تسهيل حركة المرور ومنع العابر بمركز المدينة :

- تقييد مرور المركبات في ساعات الذروة وتحويلها إلى الشوارع المحيطة خصوصاً شارع سوق أمدرمان - مكى .

- إنارة الشوارع الجانبية بالإضاءة الكافية مما يشجع ويوجه الحركة إليها وبذلك يخفف ضغط الحركة على الشوارع الرئيسية .
- وضع برنامج لزيادة الوعي لدى الأفراد والمؤسسات بأهمية إحترام قواعد المرور والمحافظة على البيئة ككل وذلك وفق برنامج واضح ومحدد يعد من قبل التربويين وعلماء الإجتماع ومن سلطات المحليات وشرطة المرور .
- تحديد أماكن لإنشاء مناطق أسواق بديلة للأكشاك والأنشطة التي تعوق حركة المشاة والسيارات بالمنطقة .
- تحويل الشوارع المتفرعة من شارع المرده والداخلة إلي السوق إلى شوارع للمشاة فقط .
- إنارة جميع الشوارع بشكل متميز بأعمدة جديدة ذات طراز متميز مع الإلتزام بالصيانة المستمرة .
- الدقة في تنفيذ القوانين المرورية مثل معاقبة السائق المخالف لقوانين المرور ومن لا يحترم المشاة .
- إزالة جميع الأكشاك والتعدييات بالأرصفة وإلزام أصحاب العقارات والمتاجر بالإمتناع تماماً عن شغلها أو التعدي عليها .
- وضع خطة للحد من المرور العابر بمركز المدينة وخصوصاً المرور العابر بشوارع السوق الداخلية وشارع(السوق - مكي) وشارع (العديني) عن طريق توجيه حركة المركبات وتحسين ظروف الطرق البديلة .
- وضع وتنفيذ خطة لصيانة الشوارع والأرصفة .
- رصف شوارع المشاة والأرصفة بمواد رصف ذات تشكيل مميز وخصوصاً عند التقاطعات في جميع أنحاء مركز المدينة .
- إعادة تصميم شوارع مركز المدينة لتشمل مواقف جانبية ومناظر طبيعية والإهتمام بالإنارة وأهم الشوارع التي تحتاج إلى إعادة تصميم هي شارع (الموردة) و (شارع السوق - مكي) .
- وضع العلامات الإرشادية التي توجه قائدي السيارات أو المشاة إلى طريقهم .

2. توفير مواقف سيارات مخططة جيداً :

من دراسة مواقع مواقف السيارات ، وكذلك مشاكل المرور بمركز المدينة ، تبين أن الهدف هو توفير مواقف كافية ، لذا يجب تنفيذ الإجراءات التالية على المدى القريب لزيادة جاذبية وعدد مواقف السيارات ، كما يجب تنفيذ نظام لإدارة مواقف السيارات :

- وحيث يزداد الطلب على مواقف السيارات نتيجة لعملية تطوير مركز المدينة ، فينبغي تنفيذ نظام إدارة مواقف للسيارات أكثر تطوراً عن طريق القيام بالإجراءات التالية :
 - تشجيع الوقوف تحت الأرض ، والمتعدد الطوابق .
 - وضع شرط وجود طابق على الأقل كموقف للسيارات عند تصميم المباني العامة بمركز المدينة .
 - تحديد مواقف السيارات التي يمكن أن تستوعب الطلب المستقبلي والمباني التي يمكن إعادة تطويرها لإستيعاب مواقف سيارات إضافية .
 - توفير الأمن للسيارات المتوقفة في المواقف البعيدة عن الشارع .
 - تركيب تكنولوجيا صديقة للمستخدم تعمل على توجيه السائق مباشرة للمكان المتاح لوقوف سيارته ، كذلك تتيح إدارة مواقف السيارات وتطبيق عمليات الوقوف على قاعدة الوقت .
 - تشجيع القطاع الخاص للإستثمار في مواقف للسيارات بمركز المدينة .

3:2:6 تعزيز فرص التنمية وإعادة التطوير :

يجب تشجيع خطط الإستخدامات السكنية والتجارية بمركز المدينة ، لخلق مركز مدينة أكثر حيوية، وتوليد المزيد من الأعمال التجارية ، وتشجيع المزيد من الأنشطة المجتمعية .

أ- الرؤية :

أن يصبح مركز مدينة أمدرمان بيئة تنموية محفزة .

ب- الأهداف :

خلق بيئة حضرية أكثر إتساقاً لتساعد على إيجاد فرص أكبر للإستثمار ، فتطوير مركز المدينة سيحقق التوازن بين الإستخدامات السكنية والتجارية لزيادة خدمة الزبائن وتنشيط التسويق ليلاً وتعزيز إقتصاد مركز المدينة .

ج- الإجراءات المقترحة :

يجب تنفيذ الإجراءات التالية لتشجيع التنمية الجديدة الملائمة وإعادة التطوير :

- تحسين أوضاع السوق الحالية ، وتشجيع المستثمرين على عمل أسواق تجارية ضخمة (Mall) متعددة الطوابق تلبي حاجات المستهلك في مكان واحد مما يوفر وقت وجهد الزبائن . بحيث يتم تصميمها ضمن شروط معينة أهمها أن تشمل على أن تشمل على مواقف للسيارات ومناطق خضراء بمركز المدينة .
- وضع نظام لترقيم المباني والشوارع بمركز المدينة .

- تشجيع خطط الإستخدامات السكنية والتجارية بمركز المدينة .
- العمل مع أصحاب العقارات والمطورين لإنشاء مباني في الأماكن الشاغرة أو مكان المباني غير المناسبة لمركز المدينة أو المباني غير القابلة للإصلاح .
- تنشيط التسوق ليلاً حتي ساعات محددة من الليل .

4:2:6 تحسين جودة البيئة بمركز المدينة :

يعتبر تحسين البيئة مهماً لخلق لخلق بيئة إستثمارية آمنة في مركز المدينة ويعزز حيوية المكان . وماورد سابقاً في إستراتيجية تحسين المظهر العام وتحسين المرور جزء لا يتجزأ من إستراتيجية تحسين البيئة بمركز المدينة ، وهنا سنضيف ما لم يتم ذكره سابقاً من أمور من شأنها رفع نوعية البيئة بمركز المدينة .

أ- الرؤية :

أن يتمتع رواد مركز المدينة بيئة نظيفة وصحية .

ب- الأهداف :

يمكن تلخيص الأهداف الاستراتيجية في النقاط التالية :

- القضاء على مظاهر التلوث بمركز المدينة .
- خلق جو مريح للتسوق .

ج- الإجراءات المقترحة :

إن تشكيل البيئة ليست من مسؤولية جهة معينة ، بل هي مسؤولية مشتركة تقع على الجميع ، فكل المشاركين في تشغيل مركز المدينة يكون لهم دور في ضمان نجاحه ، لكن يجب أن تكون جهات معينة تكفل الكثير من بنود هذه الخطة وعلى رأسها دائرة صحة البيئة ووزارة الصحة ، ودائرة صحة البيئة بالمحلية . والإجراءات التنفيذية المقترحة لتحسين بيئة مركز المدينة :

1. المحافظة على النظافة العامة :

يجب المحافظة علي النظافة خطوة أساسية لجعل مركز المدينة جذاب ، فهي الإنطباع الأول لمن يمر بمركز المدينة . لذا يجب أن تكون الأماكن الخاصة والعامة نظيفة على حدٍ سواء .والإجراءات التي يمكن إتخاذها في برنامج تنظيف مركز المدينة مايلي :

- وضع وتنفيذ خطة لإدارة نفايات مركز المدينة .

- التعاقد مع شركة متخصصة ومجهزة لتتولى أعمال النظافة والصيانة السريعة لهذه المنطقة .
- إيجاد مصارف في الشارع لتجميع وصرف مياه الأمطار بحيث تحقق أقصى قدر من الكفاءة في تصريف والإستفادة من مياه الأمطار .
- وضع نظام لتجميع النفايات في السوق ووضع غرامات للبائعين المتسببين في إتساخ السوق.
- وضع برنامج توعوي حول أهمية النظافة والمحافظة علي المال العام للمواطنين بشكل عام وطلاب المدارس بشكل خاص ومعاقبة من يلغي القمامة في الشارع .
- تقديم حوافز وجوائز تذكارية للأفراد الذين يبدون القيادة والإلتزام في تنظيف مركز المدينة .
- الإعلان عن يوم تطوعي مجتمعي لتنظيف مركز المدينة .

2. خفض مستوى التلوث الهوائي والصوتي :

حيث أن السيارات ومولدات الكهرباء هي المصدر الرئيسي لتلوث الهواء والضوضاء بمركز المدينة ، فالخطوات التالية ضرورية للحد من هذا التلوث :

- إصدار قوانين لمنع إستعمال مكبرات الصوت وأجهزة التسجيل في شوارع مركز المدينة والمقاهي والمحلات العامة ، ومراقبة محركات السيارات التي وإيقاف تلك المصدرة للأصوات العالية .
- الحد من إستخدام مولدات الكهرباء التي تعمل عند إنقطاع التيار الكهربائي ، وضع خطة لإنارة الطرق والمحلات بمركز المدينة بطرق صديقة للبيئة كالخلايا الشمسية .
- منع الحرف التي تصدر أصوات مزعجة من الترخيص بوسط المدينة ونقلها إلى مناطق أبعد .
- إقامة حزام شجري أخضر حول المباني التي تحتاج للهدوء كالمدارس ، وزراعة الأشجار على طول الطرق لإمتصاص الضوضاء والغازات السامة .
- نشر الوعي وذلك عن طريق وسائل الإعلام المختلفة لبيان أخطار هذا التلوث على الصحة البشرية بحيث يدرك المرء الفضاء الصوتي ليس ملكاً شخصياً .

5:2:6 الترويج لمركز المدينة :

يجب أن يقدم مركز المدينة صورة مميزة للحفاظ على المستثمرين والمستهلكين والزوار القادمين للمركز . وينبغي أن تستند هذه الصورة على جودة وقيمة السلع المحلية وعلى بيئة مادية فريدة من نوعها وعلى ثقافة المجتمع الحالية والتاريخية . هذا المزيج من المكونات هو ما يجعل أي مكانين لا يمكن أن يتشابهها تماماً .

أ- الرؤية :

أن يتميز مركز مدينة أمدرمان بصورة مميزة تجذب الزوار والمستثمرين .

ب- الأهداف :

- تسليط الضوء على وسط المدينة بطريقة إيجابية ، فينبغي على منظمي وسط المدينة خلق الأحداث والأنشطة التي تكشف الكثير من الأشكال والمظاهر المختلفة للمجتمع .
- تطوير إعتزاز المجتمع بنفسه وثقافته وبحضارته ، والوعي لما هو متميز في المجتمع وفي مركز المدينة خصوصاً ، مما يكمل عملية الجذب للمركز .

ج- الإجراءات المقترحة :

خلق صورة جديدة لوسط المدينة ويشمل ذلك الأنشطة الترويجية المرتكزة على إقتصاد وثقافة مركز المدينة .
بهدف تعزيز البيع وتعزيز العلاقات العامة مع باقي أنحاء المدينة وأنحاء القطاع عامة . الإقتراحات التالية هي خطوات في هذا الإتجاه :

- إستخدام وسائل دعائية مختلفة للتعريف بوجود أعمال لتطوير مركز المدينة ، مثل تي شيرت وقبعات وملصقات ومنشورات يمكن إستخدامها لتعزيز عملية التنشيط .
- عمل التقارير والمواضيع الإخبارية في الصحف المحلية ومحطات التلفزيون حول تجديد مركز المدينة والفعليات المصاحبة .
- رواية القصص التاريخية أو الأحداث الرئيسية عن طريق نقوش ملونة في وسط المدينة ..
- عرض الصور الفوتوغرافية للمجتمع أو لوحات الفنانين المحليين للأشياء المميزة بوسط المدينة .
- إنتاج كتب يسلط الضوء على بعض السمات المميزة للمجتمع مما يساعد على جذب شركات جديدة وعملاء جدد .
- عمل معرض بشكل دوري للمنتجات التي تتميز بها مدينة أمدرمان كمدينة تجارية .
- إنشاء يوم التراث أو مهرجان التراث ، ويمكن أن يكون يوم كامل أو أمسية أو حتى نشاط يستمر أسبوعاً . ويمكن أن يكون حول حدث موجود ، مثل عيد الإستقلال .

3:6 الخلاصة :

تم من خلال هذا الفصل إقتراح حلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي للمنطقة ، بحيث تضمنت على مقترحات لتحسين المرور ومظهر المركز والتسوق والمرور والبيئة و تحسين فرص التنمية وتطوير بيئة العمل . وهذه الإستراتيجيات تم تفصيلها إلى رؤية عامة وأهداف وإجراءات تنفيذية لكل إستراتيجية ، مع إقتراح الجهات اللازمة لتنفيذها .

الفصل السابع

النتائج والتوصيات

1:7 مقدمة الفصل :

لقد سعي البحث إلى دراسة مركز مدينة أدرمان القديمة من عدة نواحٍ للتعرف على المشاكل التي يعاني منها المركز من أجل الوصول إلى حلول مبنية على أسس علمية وتخطيطية سليمة ، وتم فيها الجمع بين المسح الميداني وإستطلاع آراء المواطنين والمسؤولين ، وتم خلال ذلك إقتراح جملة من الإستراتيجيات التي تؤدي إلى تطوير والإرتقاء بالمدينة عمرانياً وجمالياً .

إنتهى البحث بتحقيق الأهداف التي وضعت مسبقاً ، ومن أهم أهداف البحث إيجاد مقترحات وحلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير للمنطقة ، وفي هذا الفصل سيتم توضيح إجمالي نتائج الدراسة التي سوف يتم تحقيقها .

2:7 النتائج :

من خلال الدراسة الميدانية لمركز مدينة أدرمان ، وفي ضوء تحليل الدراسة والمسح الميداني وإستطلاع آراء المواطنين وإجراء المقابلات مع ذوي الإختصاص يمكن الخروج بالنتائج التالية :

- التعرف علي مشاكل مركز المدينة التي تتمثل في :
 - مشاكل متعلقة بمظهر وجماليات مركز المدينة وعدم وضوح هوية المكان .
 - مشاكل بيئة متعلقة بالتلوث المادي والبصري للمكان .
 - مشاكل متعلقة بالإزدحام المروري وصعوبة الحركة .
 - مشاكل التسوق وما يعانيه المتسوقين بمركز المدينة .
- وضع الإستراتيجيات اللازمة لحل جميع هذه المشاكل ، والنهوض بمركز المدينة إقتصادياً وجمالياً وبنياً ليلبي حاجة المستخدمين ، والإستراتيجيات هي :
 - إستراتيجية تطوير المظهر الجمالي و العام لمركز المدينة : إعتمدت علي تحسين المظهر الجمالي العام ، من تنسيق شوارع وتحسين الواجهات والقضاء علي عشوائية اللافتات و مظاهر التلوث البيئي وإيجاد مناطق ترفيهية مفتوحة وساحات خضراء .
 - إستراتيجية تحسين الحركة والمرور بمركز المدينة : إعتمدت علي القضاء علي مسببات التداخل بين حركة المشاة والسيارات وتنظيم المرور وتحسن حالة الطرق ، وتوفير مواقف سيارات إضافية ..

- إستراتيجية تعزيز فرص التنمية وإعادة التطوير : إتمدت علي الخروج من التقليدية ومواكبة العصر عن طريق إيجاد طرق تسوق جديدة من أجل جذب المستثمرين وزيادة خدمة الزبائن مثل التسوق ليلياً .
- إستراتيجية تحسين جودة البيئة بمركز المدينة : وإتمدت علي محاربة التلوث البيئي والتخفيف من آثاره ، وخصوصاً التلوث الناتج من السيارات مولدات الكهرباء وكذلك النفايات ووضع نظام للنظافة .
- إستراتيجية الترويج لمركز المدينة : إتمدت علي تنمية السلع المحلية وعكس الثقافات من خلالها مما يجعل المركز مميزاً عن غيره .

3:7 التوصيات :

في ضوء النتائج السابقة ، يمكن الخروج ببعض التوصيات أهمها :

- **توصيات خاصة بمنطقة الدراسة للمصممين والحضرين والمخططين والمعماريين الحكومية :**
 - ضرورة التأكيد علي التخصصية بمعني ترك المهمة لصاحب التخصص للقيام بها .
 - ضرورة تأهيل المتخصصين بكافة المجالات السابقة من دورات تدريبية وخبرات تساعدهم في إنجاز المهام بالصورة الصحيحة المطلوبة .
 - إتاحة الفرص للخريجين الجدد من التدريب مع أصحاب الخبرات لضمان إستمرارية العمل الناجح .
- **توصيات خاصة بالمؤسسات الحكومية :**
 - ضرورة تكاتف جهود المؤسسات صاحبة القرار (الوزارة - المحلية - المؤسسات الحكومية) في تفعيل لجنة إحياء وتنظيم المنطقة والمجتمع المحلي وأصحاب التخصصات ومندوبي نقابات المحال .
 - إدراج مشروع تطوير مركز المدينة ضمن أولويات المشاريع الإستراتيجية للمدينة .
 - ضرورة زيادة الإهتمام بمركز المدينة وعمل خطة تنفيذية لتطويرة تستند علي إستراتيجيات واضحة ، والإستفادة من هذه الدراسة في عملية التطوير .
 - تدريب وتأهيل الكوادر وتأهليها في مجال التصميم الحضري والمجالات المصاحبة .
 - العمل الجدي والسريع في حل مشكلة المرور بصفتها مسبباً لعدد من المشاكل ومنها التلوث الهوائي والسمعي وصعوبة الحركة والتسوق بمركز المدينة .
 - تشجيع إستخدام وسائل المعلومات والإتصالات في إنجاز المعاملات مما يحقق كثير من المزايا والفوائد مثل توفير الوقت والجهد ، مما يعكس علي جودة البيئة بشكل عام .

- تطوير شبكات البنية التحتية من كهرباء ومياه وصرف صحي ، مع الأخذ في الحسبان التنمية المستقبلية للشبكات مثل : توفير مصادر بديلة للكهرباء من الطاقة المتجددة لإستخدامها وقت إنقطاع الكهرباء .

- تنظيم المعارض والحفلات والمهرجانات الفنية ، وتسليط الإعلام عليها ، لنشر الوعي علي الحفاظ علي البيئة وعدم مخالفة القوانين .

● **توصيات خاصة بالقوانين والتشريعات :**

- وضع قوانين وأنظمة تختص بحماية المناطق التاريخية والأثرية بشكل عام .

- إصدار قوانين وخطط وتصاميم لتطوير المظهر الجمالي والبصري لمركز المدينة .

- عدم إعطاء تراخيص لمباني جديدة إلا إذا تم مطابقتها مع المباني الموجودة من ناحية الهوية وتناسق الواجهات مع الواجهات الموجودة في المنطقة .

- وضع قوانين لتوحيد الأطر التصميمية للمظلات واللوحات الإعلانية ، وتوحيد ألوان أبواب المحلات التجارية .

- وضع قوانين لتوحيد الأرصفة من حيث الإرتفاعات والخامة وأي تعديل ضرورة الرجوع المحلية .

● **توصيات خاصة بعملية التمويل :**

- عمل تقدير مالي لتكلفة مشروع تطوير مركز المدينة بمساعدة الجهات المختصة .

- السعي لتوفير الدعم المالي لتنفيذ إستراتيجية تطوير مركز المدينة .

- العمل علي توفير التمويل اللازم للحفاظ على الابنية التراثية وترميمها وإعادة تأهيلها وإستخدامها .

- تنويع مصادر التمويل من تمويل ذاتي إلى تمويل دولي أو حكومي من خلال المؤسسات والجهات غير

الحكومية مع التأكيد علي دور والتمويل والإستثمار بهدف تحقيق التنمية المستدامة للمركز .

● **توصيات خاصة بالدراسات المستقبلية :**

- يمكن أن يساعد هذا البحث في تطوير مركز مدينة أمدرمان وحل المشاكل المتعلقة بالمركز ، كما يمكن

إعتبار بداية للدراسين لعمل دراسات أخرى لحل المشاكل المتعلقة بالمدينة والمدن الأخرى نسبة لكثرة

المشاكل بها وقلة الدراسات المتعلقة بالتطوير .

المراجع

أولاً: المراجع العربية :

- برية، نصر إبراهيم، خصائص السكان والمسكن في مدينة طولكرم. رسالة ماجستير، نابلس، فلسطين، 2003.
- أبو سعدة ،هشام. موضوعات عن مهنة عمارة البيئة، ك ،2المكتبة الأكاديمية، القاهرة 2007
- حيدر، فاروق عباس، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 199.
- الحيدري، علي .التصميم الحضري: الهيكل والدراسات الميدانية، مكتبة مدلولي، القاهرة، 2002
- خميس، موسى يوسف .مدخل إلى التخطيط، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
- الدليمي، خلف حسين علي .التخطيط الحضري: أسس و مفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
- رشوان، حسين عبد الحميد احمد .مشكلات المدينة، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، 1997 .
- عتريسي، نايف، قواعد تخطيط المدن، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1984.
- فواز، مصطفى، مبادئ تنظيم المدينة، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1980.
- والي، عبد الهادي محمد.التخطيط الحضري تحليل نظري وملاحظات واقعية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1983.
- الموسوي،هاشم عبود ويعقوب،حيدر صلاح ، التخطيط والتصميم الحضري، ط ،1عمان مكتبة دار الحامد للنشر والتوزيع ،2006 .
- أسس ومعايير التنسيق الحضري لمراكز المدن، جمهورية مصر العربية، 2010. 2010. براهيم أبا الخميل، (الخصوصية في العمارة العربية) مجلة البناء، العدد، 51مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مصر ، 1990 .
- سلامة ، طابع العساسفة، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن مجلة دمشق ، 2007 .
- دويكات ، فراس نظمي ، الفراغات العامة الحضرية في مدينة نابلس وتطويرها عمرانياً وبصرياً. رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، فلسطين ، 2009 .

- الطويل ، حاتم ، إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية ، التجربة اللبنانية حالة دراسية ندوة مركز المدينة العربية بين الماضي والمستقبل ، بيروت ، لبنان 2004 .
- والي، عبد الهادي محمد، التخطيط الحضري تحليل نظري وملاحظات واقعية. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1983.
- سليمان، محمد أحمد، منهج لتجميل البيئة البصرية للمدينة العربية. شبرا، مصر، 1997.
- جورج، سابا، وجوه المدينة. ملحق مجاة الموظف الكويتي، العدد 17، المطبعة العصرية، الكويت، 1962.

ثانياً : المراجع الإنجليزية :

- Bleibleh, Sahera R, **Parameters of People's Satisfaction towards Streets in Nablus City: the case of Rafidia Street**, Master thesis in Urban and Regional Planning, An-Najah National University, Nablus, 2001.
- Lynch, K., **What Time is this Place**, MIT Press, Cambridge, 1972.
- Hakim Besim Selim, **Arabic- Islamic Cities**, London 1986.
- Bianca, Stefano, **Urban form in the Arab World: Past and Present**, Thames and Hudson Ltd, United Kingdom, 2000.
- Appleyard, D., **Livable Streets**, University of California Press, Berkeley, 1981.
- Hunter Interests Inc. **City of Florence Downtown Revitalization Strategy - Phase I Report-** . South Carolina, 2004 .

ثالثاً : المراجع الإلكترونية :

- Solidere, Beirut 2012, Available onlin<<http://www.solidere.com/project/beirut.html>.
- <http://www.hebron-city.ps/pics/heb-big.jpg>, .
- <http://www.en.wikipedia.org/wiks/Central Business District> .
- <http://www.nemo.nv/ibisportal/egyptintro/56.ldisidor>.