نحو تحسين بيئة التسوق في الشوارع التجارية التقليدية بالمدن السعودية
دراسة حالة شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز بالخبر

د. فائز بن سعد الشهري
قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الدمام، المملكة العربية السعودية
fshihri@ud.edu.sa

م. مشعل بن فهد الشعيبي
إدارة المدينة الجامعية، جامعة الدمام، المملكة العربية السعودية
Mfalshuaibi@ud.edu.sa

أ.د. فهد بن عبدالله الحريقي
قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الدمام، المملكة العربية السعودية
Fharigi@hotmail.com

أ.د. أحمد بن جارالله الجارالله
قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الدمام، المملكة العربية السعودية
Pro_ajj@hotmail.com

المستخلص:

يعزف كثير من المتسوقين عن زيارة الشوارع التجارية التقليدية في المدن السعودية فأصبحوا يفضلون التسوق في المجمعات التجارية الكبيرة المغلقة لوجود التكييف ووسائل الراحة. تهدف الورقة إلى تحسين بيئة التسوق في الشوارع التجارية بالمدن السعودية واختير شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز المعروف بشارع السويكت في مدينة الخبر كحالة دراسية. اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي الوثائقي المسحي و اشتملت على

مقدمة وأربعة مباحث رئيسة يكمل بعضها البعض. سلط الجزء الأول الضوء على منهجية الدراسة فحدد هدفها وغاياته ونطاقها وأسلوب جمع المعلومات. بينما خصص الجزء الثاني لمراجعة أدبيات إعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية وركز على دراسات الشوارع التجارية السكنية الواقعة في المناطق المركزية وناقش التجارب العالمية. أما الجزء الثالث حلل الوضع الراهن لشارع الأمير بندر. بينما قدم الجزء الرابع الخلاصة والتوصيات. يتضح من النتائج أن شارع الأمير بندر في حالته الراهنة يفتقر إلى الخدمات العامة والصيانة وشح مواقف السيارات فضلاً عن ذلك الأنشطة الثقافية معدومة في الشارع كما انه لا يوجد أماكن للجلوس للراحة.فيما توجد بعض الأراضي الفضاء و بعض المباني المتهالكة التي يمكن الاستفادة منها لتطوير الشارع. اقترحت الدراسة أن يكون الشارع مخصصا للمشاة فقط و أن تكون الأنشطة التجارية المتشابهة بالقرب من بعضها كمحلات الذهب مثلا لكي يتسع الوقت للمتسوق في المقارنة ما بين السلع و البضائع المختلفة كما يقترح توفير أماكن للعب الأطفال وأماكن للجلوس وممارسة النشاطات الترفيهية والثقافية و مظلات لكي تقي الناس من حرارة الشمس.

الكلمات الدالة:

الشوارع التجارية التقليدية، تطوير المدن ، إعادة الإحياء، شوارع المشاة، التسوق، الخبر، المملكة العربية السعودية.

Toward improving the shopping environment in the traditional commercial streets of the Saudi cities – the case of Prince Bandar bin Abdulaziz Street in AlKhobar

Abstract:

Many shoppers refrain from visit the traditional commercial streets in Saudi cities, and they prefer to shop in closed large commercial complexes because they have air-conditioning and amenities. The paper aims to improve the shopping environment in commercial streets in the kingdom of Saudi Arabia Cities, Prince Bandar bin Abdulaziz Street known as Alsoiket Street in Alkhobar in eastern province was chosen as a case study. The study adopted the descriptive documentary survey research methods. The study consisted of four parts. The first Part introduce and highlights the methodology of the study,its aim and objectives, scope and research method. While the second part devoted to the literature review related to revitalizing commercial streets in the CBD's and global experiences. Third part analyzesthe current status of Prince Bandar Street. And part four of the study devoted to final conclusions and recommendations.The findings showed that Prince Bandar Street in its current situation lacks public services, car parking in addition to that, cultural activities non-existent in the street, and there is place for sitting for the rest times, while there is a vacant land and dilapidated buildings which can be used for development. The study suggested that the street to be used for pedestrians only, and the similar commercial activities in the street should be near each other such as gold shops; in order to have time for shoppers to compare between the various commodities and goods. In addition to that the study suggests places for children to play, and shades to protect people from the heat of the sun.

Keywords:

Traditional commercial streets,City Development, Rehabilitation,City Centers، Pedestrian Streets,،Alkhobar, Saudi Arabia.

المقدمة:

تعتبر الشوارع التجارية التقليدية من أهم المناطق تجارياً وسكنياً، حيث يتركز السكان و النشاطات الاقتصادية. فهي قلب المدينة، حيث يجد فيها الفرد جميع احتياجاته التجارية من أطعمة وألبسة ومعدات كهربائية وغيرها. تعددت أسباب زيارة المتسوقين والسياح إلى هذه المراكز، فحتى وقت سابق كانت تجذب السكان السياح كونها تجسّد المدينة القديمة بأزقّتها و شوارعها ومحلاتها الصغيرة ذات البضائع النادرة وتتيح للمشتري الحصول عن السلع بأسعار تنافسية.

يعد شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز احد الشوارع التجارية التقليدية في مدينة الخبر، وذلك بسبب التمركز الكبير للعديد من المحلات التجارية التي يصعب الاستغناء عنها، خصوصاً للنساء، مثل محلات الذهب، الملابس الجاهزة، العبايات والأقمشة.

يعزف المتسوقون عن زيارة الشارع لعدة أسباب من أهمها الزحام المروري الذي أدى إلى اختناق الشارع بالكم الهائل من السيارات وبالتالي تصاعد الغازات السامة والذي بدوره يؤدي إلى ارتفاع درجة حرارة المكان مع المزيد من الأجواء الملوثة. يفضل المتسوقون الذهاب إلى المجمعات التجارية الكبيرة والتي تزايدت في الآونة الأخيرة،ويتغاضون عن الفرق الكبير في أسعار السلع المباعة مقابل حصولهم على أجواء باردة ومريحة و متسع في المكان، إضافةً إلى وجود وسائل للراحة داخل المجمع وتوفر مرافق الترفيه.

تتمثل مشكلة الدراسة في فقدان الشوارع التجارية التقليدية للمدن السعودية أهميتها التجارية وعزوف المتسوقين عنها وتلاشي أهميتها الاقتصادية والاجتماعية.

منهجية الدراسة:

سيتحقق هدف الدراسة من خلال إنجاز الغايات التالية:

- مراجعه الأدبيات ذات الصلة بإعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية والتعرف على التجارب العالمية.
- تحليل الوضع الراهن للشارع بالتركيز على نسب وأعداد المباني والاستخدامات التجارية والسكنية وارتفاعات المباني وحالات المباني.
- تطوير مفردات تصميمية لإعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية.
- النتائج والتوصيات.

منطقة الدراسة:

تمتد منطقة الدراسة من تقاطع طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز إلى تقاطع الشارع السادس عشر بطول كيلو ونصف الكيلو تقريبا ويحده من جهة الشرق شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب شارع الأمير مشعل بن عبدالعزيز. الشكل (٣-١). صفحة رقم ٩.

المنهج:

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي الوثائقي المسحي واشتملت على عده مهام يكمل بعضها البعض وذلك بناء على غاياتها.

إجراءات الدراسة:

المهمة الأولى:

تهدف مراجعه الأدبيات ذات الصلة بإعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية ويركز على أساليب إعادة تطوير الشوارع التجارية السكنية الواقعة في المناطق المركزية للمدن ومراجعة التجارب العالمية.

المهمة الثانية:

تهدف إلى تحليل الوضع الراهن من خلال القيام بمسوحات ميدانيه لمنطقة الدراسة

وتصوير واجهات المباني و التقاطعات التي تقع في منطقة الدراسة للتعرف على الخصائص الفيزيقية لمنطقة الدراسة من أعداد المباني والاستخدامات التجارية والسكنية وارتفاعات المباني وحالاتها. تجمع هذه المعلومات وتسقط على خارطة أساس للشارع باستخدام برنامج GIS. بعد ذلك تحليل المعلومات باستخدام الجداول والخرائط وعلى ضوء النتائج تحدد المباني التي يجب المحافظة عليها وكذلك التي يجب أن تزال في عمليه التطوير. وعمل دراسة ميدانية لمنطقة الدراسة

المهمة الثالثة:

تهدف إلى تطوير مفردات تصميميه لإعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية (Design Guidelines) وذلك بناء على ما سيتم استخلاصه من مراجعه الدراسات السابقة و التجارب العالمية في إعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية و كذلك نتائج تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة.

المهمة بالرابعة:

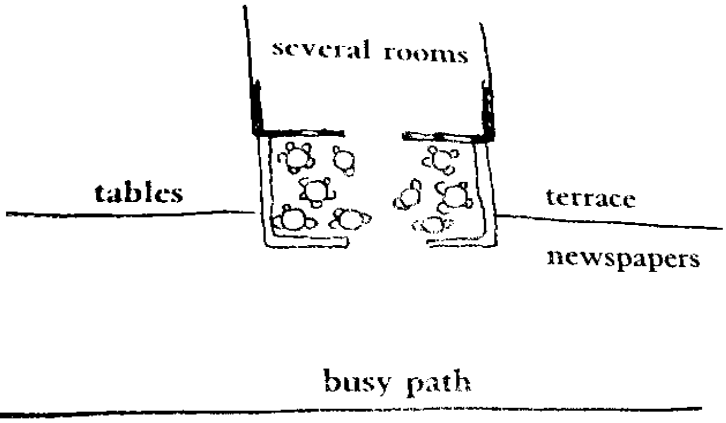
خصصت لتقديم الخلاصة والتوصيات وذلك بناء على نتائج المهام السابقة.

مراجعة الأدبيات

حظيت دراسات إعادة إحياء الشوارع التجارية التقليدية باهتمام الباحثين وأكدت على عدة محاور. فذهبت الدراسات في الجانب الاجتماعي إلى تنوع الأنشطة الثقافية والتجارية والترفيهية للشوارع التجارية التقليدية حيث يتم الجمع بين النشاطات التجارية والسكنية والمكاتب في كثير من الأحيان. يخصص الطابق الأرضي للمحلات التجارية مثل محلات التجزئة العامة والمتخصصة، المطاعم، الأنشطة الترفيهية والأنشطة الثقافية وفي الطوابق العليا الوحدات السكنية والمكاتب.

فضلاً عن ذلك تخصيص ساحات للمناسبات الثقافية، الاحتفالات، البرامج الاجتماعية، المسابقات، ومسرح الشارع وغيرها من المناشط الجاذبة لسكان وزوار المدن. كما أكدت الدراسات على ضرورة توفير مراكز للخدمات الإسعاف و الشرطة لتعزيز

الشعور بالأمان. إضافة إلى ذلك كان للطفل نصيب كبير من الاهتمام حيث أشارت الدراسات إلى أهمية الحدائق أو الساحات الترفيهية المزودة في الألعاب المناسبة لشتى المراحل العمرية (City of Santa Monica, 1997).

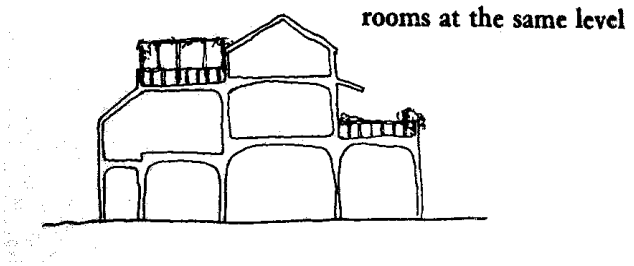


شكل (١): الجلسات الخارجية على الرصيف للمطاعم و المقاهي

(Source: Alexander and others, 1977)

تبنت الدراسات تشجيع شوارع المشاة ومحاولة ربطها مع بعضها البعض لتكوين محيط ممتاز في الهواء الطلق للتسوق والراحة في آنٍ واحد. حدد شارع المشاة الأمثل لراحة المستخدمين بأنه هو الذي يكون فيه عرض الشارع لا يتجاوز ارتفاع المباني المحيطة به وتتركز الأنشطة الرئيسية والمهمة في بداية الشارع ونهايته لكي تكون بذلك الحركة من البداية للنهاية وبالعكس (Soderholm, 2008; Alexander, 1977) .

ذهبت بعض الدراسات ضرورة تخصيص ما يقارب ٣متر من الرصيف للجلوس في الهواء الطلق أثناء تناول الطعام أو شرب القهوة والشاي ، بالإضافة إلى توفير العديد من المرافق العامة كدورات المياه. (Alexander and others, 1977;City of Florence, 2010)



شكل (٢): تشجير أسطح المباني

(Source: Alexander and others, 1977)

بيّنت الدراسات السابقة أيضا الاهتمام بعملية التشجير بحيث كان التركيز على أن يكون حجم الأشجار متناسب مع حجم المباني، بالإضافة إلى الحرص على منع المركبات من دخول الشوارع التجارية التقليدية أو تقليل حركتها أذا تعذر ذلك من خلال تفعيل دور النقل العام والتشجيع على المشي. تشير الدراسات إلى أهمية تشجير الساحات العامة والتركيز على تلك التي تنمو بشكل عامودي حتى لا تحجب الرؤيا. إضافة إلى ذلك توفير قنوات مائية ونوافير واستخدام الألوان بشكل فاعل لتوفير أماكن محببة للمشي وكذلك للجلوس والاستمتاع بالمناظر الجميلة والتسوق في نفس الوقت(Alexander, 1977)

اتفقت الدراسات على المحافظة على الطابع العمراني المحلي من خلال الحفاظ على المباني التاريخية القائمة وإضفاء الطابع المحلي على المباني والفراغات الحضرية الجديدة. وأشارت إلى أهمية تأكيد المداخل ونهايات الشوارع باستخدام علامات مميزة مثل الأقواس، البوابات، والميادين. وأن يتناسب عرض الشارع مع ارتفاعات المباني وتغيير اتجاهه وعرضه ف يتسع وتضيق وذلك لخلق التنوع والإثارة في التصميم (الطويل، ٢٠٠٥).

شكل (٣): الساحات العامة في مركز المدينة

(Source: Alexander and others, 1977)

كما ذهبت الدراسات إلى أهمية إيجاد ساحات وميادين للتجمع ومزاولة المناشط الحضرية الترفيهية والاجتماعية في المناسبات العامة والأعياد. تلعب الساحات والميادين العامة في مركز المدينة دوراً هاماً في تقليل ازدحام نتيجة لاستيعابها لكثره الأنشطة التجارية. اقترحت الأكسندر أن لا يزيد عرض الميدان عن ٤٥ إلى ٦٠ قدم (ما يقارب ١٥ إلى ٢٠ متر)، وهذا ينطبق فقط على العرض في الاتجاه القصير أما في الاتجاه الطويل يمكن أن تكون بشكل أطول غير محدد (Alexande, 1977) .

ومن ناحية المواد يقترح معالجة الأرضيات والتنوع في عملية المعالجة (حجر ، رخام ، ...) والتنوع في ألوانها وأحجامها، التنوع في مستويات الأرضيات فترتفع عند المداخل وتنخفض في بعض المناطق. ويوصى بتوفير مجسمات و معالم جمالية في بعض المناطق ومقاعد للاستراحة وأماكن للجلوس و تظليلها عن أشعه الشمس المباشرة. كذلك توفير حاويات نفايات بشكل مناسب و توفر اللوحات الإرشادية والاهتمام بالإضاءة وتنوعها من ناحية الأشكال والألوان والارتفاعات (بدران ،٢٠٠١).

تؤكد الدراسات على مراعاة الحدود القصوى لارتفاعات المباني وعروض الطرق سواء خصصت للسيارات أو تلك المخصصة للمشاة.كما تشير الدراسات إلى أهمية تحديد

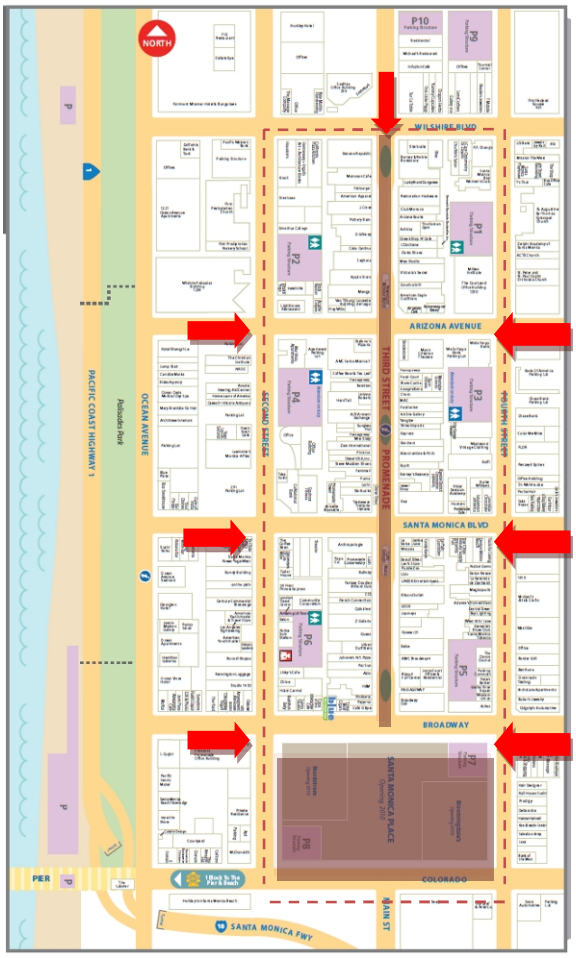
الساحات و المناطق الخضراء، احترام مداخل المباني خاصة ذات البعد التاريخي، حماية المناظر الطبيعية والمباني المعمارية. فضلاً عن ذلك احترام السلامة والأمان خصوصاً للمشاه (بدران، ٢٠٠١; الحمود،٢٠٠٢).

التجارب العالمية

بعد مراجعة أدبيات إحياء الشوارع التجارية التقليدية اختير مركز مدينة سانتا مونكا الأمريكية (الشارع الثالث) كحالة دراسية وذلك لتشابه تخطيط المدينة مع مدينه الخبر من ناحية الشوارع الشبكية وتشابه شارع الأمير بندر مع شوارع مدينة سانتا مونكا الأمريكية.

الحالة الدراسية لمركز مدينة سانتا مونكا الأمريكية (الشارع الثالث)

سانتا مونكاهي مدينة ساحلية في مقاطعة لوس أنجلوس الغربية، في كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية،المدينة تجاور خليج سانتا مونكافي المحيط الهاديغرباً، وباسيفيك باليسيدز وبرينتوود شمالاً، وغرب لوس أنجلوس ومار فيستا شرقاً، وفينيس جنوباً. طبقاً لإحصاء السكان عام ٢٠٠٦ قُدِرَ عدد السكان بحوالي ١٠٣٢٥٥ نسمه. يتميز مركز المدينة فيها بالتخطيط الشبكي للشوارع و يتواجد به الشارع الثالث وهو شارع مخصص للمشاة بطول ٨٠٠ متر تقريبا وهو يشكل المتنزه والمتسوق الرئيسي للمدينة. (City of Santa Monica, 1997).



شكل (٤): المخطط العام للشارع الثالث في مدينة سانتامونكا

(Source: City of Santa Monica, 1997)

يقع في الشارع ٦ مباني لمواقف السيارات العامة متعددة الأدوار موزعه بشكل يخدم جانبي الشارع، كما رقمت المباني بحيث يستطيع المستخدم تذكر مكان وقوف سيارته، يتسع كل مبنى على ٤٠٠ سيارة مكونة من ٩ أدوار وتوضع لوحه خارج المبنى توضح

كميه: المواقف الشاغرة، كما تم الاهتمام بالشكل الجمالي لها، كما حددت أول ساعتين مجانا للوقوف و بعدها تحسب النصف ساعة بواحد دولار أمريكي إلى إن تصل ٩ دولار أمريكي كحد أقصى تدفع في جهاز خاص قبل ركوب السيارة لتجنب الازدحام عند الخروج، كما توفر فيها ٤ مصاعد و سلمين للهروب.

كما يتكون الشارع من ممشى رئيسي في المنتصف وممشيين جانبيين بالقرب من المحلات التجارية والمطاعم على امتداد الشارع ولم يشترط ارتفاع معين للمباني فهي تتراوح من دور واحد إلى ٥ ادوار كما هو موضح في شكل (٥).

شكل (٥): وجود مواقف متعددة الأدوار تخدم المستخدمين للشارع

شكل (٦): منظر عام للشارع والمحلات على جانبيه حيث خصص للمشاة فقط

كما تم توفير أنشطة ثقافية في الشارع مثل مسرح مغلق وصالة سينما مما ساهم إلى جعل الشارع كثيفا بالزوار من المدينة ومن خارجها، ومن ناحية توفير المرافق العامة فقد تم توفير حمامات للرجال و حمامات للنساء كما خصصت لذوي الاحتياجات الخاصة وتم توزيعها في أرجاء الشارع و وضعت لوحات إرشادية لتوجيه الزوار إلى أماكن تواجد الحمامات كما هو موضح في الشكل رقم (٧).

وروعي وضع جلسات داخلية وجلسات خارجية للمطاعم و المقاهي تصل في حدود ٣ متر إلى ٤ متر مزودة بمظلات متحركة تفتح في الأوقات التي تكون فيها الحرارة عالية موضحة في الشكل رقم (٨).

كما تم التنوع في استخدام أرضيات الشارع و الاختلاف في مستويات الشارع حيث المشيين الجانبيين أعلى من الممشى الرئيسي لقربها من المحلات التجارية و تم وضع مجسمات جمالية و نوافير مائية في وسط الشارع كما زود بمحلات صغيره (أكشاك) لبيع الإكسسوارات.

شكل (٧): حمامات عامة شكل (٨): جلسات المطاعم الخارجية

يتم دخول سيارات الخدمة والنظافة فقط في أوقات الحاجة ودخول عمال النظافة إلى الموقع والتنظيف باستمرار كما تم وضع دعائم حديديه متحركة في التقاطعات بحيث تفتح لسيارات الخدمة والطوارئ وتحديد التقاطعات بألوان أرضيات متناسقة مع امتداد الشارع وذلك يساعد على تخفيف الحركة المرورية وتم تزويد التقاطعات بإشارات للمشاة وتأمين كبائن هاتف عموميه وخريطة للشارع توضح فيها المحلات والخدمات كما تم استخدام بعض المباني كأسطح خضراء ووضع فيها جلسات و مقاهي ووضعت جلسات و كراسي عامه للمستخدمين و تم تظليلها بالأشجار.

وبناء على مراجعة الأدبيات وتحليل الحالة الدراسية يمكن استخلاص المفردات التصميمية التالية:

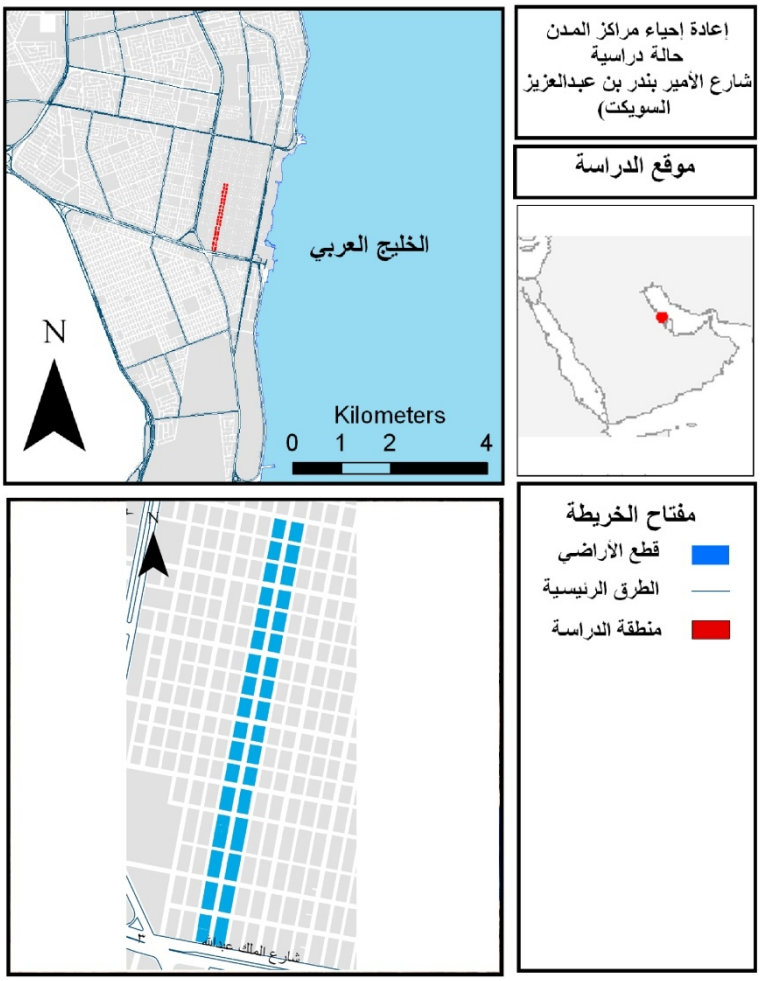
جدول (١): المفردات التصميمية

	#	نوع النشاط	الوصف
الجانب البيئي	1	التشجير	● تشجير الشوارع وأسطح المباني وزيادة نسبة المسطحات الخضراء.
	2	النقل	● زيادة استخدام النقل العام وتقليل استخدام السيارات.
	3	الشكل العام	● استخدام القنوات المائية لتلطيف الأجواء.
الجانب الاجتماعي	1	المطاعم	● تتركز في الدور الأرضي. ● تتفاوت من ناحية المساحة. ● استخدام الرصيف الخارجي للجلوس، بما يقارب ٢١ قدم.
	2	محلات التجزئة	● موقعها في الدور الأرضي. ● واجهات المحلات تكون من الزجاج الشفاف.
	3	شقق سكنية	● في الأدوار العلوية. ● مداخل خلفية أو جانبية.
	4	المكاتب	● في الأدوار العلوية. ● مفصولة عن الشقق السكنية. ● مداخل خلفية أو جانبية أو أمامية.
	5	الأماكن الترفيهية	● تستخدم للمناسبات الثقافية والاحتفالات والبرامج الاجتماعية ومسرح الشارع. ● تكون محاطة بالمطاعم والمقاهي.
	6	أمكان لعب الأطفال	● توفير الألعاب لمختلف المراحل العمرية. ● توزيع دورات بحيث تخدم جميع المستخدمين. ● مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة والأطفال في تصميم دورات المياه.
	7	دورات المياه	
	8	مراكز خدمات	● توفير مكتب للشرطة. ● مصلى للرجال والنساء.

	#	نوع النشاط	الوصف
الجانب التصميمي	1	عرض الشارع وارتفاع المباني	العرض الأمثل للشارع أن يكون نفس ارتفاع المباني الواقعة عليه.
	2	رصيف المشاة	● تظليل أماكن المشاة والجلوس. ● توفير أماكن جلوس وسلالات مهملات. ● تنويع في مستوى أرصفة المشاة. ● تنويع في استخدام المواد.
	3	المواقف	● مواقف المكاتب والشقق السكنية تكون في خلفية أو في الدور السفلي (القبو). الشقق السكنية: لكل وحدة سكنية يجب توفير موقف واحد. المكاتب: لكل ٧٥ م^2 من مساحة المكاتب يجب توفير مواقف واحد.
			● المحلات التجارية تكون المواقف خلفية أو متعددة الأدوار. لكل ٥٠ م^2 من مساحة المحل التجاري يجب توفير موقف واحد.
	4	واجهات المباني	● التنويع في استخدام الطرز المعمارية الحديثة. ● البروز والدخول في كتل المباني. ● التنويع في استخدام الألوان لجذب المستخدمين وكسر حاجز الملل. ● استخدام كاسرات الشمس.
	5	الإضاءة	● التنويع في استخدام الإضاءة في المشروع: (الموجهة للمباني على المباني، لإبرازها، الموجهة على الأشجار، اختلاف إضاءة طرق المشاة واستخدامها بعدة مستويات.

تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة

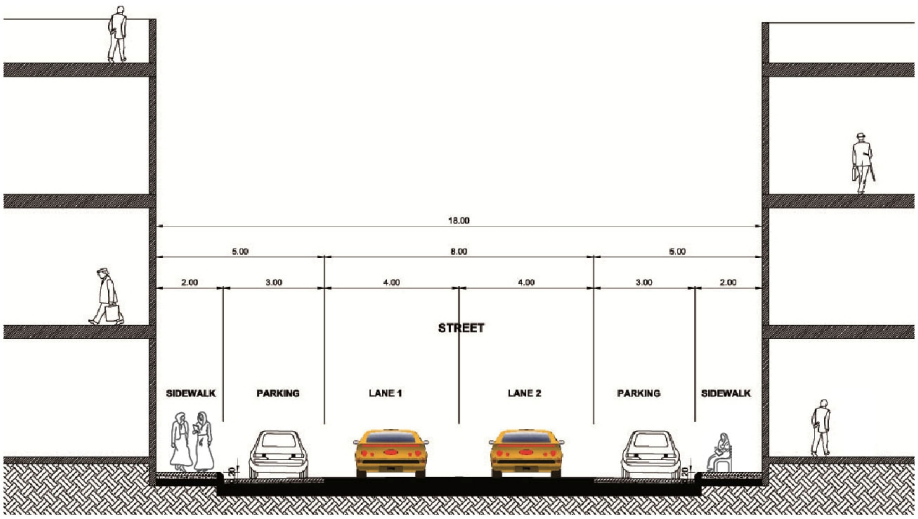
تمتد منطقة الدراسة من تقاطع طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز إلى تقاطع الشارع السادس عشر بطول كيلو ونصف الكيلو تقريبا ويحده من جهة الشرق شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب شارع الأمير مشعلً بن عبدالعزيز، الشكل (٩).



شكل (٩): النطاق المكاني للدراسة

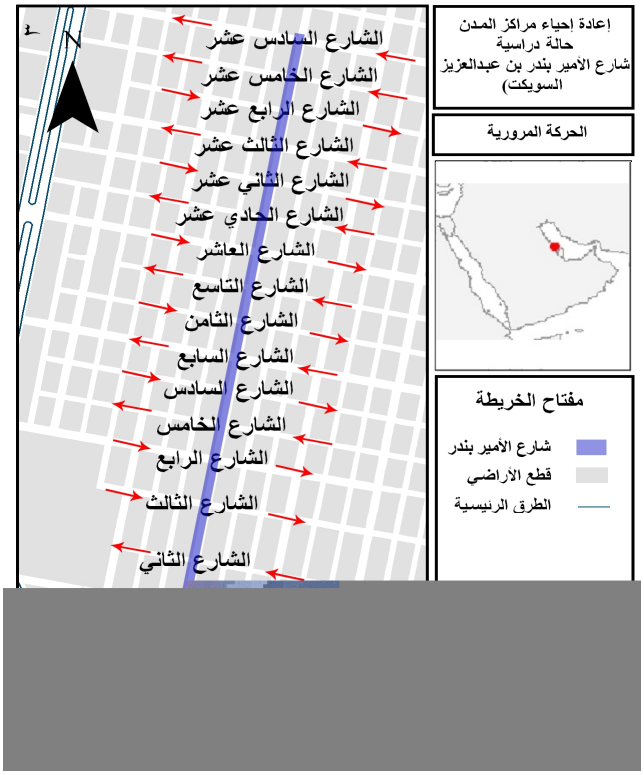
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، (٢٠١٠م)

يبلغ طول شارع الأمير بندر من تقاطع طريق الملك عبدالله إلى تقاطع الشارع السادس عشر كيلو ونصف الكيلو تقريبا وعرضه ١٨ متر مكون من رصيف من كل جانب بمجموع ٤ متر وموقف سيارة من كل جانب بمجوع ٦ متر ومسارين بمجموع ٨ متر كما يختلف عرض الرصيف في بعض الأماكن ليصل إلى ٣ متر كما في الشكل رقم (٩)، وتتراوح ارتفاعات المباني الواقعة عليه ما بين دور واحد إلى ٥ ادوار وتقدر إعداد مواقف السيارات ب ٧٠٠ موقف تقريبا على امتداد السوق وعلى جوانب تقاطعاته.



شكل (١٠): تفصيل عرض شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز بالخبر الحالي

الشوارع في منطقة الدراسة تعتمد النمط الشبكي ذو اتجاه واحد في الشارع وينعكس الاتجاه في الشارع الذي يليه وهذه الطريقة لها ايجابيات بحيث يستطيع السائق الدوران على بلك بسهوله ويوضح الشكل رقم (١١) اتجاه حركة مرور السيارات في الشوارع التي تتقاطع مع منطقة الدراسة.



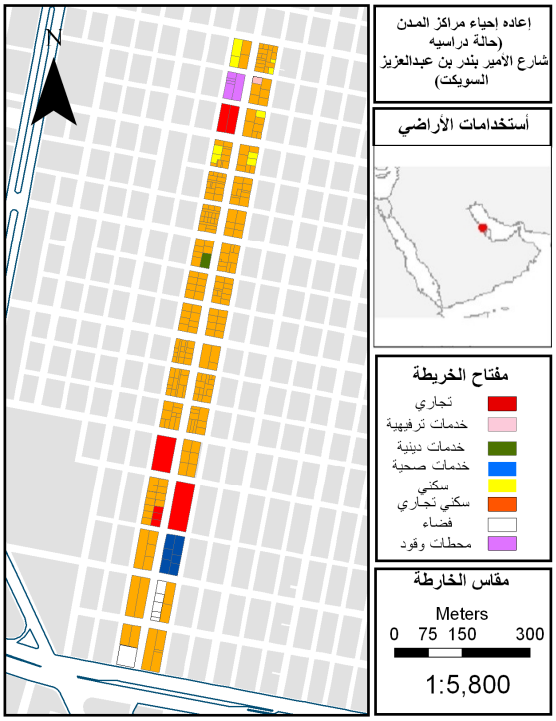
شكل (١١): حركة مرور السيارات في التقاطعات المحيطة بشارع الأمير بندر بن عبدالعزيز

استخدامات الأراضي

تشكل النسبة الأكبر في استخدامات الأراضي من حيث العدد الاستخدام السكني التجاري حيث بلغ ٩٠٪ من مجموع المباني في منطقة الدراسة بينما تراوح نصيب كل من الاستخدام التجاري والاستخدام السكني والخدمات الصحية والخدمات الدينية والأراضي الفضاء من ١٪ إلى ٣٪.كما شكلت النسبة الأكبر في استخدامات الأراضي من حيث المساحة الاستخدام السكني التجاري حيث بلغ ٨٢٪ من مجموع مساحة منطقة الدراسة و يليه التجاري ٩٪ و تراوح نصيب كل من الاستخدام السكني و الخدمات الدينية و الأراضي الفضاء و الخدمات الصحية من ١٪ إلى ٤٪.

جدول (٢): أعداد و مساحات استخدامات الأراضي

استخدامات الأراضي	المساحة		العدد	
	م٢	٪	عدد	٪
سكني تجاري	٦٨٧٩٥	٩٠	١٩٩	٨٢
سكني	١٦٤١	٢	٥	٢
خدمات صحية	٣٥٨٩	٣	٦	٤
فضاء	١٨٣١	٢	٥	٢
خدمات دينية	٦٦٤	١	٢	١
تجاري	٧٧٢٥	٢	٤	٩
المجموع	٨٤٢٤٥	١٠٠	٢٢١	١٠٠



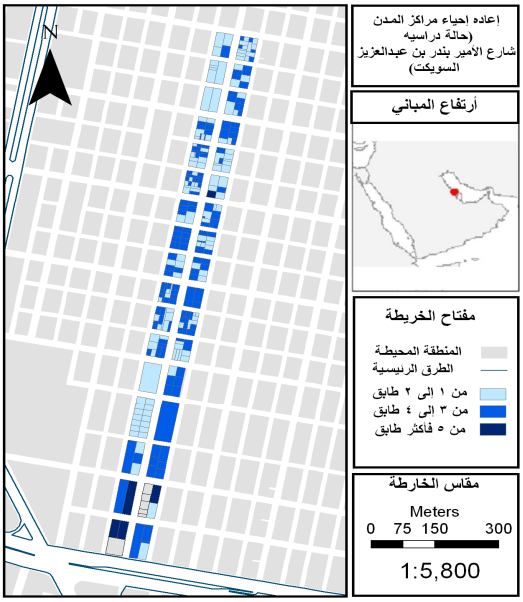
شكل (١٢): استخدامات الأراضي بشارع الأمير بندر بن عبدالعزيز

ارتفاعات المباني

تشكل المباني من حيث المباني المكونة من ٣ إلى ٤ ادوار ٥٣٪ من مجموع منطقة الدراسة تليها المباني من دور ودورين بنسبة ٤٣٪ أما ٥ ادوار فأكثر فقد شكلت نسبة ٤ ٪.كما شكلت النسبة الأكبر في ارتفاعات المباني من حيث المساحة من ٣ إلى ٤ ادوار حيث بلغت ٤٩٪ من مجموع منطقة الدراسة من ثم يليها ١ إلى ٢ دور بنسبة ٤٢٪ أما ٥ ادوار فأكثر فقد شكلت النسبة الأقل وهي ٩ ٪.

جدول (٣): أعداد و مساحات ارتفاعات المباني

ارتفاعات المباني	المساحة		العدد	
	م٢	٪	عدد	٪
١ إلى ٢ دور	٣٥٨٣٢	٤٣	٩٢	٤٢
٣ إلى ٤ أدوار	٤١٧٥٩	٥٣	١١٥	٤٩
٥ أدوار فأكثر	٧٣٧٢	٤	٨	٩
المجموع	٨٤٩٦٣	١٠٠	٢١٥	١٠٠



شكل (١٣): ارتفاعات المباني بشارع الأمير بندر بن عبدالعزيز

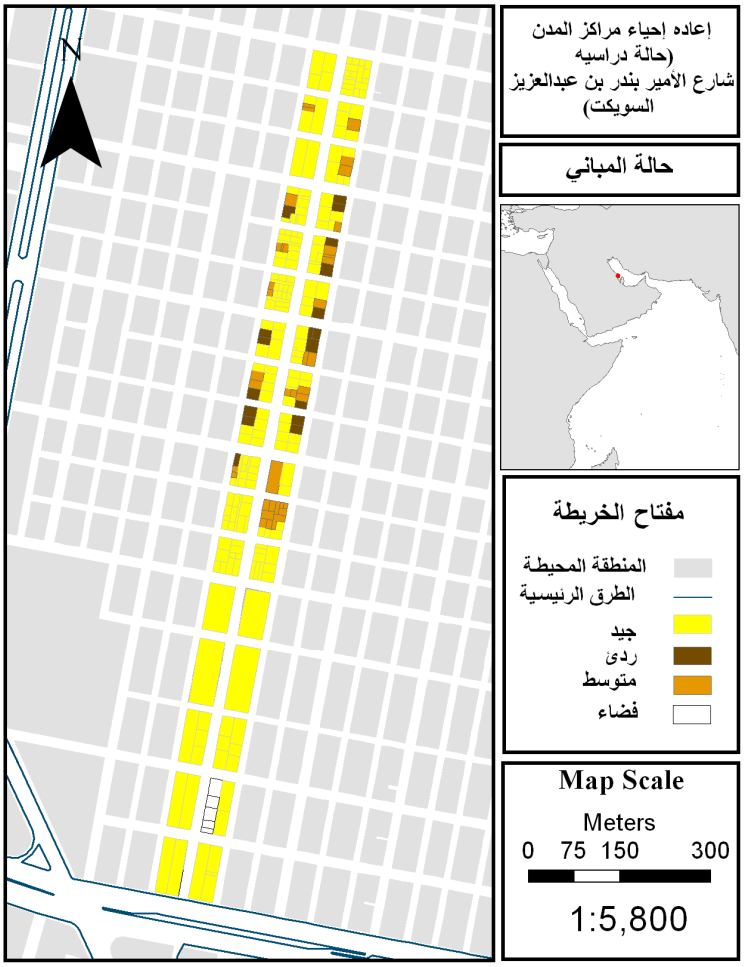
حالات المباني:

تشكل المباني ذات الحالة الجيدة النسبة الأكبر في حالات المباني من حيث العدد فبلغت ٧٥٪ من مجموع منطقة الدراسة ، ويليها المباني ذات الحالة المتوسطة بنسبة ١٦٪ أما المباني الرديئة التي يجب إعادة بنائها من جديد فشكلت النسبة الأقل وهي ٩٪.

كما شكلت النسبة الأكبر في حالات المباني من حيث المساحة المباني ذات الحالة الجيدة بنسبة ٨٥٪ من مجموع منطقة الدراسة ثم يليها المباني ذات الحالة المتوسطة بنسبة ٩٪ أما المباني الرديئة التي يجب إعادة بنائها من جديد شكلت النسبة الأقل وهي ٦٪.

جدول (٤): أعداد و مساحات حالات المباني

حالات المباني	المساحة		العدد	
	م٢	٪	عدد	٪
جيد	٧٢٢٧٢	٧٥	١٦١	٨٥
متوسط	٧٣٥٠	١٦	٣٥	٩
رديء	٥٣٤١	١٩	١٩	٦
المجموع	٨٤٩٦٣	١٠٠	٢١٥	١٠٠



شكل (١٤)
حالات المباني
بشارع الأمير بندر
بن عبدالعزيز

استخدامات الأراضي التجارية التفصيلية:

شكلت (محلات الأقمشة و الملابس النسائية و محلات العبايات) العدد الأكبر في منطقه الدراسة حيث بلغت ٨٠ محل من ثم يليها محلات تجهيز الحفلات ٣٣ محل من ثم (خياط نسائي ومشغل نسائي) ٢٤ محل أما باقي النشاطات تراوحت ما بين ١ إلى ١٢ محل كما هو موضح في الجدول رقم (٥).

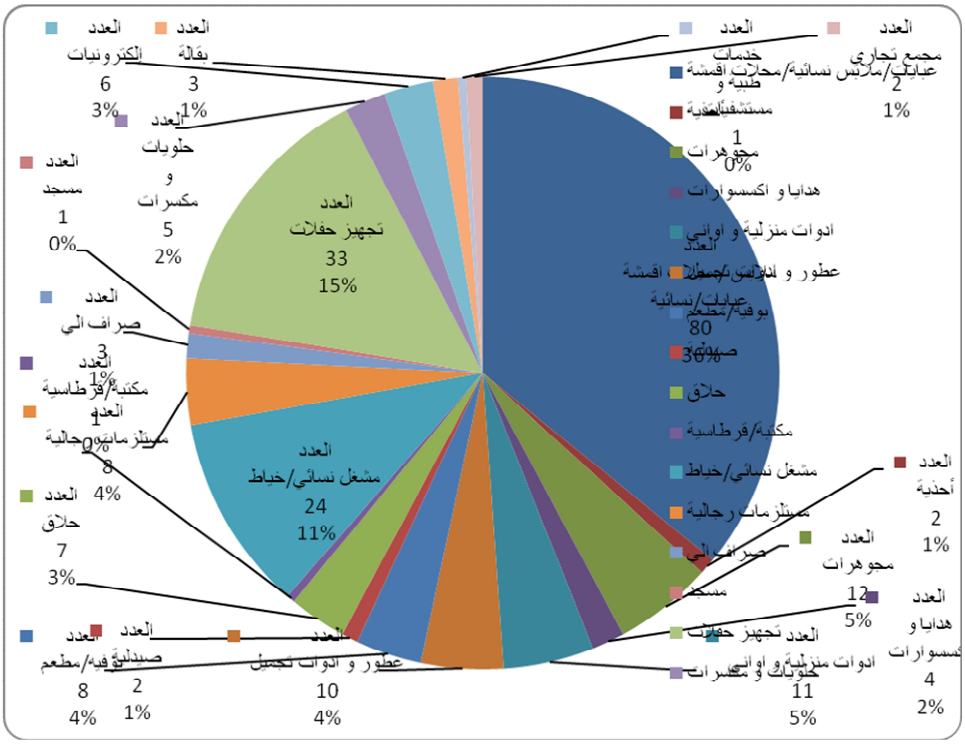
كما شكلت النسبة الأكبر في استخدامات الأراضي التفصيلية من حيث العدد (محلات الأقمشة و الملابس النسائية و محلات العبايات) بنسبة ٣٦٪ من ثم يليها محلات تجهيز الحفلات بنسبة ١٥٪ من ثم (خياط نسائي و مشغل نسائي) بنسبة ١١٪ أما باقي النشاطات تراوحت ما بين ١٪ إلى ٥٪كما هو موضح في الجدول رقم (٥).

جدول (٥): إعداد استخدامات الأراضي التفصيلية

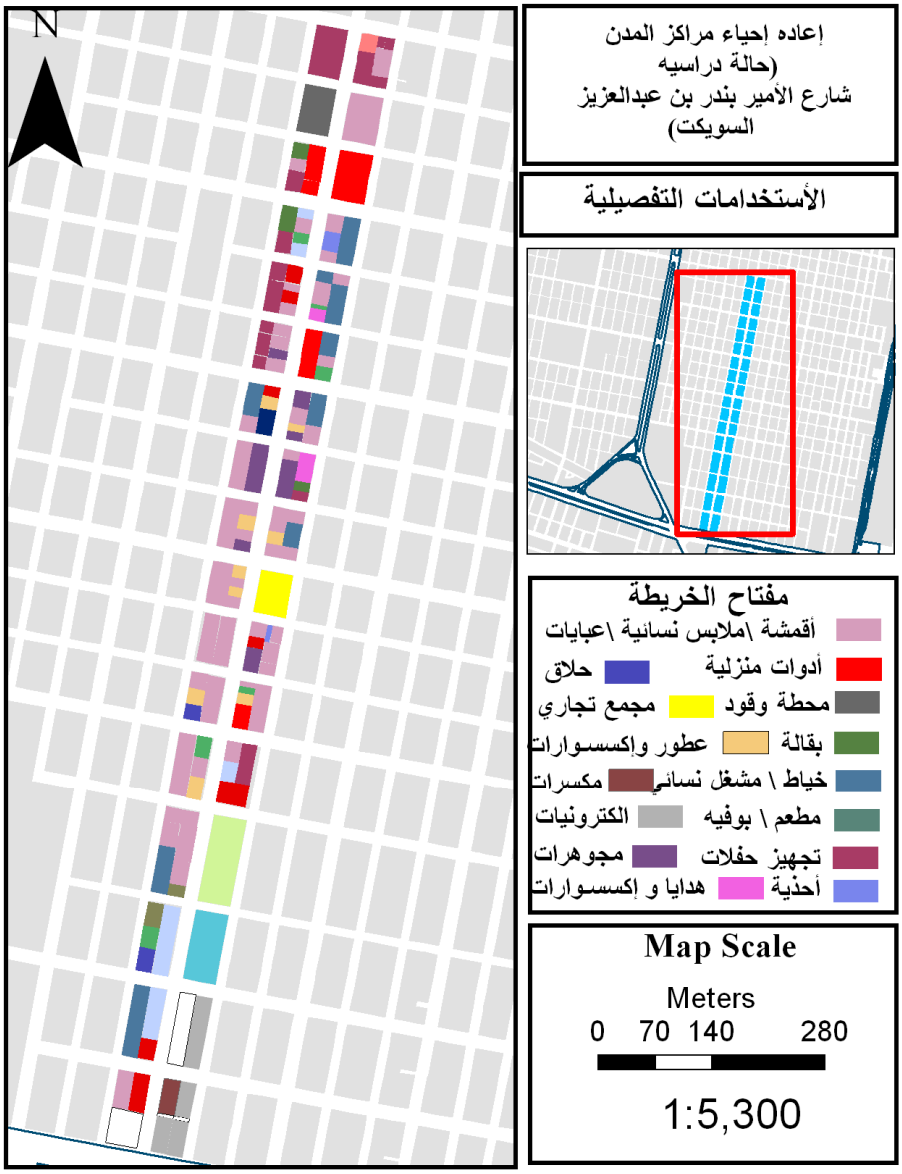
الاستخدام	العدد	النسبة المئوية
محلات أقمشة/ ملابس نسائية/ عبايات	٨٠	٣٦
أحذية	٢	١
مجوهرات	١٢	٥
هدايا و إكسسوارات	٤	٢
أدوات منزلية و أواني	١١	٥
عطور و أدوات تجميل	١٠	٤
مطعم/ بوفيه	٨	٤
صيدلية	٢	١
حلاق	٧	٣
قرطاسيه/ مكتبة	١	٠
خياط/ مشغل نسائي	٢٤	١١
مستلزمات رجالية	٨	٤

الاستخدام	العدد	النسبة المئوية
صراف إلى	٣	١
مسجد	١	٠.٥
تجهيز حفلات	٣٣	١٥
حلويات و مكسرات	٥	٢
إلكترونيات	٦	٣
بقاله	٣	١
خدمات طبية و مستشفيات	١	٠.٥
مجمع تجاري	٢	١
المجموع	٢٢٣	١٠٠

تشكل النسبة الأكبر في استخدامات الأراضي التفصيلية من حيث العدد (محلات الأقمشة و الملابس النسائية و محلات العبايات) بنسبة ٣٦٪ من ثم يليها محلات تجهيز الحفلات بنسبة ١٥٪ من ثم (خياط نسائي و مشغل نسائي) بنسبة ١١٪ أما باقي النشاطات تراوحت ما بين ١٪ إلى ٥٪ كما هو موضح في الشكل رقم (١٥).



شكل (١٥): نسب استعمالات الأراضي التفصيلية



شكل (١٦): استخدامات الأراضي التفصيلية الحالية في شارع الأمير بندر

تتركز محلات الإلكترونيات و المستلزمات الرجالية و بعض من محلات الملابس النسائية و الخياطين وأغلب محلات المكسرات من طريق الملك عبدالله إلى تقاطع الشارع الأول وهو الجزء الوحيد الذي يوجد فيه أراضي فضاء من منطقة الدراسة كما هو موضح في الشكل أدناه.

شكل (١٧)

شكل (١٨)

شكل (١٩)

يقع في تقاطع الشارع الأول إلى تقاطع الشارع الثالث مستشفى فخري وهو المركز الصحي الوحيد في منطقة الدراسة كما يقع أهم مجمع تجاري في المنطقة وهو (مجمع الخبر بلازا) حيث يشتمل على اغلب النشاطات كما يوجد جزء للمستلزمات الرجالية و صيدلية و محلات ملابس نسائية كما يوجد مطعم و حلاق في خلف الشارع كما هو موضح أدناه.

شكل (٢٠)

شكل (٢١)

شكل (٢٢)

تتركز المحلات النسائية ومحلات العبايات من تقاطع الشارع الثالث إلى تقاطع الشارع السادس كما يقع فيه بعض من محلات الأدوات المنزلية و الأواني وبعض من محلات العطور والإكسسوارات كما هو موضح بالشكل أدناه.

شكل (٢٣)

شكل (٢٤)

شكل (٢٥)

يقع في تقاطع الشارع السادس إلى تقاطع الشارع التاسع مجمع تجاري يشتمل على العديد من النشاطات التجارية كما تتركز اغلبيه محلات بيع العبايات والملابس النسائية والعديد من محلات المجوهرات وبعض من محلات العطور والإكسسوارات كما هو موضح في الشكل أدناه.

شكل (٢٦)

شكل (٢٧)

شكل (٢٨)

يقع في تقاطع الشارع التاسع إلى تقاطع الشارع الثاني عشر الجامع السويكت وهو الجامع الوحيد في منطقة الدراسة و يعتبر من أهم معالم الشارع كما يبدأ ظهور محلات تجهيز الحفلات من هذه المنطقة كما يوجد فيها اغلب النشاطات السابقة كما هو موضح بالشكل أدناه.

شكل (٢٩)

شكل (٣٠)

شكل (٣١)

في تقاطع الشارع الثاني عشر إلى تقاطع الشارع الخامس عشر توجد محطة الوقود الوحيدة في الشارع و بعض المطاعم و العديد من النشاطات السابقة كما هو موضح في الشكل أدناه.

شكل (٣٢)

شكل (٣٣)

شكل (٣٤)

الخلاصة و التوصيات:

نتيجة لمراجعة الأدبيات وتحليل الحالة الدراسية حددت مفردات تصميمية لإحياء الشوارع التجارية التقليدية، واستناداً للمفردات التصميمية وتحليل الوضع الراهن يمكن استخلاص التالي:

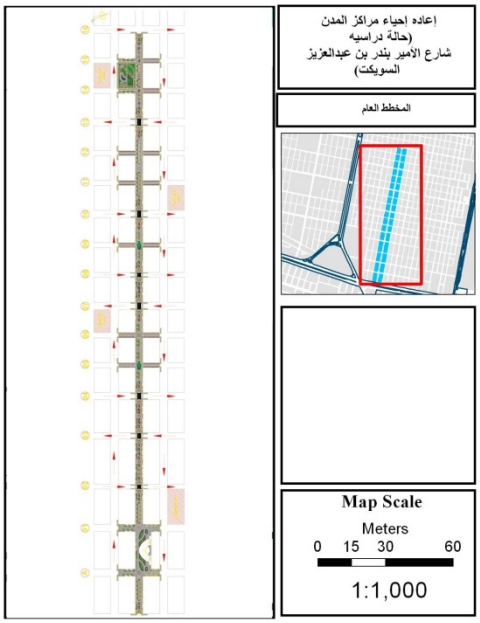
يتضح أن الشارع في الوضع الراهن يفتقر للخدمات العامة و الصيانة و مواقف السيارات. الأنشطة الثقافية معدومة في الشارع كما انه لا يوجد أي مكان للجلوس والراحة . فيما يمكن الاستفادة من الأراضي الفضاء ومواقع بعض المباني المتهالكة .

تقترح الدراسة أن يكون الشارع مخصصا للمشاة فقط و أن تكون الأنشطة المتشابهة بالقرب من بعضها كمحلات الذهب مثلا لكي يتسع الوقت للمتسوق في المقارنة ما بين السلع و البضائع المختلفة كما يقترح وجود أماكن للعب الأطفال و مظلات لكي تقي الناس من حرارة الشمس كما هو موضح في الأشكال رقم (٣٥)،(٣٦)،(٣٧)،(٣٨)، (٣٩)،(٤٠)،(٤١)،(٤٢)،(٤٣).

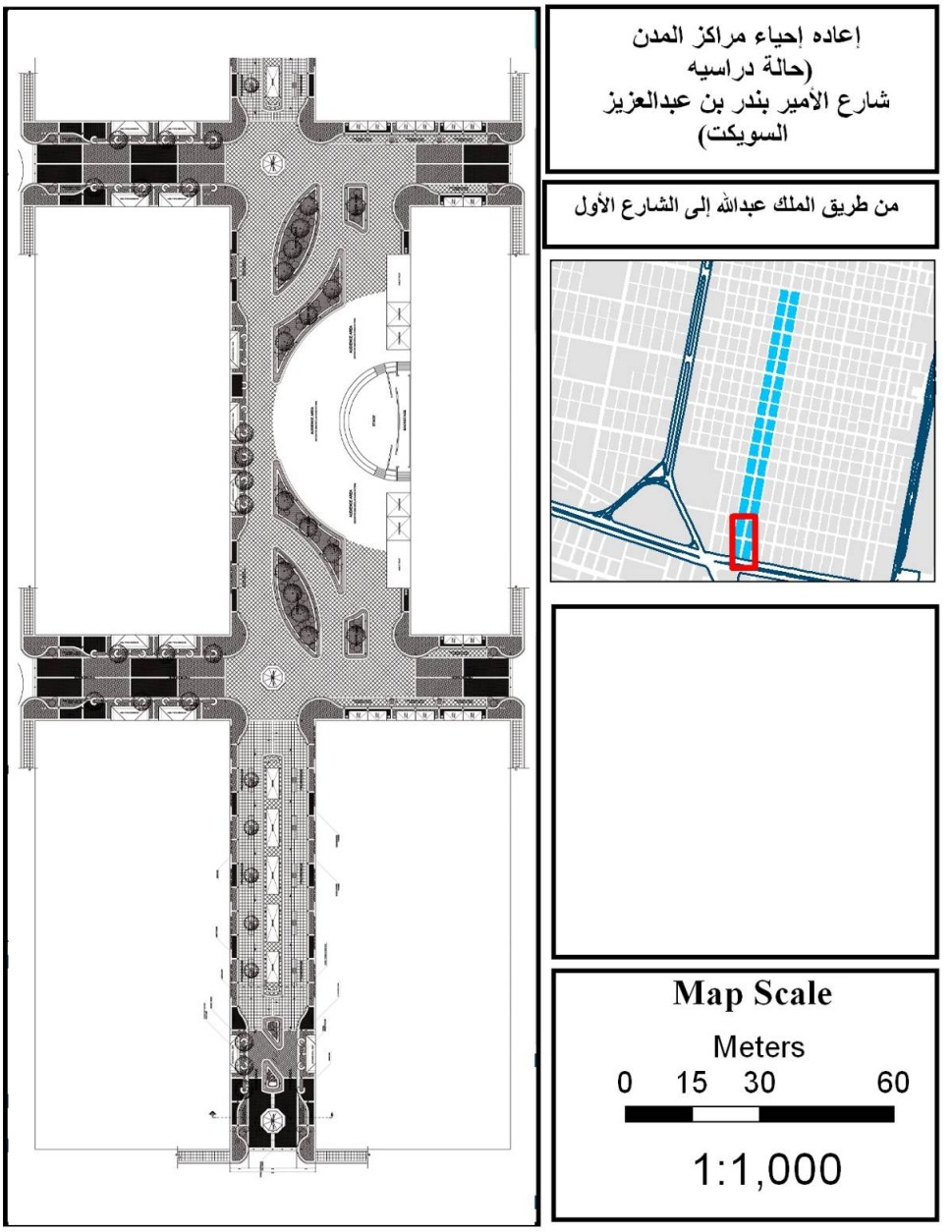
وبناء على ما سبق يوصى بالتالي :

- أن يتم تخصيص الشارع للمشاة فقط ويمكن فتح بعض الشوارع المتقاطعة مع شارع الأمير بندر لحركة المركبات لتلافي الازدحام في المنطقة. واستخدام الحواجز التي تسمح بمرور المشاة وتمنع دخول السيارات بالتقاطعات الرئيسية.
- إغلاق تقاطعات الشوارع (أ، ١، ٥، ٦، ٩، ١١، ١٢، ١٤، ١٥) و جعلها ساحات و اقتصار حركة المرور على تقاطعات الشوارع (٢، ٣، ٤، ٧، ٨، ١٠، ١٣، ١٦).
- نزع ملكية المباني ذات الحالة الرديئة بالشارع التي تشكل ٦٪ من إجمالي مساحة (٥٣٤١ متر مربع) وعمل مواقف متعددة الأدوار لعلاج مشكلة المواقف.
- تخصيص الأرض الفضاء في الشارع والتي تبلغ مساحتها ١٨٣١ متر مربع للأنشطة الثقافية ووضع مسرح دائم فيها بحيث تقام فيها مهرجانات وأمسيات المدينة على مدار السنة.

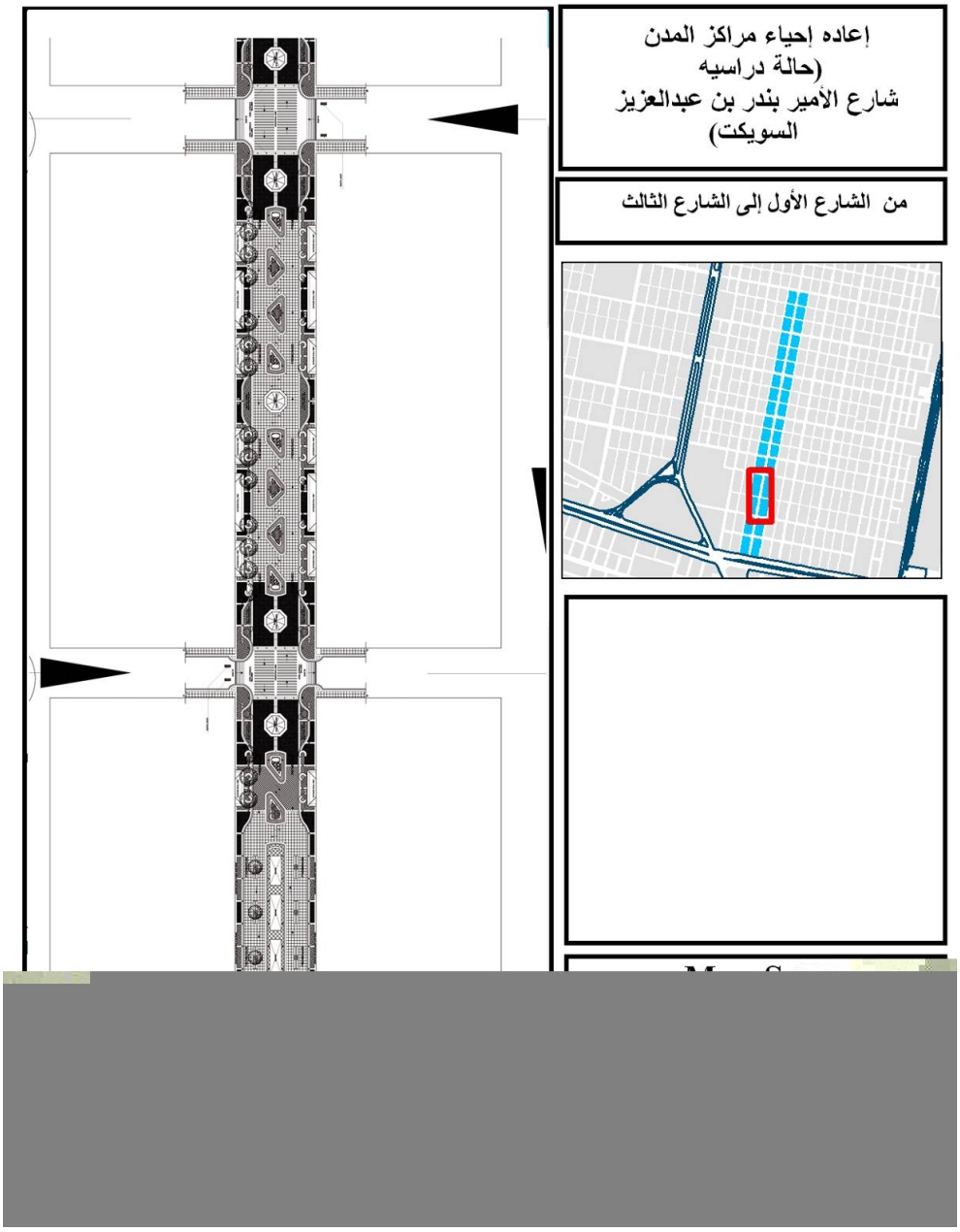
- تصنيف وتقسيم الشارع إلى أربعة أجزاء رئيسية للنشاطات ذات النسبة العالية وهي (سوق للأقمشة وملابس نسائية وعبايات ونسبتها ٣٦٪ - تجهيز حفلات ونسبتها ١٥٪ - خياطين ومشاغل نسائية ونسبتها ١١٪ - ومجوهرات وأدوات منزلية ونسبة كل منها ٥٪) و تتخللهم جميع النشاطات الباقية .
- تخصيص الدور الأرضي من المباني للاستخدام التجاري والدور العلوي للسكني، حيث تشكل النسبة الأكبر في ارتفاعات المباني من حيث العدد المباني المكونة من ٣ إلى ٤ أدوار بنسبة ٥٣٪ من مجموع منطقة الدراسة تليها المباني من دور إلى دورين بنسبة ٤٣٪ ، والخمسة أدوار فأكثر بنسبة ٤٪.
- الاستفادة من المساحات الناتجة من إغلاق التقاطعات بتصميمها أماكن للعب الأطفال وأماكن للجلوس وأكشاك وجلسات ومقاهي مفتوحة.
- تحويل محطة الوقود الوحيدة بالشارع في تقاطع الشارع الثاني عشر إلى حديقة عامة لتوفير المناطق الخضراء ولتحسين البيئة والحفاظ على سلامة سكان وزائري المنطقة.
- التناسق بين الواجهات والمحافظة على الطابع العمراني وتوفير التشجير والمظلات على جاني الشارع لحجب إشاعة الشمس، وتشجيع التشجير على أسطح المباني.
- الاهتمام بنوعية الأرضيات ومستوياتها لتخدم جميع الفئات ومنها ذوي الاحتياجات الخاصة.
- توفير مركبات ودرجات هوائية وكهربائية لتنقل زوار الشارع ومنهم ذوي الاحتياجات الخاصة.
- تأكيد المداخل والنهايات الشوارع (باستخدام علامات مميزة، ميادين، نقطة تجمع...).



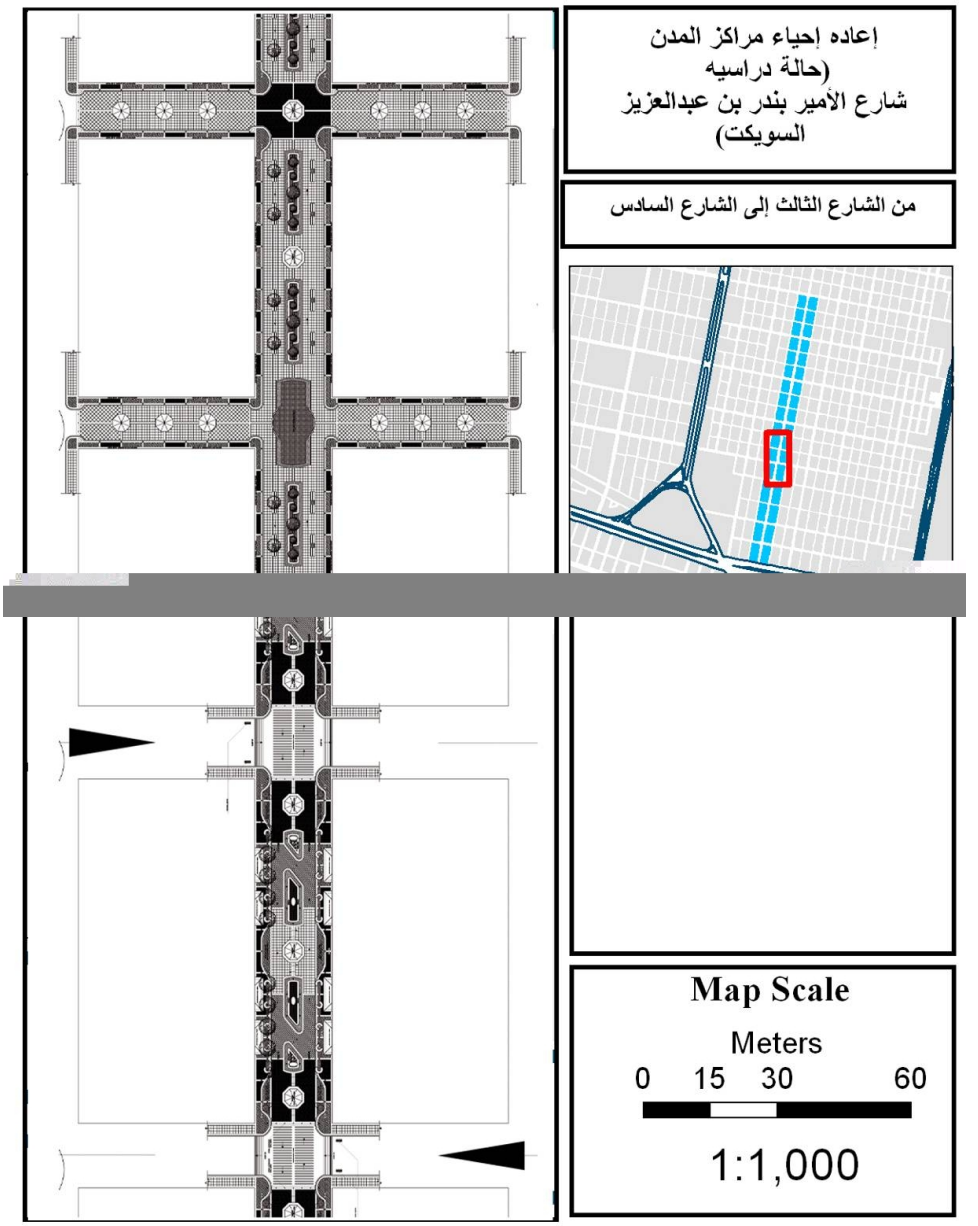
شكل (٣٥)
المخطط العام لشارع الأمير بندر



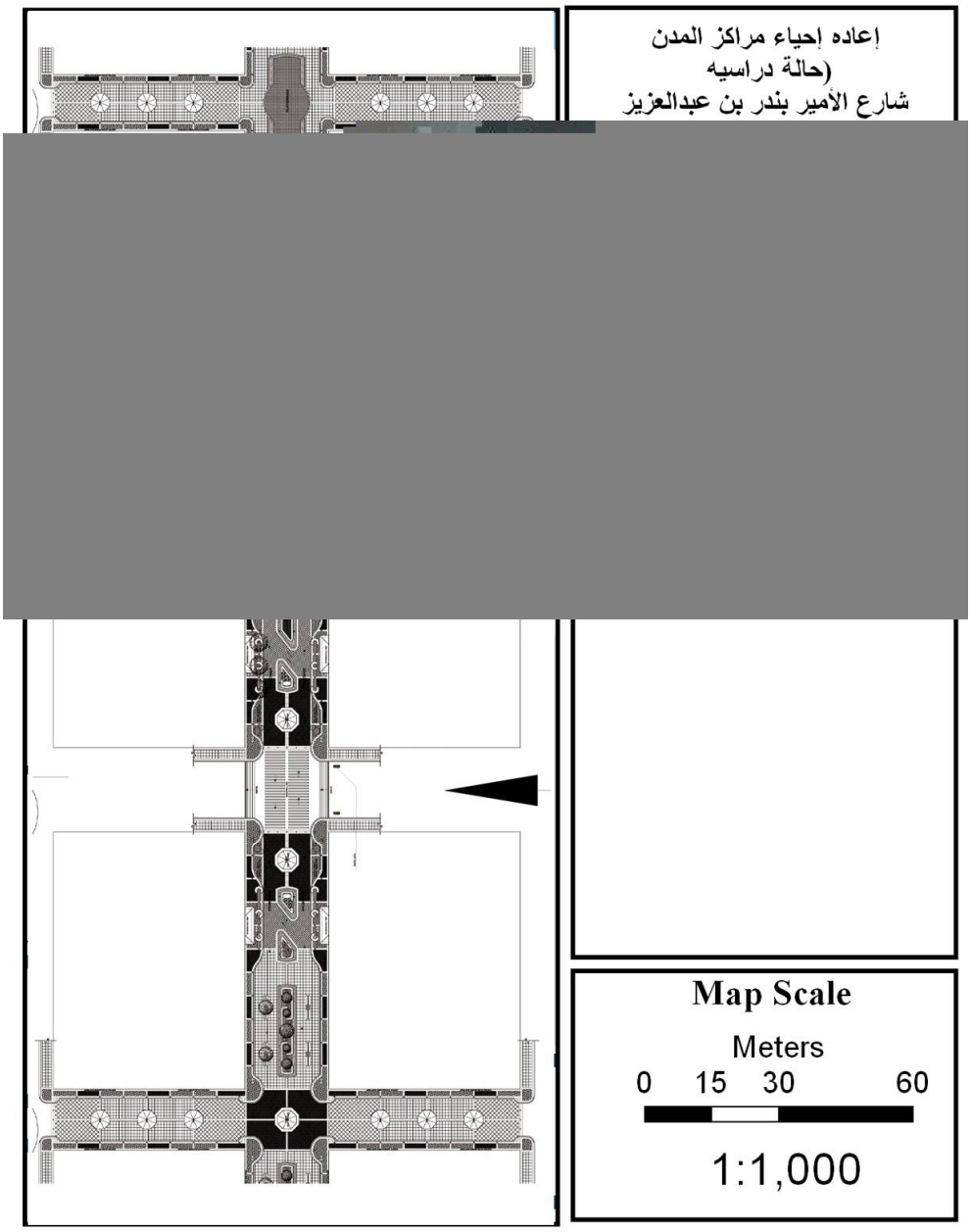
شكل (٣٦): تصميم الشارع من طريق الملك عبدالله إلى الشارع الأول



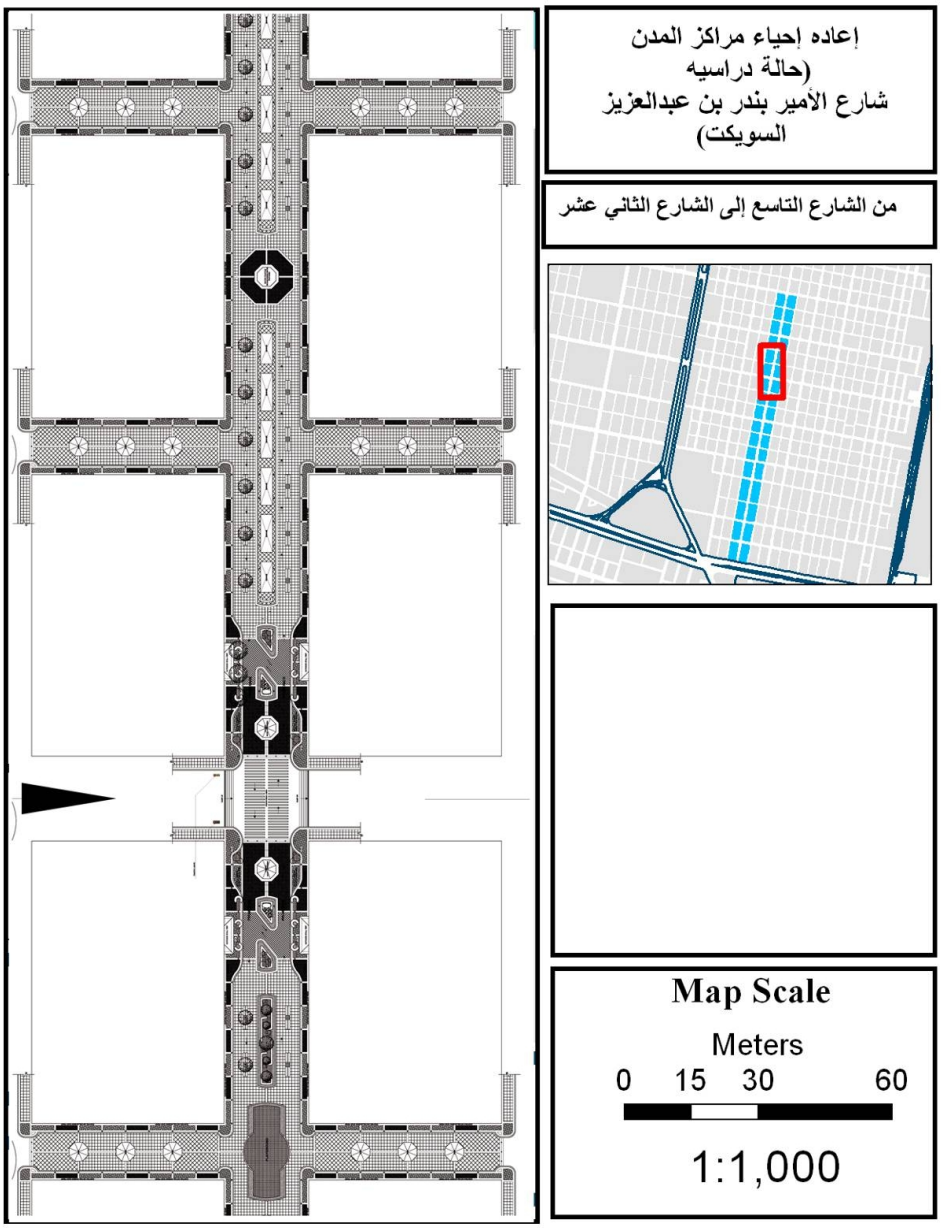
شكل (٣٧): تصميم الشارع من الشارع الأول إلى الشارع الثالث



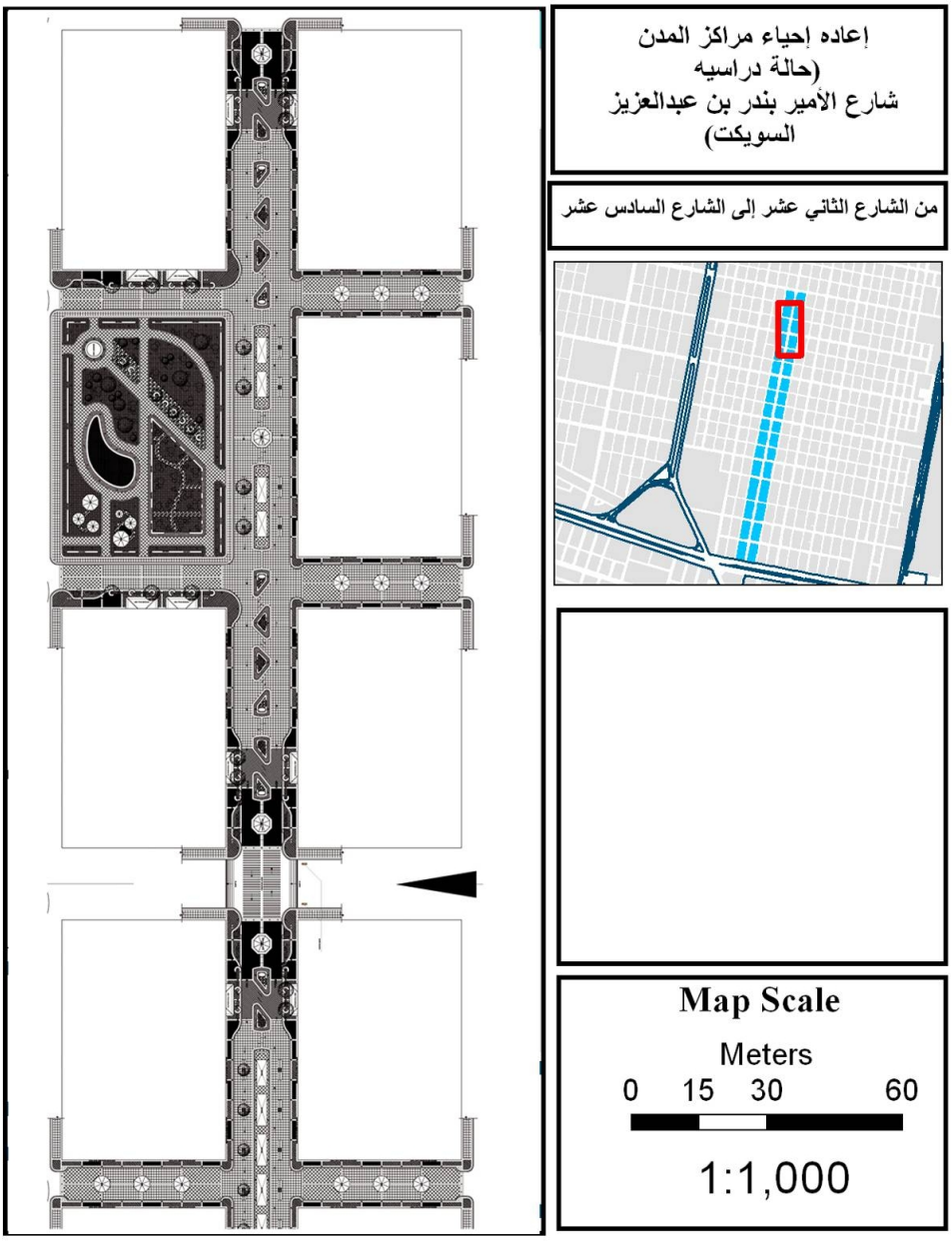
شكل (٣٨): تصميم الشارع من الشارع الثالث إلى الشارع السادس



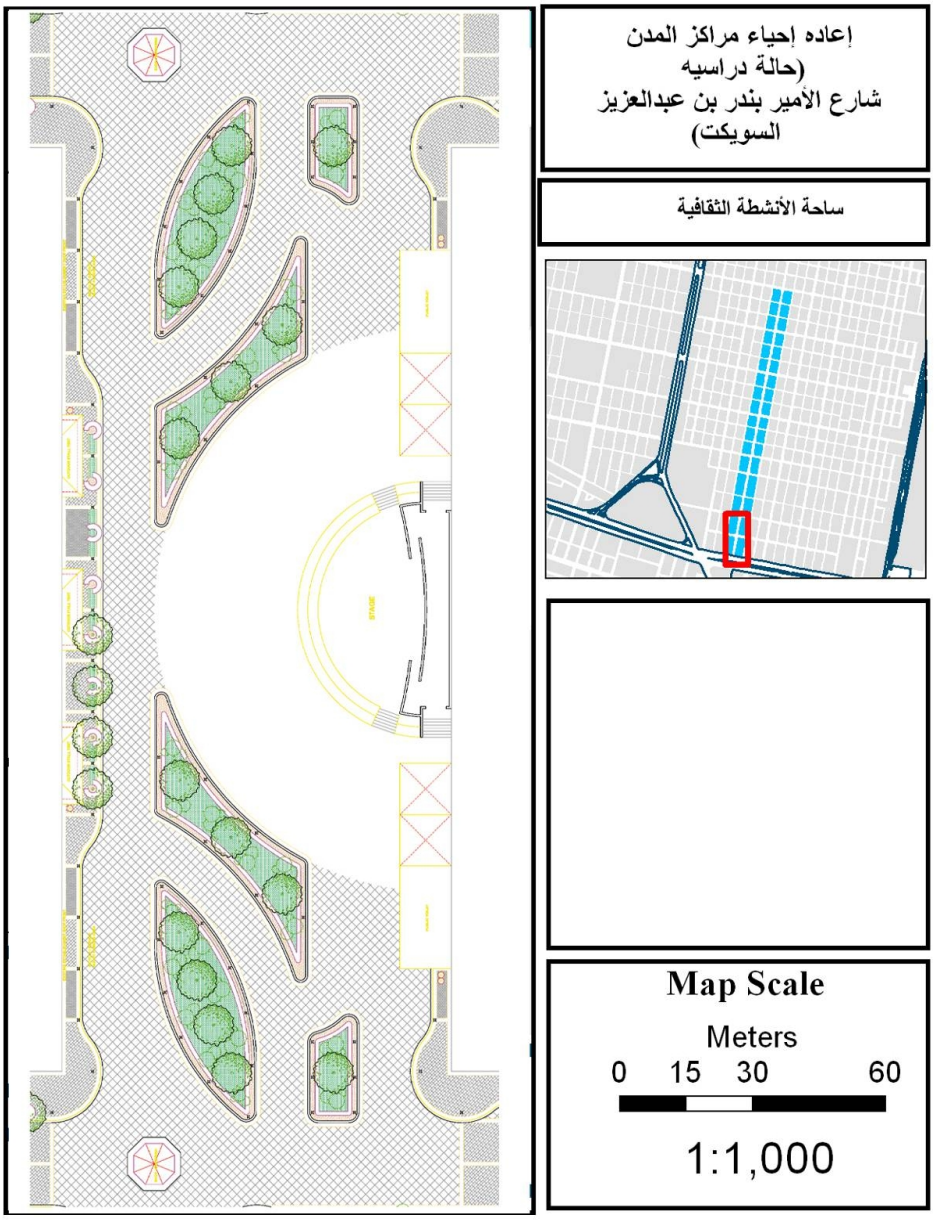
شكل (٣٩): تصميم الشارع من الشارع السادس إلى الشارع التاسع



شكل (٤٠): تصميم الشارع من الشارع التاسع إلى الشارع الثاني عشر



شكل (٤١): تصميم الشارع من الشارع الثاني عشر إلى الشارع السادس عشر



شكل (٤٢): ساحة الأنشطة الثقافية لشارع الأمير بندر

شكل (٤٣): الحديقة العامة لشارع الأمير بندر

المراجع

City of Santa Monica (1997) Park and Recreation Master Plan, USA, Santa Monica.

Alexander, Christopher, and others (1977) A Pattern Language, Oxford University Press, New York.

Soderholm, Dennis (2008) The Commercial Structure of pedestrian Streets and Shopping Districts-Three Cases from Finland, Finland.

City of Florence (2010) Master Plan Update, USA, Florence.

الطويل، حاتم عبدالمنعم (٢٠٠٥) إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية – التجربة اللبنانية – حالة دراسية، جامعة بيروت، كلية الهندسة المعمارية، بيروت.

بدران، راسم والصباغ، سامي (٢٠٠١)، إستراتيجية وسياسات التخطيط لتنظيم الواجهة البحرية لمدينة صيدا، كلية الهندسة المعمارية، جامعة بيروت العربية، مؤتمر أعمار الجنوب.

الحمود، مجد (٢٠٠٢) ، التصميم الحضري المستدام لمدينة جاوا التاريخية ، ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها – الجزء الأول.

وزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٠١٠م)، المخطط الهيكلي لحاضره الدمام، أمانة المنطقة الشرقية، أدارة التخطيط العمراني، الدمام.