

4-1- المقدمة:

سأطرق في هذا الفصل إلى دراسة أمثلة عن التطوير الحضري لمراكز المدن ، حيث أن دراسة بعض هذه الأمثلة في العالم يسهل لنا معرفة أهم الخصائص التي تميز مركز المدينة والتي غالبا ما نجدها تتلخص في مرفولوجية المراكز وكمية ونوعية الوظائف ومبادئ التنظيم والتخطيط والهيكله داخل المراكز ولكل مركز خصائص تميزه عن باقي المراكز الأخرى .

من هنا فقد إخترت نموذجين لذلك وفي منطقتين مختلفتين كليا :

المثال الأول :مركز مدينة فلورنسيا بالولايات المتحدة الأمريكية .

المثال الثاني : مركز مدينة بيروت العربية بالأردن .

حيث من خلالهما يمكنني معرفة المنهج والطرق المتبعة في تطوير هذين المركزين والصعوبات التي

واجهتها الهيئات التنفيذية و الإستفادة منها في دراستي هذه .

4-2-4- الأمثلة الأجنبية في تطوير مركز المدينة:

في كل المدن، صغيرة كانت أم كبيرة، حديثة أم قديمة، فإن قلبها المركزي له مميزاته ومشاكله الخاصة به، خاصة المحاور الكبرى التي تلتقي فيها المواصلات، ومنه يعد المركز المنطقة الأكثر كثافة أين توجد العمارات الإدارية و البنكية واكبر المحلات التجارية وكذا بعض المعالم التاريخية الثقافية والروحية .

هناك حالتين سأطرق لدراستهما :

4-2-4-1- دراسة الحالة الأولى: "مشروع إحياء وسط مدينة فلورنسا"¹

تقع مدينة فلورنسا بولاية كارولينا الجنوبية بالولايات المتحدة الأمريكية، وهي تشكل القلب التاريخي للمنطقة، مساحتها الاجمالية (45.9 كلم²)، ومساحة وسط المدينة حوالي (2.0 كم²). وقد وضعت استراتيجية لإحياء وسط المدينة من خلال سلسلة من الجهود التي شملت إعداد المخطط الرئيسي لوسط المدينة وتشكيل لجنة التطوير والتنفيذ والتوعية الاجتماعية والقيام بمختلف الدراسات الاساسية، وتقسيم وسط مدينة فلورنسا الى قطاعات والانتهااء من التحليلات المختلفة لمكونات وسط المدينة، ثم تحليل الجدوى المالية للمشروع وتقييم العقارات ومصادر التمويل والاستراتيجية المالية.

4-2-4-1-1- السياسة العامة المتبعة في المشروع:

تم تقسيم المنطقة الى أربعة قطاعات متراكبة وتم ادخال تعديلات على قانون تقسيم المناطق، كما يوضحه الشكل

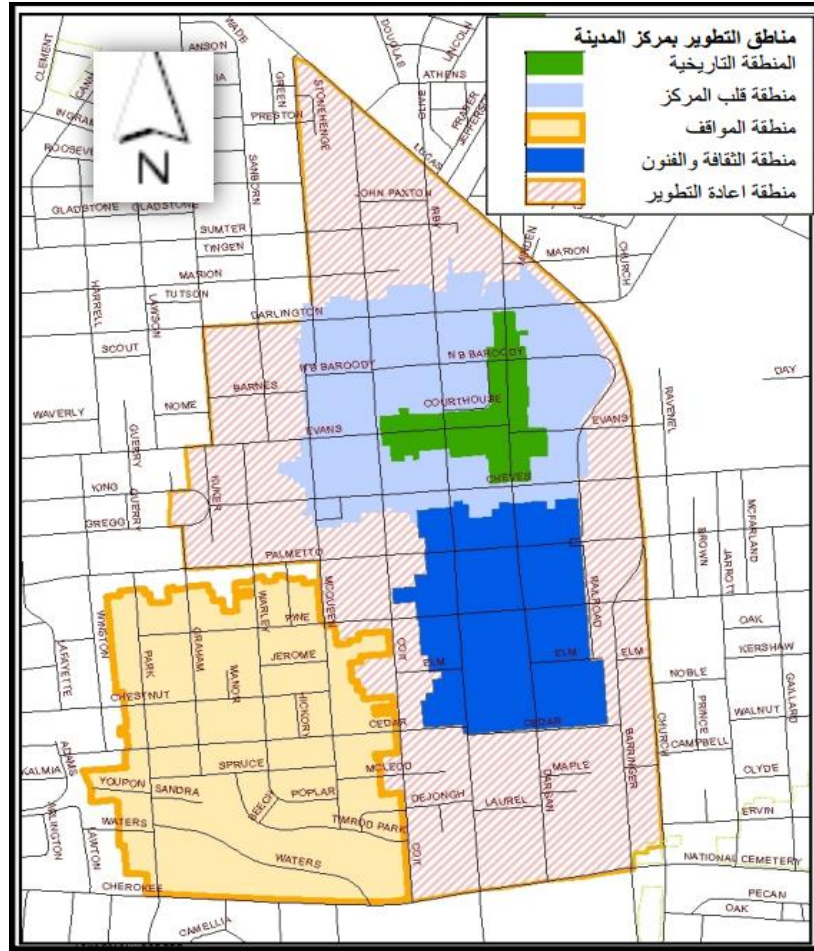
¹اسمر محمد خليل أبو غالي ص 47 . مرجع سابق

*منطقة قلب المركز: القصد منها انشاء تصميم حضري جيد ومميز لهذه المنطقة، والحفاظ على هوية قلب المركز.

*منطقة الثقافة والفنون: والقصد منها تصميم حضري مميز وجذاب وجعلها كمركز ثقافي.

*المنطقة التاريخية: والقصد منها احترام الطابع التاريخي للمدينة، ووضع معايير لإدراجها كمنطقة تاريخية في السجل الوطني.

*منطقة اعادة التطوير: في وسط مدينة فلورنسا، والتي من شأنها تطوير مدينة فلورنسا.



الشكل (4-1): مخطط وسط مدينة فلورنسا وعليها تقسيمات مناطق التطوير

المصدر: سمر محمد خليل أبو غالي

كما تم توسيع دور لجنة تطوير وسط المدينة من خلال تزويدها بمخططين محترفين ومتفرغين يعملون على تنفيذ مبادئ التصميم المرتبطة بجهود اعادة التطوير، والعمل بكامل قدراتهم للمساعدة في عملية التطوير.

4-2-1-2-المبادئ التوجيهية للمشروع:

تم إعداد مجموعة من المبادئ التوجيهية و التصميمية بهدف بناء الإطار الذي يمكن من إشراك المواطنين و الهيئات الحكومية المختصة و المطورين في تنشيط وسط المدينة .

حيث أن المبادئ التصميمية و التوجيهية لنجاح مركز المدينة تشمل العناصر التالية :

- الحفاظ على هوية المركز .
- تشجيع التنوع في الاستعمالات في المركز بطريقة مناسبة.
- تحسين المداخل والمخارج المؤدية للمركز .
- انشاء نظام منسق من اللافتات في وسط المدينة.
- اعطاء الأولوية للمشاة .
- إنشاء مساحة للمشاة في مناطق البيع والمحلات مما يزيد حيوية وسط المدينة.
- توجيه الواجهات الرئيسية للمباني نحو الشارع وتجنب الواجهات الصماء على مستوى الدور الأرضي.
- الاهتمام بمناظرالمباني من الناحية البصرية واستخدام مواد بناء عالية الجودة .
- استغلال المواقع الاستراتيجية الهامة في المركز واعطائها شكل مميز وجذاب مثل الساحات العمومية.

- استغلال الطابق الأرضي لمختلف الخدمات .

- أن يكون الطابق الأرضي في المناطق التجارية موجها للشارع.

4-2-1-3- مبادئ التصميم العامة:

تشتمل المبادئ التصميمية على العناصر التالية :

-مراعاة راحة وسلامة المشاة.

-بذل الجهود في وسط المدينة من أجل ترويض حركة المرور .

-إعادة تخطيط المرافق على طول الشارع والشوارع الرئيسية أو إزالتها.

-زراعة الأشجار على جميع الشوارع حيث ما أمكن من أجل تجميل وسط المدينة وتقليل التلوث.

-توحيد الالآفات وإعادة تصميمها لتحسين صورة المكان والحد من التشوهات البصري



الشكل (4-2): أحد الشوارع بوسط مدينة فلورنسا.

المصدر: سمر محمد خليل أبو غالي.



الشكل (3-4): مدينة فلورنسيا قبل وبعد التدخل

المصدر : سمر محمد خليل أبو غالي

4-2-2-2- الحالة الدراسية الثانية: "إعادة إنشاء وتطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت".²

بيروت هي العاصمة السياسية للجمهورية اللبنانية وأكبر مدنها، يتعدى عدد سكانها مليوني نسمة حسب احد احصائيات 2007، مرت المدينة بالعديد من الكوارث الطبيعية والحروب التاريخية، ومن ثم أُعيد تأهيل المدينة وخاصة وسطها التجاري مما أعاد تألق سياحتها وجعلها مقصدا سياحيا . حيث يتربع وسط مدينة بيروت التجاري على مساحة تقدر بـ 191 هكتار .

4-2-2-1- المبادئ التوجيهية للمشروع:

- إعادة دمج المنطقة الوسطى مع منطقة العاصمة بيروت، وتقوية علاقاتها مع المناطق المجاورة لها من خلال تحسين شبكة الطرق الخاصة بالمشاة والمركبات، ووضع سياسة شاملة للنقل العام.
- الحفاظ على قلب المدينة التاريخي.

² سمر محمد خليل أبو غالي، بتصريف، ص53 مرجع سابق

-تجديد المباني القديمة.

-تطوير منطقة متعددة الاستخدامات بحيث تضم استخدامات سكنية وفنادق ومكاتب.

-توفير طرق خدمة ومواقف عامة للسيارات تحت الأرض في المواقع الرئيسية، وذلك لتقليل حركة مرور

السيارات داخل المنطقة التقليدية.

- انشاء وسط تجاري نشط نابض بالحياة وانشاء أقطاب جذب للوسط.

4-2-2-2-المخطط العام للمشروع:

تم صياغة خطة عمل مفصلة ومنسقة تنفذ على مراحل حيث:

-تقسيم وسط مدينة بيروت الى عشرة قطاعات لكل منها طابع خاص.

-استعادة الملكية العامة مع اقامة بنية تحتية حديثة كاملة.

-توفير اطار تصميمي حضري جديد.

-توفير فراغات عامة مثل الحدائق والساحات والمنتزهات وممرات للمشاة. -استيعاب مزيج واسع من

استخدامات الأراضي بدءا من الأعمال التجارية والمؤسسية الى المرافق السكنية والثقافية والترفيهية

4-2-2-3- الخطوات العملية للمشروع:

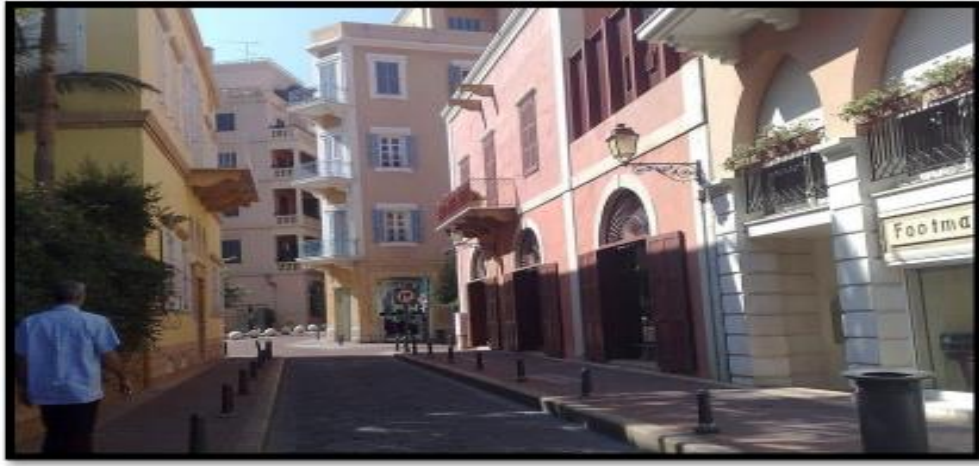
- صدور القرار الحكومي لإعادة تأهيل مركز المدينة، تشكيل لجنة خاصة.

- تحديد منطقة الوسط التجاري بحدود واضحة.

- تقسيم المنطقة الى عشر قطاعات تنظيمية تعكس الوظائف والطابع العمراني المنشود في كل قطاع.

- مراعاة المناطق الأثرية عند عملية التطوير.

- تخصيص مجموعة من المواد التنظيمية التي تضع شروطا وضوابط تنظيمية للبناء في منطقة وسط مدينة بيروت التجاري، كتحديد الارتفاعات بالتنسيق مع عروض الطريق، وتحديد عدد مواقف السيارات بالتناسب مع الاستعمالات المقترحة والمساحات.



الشكل (4-4): تطوير أحد الشوارع ببيروت

المصدر: سمر محمد خليل أبوغالي



ب- بعد إعادة التأهيل

أ- عقب أحداث الحرب

الشكل (4-5): ساحة النجمة، قلب المركز التقليدي لبيروت.

المصدر: سمر محمد خليل أبوغالي.

4-2-2-4- السياسة العامة للمشروع:

- وضع الشركات الوطنية والأجنبية العاملة في المنطقة المخططة كمركز للمال والأعمال، وهذه المنطقة تمتاز بسهولة الوصول إليها.
- جذب شركات الخدمات الصغيرة الى منطقة المركز كما كانت عليه قبل الحرب.
- تكامل المباني السكنية التقليدية والجديدة داخل المركز واستمراريتها مع المناطق السكنية المجاورة خارج المنطقة المركزية، مما يساهم في الحفاظ على الحركة في المركز خارج ساعات العمل.
- الموقع المركزي للمنطقة والبنية التحتية الحديثة ومناطق المشاة وعناصر التنسيق الحضري الجذابة تعمل على جذب المؤسسات التجارية الى المركز، كما أن إعادة بناء الأسواق التجارية للمشاة حيث أنه عادة ما يضم المركز مجموعة واسعة من الفنادق والمقاهي والمطاعم والمرافق الترفيهية من أجل خلق بيئة مواتية للعمل.



الشكل (4-6): مقاهي جانبية في الشارع الرئيسي بوسط بيروت التجاري.

المصدر: سمر محمد خليل أبو غالي

-تم تأسيس الدور التقليدي للمنطقة كمركز اداري، يضم المكاتب والبنائيات الحكومية.

تنطوي أنشطة تطوير الأراضي على تخطيط المدن وتقسيم الأرض، والبنية التحتية وأثاث الشوارع والمناظر الطبيعية، ومن المجالات الرئيسية للتطوير:

- وضعت بنية تحتية جديدة في وسط بيروت، حيث تم تجهيز مركز المدينة بطريق دائري رئيسي وعدد من الطرق الرئيسية والثانوية وشوارع المشاة.

وكذلك تم وضع شبكة من المرافق العامة الجديدة، بالإضافة الى رصف الشوارع واللافتات والانارة.



الشكل (4-7): صورة لشبكة الطرق لوسط مدينة بيروت

المصدر: سمر محمد خليل أبو غالي.

من العناصر التي تعتبر نقاط جاذبة في وسط المدينة:

مجمع تجاري وترفيهي اقليمي كبير، والجزء الجنوبي من أسواق بيروت الذي افتتح عام 2009م. كما يعتمد المشروع على استثمارات البيع أو الايجار في مجالات متعددة من اسكان ومكاتب ومناطق ترفيهية وفنادق وأنشطة ثقافية التي تساهم بشكل فعال في تنشيط واحياء المركز.

4-3-الخلاصة:

من خلال دراسة هذه الأمثلة السابقة الذكر (مشاريع التطوير الحضري لمراكز المدن) ،لاحظت أن هذه المشاريع-مشاريع التطوير الحضري- تتضمن جوانب ايجابية وأخرى سلبية، لكنها تبقى محاولات جد مهمة لحل مشاكل مراكز المدن و ترقيتها والتي توصلت وبالمحاولة إلى إمكانية تحسين الوضع المتدهور القائم بمراكز المدن وذلك بوضع خطة محكمة للتسيير و المتابعة .