بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا

كلـــــــــــية الدراســـــــات العليـــــــــا

تطويـــر مراكـــز المـــــدن الحضريـــــة

دراسة حالة: مركز الخرطوم

Development of Urban Citiy Centers

Case Study Khartoum Center

بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

(تخصص التصميم الحضري)

إعداد:

ريهام إبراهيم مهدي إسماعيل

إشراف:

د/ منـــى مصطفى الطاهر

2018

بسم الله الرحمن الرحيم

((قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ))

صدق الله العظيم

(سورة البقرة: الآية 32)

الإهداء

إلى من أراه اليوم حاضرا بروحه معي

أبي رحمه الله

إلى من حملتني وهنا على وهن

أمي حفظها الله

إلى أخي وشقيقي وتوأمي الروحي

وسام إبراهيم مهدي إسماعيل

إلى روح جدتي فاطمة مختار

وأمي التي دعمتني طوال حياتي ثريا مختار

إلى كل من علمني حرفا أو أنار دربي بنصيحة

إلى أساتذتي الأجلاء الذين قدموا لي الكثير من المساعدة والعون والتشجيع المتواصل لإنجاز هذا البحث

إلى زملائي الباحثين طالبي العلم وأرجو من الله أن يستفيدوا من هذا البحث خير الاستفادة..

إلى كل من وقف إلى جانبي ودعمني من أصدقاء وصديقات ...

أهدي هذا الجهد المتواضع ...

الباحثة:

ريهام إبراهيم مهدي إسماعيل

شكر وعرفان

ابتداء بقول الله تعالى (رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحاً تَرْضَاهُ)، وامتثالا لقوله صلى الله عليه وسلم (لايشكر الله من لا يشكر الناس)، أتقدم بجزيل الشكر والامتنان بعد الله تعالى والوالدين لأهل الفضل عرفانا مني لهم بالجميل الذي اسدوه لي داعية المولى (عز وجل) لهم بالتوفيق والسداد، وعلى رأسهم أستاذتي المشرفة الدكتورة "منى مصطفى الطاهر" لإرشاداتها السديدة وتوجيهاتها القيمة المفيدة، وبذلها الجهد في مساعدتي لإتمام هذا البحث، فلها منيْ خالص الدعاء والثناء الجميل.

كما أتوجه بكامل الشكر والعرفان إلى كل من: د/شرف الدين بانقا – د/مهند فاروق – أ.حسن عبدالوهاب – د/بابكر فتح الله – د/صابر السر – د/عبدالعزيز البصير –

د/مختار خضر –د/صفاء أبوعادل– أ/هناء أبوعادل

ثم أتوجه بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقراءة الرسالة وعلى الملاحظات التي أسهمت في تقويمها وإغنائها.

وأتوجه بالشكر لكل من "هبه عبدالكريم– سلسبيلا أسامه– الاء صلاح– خنساء عمر– محمد مصطفى– منى محمد– سميرة مكي– دعد فتح الرحمن– – خالد جلال"

على دعمهم ومساعدتهم لي.

وفي الختام أشكر كل من أعانني بتشجيع أو دعوة أو بكلمة طيبة أو أسدى لي نصيحة، واعتذر سلفا لمن فاتني ذكره.

أسأل الله أن يجزي الجميع عني خير الجزاء..

مستخلص

تعتبر مراكز المدن في العالم مقياسا لتفوقها ومركزا لتطلعات ورغبات المجتمع، ولطالما كانت ولازالت القلب النابض فيها وشريان الحياة بالنسبة لها، فهى مركز الأنشطة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية كما تعتبر مركز المال والأعمال فيها، بالإضافة إلى أنها مركز التحديات الديموغرافية والإقتصادية والبيئية والتي تشكل في النهاية حجم وشكل وهيكل ووظيفة هذه المنطقة ونموها المستقبلي.

تاتى أهمية البحث في أنه يضع تصورا لمدينة الخرطوم عاصمة السودان كمدينة سياحية ثقافية ترفيهية تجارية وذلك من خلال تطوير مركزها مما يعزز من هذه المكانة، كما أنه سيساهم في علاج مشاكل مركز الخرطوم والتي تكمن في عدم قدرة مركز الخرطوم على تلبية متطلبات المدينة والمجتمع، كما أنه لايستطيع بتخطيطه وتصميمه الحالي تلبية متطلبات الدور الجديد المنشود للمدينة كمركز سياحي إقليمي حيث أصبح مزدحما نهارا ومهجورا ليلا، ويرجع ذلك لعدم الخلط في استخدامات الأراضي، مما يستوجب إعادة تقسيم الأراضي، ووضع مقترحات وإستراتيجيات وخطط تطويرية لعناصر التصميم الحضري مبنية على أسس علمية وتخطيطية سليمة يتم فيها الربط بين النسيج الحضري القديم بالنسيج الحضري الحديث بشكل سليم شاملا جميع الجوانب الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية لتكون عملية الإحياء والتطوير متكاملة.

ويهدف البحث إلى العمل على تطوير وإحياء مركز مدينة الخرطوم وذلك بالتعرف على واقع مدينة الخرطوم عامة مع التركيز على مركزها والمشاكل التي تعاني منها، وتحليل وتقييم الوضع الحالي للمركز، وتحديد نقاط قوة المركز المتمركزة في إمكانياته وأسباب نقاط الضعف والمشاكل فيه. ومن ثم اقتراح حلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي للمنطقة.

حيث يفترض البحث أن تحسين وتطوير كفاءة المراكز الحضرية في المدينة بشكل مستمر سيؤدي إلى تحسين كفاءة هيكل المدينة ككل حيث يمكنها من تلبية المتطلبات الحديثة والمستقبلية للأفراد والمجتمع.

وتعتمد المنهجية المتبعة في هذا البحث على المنهج النظري لشرح موضوع الدراسة، والمنهج الوصفي التحليلي والذي يقوم على جمع البيانات حول المنطقة وتنظيمها وتحليلها للتعرف على مشاكلها، وذلك من خلال دراسة الحالة، الملاحظة والمشاهدة، والمقابلات المهيكلة، ومن ثم اتباع المنهج المقارن للمقارنة بين الحقب الزمنية المختلفة لمعرفة نقاط القوة والضعف في كل حقبة، لاقتراح حلولا واستراتيجات لتطويرها.

وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي تحقق مفاهيم الاستدامة لمتطلبات المجتمع والحياة المعاصرة والمستقبلية مع الأخذ في الاعتبار إمكانيات المكان والوضع الخاص للمدينة مما يضمن الحفاظ على النسيج الحضري، وتنفيذ الخطط والاستراتيجيات المقترحة لتطوير مركز المدينة ومن أهمها الخلط في استعمالات الأراضي، وتحسين المظهر العام، وتحسين المرور والحركة، وتعزيز فرص التنمية الاقتصادية.

Abstract

The centre of towns around the world are considered standard for success and center for social needs and future prospect also their urban centers are considered the threat and life line. An urban center are the centers for economical political and social activities and are considered financial and business centers. More over these urban centers are considered demographic economical and environmental challenges.

The capital of Sudan, Khartoum is considered one of most important cities in Africa. Khartoum city aspires to play the role of urban center, the important of these research is that research vision for Khartoum city as a commercial cultural and entrainment city. These is to be achieved through developing the center of the town, thus and which will assist in solving probleming urban centers based on scientific and planning method which connect the all and new fabric in modern way which cover all economical social and physiological aspect so as to implementing holistic revival and development the objective of research understand the reality of Khartoum city in general with focus on the urban center and problem related to urban centers and also evaluating and analyzing present situation of the center and defining strength of center and potentials and weakness of the centers and problems.So as to propose solutions and designing plans and strategies for future development.

The research problem relies on developing and reviving the center of the town as the present plan fiction can't respond to new role for the center of the town as the new role is for regional touristic role which required the re-planning of the area and proposing new plans and new strategies and new developing plans in line with in element of urban design.

The methodology adopted in this research depends on theoretical approach which explains fully the subject of study and descriptive analytical approach which based on collection of data on the area then organize and analyzing so as to understand the problems and that is by study of caser study, observation field survey and meeting informants then following comparative approach where by comparison between different time period and discovering weak and strong points in every time period.

So as to propose solution and strategies for development at end of study we arrive some conclusions and recommendations which achieve concepts of sustainability for the needs for the society and modern like and for the future. This to be done in consideration of location and special location of the city which guarantees of social fabric and for implement plans and strategies propose for developing the center of town of which the most important is a general appearance of the city and improving traffic and creating more economical development opportunities.

❖ فهرس المحتويات:

الاستهلال	أ
الإهداء	ب
شكر وعرفان	ج
ملخص البحث	د
Abstract	هـ
فهرس المحتويات	و
فهرس الأشكال	ل
فهرس الصور	م
فهرس الجداول	م

1 الفصل الأول: المقدمـــة

1.1 تمهيد: 1

1.2 أهميةالبحث:.....1

1.3 المشكلة البحثية: 2

1.4 أسئلة البحث: 2

1.5 أهداف البحث: 2

1.6 فرضية البحث:.....3

1.7 منهجية البحث: 3

1.8 معوقات البحث:.....3

1.9 حدود البحث: 4

1.10 هيكل البحث:.....4

1.11 الدراسات السابقة: 4

1.12 الخلاصة:.....7

2 الفصل الثاني: المدينـــــــة

2.1 تمهيد:.....8

2.2 المفاهيم والمصطلحات العلمية المتعلقة ب (المدينة): 8

2.2.1 المدن الكبرى (المدينة الأم/ مدينة الإقليم): 8
2.2.2 المدينة:..... 9
2.2.3 المنطقة الحضرية:..... 9
2.2.4 السمات الحضرية:..... 9
2.2.5 وسط المدينة/المنطقة المركزية للأعمال:..... 10
2.3 مكونات البيئة العمرانية للمدينة: 10
2.3.1 المنشآت العمرانية (الكتل/المباني): 11
2.3.2 شبكة مسارات الحركة:..... 11
2.3.3 الساحات المفتوحة والميادين: 12
2.4 التشكيل البصري للمدينة: 12
2.4.1 ممرات الحركة:..... 13
2.4.2 قطاعات المدينة : 13
2.4.3 الحدود:..... 13
2.4.4 العلامات المميزة: 13
2.4.5 العقد الوظيفية أو مراكز الفعاليات:..... 14
2.5 نظريات تركيب هيكل استعمالات أرض المدينة: 14
2.5.1 نظرية القطاع المركزي 14
2.5.2 نظرية القطاعات المركزية لهويت..... 16
2.5.3 نظرية المراكز المتعددة 17
2.6 الخلاصة:..... 18

3 الفصل الثالث: مركز المدينـــــة

3.1 تمهيد:..... 19
3.2 تعريف مركز المدينة: 19
3.3 خصائص مركز المدينة:..... 20
3.4 فوائد المنطقة المركزية: 20
3.5 مراكز المدن عبر التاريخ:..... 21
3.5.1 مراكز المدن قديما: 21

3.5.2 مراكز المدن الإسلامية: 23
3.5.3 مراكز مدن العصور الوسطى: 23
3.5.4 مراكز المدن في عصر النهضة: 23
3.5.5 مراكز مدن القرن العشرين: 24
3.6 التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن:..... 24
3.7 العوامل التي تؤثر على مواقع وتوزيع المراكز الحضرية للمدن : 26
3.7.1 العوامل الطبيعية:..... 26
3.7.2 العوامل الاجتماعية والاقتصادية:..... 26
3.7.3 العوامل الوظيفية:..... 27
3.7.4 القرار السياسي: 27
3.8 مشاكل المراكز الحضرية للمدن: 27
3.9 سياسات التطوير الحضري واتجاهاته:..... 28
3.9.1 التجديد الحضري : 29
3.9.2 الإملاء الحضري: 30
3.9.3 إعادة الإحياء والتجديد الشامل 31
3.10 مجالات التطوير الحضري لمراكز المدن..... 32
3.10.1 النواحي الإداريه والتهيئة للتطوير: 32
2.10.3 القاعدة الاقتصاديه العقارية:..... 32
3.10.3 الأوضاع السكانية والأجتماعية:..... 33
3.10.4 السلامة والأمان: 33
3.10.5 الاستدامة: 33
3.10.6 الشراكة بين القطاعين الخاص والعام: 34
3.11 إجراءات إرشادية لتطوير مراكز المدن: 34
3.11.1 تحديد مركز المدينة: 34
3.11.2 تطوير أنشطة مركز المدينة: 35
3.11.3 التشكيل الحجمي والفراغي لمركز المدينة:..... 36
3.11.4 شبكة الطرق الآلية بمركز المدينة:..... 36

3.11.5 أماكن انتظار السيارات: 37
3.11.6 مسارات المشاة الرئيسية والفرعية : 38
3.11.7 الساحات والميادين: 38
3.11.8 الدراسات البصرية: 39
3.11.9 الطابع المعماري: 39
3.11.10 الخواص البصرية: 39
3.11.11 المناطق الخضراء المفتوحة: 41
3.11.12 عناصر الأثاث الثابت للطرق ومسارات المشاة والساحات: 41
3.12 متطلبات ضمان نجاح مشاريع تطوير مراكز المدن: 41
3.13 الخلاصة: 42
4 الفصل الرابع: نمـــاذج حضرية مشابهة
4.1 تمهيد: 43
4.2 النموذج الأول: إستراتيجية إحياء مدينة فلورنسا: 43
4.2.1 مراحل الإستراتيجية: 43
4.2.2 السياسات العامة المتبعة في المشروع: 43
4.2.3 المبادئ التوجيهية للمشروع: 44
4.2.4 عناصر التصميم المعماري: 45
4.2.5 مبادئ التحسين العامة: 45
4.3 النموذج الثاني: المركز الحضري متعدد الوظائف /الرياض: 47
4.3.1 مخطط ألبيني: 48
4.3.2 مخطط مجموعة البيئة: 48
4.3.3 مخطط مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض: 50
4.4 الخلاصة: 51
5 الفصل الخامس: مركز مدينـــة الخرطوم
5.1 تمهيد: 52
5.2 نبذة عامة عن الخرطوم: 52
5.2.1 الخرطوم: 52

5.3 تحديد المركز : 53
5.3.1 حدود منطقة الدراسة:..... 53
5.4 نشأة وتطور الخرطوم:..... 54
5.4.1 فترة ماقبل الحكم التركي (الخرطوم قرية): 54
5.4.2 فترة الحكم التركي (1820–1885): 54
5.4.3 الخرطوم عاصمة: 54
5.4.4 أحياء الخرطوم في العصر التركي: 54
5.4.5 حدود الخرطوم في نهاية العهد التركي: 55
5.5 فترة المهدية (1885–1898): 56
5.6 فترة الحكم الثنائي (1898–1965): 56
5.6.1 مخطط كتشنر : 57
5.6.2 التعديلات اللاحقة على مخطط كتشنر : 57
5.6.3 استعمالات الأراضي: 58
5.6.4 التكوين البصري والعمراني للمدينة: 59
5.6.5 المباني في فترة الحكم الثنائي: 60
5.6.6 شوارع المدينة: 61
5.6.7 الميادين والحدائق:..... 63
5.6.8 الخدمات في الحكم الثنائي: 64
5.6.9 الخرطوم بنهاية الحكم الثنائي: 65
5.7 فترة مابعد الاستقلال 65
5.7.1 المخططات الهيكلية لنمو الخرطوم:..... 65
5.7.2 مخطط دوكسيادس:..... 65
5.7.3 مخطط ميفيت:..... 66
5.7.4 مخطط دوكسيادس ومصطفى:..... 67
5.7.5 المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم:..... 68
5.7.6 استخدامات الأراضي في الوضع الراهن:..... 69
5.7.7 المباني: 70

5.7.8 الشوارع: 72
5.7.9 الساحات المفتوحة والميادين: 73
5.7.10 الخدمات: 74
5.8 مقارنة بين العهد الثنائي والوضع الراهن: 74
5.9 الخلاصة 76
6 **الفصل السادس: النتائج والتوصيات**
6.1 تمهيد: 77
6.2 النتائج: 77
6.3 التوصيات: 78
المـــــــــراجـع

❖ فهرس الأشكـــال:

الشكل(2-1) مكونات البيئة العمرانية 11
الشكل(2-2) التشكيل البصري للمدينة حسب رؤية كيفن لينش 12
الشكل(2-3) نظرية القطاع المركزي لبورجس وماكينزي 15
الشكل(2-4) نظرية الحلقات المركزية 16
الشكل(2-5) نظرية القطاعات المركزية لهويت 17
الشكل(2-6) نظرية المراكز المتعدده لهاريس وهولمان 17
الشكل(3-1) التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى 24
الشكل(3-2) العوامل التي تؤثر على مواقع وتوزيع المراكز الحضرية للمدن الكبرى..... 26
الشكل(3-3) سياسات التطوير الحضري 29
الشكل(3-4) سياسات التطوير الحضري 31
الشكل(3-5) تخصيص منطقة للتخديم بالطرق الفرعية بمركز المدينة..... 36
الشكل(3-6) الاعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة. 37
الشكل(3-7) مناطق انتظار سيارات أسفل الطرق..... 37
الشكل(3-8) تدرج الساحات من رئيسية إلى فرعية وثانوية 38
الشكل(3-9) الاعتبارات الواجب توافرها عند عمل الدراسة البصرية..... 39
الشكل(5-1) خريطة مدينة الخرطوم في نهاية العهد التركي كما رواها سلاطين 55
الشكل(5-2) خريطة مدينة الخرطوم في فترة المهدية..... 56
الشكل(5-3) تخطيط مدينة الخرطوم كما وضعه كتشنر..... 57
الشكل(5-4) تخطيط مدينة الخرطوم كما وضعه كتشنر..... 58
الشكل(5-5) مخطط به مجموعة من الشوارع الهامة..... 62
الشكل (5-6) يوضح مخطط دوكسيادس (1958) 66
الشكل (5-7) يوضح الخطة الهيكلية الثالثة (ميفيت 19975-1990)..... 67
الشكل(5-8) يوضح مخطط دوكسيادس ومصطفى(1991)..... 68
الشكل (5-9) يوضح المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم (ميفت 2008) 69
الشكل (5-10) يوضح مستويات المخطط الهيكلي لولاية لخرطوم (ميفت 2008) 69
الشكل(5-11) استخدامات الأراضي في الوضع الراهن 70
الشكل (5-12) نسب استخدامات الأراضي في الوضع الراهن..... 70

❖ **فهرس الصـــور:**

الصورة (2-1) يوضح مسار لحركة المشاة 13
الصورة(3-1) أ/ب، أ/ المخطط التفصيلي لمدينة أور، ب/ منظور لمدينة بابل..... 21
الصورة(3-2) أ، ب تخطيط مدينة كاهون كأشهر مدن وادي النيل..... 22
الصورة(3-3) أ، ب يوضحان المركز الخدمي الرئيسي للمدينة اليونانية القديمة الأجورا 22
الصورة(3-4) أ، ب مدينة تمجاد بالجزائر كمثال للمراكز الخدمية في الحضارة الرومانية 23
الصورة(4-1) وسط مدينة فلورنسا وعليها تقسيمات مناطق التطوير..... 44
الصورة(4-2) استغلال المظلات في تحسين الواجهات..... 46
الصورة(4-3) مفترق طرق بوسط فلورنسا قبل وبعد التطوير 46
الصورة 4-4) أحد الشوارع بوسط فلورنسا..... 47
الصورة(4-5) موقع منطقة قصر الحكم بالنسبة لمدينة الرياض..... 47
الصورة(4-6)مخطط ألبيني لمنطقة قصر الحكم بمدينة الرياض 48
الصورة(4-7) الموقع العام حسب مخطط البيئة..... 49
الصورة(4-8) منطقة قصر الحكم من وجهة نظر مركز المشاريع والتخطيط 50
الصورة(5-1) يوضح منطقة الدراسة 53
الصورة(5-2) يوضح مدينة الخرطوم في فترة الحكم التركي 54
الصورة(5-3) أ/ب التكوين البصري العام في فترة الحكم الثنائي..... 59
الصورة(5-4) أ/ب، أ- يوضح القصر الجمهوري، ب- كلية غردون التذكارية 60
الصورة(5-5) أ/ب، أ- فندق غردون، ب- مكتب الحربية..... 61
الصورة(5-6) مستشفى الخرطوم التعليمي 61
الصورة(5-7) أ/ب بعض الشوارع في الحكم الثنائي، أ/ شارع القصر، ب/شارع النيل 63
الصورة(5-8) الساحات الخضراء والميادين في فترة الحكم الثنائي 64
الصورة(5-9) أ/ب/ج الخدمات في العهد الثنائي 64
الصورة(5-10) توضح المشاكل البصرية في المباني 71
الصورة(5-11) بعض الصور توضح المشاكل في الساحات المفتوحة الميادين..... 73
الصورة(5-12) توضح مشاكل الخدمات في منطقة وسط الخرطوم 74

❖ **فهرس الجـــداول:**

جدول(3-1) التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى..... 25
جدول(5-1) يوضح قطاعات المدينة في فترة الحكم الثنائي 59
جدول (5-2) أسماء الشوارع الهامة في فترة الحكم الثنائي وأسمائها الحالية 63
جدول(5-3) مقارنة بين مركز الخرطوم في العهد الثنائي والوضع الراهن..... 75

1 الفصل الأول

المقدمة

1.1 تمهيد:

تتأثر المراكز الحضرية في المدن بالاتجاهات الفكرية والأيديولوجيات والمصالح والقوى المختلفة التي تدفع المدينة للتغير في تتابع واستمرارية ليؤدي ذلك إلى النمو والتطور أو التداعي والتدهور.

وفي الفترة الماضية ظهر تأثير هذه التغييرات السريعة في مراكز المدن العمرانية نتيجة لتفاعلات القوى المختلفة التي أثرت عليها، ولا تزال تأثيراتها مستمرة حتى الآن مما أدى إلى تغيير في هوية المراكز الحضرية وشكلها التقليدي العمراني الخاص بها وأصبح تشكيلها الحالي غير متجانس.

وقد مر عمران المدينة السودانية وخاصة الخرطوم بمراحل تغيير مختلفة أثرت على المكونات والعلاقات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية وبالتالي على مقومات وإمكانيات التنمية والتطور.

لذلك فإن عملية التطوير والإحياء للمراكز الحضرية للمدن هي إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري وتنطلق مفاهيمها من مبدأ: " ان عناصر التصميم الحضري تؤثر على بعضها أي أن كل شئ يؤثر على كل شئ " فالأرض المشيدة أو الخضراء أو المهجورة والأبنية القديمة إلى جانب الأبنية المشيدة حديثا، والنمو السكاني، والنشاط التجاري بمختلف مستوياته وخصائصه، ووسائل النقل ومنظومة الحركة، وكذلك الاتجاهات السياسية الحاكمة وغيرها من العناصر المؤثرة المكونة للمركز الحضري، والتي تدخل مجتمعة ومتفاعلة بصورة متكاملة أو متعارضة لتؤثر بعضها على البعض الأخر.

وإن عدم الالتفات إلى العناصر مجتمعة يضع سياسة التطوير والإحياء أمام الفشل ويجعلها ضد المجتمع والإنسان الذي ينتمي إليه.

1.2 أهمية البحث:

أهمية البحث تأتي من أهمية المحافظة ششعلى مدينة الخرطوم بصفة عامة ومركز المدينة بصفة خاصة. والذي يعاني من العديد من المشاكل التخطيطية والعمرانية والفيزيائية والاجتماعية.

وتكمن أهمية هذه الدراسة بشكل أساسي في كونها تقدم حلولا للمشاكل والصعوبات المتواجدة في المركز وذلك بشكل مبني على أسس علمية وتخطيطية سليمة تساعد الجهات المعنية في حل مشاكل هذه المنطقة. كما تكمن أهمية البحث في أنه:

- يعطي رؤية وتصور جديد لمدينة الخرطوم كمدينة (سياحية– ثقافية– ترفيهية).
- يساعد على التنمية الاقتصادية للمدينة، والحفاظ على مدينة الخرطوم بوجه عام.
- اعتبار الخرطوم مرجع لمساعدة مناطق أخرى في حل مشاكل الوسط فيها كون معظم المدن السودانية تعاني من مشاكل مشابهة في مناطق المراكز.
- أن يصبح نموذجا لربط النسيج الحضري القديم بالنسيج الحديث بشكل سليم، وذلك بشكل يشمل جميع الجوانب الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية حتى تكون عملية الإحياء والتطوير متكاملة وليست جزئية.

- كذلك فإن هذه الدراسة قد تشكل خطوة أولى في طريق الحل والتي يمكن أن تكملها دراسات قادمة في هذا المجال.

كما أن منطقة الدراسة تمتاز بصفة تميزها عن باقي مراكز المدن في العالم وهو وجود نهر النيل في قلبها كمدينة وفي حدودها كمركز الخرطوم، مما يضيف أهمية جديدة للبحث.

1.3 المشكلة البحثية:

تتلخص مشكلة البحث في عدم قدرة مركز الخرطوم على تلبية متطلبات المدينة والمجتمع، كما أنه لايستطيع بتخطيطه وتصميمه الحالي تلبية متطلبات الدور الجديد المنشود للمدينة كمركز سياحي إقليمي حيث أصبح مزدحما نهارا ومهجورا ليلا، ويرجع ذلك لوجود مشاكل على مستوى التخطيط الحضري متلخصه في عدم الخلط والتداخل المناسب لاستخدامات الأراضي، ووجود مشاكل على مستوى التصميم الحضري (المباني والتلوث البيئي والتشوه البصري، الشوارع ومشاكل المرور والمشاه، والساحات المفتوحة والميادين)، علاوة على ذلك مايعانيه المركز من مشاكل في الخدمات، وبذلك يستوجب إعادة تخطيط وتصميم المنطقة، ووضع مقترحات وإستراتيجيات وخطط تطويرية لعناصر التصميم الحضري.

1.4 أسئلة البحث:

يطرح البحث ثلاثة أسئلة أساسية وهي:

- كيف يمكن تحقيق التطوير والإحياء في المراكز الحضرية للمدن بصفة عامة؟ ومركز مدينة الخرطوم بصفة خاصة؟
- ماهي المشكلات التي يعاني منها مركز الخرطوم؟
- وما هي النتائج المرجوة من التطوير؟

1.5 أهداف البحث:

يمكن بلورة الهدف الرئيسي للبحث من خلال الإجابة على أسئلة البحث وذلك للمساهمة في تحسين كفاءة أداء المركز الحضري وذلك بوضع حلول ومقترحات تساهم في تطوير مركز مدينة الخرطوم ليلبي متطلبات الأفراد والمجتمع، وبشكل تفصيلي إلى تحقيق عدة أهداف أهمها:

- التعرف على واقع مدينة الخرطوم عامة مع التركيز على مركزها والمشاكل التي تعاني منها، وتحليل وتقييم الوضع الحالي للمركز، وتحديد نقاط قوة المركز المتمركزة في إمكانياته وأسباب نقاط الضعف والمشاكل.
- اقتراح حلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي للمنطقة، بحيث تتضمن:

- وضع حلول للخلط في استعمالات الأراضي والأنشطة.
- وضع مقترحات لتحسين المباني والفراغات في المنطقة وتحسين الناحية الجمالية والتقليل من التشوه البصري، ومحاولة وضع حلول لقلة المناطق الخضراء الموجودة في منطقة الوسط.
- محاولة حل المشاكل المتعلقة بشبكة المواصلات من خلال اقتراح مواقع لمواقف سيارات ومحطات باصات، ووضع مقترحات لحل مشكلة حركة المارة في هذه المنطقة، وأخرى لتقليل التأثيرات الناجمة عن ازدحام الحركة المرورية من تلوث للهواء، وضوضاء، والعمل على تطوير تلك الشبكة.

- العمل على ملائمة الحلول والمقترحات التي تحقق مفاهيم الاستدامة لمتطلبات المجتمع والحياة المعاصرة والمستقبلية مع الأخذ في الاعتبار إمكانيات المكان والوضع الخاص للمدينة ما يضمن الحفاظ على النسيج الحضري تحت ضوء الرؤية العامة للمدينة.

1.6 فرضية البحث:

تحسين وتطوير كفاءة المراكز الحضرية في المدينة بشكل مستمر، يؤدي إلى تحسين كفاءة هيكل المدينة ككل حيث يمكنها من تلبية المتطلبات الحديثة والمستقبلية للأفراد والمجتمع.

1.7 منهجية البحث:

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

المنهج الوصفي التحليلي: والذي يعتمد على دراسة الأمثلة المشابهة والتطبيق الميداني، والذي يقوم على جمع البيانات حول المنطقة وتنظيمها وتحليلها للتعرف على أسباب تدهورها واقتراح حلول لتطويرها، وذلك من خلال:

- دراسة الحالة: وذلك للتعرف على حالات مشابهة في مجال تطوير مراكز المدن، وكيف تم التعامل معها ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها.
- الملاحظة والمشاهدة: للتعرف على جوهر المشاكل للمنطقة بصورة عامة.
- المسح الميداني: بهدف التعرف على المنطقة بطريقة تفصيلية دقيقة وجمع البيانات والمعلومات الخاصة بالمباني والطرق والفراغات، ومن ثم تحليلها والتعرف على جوهر المشكلة تمهيدا للتوصل إلى حلول مقترحة.
- المقابلات المهيكلة: والذي يستكشف آراء المهتمين بتطوير المدن والعاملين والمسؤولين في وزارة التخطيط العمراني وذوي الخبرات في علم الاجتماع الحضري والتاريخ، 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 من المجتمع لتحديد المشاكل والاحتياجات من وجهات النظر المختلفة.

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

1.8 معوقات البحث:

- قلة البيانات التفصيلية والدقيقة المتوفرة حول المنطقة.
- الكثافة البنائية العالية في هذه المنطقة مما يتطلب جهد كبير في الملاحظة والمشاهدة.
- صعوبة أعمال الرفع الميداني والملاحظات الدقيقة نهارا بسبب الازدحام المروري، وانعدام الحياة في المركز ليلا.

1.9 حدود البحث:

الحدود المكانية:

اقتصر البحث في دراسته على التركيز على مركز الخرطوم (وسط الخرطوم) والذي يمثل العصب الرئيسي وشريان الحياة فيها.

الحدود الزمانية:

امتد البحث في دراسته ليشمل الفترة منذ(نشوء وسط مدينة الخرطوم)عندما جاء الفكي أرباب العقائد وسكن الخرطوم ثم(العهد التركي المصري) ثم(عهد المهدية) و(عهد الحكم الثنائي) ثم(الاستقلال حتى الآن).

1.10 هيكل البحث:

يضم هيكل البحث ستة فصول رئيسية حيث يبدأ بصياغة الأهداف والمشاكل للبحث ومن ثم صياغة المفاهيم والمصطلحات العلمية ومراجعة النظريات الخاصة بالبحث، ومن ثم الشق التحليلي الذي يعرض نماذج للمراكز الحضرية، ثم الشق التطبيقي الميداني والخاص بدراسة وسط الخرطوم كحالة دراسية تتجسد فيها مشكلة البحث، وينتهي بصياغة النتائج والتوصيات النهائية للبحث. والبحث وفقا للهيكل الرئيسي يشتمل على:

- الفصل الأول– المقدمة: التعرف على أهمية البحث وأهداف ومشاكل البحث وفرضيته واالتعرف على بعض الدراسات السابقة في نفس المجال.
- الفصل الثاني– المدينة: التعرف على المفاهيم العلمية للمدن ومكونات البيئة العمرانية لها، ونظريات التركيب الهيكلي لاستعمالات الأراضي وتوزيع المراكز الحضرية فيها.
- الفصل الثالث– مركز المدينة: التعرف كل ما يتعلق بالتطوير الحضري لمراكز المدن بصورة علمية وكيفية الاستفادة منه.
- الفصل الرابع– نماذج للمراكز الحضرية: التعرف على تجارب في هذا المجال، والدراسات العالمية كحالات دراسية في تطبيق نظريات التطوير الحضري على مركز المدينة، واستنباط عبر ونتائج منها.
- الفصل الخامس– مركز مدينة الخرطوم: التعرف على واقع مدينة الخرطوم عامة مع التركيز على مركزها والمشاكل التي تعاني منها، وتحليل وتقييم الوضع الحالي للمركز، وتحديد نقاط قوة المركز المتمركزة في إمكانياته وأسباب نقاط الضعف والمشاكل
- الفصل السادس– النتائج والتوصيات: اقتراح حلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي للمنطقة.

1.11 الدراسات السابقة:

هناك العديد من الأبحاث والدراسات التي تناولت موضوع تطوير مراكز المدن بشكل مستفيض، ويمكن تلخيص بعض الدراسات السابقة التي تناولت البحث جزئيا على النحو التالي:

الدراسة الأولى (Byrd,2004) عبارة عن ورقة علمية بعنوان:

''The Changing Role of Downtown: An Examination of the Condition of Cities and Methods to Reinvent the Urban Core''

ويناقش الجزء الأول من هذه الورقة الاتجاهات الوطنية في مجال استخدام الأراضي لتشمل دراسة واسعة النطاق لسكن الضواحي في الثقافة الغربية، وأسباب اللامركزية، ثم يقدم استعراضا لجهود إعادة التعمير الحالية في مركز المدينة مع التركيز بوجه خاص على بناء نموذج مكاني قائم على التنمية المستندة إلى التوجهات الوطنية. وتبحث الورقة اثنين من الجهود المستندة إلى البناء المكاني وهي إستراتيجات البنية التحتية واستراتيجيات المستهلك. وتشمل إستراتيجيات البنية التحتية تقييما للمشاريع التجارية والسكنية، والاجتماعية. أما النهج القائم على المستهلك والذي يسعى إلى جذب المهنيين الشباب والأسر الصغيرة للعيش في المناطق الحضرية عن طريق ابراز وسائل الراحة فيها.

ويعرض الجزء الثاني من الورقة رونوك بولاية فيرجينيا كحالة دراسية. تتيح هذه الدراسة فرصة لتوضيح اتجاهات استخدامات الأراضي. كذلك توفر مجالا لمناقشة أساليب إحياء وسط المدينة والتي تناسب المدن الصغيرة إلى المتوسطة الحجم التي تتقلص فيها أهمية المناطق التجارية المركزية مع التوسع في المناطق الحضرية اللامركزية. والمنهجية المتبعة في هذه الدراسة تقوم على أساس استعراض بيانات الأسر والعمالة للكشف عن اتجاهات السكنى في الضواحي التي تواجه المدينة، كما تعكس الكثير من البيانات حاجة وسط مدينة إلى إعادة التنشيط، بينما تظهر الأسس اللازمة لدعم إعادة تطوير المركز.

تم الحصول على بيانات الأسر من حساب التوقعات الإحصائية حول كل من أعمار الأسر ونوعها ونوع الحيازة مع حساب الإسقاطات السكانية لعام 2020. لمعرفة نمو الطلب المتوقع على المنازل. أما بيانات العمالة فبينت الحاجة المستقبلية إلى المكاتب ومساحة ومواقع المكاتب اللازمة. وفي النهاية توصلت الورقة البحثية إلى مجموعة من النتائج التوصيات أهمها:

- يجب جذب الأسر الشابة التي ظهر من خلال الدراسة أنها ستزداد خلال الخمسة عشر سنة القادمة، كما أن عناصر الجذب الثقافي والفن والترفيه يمكنها جذب الناس أكثر.
- عمل مشاريع ضخمة في منطقة الوسط والتي يمكنها جذب عدد كبير من العمال والموظفين.
- افتتاح مسرح ومتحف وعناصر ترفيهية أخرى تعمل على جذب السكان.
- من الدراسة ظهرت الرغبة في شغر المباني الموجودة في واجهة المركز ولذلك نصح الباحث بزيادة الارتفاع وزيادة الكثافة رأسيا في الصفوف الأولى من المباني مع الاستغلال الأمثل للمساحات الأقل كثافة والخالية حول وداخل منطقة المركز.
- السماح بالاستعمال المرن للمباني "مكتبي أو سكني أو غيره " مما يعطي فرصة أكبر للمستثمرين.

إلا أن مشاكل وسط المدن الغربية تختلف كثيرا عن مشاكل وسط المدن في المنطقة العربية حيث أنها في الدول الغربية تعاني من الهروب من المراكز إلى الضواحي وتهدف خطط التطوير لديهم إلى إعادة إحياء المنطقة المركزية عن طريق إيجاد طرق لجذب السكان إليها، بينما في البلاد العربية عامة وفي مدينة الخرطوم خاصة فالمركز يعاني من كثافة بنائية عالية وضغط في حركة المرور والبنية التحتية، وتشوهات بصرية وسمعية كبيرة، بالإضافة إلى اختلاف الثقافات، إلا أنه يمكن الاستفادة من هذه الحالة الدراسية (رونوك) في بعض النقاط المتعلقة بتقييم النواحي التجارية والسكنية والاجتماعية لمنطقة وسط المدينة أو المتعلقة بتحسين منطقة الوسط بغض النظر عن أن هذا التحسين من أجل المقيمين الحاليين أو من أجل جذب السكان للإقامة في المنطقة.

وهذه الدراسة تدل على مدى الاختلاف بين المدينة العربية والغربية واختلاف أهداف التطوير بينهما وخصوصية كل حالة منهما مما يدفعنا للبحث على المستوى العربي لنجد تجارب عدة معظمها لمراكز تاريخية، ونجد على رأس هذه الدراسات:

الدراسة الثانية: دراسة للباحث محمد مسلط الشريف بعنوان العوامل المؤثرة في تخطيط المنطقة المركزية بمكة المكرمة (الشريف،2003) والتي تهدف إلى:

- التعرف على العوامل المؤثرة في تخطيط المنطقة المركزية بمكة المكرمة بظروفها الدينية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية.
- دراسة وتحليل هذه العوامل لمعرفة مدى تأثيرها على البيئة العمرانية المعاصرة في المنطقة المركزية بمكة المكرمة.
- إيجاد إطار عام لتخطيط المنطقة مبينا الإستراتيجيات والأهداف والسياسات التخطيطية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة المركزية.
- ولتحقيق ذلك اعتمدت الدراسة على المعلومات الأولية والثانوية لتحقيق البحث والتي تم جمعها من مصادرها الرئيسية وهي معلومات تخطيطية وعمرانية ومعلومات اجتماعية سكانية ومعلومات اقتصادية عمرانية، والخرائط والرسومات البيانية والمقابلات الشخصية. وتحقيقا لذلك تكون البحث من ثلاثة مراحل تبدأ بالدراسات التمهيدية، والتي من خلالها تم التعرف على العوامل التي تؤثر على نمو المدن، وبالتالي نمو المراكز الحضرية بالمدن. أما الجزء الثاني فيعنى بدراسة العوامل التي تؤثر في نمو وتخطيط المنطقة المركزية بمكة المكرمة، وتأتي المرحلة الأخيرة لتوظف هذه العوامل كنتاج يتم به تخطيط المنطقة المركزية وتحديد أهدافها، لذا فالجزء الأخير يضع إستراتيجية وسياسة تخطيطية لتنمية البيئة العمرانية بالمنطقة المركزية مثل:
- الأخذ في الاعتبار الجوانب الاجتماعية وجعلها الأساس في التخطيط.
- إيجاد بيئة عمرانية متوازنة وملائمة للإنسان المسلم.
- إعطاء القيم الاقتصادية وزنها وعدم المبالغة في توفير أكثر مما يجب.

ويمكن الاستفادة من منهجية هذه الدراسة ومن الدراسات التمهيدية للمركز ، إلا أن الإستراتيجيات والسياسات المقترحة لا تتناسب مع مركز الخرطوم نظرا لما لمركز مدينة مكة من خصائص فريدة مميزة من حيث وضعها الديني والاجتماعي والطبيعي والاقتصادي المختلف.

وهذا يدفعنا أيضا إلى البحث في دراسات لمدن أكثر تشابها في ظروفها مع مدينة الخرطوم فنجد في فلسطين:

الدراسة الثالثة: رسالة ماجستير بعنوان إستراتيجيات تطوير وإعادة تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري: (القدومي،2000) تناولت الأطروحة دراسة وتنظيم الوسط التجاري لمدينة نابلس من خلال قوانين البناء التي تحكم بناء وتطور المركز التجاري، وجاء الاهتمام بهذه المنطقة لما تشكله من أهمية من نواحي مختلفة (تجارية، ثقافية، إدارية ... الخ).

كما هدفت إلى التركيز على المشاكل التي يعاني منها الوسط التجاري لمدينة نابلس (CBD) وتحليلها وذلك عن طريق جمع البيانات حول منطقة الدراسة والتي شملت عدة نواحي وهي: "المناطق المبنية والغير مبنية، العلامات المميزة، ملكية الأراضي، ارتفاعات المباني وعدد الطوابق، توزيع المؤسسات والمباني العامة، الاستعمالات في كل طابق، الحالة الانشائية، سنوات تأسيس المباني، وكذلك تحليل نظام المواصلات الذي اشتمل على: اتجاهات وكثافة السير وتصنيف الشوارع والإشارات الضوئية، بالإضافة إلى الطابع المعماري والأسواق التجارية وأثاث الشوارع والفن في محيط الوسط التجاري، ومن ثم تحليل هذه النواحي من أجل إيجاد حلول للمنطقة تستجيب لمتطلبات التطوير، وإيجاد عناصر جذب للزوار والمتسوقين، وحل مشكلة ازدحام المواصلات وارتفاعات المباني إلى جانب توفير مناطق خضراء جديدة ومواقف سيارات وذلك في ضوء استبيان استهدف استطلاع آراء الشارع من سكان وأصحاب محلات ومكاتب ومتسوقين وسائقي سيارات. ولتحقيق ذلك

تم وضع إستراتيجيات تستجيب للأهداف التي وضعت، ومن هذه الإستراتيجيات الازالة والإحلال التي تطبق على المباني المتردية، الحفاظ على المباني التاريخية، وإستراتيجية إعادة الاستعمال المتوافق للمباني بحيث يتم إعادة توظيف المباني التاريخية في استعمالات جديدة. ولخصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، أهمها:

- عملية تخطيط وتطوير الوسط التجاري لمدينة نابلس عملية تكاملية على صعيد المخطط الهيكلي ككل، وبالتعاون بين القطاع العام والخاص والمشاركة الشعبية.
- توفير ممرات مشاة ومناطق خضراء وأماكن استراحة في الشوارع وذلك لكي يساهم في إنعاش الحركة الاقتصادية وجذب المتسوقين للمنطقة.
- يتم عمل مخطط يحدد فيه ارتفاع المباني لتحقيق التدرج في الارتفاعات في منطقة الوسط التجاري حتى تصبح منطقة القلب التجاري بؤرة واضحة ومحددة.
- الاستفادة من المباني التاريخية ذات الطابع المعماري المميز والمواقع الأثرية الهامة وذلك بجعلها عامل جذب (ثقافي، سياحي، ترفيهي) وتحويلها على استخدامات أخرى.
- التوصية بإتباع نظام موحد ومدروس للافتات التجارية بالاتجاه العمودي وذلك لتحقيق التدرج في الارتفاعات ولقلة توفر الأراضي الفارغة بالمنطقة.

1.12 الخلاصة:

من الممكن الاستفادة من الدراسات السابقة في التعرف على الإستراتيجيات المتبعة في تطوير مراكز المدن مع انتقاء الإستراتيجيات المناسبة لمنطقة الدراسة أو التي يمكن تطويرها بما يلائم المنطقة، واستكمال باقي الدراسات حول مركز المدينة.

ومن الإستراتيجيات المناسبة لمنطقة الدراسة:

- افتتاح مسرح ومتحف وعناصر ترفيهية أخرى تعمل على جذب السكان.
- السماح بالاستعمال المرن للمباني "مكتبي أو سكني أو غيره " مما يعطي فرصة أكبر للمستثمرين.
- الأخذ في الاعتبار الجوانب الاجتماعية وجعلها الأساس في التخطيط.
- إيجاد بيئة عمرانية متوازنة وملائمة للإنسان.
- إعطاء القيم الاقتصادية وزنها وعدم المبالغة في توفير أكثر مما يجب.
- توفير ممرات مشاة ومناطق خضراء وأماكن استراحة في الشوارع وذلك لكي يساهم في إنعاش الحركة الاقتصادية وجذب المتسوقين للمنطقة.
- يتم عمل مخطط يحدد فيه ارتفاع المباني لتحقيق التدرج في الارتفاعات في منطقة الوسط التجاري حتى تصبح منطقة القلب التجاري بؤرة واضحة ومحددة.
- الاستفادة من المباني التاريخية ذات الطابع المعماري المميز والمواقع الأثرية الهامة وذلك بجعلها عامل جذب (ثقافي، سياحي، ترفيهي) وتحويلها على استخدامات أخرى.
- التوصية بإتباع نظام موحد ومدروس للافتات التجارية.

2 الفصل الثاني

المدينـــة

2.1 تمهيد:

قبل البدء في دراسة موضوع البحث وكيفية تطوير المراكز الحضرية يلزم التطرق لدراسة وفهم بعض المصطلحات المتعلقة بالمدينة ومركزها، منها: (المدن الكبرى The Metropolitan Cities، المدينة City، المنطقة الحضرية Urban Area، السمات الحضرية Urbanity، وسط المدينة Downtown، المنطقة المركزية للأعمال The Center Business Districtوالتعرف على وظائف المدينة وشرح بعض النظريات المتعلقة بتركيب هيكل استعمالات أرض إقليم المدينة، كما ولابد من التعرف على مكونات البيئة العمرانية والتشكيل البصري للمدينة، حيث يتطلب هذا الفصل الوصول لعدة نقاط رئيسية تتعلق بدراسة وفهم عميق للمصطلحات والمفاهيم العلمية المتعلقة بالمدينة .

2.2 المفاهيم والمصطلحات العلمية المتعلقة ب (المدينة):

2.2.1 المدن الكبرى (المدينة الأم/ مدينة الإقليم) The Metropolitan Cities:

كلمة "Metropolis" هي كلمة يونانية وتنقسم إلى مقطعين وهما : الأول "Metro" والذي يعني "الأم" والثاني "Polis" والذي يعني"المدينة"أو" البلدة"، وعادة ما تكون المدينة الكبرى مركز اقتصادي سياسي وثقافي لبعض البلدان أو المنطقة ومحور الاتصالات الإقليمية والدولية. وهي بالمعنى الأوسع تشير إلى المدينة أو أصل مستعمرة كما كان الدولة اليونانية القديمة والتي تعد مركزا لنشاط معين أو لمدينة كبيرة هامة. (ويكيبديا،2018)

في الماضي كان تصميم المدينة الكبرى مبنيا على أهميتها الجغرافية والأيدلوجية وعدد سكانها مثل الاسكندرية وأثينا وغيرها والتي بقت حتى الآن والتي ما زالت عامرة بالسكان.

لذلك فإن أي نطاق حضري Urban area يزيد تعداد سكان قلبه الحضري Urban core عن 5.000 نسمة يسمى المتروبوليتان Metropolis أما إذا كان تعداد سكان قلبه الحضري لا تقل عن10.000 نسمة ولا تزيد عن 50.000 نسمة فيسمى الميكروبوليتان Micropolis.

قام (دوكسيادس،1968) بدراسة المدن الكبرى ووضع الأسس النظرية لمدينة المستقبل وصنفها في كتابة Ekistics إلى(المتروبوليس، الدينابوليس، الدينامتروبوليس، الميجابوليس، الايكومينوبوليس).

وعرف كلا من(R.J.Fuchs, E.Brennan, J.Chamie, Fu-Chen Lo & Juha I.Uitto) المدينة الكبرى Metropolis بأنها المدينة التي يتوقع أن يتجاوز عدد سكانها 4 مليون نسمة بحلول عام 2000 (R.J.Fuchs ''et al.'',1991)

وقد عرف كل من ماهيو وبيني(Mayhew and Penny,1992) المدن الكبرى هي المدن المستمرة النمو كما أنها تلك المدينة التي يزيد عدد سكانها عن 10 مليون نسمة.

وتتباين تعاريف المدن المتروبوليتانية ما بين عدد سكان يتراوح بين 4 مليون إلى 10 مليون نسمة.

2.2.2 المدينة City:

" تعتبر كلمة (المدينة) آرامية الأصل، ويرجح أنها كانت تطلق على المكان الذي يكون فيه القضاء، إذ ان المقطع "دينة" في الكلمة يدل على معنى العدالة. ووفقا لهذ المعنى فإن المدينة هي المكان الذي يتوفر فيه العدل والأمن أكثر من أي مكان آخر، لكونها مقر السلطة الحاكمة ". (برية،2003)

ويختلف تعريف المدينة من علم لآخر ومن مجتمع لآخر وهناك الكثير من التعريفات للمدينة إلا أن هناك تعريفات تضم مختلف المتغيرات ومنها أنها: "عبارة عن نسق اجتماعي مغلق نسبيا يتضمن أبعاد إيكولوجية وتاريخية وجغرافية، قانونية وإدارية وسياسية واقتصادية وهندسية معمارية متميزة، على درجة أكبر من التنظيم الاجتماعي، وكثافة أكثر من الاتصالات الداخلية والخارجية، في الوقت الذي يكون فيه النسق منطلقا لحركات التغيير الاجتماعي الشامل، ومركز للاحتكاك، والتفاعل الثقافي والإبداع التكنولوجي والتقدم العلمي والحضاري، وتتكون المدينة من عناصر رئيسية وهي الطرق والمواصلات والمباني والمنشآت وغيرها". (والي،1983)

والتعريف الآخر أن: "المدينة تعني الفن بتشبعاته الكثيرة، من هندسة ونحت وأدب، وتعني التاريخ والسياسة والتجارة، كما تعني الشوارع والعمارات والإنشاءات المدنية والدينية بترابها ومائها وتعني أيضا ماضي الإنسان المتطور نحو الأكمل إذ هي صورة لكفاحه المزمن وباختصار أن المدينة سجل لقضية الإنسان وحضارته". (جورج،1962)

وهناك تعريف آخر مختصر للمدينة وهو أن "المدينة عبارة عن استيطان عدد كبير من الناس في منطقة معينة تسود فيها أنشطة غير زراعية، وتعتمد على الروابط الثانوية والضوابط الرسمية". (الجولاني،1984)

ومن التعريفات السابقة يمكن ملاحظة أن التعريف الثاني هو الأعم والأشمل والذي يتناول معنى المدينة من كافة النواحي ويوصل المعنى كاملا للقارئ.

2.2.3 المنطقة الحضرية Urban area:

هي منطقة تزداد بها الكثافة للمنشآت مقارنة بالمناطق المحيطة بها. فربما تكون المنطقة الحضرية مدينة أو بلدة أو مدن صغيرة متقاربة Conurbation ولكن لا يطلق هذا المصطلح على المستوطنات الريفية مثل القرى (فتحي،2005).

2.2.4 السمات الحضرية Urbanity:

وتشير السمات الحضرية إلى المميزات والصفات ووجهات النظر والتي تتجمع داخل المدينة وداخل المنطقة الحضرية وقد يشير البعض إلى السمات الحضرية بأنها هي التمدين Citified وترتبط هذه الكلمة بالكلمة اللاتينية Urbanites والتي تعني الدماثة والأناقة. فهذه الكلمة تشير لما يجب أن يكون عليه العالم من وجهة نظر روما القديمة (Victor, 1973).

كما ذكر (لويس ممفورد،1998) أن هذه الكلمة تعني لغوياً الطراز الأدبي المصقول والتحرر من الهمجية والشقاء حيث الحياة الثقافية في العصور القديمة في المناخ الذي توفره المدن الكبيرة والتي كان يأتي إليها الطلاب من المدن الصغيرة بحثاً عن الانجلاء والمعرفة.

2.2.5 وسط المدينة Downtown /المنطقة المركزية للأعمال C B D:

بدأ استخدام هذا المصطلح Downtown أي وسط المدينة في أمريكا الشمالية بالإشارة إلى قلب المدينة City Core أو المنطقة المركزية للأعمال Central Business District (C B D) في المجالات الجغرافية والتجارية والاجتماعية(Wikipedia, 2018) .

ويعتقد أنه ظهر في مدينة نيويورك عام 1930 للإشارة إلى المدينة الأساسية والتي تقع أقصى جنوب جزيرة منهاتن حيث اتسعت نيويورك من بلدة إلى مدينة، فلم تجد أمامها مجال للاتساع سوى إلى الشمال متخطية منابع النهر(Upriver) ومن هنا جاء التعريف كصفة لكل ما هو بالأعلى حيث الشمال للمدينة بينما الجنوب يوجد في الأسفل . وعليه فإن أي جزء يقع شمال المدينة الأساسية يأخذ صفة Uptown بينما المدينة الأساسية (والتي كانت تمثل المركز التجاري حين ذاك) سميت ب Lower Manhattan أوDowntown (D.I Scagili, 1999).

يمكن أن تسمى المنطقة المركزية للأعمال Central Business District بالمنطقة المركزية للأنشطة Central activities district وتسمى بأمريكا الشمالية منطقة وسط البلد Downtown فهي المنطقة التجارية والتي غالباً ما تقع جغرافياً في قلب المدينة. وتضم هذه المنطقة الأبنية التجارية والمالية بالمنطقة المركزية بالمدينة. (Wikipedia, 2018)

ولكن يختلف مركز المدينة City Center عن وسط المدينة Downtown في أن وسط المدينة يمكن أن يقع جغرافياً في أي مكان بالمدينة بينما يقع City Center بالقرب من قلب المدينة .فمثلاً مدينة لندن تمتلك ثلاثة مراكز للمدينة وهم مدينة لندن ومدينة ويست منستر ومدينة كناري وارف.

دائما ما يعكس شكل ونوع Downtown أوC.B.D الخلفية التاريخية للمدينة، ولكن المدن ذات المباني الشاهقة يكون الجزء التاريخي بها بعيداً عن المنطقة التجارية والإدارية. أما المدن التي تنشأ وتتطور بسرعة مثل المدن التي ظهرت بالنصف الغربي من أمريكا الشمالية تضم منطقة مركزية واحدة لإدارة الأعمال والتي تضم ناطحات السحاب.

كما أن المنطقة المركزية لإدارة الأعمال قد تضم أقل كثافة سكانية. على سبيل المثال تراجع في التسعينات من القرن الماضي عدد سكان مدينة لندن من 200.000 إلى 170.000 على عكس النمسا مثلاً يرتفع عدد السكان بهذه المناطق حيث ينتقل إليها العاملين من الشباب للعمل والعيش بها.

وتتميز المنطقة المركزية لإدارة الأعمال ب:

- يوجد بها أكبر تجمع للأبنية العامة والمكاتب الإدارية.
- يوجد بها أعلى المباني.

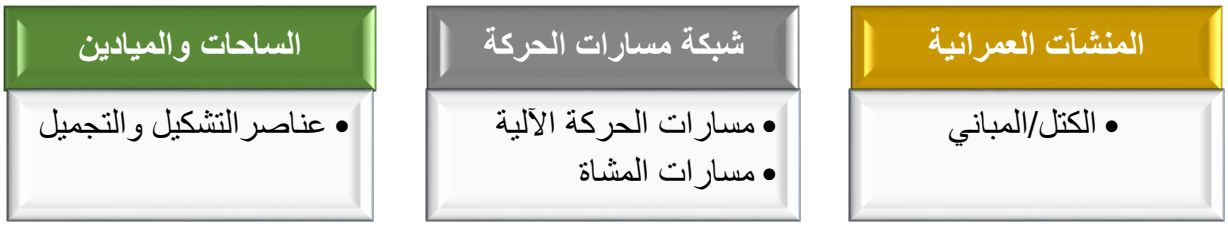
أما بالنسبة للوسائل الانتقالية : فهى:

- تتركز بها معظم المواصلات.
- أعلى تجمع لممرات المشاه.
- يوجد بها أعلى نسبة استخدام للمواصلات العامة.
- يوجد بها أعلى نسبة وظائف.

2.3 مكونات البيئة العمرانية للمدينة:

تتشكل المدينة من مجموعة كتل المباني والفراغات التي تتخلل كتل المباني، الشكل (2-1) يوضح مكونات

البيئة العمرانية. وبصفة عامة تتكون البيئة العمرانية في المدن من مجموعة من العناصر المختلفة التي تعطيها شكلها العام وتخلق لها طابعها المميز وذلك على النحو التالي (سليمان، 2009):



الشكل(2-1) مكونات البيئة العمرانية

المصدر: الباحثة

2.3.1 المنشآت العمرانية (الكتل/المباني):

المنشآت العمرانية الوظيفية التي يقيمها الإنسان لأداء الأنشطة المختلفة تعتبر من العناصر الهامة في التكوينات الحضرية فهي التي تحدد الفراغات وهي التي يمارس فيها الوظائف المرجوة من التكوين. فالمنشآت هي التي تحدد نوع الاحتواء ودرجته باختلاف ارتفاعاتها، كما يمكن الحكم منها على مقياس التكوين. كما أن ارتفاعات المنشآت العمرانية المختلفة تحدد الخط المرئي للمدينة لذا يجب الموازنة بين هذه الارتفاعات. وتتأثر كتل المنشآت العمرانية بأسلوب معالجة واجهاتها، وبالخصائص المختلفة لمواد المعالجة مثل اللون والملمس والإضاءة مما يؤثر تأثيرا كبيرا على شكل الكتلة ويعطيها خصائص جديدة.

2.3.2 شبكة مسارات الحركة:

وهي العنصر الثاني المشكل للتكوينات الحضرية، وتتشكل شبكة المسارات من عنصرين أساسيين وهما:

أ- مسارات الحركة الآلية:

وتتضمن شبكة الطرق وتدرجها وعلاقتها بشبكة الطرق المحيطة بالمدينة، كذلك نقاط الارتباط البصري والانتقال عبر النقاط البصرية الهامة وهي تساهم في معرفة العلاقة الوثيقة بين نقاط التميز البصري على الطرق وتقاطعاتها وتحديد العناصر القوية بصريا والعناصر التي يجب تقويتها.

وتتضمن أيضا العلامات الأرضية والأبراج واللوحات الإرشادية بمختلف أنواعها وإشارات المرور وكل ما يتعلق بالطرق من عناصر أساسية، كما تتضمن أيضا أماكن مواقف السيارات وهي ترتبط ارتباطا وثيقا بالطرق وهي نقاط النهاية للطريق ونقطة تلاقي الطرق مع المباني.

ب- مسارات المشاة:

شبكة مسارات المشاة هي التي توضح ارتباط العمران بالإنسان الذي يقطن المدينة فهي تراعي مقياس الإنسان الذي يسير في المسارات المخصصة له، وتتكون شبكة ممرات المشاة من مجموعة من المسارات تتلاقي في عقد يمكن أن تمثلها الساحات أو التقاطعات وهي ما تعتبر أماكن تجمع المواطنين.

وقد تترابط وتتجاور ممرات المشاة مع مسار حركة السيارات، ولكن من المفضل فصل حركة المشاة عن حركة السيارات وهو الأمر الضروري الذي يساهم بدور أساسي في سير الإنسان بحرية وأمان داخل المدينة.

ولدراسة شبكة المشاة لابد من تحديد:

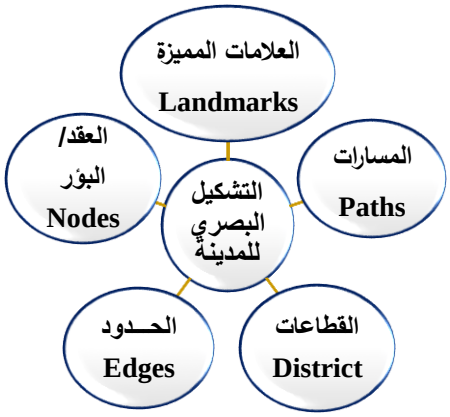
- ممرات المشاة وأنواعها وعروضها ومنبع ومقصد هذه الممرات.
- نوع ومواد الإنشاء لهذه الممرات ومستوى تشطيبها.
- العناصر الرابطة بين ممرات المشاة مثل الكباري والأنفاق.
- الاستعمالات الموجودة حول هذه الممرات ودور ممر المشاة في زيادة كفاءة هذه الاستعمالات.
- علاقة ممرات المشاة بمواقف السيارات حيث تساهم في نقل المشاة من نهايات الطرق ومواقف السيارات إلى المباني.

2.3.3 الساحات المفتوحة والميادين:

هي تلك العناصر التي تدخل في تكوين الفراغات العمرانية وتعطيها أبعادا أو انطباعات مختلفة ،فهي مجموعة من المساحات غير المبنية والمتروكة بهدف استخدامها كمتنفس للاستعمالات المحيطة، وخلخلة الكتلة العمرانية وتوفير مساحات تسمح بالتهوية والإضاءة، وتشمل هذه المناطق الأراضي الزراعية، والسواحل، والمناطق المتميزة بصريا، والمنتزهات، والمحميات، والحدائق، والساحات والميادين العامة (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري،2008).

2.4 التشكيل البصري للمدينة:

التشكيل البصري للمدينة أو الصورة الذهنية للمدينة ينتج من العلاقة البصرية للتكوينات المعمارية بشبكة مسارات الحركة، وطريقة عرضها للمشاهد المار بشبكة المسارات (سائرا على الأقدام أو سائقا السيارة)، وبالتالي فإن الفراغات الناتجة عن التكوينات التخطيطية للكتل المعمارية وعلاقتها بشبكة مسارات الحركة تترابط مع بعضها في سلسلة متصلة مكونة في مجموعها طرق السير العامة وأماكن التجمع الرئيسية. ومن ثم فإن التشكيل البصري هو علاقة المباني والفراغات وتتابعها البصري الذي يتكون ويظهر على محاور الحركة الرئيسية بالمدينة. وقد حدد كيفن لينش خمس أجزاء رئيسية بمثابة العناصر الأساسية للبنية الحضرية كما موضح بالشكل (2-2) وهي (Lynch,1965):



الشكل(2-2) التشكيل البصري للمدينة حسب رؤية كيفن لينش

المصدر: (الباحثة)

2.4.1 ممرات الحركة (Paths):

هي قنوات الحركة الرئيسية التي يمر من خلالها الأفراد في حياتهم العادية سواء كانت شوارع– ممرات– سكة حديد ... الخ، يمكن أن تكون مستقيمة –متعرجة– متكسرة يؤثر عليها نمط تخطيط المدينة، كما يمكن أن يحتوي المسار على ممر مشاة وقطار وعجلات. الصورة (2–1) يوضح مسار لحركة المشاة.

الصورة (2-1) يوضح مسار لحركة المشاة

المصدر: (دويكات،2009)

2.4.2 قطاعات المدينة (District):

وهي عبارة عن تقسيمات متوسطة أو كبيرة الحجم، تدرك بأن لها بعدين، وتمتاز بخصوصية معينة تميزها عن غيرها، وتبرز بوضوح في الشكل الحضري لتلك القطاعات، بينما تكون أحيانا متداخلة مع بعضها بصورة يصعب تمييزها بوضوح أحيانا.

2.4.3 الحدود (Edges):

إن نهاية القطاعات تعرف بالحافات، ولكن أحيانا توجد قطاعات تتلاشى تدريجيا (من دون أن تكون لها حافات مدركة) وتختفي مع قطاع أخر. وقد تكون الحدود طبيعية كنهر النيل يعتبر الحد الشمالي لمنطقة وسط الخرطوم أو غير طبيعية.

2.4.4 العلامات المميزة (Landmarks):

وهي أبرز الملامح المميزة بصريا، فالبعض منها يكون كبير جدا، ويمكن مشاهدته عن بعد كبير، بينما يكون البعض الأخر صغيرا ويمكن مشاهدته(كالتماثيل وساعة الشارع والنافورات والنصب ... الخ) أما الكبيرة منها كالأبنية العالية والمميزة. والصورة (2–2) توضح مثال للعلامات المميزة.

الصورة (2-1) قوس النصر – باريس كمثال للعلامات المميزة

المصدر: (دويكات،2009)

2.4.5 العقد الوظيفية أو مراكز الفعاليات (Nodes):

وهي عبارة عن بؤر ومحاور وظيفية معينة، وهي تتكون نتيجة التقاء مسارات الحركة مع بعضها وتتدرج من تقاطع صغير إلى ساحات كبيرة.

2.5 نظريات تركيب هيكل استعمالات أرض المدينة:

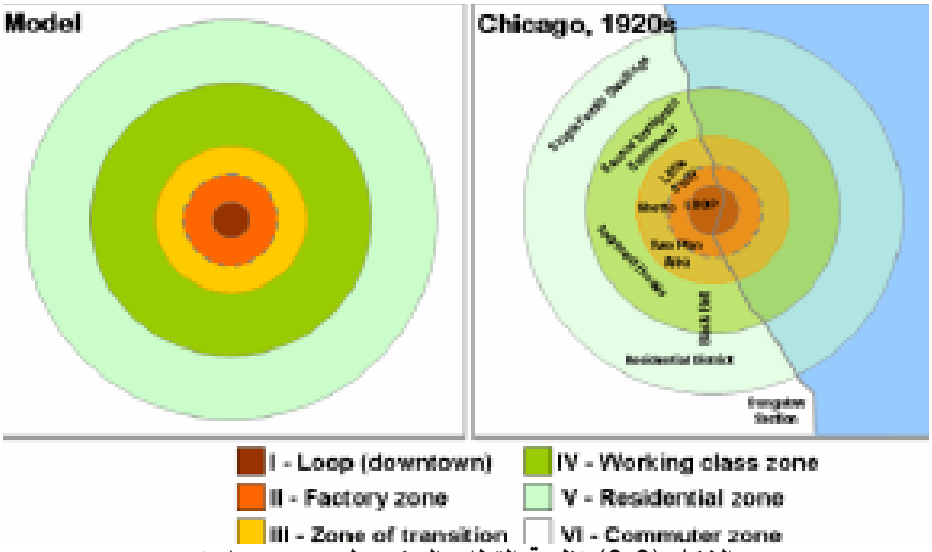
تعتبر الوعاء لجميع التفاعلات التي تتحد ما بين السكان والعمران من خلال نشاط معين وقد تناول كثير من الاجتماعيين والاقتصاديين دراسة فكر بناء المدينة وصاغوه في شكل نظريات تختلف فرضيتها باختلاف منظور الرؤيا .فالبعض تناولها من الوجهة الاجتماعية والبعض الآخر تناولها من الناحية الاقتصادية وأقدم هذه النماذج يرجع على العشرينات من القرن العشرين حيث اقترحه عالم الاجتماع " بورجس Burgess والذي كان هدفه الأساسي التعرف على مناطق المشكلات الاجتماعية الخطيرة بداخل المراكز الحضرية للمدن والنطاقات المحيطة بها.

برزت ثلاثة نظريات عالمية لشرح هيكل استخدام أراضي إقليم المدينة الذي يتحكم في أسعار الأرض وتصنيفها ويلقي ضوءا على تاريخ نمو المدينة وتكوينها وهذه النظريات هي:

2.5.1 نظرية القطاع المركزي Concentric Zone Theory

نادى بها كل من بورجس وماكينزي عام 1925، وقد تأثر بورجس في انتشار نموذجه بما كان سائدا لدى علماء ايكولوجيا النبات في جامعة شيكاغو في عصره.

وذكر (Harrhy Stewart) أن للنموذج عدة فرضيات، منها أن بالمدينة تنافس فني وثقافي واجتماعي بين السكان ، وأن قاعدة المدينة الاقتصادية هي تجارية صناعية، وأن الملكية خاصة عموماً وهناك تنافس على الحيز الحضري بمركز المدينة، وأن هناك توسعاً في أرض المدينة ومساحتها نتيجة النمو والهجرة وأن النقل ميسربصورة متساوية ورخيص وسريع في كافة الاتجاهات، وأن وسط المدينة هو مركز العمالة والنشاط الاقتصادي، لذلك فالمنافسة على هذا الحيز كبيرة ولهذا فأسعار الأرض مرتفعة على عكس المناطق الحديثة من المدينة. كما هو موضح بالشكل (2–3) (علام،1998).



الشكل (2-3) نظرية القطاع المركزي لبورجس وماكينزي

المصدر: (http://www.answers.org\ConcentricZoneTheory\burgess\ht-edu)

ويرى بيرجس أن استخدامات الأرض في المدينة تنحصر في خمسة نطاقات تحيط بمركز المدينة موضحة في الشكل (2-4) (حيدر، 1994) وهي على النحو التالي:

1- المركز الحضري للمدينة Urban Core:

وهي في قلب المدينة وتعتبر المركز التجاري والاجتماعي والثقافي، وهذه المنطقة هي أكثر أجزاء المدينة سهولة في الوصول حيث توجد بؤرة الشبكة الخاصة بالنقل الحضري. وهنا توجد المكاتب المهمة الرئيسية في المتاجر الكبرى، ومحلات السلع المتخصصة والمسارح ودور السينما وأفضل فنادق المدينة. ومثل هذه الوظائف هي أقدر على دفع أكبر مقابل مادي للأرض والملكيات المختلفة أو الإيجار فلمثل هذه المواضع فوائدها حيث منطقة تجارة الجملة تطوق المركز الحضري للمدينة. لذلك تعتبر هذه المنطقة مقراً لرجال الأعمال وتتميز بالمستوى العمراني والاجتماعي والاقتصادي المرتفع الذي يهيمن على كافة أنشطة المدينة، وربما قد يتعدى نطاق نفوذها من المدينة إلى الإقليم.

2- المنطقة الانتقالية Inner Transition Zone:

وهذه المنطقة تحيط بقلب المدينة، وهي منطقة تعاني من التغير والتدهور والعشوائية ووجود منازل كبيرة تحتلها أسر متعددة، ويتميز استخدام الأرض بأنه مختلط ودائم التغير. وعادة ما يطلق على هذه المنطقة تعبير Slum area، وهي عموما صعبة الوصول ومعظم قاطنيها من الطبقات الاجتماعية المحرومة وهي باختصار منطقة غير مرغوبة وقد توجد فيها بعض أنشطة التجزئة مثل المقاهي متدنية المستوى، والخرائب، والمنازل المهجورة، ومع ذلك ونتيجة التغير قد تحوي منازل واسعة رائعة تنحدر من عهود سابقة ذات طرز مميزة ولكنها تستخدم استخداماً مغايراً، وعادة ما تكون الكثافة السكانية هنا مرتفعة، لذا، فإن الفقر والجريمة من سماتها. وحسب تحليل بورجس فإن هذه المنطقة هي منطقة تعرضت للغزو من داخل مناطق المدينة الأخرى ومن خارجها وخاصة الوافدين الجدد.

3- منطقة مساكن العمال:

تضم المساكن التي يقطن في كل منها أسرة واحدة او أسرتين (الزوكة،1980)، وتضم هذه المنطقة مساكـن

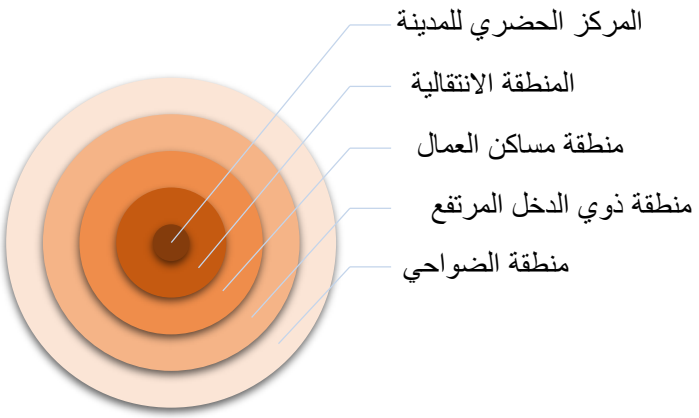
العمال والفئات الفقيرة والطبقات الدنيا من سكان المدينة وكذلك مساكن الطبقات الوسطى وتضم أيضا المحلات التجارية الخاصة بتجارة التجزئة وبعض المدارس والمنتزهات (عزام وغيره، 1997)، وسبب تركز مساكن العمال في هذه المنطقة هو قربها من أماكن العمل في مركز المدينة (غنيم،2001).

4- منطقة ذوي الدخل المرتفع:

وتشمل هذه المنطقة على مساكن الطبقات الاجتماعية التي تقع بين الطبقة الوسطى والطبقة العليا حسب تعبير لويد وورنز. (عزام وغيره، 1997) وتنتشر في هذه المنطقة ظاهرة العمارات السكنية ذات الطوابق المتعددة.(غنيم،2001)

5- منطقة الضواحي:

تشكل هذه الحلقة الدائرة العمرانية التي تحيط بالمدينة ويقطنها أفراد ينتقلون منها إلى أعمالهم داخل المدينة ثم يعودون (عزام،1997). وتتميز هذه المنطقة بوجودها على امتداد خطوط المواصلات الرئيسية مع وجود مساكن كثيرة تسكنها الطبقات ذات الدخل المتوسط والعالي. (حيدر،1994)، ويوضح الشكل (2-4) هذه النظرية والتدرج فيها.



الشكل (2-4) نظرية الحلقات المركزية

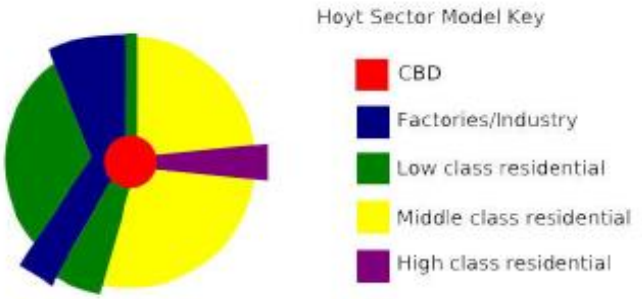
المصدر: (النقاش، 1996)

2.5.2 نظرية القطاعات المركزية لهويت Hoyt's Sector Theory

تتلخص فكرة هويت في أن المناطق الاجتماعية المحيطة والقريبة من المركز الحضري يشغلها سكان منخفضي الدخل ويقطنون مساكن رديئة المستوى في بيئة غير صحية. وكلما اتجهنا إلى الخارج بعيداً عن المركز كلما ارتفع مستوى الإسكان والسكان حتى نصل إلى الضواحي والتي تمثل أعلى مستوى إلا أنها ليست قاعدة عامة فقد نجد سكان ذوى مستوى دخل منخفض يقطنون مساكن حديثة المستوى والعكس.

لذلك قدم هويت عنصرين جديدين في نظريته، العنصر الأول أسعار الأراضي العمرانية وأسعار الإيجارات حيث فرض أن أسعار الأراضي تقل كلما بعدنا عن المركز الحضري للمدينة، والعنصر الثاني تداخل شرايين الحركة والطرق الرئيسية وتأثيرها على شكل التنمية في المدينة وقد وجد هويت أن النمو القطاعي التابع لشرايين الحركة غالباً ما يتميز بنفس النوعية من الاستخدامات، ونفس المستوى من المناطق السكنية والتجارية، وينتج عن هذه

النظرية شكل النجمة، ويرى أن المنافسة على الأراضي العمرانية في المركز تسببت في أسعار أراضي عالية جداً. واحتفظت كلتا النظريين السابقتين بمركز وحيد للمدينة (علام،1998). كما هو موضح بالشكل (2-5) .

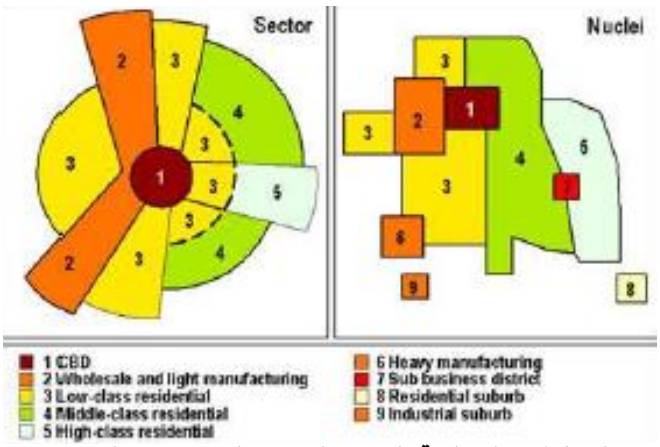


الشكل(2-5) نظرية القطاعات المركزية لهويت Hoyt's Sector Theory

المصدر: (http://www.answers. org\ Hoyt'sSectorTheory \Hoyt\ht-edu)

2.5.3 نظرية المراكز المتعددة Multi Nuclei Concept

وترى هذه النظرية التي وصفها هاريس وهولمان أن كثيراً من المدن تنمو حول مركزها الحضري، ويكون هذا المركز الحضري مرتبطاً تاريخياً بنشأة المدينة، وعندما تنمو المدينة أكثر يؤدي ذلك لظهور مراكز أو أنوية أخرى، وأن هذه المراكز الفرعية يمكنها أيضاً أن تنمو في نطاق المراكز القائمة، وتعتمد فكرة النظرية على وجود مجموعة من المراكز الحضرية لكل مركز نشاط معين، وهناك بعض العوامل التي تساعد على ظهور مثل هذه المراكز الحضرية منها:- الميل الطبيعي لبعض الأنشطة للتجمع في مناطق محددة أو وجود بعض الأنشطة التي تعتمد على بعضها مثل الصناعات التي تكمل بعضها. أو تجمع أنشطة ليس لها علاقة مع بعضها لكن يجمعها وجود طريق رئيسي أو مجرى مائي. وعادة يختار كل مركز موقع مناسب له في المدينة بحيث يستطيع أن يؤدي وظيفته على أكمل وجه، فمثلاً نجد المركز التجاري في المنطقة التي يتردد عليها غالبية السكان أو المنطقة التي يسهل الوصول إليها والمركز الصناعي يتواجد في المناطق التي تتاح فيها فرص أكبر للنقل وفي أماكن تمركز العمالة، أما مركز الخدمات يكون المركز في صورة مجموعة من المراكز المتنوعة التي تتواجد في شكل نوايا متعددة يكون لكل منها وظيفة ونوعية محددة للنشاط تتوزع حولها مستويات الإسكان المختلفة كما هو موضح بالشكل (2-6).



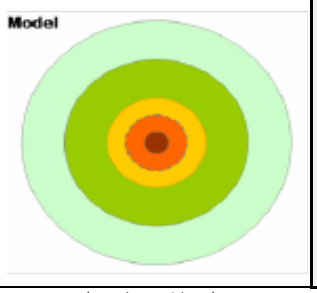
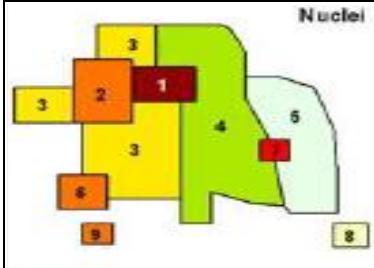
الشكل(2-6) نظرية المراكز المتعدده لهاريس وهولمان

المصدر: J. H. Lowry, World City Growth, Harber & Ros, London, 1979.

2.6 الخلاصة:

يمكن تلخيص هذا الفصل والمتعلق بمفاهيم المدينة في الأتي:

- اعتبار المدن الكبرى The Metropolitan Cities أنها المدن التي يزيد عدد سكانها عن 5 مليون نسمة كما أنها المدن القابلة للنمو وهذا هو التعريف الذي سيتم استعماله في البحث من الآن وصاعداً حيث يمكن إدراج مدينة الخرطوم الكبرى تحت مفهوم المدن الكبرى حيث يزيد التعداد السكاني فيها عن الـ 5 مليون نسمة كما أنها واحدة من المدن القابلة للنمو.
- مكونات البيئة العمرانية للمدينة هي مجموعة من العناصر المختلفة التي تعطيها شكلها العام وتخلق لها طابعها المميز، وهذه العناصر هي: المنشآت العمرانية (المباني/الكتل)، شبكة مسارات الحركة (مسارات الحركة الآلية – مسارات المشاة)، الساحات المفتوحة والميادين.
- حدد كيفن لينش خمس أجزاء رئيسية بمثابة العناصر الأساسية للبنية الحضرية وهي: ممرات الحركة، قطاعات المدينة، الحدود، العلامات المميزة، العقد والبؤر.
- برزت ثلاثة نظريات عالمية لشرح هيكل استخدام أراضي إقليم المدينة الذي يتحكم في أسعار الأرض وتصنيفها ويلقي ضوءا على تاريخ نمو المدينة وتكوينها وهذه النظريات هي:

العنصر	نظرية القطاع المركزي	نظرية القطاعات المركزية	نظرية المراكز المتعددة
اسم العالم	بورجس وماكينزي	هويت	هاريس وهولمان
الفكـرة	وأن وسط المدينة هو مركز العمالة والنشاط الاقتصادي، لذلك فالمنافسة على هذا الحيز كبيرة ولهذا فأسعار الأرض مرتفعة على عكس المناطق الحديثة من المدينة. ويرى بيرجس أن استخدامات الأرض في المدينة تنحصر في خمسة نطاقات تحيط بمركز المدينة	قدم هويت عنصرين جديدين أسعار الأراضي العمرانية والإيجاراتو فرض أنها تقل كلما بعدنا عن المركز الحضري للمدينة، والثاني تداخل شرايين الحركة والطرق الرئيسية وتأثيرها على شكل التنمية في المدينة وأن النمو القطاعي التابع لشرايين الحركة غالباً ما يتميز بنفس النوعية من الاستخدامات.	عندما تنمو المدينة أكثر يؤدي ذلك لظهور مراكز أو أنوية أخرى، وأن هذه المراكز الفرعية يمكنها أيضاً أن تنمو في نطاق المراكز القائمة، وتعتمد فكرة النظرية على وجود مجموعة من المراكز الحضرية لكل مركز نشاط معين ، وهناك بعض العوامل التي تساعد على ظهورها
الشكـل			

جدول (1–2) نظريات عالمية لشرح هيكل استخدام أراضي إقليم المدينة

المصدر: الباحثة

3 الفصل الثالث

مركز المدينة

3.1 تمهيد:

تعتبر المراكز الحضرية بالمدينة واحدة من العناصر الرئيسية والهامة في تكوين وبناء هياكل المدينة العمرانية والإقتصادية فهي تؤثر في المدينة تأثيراً مباشراً 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 مراكز المدينة عبر التاريخ، وتطور انماطها وأشكالها، والعوامل الي تؤثر على مواقع توزيعها، كما وجب تحديد المشاكل التي تعاني منها المراكز الحضرية في المدن، وسياسات واتجاهات ومجالات تطويرها، وأخيرا نستعرض بعض الإجراءات الإرشادية لتطوير المراكز الحضرية للمدن.

3.2 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،ص387). ومركز 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 المخازن والمحلات التجارية والمكاتب والنوادي والبنوك والفنادق والمسارح والمتاحف والمسئولين عن الاقتصاد والحياة السياسية (Carol,1960). وقد وصفها الباحث .Yeates, M بقوله " هي منطقة ترتفع فيها أسعار الأرض، وتتسم 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. وقديماً 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 والهامة والمميزة.

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 وللسياحة والترفيه والرياضة، وذلك بسبب سهولة الوصول الذي أدى إلى ارتفاع كثافة الاستخدام وزيادة الطلب على الأرض (أبوصبحة،2003).

وبدراسة الوضع الاقتصادي لسكان منطقة المركز حسب دراسة بيري (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 (أبوعيانة،1999)، (أبوصبحة،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.
- تقل 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 تتخصص في نشاط معين يغلب عليه مثل شوارع المحلات التجارية وشوارع المؤسسات الإدارية... الخ.
- تتوسع على حساب المناطق المجاورة ببطء شديد والتوسع الرأسي يكون كبيرا والأفقي صغيرا.

3.4 فوائد المنطقة المركزية:

المنطقة المركزية فوائد كثيرة منها (أبوصبحة،2003):

- سهولة الوصول حيث أنها منطقة يمكن الحصول منها على جميع الأشياء بسهولة لأنها تشكل المركز وملتقى طرق المواصلات.
- سهولة الاتصال والتفاعل وتسهل عمليات الاتصال الشخصي من خلال توفر نظم المعلومات والتلفونات والمواقع المركزية التي تقوي تيار المعلومات.
- توفر نشاط الترفيه والرياضة حيث المسارح والمتاحف 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 وكليات ومراكز إعلام.

هذا بالإضافة إلى أنها (OTED,2003):

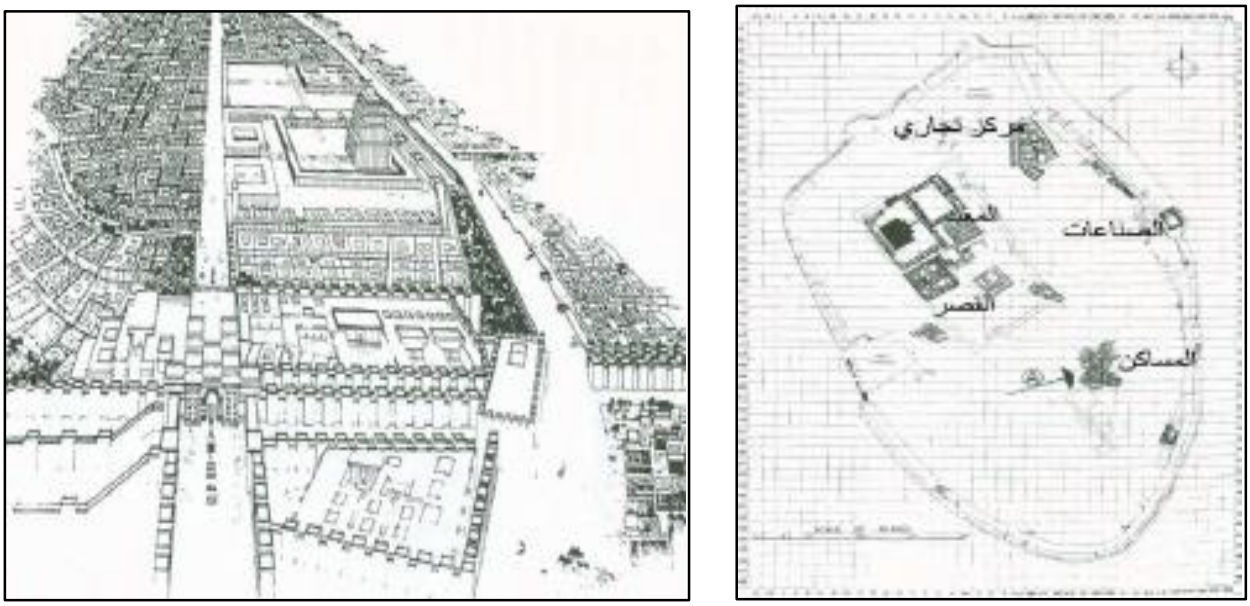
- توفر عددا كبيرا من الوظائف للسكان، فوسط المدينة يعتبر غالبا أكبر رب عمل في المجتمع.
- تلعب دور رئيسي كمركز للأعمال، حتى أنها قد تمثل أكبر تجمع للأعمال في المجتمع المحلي.
- تحوي كمية هائلة من الاستثمارات العامة والخاصة.
- عادة ما تكون مركزا للحكومة، حيث أنها عادة ما توجد بها الكثير من المباني الحكومية.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

3.5 مراكز المدن 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):

3.5.1 مراكز المدن قديما:

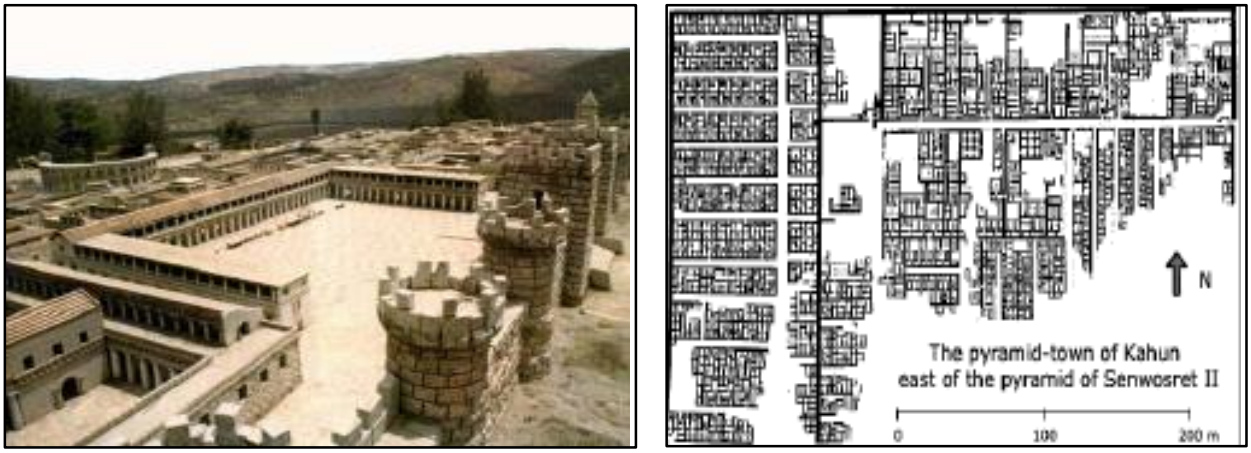
كان لمركز المدينة عبر التاريخ دورا كبيرا في تخطيط المدن، ففي الحضارة البابلية القديمة كانت "الزيجورات" ويطلق عليها المعبد، أو مركزا حضاريا للمدينة تحيط به مساحات واسعة جدا مسورة بتحصينات وأسوار شاهقة الارتفاع ووظيفة هذه المساحات هي إبعاد المساكن، أو الشعب، عن المعبد أو القصر، ربما بغرض الإبقاء على مسافة مابين الشعب وأسرار الآلهة والحكام (Mature Rahman,1999). والِصورة (3– 1) أ يوضح المخطط التفصيلي لمدينة أور ويحتوي على مركز المدينة إلى القصر كمركز للحكم والمعبد كمركز للعبادة والحرف اليدوية كمركز صناعي والمساكن كمراكز سكنية والميناء كمركز تجاري، أما الصورة(3– 1) ب فيوضح منظور لمدينة بابل القديمة في بلاد ما بين النهرين القديمة ونجد أن مركز المدينة مكون من مباني شاهقة وتكوينات معمارية عالية يطلق عليها المعبد أو القصر ومحاط بأسوار وتحصينات بعيدة عن أعين سكان المدينة.



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

المصدر:http://www.geography.abut.org

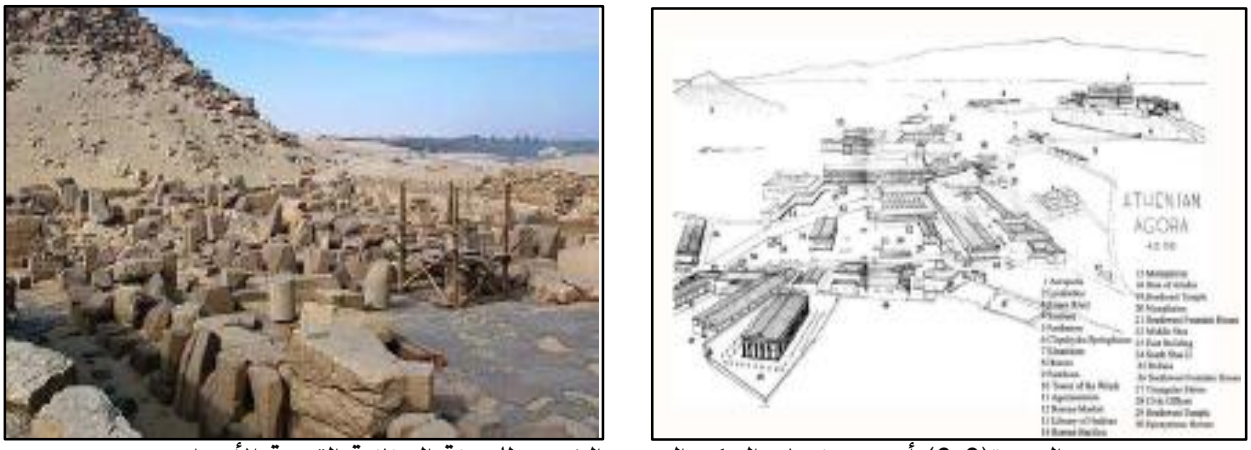
أما المراكز للحضارة المصرية القديمة فقد أدى الاعتقاد الديني السائد بأن هناك حياة أخرى بعيدة عن الشقاء وبها العديد ن وسائل الترف والسعادة أدى ذلك إلى العناية بالمقابر التي أصبحت بعد ذلك معابد مليئة بالكهنة والنبلاء وصولا لبناء مدن منتظمة لخدمة الموتى والقيام بالتزامات المقابر. فأصبحت المدينة تتكون من مركزا دينيا يتمثل في المعابد ومقبرة الملك وكل طوائف الشعب تعمل جاهدة للسكن والموت بجوار مقبرة الملك لنيل شرف الحياة الأخرى المترفة، لذلك تأثرت مراكز المدن على ضفاف النيل بذلك وتعتبر مدينة كاهون القديمة مثالا لهذه المعتقدات. كما هو موضح في الصورة (3– 2) / أ، ب .



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

المصدر: http://www.nemo.nv/ibisportal/egyptintro/56.ldisidor

أما "الأغورا" فقد كانت تمثل مركز المدينة في الحضارة الإغريقية، وهي مركز التقاء 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 (3-3) أ، ب يوضحان المركز الخدمي الرئيسي للمدينة اليونانية القديمة الأجورا.

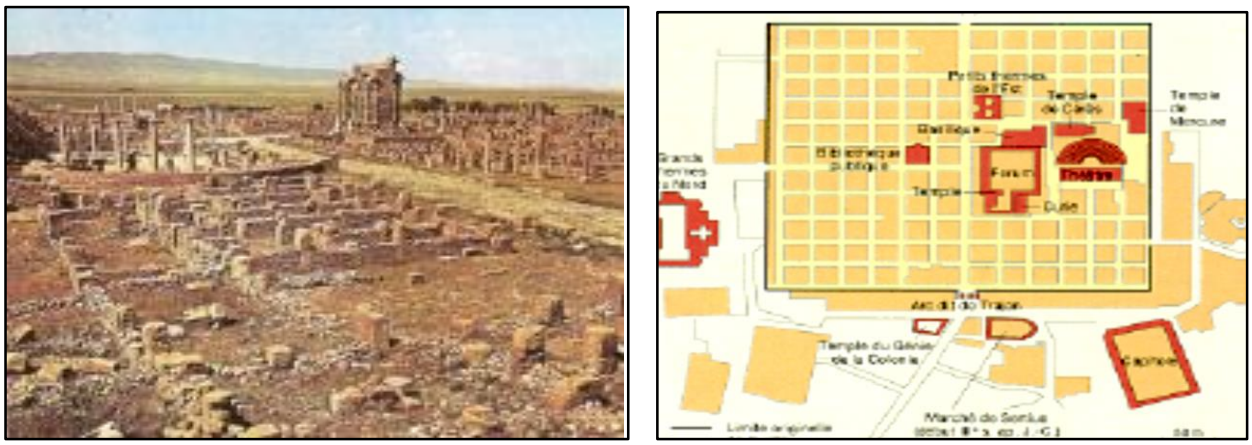


الصورة(3-3) أ، ب يوضحان المركز الخدمي الرئيسي للمدينة اليونانية القديمة الأجورا

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

وتقابل ساحة "الأغورا" عند اليونان من الناحية الدينية والسياسية والاقتصادية ساحة "الفورم" عند الرومان، ففيها تجري الانتخابات وتؤخذ قرارات السلم والحرب ويعين الموظفون ويطبق القانون. ومع الزمن انقسمت الساحة الرئيسية إلى اثنتين لعبت إحدامها الدور الاقتصادي، ولعبت الأخرى دورها الديني والسياسي. وقد أخذ المركز الروماني موقعا متوسطا في المدينة كانت ذات تخطيط شبكي متعامد، حيث يقع عندها تقاطع الشارعين الرئيسيين. (Galion A.B. & Eisner S., 1975, p.32.)

كما في الشكل رقم (3– 4) نجد مدينة تمجاد في الجزائر التي تتميز بالتخطيط الشبكي (الشطرنجي، كما يطلقون عليه)، حيث الكاردو Cardo والديكامينوس Dokumanus هما العنصران الرئيسيان للمخطط ويقع الفورم والمسرح في المركز الهندسي للمدينة.



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

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

3.5.2 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 نظرا لملازمتها للجوامع.

وقد تعرضت المدينة الإسلامية لعدد من الثوابت والمتغيرات أثرت في تكوينها ومنها: الثوابت الدينية، المتغيرات الثقافية، المنظور الإنساني. (Y. Ibich, 1976)

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 مدن القرن العشرين:

في مطلع القرن العشرين كانت منطقة بها تجارة التجزئة أو المفرق، 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. (أبوصبحة، 2003)

3.6 التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن:

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 (3– 1) يوضح التطور التاريخي لأنماط وأشكال المراكز الحضرية للمدن الكبرى والتي تنقسم إلى أربع مراحل وهي : (**Jurgen, F.1987**)

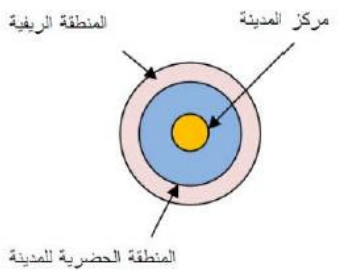
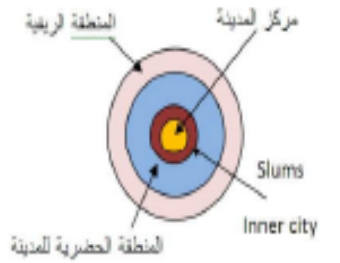
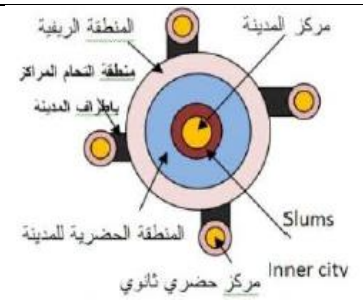
1. مرحلة المراكز الحضرية المبكرة. Early Urbanism
2. مرحلةالحداثة المبكرة. Early Modern Urbanism
3. مرحلة ما بعد الحداثة. Post Modern Urbanism
4. مرحلة المعلوماتية والتقنية العلمية. Informational Urbanism

الشكل(3-1) 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 مراحله التاريخية:

مراحل التطور التاريخي للمراكز الحضرية	الوصف التحليلي للتطور التاريخي للمراكز الحضرية	الرسم التوضيحي لمراحل التطور التاريخي للمراكز الحضرية

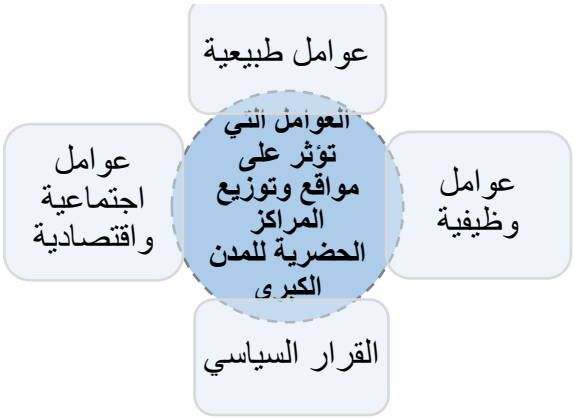
في مرحلة Early Urbanism مرحلة ما قبل الحداثة من العصر الفرعوني – الروماني الإغريقي حتى العصور الوسطى	لم يطرأ أي تغيير كبير في تلك المرحلة سوى أن المركز الحضري كان بداخل مركز المدينة كالأهرامات في مدينة كاهون والأجورا في المدينة الإغريقية القديمة.	
في مرحلة Early– modern urbanism مرحلة الحداثة المبكرة من بعد العصور ا لوسطى والثورة الصناعية الأولى والثانية حتى عام ١٩٥٠ميلادية	في هذا العصر حدث تغيير كبير نتيجة حدوث الثورة الصناعية الأولى والثانية والحرب العالمية الأولى والثانية وأصبح هناك هجرة كبيرة من الريف للمدن لتغلغل مجال الصناعة في مركز وقلب المدينة ونتيجة لذلك ظهر مفهوم Slums وهي المناطق المتدهورة عمرانياً وهي تقع في منطقة Inner city وهي المنطقة المحيطة بمركز المدينة.	
في مرحلة Postmodern Urbanism مرحلة ما بعد الحداثة وهي من الفترة بعد الحرب العالمية الثانية إلى نهاية القرن العشرين	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 وظهور مراكز حضرية جديدة ثانوية مساعدة لمركز المدينة القديم.	
في مرحلة Informational Urbanism وهي الفترة من نهاية القرن العشرين حتى وقتنا الحالي وهي مرحلة المعلوماتية والتقنية العالية	في ظل التطور السريع لوسائل الاتصال والطفرة الكبيرة التي أحدثها 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 .	

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

المصدر: القطان،2009

3.7 العوامل التي تؤثر على مواقع وتوزيع المراكز الحضرية للمدن :

مهما اختلفت أنماط البناء والتكوين للمدينة إلا أنها تتحدد فيما بينها في أهمية موقع المراكز من هيكل المدينة العمراني، والتحديد المكاني للمركز الحضري يجعل علاقة المركز بالتغييرات التي تتم في المدينة علاقة مباشرة وايجابية من حيث سرعة التأثير التي تتطلب معها تلبية فورية لاحتياجات هذا التغيير، ولتحديد الإشكاليات وإمكانيات المعالجة والتنمية يجب بداية التعرض لأهم العوامل التي تؤثر في بناء المراكز الحضرية بالمدينة كما هو موضح بالشكل رقم (3– 2) والتي من أهمها:



الشكل(3-2) العوامل التي تؤثر على مواقع وتوزيع المراكز الحضرية للمدن الكبرى

المصدر : القطان،2009

3.7.1 العوامل الطبيعية:

تمثل العوامل الطبيعية أهم العوامل المؤثرة في تشكيل النمط التخطيطي لأي مركز حضري بالمدينة ذلك لأن ظروف التشكيلات الطبيعية للموقع العام للمدينة قد تفرض نمطاً معيناً يتناسب مع إمكانيات ذلك الموقع كأن تمتد المدينة على ساحل بحر أو نهر مكونة لشكل النمط الشريطي كما في مدينة الإسكندرية ومدينة هونج كونج أو يكون الموقع العام ذو طبوغرافية شديدة التباين بين الارتفاع والانخفاض فيتأثر بها التخطيط العام للمدينة متخذاً للنمط المتمركز أو المتناثر والمشتت، قد تفرض ظروف الموقع الطبيعية والجغرافية الأهمية الوظيفية لمركز حضري لمدينة ما بإعطائها الصبغة الإقليمية والمركزية لمركز خدماتها عن طريق تحكمه وسيطرته، فقد تقع المدينة على ميناء بحري هام يجعل من مركزها سوق عالمي لمختلف الأنشطة.

3.7.2 العوامل الاجتماعية والاقتصادية:

بشكل عام تؤثر الحالة الاقتصادية للمدينة والمستويات الاجتماعية للسكان ومستوى الدخل وأوجه الإنفاق، وبالتالي تشكل الاحتياجات السكانية حجم الوحدات والمؤسسات الخدمية ومعدلاتها ومستوى أدائها والتي تتحكم بدورها في حجم المركز الحضري بالمدينة وموقعه ، فكلما ارتفع المستوى الاقتصادي ومستوى دخل الأفراد في المدينة كلما تعددت وازدادت الاحتياجات السكانية التي تفرضها التكوينات الاجتماعية لهم سواء كانت هذه الاحتياجات أساسية أو غير أساسية وبالتالي يتأثر حجم مركز الخدمات ومساحة الأنشطة به.

كما يتدخل حجم السكان ومعدلات الزيادة السكانية بشكل مباشر في التأثير على حجم مركز الأنشطة والخدمات بالمدينة ومستويات الخدمة المطلوبة والنمو الحضري في المدينة واحتياجات ذلك النمو في المستقبل من خدمات مختلفة وإمكانية المركز في تلبية تلك الاحتياجات المقابلة لذلك النمو وتغيراته .

3.7.3 العوامل الوظيفية:

تختلف المدن طبقاً لأحجامها ومواقعها في شبكة التجمعات الإقليمية التي تحدد دور ووظيفة كل تجمع وعلاقته بالتجمعات الأخرى وللمراكز الحضرية لتلك التجمعات أدوار ووظائف أيضاً يحددها موقع التجمع وأهميته، وتحدد عناصر المركز وأنشطته المختلفة الوظيفة الأساسية للمدينة فتظهر المدينة الإدارية والمدينة الصناعية والمدينة الزراعية ...الخ وذلك طبقا للنشاط الغالب على مؤسسات الخدمة بالمركز والتي يفرض عليها الوظيفة تبعا للدور الذي تؤديه المدينة في الحيز الحضري الإقليمي لشبكة التجمعات، وعلى ذلك أيضاً يظهر المركز الإقليمي للأنشطة والخدمات ومركز مدن العواصم والمراكز المحلية وغيرها من مستويات الخدمة ووظائفها.

3.7.4 القرار السياسي:

يتدخل القرار السياسي في كثير من الأحيان في التأثير على بناء وتركيب المراكز الحضرية للمدن التي غالباً ما تنشأ بقرار سياسي فيتحول مركز التجمع الصغير أو المركز الريفي إلى مركز لمدينة حضرية كبيرة بصدور قرار باعتبار هذا التجمع مدينة وبالتالي تتغير معها مكونات هذا المركز ليفي بالمتطلبات الحضرية للمركز الحضري الجديد كذلك يصدر القرار السياسي باعتبار بعض المدن كمدن حرة مفتوحة – كما هو الحال بمدين بورسعيد – فتتحول كافة الأنشطة والخدمات بالمدينة إلى ما يتناسب مع وضع المدينة الحرة كذلك الحال بالنسبة للقرارات السياسية التي تصدر في أوقات الحرب باعتبار بعض المدن من مدن المواجهة العسكرية التي تتطلب تغييرات على نشاط مركز تلك المدن.

3.8 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 انفصالاً واضحاً بين التخطيط الحضري ووظيفة المدينة الحضرية. لذا لابد 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 وإدخال 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 1 ديسيبل 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 العصافير 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 الجزئيات 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 دراسة تفصيلية: ففي بعض الأحيان تلجأ الحكومات إلى تغيير الأنشطة كأن تضحي بالمساحات الخضراء مقابل بناء مباني ذات أنشطة مغايرة أو تضحي 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 لانهيار الأنشطة التجارية فلم يبقى سوى متجر واحد من الأربعة الموجودين وبهجرة هذه المتاجر لم يعد وسط المدينة مطروقا 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 للانهيار. كما أن العمل في الاتجاهين يؤثر بالسلب. وهذا الأمر يظهر في كل مدن العالم.

3.9 سياسات التطوير الحضري واتجاهاته:

من أجل الوصول إلى استراتيجية سليمة لتطوير مركز المدينة يجب التعرف على السياسات المتبعة عند التعامل مع هذه المناطق من أجل الوصول إلى السياسة الأنسب لكل حالة. والشكل (3–3) سياسات التطوير الحضري.

وهذا الجزء سيعرض السياسات المتبعة عند التدخل والتطوير وإعادة التأهيل والحفاظ التاريخي والإملاء الحضري وإعادة الإحياء والتجديد الشامل، للتوصل إلى نتائج عامة وخاصة، ولوضع اقتراحات وتوصيات لمعالجة المشاكل خاصة تلك التي يعاني منها مركز مدينة الخرطوم.

الشكل(3-3) سياسات التطوير الحضري

المصدر: الباحثة

3.9.1 التجديد الحضري (Urban Renewal):

تهدف أعمال التجديد الحضري إلى تصميم بيئة عمرانية جديدة عن طريق الإزالة والإحلال للمباني والمنشآت وكذلك إصلاحها وتجديدها إن أمكن، بالإضافة إلى تصميم وتنسيق المواقع المحيطة بها وكذلك الساحات والميادين والحدائق العامة بالمنطقة التاريخية وما يستلزمه ذلك من ضرورة تجديد المرافق والطرق والخدمات. أي أن الاهتمام ينصب في هذه السياسة على إحياء القيمة الثقافية والجمالية والرمزية للعناصر العمرانية من عمارة وعمران وموقع بجانب الاهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية (Levy, J., 2003). أما الأهداف الأساسية للتجديد الحضري فهي:-

- إزالة التلف الحضري والمناطق المتهرئة.
- تخفيف حدة الفقر.
- توفير بيئة ملائمة.
- تجديد وإحياء مركز المدينة.
- تعزيز معدل العوائد في المنطقة المركزية.

وقد صنفت نشاطات التجديد الحضري عام 1958 في مناقشات الإتحاد العالمي للإسكان والتخطيط في ثلاث سياسات (Muchnick, 1970) وهي:

1- إعادة التطوير: (Redevelopment)

برنامج شامل يهدف إلى إعادة تنظيم الهيكل العمراني والوظيفي والسكاني للمنطقة الحضرية القائمة وذلك بإزالة المباني القديمة المتهرئة التي تشغل الحيز الأكبر من النسيج الحضري القائم، وإعادة البناء وفق مخطط جديد شامل يعكس سياسات بعيدة الأمد لتوزيع السكان واستعمالات الأرض (Benton, 1966). وهذا الأسلوب يستخدم في المناطق التي لا يمكن اقتصاديا صيانة نسيجها الحضري المتهرئ لانتهاء عمره الوظيفي، ويرافق هذا الأسلوب عدة مشاكل تتعلق بتمزيق الروابط الاجتماعية والإمكانيات المادية والبشرية والفنية العالية، وعدم قدرة الشريحة الاجتماعية الفقيرة على الالتزام بالكلف المادية والإيجارات للوحدات السكنية المتطورة، وزيادة العجز القائم في الرصيد السكني وعدم تعاطف المفاهيم التصميمية أحيانا مع الشخصية القائمة قبل التطوير، مما يؤدي إلى الفصل الحاد لسلسلة التطور التاريخي وبشكل متفاوت (العسافسة وآخرون، 2007). كما حدث في باريس من إعادة بناء بعض الأحياء القديمة (قديد،2010).

2- إعادة التأهيل: (Rehabilitation)

وتشمل إجراءات إصلاحية لمعالجة المناطق القديمة التي بدأت فيها التهرؤ والمحتفظة بنسبة كبيرة من الهياكل العمرانية القابلة للإصلاح وتكييفها وتهيئتها لتلائم المعايير والمتطلبات الحديثة البيئية، والاجتماعية، والاقتصادية بهدف إعادة الاستقرار والتوازن الحضري لتلك المناطق وتأمين مستلزمات الاستمرارية والمرونة حاضرا ومستقبلا. (Benton, 1966)

ويتضمن هذا الأسلوب تحسين ورفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتطوير الحضري والتي تعاني من تلف في بعض عناصرها، وتعويض النقص في مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية والفضاءات المفتوحة من خلال هدم جزئي لبعض الأبنية المتهرئة وإنشاء أبنية مكانها، ويعد هذا الأسلوب الأكثر استخداما لرفع مستوى الوحدات السكنية ونوعيتها نتيجة الإيجابيات الآتية:-

- التقليل من الكلف الناتجة عن وحدات سكنية جديدة والاستملاك والهدم وإعادة البناء.
- المحافظة على الروابط الإجتماعية والهيكل الاجتماعي القائم بقدر الإمكان.
- قصر المدة الزمنية مقارنة مع أسلوب إعادة التطوير، ويحافظ على النمط الحضري القائم والشخصية المميزة.

وتتم عملية المفاضلة بين المنهجين السابقين من خلال عدة معايير مثل المعيار الاقتصادي كتحليل الكلفة والمنفعة والمعيار الاجتماعي ومعيار القيمة المعمارية والتاريخية ومعيار الحالة العمرانية والإنشائية ومعيار الزمن الذي يستغرقه المنهج. (العسافسة وآخرون، 2007)

3- الحفاظ التاريخي: (Historical conservation)

بدأت نظريات الحفاظ تأخذ شكلا واتجاها فكريا عالميا في مطلع الستينات من القرن الماضي، وهي محاولة للمجتمع الإنساني لإحتواء حجم التغيير السلبي الناتج عن الانطلاق السريع غير المرشد نحو تحقيق متطلبات الحداثة، وسرعة التغيير، وإعادة الهيكلة الحضرية للمجتمعات، مما أفقدها الكثير من ارتباطها وشخصيتها الحضرية، حيث شملت منهجيات الحفاظ أشكالا واتجاهات متعددة نحو الحفاظ على البيئة الحياتية بمشتملاتها الطبيعية والحفاظ على البيئات المشيدة. (Boyong, 1993)

ويتضمن هذا الأسلوب سياسة الحفاظ على الأبنية ذات القيمة التاريخية والتراثية والحفاظ على مناطق ومساحات من النسيج الحضري بأكمله باعتبارها جزءا من التراث الحضاري، وهذا الأسلوب يستخدم للدوافع الآتية:

- حماية الإرث الوطني والنسيج الحضري نتيجة تزايد الضغوط والمتغيرات التي تهدد النسيج بالزوال وضرورة تكييفه لملائمة المتطلبات المعاصرة.
- عدم توافر خدمات البنية التحتية والاجتماعية.

ويرتبط مفهوم إعادة الاستخدام مع مفهوم الحفاظ حيث يتم جعل الأبنية والأحياء مناسبة للاستعمال ثانية وليس بالضرورة بالوظيفة الأصلية نفسها، وهو يسمح بقدر من المرونة بإجراء التعديلات. (العسافسة وآخرون، 2007)

3.9.2 الإملاء الحضري (Urban infill)

وهي عملية إملاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يملك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية مميزة موحدة وترابطا بصريا من خلال إضافة بناء أو أبنية جديدة لتشكل بمجموعها نسيجا مترابطا وظيفيا وبصريا، ويجب أن تكون متناغمة من حيث الارتفاع وخط السماء وحجم الكتلة والمقياس البنائي وأبعادها

ومعالجة الواجهات والفتحات ومواد البناء والألوان والارتداد، وهو يرتبط بمفهوم التطوير أو إعادة تأهيل المناطق القديمة بحيث تصبح هذه الأبنية نقاطا للدلالة ومؤثرة في التكوين البصري (العسافسة وآخرون،2007)، فما يهدف إليه الإملاء الحضري هو تحقيق التكامل البصري وليس تكامل الطرز المعمارية. (عبدالحسين،1986)

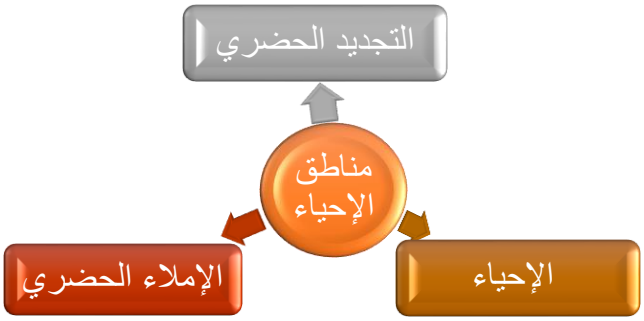
3.9.3 إعادة الإحياء والتجديد الشامل (Revitalization)

هو أسلوب يتعامل مع مناطق التلف الحضري من خلال إعادة إحيائها بنمط يحافظ على شخصيتها الحضرية، وينبغي أن يتم بناء على دراسات ديموغرافية واقتصادية واجتماعية ويتعامل مع منظومة الحركة واستعمالات الأرض، وتجمع عملية إعادة الإحياء وبشكل متوازن بين سياسات التجديد الحضري ومناهجه حسب خصوصية كل حالة أو منطقة، وينبغي تقسيم النسيج الحضري في المناطق الخاصة لهذه السياسة إلى ثلاثة أجزاء، حيث يوضح الشكل (3– 4) سياسات التطوير الحضري، وهي :–

– الجزء الأول والذي ينبغي الحفاظ عليه وصيانته وتكييفه ليتمكن من أداء وظيفته وإعادة استخدامه ثانية.

– الجزء الثاني والذي يتطلب إعادة بنائه ثانية لانعدام جدواه الاقتصادية والتاريخية.

– الجزء الثالث والذي يتطلب إعادة إحياء. (العسافسة وآخرون،2007)



الشكل(3-4) سياسات التطوير الحضري

المصدر: الباحثة

ولتحقيق التوافق بين التدخلات الحديثة وتركيب المركز لإنتاج نظام حضري متماسك، يجب الارتكاز على مبادئ منها:

- وضع إطار تخطيطي متكامل تستند خصائصه على العلاقة المتبادلة بين التطوير والحفاظ لإعادة تكامل البنية الحضرية للمركز، ومن أمثلتها وضع استراتيجية نقل وحركة مرور وخدمات ملائمة لخدمة المركز بما يحافظ على بنيته الحضرية وإدارتها.
- وضع خطة استعمال الأرض تحقق التوازن في النظام الحضري وتحقق قاعدة التوافق بين الفعاليات الحضرية الجديدة الناتجة عن التغير وذلك عن طريق إعادة تأهيل النسيج الحضري القديم بطريقة لا يؤدي إلى إجهاده.

تلك الخطط يجب أن تتصف بالتغير التدريجي وتبتعد عن التدخل الواسع النطاق والتغيير السريع للمراكز، إذ يتم فيها اختيار مبادئ وسياسات تسمح بتحسين أو بقاء إطار تخطيطي شمولي عبر خصوصية المكان (جواد،2011).

ويمكننا القول أن الأسلوب المناسب لعملية التطوير التي تختص بمنطقة مركزية تعج بالمشاكل العمرانية والاقتصادية والاجتماعية هو إعادة الاحياء والتجديد الشامل لأنه يهتم بالجانب العمراني والاجتماعي والاقتصادي ويتعامل مع منظومة الحركة واستعمالات الأرض.

3.10 مجالات التطوير الحضري لمراكز المدن

3.10.1 النواحي الإداريه والتهيئة للتطوير:

من المهم حصر جميع المشاركين في عملية تطوير المركز وتحديد الأدوار والتنسيق بين الاهتمامات المختلفة والمتطلبات الإداريه والميدانية لذلك، ويمكن في هذا السياق تأسيس " لجنة تطوير المركز" والتي تشمل ممثلين من جميع الجهات المعنيه مع وجود مخططين ومحاميين وممثلين عن الأهالي. هذه اللجنه تكون غير ربحية، ومن مهامها الابتكار بتكوين مصدر تخطيط وتنسيق المصالح وجهات النظر والمتابعة الدائمة لاستمرار حماية وتحسين وتطوير المركز.

3.10.2 القاعدة الاقتصاديه العقارية:

عادة ما تكون قوة المركز من قوة المدينة الاقتصادية والذي يساعد على نجاحه بجهود أقل، وفيما يلي الأبعاد الأقتصادية العقارية لتطوير المركز:

- لمركز المدينة دور جوهري في تقوية النشاط الاقتصادي حيث أنه المكان الرئيسي للتبادل التجاري بين سكان المدينة أو بينهم وبين سكان الريف.
- من عوائق نجاح المركز ضعف محاكاته لسلوك المستهلك المعاصر وجموده وبطء تطوره وعدم تجاوبه مع تطلعات السكان.
- هناك عدم توازن داخل مراكز بعض المدن حيث تكون أسعار المتر بالآلاف على الشوارع الرئيسية بينما المواقع الداخلية على الشوارع الضيقة تكون بالمئات، أيضا يطبق غالبا على الأجزاء الداخلية الضوابط العمرانية السكنية بينما هي غالبا أصبحت داخل نطاق الاستخدامات التجارية.
- التحقق من بعض التوجيهات الإستثمارية المحتملة على مستوى المدينة وذلك عن طريق استقصاء المستأجرين الصغار أو مستثمر كبير عن إمكانية الاستثمار والانتقال إلى المركز وما هي متطلباتهم للموافقه على ذلك.
- أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع المركزية.
- يمكن استخدام التجديد العمراني بمركز المدينة كوسيلة للحيوية الاقتصادية عن طريق:
  - تهيئة المناطق المتهالكة وإنشاء مشاريع مركزية لا يمكن إنشائها بمحيط المنطقة، حيث أن ترك المناطق التقليدية كما هي وبدون أي تطوير وصيانة هو إهدار اقتصادي لأهم موقع استثماري في المدينة والتي عادة ما يتوفر فيها شبكات المرافق والمباني والأراضي التي لا يستفاد منها بوضعها الحالي.
  - توفير فرص تملك لصغار المستثمرين لعقارات الصغيرة والرخيصة.
  - توفير فرص للإيجار للاستخدام التجاري في المباني الصغيرة حيث لا توجد إلا بمركز المدينة.
- دعم وتخفيض أجور المحلات بالمراكز حتى يستطيع أصحابها تخفيض أسعار البضائع وبالتالي جذب المتسوقين.
- أهمية تشجيع الاستثمار والمعيشة بالمركز من خلال تعبئة أي أماكن شاغرة وتوجيهها للاستخدام السكني. فعن طريق التخطيط السليم يمكن تكوين جيوب سكنية بالقرب من الخدمات المركزية والفرص الوظيفية

ليكون هناك أعلى درجة من الاستقرار، وعن إيجاد خيارات وفرص للاستثمار السكني وتنوع الخدمات والترفية.

- إيجاد الحوافز الاستثمارية المتميزة بالمركز عن طريق الضوابط العمرانية بزيادة الكثافة البنائية وتوفير الخدمات وتشجيع الأنشطة الثقافية والترفيهية والسياحية والثقافية. (النويصر،2006)

3.10.3 الأوضاع السكانية والأجتماعية:

للمحيط السكاني للمركز وكذلك المستوطنين داخله دوراً كبيراً بوظيفته وأدائه والتصور عنه لدى مجتمع المدينة، فمن المهم حساب حجم السكان الذين سيخدمهم المركز والذي يتفاوت من مدينة إلى أخرى، حيث أنه يعتمد غالبا على سكان المدينة نفسها.

وتختلف طريقة تحديد معايير حساب السكان المتوقع للمركز وتنسيق ذلك مع إيجاد الطاقة الاستيعابية له على المدى البعيد، ففي الحالات العادية يتم تحديد نسب من السكان المتوقع تعاملهم مع المركز والتي تتفاوت من مدينة لأخرى كتحديد مثلا 70% من سكان المنطقة المركزية و 40% من سكان المدينة و27% من سكان الإقليم والمدن المجاورة.

في حالة إدخال أي درجة من التطوير والتحسين لهذه المناطق فإنه سينتج عنه ترحيل للسكان الحاليين، فأي تحول وإرتقاء سينعكس على إرتفاع أسعار العقار والسلع وبالتالي يجعل من الاستحالة استمرار سكان ذوي الدخل المنخفض بالعيش فيها، لذا لابد من دراسات تفصيلية لمعرفة تأثير تطوير المركز على الحالة الأجتماعية والإجراءات المطلوب إتخاذها حيال ذلك. (النويصر،2006)

3.10.4 السلامة والأمان:

- أهمية تحديد جميع المخاطر الحالية على سلوك المستخدمين من جميع الأعمار وكذلك المعوقات على أرصفة المشاة كالدرج والشجر والحفر وأعمدة الخدمات والكوابل والمنشآت المتدهورة أو الغير لائقة والأرصفة وبروزات المحلات وتغير المستويات وغيرها بحيث يتم إزالتها أو إعادة تنسيقها.
- تحديد جميع الأماكن والمناطق الغير آمنه كالمخابئ والمواقع المنعزلة والتدخل لتعديل حالتها.
- النظر في أسباب فشل بعض الأسواق والتي أحيانا تشكل خطراً على زوار المركز لخلوها من الحيوية وكونها مخابئ منعزلة ومظلمة ومحاولة معالجة وضعها إما بإزالتها واستبدالها بمشاريع أفضل أو تعديلها لإزالة مشاكلها.
- تصنيف مواقف السيارات والتي يمكن أن تكون آمنه وواضحة مع النظر بإمكانية إعادة تخطيطها.

أهمية إيجاد الحد الأدنى من الحيوية في المركز لتغيير الجريمة وذلك من خلال إيجاد بعض استعمالات عاملة على مدار الساعة وأسلوب نظام الحركة وغيرها. (النويصر، 2006)

3.10.5 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 ومعاقل التعليم والتدريب والخدمات، هذا يساهم في الحد من هجرة أبناء المدينة من الفئة الشابة إلى المدن الأكبر، خاصة عندما يوفر مركزها فرص الترفيه والترويج 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 استعمالات عاملة على مدار اليوم مثلا. (النويصر، 2006)

3.10.6 الشراكة بين القطاعين الخاص والعام:

تقع على عاتق القطاع الحكومي مسؤولية إيجاد الجاذبية الكافية للمستثمرين والمطورين من القطاع الخاص للمركز من خلال إيجاد مشاريع جذابة وخدمات عامة، ومن ضمن محفزات القطاع الخاص:

- تيسير ومرونة الضوابط العمرانية في المركز.
- تأجير الأراضي الحكومية للقطاع الخاص على المدى البعيد وتيسير قروض الاستثمار.
- توجيه دعم صناديق الأقراض الحكومية لهذه المناطق من ناحية أولويات التطوير والتمويل بأسعار فائدة أقل.

- هناك أهمية كبرى بإشراك المطورين والمستأجرين المحتملين للمواقع المختلفة في المركز في تكوين تصورات مشتركة ومقبولة لتوجيهات التطوير، والتي يمكن أن تكون من عناصر نجاح التطوير.
- لابد من تفعيل دور القطاع الحكومي من ناحية توفير الدعم المادي والتنظيمي والإداري والفني والذي يمكن أن يشكل الحد الأدنى الذي يؤمن الجدوى الإقتصادية لإنطلاق التطور.
- كذلك يمكن تطبيق برنامج تهيئة للتطور يعمل على إزالة المباني والمناطق المتهالكة ونظافة المنطقة وإزالة وحل العوائق وصياغة برامج شراكة تطوير بين الأطراف المختلفة من ملاك ومطورين.
- هناك حاجة إلى تقوية دور القطاع العام في تطوير مراكز المدن بحيث يوفر الحد الأدنى الذي يحتاجه القطاع الخاص للمشاركة في الاستثمار كإمكانية دعم القطاع العام والخاص للمستثمرين بالمؤسسات الصغيرة بقروض ميسرة وكذلك تدوير هذه القروض بين المستثمرين. (النويصر، 2006)

3.11 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 الاجراءات (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري،2010):

3.11.1 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 أم نقطة؟

ووجد في النهاية أن حدود هذ المنطقة هي منطقة (Zone) أكثر منه خط (Line)، 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 الـ (CBD) وهذه المنطقة تحتوي على تركيبة من البنايات العالية أوالمختلفة أوالمميزة .
- 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 لسهولة 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 لاستعمالات المباني أن تساعد على تحديد منطقة الـ(CBD) وذلك بالاعتماد على وجود خريطة تحدد استعمالات مركز المدينة عن طريق البحث الميداني، ومن خلال ذلك يمكن تحديد مناطق الأعمال والتجارة المتعلقة بمركز المدينة والتي تحتوي على الاستعمالات 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 والأعمال:

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

3.11.2 تطوير أنشطة مركز المدينة (CBD):

يضم مركز الأعمال في مركز المدينة – طبقا لاستعمالات 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 والاستعمالات الإدارية والمحلات التجارية.

ب- يجب أن تكون الحياة في مراكز 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 تتوافر شبكة خضراء على امتداد الطرق والميادين.
ج- يفضل تشجيع الفنادق بجميع النجوم والشقق المفروشة.

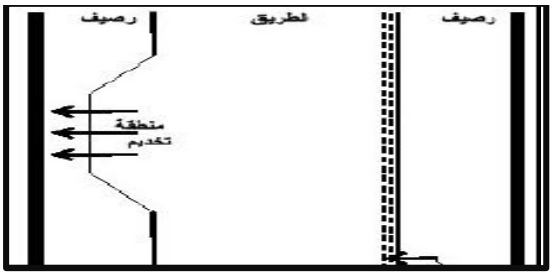
3.11.3 التشكيل الحجمي والفراغي لمركز المدينة:

أ- نظرا لارتفاع سعر الأرض في المنطقة المركزية، فإن هذا يؤدي إلى ارتفاع المباني لتحقيق أكبر عائد اقتصادي، الأمر الذي يترتب عليه زيادة الكثافة البنائية والسكانية بالمنطقة.
ب- تتدرج الساحات والفراغات بالمركز من: ساحات وفراغات رئيسية إلى فرعية ثم ثانوية، من شأنها الارتقاء بالبيئة العمرانية للمركز.
ت- يسمح بارتفاع المباني مرة ونصف عرض الطريق، وبما لايزيد عن 36 مترا.

3.11.4 شبكة الطرق الآلية بمركز المدينة:

المعايير المطلوبة:

- عدم اختراق الطرق الرئيسية لمركز المدينة لتجنب المرور الآلي العابر.
- تحديد الطرق الفرعية والثانوية طبقا لاستعمالات الأراضي بالمنطقة.
- توفير مناطق تخديم بالطرق الفرعية في مركز المدينة. شكل (3- 5) يوضح تخصيص منطقة للتخديم بالطرق الفرعية بمركز المدينة.



الشكل(3-5) 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 عروض الطرق بعمل أرصفة لا يقل عرضها عن 2م على جانبي الطريق.
- يفضل عدم وضع حارة انتظار على جانبي الطريق كي يعمل بكفاءة كاملة.
- يفضل عمل أماكن تخديم أو تخصيص طريق فرعي أو ثانوي للتخديم على الأماكن ذات الاحتياج للخدمة اليومية المستمرة مثل المطاعم والمراكز التجارية والمقاعد العامة وغيرها.
- يلزم توفير شبكة صرف مياه المطر بجميع الطرق.

- يفضل أن يكون اتجاه الطريق داخل مركز المدينة اتجاها واحداطبقا 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.
- **محاور الحركة** :عند دراسة محاور الطرق في مركز المدينة يجب مراعاة أبعادها وارتباطها بالعمران حولها وطابع ونشاط الشارع.والشكل (3- 6) يوضح الاعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة .

الأبعـــــــــاد
• العرض - الأرصفة - المنحنيات - المناسيب - الأطوال.
الروابـط العمرانيـــة
• التدرج - أنماط المرور - الانتظار - وضع الخدمات
الطـابع والنشاط
• التشجير - طابع الواجهات - النشاط الغائب - نشاط الأدوار - خط السماء - فرش الشارع

الشكل(3-6) الاعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة.

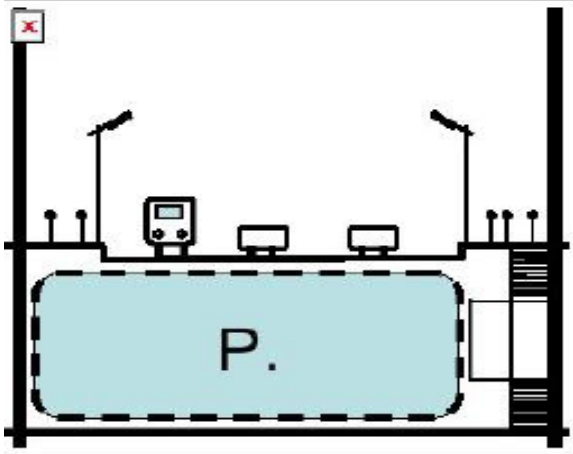
المصدر : (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010، بتصرف الباحثة)

3.11.5 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 (3- 7)

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(3-7) مناطق انتظار سيارات أسفل الطرق

المصدر: (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

3.11.6 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.

3.11.7 الساحات والميادين:

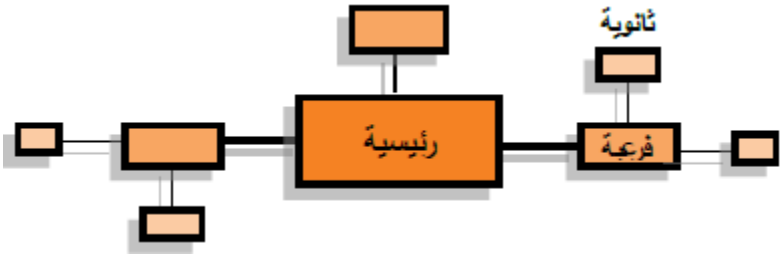
- الساحات هي المسطحات التي تتوسط المباني وتعمل على خلخلة العمران وتفريغه، والتي يمكن استخدامها كحدائق أو أماكن مفتوحة تخصص للباعة المتجولين نهارا وكموقف انتظار سيارات مساء.
- المعايير:

أ- تكامل شكل وحجم الساحة مع الاستعمال الغالب لها.

ب- يفضل وضع المباني المهمة كعلامة مميزة بالساحات والميادين.

ج- يفضل ألا تزيد مداخل ومخارج الحركة الآلية في الميادين عن أربعة منافذ.

د- تدرج الساحات من ساحة رئيسية بالمركز إلى ساحات فرعية. كما موضح بالشكل (3- 8).



الشكل(3-8) تدرج الساحات من رئيسية إلى فرعية وثانوية

المصدر : (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)

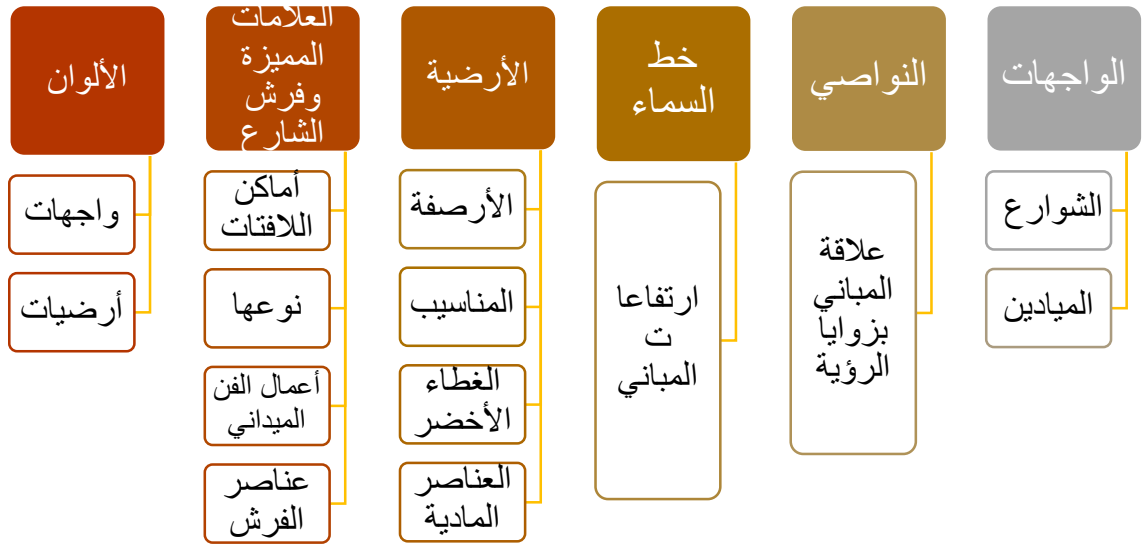
هـ- يفضل بالنسبة للساحات ألا يزيد عدد مداخل المشاة ومخارجهم منها وإليها عن ثلاثة مداخل.

و- يوضع في الاعتبارات كثافة حركة المشاة والوقت المستغرق للمشي عند تحديد عروض وأطوال مسارات المشاة.

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

3.11.8 الدراسات البصرية:

يجب مراعاة النواحي البصرية التي تشمل تناسق واجهات المباني والعلامات المميزة والأركان والنواصي وخط السماء والألوان والشكل (3- 9) يوضح الدراسات البصرية اللازمة لكل منها:



الشكل(3-9) الاعتبارات الواجب توافرها عند عمل الدراسة البصرية

المصدر: (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2010)، بتصرف الباحثة

3.11.9 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 المميزة.

3.11.10 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.

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 الترابط 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.

4- النقاط المفصلية:

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 والعمراني للنقاط المفصلية.
- منع الانتظار داخل النقاط المفصلية مع تخصيص أماكن لانتظار السيارات خارجها لتفادي استخدامها كساحة لانتظار السيارات.

5- المناطق المتجانسة بصريا:

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.

3.11.11 المناطق الخضراء المفتوحة:

- منطقة قلب المدينة أو مركزها عادة ما تفتقر 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.

3.11.12 عناصر الأثاث الثابت للطرق ومسارات المشاة والساحات:

- تنحصر في مقاعد وأعمدة إنارة وصناديق قمامة وأحواض زهور ونافورات وتبليطات وعلامات إرشادية ...وغيرها.
- وضع المقاعد في الطرق ذات الأرصفة العريضة حتى لا تعوق حركة المشاة، على ان 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.

3.12 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 مشكلات جديدة، ومن 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؛ نظرا إلى ملاءمتها للمقياس الإنساني، ولحركة المشاة، وتعبيرها عن المبادئ الإسلامية، وكذلك ملاءمتها للبيئة.
- إيجاد عنصر عمراني 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، وإمكانية 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 المختلطة.
- معرفة تأثير المشاريع الجديدة الكبيرة المعتمدة مستقبلا على الوضع الراهن.
- تفادي التكرار مع المحافظة على التنوع والارتباط بالطابع المحلي والنسيج التقليدي.
- تفادي عزل أي جزء من الآخر من عناصر المركز، مع وجود بوابات لكل مدخل.
- تأكيد الاستدامة بين المركز والمدينة والمجتمع.
- جعل مركز المدينة مسرحا ومتحفا فنيا ومتعة 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.

3.13 الخلاصة:

- اهتم هذا الفصل بتفصيل أكثر حول مراكز المدن وخصائصها وتطورها عبر التاريخ، وبيين فوائدها من تسهيل للوصول والاتصال وفي توفير الترفيه وفرص العمل وفي الازدهار العمراني والإقتصادي والتجاري .
- هنالك أربعة عوامل تؤثر على مواقع وتوزيع المراكز الحضرية للمدن وهي: العوامل الطبيعية، عوامل اقتصادية واجتماعية، عوامل وظيفية، القرار السياسي.
- تم التعرف على المشاكل التي تتعرض لها المراكز الحضرية للمدن.
- تتلخص سياسات التطوير الحضري في التجديد الحضري ويشمل(إعادة التطوير – إعادة التأهيل – الحفاظ التاريخي) والسياسة الثانية هي الإحياء الحضري والثالثة الإملاء الحضري. وترى الباحثة أن الأسلوب المناسب لعملية التطوير التي تختص بمنطقة مركزية تعج بالمشاكل العمرانية والاقتصادية والاجتماعية هو إعادة الإحياء والتجديد الشامل لأنه يهتم بالجانب العمراني والاجتماعي والاقتصادي ويتعامل مع منظومة الحركة واستعمالات الأرض.
- من متطلبات ضمان نجاح مشاريع تطوير مراكز المدن يجب وضع مخطط هيكلي محلي ينظم مراحل تكوين التخطيط، وإدخال التعديلات الممكنة على الوضع الراهن،وإيجاد شبكة شاملة من حركة وتجمعات المشاة، والربط بين أجزاء المركز، وتوفير المتطلبات الاجتماعية للخصوصية، وإمكانية التشجير، وعمل المجسمات.تفادي التكرار مع المحافظة على التنوع والارتباط بالطابع المحلي والنسيج التقليدي.وتأكيد الاستدامة بين المركز والمدينة والمجتمع. كل ذلك لجعل مركز المدينة مسرحا ومتحفا فنيا وخبرة ثقافية.

4 الفصل الرابع

نماذج للمراكز الحضرية

4.1 تمهيد:

بعد هذا الاستعراض النظري لتطوير مراكز المدن لابد من التطرق إلى الشق التطبيقي منه، وقبل الشروع في دراسة مركز الخرطوم، فإنه لابد من طرح بعض التجارب الواقعية ودراستها وإبراز جوانبها المختلفة ونقاط القوة والضعف فيها، بهدف التعرف على مشاكل مراكز مدن أخرى والتعرف على الصعوبات التي واجهتها تلك المدن، والاستفادة من الخبرات التي تضمنتها، وذلك من خلال توضيح السياسات المتبعة وإظهار الجوانب الإيجابية والسلبية لهذه التجارب. والذي يساعد في النهاية على وضع سياسة عامة للتطوير يمكن تطبيقها على مدينة الخرطوم بشكل خاص وعلى المدن السودانية بشكل عام.

لذا فقد وقع الاختيار على دراسة الجانب التطبيقي لبعض أبعاد استراتيجية تطوير كل من وسط مدينة فلورنسا كتجربة عالمية، ووسط مدينة الرياض كتجربة عربية، مع إمكانية الاستفادة منهما في مقترح إستراتيجية تطوير مركز مدينة الخرطوم.

ومن النقاط الرئيسية التي يمكن التعرف عليها في هذه الحالات الدراسية: أهداف المشروع – السياسات العامة المتبعة في المشروع – المنهجية المتبعة – النتائج التي تم تحقيقها – نقاط القوة والضعف في المشروع .

4.2 النموذج الأول: إستراتيجية إحياء مدينة فلورنسا:

تقع مدينة "فلورنسا" بولاية " كارولينا الجنوبية " بالولايات المتحدة الأمريكية، وهي تشكل القلب للولاية، وقد وضعت استراتيجية لإحياء وسط المدينة بهدف تنشيط منطقة وسط المدينة من خلال سلسلة من الجهود التي شملت إعداد المخطط الرئيسي لوسط المدينة وتنفيذ التوعية المجتمعية ووضع التصورات وإستراتيجية إحياء وسط المدينة **(Hunter Interest Inc. , 2004)**.

4.2.1 مراحل الإستراتيجية:

المرحلة الأولى من استراتيجية إعادة التنشيط تتمثل في مجموعة من إجراءات التنفيذ التي وردت في المخطط الرئيسي لوسط المدينة والمخطط العام للمدينة ، والتي استخدمت على وجه التحديد في إعداد " مبادئ التصميم الأساسية " وتقسيم قطاعات التخطيط العمراني التي سيتم تطبيقها، والإنتهاء من التحليلات المختلفة بما في ذلك تحليل وتقييم الموقع والمباني، وتحليل السوق وتقييم السياق التاريخي وغيرها من الأعمال الفنية السائدة.

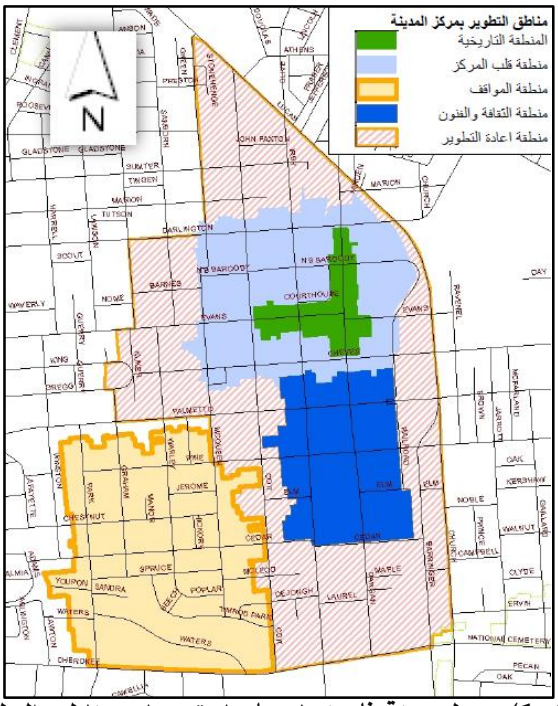
المرحلة الثانية تشمل تحليل الجدوى المالية على أساس المشروع والموقع ومستوى التخطيط وتقييم العقارات والتمويل والاستراتيجيات المالية والخطوات التنفيذية الأخرى .

ومن شأن المرحلتين الأولى والثانية أن تؤديا إلى تحسينات ملموسة في وسط وحول مركز المدينة الحضري.

4.2.2 السياسات العامة المتبعة في المشروع:

تم تقسيم المنطقة إلى أربعة قطاعات متراكبة وتم إدخال تعديلات على قانون تقسيم المناطق الموحد. وهذه القطاعات موضحة في الصورة (4– 1) وهي:

- "D-1" منطقة قلب المركز: والقصد منها تعزيز تصميم حضري جيد لهذه المنطقة،وإنشاء والحفاظ على هوية قلب المدينة ووحدتها في وسط المدينة وفقا لإرشادات التصميم التي أدرجت في قانون التقسيم الموحد.وهذه المنطقة تغطي حوالي 14 بلوك.
- "D-2" منطقة الثقافة والفنون: القصد منها تعزيز التصميم الحضري الجيد وبناء عمارة قيمة والتي يمكن إيجادها من خلال عمليات إملاء حضري جديدة، وبما يتلاءم مع المبادئ التوجيهية للتصميم التي تم إدراجها في قانون التقسيم الموحد. وهذه المنطقة تغطي حوالي 12 بلوك.
- "H-1" المنطقة التاريخية: والقصد منها احترام وبناء الطابع التاريخي لمدينة فلورنسا في وسط المدينة ،ووضع معايير لإدراجها كمنطقة تاريخية في السجل الوطني.
- منطقة "إعادة التطوير" في وسط مدينة فلورنسا، والتي من شأنها تطوير مدينة فلورنسا خاصة ومقاطعتها بشكل عام ،وتصل مساحتها إلى ما يقرب من 500 فدان.



الصورة(4-1) وسط مدينة فلورنسا وعليها تقسيمات مناطق التطوير

المصدر: (Hunter Interest Inc. , 2004)

تم توسيع دور لجنة تطوير وسط المدينة من خلال تزويدها بمخططين محترفين ومتفرغين يعملون على تنفيذ مبادئ التصميم المرتبطة بجهود إعادة التطوير، وتوفير الدعم لتطبيق القانون، والعمل بكامل قدراتهم للمساعدة في عملية إعادة التطوير بشكل عام.

4.2.3 المبادئ التوجيهية للمشروع:

تم إعداد مجموعة من المبادئ التوجيهية للتصميم ثم تطبيقها، والهدف من هذه المبادئ هو بناء الإطار الذي يمكن المطورين وأصحاب المنازل وحكومة المدينة من لعب دورهم في تنشيط وسط المدينة. فمبادئ التصميم والمبادئ التوجيهية لنجاح مركز المدينة تشمل العناصر الرئيسية التالية:

- إنشاء والحفاظ على هوية موحدة ومحسنة لوسط مدينة فلورنسا.

- احترام الطابع التاريخي لفلورنسا في وسط المدينة.
- السعي لبناء عناصر التصميم في جميع أنحاء مركز مدينة فلورنسا التقليدية.
- تشجيع الاستعمالات المختلطة في وسط المدينة بطرق معمارية مناسبة.
- تجنب أنماط استعمالات الأراضي المتبعة في أحياء المدينة وعدم تطبيقها في وسطها.
- توحيد وسط المدينة مع عناصر التصميم العامة مع السماح بهوية خاصة للمنطقة.
- تحسين البوابات والممرات، وإعطاء الأولوية لممرات المشاة.
- إنشاء نظام منسق للافتات في وسط المدينة.
- خلق فراغات للمشاة في مناطق البيع والمحلات التجارية مما يضفي الحياة على وسط المدينة.

4.2.4 عناصر التصميم المعماري:

أدرجت أيضا في " المبادئ التوجيهية للتصميم " التي أعدت لوسط فلورنسا وتتضمن العناصر التالية:

- رسم أساليب عامة للعمارة تعزز الشعور بالمكان.
- توجيه الواجهات الرئيسية للمباني نحو الشارع.
- تجنب الواجهات الفارغة في مستوى الدور الأرضي، من أجل استغلال أفضل الواجهات.
- الاهتمام بالمباني من الناحية البصرية.
- استخدام مواد بناء عالية الجودة لتحسين صورة المكان، والسلامة من الحريق والتي تدوم أكثر.
- استخدام المواقع البصرية الهامة لخلق عمارة تستجيب للفرص المتاحة.
- عمل تحسينات على الطابق الأرضي من المباني بما يتلاءم مع حركة المشاة.
- فرض أن يكون الطابق الأرضي في المناطق التجارية مفتوحا على الشارع.

4.2.5 مبادئ التحسين العامة:

كما تم تضمين مبادئ تحسين عامة أيضا في المبادئ التوجيهية للتصميم، وتشمل العناصر التالية:

- مراعاة راحة وسلامة المشاة عند النظر في جميع التحسينات العامة في وسط المدينة.
- بذل الجهود في وسط المدينة والنظر في سبل ترويض حركة مرور المركبات.
- إعادة تخطيط المرافق على طول الطرق الرئيسية والشوارع أو إزالتها.
- وضع أرصفة وممرات مشاة ومنحدرات على جميع الشوارع التي يتم تجديدها.
- زراعة أشجار على جميع الشوارع حيثما أمكن من أجل تجميل وسط المدينة وتقليل التلوث.
- توحيد اللافتات وإعادة تصميمها لتحسين صورة المكان والحد من التشوهات البصرية. والشكل (4– 2) يوضح استغلال المظلات في تحسين الواجهات، حيث أن المظلات تضفي لونا للشارع.

الصورة(4-2) استغلال المظلات في تحسين الواجهات

المصدر: (Platt, A. & Associates, 2005)

وتشمل المبادئ التوجيهية أيضا الاشارات والتوصيات المتعلقة ببناء العناصر(الواجهات والأسطح والأبواب والشبابيك والمظلات وكسوة الجدران وألوان الطلاء)، مواقف السيارات والحركة ومناطق الخدمة، مواد الأسوار والارتفاع، مواد البناء والمواد المحظورة، مقياس ونسب البناء، المعدات والتكنولوجيا، معوقات البناء، وقوف السيارات في الشارع، عناصر تنسيق الشوارع والساحات. الصورة (4– 3) يوضح كيف يمكن للتحسينات العامة وعناصر التصميم أن تحسن المنطقة التجارية.

الصورة(4-3) مفترق طرق بوسط فلورنسا قبل وبعد التطوير

المصدر: (Platt, A. & Associates, 2005)

والصورة (4–4) يوضح أحد الشوارع بوسط المدينة والتي تم فيها مراعاة التشجير ومتطلبات المشاة بشكل جيد.

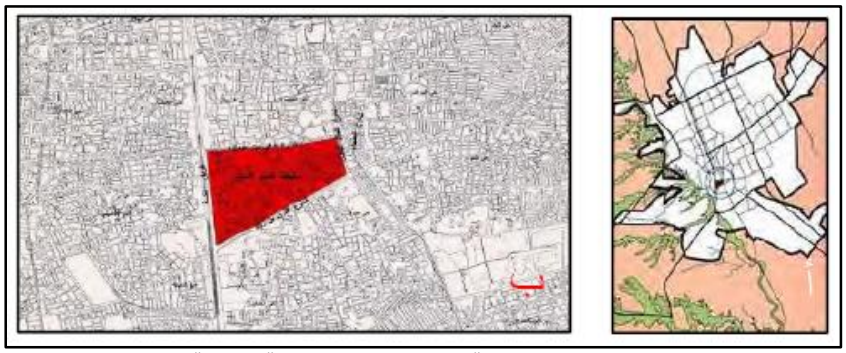
الصورة 4-4) أحد الشوارع بوسط فلورنسا

المصدر: Platt, A. & Associates, 2005

4.3 النموذج الثاني: المركز الحضري متعدد الوظائف لمنطقة قصر الحكم بمدينة الرياض:

تعد منطقة قصر الحكم قلب مدينة الرياض التقليدي، وتمتد على مساحة تتجاوز حدود كامل المدينة قبل أكثر من مائة عام كما هو موضح بالصورة رقم (4- 5).

وقد بدأ مجد المنطقة في الانحسار تدريجيا بسبب انتقال بعض أنشطتها إلى المناطق الأحدث من المدينة التي كانت تتطور بسرعة مذهلة. وبالرغم من ذلك فقد صارعت المنطقة من أجل البقاء محتفظة بدور محدود، حيث تم إطلاق برنامج لتطويرها يهدف إلى إعادة تأهيلها لتستمر في أداء دورها كمركز رئيسي ديني وإداري وتجاري لعاصمة المملكة. وقد مرت محاولة تحقيق ذلك الهدف بمراحل مختلفة عبر سنوات طويلة استنفذت فيها العديد من الخطط والتصورات العمرانية، بدءاً من مخطط ألبيني الذي بدأته أمانة مدينة الرياض عام 1979، ثم مخطط مجموعة البيئة الاستشارية عام 1981، ثم جاء إنشاء مركز المشاريع والتخطيط عام 1984 ليبدأ مرحلة مختلفة من التعامل مع تطوير منطقة قصر الحكم **(مركز المشاريع والتخطيط، 1988)**.



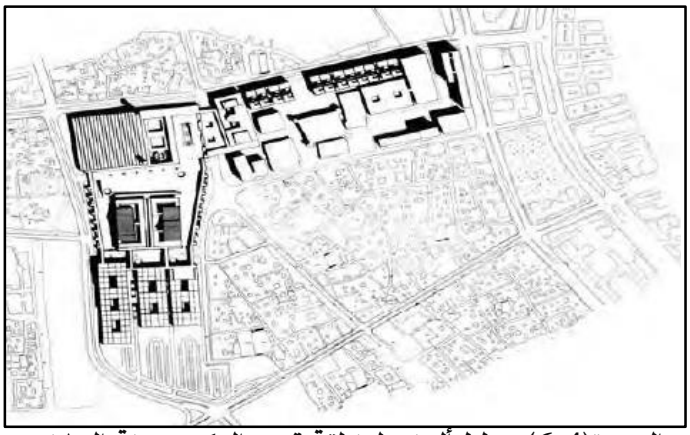
الصورة(4-5) موقع منطقة قصر الحكم بالنسبة لمدينة الرياض

المصدر: مركز المشاريع والتخطيط، برنامج تطوير منطقة قصر الحكم- المرحلة الثالثة، 1988م، ص1

4.3.1 مخطط ألبيني:

بدأت أمانة مدينة الرياض خطواتها نحو تطوير منطقة قصر الحكم حيث تم تكليف الاستشاري الإيطالي فرانكو ألبيني بإعداد دراسة جدوى لتطوير المنطقة ثم تطورت الدراسة إلى خطة رئيسية مفصلة لتطوير المنطقة مع الحفاظ على وظائفها الرئيسية. وقد طمحت الفكرة إلى تطوير المنطقة كمركز لمدينة الرياض أو حتى كمركز على المستوى الوطني.

كان نطاق التخطيط في البداية يشمل تصميم قصر الحكم، المجمع الإداري الذي يضم مقرات إمارة منطقة الرياض وشرطة منطقة الرياض وأمانة مدينة الرياض، بالإضافة إلى بعض المناطق التجارية والساحات والميادين، ثم أضيفت إلى الخطة دراسة جدوى تطوير مركز المعيقلية التجاري غرب المسجد الجامع. وقد اقترح المخطط أيضا تحويل حصن المصمك التاريخي إلى متحف، إلا أنه رأى أن ذلك يتطلب إنشاء مركز ثقافي ولهذا اقترح إنشاء مركز الملك فيصل الثقافي حول الحصن. الصورة (4– 6) يوضح مخطط ألبيني لمنطقة قصر الحكم بمدينة الرياض.



الصورة(4-6)مخطط ألبيني لمنطقة قصر الحكم بمدينة الرياض

المصدر : , Studio di Architettura Franco Albini, Kasr El-Hokm Area redevelopment Project Milan 1974, P.4-1-1

كانت فكرة المشروع الأساسية تتمحور حول خلق منطقة مخصصة للمشاة في قلب المدينة وعزل تلك المنطقة تماما عن حركة السيارات. ولتحقيق ذلك تم الفصل عبر مستويات مختلفة مما يعطى المنطقة تجانسا متميزا يعطيها هوية عمرانية خاصة. كما تم وضع مجموعة من الساحات المتصلة والمترابطة رأسيا، وأصبح بالإمكان تقسيم المشروع إلى ثلاثة مناطق، الأولى المنطقة المركزية التي تضم الميدان الرئيسي ذي المستوى الأعلى والذي يحتوي على مواقف للسيارات أسفل منه، وقصر الحكم والمسجد الجامع بالإضافة إلى سلسلة من الساحات. أما المنطقة الثانية فتضم المجمع الإداري في حين تضم المنطقة الثالثة مركز الملك فيصل الثقافي وحصن المصمك.

4.3.2 مخطط مجموعة البيئة:

كّلف مكتب تطوير منطقة قصر الحكم مجموعة البيئة الاستشارية فور تأسيسه إجراء مراجعة لمخطط ألبيني وقد توصل الاستشاري إلى أن الجزء الوحيد الذي يمكن قبوله من المخطط كان المجمع الإداري الذي يضم مباني إمارة منطقة الرياض وأمانة مدينة الرياض وشرطة منطقة الرياض وإن كان من الأفضل أن يعاد تصميمه. إلا أن الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وافقت على إعادة تصميم المنطقة على أن يتم تطوير المجمَع الإداري، وأن يتم تعديل التّصميم في أقصر وقت ممكن.

كانت حدود المنطقة التي كُلِّف الاستشاري بالعمل عليها هي نفس حدود منطقة دراسة ألبيني والتي تضم المسجد الجامع، و المجمع الإداري و بعض المناطق التّجارية. وقد رأى الاستشاري بعد دراسة أولية أنّه سيكون من الصعب وضع أية خطة شاملة في حدود تلك المنطقة. وبناء على اقتراح الاستشاري فقد قررت الهيئة العليا عام 1981 توسعة منطقة الدراسة. وقد وضع الاستشاري تصميمه العمراني للمنطقة بناء على أسس منها :

- التركيز على أن تكون المنطقة أساسا للمشاة، وأن تكون حركة السيارات محدودة داخلها ذلك لأنها تؤثرعلى حياة المباني الطينية التقليدية بالمنطقة.
- العمل على أن يتم تطوير المنطقة بالحد الأساسي من التمويل الحكومي على أن يتم تطوير بقية المنطقة من قبل القطاع الخاص وفق دراسات الجدوى العملية.
- لا يجب أن يؤخذ نمط ملكية الأرض الأصلي في الاعتبار. (مجموعة البيئة الاستشارية، 1988)

تم اختيار فكرة التصميم الإشعاعي لتكون أساسا لتطوير المنطقة انطلاقا من سمات الطابع العمراني المحلي بالإضافة إلى تأكيدها لمكانة المسجد الجامع، والتي انعكست أيضا في اقتراح تدرج ارتفاعات المباني في المنطقة من العلو في أطرافها إلى الانخفاض في مركزه .

وقد اقترحت الدراسات تطويرا جذريا للمنطقة، ولم تحافظ إلا على حصن المصمك ومبانٍ قليلة على الحدود فقط، بالإضافة إلى منطقتين تراثيتين اقترحت إعادة بنائهما. وقد تضمنت الخطة المجمع الإداري، الفنادق، الساحات، المساجد المحلية، بالإضافة إلى عدد من المرافق العامة. كما تم افتراض رفع مستوى الساحات بحوالي9 أمتار فوق مستوى الأرض بحيث تنتشر تحتها حركة المرور بالإضافة إلى إيجاد مواقف للسيارات من دورين. وافترض التصميم أن تكون المستويات الأعلى للمحلات التجارية والمكتبية والوحدات السكنية.

الصورة(4-7) الموقع العام حسب مخطط البيئة

المصدر: مجموعة البيئة الاستشارية، البيئة، التجربة المعمارية، الرياض، 1998 م، ص 1.

كما افترض أن تقسيم المنطقة إلى قطاعات سيجعل من الممكن تطوير أي قطاع بشكل فردي بدون التّأثير على باقي القطاعات. إلا أن الواقع التصميمي كان عكس ذلك وكان يفتقر إلى الحد الأدنى من المرونة وصعوبة تقبل أية متغيرات قد تطرأ خلال مراحل التطوير، حيث أن قضية التعامل مع الملكيات الخاصة والتي لم تؤخذ كعامل مؤثر جعلت من عملية التطوير المتكامل والذي يفترض إما دخول الملاك في شراكات للتطوير أو نزع الملكية من قبل الدولة أمرا مستحيلا.

4.3.3 مخطط مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض:

تأثر تطوير منطقة قصر الحكم بقوة بتخطيط مجموعة البيئة الاستشارية، الذي أدى إلى فقدان الأمل في مستقبل المنطقة، حيث أدى إلى انتقال بعض الأنشطة إلى مناطق أخرى في المدينة. كانت أمام الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مهمة شاقة في استعادة الثقة واتخاذ خطوات سريعة وعملية تؤكد اهتمام الدولة بتطوير منطقة قصر الحكم والتي لم يكن من الممكن أن تتحمل تعثرا تخطيطيا آخر. وقد تطلب ذلك وضع خطة تطوير أكثر واقعية تكون الدولة في مقدمة منفذيها. فقام مركز المشاريع والتخطيط بمراجعة مخطط مجموعة البيئة الاستشارية وتم رفع تقرير فيه ملاحظات على مستوى وإمكانية تنفيذ التصميم العمراني المقترح من قبل مجموعة البيئة. وقد أوضح التقرير استحالة تنفيذ الخطة بسبب التكاليف المطلوبة لتنفيذها، بالإضافة إلى تعقيدات تطبيق أي من البدائل المقترحة وخاصة فيما يتعلق بالتعامل مع الملكيات الخاصة وانتقال الأنشطة، كما أن المدة الافتراضية لتطوير أي من القطاعات كانت لا تقل عن تسع سنوات.

وقدم الاستشاريون عروض لتصميم بعض المنشآت العامة والساحات طبقا للتصميم العمراني لمجموعة البيئة الاستشارية، وبدأ المكتب في مراجعتها. وكان استمرار المركز في تنفيذ تلك المشروعات سيعد استنزاف لمزيد من الجهد والمال إذ كان سيؤدي إلى نقطة التزام بخطة يصعب التراجع عنها، ولهذا فقد تم التوقف عن تنفيذ أية مشروعات قبل إعداد تصور شامل للتعامل مع الوضع في المنطقة.

وضع مركز المشاريع والتخطيط خطة شاملة لإعادة إحياء المنطقة بهدف تطويرها لتصبح المركز الديني والتجاري والثقافي والإداري للمدينة. وقد كانت الخطة أكثر مرونة وأقل تكلفة وتم تحديد مسئولية الدولة فيها من قيادة التطوير والإشراف عليه تأكيدا لنوايا الدولة ولدفع القطاع الخاص للمشاركة في التطوير. وقد تم تحديد مسئولية الدولة عن تطوير المباني الحكومية والطرق والساحات العامة بالإضافة إلى البنية التحتية، وتم اعتبار تنفيذ مجمع المباني الإدارية، المرحلة الأولى من برنامج تطوير منطقة قصر الحكم كما هو موضح بالشكل رقم (4- 8).

الصورة(4-8) منطقة قصر الحكم من وجهة نظر مركز المشاريع والتخطيط

المصدر: مركز المشاريع والتخطيط، برنامج تطوير منطقة قصر الحكم – المرحلة الثالثة – ص5.

كانت نظرة مركز المشاريع والتخطيط للتجديد والتحسين الحضري بدلا من إعادة بناء المنطقة. وتم إعداد تصميم عمراني للمنطقة التي تضم العناصر الأساسية، ووضعت إستراتيجية لتوجيه إعادة تطوير. كما أكدت الفكرة على حركة المشاة داخل المنطقة وأن تتم الاستفادة من شبكات التجهيزات الأساسية القائمة.

وتضمن المخطط تركيز الوظائف الحضرية الأساسية بشكل عمراني متميز حيث يحيط بالميدان الرئيسي والساحات المفتوحة جامع الإمام تركي بن عبد الله وقصر الحكم والمركز الثقافي وكان الحفاظ على الحياة في

المنطقة عاملا مهما تم أخذه في الاعتبار، كما تم إجراء دراسة مرورية لمواجهة تأثير التطوير ومتطلبات مواقف السيارات والحاجة لتحسين الشوارع المحيطة. وتأكيدا على أهمية الجانب التجاري.

4.4 الخلاصة:

من دراسة مشروع إحياء وسط مدينة فلورنسا يمكن الاستفادة من النقاط التالية في تطوير مركز مدينة الخرطوم:

- عمل تحليلات لتقييم المباني وتحليل السوق الموجود حاليا.
- يمكن تطبيق المبادئ التوجيهية على مركز الخرطوم.
- يمكن تطبيق الكثير من عناصر التصميم المعماري على مركز مدينة الخرطوم.
- بعض المبادئ التحسينية تفيد مشروع تطوير مركز مدينة الخرطوم،إلا أنه لن يتم التعمق في التفاصيل المعمارية مثل ألوان الطلاء والأبواب والشبابيك، ويمكن الاستفادة من النقاط المتعلقة بالشوارع ومواقف السيارات والمرور والصورة البصرية للمركز.
- التوصية بإعداد مخطط رئيسي لوسط المدينة وبتشكيل لجنة لتطوير المنطقة وتنفيذ التوعية المجتمعية.

أما دراسة المركز الحضري متعدد الوظائف لمنطقة قصر الحكم بمدينة الرياض فيمكن الاستفادة من النقاط التالية:

- التوقف عن تنفيذ أية مشروعات قبل إعداد تصور شامل للتعامل مع الوضع في المنطقة.
- قبل البدء في عملية التطوير والهيكلة لابد من مراجعة جميع الخطط التي تم تصميمها وتحديد ما تم تنفيذه وما لم يتم تنفيذه بعد، مع معرفة أسباب عدم التنفيذ.
- الوضع في الاعتبار مرونة الخطة الموضوعة، والتكلفة الاقتصادية.
- تحديد مسئولية الدولة عن تطوير المباني الحكومية والطرق والساحات العامة بالإضافة إلى البنية التحتية.
- عمل الدراسات التفصيلية اللازمة من جميع الجوانب (الاقتصادية، الاجتماعية وغيرها) قبل الشروع في عمل خطط واستراتيجيات للتطوير.

5 الفصل الخامس

مركز مدينة الخرطوم

5.1 تمهيد:

يهدف هذا الفصل بشكل أساسي إلى التعرف على واقع مركز مدينة الخرطوم حيث أنها مرت بالكثير من التغييرات العمرانية والسياسية والاقتصادية والجتماعية مما أوجب التعرف على منطقة وسط الخرطوم منذ نشأتها وكيفية تطورها على الحقب التاريخية المختلفة، مع التركيز على الحقبتين الاخيرتين (فترة من العهد الثنائي إلى الاستقلال، والحقبة الثانية منذ الاستقلال إلى الآن) تحديد المشاكل التي يعاني منها، وتقييم الوضع الحالي للمركز.

وقد اعتمدت منهجية الدراسة الميدانية على المنهج الوصفي التحليلي، والذي يقوم على جمع البيانات حول المنطقة من المستوى الثنائي الأبعاد (التخطيط الحضري) واستعمالات الأراضي وكيفية تأثيرها على المجتمع ثم ننتقل لمستوى (التصميم الحضري) الثلاثي الأبعاد أي التكوين البصري للمدينة وعناصره من (مباني، شوارع، وساحات مفتوحة وميادين) ومن ثم التطرق لجانب الخدمات، وهذا للتعرف على أسباب تدهور المركز والقدرة على اقتراح حلول لتطويرها، وذلك من خلال:

- المعاينة على أرض الواقع وتدوين الملاحظات.
- التصوير الفوتوغرافي والذي يسجل واقع المكان بشكل دقيق.
- الخرائط الجوية المتوفرة للمدينة ، بالإضافة لمقارنة الخرط والصور القديمة للخطط والحقب المختلفة.
- إجراء مقابلات شخصية مع الجهات المعنية وذات الصلة بالموضوع والجهات المؤثرة في صنع القرار بالمدينة.
- عمل مقارنة بين الحقب التاريخية المختلفة مع التركيز على فترة الحكم الثنائي حيث أقصى درجات الإزدهار في المدينة كانت في هذه الحقبة ومقارنتها بالوضع الراهن تحديد نقاط القوة والضعف وسبب التدهور الحالي لها.

5.2 نبذة عامة عن الخرطوم:

5.2.1 الخرطوم:

هي العاصمة السياسة والإدارية والتجارية لجمهورية السودان. وتتميز الخرطوم بعدة مقومات طبيعية وبيئية وبصرية تضعها في مصاف المدن العظيمة، وتتميز منطقة الدراسة تحديدا بالعديد من الإمكانيات مثل وجود الواجهات المائية المتعددة والشرائط الزراعية الخضراء على ضفاف النيل ووجود جزيرة توتي على الإطلالة الشمالية للموقع وماصاحب ذلك من سحر الطبيعة وجودة المناخ المحلي، وسهولة موصوليتها إلى باقي المناطق بريا ونهريا. بالإضافة إلى عظمة العمران الموجود في هذه المنطقة.

سبب تسميتها بالخرطوم– كما يزعم الكثيرون– هو شكل أرضها عند ملتقى النيلين الذي يشبه خرطوم الفيل.وهو الرأي الأرجح. ويزعم بعض المؤرخين أن اسم الخرطوم مأخوذ من لغة الدينكا ومعناه: التقاء الماء بالماء، يعني النيل الأزرق بالأبيض (أبوسليم، 1979).

تقع مدينة الخرطوم على الضفة الغربية للنيل الأزرق ممتدة من نقطة التقائه بالنيل الأبيض إلى الشرق حتى الجريف ومتسعة إلى الجنوب حتى الضفة الشرقية للنيل الأبيض. وهي في شكل مثلث رأسه عند التقاء النيلين وقاعدته إلى الشرق مستقرة على النيلين الأبيض والأزرق (أبوسليم،1979).

5.3 تحديد المركز:

من خلال الفصل الثالث تم التعرف على آلية تحديد مركز المدينة (بند 3-11-1)، وعليه تم اختيار المنطقة المركزية بناءا على الخصائص التالية:

- أقدم منطقة من حيث التخطيط والسكن ووجود الحياة والمباني ذات الطابع المعماري المميز.أي أنها نقطة الانطلاق لتعمير المدينة ككل.
- وجودها في مركز الثقل بالنسبة لموقع الخرطوم ككل والتي تشمل (الخرطوم – بحري –أم درمان).
- اكتظاظ حركة المركبات وعلو التدفق المروري فيها. وارتفاع كثافة حركة المشاة.
- قلة النشاط السكني، ووجود الكثير من المرافق الخدمية والتجارية والثقافية مثل السوق العربي والسوق الأفرنجي و المتاحف والمستشفيات والبنوك وغيرها.
- وجود مميزات وامكانيات كثيرة قد ترتكز عليها الخرطوم في هذه المنطقة أو مجاوراتها، ومنها وجود الحدود الطبيعية مثل "شريط النيل، المقرن، غابة السنط... وغيرها.

5.3.1 حدود منطقة الدراسة:

الصورة (5- 1) يوضح منطقة الدراسة:

الصورة(5-1) يوضح منطقة الدراسة

المصدر : (Google map, 2018)، **بتصرف الباحثة**

يحد هذه المنطقة الشوارع التالية:

- من الشمال شارع النيل ثم شريط النيل ثم النيل الأزرق.
- من الجنوب خط السكة حديد وشارع الجيش.
- من الشرق خط السكة حديد شارع كبري النيل الأزرق وشارع الإمام المهدي شرق.
- من الغرب النيل الأبيض.

5.4 نشأة وتطور الخرطوم:

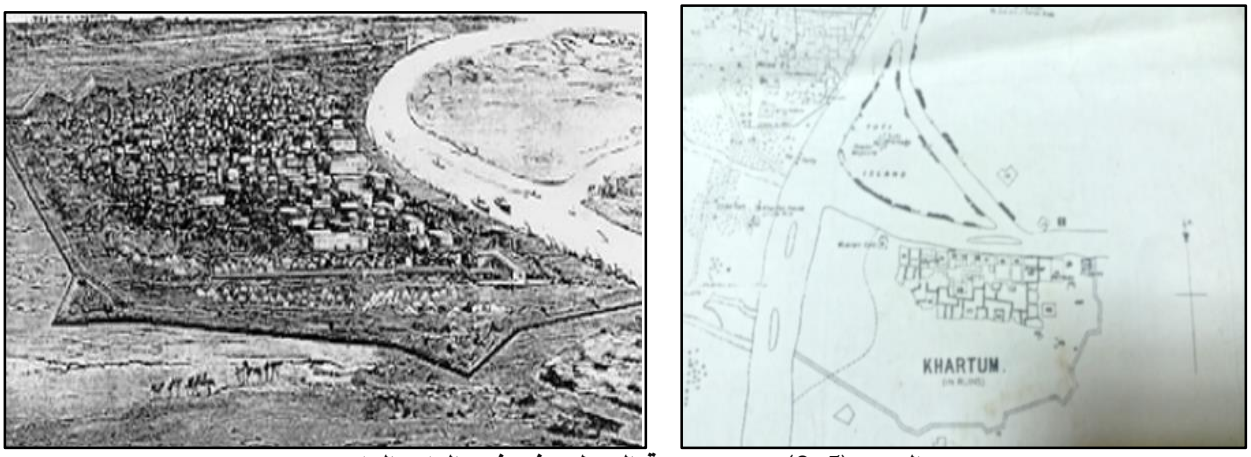
5.4.1 فترة ماقبل الحكم التركي (الخرطوم قرية):

كان موقع مدينة الخرطوم عبارة عن منطقة خالية تغطيها الغابات وتغمرها مياه الفيضانات. وكنت ترى في هذا السهل زرائب البهائم، وبجانبها "عشش القش" يسكنها صيادو الأسماك ورعاة الماشية. وفي حوالي عام 1691م عبر الشيخ أرباب العقائد النهر وأقام خلوته في منطقة المقرن على الشاطئ الجنوبي للنيل. ثم كثر حوله التلاميذ، وبنوا منازلهم بجوار منزله وأصبحت حلة كبيرة، سميت بالخرطوم (بدري،1972).

5.4.2 فترة الحكم التركي (1820-1885):

أ- (الخرطوم مدينة):

استمرت الخرطوم قرية تزداد في حجمها بالتدريج وعدد سكانها يزداد، حيث أقام معسكرا دائما في مكان الخرطوم الحالي. ومن هذا المعسكر للجيش نشأت المدينة. وبدأ بناء دواوين الحكومة ومنازل الموظفين بالطوب الأخضر، وأصبحت بعد ذلك مركزا للرئاسة ثم أقيم فيها مسجد وسوق، وتحولت حينئذ من قرية إلى مدينة. هذا ما روته. (دائرة المعارف البريطانية ،1911)



الصورة(5-2) يوضح مدينة الخرطوم في فترة الحكم التركي

المصدر : (بدري،1972)

5.4.3 الخرطوم عاصمة:

عهد خورشيد باشا يعتبر من أهم العهود التركية في تعمير الخرطوم حيث أعلنها عاصمة السودان ونقل إليها دواوين الحكومة وبنى قصر الحكمدارية (مكان وزارة المالية الحالي) والمسجد وثكنات الجيش وسراي الحاكم العام شرق الحكمدارية. ومديرية الخرطوم القديمة والمطبعة والمحكمة والاجزخانة وقشلاقات الجنود التي كانت كلها بالطوب الأحمر (بدري،1972)

5.4.4 أحياء الخرطوم في العصر التركي:

وكانت مدينة الخرطوم في العصر التركي مكونة من عدة أحياء:-

حي الحكمدارية: تجمعت فيه السراى وقصور الحكام ودواوين الحكومة ومصالحها ومساكن كبار الموظفين وثكنات الجيش والترسانه ومصنع الزخيرة ومستشفى الخرطوم. ويشمل هذا الحي مباني المديرية ومصلحة

البوسته ومصلحة المالية (مكان وزارة المالية الحالي). وكان قصر الحكمدارية (القصر الجمهوري الحالي) مخصصا لسكن الحاكم.

حي المسجد: الذي كان يقوم جنوب غرب حي الحكمدارية ويحوي السوق العربي والسوق الأفرنجي وبيوت علية القوم من التجار والأعيان من السودانيين والأجانب والجاليات الشرقية والأوربية التي تجمعت حول المسجد وشيدت مساكنها بالطوب والألواح والأخشاب.وكانت تحيط بالمسجد المحلات التجارية والقهاوي والبارات وغيرها..ويتميز حي المسجد بتطور عمرانه مقارنة بباقي الأحياء الشعبية حيث كانت الطرق أكثر استقامة واتساعا والمساكن أكبر مساحة وتحيطها الأفنية الخضراء .

الأحياء الشعبية: وكانت في معظمها تقع في الناحية الجنوبية الغربية من المدينة جنوب السوق العربي وأغلب سكانها من السودانيين والمصريين من الطبقات العمالية الفقيرة. وكانت بيئات الأحياءالشعبية متواضعة جدا بالمقارنة بحي المسجد حيث كانت المساكن صغيرة في مساحتها ومعظمها مكون من غرفة واحدة أو غرفتين مشيدة بالطوب أو المواد الهالكة وتحيطها الأسوار الطينية المنخفضة وتتخللها الأزقة الترابية المتعرجة وتنعدم فيها دورات المياه. (بدري،1972)

5.4.5 حدود الخرطوم في نهاية العهد التركي:

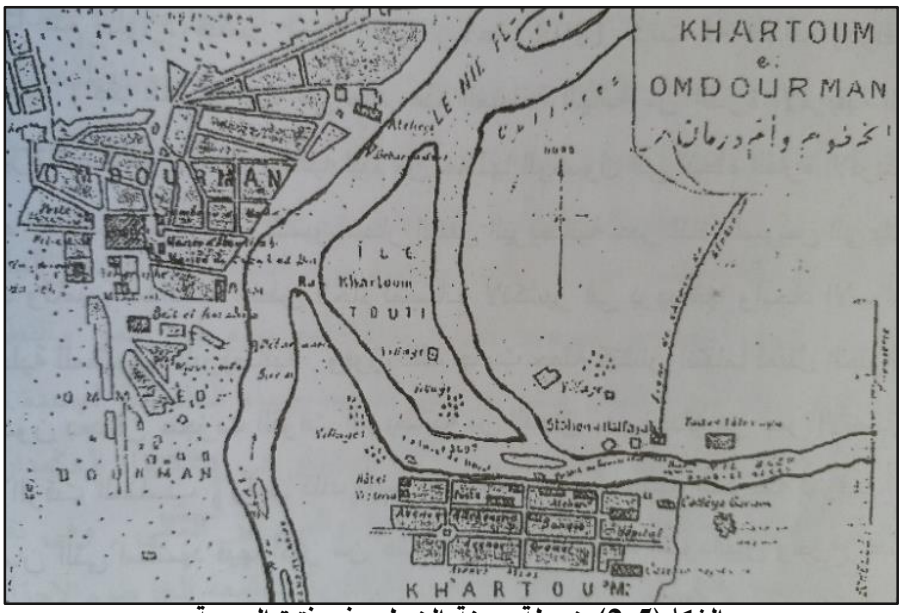
لما أصبحت الخرطوم معرضة للحصار من قوات المهدي شرع الحكام الأتراك في بناء الحصون حول المدينة. وكان الحصن يمتد بشكل نصف دائري بين النيلين من الجهة الجنوبية الغربية على النيل الأبيض إلى الجهة الشرقية بجانب النيل الأزرق. وأقيمت ثلاثة بوابات في السور (باب الكلاكلة وباب المسلمية وباب بري) كما أقيمت الطوابي للدفاع في بوابة بري وفي الجهة المقابلة في الخرطوم بحري وفي منطقة المقرن. الشكل (5-1) توضح خريطة مدينة الخرطوم في نهاية العهد التركي كما رواها سلاطين (بدري،1972)

الشكل(5-1) خريطة مدينة الخرطوم في نهاية العهد التركي كما رواها سلاطين

المصدر: (بدري، 1972)

5.5 فترة المهدية (1885-1898):

أمر الخليفة باخلاء المدينة وأنتقل بحاشيته وجنوده إلى أم درمان وهكذا تراجعت مدينة الخرطوم وقلت أهميتها التجارية والحضارية. وعاشت فترة تاريخية عصيبة حيث تعرضت لدمار كبير من قبل قوات الدراويش الفاتحة، الشكل (5- 2) يوضح خريطة مدينة الخرطوم في نهاية العهد التركي كما رواها سلاطين. (كشة ،1966)



الشكل(5-2) خريطة مدينة الخرطوم في فترة المهدية

المصدر : (كشة، 1966)

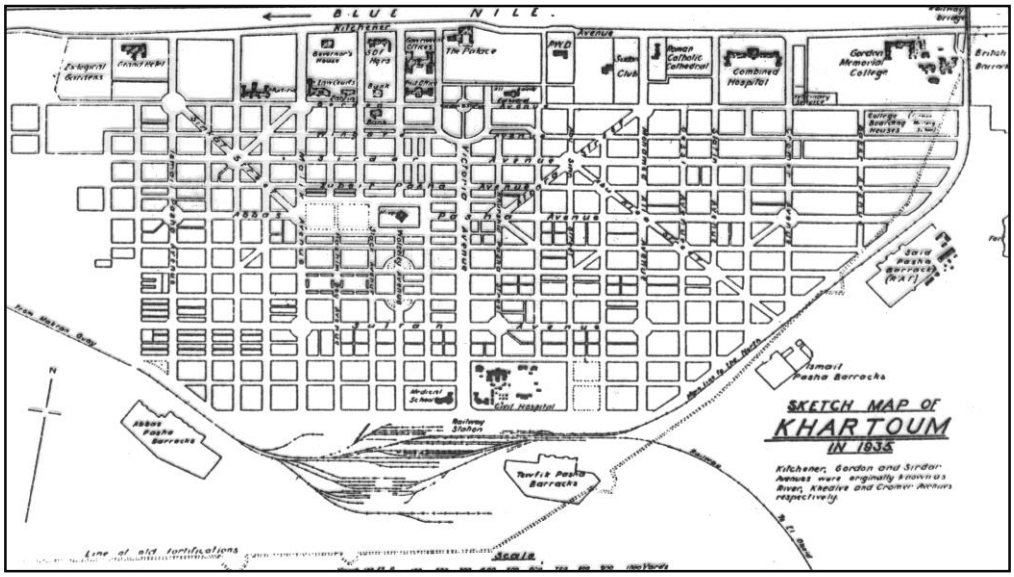
5.6 فترة الحكم الثنائي (1898-1965):

عزم كتشنر على إعادة الحياة للمدينة بعد أن أصابها الخراب لاتخاذها عاصمة للحكم الثنائي. شرع أولا في إعادة القصر. وقام ببنائه بالطوب فوق الأساس الحجري القديم. وبدأ في إنشاء الرصيف على النيل لحماية القصر وباقي المباني المواجهه للنيل من التآكل المائي، وفتح الطريق شرقا حتى مشرع الخرطوم بحري وغربا حتى الفندق الكبير. وأعاد بناء الحكمدارية ومساكن المديرية. وتم وضع حجر الأساس لكلية غردون التذكارية(جامعة الخرطوم حاليا). و شيد عدد من المصالح الحكومية مثل رئاسة المديرية والبريد والبرق والمخازن والأشغال والفندق الكبير والأسواق والمسجد والمستشفى الملكي ومتحف الآثار وبعض القصور ومساكن الموظفين.وتم افتتاح كبري النيل الأزرق.

وتضمنت الخرطوم الكثير من المعالم الهامة بما فيها محطة السكة حديد والمطار والوابورات الحديثة لعبور الأنهار وخطوط الترام. كما أصبحت المدينة تحوي الكثير من الفعاليات الحضارية مثل ميدان سباق الخيل والحدائق العامة والميادين الخضراء والملاعب والتماثيل المجسمة والمسلات والبقالات والمحلات التجارية والكنائس وصالات الموسيقى والمباني العظيمة الشامخة خاصة على امتداد شارع النيل. وهكذا أخذت مدينة الخرطوم في الانتعاش والتطور من جديد حتى أصبحت من أهم مدن المستعمرات البريطانية (Colonial Towns).

5.6.1 مخطط كتشنر:

بدأ كتشنر في وضع تصوراته لتخطيط المدينة تم وضع الضوابط للتحكم في ملكيات الأراضي للصالح العام ونظم التعويضات وغيرها. وجاءت المخططات مدفوعة بالاعتبارات الحربية وتميزت: أولا: بوجود الشوارع الواسعة لتأمين مرور الجنود وتوفير التهوية المناسبة في الطرق والمباني على الجانبين وتحقيق سهولة وسرعة الوصول إلى أنحاء المدينة. ثانيا: وجود الشوارع المنحرفة لتأمين الهيمنة على الطرق بحيث يمكن وضع المدافع في التقاطعات مقابل الطرق في مختلف الاتجاهات للحماية عندما يلزم. وبذلك جاءت الشوارع على أشكال هندسية متأثرة بالعلم البريطاني.



الشكل(5-3) تخطيط مدينة الخرطوم كما وضعه كتشنر

المصدر: (الياس،2015)

5.6.2 التعديلات اللاحقة على مخطط كتشنر:

أجريت العديد من التعديلات والتوسعات في المدينة في فترة الحكم الثنائي نتيجة للانتعاش الحضاري والتجاري والنمو السكاني، ومن أهم هذه التعديلات :

1- تعديلات ماكلين 1912:

في عام 1912 أجرى ماكلين بعض التعديلات لتوسيع المدينة شرقا وغربا وجنوبا ،قامت منطقة الديوم القديمة جنوب السكة حديد لإيواء الأسر العمالية الفقيرة،ومن ناحية الشرق كانت تقوم البراري ومن ناحية الغرب تم إنشاء بعض المساكن الراقية لموظفي الدولة خاصة في منطقة المقرن. أي أنه لا يوجد تعديلات واضحة في منطقة الدراسة إنما جاءت كل التعديلات في مجاورات المنطقة.

2- تعديلات سارسفيلد 1929:

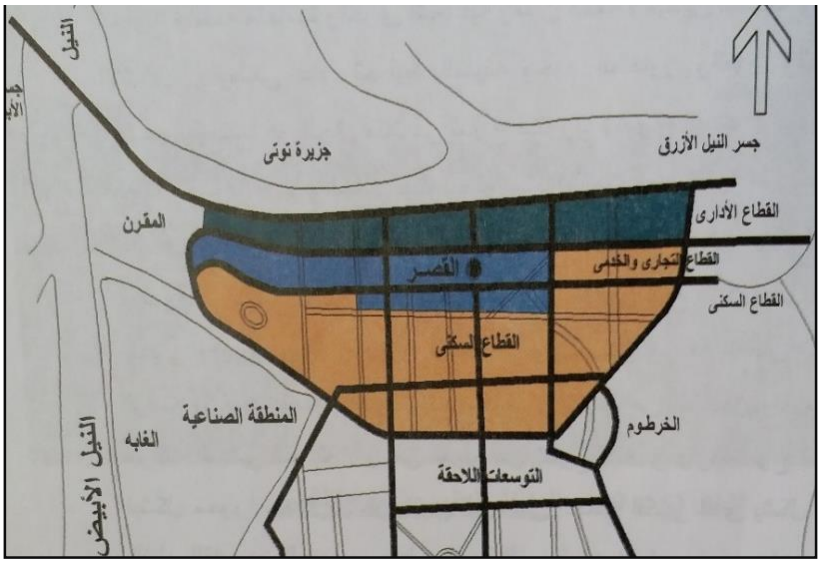
أهم التعديلات هي إلغاء كثير من الشوارع المنحرفة نسبة لما تسبب فيه من وجود التقاطعات الخطرة ،علاوه على ما نتج عنها من قطع الأراضي ذات الأشكال المخروطة التي تصعب الاستفادة منها.وتم توسيع المدينة إلى الخارج لإسكان الأسر العمالية. وكانت المخططات تركز بصفة خاصة على:

- توفير الخدمات والمرافق وتطوير خدمات الصحة العامة في إطار التخطيط العام.

- تخصيص مناطق سكنية خاصة للأسر الأوروبية.
- توفير مساحات كافية للأغراض التجارية والورش والمصانع.

5.6.3 استعمالات الأراضي:

قطاعات المدينة: الشكل (5- 4) يوضح قطاعات المدينة في فترة الحكم الثنائي.



الشكل(5-4) تخطيط مدينة الخرطوم كما وضعه كتشنر

المصدر: (الياس،2015)

حيث تم تخطيط الخرطوم في شكل ثلاثة قطاعات عمرانية خصصت لمختلف الأغراض الإدارية والتجارية والسكنية والصناعية موضحة بالجدول (5- 1) على النحو التالي:

القطاع	حدود المنطقة	مميزات القطاع	أهم المباني والمعالم
القطاع الإداري	يشمل المنطقة الممتدة طوليا على شاطئ النيل الأزرق والتي تقع بين شارع كتشنر وشارع الخديوي	كان هذا القطاع حكرا على الإنجليز. ويتميز هذا القطاع بهيبة وضخامة وفخامة عمرانيه وميدانيه وحدائقه على الجهة المقابلة للنيل.	وزارة التربية والتعليم، ومستشفى العيون وكلية غردون وزارة الصحة والكنيسة الكاثوليكية ووزارة الأشغال ووزارة الداخلية والخارجية والحكومات والمحلية والفندق الكبير. وفي الجانب المطل على شارع الجامعة: متحف التاريخ الطبيعي والبريد والبرق ودار الثقافة ووزارة الاستعلامات والبرلمان والقضائية والبنوك والشركات

القطاع التجاري والخدمي	يقع بين شارع غردون من جهة الشمال وشارع السلطان من جهة الجنوب	-يتميز هذا القطاع بوجود السوق العربي والأفرنجي وميدان عباس. -يشمل هذا القطاع المنطقة المخصصة للصناعات الخفيفة والتي كانت تقع شرق الأسواق. -يمتد القطاع التجاري ليشمل بعض الفعاليات من جهة الشرق حتى شارع المك نمر.	-شرقا محلات سنت جيمس وباباكوستا ومساكن الجاليات الإغريقية والايطالية وغيرها -غربا يشمل جامع فاروق والجالية والمدارس القبطية ومساكن كبار التجار والأعيان والموظفين من السودانيين والمصريين وبعض المساكن الراقية.
القطاع السكني	يحتل المساحة الشاسعة بين شارع السلطان وشارع الطابية	تقوم في هذه المنطقة عدة أحياء سكحنية تتخللها الكثير من الفعاليات الثقافية والاجتماعية، وتتميز بمبانيها المتشابهة والمكررة من الطوب الأحمر، وبأحواشها الواسعة وحدائقها الغناء	

جدول(5-1) يوضح قطاعات المدينة في فترة الحكم الثنائي

المصدر: الباحثة

5.6.4 التكوين البصري والعمراني للمدينة:

جاء تخطيط الخرطوم على طراز عصر النهضة والباروك بما تميزه من شوارع واسعة ومباني فخمة وميادين شاسعة ومتنوعة الأشكال. وطغى على تخطيط المدينة وجود المحاور والبؤر والسميرية والفيستات والذي يشكل تكوينا معماري وبصريا كما موضح بالشكل (5- 3) أ/ب التكوين البصري العام في فترة الحكم الثنائي. فمثلا شارع فيكتوريا ينطلق الشارع من بين القبتين في الناحية الجنوبية ليتصل بمبنى القصر كما موضح بالشكل (5- 4)، وعلى الجهة الغربية من الجامع يقوم ميدان عباس (ميدان الأمم المتحدة) كمعلم أساسي يرتبط مع المسجد الجامع ليشكل محورا لنشاط السكان.

الصورة(5-3) أ/ب التكوين البصري العام في فترة الحكم الثنائي

المصدر: دار الوثائق، 2018

الصورة (5-1) المدخل الجنوبي لشارع القصر

المصدر : (إلياس، 2015)

5.6.5 المباني في فترة الحكم الثنائي:

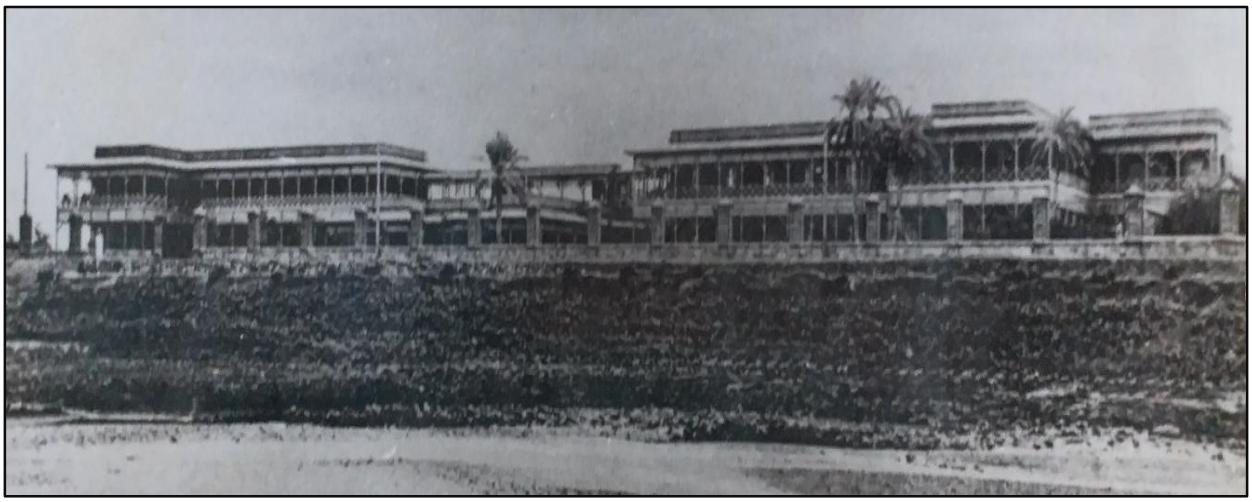
تشكل المباني العظيمة القائمة على الشاطئ الجنوبي للنيل الأزرق معرضا هائلا لروائع الفن المعماري.فعلى الرغم من اختلاف أغراضها وأحجامها وأشكالها وألوانها ومواد بنائها إلا أنها تشكل فيما بينها منظومة حضرية قوية ومتماسكة تتسم بفخامة العمران وتناسق الأجزاء. ومن الأمثلة الهامة مبنى القصر الجمهوري ومباني البريد والبرق ومبنى المالية ومبنى القضائية ومباني الجامعة والفندق الكبير. ولعل أهم ما يميز الخرطوم الاستغلال الرشيد لمسارات النيل الأزرق والأبيض ومنطقة ملتقى النيلين لتحقيق التكامل والانسجام مع اليابسة. والصور (5– 4)أ/ب و(5– 5) أ/ب و (5– 6) توضح بعض المباني في فترة الحكم الثنائي.

الصورة(5-4) أ/ب، أ– يوضح القصر الجمهوري، ب– كلية غردون التذكارية

المصدر: (دار الوثائق، 2018)

الصورة(5-5) أ/ب، أ- فندق غردون، ب- مكتب الحربية

المصدر: (دار الوثائق، 2018)

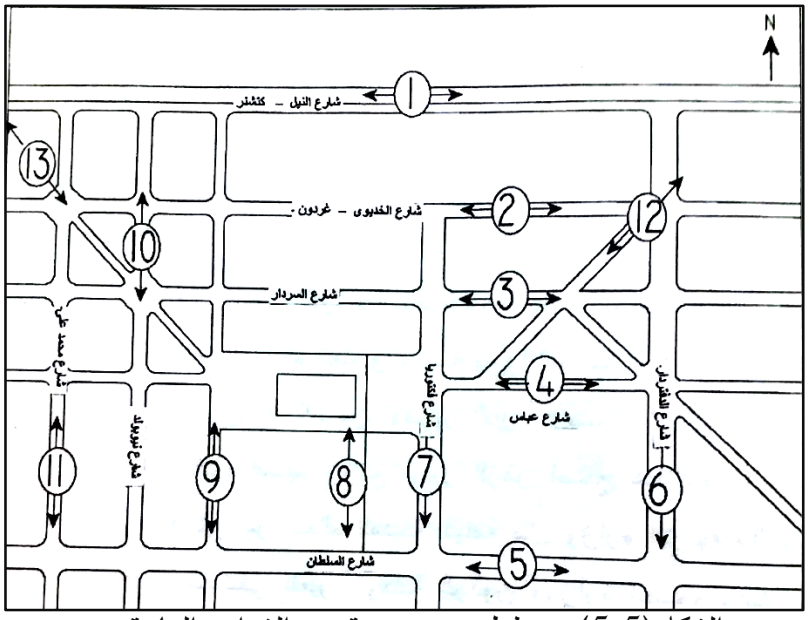


الصورة(5-6) مستشفى الخرطوم التعليمي

المصدر: (دار الوثائق، 2018)

5.6.6 شوارع المدينة:

قام كتشنر بتخطيط المدينة في شكل مربعات كبيرة تفصل بينها الشوارع الرئيسية الأفقية والرأسية والاشعاعية، وتتفاوت أبعاد الشوارع الرئيسية من حوالي 45 مترا في الشوارع الرئيسية مثل شارع فيكتوريا إلى حوالي 36 مترا في الشوارع الرئيسية الأخرى مثل شارع غردون إلى حوالي 29 مترا في الشوارع الفرعية مثل شارع السردار.وبذلك تعتبر متسعة جدا لوسائل النقل المتوفرة أنذاك. الشكل (12-5) يحوي مخطط به مجموعة من الشوارع الهامة:



الشكل(5-5) مخطط به مجموعة من الشوارع الهامة

المصدر: إلياس، 2015

ويوضح الجدول (2–5) أسماء الشوارع في مخطط كتشنر وأسمائها الحالية. على النحو التالي:

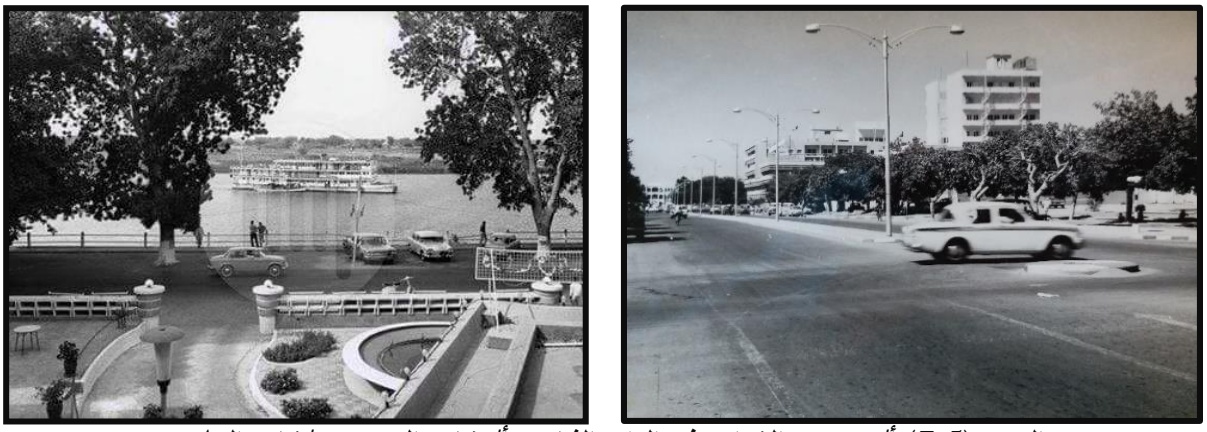
الرقم	أسماء شوارع مخطط كتشنر	أسماء الشوارع الحالية
*	الشوارع الأفقية (من الشرق إلى الغرب):	
1	شارع كتشنر	شارع النيل
2	شارع غردون / الخديوي	شارع الجامعة
3	شارع السردار /ونجت باشا	شارع الجمهورية
4	شارع عباس	شارع البلدية
5	شارع السلطان	شارع السيد عبد الرحمن
*	الشوارع الرأسية (من الشمال إلى الجنوب):	
6	شارع الدفتردار	شارع المك نمر
7	شارع فيكتوريا	شارع القصر
8	شارع استاك	شارع المسجد
9	شارع الملك	شارع عبد المنعم محمد
10	شارع نيوبولد	شارع الحرية
11	شارع محمد علي/ اسماعيل باشا	علي عبداللطيف

*	الشوارع الإشعاعية وهي تشع من ميدان عباس وتنتهي إلى شارع غردون (شارع الجامعة) وتشمل:
12	شارع عطبرة من الناحية الشرقية للمدينة
13	شارع سنكات من الناحية الغربية للمدينة
إضافة إلى شارع كرري(النجومي حاليا) يشع عن شارع عطبر في الاتجاه الجنوبي الشرقي وينتهي في شارع الطابية.	

جدول (5-2) أسماء الشوارع الهامة في فترة الحكم الثنائي وأسمائها الحالية

المصدر: إلياس، 2015

ونسبة لضيق الامكانات في بادئ الأمر تم رصف وسفلتت جزء محدود من عرض الشوارع الرئيسية بالمدينة مع ترك مسارات ترابية على الجانبين يتم دمكها وتسطيحها لتحوي الممرات ومصارف مياه الأمطار مع ترك مسافة كافية للتشجير. الشكل (5– 7)أ/ب يوضح شارع القصر وشارع النيل في فترة الحكم الثنائي.



الصورة(5-7) أ/ب بعض الشوارع في الحكم الثنائي، أ/ شارع القصر، ب/شارع النيل

المصدر: دار الوثائق/ صور السودان القديمة

5.6.7 الميادين والحدائق:

عرفت مدينة الخرطوم القديمة كمدينة خضراء نسبة لما تكثر فيها من الحدائق والفراغات الخضراء والنجايل وملاعب التنس والمزهريات وأشجار الفواكه خاصة في مناطق المساكن الحكومية، ومنذ عام 1929 بدأ إنشاء الحدائق العامة المفتوحة مما أضفى على المدينة الجمال ومثال ذلك ميدان عباس قرب المسجد والحدائق الخضراء المواجهة لدور القضاء ومبنى المالية وحدائق المقرن.ويلاحظ بصفة خاصة الاهتمام والمجهودات الكبيرة التي كانت تبذل في سقاية الأشجار ورعايتها، كما تم الاهتمام بالتشجير في جوانب الشوارع واختيار الأنواع الظليلة والموفرة للبرودة وذات المناظر الخلابة مثل أشجار المهوقني واللبخ والنيم ودقن الباشا وغيرها.

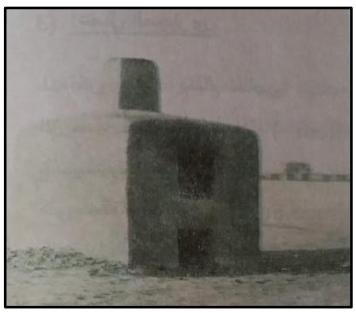
الصورة(5-8) الساحات الخضراء والميادين في فترة الحكم الثنائي

المصدر : (إلياس، 2015)

5.6.8 الخدمات في الحكم الثنائي:

بالرغم من ضعف التكنولوجيا وقلة الموارد في تلك الفترة إلا أن التعامل مع مسائل الخدمات وقتها جعل من العاصمة ألطف وأنظف المدن العالمية وأكثرها صحة ووقاية ،وهنا نتناول صورة عامة عن كيفية التعامل مع بعض الخدمات في ذلك الوقت:

1- التزويد بالمياه: كانوا يعتمدون في بادئ الأمر على مياه الأنهار. إلا أنه تم عمل مضخات لسحب المياه من الآبار. ثم تم استبدالها بمضخات كبيرة وحديثة تقوم بضخ المياه من الأنهار بالطاقة الكهربائية حيث تتم تصفية وتنقية المياه قبل ضخها للمدينة.
2- التزويد بالطاقة الكهربائية: تم إدخال خدمات الكهرباء بعد ان كان الاعتماد على فوانيس الزيت، ولتوفير هذه الخدمة تم وضع محطة المياه والكهرباء بجانب النيل من الناحية الشرقية للخرطوم.
3- أعمال المجاري: لم يكن هناك نظام خاص آنذاك حيث كان الاعتماد على نظام البيارات الأرضية أو نظام الجرادل حيث يتم تفريغها ليلا وحملها بالعربات إلى منطقة المجاري في الجنوب الغربي للمدينة،ويتم غسل الجرادل الفارغة وتعقيمها قبل إعادة نقلها واستخدامها.
4- التخلص من الأوساخ: كان يتم جمعها في براميل خاصة لهذا الغرض موزعة في الأحياء حيث يتم حرقها مباشرة في الموقع أو يتم نقلها بعربات خاصة تحمل إلى خارج المدينة حيث يتم حرقها في غرفة خاصة أو محرقة مخصصة لهذا الغرض.
5- تصريف مياه الأمطار: كان يعتمد النظام على تصريف المياه عبر قنوات خاصة تعتمد على إنحدار سطح الأرض، وتكون في شكل جداول واسعة تحفر في الأرض وتكسى جوانبها بالطوب الأحمر مع المونة الأسمنتية.



الصورة(5-9) أ/ب/ج الخدمات في العهد الثنائي، أ/ قنوات تصريف الأمطار، ب/ مكان حرق الأوساخ، ج/ برميل تجميع النفايات في الأحياء. المصدر: إلياس،2015

5.6.9 الخرطوم بنهاية الحكم الثنائي:

كانت عمليات التخطيط وتخصيص وتوزيع الأراضي والبناء تتم بناء على القوانين التي وضعها ماكلين عام 1909. وتركز هذه القوانين بصفة خاصة على تصنيف الأراضي الحضرية في درجات متفاوتة حسب المستويات الاجتماعية والاقتصادية للسكان. وتم وضع معدلات على حسب مساحة الأرض ونوع مواد البناء وعدد الطوابق والخدمات المتوفرة وتكاليف البناء وغير ذلك، وهذا ما جعل تخطيط الخرطوم في نهاية العهد الثنائي شاملا جميع استخدامات الأراضي وبذلك كانت الخرطوم حية، كما ساهم في التكوين البصري للمدينة آنذاك حيث تناسقت منطقة الوسط والمدينة ككل في الارتفاعات ومواد التشطيب وغيرها.

5.7 فترة مابعد الاستقلال (بعد يناير 1956)

بعد الاستقلال وحرصت الحكومة على بناء الدولة والعاصمة القومية فنشطت حركة الهجرة الداخلية من الأقاليم إلى العاصمة نتيجة للازدهار في الصناعة والتجارة والادارة. كما ساهمت عوامل أخرى في تنشيط حركة الهجرة الداخلية مثل الجفاف والتصحر والفيضانات والسيول والحروب والنزاعات الداخلية والأحداث السياسية وغيرها. وتراوحت نسبة النمو السكاني بين 5.2% – 6%سنويا.

5.7.1 المخططات الهيكلية لنمو الخرطوم:

اهتمت المخططات الهيكلية التي تم اعدادها في الحقب المختلفة لنمو العاصمة بالمسائل العمرانية على وجه العموم مثل استخدامات الأراضي واتجاهات النمو العمراني ووسائل النقل والمرور وشبكات البنية التحتية والخدمات وإعادة توزيع بعض الفعاليات الحضرية وأنواع الأجهزة الادارية والفنية اللازمه للتخطيط وغير ذلك. إلا أنها كانت في مجملها محدودة الأثر في توجيه نمو وتطوير العاصمة ككل.

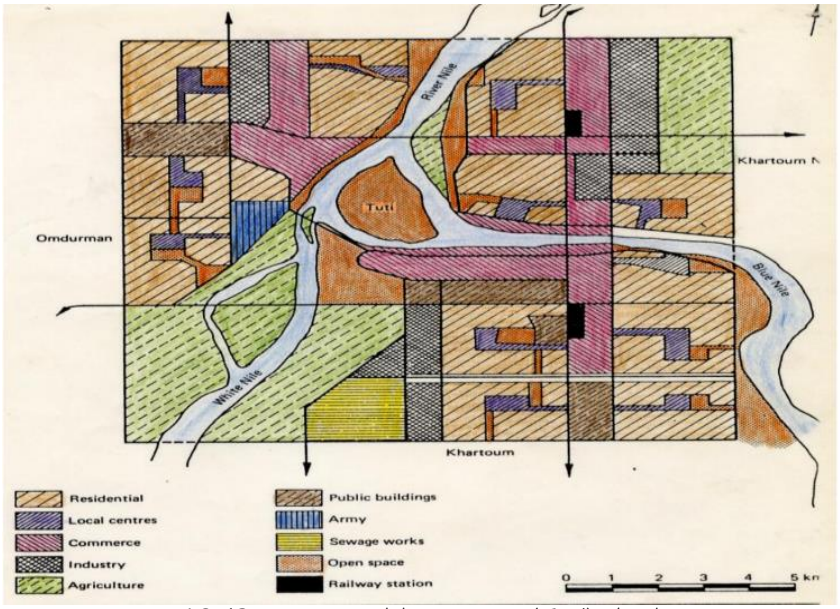
وهنا لن يتم عرض كل النقاط التي شملتها كل خطة ولكن سنتناول بالشرح النقاط التي تتعلق بمنطقة الدراسة ومجاوراتها فقط. لمعرفة التطورات التي حدثت للاستفادة من ايجابيات كل خطة.

5.7.2 مخطط دوكسيادس 1958:

تم اعداد مخطط دوكسيادس بعد ثلاثة أعوام من الاستقلال ليغطي الفترة (1960–1980). وكان ذلك في وقت نشطت فيه الروح الوطنية بعد الاستقلال وازدات التطلعات ،وتقوم الخطة على أساس:

- النظرة الشمولية للتخطيط وربط الحاضر بالمستقبل، في اطار التكامل والترابط الوظيفي.
- التركيز على تخطيط مركز الخرطوم وافراد مساحات واسعة للنمو المتصل بالمراكز الأخرى ،وخصوصية الواجهات المائية وضروريات الفصل بين الاستعمالات الادارية والتجارية،كما اهتمت الخطة بنقل بعض المنشآت الرئيسية.
- معالجة الواجهات العمرانية المطلة على النيل بإقامة شريط أخضر تقوم عليه المباني ذات الاستعمال الخاص والمميز.
- التركيز على نظام التخطيط الشبكي المتعامد لمرونة النمو وسهولة التطبيق وما فيه من ميزات في تمديد الخدمات الأساسية.
- اهتمت الخطة بمسائل النقل والمواصلات.
- حيث اقترحت نقل مطار الخرطوم، ونقل مرسى النقل النهري بالخرطوم بحري ونقل محطة السكة حديد بالخرطوم مع تعديل مسارات الخطوط الحديدية وتطوير جزيرة توتي.

لم تنفذ الخطة إلا بقدر محدود لا يزيد 40%. ذلك لأن الخطة كانت تقوم على افتراضات ضعيفة بالنسبة لمعدلات النمو السكاني التي كانت قليلة جدا بالنسبة لما حدث في الواقع. ورغم ذلك تعتبر خطة دوكسيادس أكثر حظا من باقي الخطط في التنفيذ.



الشكل (5-6) يوضح مخطط دوكسيادس 1958

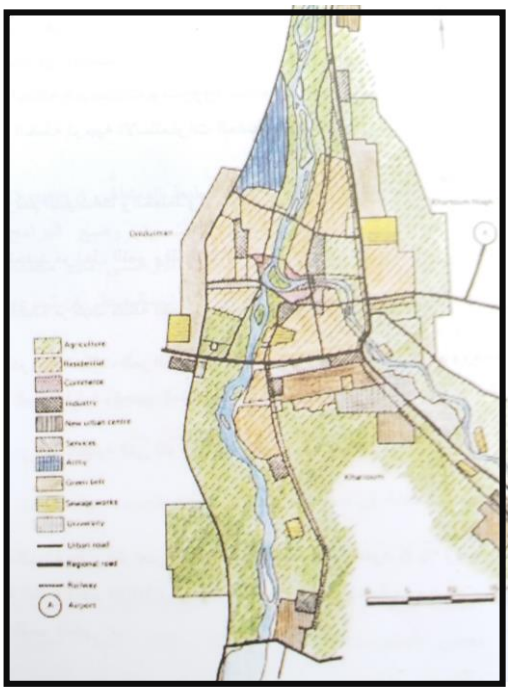
المصدر: إلياس 1958

5.7.3 مخطط ميفيت 1976-1990:

تم إعداد المخطط الهيكلي الثالث بواسطة شركة ميفيت الايطالية ليغطي الفترة من 1975- 1990، ومن أهم ملامحه:

- يقوم المخطط على أساس الأهمية الجغرافية للخرطوم الكبرى بحكم موقعها المركزي ولكونها تمثل ملتقى المواصلات القومية والاقليمية مثل الطرق البرية والسكك الحديدية والنقل النهري والجوي.
- اقترح المخطط ضرورة وجود شبكة فاعلة للمرور والمواصلات ضمن شبكة متكاملة للنقل تشمل الطرق والسكك الحديدية والمطار.
- ركز المخطط بصفة خاصة على المسائل المتعلقة بمصادر وتوزيع المياه والطاقة لكامل البنية الحضرية.
- تتضمن توصيات المخطط عدة مسائل أخرى مثل تحديد النمو الرأسي للكتل العمرانية وتركيز المباني ذات الطابع الثقافي في واجهة النيل وخلق التوازن السكاني وخفض الرحلات اليومية بنقل الوزارات إلى أم درمان.

وعلى الرغم من أن مخطط ميفيت لم يتم اعتماده رسميا فقد ظلت توصياته تؤثر في قرارات التخطيط خلال العقدين التي تلت إعداده.ومن أهم آثاره تغيير استعمالات الاراضي من أراضي زراعية إلى سكنية ،وكانت نسبة تنفيذ المخطط لا تتجاوز 20% نسبة لعدة عوامل من أهمها انعدام التمويل وعدم الاستقرار السياسي والهجرات السكانية المكثفة والتوسع الهائل في السكن العشوائي.



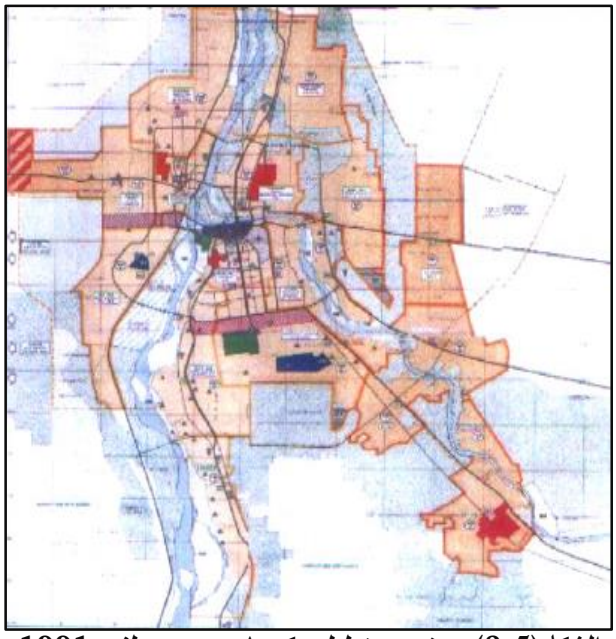
الشكل (5-7) يوضح الخطة الهيكلية الثالثة (ميفيت 19975–1990)

المصدر: إلياس 1958

5.7.4 مخطط دوكسيادس ومصطفى (2000–1991):

تم إعداد هذه الخطة في الفترة بعد الفيضانات والسيول العنيفة التي اجتاحت العاصمة في 1988. ولذلك جاءت متأثرة بتراكمات آثار الدمار والخراب الذي احدثته الفيضانات وضرورة معالجتها وإعادة تهيئة المدينة. وضعت عدة مقترحات على النحو التالي:

- أمنت الخطة على توصيات مخطط دوكسيادس 1958 فيما يتعلق باستخدامات الأراضي.
- تبنت الخطة دراسة المرور والمواصلات في مركز المدينة وأوصت بادخال خطوط الترام لاغراض النقل العام ، وربط المراكز بالمواصلات وتوفير الخدمات الاجتماعية والهندسية اللازمة.
- دعت الخطة الى تطبيق نظام التخطيط المناطقي أو نظام الأحياء بحيث يتم وضع البرامج التفصيلية للبنية التحتي واستخدامات الاراضي لكل منطقة(تسع حوالي 250.000 إلى 300.000 نسمة) على أن تحوي الخدمات والمرافق وفرص العمل.
- رأت الخطة ان نمو الخرطوم من جهة الجنوب يمثل الخيار الأفضل.
- اهتمت الخطة بمسائل الخدمات والمرافق العامة ووضعت بعض المقترحات بالنسبة للبنية التحتية مثل (امدادات الماء والكهرباء والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات) بالإضافة والترويح والترفيه.
- رأت الخطة ضرورة التوجه نحو تطوير مراكز حضرية متعددة كبديل للمركز الواحد.



الشكل(5-8) يوضح مخطط دوكسيادس ومصطفى 1991

المصدر: إلياس 1958

ولتنفيذ هذه المقترحات رأت الخطة أن يتم تكوين "هيئة عليا لتطوير وتعمير الخرطوم". الا أنه كان أقل حظا في التطبيق من المخططات السابقة حيث لم ينفذ منه سوى 15% فقط. ذلك على الرغم من أن فترة المخطط شهدت قيام الكثير من المشاريع في قطاعات الخدمة ومعالجة السكن العشوائي وأعمال الطرق والتزويد بالطاقة والاتصالات والتي كانت تتم بصورة متوازية لما ورد في المخطط.

5.7.5 المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم (ميفيت 2008-2033):

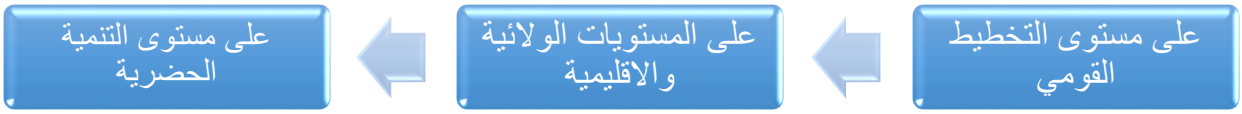
تم إعداد المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم ليغطي فترة 25عاما تبدأ من عام 2008 ممرحله على خمس مراحل كل منها لفترة 5 سنوات. وتمت المصادقة على المخطط عام 2010 ليصبح قانونا ساريا للتنمية في ولاية الخرطوم. ويمكن تلخيص التوصيات على النحو التالي:

- منع ازدحام العاصمة ونقل المؤسسات القومية عن وسط المدينة وتوزيعها من حولها.
- معالجة مشاكل الطرق والمعابر.
- المحافظة على الغطاء النباتي وتقويته.
- توفير الخدمات الأساسية بما فيها الصرف الصحي.
- إخلاء الواجهات النيلية.
- يستهدف المشروع تنفيذ 1.200 مشروع أساسي.

الشكل (5-9) يوضح المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم (ميفت 2008)

المصدر: (إلياس، 2015)

وقد قسم المخطط لعدة مستويات:



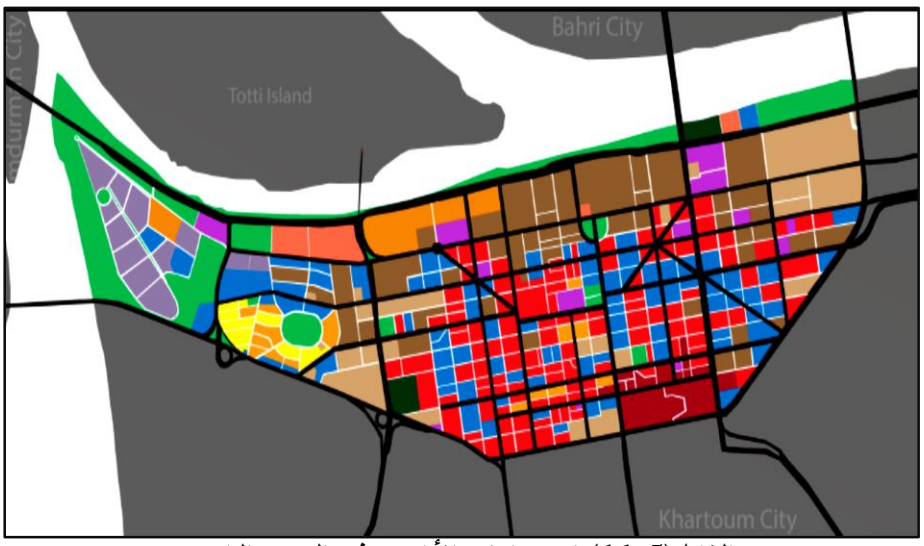
الشكل (5-10) يوضح مستويات المخطط الهيكلي لولاية لخرطوم (ميفت 2008)

المصدر : (الباحثة)

5.7.6 استخدامات الأراضي في الوضع الراهن:

من الملاحظ أن الاستخدام التجاري والإداري والتعليمي هو المسيطر على منطقة الدراسة ولا يوجد استخدام سكني وترفيهي بنسبة تتناسب مع الموقع مما يتسبب في مشكلتين رئيسيتن:

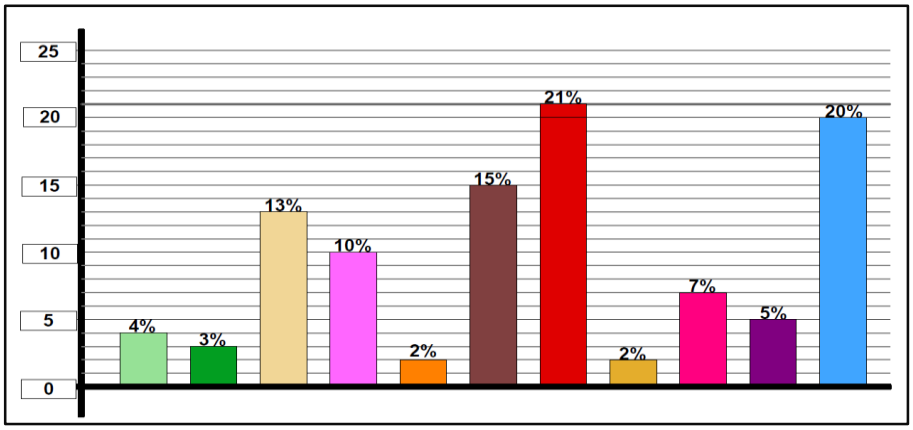
- خلق مشكلة عدم استخدام المنطقة ليلا وذلك نسبة لعدم استخدام واحد من أهم مبادئ التصميم الحضري (الخلط في استخدامات الأراضي)– Mix Use ..
- خلق ازدحام واختناق مروري في أوقات وأزمنة معينة خلال اليوم.
- فأصبح هناك تغيير واضح في تركيبة المجتمع.



الشكل(5-11) استخدامات الأراضي في الوضع الراهن

المصدر : الباحثة

الاستخدامات	إداري	ديني	صحي	ثقافي	تجاري/إداري
حكومي	سكني	استثماري	تعليمي	ترفيهي	ساحات وميادين



الشكل (5-12) نسب استخدامات الأراضي في الوضع الراهن

المصدر : الباحثة

5.7.7 المباني:

من خلال ملاحظة وتحليل الطابع المعماري للمباني في وسط الخرطوم نجد أنه يوجد مباني ذات الطابع التاريخي ومباني حديثة، حيث أن هناك بعض المباني أنشئت منذ الحكم الثنائي مثل القصر الجمهوري، جامعة الخرطوم، مبنى البريد والبرق، وزارة المالية ...) ولم يتم الحفاظ على هذا النمط الكولوني بعد الاستقلال حيث اتجه كل مصمم إلى نمط حديث ومختلف عن الأخر فأصبحت المباني عبارة عن كتل متلاصقة لا تتميز بأي طابع موحد بل خليط من الألوان والأشكال والأنماط ومواد التشطيب للواجهات والتي تتغير حسب الأذواق

الفردية/ كما يلاحظ ان معظم الفتحات في الواجهات المعمارية مربعة أو مستطيلة الشكل، ويعزى ذلك إلى عدم وجود آلية ومعايير لتحديد تصميم المباني على أنماط وأشكال ومواد محددة.

- **مشاكل المباني:**

يمكن تحديد أهم المشكلات التي تختص بالمباني وهي على النحو التالي:

- غياب الانطباعات الذهنية: والمقصود هنا بالانطباعات الذهنية هي تكوين عقلي يقوم به المشاهد لتثبيت ما يعتبره هاما من المكونات العمرانية للمدينة وهي إنتقائية يقوم بها كل على حدا حيث الشعور بالأمان والقدرة على الاستمتاع وإنشاء علاقة مكانية ويمر الرائي بثلاث مراحل استقبال المؤثرات من المناخ والبنية، ثم إضافة معنى على المؤثرات وأخيرا تكوين الإنطباع الذهني. ومن هنا نجد أنه لاتوجد صورة ذهنية محددة للمنطقة وذلك لعدم وجود تكوين فيزيائي أو تاريخي محدد في أنماط المباني الموجودة حاليا ويمكن ملاحظة ذلك في شارع الجامعة فنجد أنها تبدأ بجامعة الخرطوم والتي تعطي الاحساس بالتاريخ القديم وتترسخ بالأذهان العمارة الأروبية والاستعمار ومن ثم مبنى المواصفات والمقاييس والذي يختلف اختلاف جذري عن الانطباع السابق ويظل المتلقي بين هذا الصراع بين القديم والحديث مما يؤدي للشعور بعدم الراحة.
- ضياع الموروث العمراني: حيث ورثت العاصمة وتحديدا مركز الخرطوم الكثير من المعالم والصروح العمرانية التراثية من العهود السالفه مثل المباني القائمة على شارع النيل وشارع الجامعة وشارع القصر...الخ. ومعنى التراث يظهره الأستاذ الدكتور سيد حريز فيقول أنه تلك الأعمال الابداعية التي عرفها الناس واستحسنوها وتداولوها وأصبحوا يتوارثونها جيلا عن جيل ولفترة طويلة من الزمان حتى ضاع الاتصال بالمبدع الأول وأصبحت ملكا عاما وخالصا للمجتمع.
- التناقض بين المباني والبيئة المحيطة والمباني المجاورة: حيث نجد أن هنالك تباين وتناقض واضح في طراز الواجهات والارتفاع ومواد التشطيب بين المبنى والمبنى المجاور.
- التلوث البصري: الناتج من المشكلة السابقة بالإضافة الى بعض المشاكل الخاصة بالشارع والوقوف العشوائي فيه وعدم تخصيص اماكن لوقوف السيارات.كما ينتج التلوث البصري أيضا من الملصقات والكتابات التي توضع بصورة عشوائية على أسوار المباني .على سبيل مباني معمل استاك التاريخية أصبحت ضائعة بين لوحات الإعلانات ووسائل المرور.
- استخدام مواد بناء وتشطيب لاتتناسب مع المناخ المحلي والبيئة المحيطة.
- الكتابة والملصقات على أسوار المباني.

الصورة(5-10) توضح المشاكل البصرية في المباني

المصدر: الباحثة

5.7.8 الشوارع:

مثل ما هو الحال في معظم المدن الكبرى في العالم عرفت العاصمة السودانية مشاكل المرور بأنواعها المختلفة. ويمكن تلخيص بعض أسباب مشاكل المرور والشوارع في الأتي:

- النمو السكاني السريع وما تبعه من ارتفاع واضح في أعداد المركبات. وبذلك أصبحت نسب المساحات المخصصة للفرد من الطرق تتناقص مما أدى إلى الازدحام حيث أن الطرق تحوي أضعاف طاقاتها الاستيعابية من المركبات.
- تركيز الوظائف والخدمات في العاصمة خاصة في المناطق الوسطية ممأأدى إلى زيادة الازدحام والاختناقات فيها.
- ارتفاع مستويات الحياه نسبيا مما أدى إلى ازدياد رغبات السكان في اقتناء سيارة خاصة بدلا عن المركبات العامة.
- ضيق الشوارع وعجزها عن استيعاب حجم المرور وقد ام تصميم هذه الشوارع منذ زمن بعيد وفي ظروف تميزت بمحدودية السكان والوظائف والمركبات والمرور.
- عدم وجود تصنيف واضح للطرق تحدد بموجبه أبعاد وحارات الطريق.
- الكثافة العالية للمرور القادم من وإلى منطقة الوسط نتيجة لتركز الأعمال والوظائف والذي يبدو واضحا في وقت الذروة.
- من أهم الظواهر المسببة للمشكلات وقوف المركبات على حواف الطرق وشغلها لمساحات واسعة من مساراتها مما يؤدي لتضييق المساحة المستخدمة من الطريق وعرقلة وبطء حركة المرور.
- التعدي على "حرم الطريق" وتحويله ن ملك عام إلى ملك خاص تقام عليه المساطب والبرندات والزراعات الخاصة واحيانا حجزه بوضع الأحجار.
- عدم مراعاة عناصر التصميم الحضري بوضع اثاثات الشارع والاهتمام بالتشجير وبراحة المستخدمين على المستوي التصميم الحضري.

- **مشاكل الشوارع في مركز الخرطوم:**

هنا نجد أن مشاكل المرور تكون على مستويين الأول مستوى التخطيط الحضري والثاني مشاكل الشوارع على مستوى التصميم الحضري، وبما أن الدراسة تعني بالتطوير فمن الضروري ذكر المشاكل كافة حيث أن ذكر المشاكل التخطيطية وحلها يساعد بنسبة كبيرة لحل مشاكل التصميم الحضري الخاصة بالشوارع، ويمكن تلخيص بعض المشاكل في النقاط التالية:

- ازدحام الطرق داخل المدينة.
- الاختناقات المرورية خاصة في أماكن التقاطعات حيث تتكدس المركبات وتظل في الانتظار لفترات طويلة قبل تجاوز التقاطع.
- الضجيج والازعاج والتلوث البيئي والناتج عن بطء الحركة واختناقها بما ينتج عن ذلك من دخان وأصوات مزعجة وتلوث سمعي وبصري وبيئي.
- طول زمن رحلة العمل اليومية نتيجة لتباعد المسافات بين أماكن السكن وأماكن العمل الناتج عن توسع المدينة وكثرة العراقيل في الطرق وبطء الحركة ووسائل المواصلات.
- انعدام الأماكن والمسارات الآمنه للمشاة في المركز حيث اصبح هنالك اختلاط في مرور السيارات بمرور المشاه ،كما انه لايوجد مناطق مخصصة لقطع الطريق اصبح المشاه يقطعون الطريق من أي مكان يختارونه معرضين أنفسهم للمخاطر.
- نقص أماكن الانتظار للسيارات حيث أصبحت السيارات تقف في كل مكان متاح على جوانب وحواف الطرق الرئيسية وأمام المحلات التجارية والمكاتب الادارية بصورة عشوائية.

- نقص أماكن الانتظار لوسائل النقل العام حيث يلزم توفير المساحات الواسعة لانتظارها ،فإن ظهور المواقف هنا وهناك بطريقة عشوائية أدى إلى الارتباك والخلل، فقد تم وضع مواقف في السوق العربي ثم إلى ميدان الأمم المتحدة ثم ميدان جاكسون شمال السكة حديد ومن ثم شروني جنوب المركز وكل ذلك لعدة سلبيات من أهمها بعد المواقع عن أماكن العمل في المنطقة المركزية واضطرار المستخدمين للسير لمسافات طويلة تحت وطأة الشمسقاطعين الطرق بصورة عشوائية.
- انعدام التجهيزات اللازمة مثلا المظلات والحمامات وغيره.
- قلة وجود أثاثات الشوارع أو وجودها بطرق عشوائية وبصورة غير منتظمة وغير مدروسة مثل: سلات المهملات، أكشاك البيع والجرائد، النوافير والمنحوتات وغيرها.
- عدم وجود القدر الكافي من الأشجار لحماية المشاة وعدم الاهتمام بالتشجير الموجود.
- قلة الإضاءة في الشوارع مما يساعد في عدم وجود الأمان بالشارع مساءا.
- انعدام وجود ممرات مشاة مخصصة ولا يوجد حواجز لحمايتهم.

5.7.9 الساحات المفتوحة والميادين:

نسبة الساحات المفتوحة والميادين ضئيلة مقارنة بمساحة الموقع الكلية، وهنا نذكر أهم الساحات والميادين التي مازالت موجودة(حديقة الشهداء، حديقة القصر الجمهوري، الحديقة النباتية، حديقة المقرن، منتزه الطائف السياحي ،ميدان ابوجنزير، استاد الخرطوم باللإضافة إلى الشريط المحصور بين النيل وشارع النيل). وكل ساحة بها العديد من المشاكل المنفصلة عن الأخرى مشاكل الساحات المفتوحة والميادين:

- نقص واضح في المساحات الخضراء والمتنفسات للمواطنين مقارنة بأهمية الموقع ومميزاته وضعف نسب استخدامات الأراضي في وجود الميادين والساحات المفتوحة.
- المساحات الخضراء الموجودة غير مهيئة بصورة تجعلها مقصدا للذهاب اليها وتغير النشاطات متكرر في معظمها.
- عدم إعطاء أهمية للأشجار والنباتات والاحساس بالمسؤولية اتجاهها من جهة السياسات والمواطنين.
- عدم استغلال امكانيات الخرطوم الطبيعية والتاريخية وادخالها كعناصر هامة لابد منها لانعاش الوضع الاقتصادي من جهة السياحة.
- لا يوجد قاعدة بيانات (DATA BASE) في مكان محدد لمعرفة المعلومات الكافية عن كل ساحة في الخرطوم ، وفي الزيارات الميدانية لايوجد وثائق أو معلومات كافية،وكل المعلومات إما من الأشخاص (الموظفين) و(الزوار) أو من الملاحظة الشخصية.

الصورة(5-11) بعض الصور توضح المشاكل في الساحات المفتوحة الميادين

المصدر : (الباحثة)

5.7.10 الخدمات:

- تعاني مدينة الخرطوم من نقص وعدم كفاءة للخدمات في قطاعات الماء الصالح للشرب والصرف الصحي والصرف السطحي والكهرباء كما تفتقر الخدمات لمبدأ الاستدامة. فالخرطوم مازالت تستخدم التقنيات التقليدية والقديمة في كل القطاعات والتي أصبحت لاتتناسب مع التطور والتزايد.
- زيادة الاستهلاك للطاقة الكهربائية بالإضافة إلى وجود أعمدة الكهرباء ذات الأسلاك المتعرية وغير مؤمنه.
- نسبة معالجة الصرف الصحي في الخرطوم ضئيلة من اجمالى مياة الصرف، والمتبقي يكون بدون معالجة.
- التخلص من النفايات بالطرق التقليدية واحدا من مسببات التلوثات بأنواعها المختلفة .
- الصرف السطحي في فترة الأمطار تكون مدينة الخرطوم مشلولة وتعاني من مشكلة كبيرة وواضحة هي الصرف السطحي في مدينة الخرطوم بأكملها.

الصورة(5-12) توضح مشاكل الخدمات في منطقة وسط الخرطوم

المصدر: الباحثة

5.8 مقارنة بين العهد الثنائي والوضع الراهن:

- الجدول التالي مقارنة لبعض العناصر الثنائية والثلاثية الأبعاد مابين العهد الثنائي والوضع الراهن أي مقارنة المركز في أقصى درجات الازدهار وأقصى درجات التدهور.

العنصر	مركز الخرطوم في فترة الحكم الثنائي	مركز الخرطوم في الوضع الراهن
التخطيط	–قام كتشنر بتخطيط الخرطوم استنادا على أراءه العسكرية، واهتمامه بأن تكون الخرطوم مثل مدن أوروبا، مما أنجح خططه في ذلك الوقت. وتم تعديل خطة كتشنر مرتين بما يتناسب مع المتطلبات والامكانيات.	–مر تخطيط الخرطوم بعدة خطط بعد الاستقلال ولكن جميعها لم ينفذ بصورة كاملة. وكلها كانت تعاني من خطأ في تقدير النمو المستقبلي للسكان مما عرض هذه الخطط للفشل، كما أن قلة التمويل المخصص لمشاريع التطوير يجعل من تنفيذ الخطط أمرا صعبا.

استعمالات الأراضي	اختلاط استعمال الأراضي وتعدد القطاعات بين التجاري والخدمي والإداري والسكني. أدى إلى ازدهار الحياة الإجتماعية.	عدم الاختلاط في استخدامات الأراضي والنسبة العالية للاستخدامات الإدارية والخدمية جعلت المركز مزدحم جدا نهارا، بعكس ساعات الليل فأصبح مركز الخرطوم مهجورا ليلا. والذي أدى لتدهور الحياة الاجتماعية بالمركز.
المباني والتكوين البصري والمعماري	كان الطراز موحدا فكانت العمارة الكولونية هي السائدة في جميع المباني، والتي تتسم بوجود البرندات، والآرشات، والمواد المستخدمة أيضا كانت محدودة ومعروفة وتعتمد على الطوب في الواجهات، كما أن فتحات الشبابيك والأبواب كانت مستطيلة الشكل وعرضها يتناسب مع المبنى نفسه. وعدد الطوابق يتراوح بين طابق أرضي إلى طابقين أو ثلاثه، وأي مبنى يزيد عن ذلك يعتبر علامة مميزة للمنطقة: كمئذنتي الجامع الكبير، والفندق الكبير.	– لا توجد صورة ذهنية محددة للمنطقة وذلك لعدم وجود تكوين فيزيائي أو تاريخي محدد في أنماط المباني الموجودة حاليا. – عدم وجود طراز عمراني واضح، مما أدى إلى ضياع الموروث العمراني . – عدم وجود مواد تشطيب موحدة، وتختلف الارتفاعات بين المبنى والمبنى المجاور، فأصبح التشطيب يعتمد على الذوق والإمكانيات وذلك أدى إلى التناقض بين المباني والبيئة المحيطة والمباني المجاورة.
الشوارع	–عرض الشارع يتناسب مع ارتفاعات المباني حيث اهتم كتشنر بأن تكون الشوارع مريحة وواسعة واهتم بأمر التهوية من خلالها. –كان هنالك اهتمام كبير بالشوارع وتشجيرها، كما أنها كانت تحتوي على جزء كبير من أثاثات الشوارع. –لاتوجد اختناقات مرورية في أوقات الذروة، نتيجة للخلط الموجود في استعمالات الأراضي .	–عرض الشوارع ضيق ولايوجد شوارع مشاه مخصصة، كما أن هنالك تعدي واضح على الأرصفة من قبل الباعة وأصحاب المحلات. –قلة الأثاثات وعدم توزيعها بصورة منتظمة، وعدم وجود بعضها . –عدم اهتمام واضح بالتشجير. –الاختناق المروري نهارا، وهجر المنطقة ليلا.
الساحات والميادين	–اهتم التخطيط بوجود الميادين مثل ميدان عباس وغيره، كما اهتموا بوجود الأثاثات التي تجعل الساحات والميادين حية على مدار اليوم.	–عدم وجود ساحات كافية مقارنة بامكانيات الموقع وبنسبة وجود المباني فيه. كما أن الساحات الموجودة تفتقر لجميع عناصر الأثاثات والراحة للمستخدمين.
الخدمات	بالرغم منن أنها بدائية مقارنة بالأنظمة الحالية إلا أنها في ذلك الوقت كانت حديثة كأنظمة تصريف الأمطار، والتخلص من النفايات وغيرها، وجعلت من المدينة مدينة نظيفة وحضرية .	–من المشاكل الواضحة في المركز هو سوء الخدمات، وفشلها في تلبية متطلبات المجتمع، فعلى سبيل المثال في حالة الأمطار فإن المركز يعاني من الشلل بسبب عدم وجود نظام تصريف أمطار.

جدول(5-3) مقارنة بين مركز الخرطوم في العهد الثنائي والوضع الراهن

المصدر: الباحثة

5.9 الخلاصة

- كانت الخرطوم أحراش وغابات وزرائب بهائم إلى أن جاء الشيخ أرباب العقائد لتبدأ رحلة تعمير الخرطوم.
- في فترة الستين عاما بين 1820و1880 (العهد التركي المصري) تطورت الخرطوم من مستوطنة صغيرة تضم ثلاثة الاف من المنازل المبنية من اللبن. وكانت في الأول المباني بالطوب الأخضر ثم الطوب الأحمر.وتدرجت من قرية إلى مدينة ثم عاصمة، بعد ذلك تم تقسيمها إلى أحياء بحيث أن يكون كل حي مكون من طبقة اجتماعية والحي يعكس خدماته بناءا على متطلبات هذه الطبقة.
- في أخر العهد تم بناء البوابات لحماية الخرطوم، وإذا كان تم الحفاظ عليها ولو كحفاظ تاريخي فقط كان ذلك سيعزز من مكانة الخرطوم التاريخية.
- فترة المهدية كانت بمثابة سقوط مدينة الخرطوم ولم يحدث بها أي تطوير بل شهدت دمارا كبيرا.
- وكان العهد الثنائي مخالف لعهد المهدية تماما حيث أن هذا العهد أكثر العهود ازدهارا لمتطلبات المدينة الحضرية حيث كانت من أفضل مدن العالم في ذلك الوقت.
- أما فترة ما بعد الاستقلال فكانت الفترة الأولى تشهد ازدهارا وتواصلا وحفاظا لما تركه العهد السابق ومن ثم بدأت حالة الخرطوم تتدهور إلى أن أصبحت تعاني العديد من المشاكل الكبيرة والمؤثرة على عمل المنطقة كمركز حضري في قلب العاصمة.
- تم وضع بعض الاستراتيجيات اللازمة لحل مشاكل مركز الخرطوم، والنهوض بمركز المدينة ليتماشى مع المدينة كمدينة سياحية ثقافية، وهذه الاستراتيجيات هي:

- **إستراتيجية تحسين المظهر العام:** والتي تعتمد على تنسيق الشوارع وتحسين مظهر الواجهات والقضاء على عشوائية اللافتات وإيجاد مناطق ترفيهية وساحات خضراء ومفتوحة.
- **إستراتيجية تحسين المرور والحركة:** والتي تعتمد على القضاء على مسببات التداخل بين حركة السيارات والمشاة وتنظيم المرور وتحسين حالة الطرق، وعلى توفير مواقف سيارات إضافية وعمل نظام لمواقف السيارات.
- **إستراتيجية تحسين جودة البيئة:** والتي تعتمد على منع مسببات التلوث البيئي والتخفيف من آثاره، وخصوصا التلوث الناتج عن السيارات ومولدات الكهرباء، وكذلك وضع نظام لنظافة شوارع ومباني المركز.
- **إستراتيجية تعزيز فرص التنمية وإعادة التطوير بمركز المدينة:** وبها يصبح مركز مدينة الخرطوم بيئة تنموية محفزة، وذلك بهدف خلق بيئة أكثر اتساقا لتساعد على إيجاد فرص أكبر للاستثمار، فتطوير مركز المدينة سيحقق التوازن بين الاستخدامات المختلفة لزياجة خدمة المواطنين وتنشيط التسوق ليلا وتعزيز اقتصاد مركز المدينة.
- **إستراتيجية تنمية الشركات المحلية:** حيث ان التنشيط الحقيقي لمركز المدينة يتطلب الالتزام بجذب شركات جديدة وتنشيط القديمة، وذلك عن طريق خلق مجتمع أعمال قابل للاستمرار بمركز المدينة.
- **إستراتيجية 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 يتشابها تماما.

6 الفصل السادس:

النتائج والتوصيات

6.1 تمهيد:

سعى هذا البحث إلى دراسة مركز مدينة الخرطوم من عدة نواحي للتعرف على المشاكل التي يعاني منها المركز للوصول إلى حلول مبنية على أهداف واستراتيجيات وأسس علمية وتخطيطية سليمة، تم فيها الجمع بين الملاحظة واستطلاع آراء المسئولين عن طريق المقابلات، وتم من خلال ذلك اقتراح جملة من الاستراتيجات التي تدعم دور المركز للمدينة كمدينة سياحية ثقافية ترفيهية مهمة بالدولة.

انتهت الدراسة بتحقيق الأهداف التي وضعت مسبقا، والهدف الرابع والأهم فتمثل في اقتراح حلول للمشاكل التي يعاني منها المركز ووضع الخطط والاستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي للمنطقة وإجمالي نتائج الدراسة سوف يتم تحقيقه في هذا الفصل.

6.2 النتائج:

إن عملية تطوير مركز المدينة تحتاج لتضافر جهود عدد كبير من الجهات وكذلك المواطنين بشكل عام، ولعل كثرة الجهات المؤثرة في عملية التطوير قد تخفف من الأعباء الملقاة، ولكنها يجب أن تكون نابعة من شعور كل طرف بالمسئولية وبالرغبة في التطور للأفضل. هذا بالإضافة إلى أطراف أخرى تحمل مسئولية غير مباشرة.

ومن أهم خلاصات الدراسة:

- إدراج مدينة الخرطوم تحت مفهوم المدن الكبرى حيث يزيد التعداد السكاني فيها عن الـ 5 مليون نسمة كما أنها واحدة من المدن القابلة للنمو.
- تحسين وتطوير كفاءة مركز الخرطوم بشكل مستمر سيؤدي إلى تحسين كفاءة هيكل المدينة ككل حيث يمكنها من تلبية المتطلبات الحديثة والمستقبلية للأفراد والمجتمع.
- من المهم حصر جميع المشاركين في عملية تطوير المركز وتحديد الأدوار والتنسيق بين الاهتمامات المختلفة، كما أنه من المهم حساب حجم السكان الذين سيخدمهم المركز والذي يتفاوت من مدينة إلى أخرى، وتحديد جميع المخاطر الحالية على سلوك المستخدمين من جميع الأعمار وكذلك المعوقات ومراعاة الاستدامة.
- الإجراءات الإرشادية لتطوير مراكز المدن يجب أخذها في الاعتبار وتطبيقها على منطقة الدراسة. أما التعرض لمتطلبات ضمان نجاح مشاريع تطوير مراكز المدن فيجب أخذه في الاعتبار للتوصل إلى توصيات بصورة علمية سليمة تتناسب مع منطقة الدراسة.
- التعرف على مشاكل مركز المدينة والتي تتمثل بشكل أساسي في:
  - مشاكل متعلقة بالتخطيط وتوزيع استعمالات الأراضي.
  - مشاكل متعلقة بالتشكيل البصري العام للمركز، ومظهر المدينة والتلوث البصري للمكان.

- مشاكل متعلقة بعناصر التصميم الحضري (مباني – شوارع – ساحات مفتوحة وميادين).
- مشاكل بيئية متعلقة بالتلوث المادي والبصري والسمعي.
- مشاكل التسوق وما يعانيه المتسوقين بمركز المدينة.

6.3 التوصيات:

- **التخطيط واستعمالات الأراضي:**

- إعادة هيكلة المنطقة الحضرية من خلال إعادة التوزيع والتطوير والتأهيل.
- مراجعة نظام التخطيط الحالي وسط المدينة الموروث من العهود السابقة من حيث الحدائق العامة والفراغات والكثافة العمرانية وارتفاعات المباني واحتياجات الحركة ومرور المشاه والقوانين السائدة وتحديثها على ضوء المعطيات الجديدة.
- تركيز المنشأت الثقافية والسياحية والترفيهية مع تجانس وتناسق الاستخدامات في الشاطئ النيلي للمركز.
- التقليل من الاستخدامات غير التراثية وغير ملائمة للموقع واستخدام مناطقها في استخدامات أخرى ملائمة وخصوصا الواجهات النيلية، على سبيل المثال:

_ نقل الوزارات والوحدات الحكومية المتمركزة حاليا في مركز المدينة، وإنشاء مدن حكومية بعيدة عن المركز.

– إنشاء مراكز صحية شاملة في شكل مدن طبية. ونسبة لازدحام منطقة وسط الخرطوم يتم تحويل بعض المستشفيات الحالية إلى مراكز تشخيصية فقط. ونقل البعض في مدينة طبية علاجية متخصصة.

- إنشاء المرافق العامة وخصوصا دورات المياه العامة، وتحسين وصيانة الموجود منها.
- تحسين أوضاع الأسواق الحالية (السوق العربي والسوق الأفرنجي) وتشجيع المستثمرين على عمل أسواق تجارية ضخمة متعددة الطوابق تلبي احتياجات المستهلك في مكان واحد مما يوفر وقت وجهد المستحدمين، حيث يتم تصميمها ضمن شروط معينة أهمها أن تشمل على مواقف للسيارات ومناطق خضراء. وتشجيع التسوق ليلا بإنشاء منطقة تسوق مريحة وآمنة.

- **التكوين البصري والمباني:**

- الارتقاء الحضري بمركز المدينة من خلال تحسين مظهر المباني والمرافق.
- يتم التركيز على توفير الخصوصية لمنطقة الدراسة بالمحافظة على مبانيها ذات الطابع التراثي مع إمكانية تغيير استخداماتها(في شكل مكتبات وطنية، متاحف، معارض للفنون والتراث وغيرها) على سبيل المثال مبنى البريد والبرق يستغل كمركز ثقافي متكامل.
- المحافظة على المناطق ذات الطابع الوطني وإجراء التحسينات اللازمة للمباني بلغة عمرانية متسقة لتحقيق البعد التراثي والسياحي والثقافي.
- توفير حوافز لتحسين وصيانة واجهات المباني في جميع أنحاء مركز المدينة.
- إعادة تأهيل وصيانة المباني الهامة بما يعزز الطابع العام لمركز المدينة.

- إعطاء طابع مميز ومتجانس للمباني المطلة على الشوارع الرئيسية بالمركز.
- استغلال المباني الشاغرة والحوائط المغلقة في تزيين وإنارة المنطقة، وعرض معالم الجذب بالمدينة عليها.
- تنظيف واجهات المباني المطلة على الشوارع الرئيسية وعلى الميادين. ومنع الكتابة على الجدران.
- تزيين الحوائط بالرسومات والأشكال الفنية التي تروي ماشي المدينة وأمجادها.
- إزالة الملصقات والإعلانات الموجودة على واجهات وأسوار المباني وعلى أعمدة الإنارة، وفرض غرامات رادعة على من يعيدها مرة اخرى.
- إزالة العشوائيات والتعديات المخالفة على الشوارع والارصفة.
- منع أصحاب المحلات من عرض بضائعهم على الأرصفة والشوارع وفرض غرامات على المخالفين.
- وضع قوانين للمحافظة على الارتدادات والارتفاعات على جوانب الطرق الرئيسية، وعدم التساهل مع مخالفات البناء.
- تحديد المساحات والارتفاعات بمركز المدينة عن طريق اتباع سياسة عامة في عملية تحديد الارتفاعات التي تضمن وضوح خط الأفق والرؤية البصرية المريحة وخصوصا على الشوارع الرئيسية.
- الاهتمام بصيانة وشكل الواجهات الخارجية للمباني المطلة على الشوارع التجارية.

➢ **الشوارع وحركة المرور:**

- توفير مواقف سيارات كافية وآمنة ومنظمة، لتوفير الراحة لسائقي السيارات عند دخولهم مركز المدينة سواء للعمل أو للتسوق أو غيره.
- فرض رسوم وقوف السيارات بمركز المدينة وذلك بتحديد مدة زمنية قصوى لوقوف السيارات على جانبي الطرق الرئيسية وخصوصا الشوارع الهامة كشارع الجامعه وشارع الجمهورية.. الخ، حيث يمكن أن تقتصر مجة وقوف السيارة من 2-3 ساعات، وفي الشوارع الأقل أهمية 4ساعات.
- تركيب تكنولوجيا صديقة للمستخدم تعمل على توجيه السائق مباشرة للمكان المتاح لوقوف سيارته، وإعلام المستخدمين عند انتهاء المدة المحددة لوقوف سياراتهم، والسماح لهم بإضافة المزيد من الوقت.
- وضع شرط وجود طابق على الأقل كموقف للسيارات عند تصميم المباني العامة بمركز المدينة.
- خلق أجواء مريحة لتعزيز وتسهيل حركة المشاة والتفاعل الاجتماعي في مركز المدينة.
- رفع مستوى الطرق الرئيسية بمركز المدينة.
- توفير أثاث الشوارع وعناصر الفرش اللازمة لاحتياجات المشاة من مقاعد وصناديق للقمامة وأكشاك ونافورات ومبردات لمياه الشرب على طول الشوارع بمركز المدينة.
- إيجاد مقاعد للاستراحة في أماكن مناسبة.
- الاهتمام بتوفير مظلات انتظار تقي المشاة من التقلبات الجوية.
- توفير مسطحات خضراء وخصوصا في الجزر الواسعة، وكذلك زراعة الأشجار على أرصفة المشاة.
- تشجيع التحسينات المادية، مثل: صناديق النباتات والزهور والمقاعد والمظلات.
- تبليط الأرصفة وممرات المشاة بتبليطات مميزة تتسم باحترامها للمعاقين وبجودتها وجمالها.

- توحيد مناسيب الأرصفة وممرات المشاة بحيث يتم القضاء على اختلافات المناسيب النابعة من أهواء أصحاب المحلات ومصالحهم الشخصية، بما لا يعيق حركة المشاة. كما أن مراقبة مناسيب المداخل يجب أن تكون من أولويات الإدارات الحكومية ولا يقتصر دورها على مراقبة البناء على خط التنظيم على النحو الحادث حاليا.
- تصميم وتركيب علامات إرشادية بالطرق والشوارع مع مراعاة المواضع المناسبة لها.
- تزويد المنطقة بالإشارات التي تحدد وتوجه سائقي السيارات لجميع مرافق وقوق السيارات بمركز المدينة.
- تنفيذ برنامج الفنون العامة والرسوم في جميع أنحاء مركز المدينة.
- صيانة أرضيات الأرصفة وزيادة عروضها بما يتناسب مع ظروف المعاقين، والاهتمام باختيار أنواع وأشكال مميزة من التبليطات.
- وضع العلامات الإرشادية التي توجه قائدي السيارات أو المشاة إلى طريقهم.
- توفير حنفيات للحريق في أماكن مدروسة.
- إنارة الشوارع الجانبية والفرعية الإضاءة الكافية وصيانتها، مما يشجع ويوجه الحركة إليها وبذلك يخفف ضغط الحركة على الشوارع الرئيسية.
- وضع برنامج لزيادة الوعي لدى الأفراد والمؤسسات بأهمية احترام قواعد المرور والمحافظة على البيئة ككل وذلك وفق برنامج واضح ومحدد يعد من قبل التربويين وعلماء الاجتماع ومن سلطات المحليات وشرطة المرور.

- **الساحات المفتوحة والميادين:**

- مراعاة وجود مساحات خضراء ومفتوحة في المنطقة المطلة على النيل.
- منطقة ملتقى النيل الأزرق والأبيض (المقرن) تستخدم في شكل حديقة عامة مع إنشاء حديقة عامة مع إنشاء برج سياحي كمعلم بارز ومحدد لهذه المنطقة الهامة. وتكون المنطقة جاذبة للسياحة على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي.
- إنشاء بلازا متعددة الاستخدامات في ميدان أبو جنزير وتعزيز الاستخدام الديني فيها أيام الأعياد والمولد النبوي وغيره نسبة لوجود المسجد الكبير التاريخي المميز وقريبه من مقابر الأتراك الأثرية.
- خلق فرص ترفيهية للشباب، مثل مراكز صيفية للمراهقين وملاعب رياضية وماشابه ذلك، وينبغي تشجيع الأنشطة الرياضية كتنشيط نوادي الكشافة المطلة على النيل.
- إنشاء حدائق خطية على طول شارع النيل.
- عمل مسابقات مفتوحة للفنانين والمعماريين لعمل تنسيق للفراغات والميادين بهذه المنطقة الهامة.
- إعادة إنشاء حدائق الشهداء مع الاهتمام بتنسيقه وصيانته المستمرة.
- تعزيز دور الحديقة النباتية، والاهتمام بعمل صيانة دورية لها وإنشاء مبنى بحوث للنباتات بالقرب منه للمحافظة عليه وإجراء البحوث في الحديقة.

- **الخدمات:**

- إنشاء نظام صرف صحي ومعالجة مشاكل تصريف الأمطار.

- وضع وتنفيذ خطة لإدارة نفايات مركز المدينة.
- معاقبة من يلقي القمامة في الشارع.
- وضع صفائح وصناديق إعادة التدوير (صناديق مقسمة حسب نوع النفايات) في مواقع مدروسة في جميع أنحاء مركز المدينة مع صيانتها بصفة دورية.
- دعم الكهرباء في المنطقة، حيث أن انقطاع الكهرباء وخصوصا في المناطق التجارية والإدارية يؤدي إلى التلوث السمعي الحاد.
- الإعلان عن يوم تطوعي مجتمعي لتنظيف مركز المدينة.

ويمكن إضافة:

توصيات خاصة بالدراسات المستقبلية:

- يمكن أن تساعد هذه الدراسة الجهات المعنية على حل الكثير من المشاكل التي يعاني منها مركز المدينة، وقد تكون البداية في تطوير المدينة ككل لذا يجب أن تتبع هذه الدراسة دراسات قادمة تركز على شتى الجوانب بمدينة الخرطوم.
- يمكن أن يؤخذ هذا البحث وتطبيق منهجيته على مراكز أخري في مدن السودان.
- وتقترح الباحثة أن تتبع هذه الدراسة دراسات تفصيلية لاحقة مثل:
  - دراسة جدوى لمشروع تنفيذ استراتيجيات تطوير مركز مدينة الخرطوم وتقدير الميزانيات اللازمة والجهات الممولة.
  - إعادة توزيع أراضي المركز باعتبار المدينة مدينة سياحية ثقافية ترفيهية.

تم بحمد الله..

7 المـــــــــراجـع

- **المراجع باللغة العربية:**

- أبوسليم، محمد إبراهيم، تاريخ الخرطوم، الطبعة الثانية، دار الجبل، بيروت. لبنان، 1979م.
- أبوصبحة، كايد، جغرافية المدن. دار وائل، عمان، الأردن، 2003.
- أبوعياته، د.محمد فتحي، جغرافية الحضر، دار المعارف الجامعية، الإسكندرية، مصر 2005.
- أبوعياته، د.محمد فتحي، جغرافية المدن، دار المعارف الجامعية، الإسكندرية، مصر 1999.
- أحمد إسماعيل، دراسات في جغرافيا المدن، ص 84، 1982.
- إسماعيل، سمر، استراتيجيات الاستدامة في التصميم العمراني. رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، 2011.
- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، أسس ومعايير التنسيق الحضاري لمراكز المدن. الطبعة الأولى، وزارة الثقافة، مصر، 2010.
- الجولاني، فادية عمر، علم الاجتماع الحضري. دار عالم للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 1984.
- الزوكة، محمد خميس، مقدمة في التخطيط الإقليمي. دار الجامعات المصرية، الإسكندرية، مصر، 1980.
- الشريف، محمد مسلط، العوامل المؤثرة في تخطيط المنطقة المركزية. مجلة جامعة الملك عبد العزيز، م1، ص23-51، 2003.
- العسافسة، سلامة طايع، جبور، سعدالله، الزعبي، يحيى، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الثاني. سوريا، 2007.
- القدومي، سامي، استراتيجيات تطوير وإعادة تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2000.
- القطان، أحمد عبدالمنعم حامد، منهج تطوير وتحديث المراكز الحضرية الكبرى، تطبيقا على منطقة وسط مدينة القاهرة، رسالة دكتوراة كلية الهندسة قسم العمارة جامعة الأزهر، مصر، 2009.
- النويصر، م. محمد عبدالله، الدليل الإرشادي لتطوير مراكز المدن المتوسطة والصغيرة. وكالة تخطيط المدن، وزارة البلديات، السعودية 2006.
- الياس، د. بدري عمر، التخطيط الحضري، كلية الإمارات للعلوم والتكنولوجيا، الخرطوم 2015.
- بدري، أبوالقاسم محمد، الخرطوم قديما وحديثا، الطبعة الأولى، مطبعة الحرية أم درمان، السودان 1972.
- برية، نصر إبراهيم، خصائص السكان والمساكن في مدينة طولكرم. رسالة ماجستير، نابلس، فلسطين، 2003.

- جواد، سلام عبدالحسين، التغير في مراكز المدن التاريخية. مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، العراق، 2011.
- جواد، سلام عبدالحسين، الإملاء الحضري. رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية، جامعة بغداد، العراق 1986.
- جورج، سابا، وجوه المدينة. ملحق مجاة الموظف الكويتي، العدد 17، المطبعة العصرية، الكويت، 1962.
- حيدر، فاروق عباس، تخطيط المدن والقرى. مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 1994.
- دائرة المعارف البريطانية الطبعة الحادية عشرة، الجزء الخامس عشر، صفحة 773، 1911.
- دويكات، فراس نظمي، الفراغات العامة الحضرية في مدينة نابلس وتطويرها عمرانيا وبصريا. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2009.
- سليمان، محمد أحمد، منهج لتجميل البيئة البصرية للمدينة العربية. شبرا، مصر، 1997.
- علام، أحمد خالد، تخطيط المدن. مكتبة الأنجلو المصرية، مصر، 1991.
- غنيم، عثمان محمد، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري. الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر، عمان، 2001.
- فواز، مصطفى، مبادئ تنظيم المدينة. معهد الانماء العربي، بيروت، لبنان، 1980.
- قديد، محمود حميدان، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، إمارة دبي نموذجا. رسالة ماجستير، دبي، الإمارات المتحدة 2010.
- كشة، سليمان، تأسيس مدينة الخرطوم والمهدية، الخرطوم، 1966.
- مجموعة البيئة الاستشارية، البيئة – التجربة المعمارية – الرياض 1988– ص 12.
- مجموعة البيئة الاستشارية، البيئة – التجربة المعمارية – الرياض 1988 – ص 15.
- مركز المشاريع والتخطيط، برنامج تطوير منطقة قصر الحكم – المرحلة الثالثة – ص5.
- ممفورد، لويس، المدينة على مر العصور، ترجمة إبراهيم نصحي، الأنجلو المصرية، الجزء الأول – 1998.
- والي، عبد الهادي محمد، التخطيط الحضري تحليل نظري وملاحظات واقعية. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1983.

- **المراجع الأجنبية :**

- Benton, W. Urrban Renewal. Encyclopedia Britannica Chicago. USA, 1966.
- Byrd, K. The Changing Role of Downtowns: An Examination of the Condition of Cities and Methods to Reinvent the Urban Core, Master Thesis, Blacksburg, Virginia, 2004.
- Constantinos. A.Doxiadis, EKISTICS, An Introduction To The Science of Human Settlements Hutchinson of London, 1968, Pp. 91 –101.
- Carol, H. the hierarchy of centeral functions within the city. Annals of the Association of American Geographers 50, 1960.

- D.I Scagili, the From of Cities Urban and Social Geography Sense, General Editor, J.H.Jjonson, New York, London, 1999.
- Gruen Victor, Centers For Urban Environment, Van Nostrand Reihold, London, 1973.
- Harrhy Stewart, The City Problems of Planning Inter Disciplinary Reading Penguin, London, pp. 117-120.
- J. H. Lowry, World City Growth, Harber & Ros, London, 1979.
- Jurgen, F., The Changing Downtown, A Comparative Study of Baltimore and Hamburg, Walter de Gruyter, Berlin New York, 1987.
- Lynch, K. The Image of the City. MIT Press, Cambridge, USA, 1965.
- Mayhew S. and A. Penny, The concise Oxford dictionary of Geography, Oxford University Press, 1992.
- Mature Rahman, Introduction to Human Geography, 1999, p.50.
- Muchnick, D.Urban Renewal in Liverpool. Occasional Paper No. 3, Bell & Hyman, London, 1970.
- Murphy, R.E., et al, A Comparative StudyNine Centeral of Nine Central Business District Economic Geography, 1988.
- Studio di Architettura Franco Albini, Kasr El Hokm Area redevelopment Project, Milan 1974, p.4-1-1.
- Office of Trade and Economic Development 'OTED', Organizing a Successful Downtown Revitalization Program Using the Main Street Approach. Washington State, 2003.
- R.J.Fuchs, E.Brennan, J.Chamie, Fu- Chen Lo & Juha I. Uitto, MEGA, CITY Growth and Future , United Nations University,1991,p.19.
- Reeki, F. Design in the Built Environment, Edward Arnold, London, 1972.
- Y. Ibich, the Islamic City, Cambridge, 1976.

- **المواقع الإلكترونية:**

- http:\\www.en.wikipedia.org\wiks\downtown
- http:\\www.en.wikipedia.org\wiks\metropolis
- http:\\www.en.wikipedia.org\wiks\ Central Business Distric
- http://www.nemo.nv/ibisportal/egyptintro/56.ldisidor
- http://www.alriyadh.com/2005/08/22/img