

جامعة الملك سعود
كلية العمارة والتخطيط

سياسات التطوير الحضري لمراكز المدن بالتطبيق علي "مدينة تبوك"

اسم الباحث
م. ناصر سعيد البلوي

تحت إشراف
د. وليد بن سعد الزامل
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني
كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود

تزايد الاهتمام في الآونة الأخيرة بتخطيط المدن وتنميتها واستدامتها نتيجة لتزايد طموحات السكان المختلفة، وعلى الرغم من التغيرات الكبيرة التي تحدث في مدننا، سواء أكانت تغيرات فيزيائية أو اجتماعية أو سياسية إلا أن مراكز المدن لا تحظى بالاهتمام اللازم لتطويرها بما يتلاءم مع هذه التغيرات، مما يؤثر سلبا على استدامة المدن.

ونظرا لكون الدراسات التفصيلية حول سياسات تطوير مراكز المدن (CBD) تختلف من مدينة لأخرى لاختلاف طبيعة المدن مثل اختلاف أنماط النمو السكاني والموقع الجغرافي والمنافسة الإقليمية وشبكات النقل وغيرها من عناصر المدينة الأمر الذي دعي لدراسة سياسات التطوير الحضري لمراكز المدن.



تأتي أهمية البحث في كونه يبحث في:

3

المساهمة في تحقيق
التنمية المستدامة للمدن.

2

السياسات الحضرية في
تطوير مركز المدن.

1

إيجاد الحلول لمشاكل مراكز
المدن علي أسس علمية
وتخطيطية سليمة تساعد
الجهات المعنية في حل
هذه المشاكل.

أ- الغرض:

يهدف البحث إلى إيجاد السياسات المناسبة لتطوير مراكز المدن وإعادة تأهيلها.

ب- الأهداف:

التعرف على المفاهيم الأساسية لمراكز المدن وأنواعها وتصنيفاتها.

التوصل إلى أهم المشكلات التي تعاني منها المراكز المدن السعودية.

التعرف على سياسات إعادة التأهيل والتطوير الحضري لمركز المدن ودوافعه وأساليبه وإيجابيات وسلبياته.

التطبيق على مدينة تبوك

1

2

3

4

المنهج التطبيقي
(Applied Method)

التطبيق علي مدينة
تبوك.

المنهج التحليلي
(Analysis Method)

الجانب التحليلي للبحث
والذي يتمثل في تحليل
نتائج الإطار النظري
والتطبيقي للبحث
واستنتاج النتائج النهائية.
والوصول إلى التوصيات
النهائية للبحث بناء على
النتائج النهائية.

المنهج التاريخي
(Historical Method)

التعرف على التطور
التاريخي لمراكز المدن
وظروف نشأتها.

المنهج الوصفي
(Descriptive)
(Method)

التعرف على المفاهيم
المتعلقة بمراكز المدن
 وأنواعها وتصنيفاتها وأهم
المشاكل التي تواجهها
 وتنميطها. وكذلك
المفاهيم المتعلقة
بالسياسات الحضرية
لتطويرها ودوافعها
وأساليبها وإيجابياتها
وسلبياتها.

أنواع مراكز المدن

- مثال المركز التجاري أو المكتبي أو الديني أو الحكومي أو الحضاري أو السياحي أو الاجتماعي.

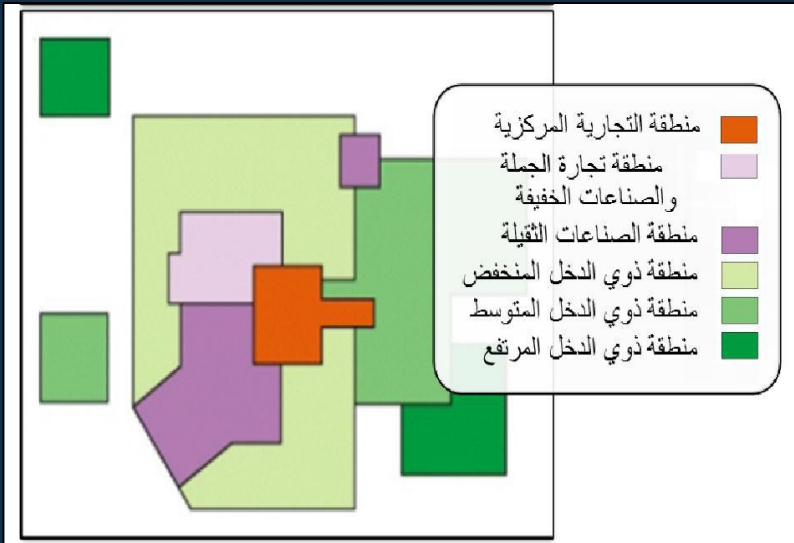
المراكز
المتخصصة

- يجمع بين أكثر من استخدام، ويختلف الخلط بين الاستخدامات الرئيسية من مجتمع إلى آخر بناء على خلفيته الدينية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية والحضارية وغيرها.

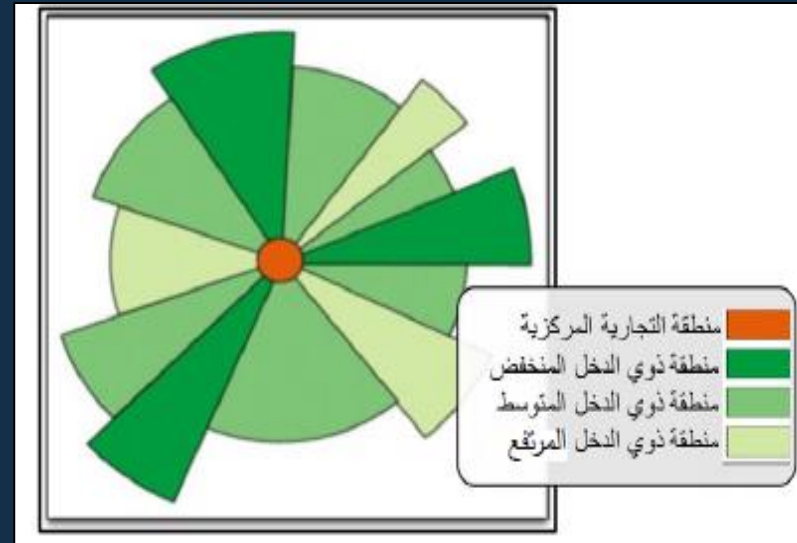
المراكز
المختلطة

نظريات تفسر مراكز المدن

نظرية المراكز المتعددة



نظرية القطاعات



نظرية الحلقات المركزية



أنواع سياسات التطوير الحضري

سياسة الإحياء
والتجديد الشامل
(Revitalization)

أسلوب يتعامل مع مناطق التلف الحضري من خلال إعادة إحيائها بنمط يحافظ على شخصيتها الحضرية. (ابو غالي، 2013)

سياسة الإملاء
الحضري
(Urban Infill)

عملية إملاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يملك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية مميزة موحدة وتربطاً بصرياً من خلال إضافة بناء أو ابنىة جديدة لتشكل مجموعها نسيجاً مترابطاً وظيفياً وبصرياً. (العساسفة، جبور، و الزغبى، 2007)

سياسة التجديد
الحضري
(Urban Renewal)

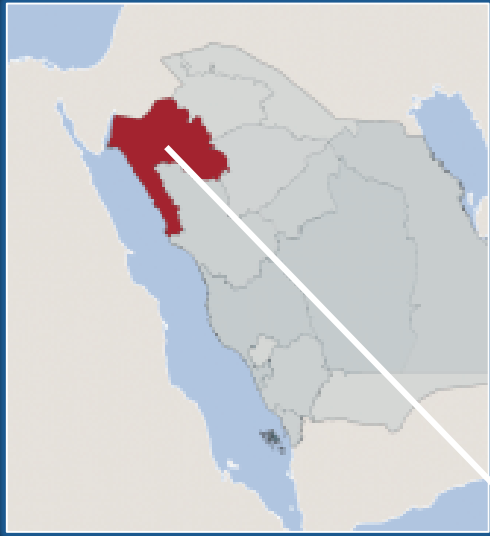
الاهتمام ينصب في هذه السياسة على إحياء القيمة الثقافية والجمالية والرمزية للعناصر العمرانية من عمارة وعمران وموقع بجانب الاهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية. (Levy, 2003)

موقع وحدود منطقة تبوك

تقع منطقة تبوك في الجزء الشمالي الغربي من المملكة العربية السعودية.

تبلغ مساحة المنطقة حوالي 116400 كم مربع ما يعادل 5% من مساحة المملكة. وتتبع للمنطقة 6 محافظات (تبوك - امالج - الوجه - ضباء - تيماء - حقل).

- يحدها من الشمال الأردن.
- من الشمال الشرقي منطقة الجوف.
- من الشرق منطقة حائل.
- من الجنوب منطقة المدينة المنورة.
- من الغرب البحر الأحمر وخليج العقبة.



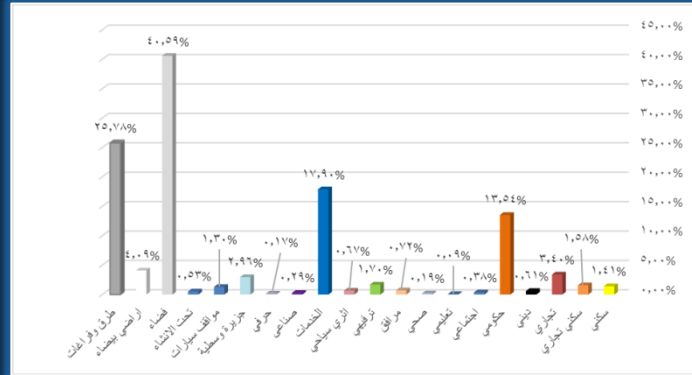
موقع وحدود مركز المدينة

يقع المركز في منتصف المدينة حيث انه الحي التجاري القديم.

- يحدها من الشمال الشرقي طريق الملك عبد العزيز.
- من الجنوب الشرقي شارع الامام محمد بن عبد الوهاب
- من الغرب طريق عثمان بن عفان

يبلغ عدد سكان منطقة مركز المدينة حوالي 23108 نسمة بكثافة عامة تبلغ 113 نسمة/هكتار.





النسبة %	الاستعمال الاساسي
1.41%	سكني
1.58%	سكني تجاري
3.40%	تجاري
0.61%	ديني
13.54%	حكومي
0.38%	اجتماعي
0.09%	تعليمي
0.19%	صحي
0.72%	مرافق
0.17%	حرفي
1.70%	ترفيهي
0.29%	صناعي
0.67%	أثرى سياحي
1.30%	مواقف سيارات
0.53%	تحت الانشاء
44.68%	فضاء
28.74%	طرق وفراغات
100.00%	الإجمالي

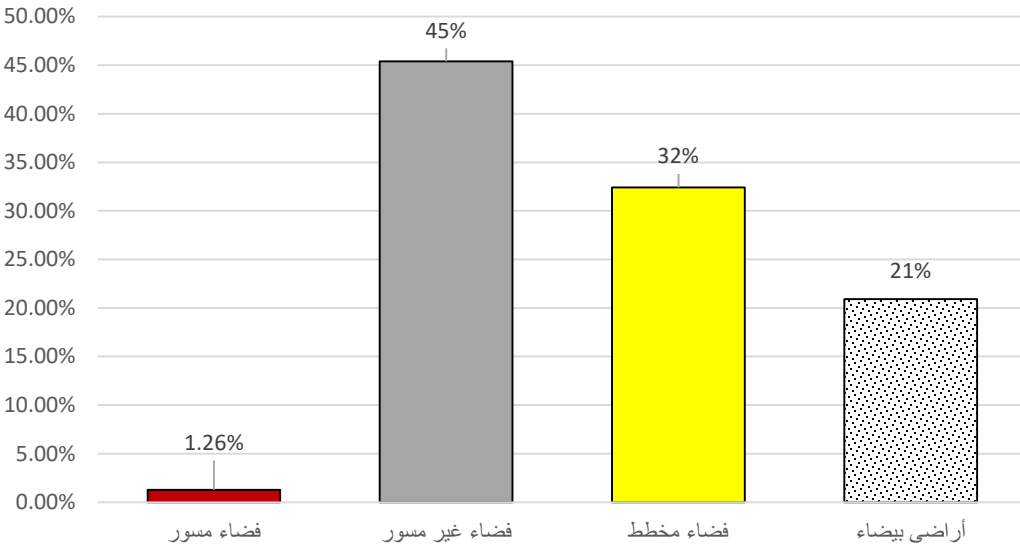
استعمالات الأراضي

بلغت المساحة الاجمالية للكتلة العمرانية لمنطقة لمركز مدينة تبوك عام 1439 هـ نحو 204 هكتار.

تمثل نسبة المساحة المبنية منها نحو 42%. اما الاستعمالات الأخرى فتتمثل في أراضى بيضاء ومباني تحت الانشاء بنسبة 58% من اجمالي مساحة الكتلة العمرانية لوسط المدينة.

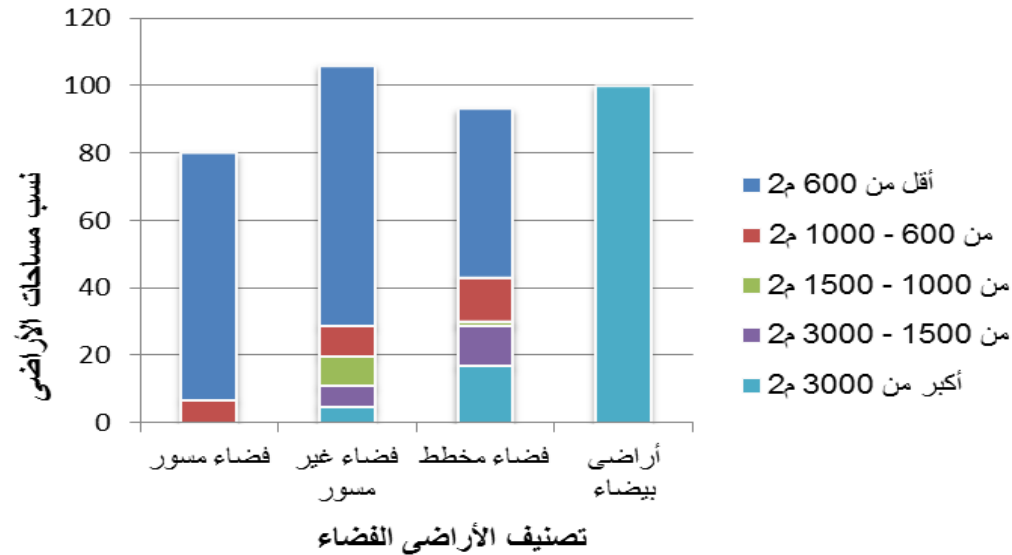
التوزيع النسبي لأنواع الأراضي البيضاء

تمثل النسب الأكبر من استعمالات أراضي بوسط المدينة حيث تمثل نسبة 32.3% من إجمالي مساحة الكتلة العمرانية وسط المدينة. وتنقسم الأراضي الفضاء إلى أراضي فضاء غير مسورة وأخرى مسورة أو مخططة



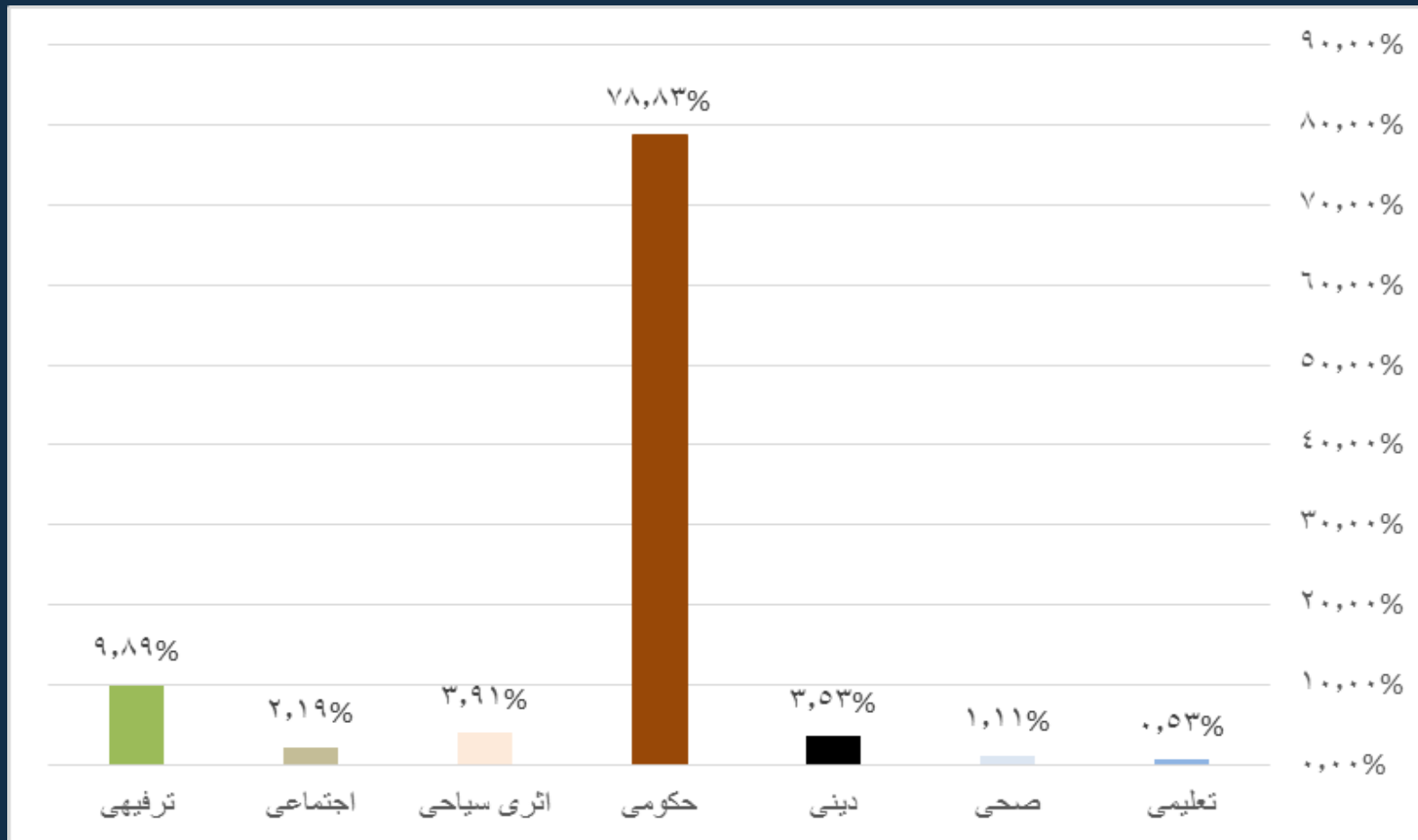
التوزيع النسبي لمساحات الأراضي البيضاء

تختلف الأراضي الفضاء في تقسيماتها من قطعة الى أخرى. النسبة الأعلى من بين مساحات قطع الأراضي كانت من نصيب قطع الأراضي ذات مساحة أقل من 600م² ويليهما نسبة قطع الأراضي ذات مساحة أكبر من



الخدمات العامة

تمثل الخدمات مجمعة بمختلف أنواعها داخل وسط مدينة تبوك ثاني أكبر نسبة بين الاستعمالات المختلفة حيث بلغت نسبة الخدمات نحو 29.7%



المعالم البارزة في مركز المدينة



المحفف الوطني



محطة سكة الحجاز



السنابل مول



مسجد الامير فهد بن سلطان



قلعة تبوك الازرية

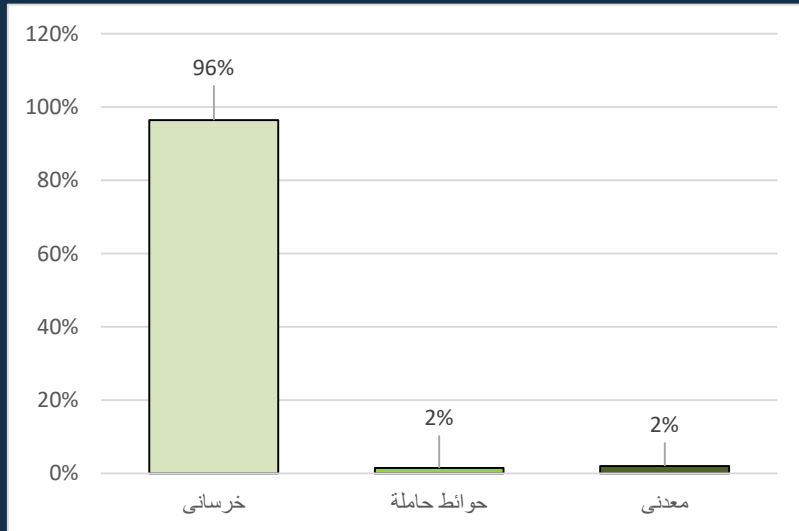


مسجد القرية العاربي



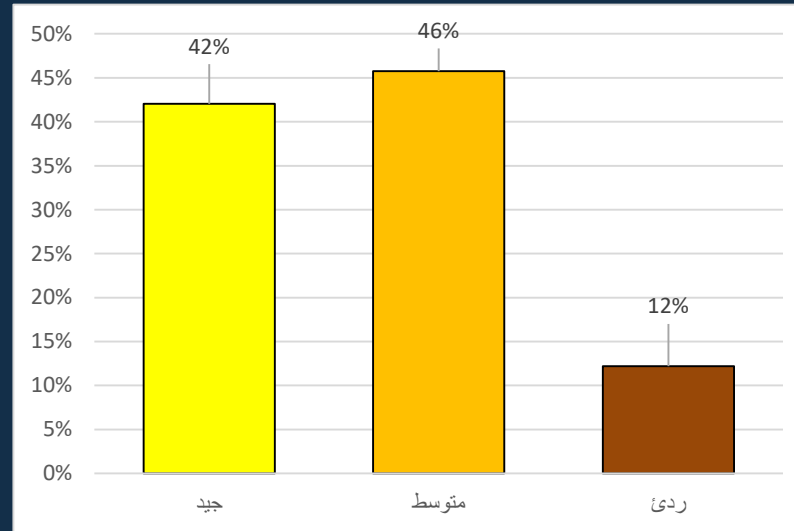
سمات الهيكل العمراني

مواد ونظم الانشاء



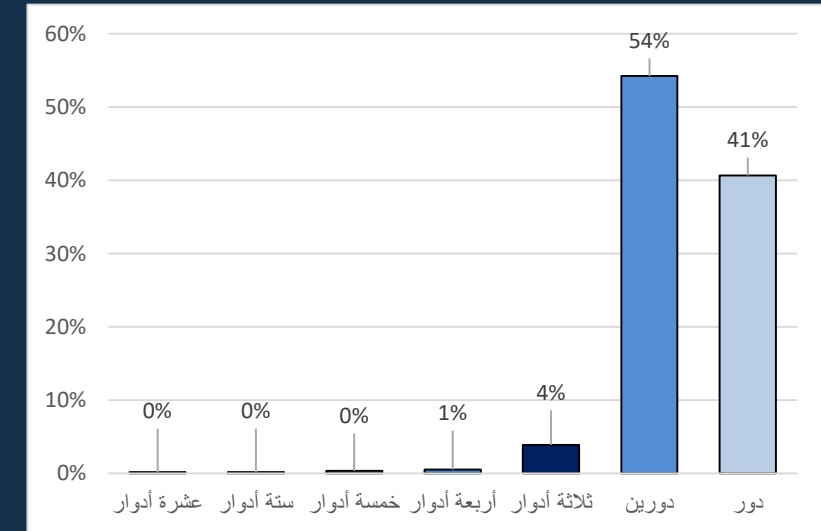
أن نظام الإنشاء الهيكلي الخرساني يمثل الغالبية العظمى من مباني وسط المدينة.

حالات المباني



تتركز المباني الرديئة في الجزء القديم بالقرب من المتحف والقلعة وتبلغ نسبتها 12%، ومثل هذه المباني يتطلب الأمر سرعة وضع سياسات تنمية وتطوير للحفاظ عليها وعلى التراث الحضاري التي تتميز به.

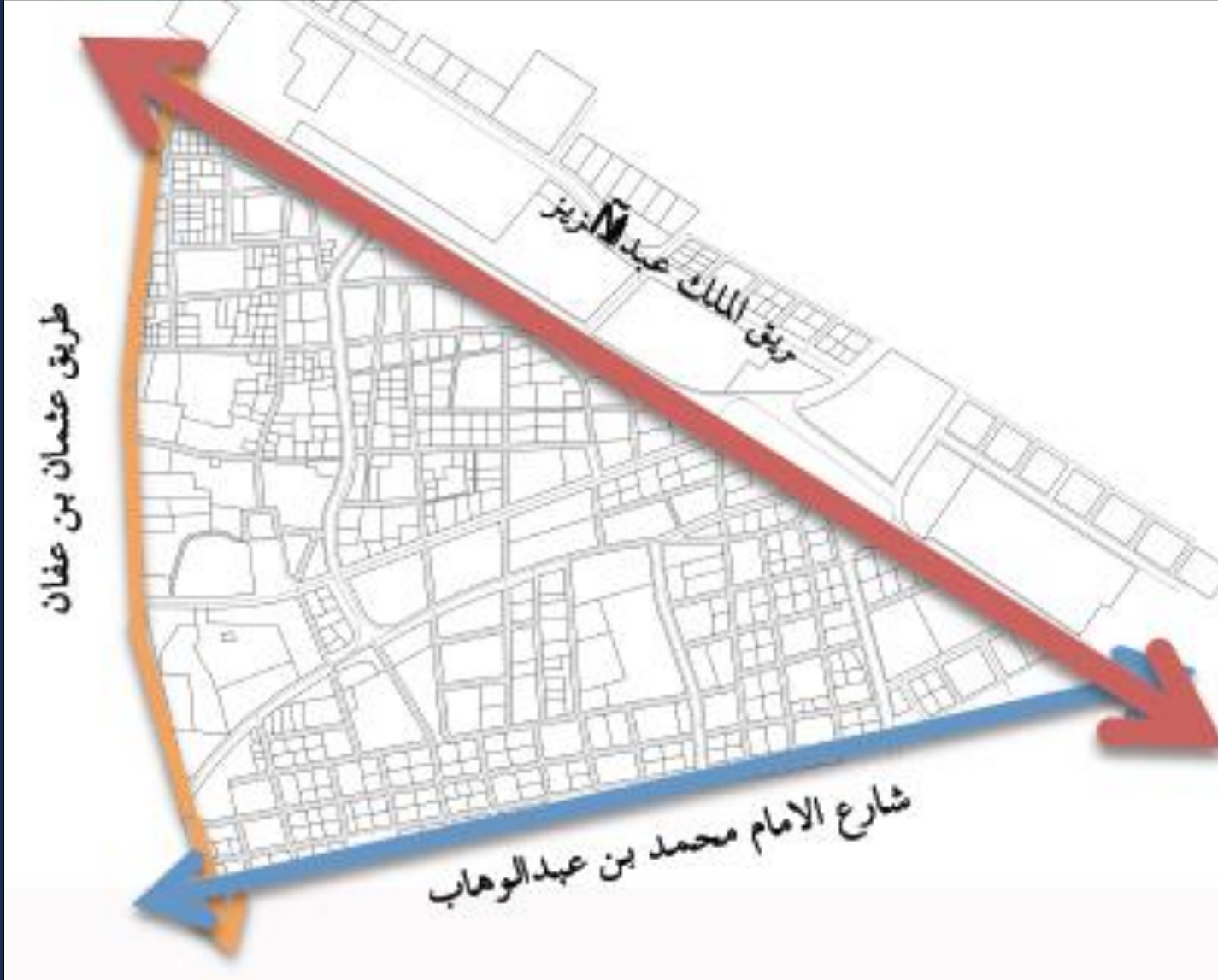
ارتفاعات المباني



من الملاحظ أن المباني التي ارتفاعها دور واحد ودورين تتركز في معظم مناطق وسط المدينة، أما المباني التي يبلغ ارتفاعها ثلاثة أدوار فأكثر معظمها مباني الخدمات وهي منتشرة على شبكة الطرق الرئيسية بوسط المدينة.

الخدمات العامة

يتميز الموقع بسهولة الوصولية له فهو يقع في وسط مدينة تبوك ويبعد عن المطار نحو خمس دقائق كذلك يمر من خلال الموقع طريق شرياني رئيسي.



استعمالات الأراضي المستهدفة

النسبة %	الاستعمال الأساسي
25.00%	سكني
7.50%	سكني تجاري
7.50%	تجاري
1.00 %	ديني
14.00%	حكومي
2.50%	اجتماعي
1.00%	تعليمي
1.50%	صحي
2.00%	مرافق
0.00%	حرفي
5.00%	ترفيهي
0.00%	صناعي
3.00%	أثرى سياحي
5.00%	مواقف سيارات
0.00 %	تحت الإنشاء
0.00%	فضاء
25.00%	طرق وفراغات
10.00%	استثماري
100.00%	الإجمالي



استعمالات الأراضي الحالية

النسبة %	الاستعمال الأساسي
1.41%	سكني
1.58%	سكني تجاري
3.40%	تجاري
0.61%	ديني
13.54%	حكومي
0.38%	اجتماعي
0.09%	تعليمي
0.19%	صحي
0.72%	مرافق
0.17%	حرفي
1.70%	ترفيهي
0.29%	صناعي
0.67%	أثرى سياحي
1.30%	مواقف سيارات
0.53%	تحت الإنشاء
44.68%	فضاء
28.74%	طرق وفراغات
100.00%	الإجمالي

- يتم اتباع سياسة التجديد الحضري بهدف إحياء القيمة الثقافية والجمالية والرمزية للعناصر العمرانية من عمارة وعمران وموقع بجانب الاهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية وإزالة التلف الحضري والمناطق المتهترئة وتوفير بيئة ملائمة وتعزيز معدل العوائد في المنطقة المركزية ويتم ذلك عن طريق تصميم وتنسيق مركز المدينة والمواقع المحيطة بها وكذلك الساحات والميادين والحدائق العامة بالمنطقة التاريخية وما يستلزمه ذلك من ضرورة تجديد المرافق والطرق.
- اتباع سياسة الاملاء الحضري بهدف إملاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يملك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية مميزة موحدة وترابطاً بصرياً من خلال إضافة بناء أو ابنيه جديدة لتشكيل مجموعها نسيجاً مترابطاً وظيفياً وبصرياً، ويجب أن تكون متناعمة من حيث الارتفاع وخط السماء وحجم الكتلة والمقياس البنائي وأبعادها ومعالجة الواجهات والفتحات ومواد البناء والألوان والارتداد.