

بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

"إعادة تطوير وتخطيط وتأهيل مركز مدينة جنين التجاري"

إعداد

م. رواء علي محمد صوالحة

إشراف أول : د. زياد بدوي سنان

إشراف ثاني: د. جهاد عوض

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي
بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية.

نابلس - فلسطين

١٩٩٩-٢٠٠٠

إعادة تطوير تخطيط وتأهيل مركز مدينة جنين التجاري

إعداد الطالبة

رواء علي محمد صوالحة

نوقشت وأجيزت هذه الرسالة بتاريخ ٢٠٠١٣١٨

التوقيع

لجنة المناقشة :

.....

١. د. زياد بدوي سنان .

.....

٢. د. جهاد عوض.

.....

٣. د. علي عبد الحميد.

.....

٤. د. عزام الحجوج.

	*****الفهرس*****	
..	ملخص	
***	الإهداء	
****	الشكر والتقدير	
*****	قائمة الأشكال والصور	
*****	قائمة الجداول	
	الفصل الأول: التعريف بالمشكلة ومحتوى الدراسة	
١:١	١ مقدمة	
٢:١	٢ المشكلة	
٣:١	٥ أهمية الدراسة	
٤:١	٧ منهجية الدراسة	
٥:١	٩ محتوى الدراسة	
	الفصل الثاني : الإطار العلمي	
١:٢	١١ مقدمة	
٢:٢	١٢ المدينة	
	١٤ ١:٢:٢ تطور تخطيط المدن عبر الزمان	
	١٧ ٢:٢:٢ العناصر الفيزيائية لتكوين المدينة	
	١٩ ٣:٢:٢ العوامل المؤثرة في نمو وتركيب هيكل إقليم المدينة	
٣:٢	٢٢ مركز المدينة التجاري CBD	
	٢٤ ١:٣:٢ تعريف منطقة المركز التجاري	
	٢٥ ٢:٣:٢ عناصر الجنب داخل منطقة أل CBD	
	٢٧ ٣:٣:٢ عناصر تحديد أل CBD	
	٣٠ ٤:٣:٢ الإستراتيجيات أو السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط وتطوير وتأهيل المباني التاريخية داخل أل CBD	
	٣٥ ٥:٣:٢ أهمية الحفاظ على المباني التاريخية وتأثيرها على أل CBD وعلى الفرد والمجتمع.	
٤:٢	٣٧ دراسات سابقة حول تطوير وإعادة تأهيل مراكز مدن في الأردن.	

٣٧	الدراسة الأولى : إعادة تأهيل مركز مدينة عمان - مشروع تطوير منطقة رأس العين	١:٤:٢
٤٥	الدراسة الثانية : إعادة تأهيل وسط السلط سياحيا	٢:٤:٢
	الفصل الثالث : طرق منهجية الدراسة	
٤٨	مقدمة	١:٣
٤٩	توجه الدراسة	٢:٣
٥٠	أسلوب التوضيح	٣:٣
٥٥	إكتشاف إقليم جنين	٤:٣
٥٥	١:٤:٣ المشاهدات	
٥٦	٢:٤:٣ إستراتيجية الوصف والبحث في الألب	
٥٦	٣:٤:٣ أسلوب التحليل	
٥٧	مدينة جنين	٥:٣
٥٧	١:٥:٣ مقابلات مع أشخاص ذوي أعمار كبيرة	
٥٨	٢:٥:٣ التصوير الجوي	
٥٩	٣:٥:٣ المشاهدات	
٥٩	٤:٥:٣ أسلوب التحليل	
٦٠	مركز مدينة جنين التجاري. CBD	٦:٣
٦٠	١:٦:٣ المقابلات	
٦١	٢:٦:٣ إستعمال الخرائط	
٦١	٣:٦:٣ الصور الفوتوغرافية والكاميرا	
٦٢	٤:٦:٣ المشاهدات	
٦٣	٥:٦:٣ أسلوب التحليل	
٦٤	٧:٣ تعزيز النوعية والمصادقية	
	الفصل الرابع : دراسة إقليمية حول مدينة جنين التجاري	
٦٦	مقدمة	١:٤
٦٨	جنين عبر التاريخ	٢:٤
٧٤	الخصائص الطبيعية	٣:٤
٨٠	الحجم السكاني	٤:٤
٨١	المناطق المبنية داخل المدينة	٥:٤

٦:٤	ملخص	٩٩
	الفصل الخامس : مركز مدينة جنين التجاري.	
١:٥	مقدمة	١٠١
٢:٥	النسيج الحضري لمركز مدينة جنين التجاري	١٠٢
٣:٥	تحليل منطقة المركز التجاري بإستعمال المسوحات الميدانية ...	١١٨
	١:٣:٥ المناطق المبنية	١١٩
	٢:٣:٥ ملكية الأراضي	١٢٣
	٣:٣:٥ سنوات تأسيس المباني	١٢٨
	٤:٣:٥ عدد الطوابق في كل بناية	١٣١
	٥:٣:٥ الإستعمالات في جميع الطوابق	١٣٧
	٦:٣:٥ توزيع المباني والمؤسسات العامة	١٤٧
	٧:٣:٥ العلامات المميزة في منطقة الدراسة	١٥٢
	٨:٣:٥ حالة المباني في منطقة الدراسة	١٥٦
	٩:٣:٥ تصنيف الشوارع	١٦٠
	١٠:٣:٥ اتجاهات حركة السير	١٦٣
٤:٥	الطابع المعماري في منطقة الدراسة	١٦٥
٥:٥	أثاث الشوارع	١٦٨
٦:٥	الإشارات الضوئية	١٧١
٧:٥	الإضاءة	١٧٣
٨:٥	دراسة حول طبيعة الأسواق التجارية في مدينة جنين	١٧٤
٩:٥	المشاكل والصعوبات التي تعاني منها المنطقة التجارية في مدينة جنين	١٧٧
	الفصل السادس : الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط منطقة المركز التجاري في مدينة جنين.	
١:٦	مقدمة	١٨٢
٢:٦	الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط وتأهيل المنطقة التجارية في مدينة جنين	١٨٣
	١:٢:٦ المناطق المبنية	١٨٣
	٢:٢:٦ ملكية الأراضي	١٩٣
	٣:٢:٦ أعمار المباني	٢٠٢
	٤:٢:٦ عدد الطوابق في منطقة الدراسة (إرتفاعات المباني) ...	٢٠٦
	٥:٢:٦ إستعمالات المباني في منطقة الدراسة	٢٢٠

٢٢٧	٦:٢:٦ توزيع المباني والمؤسسات الرسمية	
٢٣٣	٧:٢:٦ العلامات المميزة في منطقة الدراسة	
٢٣٦	٨:٢:٦ حالة المباني في منطقة الدراسة	
٢٤١	٩:٢:٦ تصنيف الشوارع (المواصلات)	
٢٤٥	١٠:٢:٦ إتجاه حركة السير في منطقة ال CBD	
٢٥٤	النتائج والتوصيات	٣:٦
٢٦١	المصادر	***
٢٦٧	الملاحق	***

		***** قائمة الأشكال والصور *****	
		الفصل الأول:-	
الباحثة	٣	شكل (١-١) المشكلة في مركز مدينة جنين التجاري.	-١
الباحثة	٤	شكل (٢-١) مشكلة امتداد المنطقة التجارية داخل مرج ابن عامر.	-٢
الباحثة	٨	شكل (٣-١). طريقة توضيح منهجية الدراسة.	-٣
		الفصل الثاني:	
الباحثة	٢١	شكل (١-٢) نظرية النمو المركزي + نظرية القطاعات.	-٤
الباحثة	٢١	شكل (٢-٢) نظرية المراكز المتعددة.	-٥
أمانة عمان	٤٢	شكل (٣-٢) موقع مشروع إعادة تأهيل مركز المدينة من جسر وغان حتى تقاطع المصادر- موقع المشروع خلال المباشرة بأعمال البنية التحتية في سنة ١٩٩٣م.	-٦
أمانة عمان	٤٣	شكل (٤-٢) مشروع إعادة تأهيل مركز المدينة \ تطوير منطقة رأس العين- الموقع بعد إنجاز المشروع في ١٩٩٨/٥/٢م.	-٧
		الفصل الثالث:	
الباحثة	٥١	شكل (١-٣) إستراتيجيات التوضيح والتحليل لهيكل الدراسة.	-٨
الباحثة	٥٢	شكل (٢-٣) الأهداف من الطرق المستعملة في تحليل الدراسة.	-٩
		الفصل الرابع:	
الباحثة	٦٥	شكل (١-٤) منظر عام للمدينة (مدينة جنين) من الجهة الغربية.	-١٠
الباحثة	٦٥	شكل (٢-٤) منظر عام للمدينة من الجهة الجنوبية.	-١١
الباحثة	٦٩	شكل (٣-٤) خربة بلعمة.	-١٢
الباحثة	٧٠	شكل (٤-٤) مكتبة البلدية.	-١٣
الباحثة	٧٠	شكل (٥-٤) مدرسة بنات فاطمة خاتون (المسجد الكبير).	-١٤
الباحثة	٧١	شكل (٧-٤) سوق السباط.	-١٥
بلدية حنين	٧٤	شكل (٨-٤) موقع جنين من المدن الفلسطينية.	-١٦
الحكم المحلي	٧٥	شكل (٩-٤) الخطوط الإقليمية التي سوف تربط مدينة جنين مع المدن المجاورة.	-١٧
بلدية حنين	٧٦	شكل (١٠-٤) خطوط المواصلات التي تربط المدينة بالقرى المجاورة.	-١٨
بلدية حنين	٧٨	شكل (١١-٤) طبوغرافية المدينة.	-١٩
بلدية حنين	٨١	شكل (١٢-٤) المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة ١٩٤٣م.	-٢٠
بلدية حنين	٨٣	شكل (١٣-٤) المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة ١٩٦٩م.	-٢١
بلدية حنين	٨٤	شكل (١٤-٤) المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة ١٩٩٣م.	-٢٢
بلدية حنين	٨٧	شكل (١٥-٤) التصوير الجوي لمدينة جنين سنة ١٩٩٧م.	-٢٣
بلدية حنين	٨٨	شكل (١٦-٤) خارطة دليل المدينة السياحي موضح عليها أهم القطاعات التي تتكون منها مدينة جنين.	-٢٤

بلدية حنين	٨٩	شكل (٤-١٧-١) التصوير الجوي- القطاع الأول- منطقة البساتين.	-٢٥
بلدية حنين	٩٠	شكل (٤-١٧-٢) التصوير الجوي- القطاع الأول- المنطقة الصناعية.	-٢٦
بلدية حنين	٩٢	شكل (٤-١٨-١) التصوير الجوي- القطاع الثاني- حي الألمانية.	-٢٧
بلدية حنين	٩٢	شكل (٤-١٨-٢) التصوير الجوي- القطاع الثاني- منطقة المراح.	-٢٨
بلدية حنين	٩٣	شكل (٤-١٩-١) التصوير الجوي- القطاع الثالث- حي الوادي.	-٢٩
بلدية حنين	٩٣	شكل (٤-١٩-٢) التصوير الجوي- القطاع الثالث- حي المخيم..	-٣٠
بلدية حنين	٩٤	شكل (٤-٢٠-١) التصوير الجوي- القطاع الرابع- الجابريات.	-٣١
بلدية حنين	٩٤	شكل (٤-٢١-٢) التصوير الجوي- القطاع الرابع- الجابريات.	-٣٢
بلدية حنين	٩٥	شكل (٤-٢١-٣) التصوير الجوي- القطاع الرابع- السويطات.	-٣٣
بلدية حنين	٩٨	شكل (٤-٢١) القطاع الخامس- منطقة المركز التجاري- البلدة القديمة.	-٣٤
		الفصل الخامس:-	
بلدية حنين	١٠٠	شكل (٥-١) مركز مدينة حنين التجاري.	-٣٥
الباحثة	١٠٣	شكل (٥-٢) تطور المركز التجاري بالفترة - البريطانية- الأردنية- الإسرائيلية- الفلسطينية.	-٣٦
الباحثة	١٠٤	شكل (٥-٣) الشوارع التي تخترق منطقة المركز التجاري.	-٣٧
الباحثة	١٠٥	شكل (٥-٤) شارع نابلس - الملك فيصل من الجهة الشمالية- الجنوبية.	-٣٨
الباحثة	١٠٦	شكل (٥-٥) شارع نابلس - الجامعة.	-٣٩
الباحثة	١٠٧	شكل (٥-٦) شارع حيفا.	-٤٠
الباحثة	١٠٧	شكل (٥-٧) شارع أبو جهاد.	-٤١
الباحثة	١٠٨	شكل (٥-٨) شارع فاطمة خاتون.	-٤٢
الباحثة	١٠٩	شكل (٥-٩) شارع أبو بكر.	-٤٣
الباحثة	١٠٩	شكل (٥-١٠) شارع الملك طلال.	-٤٤
الباحثة	١١٠	شكل (٥-١١) شارع الجزائر.	-٤٥
الباحثة	١١١	شكل (٥-١٢) شارع النهضة.	-٤٦
الباحثة	١١٢	شكل (٥-١٣) شارع مكة.	-٤٧
الباحثة	١١٣	شكل (٥-١٤) شارع القاهرة.	-٤٨
الباحثة	١١٣	شكل (٥-١٥) شارع دير ياسين.	-٤٩
الباحثة	١١٤	شكل (٥-١٦) شارع جدة.	-٥٠
الباحثة	١١٥	شكل (٥-١٧) شارع فرناس. ٥٣٠٧٢٦	-٥١
الباحثة	١١٥	شكل (٥-١٨) شارع عكا.	-٥٢
الباحثة	١١٦	شكل (٥-١٩) شارع التل.	-٥٣
الباحثة	١٢١	شكل (٥-٢٠) المناطق المبنية وغير المبنية داخل منطقة المركز التجاري.	-٥٤
الباحثة	١٢٢	شكل (٥-٢٠-١) شارع الملك فيصل - مسجد فاطمة خاتون - مدرسة بنات فاطمة خاتون - مكتبة البلدية .	-٥٥

الباحثة	١٢٥	شكل (٢١-٥) ملكية الأراضي داخل منطقة آل CBD .	-٥٦
الباحثة	١٢٦	شكل (١-٢١-٥) مناظر لمنطقة النل.	-٥٧
-	١٢٧	شكل (٢-٢١-٥) منطقة الحسبة والخضار.	-٥٨
-	١٢٩	شكل (٢٢-٥) سنوات تأسيس المباني في منطقة الدراسة.	-٥٩
-	١٣٠	شكل (١-٢٢-٥) مناظر للمباني التاريخية في منطقة المركز التجاري .	-٦٠
-	١٣٣	شكل (٢٣-٥) عدد الطوابق في منطقة الدراسة.	-٦١
-	١٣٤	شكل (١-٢٣-٥) إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة.	-٦٢
-	١٣٥	شكل (٢-٢٣-٥) إرتفاعات المباني في شارع الملك طلال.	-٦٣
-	١٣٦	شكل (٣-٢٣-٥) إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة.	-٦٤
-	١٣٩	شكل (٢٤-٥) إستعمالات الطوابق في منطقة الدراسة.	-٦٥
-	١٤٠	شكل (١-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق الأول.	-٦٦
-	١٤١	شكل (٢-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق الثاني.	-٦٧
-	١٤٢	شكل (٣-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق الثالث.	-٦٨
-	١٤٣	شكل (٤-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق الرابع.	-٦٩
-	١٤٤	شكل (٥-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق الخامس.	-٧٠
-	١٤٥	شكل (٦-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق السادس.	-٧١
-	١٤٦	شكل (٧-٢٥-٥) الإستعمالات في الطابق السابع + الثامن.	-٧٢
-	١٥١	شكل (٢٦-٥) توزيع المؤسسات والمباني العامة.	-٧٣
-	١٥١	شكل (١-٢٦-٥) محطة وقود النفاع .	-٧٤
-	١٥٤	شكل (٢٧-٥) العلامات المميزة داخل منطقة المركز التجاري.	-٧٥
-	١٥٥	شكل (١-٢٧-٥) مناظر لبعض العلامات المميزة في منطقة المركز التجاري.	-٧٦
-	١٥٨	شكل (٢٨-٥) حالة المباني في منطقة الدراسة.	-٧٧
-	١٥٩	شكل (١-٢٨-٥) مناظر المباني والبركسات التي تشوه المنظر العام والتي يجب إزالتها.	-٧٨
-	١٦٢	شكل (١٩-٥) تصنيف الشوارع.	-٧٩
-	١٦٤	شكل (٣٠-٥) إتجاه حركة السير في مركز مدينة جنين التجاري.	-٨٠
-	١٦٧	شكل (٣١-٥) الطابع المعماري في مركز مدينة جنين التجاري.	-٨١
-	١٧٠	شكل (٣٢-٥) أثاث الشوارع.	-٨٢
-	١٧٢	شكل (٣٣-٥) الإشارات الضوئية.	-٨٣
-	١٧٣	شكل (٣٤-٥) الإضاءة في شارع أبو بكر.	-٨٤
-	١٧٥	شكل (٣٥-٥) أنواع المحلات التجارية في شارع الملك طلال.	-٨٥
-	١٧٦	شكل (٣٦-٥) مناظر داخل الأسواق التجارية في مدينة جنين حيث العشوائية والفوضى في طريقة العرض للبضائع التي تسبب الازدحام وعدم وجود ممرات للمشاة.	-٨٦
-	١٨٦		

		<u>الفصل السادس:-</u>	
الباحثة	١٨٦	شكل (١-٦) المناطق المبنية وغير المبنية في مركز مدينة جنين التجاري. (الوضع القائم).	-٨٧
الباحثة	١٨٧	شكل (١-٦) المناطق المبنية وغير المبنية في مركز مدينة جنين التجاري. (الوضع المقترح).	-٨٨
الباحثة	١٨٨	شكل (١-٦)، (٢-١-٦)، (٣-١-٦) الحلول المقترحة للمناطق المبنية وغير المبنية في منطقة المركز التجاري في مدينة جنين.	-٨٩
الباحثة	١٨٩	شكل (١-٦)، (٤-١-٦)، (٥-١-٦)، (٦-١-٦) الحلول المقترحة للمناطق المبنية وغير المبنية في منطقة الدراسة.	-٩٠
الباحثة	١٩٠	شكل (٧-١-٦) منظر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (١) حيث يوضح الساحة المقترحة حول المباني التاريخية.	-٩١
الباحثة	١٩٢	شكل (٨-١-٦) منظر يوضح المنطقة (٦) المقترح فيها مواقف سيارات للمدن والقرى الشمالية والشرقية.	-٩٢
الباحثة	١٩٥	شكل (٢-٦) الملكية (الوضع القائم).	-٩٣
الباحثة	١٩٥	شكل (٢-٦) الملكية (الوضع المقترح).	-٩٤
الباحثة	١٩٦	شكل (١-٢-٦)، (٢-٢-٦)، (٣-٢-٦) الحلول المقترحة ضمن ملكية الأراضي.	-٩٥
الباحثة	١٩٧	شكل (٥-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والوضع المقترح لمنطقة رقم (١) (منطقة التل).	-٩٦
الباحثة	١٩٨	شكل (٦-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (١) توضح الوضع القائم للمنطقة التي تم إقتراح فيها شارع ليخدم موقف السيارات الذي تم إقتراحه تحت الساحة المقترحة في منطقة التل.	-٩٧
الباحثة	١٩٩	شكل (٧-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والوضع المقترح للمنطقة التي تم إقتراح فيها شارع.	-٩٨
-	٢٠٠	شكل (٨-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (٢). يوضح الوضع القائم والمقترح. حيث تم تحويل المنطقة إلى موقف سيارات خاصة محاطة بسياج أخضر.	-٩٩
-	٢٠١	شكل (٩-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح لنا الوضع القائم والمقترح للمنطقة (٣+٢).	-١٠٠
-	٢٠٤	شكل (٣-٦) أعمار المباني في منطقة الدراسة.	-١٠١
-	٢٠٥	شكل (١-٣-٦) منطقة النفق المقترح.	-١٠٢
-	٢٠٧	شكل (٤-٦)، عدد الطوابق في منطقة الدراسة (القائم).	-١٠٣
-	٢٠٨	شكل (٤-٦) عدد الطوابق في منطقة الدراسة (المقترح).	-١٠٤
-	٢٠٩	شكل (١-٤-٦) إرتفاعات المباني المقترحة.	-١٠٥
-	٢١٠	شكل (٢-٤-٦)، (٣-٤-٦)، (٤-٤-٦)، الوضع القائم والمقترح لإرتفاعات المباني في منطقة الدراسة.	-١٠٦
-	٢١٤	شكل (٥-٤-٦) إرتفاع المباني في شارع الملك طلال. (القائم).	-١٠٧

-	٢١٤	شكل (٥-٤-٦) إرتفاع المباني في شارع الملك طلال. (المقترح).	-١٠٨
-	٢١٥	شكل (٦-٤-٦) الوضع القائم والمقترح لإرتفاعات المباني المقترحة في منطقة الدراسة.	-١٠٩
-	٢١٧	شكل (٧-٤-٦) الوضع القائم والمقترح لإرتفاعات المباني في منطقة الدراسة.	-١١٠
-	٢١٩	شكل (٨-٤-٦) منظر للاثم الأبعاد يوضح الوضع القائم والمقترح في منطقة المركز التجاري في مدينة جتین.	-١١١
-	٢٢١	شكل (٥-٦) الإستعمالات في الطابق الخامس (القائم).	-١١٢
-	٢٢٢	شكل (٥-٦) الإستعمالات في الطابق الخامس (المقترح).	-١١٣
-	٢٢٣	شكل (٦-٦) الإستعمالات في الطابق السادس (القائم).	-١١٤
-	٢٢٤	شكل (٦-٦) الإستعمالات في الطابق السادس (المقترح).	-١١٥
-	٢٢٥	شكل (٧-٦) الإستعمالات في الطابق السابع + الثامن (القائم).	-١١٦
-	٢٢٦	شكل (٧-٦) الإستعمالات في الطابق السابع + الثامن (المقترح).	-١١٧
-	١١٩	شكل (٨-٦) توزيع المؤسسات والخدمات العامة (القائم).	-١١٨
-	٢٣٠	شكل (٨-٦) توزيع المؤسسات والخدمات العامة (المقترحة).	-١١٩
-	٢٣١	شكل (١-٨-٦)، (٢-٨-٦)، (٣-٨-٦) الوضع المقترح ضمن توزيع المباني والمؤسسات العامة في منطقة الدراسة.	-١٢٠
-	٢٣٢	شكل (٤-٨-٦) مناظر للمناطق التي تم إقترحها لتكون مواقف سيارات.	-١٢١
-	٢٣٤	شكل (٩-٦) العلامات المميزة داخل منطقة المركز التجاري (القائم).	-١٢٢
-	٢٣٥	شكل (٩-٦) العلامات المميزة داخل منطقة المركز التجاري (المقترحة).	-١٢٣
-	٢٣٧	شكل (١٠-٦) حالة المباني في منطقة الدراسة. (القائم).	-١٢٤
-	٢٣٧	شكل (١٠-٦) حالة المباني في منطقة الدراسة. (المقترح).	-١٢٥
-	٢٣٩	شكل (١-١٠-٦)، (٢-١٠-٦)، (٣-١٠-٦) الوضع المقترح للمباني ضمن حالة المباني في منطقة الدراسة.	-١٢٦
-	٢٤٠	شكل (٤-١٠-٦) مناظر ثلاثية الأبعاد للمنطقة (١) توضح الوضع القائم التي تم إعادة ترميمها وتأهيلها وكذلك المباني التي تم إقترح إزالتها.	-١٢٧
-	٢٤٣	شكل (١١-٦) تصنيف الشوارع (المواصلات). (الوضع القائم)	-١٢٨
-	٢٤٤	شكل (١١-٦) تصنيف الشوارع (الوضع المقترح).	-١٢٩
-	٢٤٧	شكل (١٢-٦) إتجاه حركة السير في منطقة الدراسة (القائم).	١٣٠
-	٢٤٨	شكل (١-١٢-٦) إتجاه حركة السير في منطقة الدراسة (المقترح).	-١٣١
-	٢٤٩	شكل (٢-١٢-٦) إتجاه حركة السير في منطقة الدراسة (المقترح) في حالة تحويل شارع الملك طلال وشارع أبو بكر إلى شوارع للمشاة.	-١٣٢
-	٢٥٠	شكل (٣-١٢-٦) إتجاه حركة السير في منطقة الدراسة (المقترح) في حالة تحويل جميع الشوارع الداخلية إلى شوارع للمشاة.	-١٣٣
-	٢٥١	شكل (٤-١٢-٦) الشارع الدائري المقترح.	-١٣٤
-	٢٥٢	شكل (٥-١٢-٦) الوضع القائم في شارع أبو بكر وشارع الملك	-١٣٥

		طلال.	
الباحثة	٢٥٣	شكل (٦-١٢-٦) الوضع القائم والمقترح في شارع أبو بكر والملك طلال.	١٣٦-
الباحثة	٢٥٤	شكل (٦-١٢-٦) الوضع المقترح لتحسين شارع أبو بكر وشارع الملك طلال.	١٣٧-
الباحثة	٢٦٠	شكل (٦-١٣) منطقة المركز التجاري في مدينة جنين. (الوضع القائم).	١٣٨-
الباحثة	٢٦٠	شكل (٦-١٣-١) منطقة المركز التجاري. (الوضع المقترح) .	١٣٩-

***** قائمة الجداول *****

الصفحة	الفصل الرابع	
٨٠	جدول (١-٤) عدد السكان في محافظة جنين	-١
٨٥	جدول (٢-٤) تقسيم المناطق في مدينة جنين	-٢

ملخص	..
الإهداء.....	...
الشكر والتقدير.....	
قائمة الأشكال والصور.....	
قائمة الجداول.....	

REGENERATION REPLANING & DEVELOPMENT FOR THE CENTRAL BUSINESS DISTRICT OF GENIN.

ABSTRACT

Insofar as the central business district is regarded as the organizing center about which the rest of the city is structure, so regenerating, replanning & developing for deteriorating cities is very important, it must begin from the center, because it form the heart of the city, so the CBD must be more than a collection of buildings or a net work of activities, it must be a unique spiritual characteristic.

This study attempts to understand & interpret the importance of Regeneration Replanning and Developing the Central Business District Of Genin. The main aim of the study is to develop the CBD in order to achieve economical & management development and in order to stop the physical urban development inside Marge Bin Ammer (plain) which cosists the most investment for the city, and the last to find out the items that make the operation of marketing more attractive.

The research approach has been both qualitative & quantitative ranges from the general to the specific & from macro-level to micro level.

The methods used to collect information include personal observations, semi-structured interviews, searching literature & using maps, camera & photos.

In addition, this research uses the survey for the built environment of the CBD, including: built up area, legislation, land mark, land use of the building, height of the buildings, distribution of utilities, transportation, this survey help to delimitate the problems & difficulties which facing the CBD of jenin, after this plans and strategies putting in order for regeneration and replanning & developing this CBD.

The study concludes contains recommendation about how we can implement the solution & strategies, which also put out in order to regenerate , replan& develop the CBD of Jenin.

*** الإهداء ***

إلى ... رمز العطاء.

إلى ... رمز الوفاء.

إلى ... رمز الحب ... أمي وأبي.

إلى ... رمز الصداقة والوفاء ... زهراء.

إلى تراب بلادي ... إلى بحر بلادي ... إلى زيتون بلادي ... إلى شهداء بلادي ... إلى
صفرة الإسراء والمعراج ... إلى الليل الذي كحل درب فلسطين ... إلى مدينة جنين
مدينة الخضرة والخل والباسمين.

إلى درب جامعة النجاة الأخضر ... إلى الدرب الذي قهر حدود كل زمان ومكان ...
إليك أيها الوطن في كل زمان ومكان ... أهدي عملي.

****الشكر والتقدير****

خلال فترة الدراسة، عدة أشخاص قدموا لي العون والمساعدة، إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، إنه من الصعب أن تذكر كل الأسماء، إلا أن هناك بعض الأشخاص يحتاجون إلى ذكر خاص.

في البداية أريد أن أوجه عظيم شكري إلى مشرفي الرئيسي وهو الدكتور زياد بدوي سنان لتشجيعه لي وتقديم النصائح والإرشادات التي ساعدتني على إتمام هذه الدراسة.

كما أن تطور الدراسة تم بمساعدة عدة أشخاص... خاصة الدكتور جهاد عوض (رئيس قسم العمارة بجامعة النجاح الوطنية) والدكتور علي عبد الحميد (منسق برنامج ماجستير التخطيط الحضري والإقليمي بجامعة النجاح الوطنية)، كما أوجه شكري إلى الدكتور أسامة أباطة (نائب الرئيس للشئون الإدارية بجامعة النجاح الوطنية).

إن عملية التحليل وتجميع المعلومات قد تمت بمساعدة بلدية جنين وخاصة الأستاذ جهاد حنونه رئيس قسم الرسم ببلدية جنين، إنني أوجه له عظيم شكري وإمتناني للمجهود الشاق الذي بذله معي خلال فترة الدراسة، كما أشكر عائلته الكريمة وخاصة زوجته التي إحتضنتني دائما وكانت تشعرني أنني في بيتي.

كما أوجه شكري إلى جميع العاملين في شركة بيت الهندسة الإستشاري (مقر عملي) متمثلة بمديرتها المهندسة إخلاص الرطروط، الذين أعطوني المجال لإتمام وإنهاء هذه الدراسة.

وأخيرا وليس آخرا أوجه عظيم شكري الى كل من قدم لي العون والمساعدة لإنهاء هذه الدراسة.

الفصل الأول

إعادة تطوير المركز التجاري لمدينة جنين: التعرف بالمشكلة ومحتوى الدراسة

١:١	مقدمة.....
٢:١	التعريف بالمشكلة ومحتوى الدراسة.....
٣:١	أهمية الدراسة.....
٤:١	منهجية الدراسة.....
٥:١	محتوى الدراسة.....

١:١ مقدمة:-

إن عملية التخطيط والتطوير وإعادة الإحياء لكثير من المدن... أمر هام وفعال يسهم في وضع إستراتيجيات وسياسات ترسم لنا كيفية التطور والنمو للمستقبل والذي بدوره يسهم في تنظيم المدن وتطويرها... ونظرا للتزايد السكاني المستمر في أكثر مدننا الفلسطينية بدءا بأكبرها وهي مدينة القدس التي يبلغ عدد سكانها حوالي ٦٠٠,٠٠٠ ألف نسمة (حسب الإحصائيات الفلسطينية لعام ١٩٩٨م) إلى مدينة جنين التي يبلغ عدد سكانها ٤٥,٠٠٠ ألف نسمة ، فإنه بات من المؤكد أو أصبحت هناك حاجة ملحة لتطوير وتنظيم المدينة، لأن تنظيم المدينة المعاصر كعلم ينبغي أن يتمشى مع الأمور المعقدة للمجتمع، هذا بالإضافة إلى أن تنظيم المدن قد تم الإتفاق عليه ليكون مهمة وواجبا وطنيا ليس على الصعيد المحلي فحسب، بل على الصعيد القومي أيضا. كما أنه من الأهمية معرفة فن إدارة المدينة وكذلك فن تنظيم المدن الجديدة، وتنظيم الأحياء القديمة، لأنه لا توجد حكومة من الحكومات في عصرنا الحالي غنية لدرجة أن تجرؤ على المضي في أي جزء من تطويرها ونموها دون وضع تخطيط علمي سابق لذلك. إذ أن الأهداف الحالية بدأت تتجه نحو التنظيم القومي ولذلك أصبح تنظيم المدن ضرورة ملحة.... لذلك تم إختيار هذه الدراسة (وهي عبارة عن إعادة تطوير وتخطيط وتأهيل المركز التجاري في مدينة جنين) لتكون حالة دراسية يمكن الإستفادة منها لتنظيم مدننا الفلسطينية بدءا من مدينة جنين وبالتحديد المركز التجاري في مدينة جنين.

٢:١ التعريف بالمشكلة ومحتوى الدراسة:-

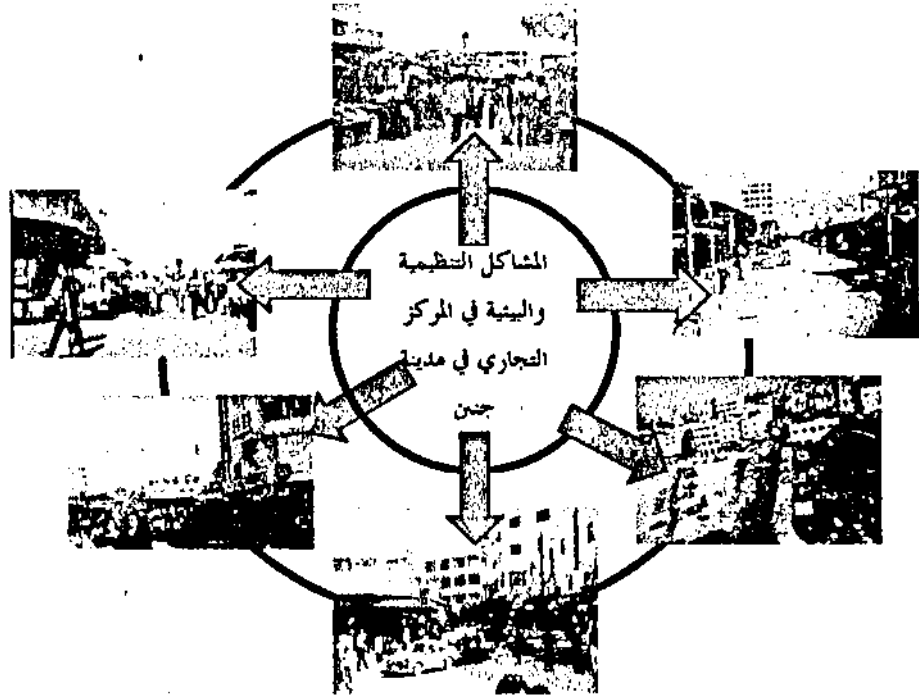
مراكز المدن القائمة في عصرنا الحالي هي مدن الأس بكل مسا تحتويه من فعاليات حضرية وتنوع إقتصادي وإجتماعي، ولقد عانت هذه المراكز من تراجع دورها وتعرضها للإهمال تحت ضغط النمو الحضري المتزايد، واليوم نشاهد عودة إلى هذه المراكز لبعث الحياة فيها من جديد لأن المستثمرين ينظرون إلى المراكز التجارية كمناجم ذهب محتملة بسبب ما تحويه من إمكانيات.

هذا الإهتمام البالغ في تنظيم الوسط التجاري عرفه الإنسان منذ القدم وكانت له أماكن وساحاته وأسواقه وشوارعه، إلا أن عملية التوسع التجاري أدت إلى إنتشار المحلات التجارية وإختلاطها مع إخال عناصر جديدة مثل مواصلات السيارات مما أدى إلى خلق المشاكل المعقدة نذكر منها الإختناقات المرورية، حيث يوجد صعوبة في إيقاف السيارات والتزود بالبضائع، هذا بالإضافة إلى عدم وجود أماكن للمشاة بسبب كثافة السير على الشوارع، بالإضافة إلى المشاكل التنظيمية والإدارية والبيئية..... كما هو الحال في مركز مدينة جنين التجاري (شكل ١-١) ، حيث لا توجد ساحات عامة ولا مناطق ترفيهية كما يوجد نقص بالخدمات العامة..... هذا كله بسبب إزدياد حجم السكان والذي يتطلب مساحات عمرانية ومتطلبات حياتية جديدة، والتي بدورها أدت إلى العشوائية في التخطيط والتنظيم كما أدت إلى التوغل داخل مرج اين عامر وتحويل الأراضي الزراعية التي تشكل أكبر عنصر إستثمار للمدينة إلى مناطق مبنية. (شكل ١-٢)، مما يدفع إلى البحث عن حلول لوقف هذا الإمتداد العمراني داخل المرج وبنفس الوقت إيجاد البدائل لكيفية تطوير هذه المساحة الحيوية المركزية التي تشكل قلب المدينة... لذلك تم إختيار هذه الدراسة وهي "إعادة تطوير وتخطيط وتأهيل المركز التجاري في مدينة جنين" من أجل تحقيق التنمية الإدارية، والتنمية الإقتصادية، وتحسين النقل المروري، وتحسين البيئة، لأن الهدف الأساسي والنهائي الذي نتطلع إليه كل مدينة هو خلق مركز تجاري ملائم للحياة والنشاطات والحاجات اليومية، ومن أجل تحقيق هذا الهدف، فإن عناصر تخطيط وتطوير هذه المنطقة يجب أن تشمل التسهيلات المتعلقة بالأمور التي تجذب الأشخاص بعد ساعات العمل الطويلة مثل المسارح، أماكن الرياضة، الموسيقى، التنوع في فرص العمل، الإهتمام بالمباني متعددة الطوابق، والتي تحتوي على مكاتب مختلفة، وتحتوي على محلات تجارية، وأماكن ترفيهية، وكذلك الإهتمام بمواقف

السيارات العامة والخاصة، والإهتمام بالكراجات ذات الطوابق المتعددة (Multistory Building) لأنها تؤدي إلى إستغلال أقل مساحة ممكنة من الأراضي، وكذلك الإهتمام بعملية التجديد والترميم للمباني التراثية والتاريخية (Historical Building) وهذه الأمور تضفي على المدينة الشخصية والخاصية الجديدة وتعمل على خلق المتعة للزوار، لأن مركز المدينة التجاري ليس فقط مجموعة من المباني وإنما هو خاصية روحية تتعلق بحياة وراحة الإنسان كما عبر عن ذلك روي كريسل.

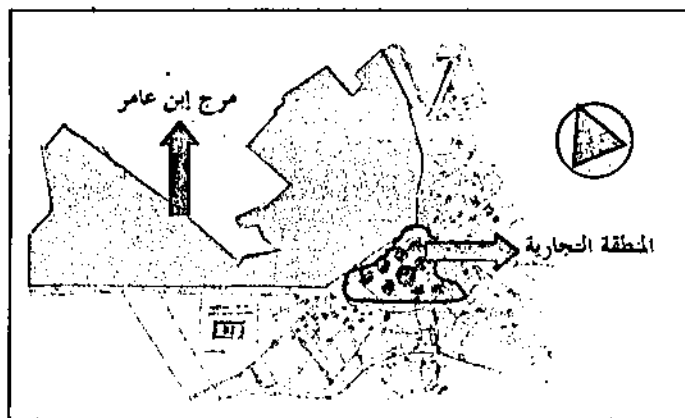
(The central area of the city is more than a collection of buildings, a net work of activities or a place for ceremonial prestigious events. It has I belive, a unique spiritual characteristic that is difficult to define in a few word, but which exists nevertheless).
(Roy Cresswell, 1977.pp 47).

بالإضافة إلى ذلك يجب الإهتمام بالإحتياطي للطرق والمشاة) سواء كانت مرفوعة فوق الأرض، أو على شكل أنفاق تحت الأرض (Tunnel). والتي تربط بين أماكن البيع والمباني العامة والخاصة. (Redstone Louis, 1976).

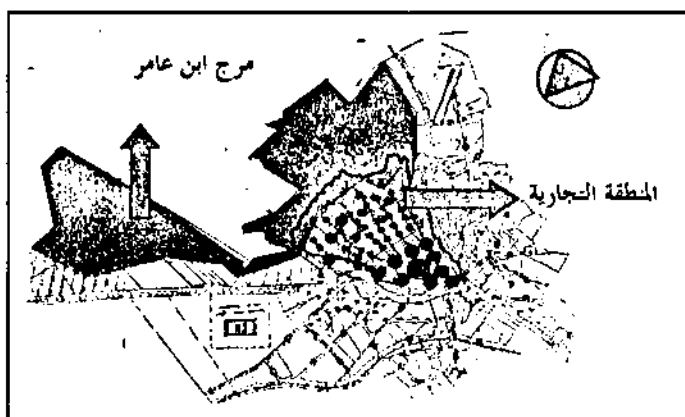


شكل (١-١)

المنطقة التجارية
قبل التوغل داخل
المرج.



المنطقة التجارية بعد التطور
(حيث إمتدت داخل مرج ابن
عامر) وهذا ما يجب أن
نوقفه لأنّ المرج منطقة
زراعية تشكل أكبر عنصر
إستثمار للمدينة .



شكل (٢-١)

يوضح لنا الشكل مشكلة توغل
المنطقة التجارية داخل المرج

٣:١ أهمية الدراسة :-

تأتي أهمية هذه الدراسة في الوقت الذي نرى فيه العشوائية في تنظيم وتخطيط أكثر مدننا الفلسطينية، لذلك كانت هناك حاجة ملحة لدراسة ماهية التخطيط في مدينة جنين ومن ثم حصر المشاكل الموجودة والناجمة عن التخطيط الغير سليم، ومن ثم القيام بإعادة تخطيط وتنظيم وتطوير وسط ومركز مدينة جنين التجاري، ومن ثم وضع خطة إستراتيجية وتخطيطية وحضرية تليق وتسهم في وضع القواعد الأساسية التي يجب أن نسير عليها مستقبلا.

كما أن إعادة إعمار فلسطين تبدأ بإعادة إعمار مدنها ومؤسساتها الفلسطينية لذلك ستكون مدينة جنين كحالة دراسية جيدة تشكل قاعدة إنطلاق مشجعة لتطوير وتنظيم المدن والبيئة الفلسطينية والتي يجب أن تبدأ من المركز إلى المحيط... لأن منطقة المركز تعتبر الرصيد لنمو المدينة وإزدهارها لأنه يتفاعل مع المناطق المحيطة... فإزدياد الإنتاج في المركز يؤدي إلى إزدياد الإنتاج في المناطق المحيطة بالمدينة ويؤدي إلى إنتعاش الحركة الاقتصادية ومن ثم يزداد مداخيل سكانها وبالتالي يؤدي إلى إنتعاش الحركة العمرانية والثقافية والاجتماعية.... خاصة إذا كانت المنطقة المحيطة بالمدينة منطقة زراعية فتصبح المدينة نقطة تجمع لهذه المنتوجات حيث تقوم بتسويقها... وبالتالي ينشأ ترابط عضوي وعلاقات يومية بين المدينة ومحيطها الزراعي... خاصة ونحن نعرف أن مدينة جنين لديها مثل هذه المقومات متمثلة في سهل مرج ابن عامر الذي يعتبر أكبر عنصر إستثمار للمدينة.

كما أنه نتيجة لتطور الأوضاع السياسية في المنطقة وما تتمتع به محافظة جنين من موقع جغرافي خاصة أنها مدينة حدودية ذات إمتياز بإطلالتها على خاصرة الساحل الفلسطيني وبوابة الإتصال بين الفلسطينيين في الجليل والناصرة وشفا عمر وأم الفحم وكذلك قربها من مدينة وميناء حيفا.

لذا كان لابد من التفكير في عملية التطوير والتوسعة للمنطقة التجارية ومن ثم إعادة التأهيل والتطوير لما له من أهمية في إمكانية أن يخدم هذا المركز التجاري مستقبلا عدة مناطق منها أربع تجمعات مدنية يزيد عدد سكان كل تجمع فيها عن ٥٠ ألف نسمة وهي حيفا التي تبعد ٥٥ كم وعدد سكانها يبلغ ٢٢٠,٠٠٠ نسمة، ومدينة الناصرة التي تبعد ٣٥ كم وعدد سكانها ٥٥٠,٠٠٠ نسمة، أم الفحم ٧ كم وعدد سكانها

٣٥,٠٠٠ نسمة) مع التجمعات التي حولها)، بالإضافة لخدمة العديد من القرى المجاورة بالمدينة والتي يبلغ عددها ٨٦ قرية... .

وتم إختيار هذه المدينة بالذات لعدة أسباب منها : المعرفة الجيدة للباحثة بهذه المدينة ... وكذلك بسبب مساحة المدينة الصغيرة بالعمران بحيث يكون مفتوح المجال أمامها للنهوض والسيطرة عليها من الناحية التخطيطية والعمرانية.

بالإضافة إلى هذا أن الباحثة منذ إلحاقها ببرنامج ماجستير التخطيط الحضري والإقليمي بجامعة النجاح في سنة ١٩٩٧م، قامت بالتعرف على هذه المدينة عن طريق توجيه كافة الأبحاث والدراسات المطلوبة منها خلال هذه الدراسة إلى هذه المدينة حيث قامت في السنة الأولى من دراستها بعمل دراسة عن التطور التاريخي للمدينة بالفترة العثمانية والبريطانية وبحث آخر عن الوضع الحالي للمدينة ... مما قادها هذا إلى تطوير هذه الدراسات لتكون رسالة ماجستير تسهم في تطوير مدينة جنين، وتم إختيار منطقة المركز التجاري كونها المنطقة الحيوية التي تعتمد عليه المدينة في نموها ورفع إقتصادها.

وأخيرا وليس آخرا تأتي أهمية هذه الدراسة كونها تعتبر الدراسة الأولى التي تعالج موضوع إعادة تطوير وتخطيط مركز مدينة جنين التجاري.

٤:١ منهجية الدراسة:

إن التوجه في هذه الدراسة هو بالإعتماد على التوضيح والوصف وكذلك بالإعتماد على بعض التوجهات الكمية والنوعية من أجل الاختبار والاكتشاف ومن ثم إثبات وإستنباط وتكوين الصورة أو الفكرة.

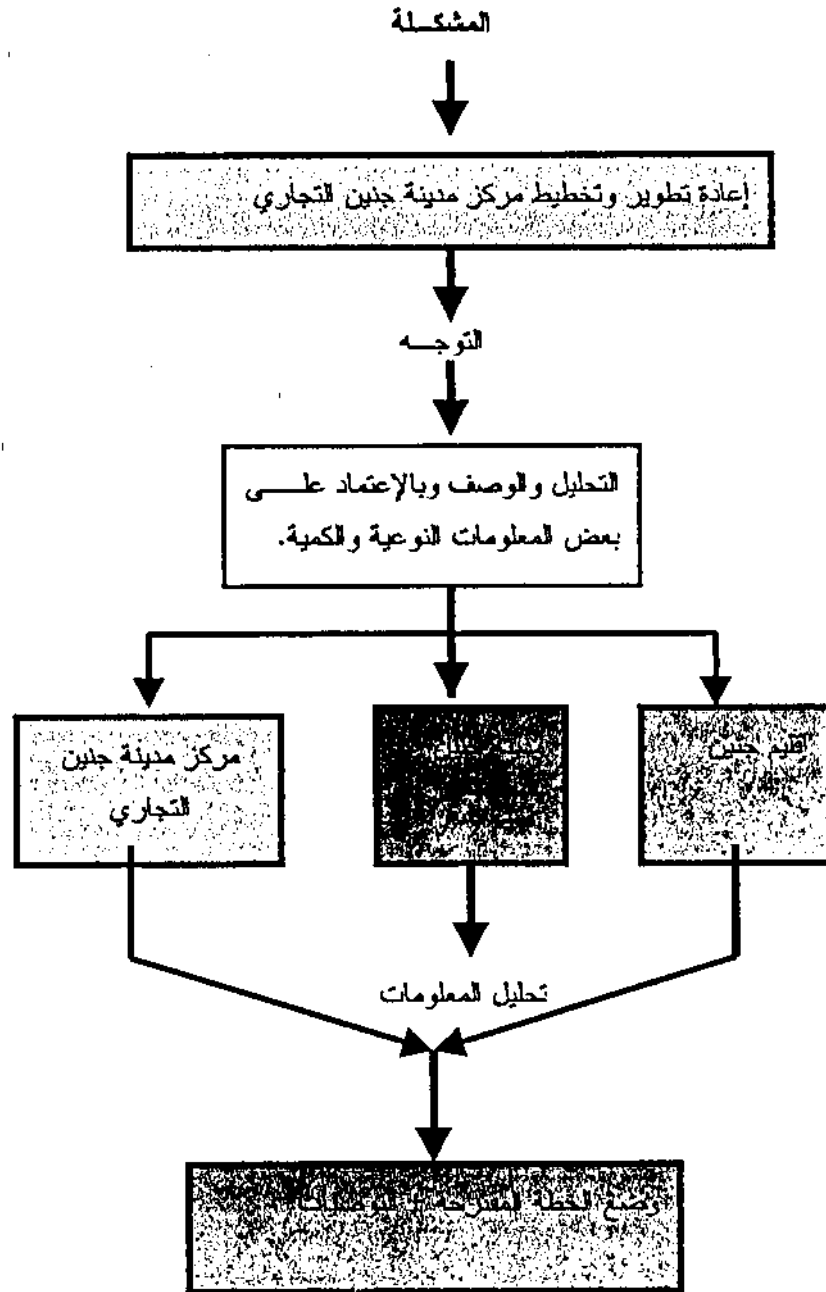
في هذه الدراسة إستعملت بعض التعريفات والمصطلحات التي توضح لنا معنى إعادة التخطيط والتطوير وإعادة التأهيل، لأن هدف هذه الدراسة هو ليس فقط تعريف التخطيط وإنما من أجل إعطاء تفسير واضح لتأثير التخطيط على البيئة المحيطة. ومن أجل إعطاء تفسير واضح وعميق، حالات دراسية سابقة قد تم توضيحها من أجل توضيح أهمية إعادة التخطيط والتطوير.

إن عملية تجميع المعلومات قد تمت عن طريق إستخدام عدة تقنيات، لأن التوجه المستخدم في التوضيح هو معقد ومتنوع.

إن إستراتيجية إعادة تخطيط وتطوير مركز مدينة جنين التجاري قد بدأت من العموميات بإتجاه الخصوصيات، (from macro level to micro level).

فإستراتيجية التوضيح تقوم على ثلاث مستويات: المستوى الأول إعتد على دراسة إقليم المدينة- الثاني إعتد على دراسة مدينة جنين- الثالث إعتد على دراسة منطقة الأعمال والتجارة (CBD).

فالمعلومات في المستوى الأول تم تجميعها عن طريق إستخدام المشاهدات وعن طريق البحث في النصوص الأدبية. أما المعلومات في المستوى الثاني قد تم تجميعها عن طريق المقابلات الشخصية مع كبار السن (Elderly Persons) وكذلك بالإعتماد على المشاهدات والصور الفوتوغرافية. أما المستوى الثالث فقد تم تجميع المعلومات فيه عن طريق المقابلات مع أشخاص ذوي كبار السن (Elderly Persons) + المقابلات مع شخصيات مرموقة (Interview key figures) + إستخدام الخرائط، بالإضافة إلى إستخدام الكاميرا والصور الفوتوغرافية.



شكل (٣-١)

طريقة توضيح منهجية الدراسة

٥:١ محتوى الدراسة:

بما أن الهدف من هذه الدراسة هو توضيح كيفية إعادة التطوير والتخطيط للمركز التجاري في مدينة جنين، فإن هيكلية الدراسة إحتوت على توضيحات وتفسيرات لكل الإتجاهات والقياسات التي تؤثر على كيفية إعادة التخطيط والتطوير والتأهيل والموضحة في ستة فصول.

الفصل الأول تم التطرق إلى المشكلة والأهداف التي تشكل القاعدة الأساسية للإبطلاق بهذه الدراسة.

الفصل الثاني ناقش النظرة العلمية لتعريف وتحديد مركز المدينة التجاري، كما ناقش أهم العناصر التي تعمل على جذب المتسوقين في منطقة المركز التجاري كما وضح أهم الإستراتيجيات المتبعة عند إعادة التخطيط والتطوير لمراكز المدن بالإضافة إلى كيفية الحفاظ وأهميته بالنسبة للمركز التجاري. أي أن هذا الفصل يراجع القواعد الأساسية لمحتوى إعادة التخطيط مثل معنى التخطيط والتطوير والتأهيل...، وفي النهاية إنه يضع الخطوط الإرشادية التي تشكل القواعد الأساسية لتوضيح الدراسة.

الفصل الثالث أعطى نظرة عن منهجية الدراسة التي أتبعت خلال حقل الدراسة من أجل توضيح الأسلوب المتبع في جمع المعلومات والتحليل عن مركز مدينة جنين التجاري، وكذلك ناقش الإستراتيجيات المتبعة في التفسير والتوضيح وكيفية تحليلها.

الفصل الرابع ناقش أهمية موقع مدينة جنين من الإقليم، تطورها التاريخي والعمراني والفيزيائي وتأثير هذا التطور على مركز المدينة التجاري.

الفصل الخامس أعطى توضيح للنسيج الحضري الذي يكون المركز التجاري في مدينة جنين، كما إحتوى على التحليل المفصل للمركز التجاري الذي بواسطته تم تحديد أهم المشاكل والصعوبات التي تعاني منها المنطقة التجارية في مدينة جنين للتوصل لكيفية إعادة التطوير والتخطيط للمنطقة التجارية.....

الفصل السادس ناقش إستراتيجية إعادة التخطيط والتأهيل لمركز مدينة جنين التجاري، حيث تم وضع الإستراتيجيات والقواعد والأسس التي يجب أن تتبع من أجل إعادة تطوير وتخطيط وتأهيل هذه المنطقة التجارية، ومن ثم بعد ذلك تم وضع أهم النتائج والتوصيات التي يجب أن نسير عليها من أجل تطوير مراكز مدننا الفلسطينية وبالتحديد مركز مدينة جنين التجاري.

الفصل الثاني

الإطار النظري. Theoretical Background

١:٢ مقدمة	١:٢
٢:٢ المدينة	٢:٢
١:٢:٢ تطور تخطيط المدن عبر الزمان	١:٢:٢
٢:٢:٢ العناصر الفيزيائية لتكوين المدينة	٢:٢:٢
٣:٢:٢ العوامل المؤثرة في نمو وتركيب هيكل إقليم المدينة	٣:٢:٢
٣:٢ مركز المدينة التجاري CBD	٣:٢
١:٣:٢ تعريف منطقة المركز التجاري	١:٣:٢
٢:٣:٢ عناصر الجذب داخل منطقة أل CBD	٢:٣:٢
٣:٣:٢ عناصر تحديد أل CBD	٣:٣:٢
٤:٣:٢ الإستراتيجيات أو السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط وتطوير وتأهيل المباني التاريخية داخل أل CBD	٤:٣:٢
٥:٣:٢ أهمية الحفاظ على المباني التاريخية وتأثيرها على أل CBD وعلى الفرد والمجتمع	٥:٣:٢
٤:٢ دراسات سابقة حول تطوير وإعادة تأهيل مراكز مدن الأردن.	٤:٢
١:٤:٢ الدراسة الأولى: إعادة تأهيل مركز مدينة عمان - مشروع تطوير منطقة رأس العين	١:٤:٢
٢:٤:٢ الدراسة الثانية: إعادة تأهيل وسط السلط سياحيا	٢:٤:٢

١:٢ مقدمة

١:٢ مقدمة :

من أجل إعطاء تفسير واضح عن العمل أو البنية الهيكلية للدراسة، ومن أجل فهم معنى التخطيط والتطوير والإحياء وأهميته في تطوير مركز مدينة جنين التجاري، كان لا بد من توضيح وتفسير اتجاهات التطور والتخطيط وتوضيح خصائص كل منها، والاستفادة من الدراسات السابقة لهذا الموضوع.

إن الهدف من هذه الدراسة هو صياغة خطوط أكثر وضوحاً بحيث تؤكد على محتوى وأهمية إعادة التخطيط والتطوير للمناطق التي هي بحاجة إلى تطوير، وأهميتها بالنسبة للبيئة المحيطة، هذا بالإضافة إلى تأسيس هيكلية الدراسة من خلال الخبرات والدراسات السابقة. هذه الدراسة المقترحة سوف تكون باتجاه فهم التعبير عن إعادة التخطيط والتطوير للمراكز التجارية وأهميتها بالنسبة للمدينة، وهذا يتضمن البيئة الطبيعية، الأشخاص، تأثير الخصائص المتعلقة بإعادة التأهيل والتطوير

إن التوجه في الدراسة والمناقشة تبدأ من التفسيرات التجريدية وتنتهي إلى المفاهيم الضمنية ثم الممارسات العملية أو الحالات الدراسية الخاصة التي تنسب إلى البيئة المحيطة.

هذا الفصل يتكون من أربعة أقسام : القسم الأول: يناقش المدينة والمفاهيم المتعلقة بتكوينها وأهميتها بالنسبة للفرد والمجتمع.... القسم الثاني: يناقش منطقة المركز التجاري والتي تعتبر إحدى النطاقات التي تكون المدينة كما يناقش أهم المفاهيم والأسس والعناصر المهمة لتطوير وإعادة تخطيط منطقة المركز التجاري القسم الثالث: يناقش السياسات والإستراتيجيات الواجب إتباعها عند إعادة تخطيط وتطوير المباني التاريخية القائمة في منطقة المركز التجاري وأهمية الحفاظ عليها وتأثيرها على منطقة المركز التجاري. القسم الرابع: يناقش دراسات أو حالات دراسية سابقة عن إعادة تخطيط وتطوير لمراكز مدن في العالم والتي بدورها تسهم بتوسيع النظريات العلمية أو الخلفية العلمية لهذه الدراسة .

٢:٢ المدينة

٢:٢ المدينة.

إن كلمة مدينة مرتبطة بالمدينة، فالمدن هي مراكز إشعاع وفيها تزدهر الحضارات وتتميز المدينة بنشاطاتها الاقتصادية المتنوعة عن القرية التي يعمل معظم سكانها بالزراعة ولذا يمكن تعريف المدينة بأنها التجمع السكاني الذي لا تشكل الزراعة النشاط الأساسي للمقيمين فيه. (مصطفى فوز، ١٩٨٠م، ص ١٥).

كما أن المدينة هي نوع من الشعر الثلاثي الأبعاد منقوش بالحجر والمونة والمواد الإسمنتية وليس بالكلمات فقط، إنها عبارة عن الفن والتاريخ، والشعر والهندسة، وهي الهندسة المعمارية، بمعنى وحدة مجزأة وكوحدات صغيرة، وتمثل المدينة الناس والمشاعر والسياسة والحكومة والتجارة والثقافة وفيها قصيدة الإنسان وأوصافه وأحواله. فهي لا تكذب ولا تخفي، وتبرز الحسن والبرديء بل إنها أصدق تعبير عن الإنسان في كافة أحواله النفسية. (مقدمة إين خلدون).

أما عن تاريخ نشأة المدينة فيتلخص في الوقت والتاريخ والمكان . فقد وجد أن المدن قديمة قدم التاريخ، فمثلا طروادة، بابل، روما، الإسكندرية، كلها كانت عبارة عن حصون أو نقاط تقاطع أو مراكز تجارية أو إدارية أو مدنية.

بقيت المدن القديمة محدودة في أحجامها وأشكالها ومحافظة على التوازن بين سكان الحضر، وسكان الأرياف نتيجة عدة عوامل أهمها قلة عدد السكان الناتجة عن بطئ الزيادة الطبيعية بسبب ضعف الرعاية الصحية وانتشار الأوبئة بالإضافة إلى بدائية وسائل الإنتاج وضعف العلاقات والاتصالات بين المناطق.

بقيت المدن كذلك إلى أن حدثت الثورة الصناعية، فتركزت بصماتها على المدينة نتيجة للمردودات التقنية والاجتماعية والثقافية التي أحدثتها، فتغيرت أحجامها وأشكالها وأصبحت عامل جذب للمناطق المحيطة بها، مما أدى بالتالي إلى توسع مساحاتها. ومع التطور الهائل للصناعة والمواصلات والتجارة تحولت هذه المساحات من أماكن للتبادل إلى أماكن للإنتاج والاستهلاك وأصبحت مراكز للسلطات السياسية. (دنايف عترسي، ١٩٧٧م).

أما عن تاريخ الإنسان ودوره في بناء المدن، يبدأ في الحقيقة، من زمن الكهوف ، إنها خطوات بطيئة عبر الزمن، تتراوح بين خمسة إلى ستة آلاف سنة . (دسابا جورج شبر، ١٩٧٧م).

بنى الإنسان بيوتا في السهول والوديان وعلى قمم الجبال، وقلاعاً ، ومنشآت للتجارة، وموانئ ومطارات وإستمر في البناء ولم يتوقف، كل هذا من أجل تخليد مجده وراحته، ومن أجل الحماية، والأمن والسياحة والإستجمام ، مما أدى إلى التوسع العمراني داخل

المدينة، وبالتالي إزدياد عدد السكان بسبب الهجرة من الريف إلى المدينة بسبب عوامل الجذب (الإقتصادية والثقافية والترفيهية).

ومع التطور المستمر للمساحات العمرانية، يطرح هنا سؤال: هل نستطيع زيادة التوسع العمراني أو بناء مدن جديدة ؟ ، لكن عندما نصطدم بالعوامل المادي مثل كلفة البناء والتجهيزات، نعود إلى التفكير إلى ضرورة تنظيم وتخطيط المساحات العمرانية الموجودة .
(د. نايف عنريسي ، ١٩٧٧م).

١:٢:٢ تطور تخطيط المدن عبر الزمان

١:٢:٢ تطور تخطيط المدن عبر الزمان :

إن تخطيط المدن ما هو إلا حقل واسع يشمل كلا من النواحي الفنية كما يجذب معه كل ما هو معروف من علوم التخصص وصعوبة مفهوماتها تمهيدا لصياغتها في أسلوب منطقي لفهم التكوين المعقد للمدينة.

التجمعات العمرانية في العصور القديمة كان لها شكلها التنظيمي وغالبا ما كان دائريا لأسباب دفاعية مثل مدن ما بين النهرين مثل مدينة أريدوا ٣٥٠٠ ق.م وكذلك مدينة أور ٢١١١ ق.م، كانت مساحتها ٦٠ هكتار وتضم ٣٤٠٠ ساكن، ومدينة بابل ١٩٠٠ ق.م .

كانت المدينة في العصور القديمة تلتف حول مركز البلدية (Hotel Deville) أو حول الكاتدرائية وتضم ساحة رئيسية وأسواقا. وفي بعض الأحيان لم تكن ساحة المدينة سوى ملتقى شوارع بسيطة، نادرا ما تكون مستقيمة، وكانت الشوارع الرئيسية تصل الساحة الرئيسية بأسباب المدينة وقد تمتد خارج الأسوار، والشوارع خارج أسوار المدينة كانت ضيقة وتأخذ في معظم الأحيان شكل السور. مع تطور العلاقات والتبادل التجاري إمتدت الطرق خارج الأسواق باتجاه المدن القريبة وغالبا ما كانت هذه الطرق تحمل أسماء المدن التي كانت تتجه إليها.

الحضارة الفرعونية كان لها مدنها مثل مدينة تل العمارنة، حيث أن مدنها إشتهرت بعظمة البناء المتمثلة بالأهرامات ومعبد الكرنك، أما المدن اليونانية فقد تأثرت بأفكار أفلاطون ٤٢٨ ق.م. وهو أول مخطط للمدن في العالم، حيث ركز على أهمية موقع المدينة، فإختار أعلى نقطة في المدينة لبناء الأكربول (Acropole) وهو عبارة عن معبد ومركز لرجال الدين، وإنطلاقا من الأكربول تقسم المدينة إلى ١٢ منطقة متساوية من حيث المردود الإنتاجي والمساحي، وتقسم الأراضي إلى عدة عقارات، وكل عقار يقسم إلى قسمين، قسم في المدينة وآخر في أطرافها.

في عصر النهضة ظهرت محاولات عمرانية تقلد العناصر العمرانية التي كانت موجودة في العصور القديمة (Antiquite)، فبنيت أحياء مركزية فخمة ذات شوارع مستقيمة وساحات، وكانت واجهات المباني متشابهة ومتناسقة الأحجام، بالإضافة إلى وجود أعمدة وأندراج ونوافير ومياه وتماثيل. وتشكل العمارة الإيطالية النموذج المثالي لهذه المنجزات وخاصة في فلورنسا وروما.

في العصر الكلاسيكي نظمت المدينة وفقا لقصر الحاكم حيث كانت تنطلق من قصر الحاكم إلى الشوارع الرئيسية للمدينة (قصر فرساي) أو من الساحات المركزية

(ساحة الكونكورد، وساحة الشانزليزيه) في باريس، حيث إستعمل الفرنسيون الأشكال الهندسية المنتظمة في بناء الحدائق والمنزهات.

أما الإسبان فكان مخططهم عبارة عن مربع بطول ٨٤م لكل ضلع تقطعه شوارع طولية وعرضية، ووضعوا ساحة في وسط المربع.

بقي تخطيط المدن لغاية منتصف القرن الثامن عشر عبارة عن شق الطرقات ووضع الساحات والإهتمام بالقصور وغرس الأشجار إلى أن جاءت الثورة الصناعية حيث أصبح هناك إهتمام بوضع شروط للمحافظة على الصحة العامة ومنع التلوث الناتج عن المصانع، وهذه كانت بداية لوضع قانون للبناء.

مع نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين أصبح تخطيط المدن موضع إهتمام المهندسين والعلماء والفلاسفة. وتطور تخطيط المدن وسجلت في نهاية القرن التاسع عشر ظهور أول ناطحة سحاب عام ١٨٨٣م في نيويورك وشيكاغو.

مرحلة ما بعد الحرب العالمية الأولى ١٩١٤م-١٩١٨م، كانت مرحلة بناء سريعة في المدن الأوروبية نتيجة حجم الدمار حيث كان هدفها هو إعادة البناء وتوفير السكن مما أدى إلى أن توسعت المدن توسعا عشوائيا في فرنسا وبلجيكا وألمانيا، وظهرت فكرة المدن الحدائقية.

مرحلة ما بعد الحرب العالمية الثانية شهدت الدول الأوروبية نتيجة حجم الدمار الذي أصابها، ونتيجة النزوح الريفي باتجاه المدن، ظهر نوع من البناء الجماعي في ضواحي المدن الأوروبية عبارة عن أبنية بأشكال مستطيلة، قد يصل ٦٠٠متر، هذه المساكن حلت أزمة السكن لكنها لم تأخذ بعين الاعتبار مواقع هذه الأبنية بالنسبة للمواصلات والتجهيزات العامة الضرورية لهذا الحشد السكاني.

وفي (١٩٤٥م-١٩٧٠م) بدأ طرح جديد وهو تشجيع السكن الفردي، وإحياء الوسط القديم للمدينة بسبب الإنتقال الصناعي وظهور الحاجة الملحة لتنشيط قواعد وزيادة الإنتاج، تخفيف الإزدحام السكاني، وأفضلية مواصلات النقل المشترك وغيرها. (د.إيف عتريس، ١٩٧٧ص ١٤-٢٠).

بعد هذا العرض التاريخي لتطور تخطيط المدن يمكن تقسيم هذا التطور في العصر الحديث إلى أربعة مراحل:-

• **المرحلة الأولى :** من منتصف القرن الثامن عشر إلى الحرب العالمية الأولى تعتبر هذه المرحلة بداية لتخطيط المدن حيث طرحت مشاكل أمن المدن وأناقعتها وإعداد شبكة الطرق والمحافظة على الصحة العامة وتراجع البناء عن الطرق وحماية الآثار وإستملاك الأراضي.

• **المرحلة الثانية :** (١٩١٤م-١٩٤٢م). في هذه المرحلة إتضحت معالم تخطيط المدن وظهرت فكرة تقسيم المدينة إلى مناطق (التطبيق = Zonagess Zoning) وحددت الإرتفاعات العامة وأقرت رخصة البناء وعمليات الفرز والمساعدات المادية للبلديات.

• **المرحلة الثالثة :** بعد الحرب العالمية الثانية، في هذه المرحلة ظهرت عبارة تخطيط المدن بشكل رسمي في العديد من الدول وظهرت فكرة التخطيط على مستوى الإقليم، وكانت غنية بال عمران في البلاد الأجنبية من أجل إعادة بناء ما دمرته الحرب، وتوسعت المدن في دول العالم الثالث مع بداية المرحلة الإستقلالية . لذلك أقرت القوانين إعداد مختلف المخططات التنظيمية المعروفة حالياً والتي عدلت لاحقاً، نذكر منها : المخطط العام والمخطط المفصل وتنظيم عملية الفرز وعمليات الترميم ومناطق التجديد العمراني كذلك ظهرت نصوص تشريعية تعطي الحق للدولة بالإستملاك من أجل المنفعة العامة .

• **المرحلة الرابعة :** من بداية السبعينات إلى الوقت الحالي. في هذه المرحلة حددت القواعد الأساسية للتخطيط والتنظيم العمراني العملي وإعتمدت مستندات تنظيمية جديدة مثل المخطط التوجيهي العام ومخططات تصنيف الأراضي (د. نايف عتريسي ١٩٧٧ ص ١٤-٢٠) .

٢:٢:٢ العناصر الفيزيائية لتكوين المدينة

٢:٢:٢ العناصر الفيزيائية لتكوين المدينة.

إن الفرد بطبيعته يميل للتعامل مع بيئة حضرية واضحة المعالم والتوجيه وذلك لتوفير حوار بصري مريح ما بين الفرد وبينته الحضرية لذا لابد من وجود صور واضحة ومتعاقبة تعمل على إغناء قيمة الإدراك للفرد وهذا ما اقترحه كيفن لينش حيث أشار إلى أن فهم الناس لبيئة المدينة يعتمد على وضوح الصور الذهنية لها ، والتي تعتمد على ثلاث عناصر :-

- تبسيط البيئة المبنية وهي التنظيم الفضائي للعناصر العمرانية مثل الساحات والممرات وحواها وبؤر نشاطاتها وعلاماتها المميزة .
- الهوية وهي مرتبطة بالتنوع الشخصية للعناصر العمرانية في المدينة .
- المعنى، والتي يجب أن تتضمن أبعاد رمزية بالإضافة إلى الأبعاد الإستخدامية .

أما العناصر التي تكون البيئة المبنية فقد حددها بما يلي :-

- الممرات وتعني المسالك التي يستخدمها الفرد باستمرار وهي أيضا عبارة عن ممرات أو طرقات بحيث أن المشاهد أحيانا بصورة محتملة يتحرك من خلالها. ممكن أن تكون شوارع، ممرات مشاة (walk way) خطوط لحركة المواصلات (transit lines) ، طرقات صغيرة (canals) ، ممكن محطة سكة حديد (rail roads). بالنسبة لعدة أشخاص هذه العناصر المسيطرة هي عناصر دائما تكون في مخيلتهم .
- والأشخاص المشاهدين للمدينة أثناء الحركة فيها ، وعلى طول هذه الممرات والطرقات فإن العناصر الأخرى البيئية هي مرتبة وتنسب إليها .

- الحواف (Edges). هي الخطوط التي تفصل بين منطقتين مختلفتين عمرانياً وهي عناصر خطية لا تستعمل ولا تعتبر من قبل المشاهدين كطرقات أو ممرات. هي حدود بين مرحلتين، ممكن أن تكون خطوط خطية تكسر الإستمرارية، مثل الشواطئ (shores) ، قطع لخطوط سكة الحديد، حواف للتطوير، جدران .

- القطاعات (Districts) . ويقصد بها مجموعة الكتل والفضاءات المفتوحة والتي تشكل وحدة عمرانية لها خصائصها المادية والإجتماعية التي تميزها عن غيرها. وهي قطاعات متوسطة إلى كبيرة الحجم بالنسبة للمدينة، ونحن نتصورها أو نعتقد أنها تحتوي على قياسين بإتجاهين، بحيث أن المشاهد بشكل ذهني يدخل إلى داخلها.

نقاط التقاطع (nodes) هي نقاط وبقع إستراتيجية في المدينة تتغير إتجاهات الحركة فيها وتشمل الفضاءات العامة أو إحدى الزوايا المهمة حيث المشاهد أو الداخل إليها يلحظ ذلك، وهي بؤرة فعالة بحيث ينطلق منها الفرد دائما، وهي مبدئيا نقاط إتصال، وهي أماكن التقاء وتقاطع المواصلات مع بعضها البعض، وهي تقاطع الممرات والطرق في نقطة واحدة. إن مراكز الحركة ممكن أن تكون هي أماكن دائما نتردد عليها، وذات خصائص فيزيائية، مثل زاوية في شارع، أو شيء مألوف نتردد عليه، أو مربع مغلق.

• العلامات المميزة (Land marks) : هي نوع آخر من النقاط المرجعية، ممكن في هذه الحالة المشاهد لا يدخل إليها، لأنها مغلقة إلا أنه يميزها بصريا من زوايا متعددة ومن مسافات مختلفة. وهي دائما عناصر فيزيائية بسيطة مثل بناية، إشارة، مخزن ممكن أن تكون برج معزول (Isolated Tower)، أو قبة ذهبية (Golden Domes)، أو تلة عظيمة (Great Hills).

العناصر الأخرى هي مبدئيا محلية، ممكن أن تكون واضحة في بعض المواقع المحددة وفي بعض التوجهات الأكيدة. كما يوجد إشارات وعلامات لا تعد ولا تحصى، ممكن إشارات، مخازن ، شجر أو أي تفاصيل تتعلق بالمدينة. (Kevin lynch 1986 p.p. 47-48) .

٣:٢:٢ العوامل المؤثرة في نمو وتركيب هيكل إقليم المدينة

٣:٢:٢ العوامل المؤثرة في نمو وتركيب هيكل إقليم المدينة :-

إن مخططي المدن ينظرون إلى المدينة باعتبارها مجالا لعملية تطويرية مستمرة تمت خلال فترات تتميز بعضها عن بعض في الأساليب المختلفة، حيث لكل فترة فيها تصور لها الخاص عن التطور. كما أن لها وسائلها الخاصة لممارسة الصلاحيات، وأساليبها في الإنتاج وجميعها تفسر ما يصيب التجمعات الحضرية من ازدهار أو انحدار.

ويكاد علماء الاجتماع ينطلقون في دراساتهم للمدينة من اتجاهين نظريين، أولهما الاتجاه الأيكولوجي - الذي يرى بأن جوهر المدينة يتمثل في تركيز عدد كبير من السكان في منطقة جغرافية محددة... وهو اتجاه يهتم بدراسة تأثير حجم المدينة وكثافتها على التنظيم الاجتماعي. وينهض هذا الاتجاه على قضية أساسية هدفها أن عدد سكان المنطقة يلعب دورا أساسيا في طابع التنظيم الاجتماعي السائد فيها.

أما الاتجاه الثاني فهو الاتجاه التنظيمي الذي ينطلق من دراسة أنماط السلوك الصادرة عن السكان الحضريين، ويسعى في الأساس إلى دراسة العمليات التي تساعد على نمو المدن أو انكماشها. على أن التمييز بين هذين الاتجاهين لا ينفي وجود الصلة بينهما (فكلاهما يربط بين حجم السكان في المدينة وأنماط السلوك الصادر عنهم). أما ما يميز بينهما فهو أن الاتجاه الأيكولوجي يميل إلى معالجة التغيرات التي تطرأ على التنظيم الاجتماعي باعتبارها نتيجة للتغيرات التي تطرأ على الحجم.

أما الاتجاه التنظيمي فإنه يميل إلى معالجة التغيرات التي تطرأ على التنظيم الاجتماعي باعتبارها سببا للتغيرات التي تطرأ على الحجم.

أما الاتجاه الأيكولوجي الاجتماعي يبدو أوفر حظا في الوصول إلى عدد من النظريات المتعلقة بالحياة الحضرية و أثرها في نمو وتركيب وتحديد تاريخ المدينة، ومن بين هذه النظريات أولا: نظرية النمو المركزي (Concentric Zones Theory) حيث يرى بيرجس صاحب هذه النظرية أن المدينة تتخذ في نموها شكل حلقات أو دوائر تمثل الحلقة الأولى منها مركز المدينة والتي يتركز فيها الأنشطة الاقتصادية والمؤسسات مثل البنوك، ودور السينما، والمتاجر، والفنادق، ومكاتب الشركات الكبرى...). أما الحلقة الثانية فقد أطلق عليها بيرجس الحلقة الانتقالية بسبب تعرضها للتغير الناتج عن اتساع الحلقة الأولى. وتتميز هذه الحلقة بارتفاع كثافة السكان وانخفاض واضح في الدخل. وظهور التفكك الاجتماعي. أما الحلقة الثالثة فهي الحلقة التي يسكن فيها العمال

وخاصة عمال المهن الكتابية والصناعية. أما الحلقة الرابعة في منطقة سكنية لذوي الدخل المرتفعة. أما المنطقة الخامسة فإنها تقع خارج حدود المدينة وتمثل مناطق سكنية للأغنياء. ولقد تعرضت هذه النظرية لانتقادات من بينها أن التقسيم ما هو إلا وسيلة توضيحية لتصوير الحقائق، ولا يعني ذلك تمثيلاً واضحاً للحقائق ذاتها، وأن هناك كثيراً من المدن داخل أمريكا لا تتفق مع هذا النمط المثالي. كما أن هناك مدناً كثيرة أخرى خارج أمريكا لا تتفق مع هذا النمط المثالي مطلقاً. ولذلك فليس صحيحاً القول بأن المدينة تتجه في نموها دائماً من المركز نحو المحيط. (الجوهري، ٢٥٣-٢٥٤).

أما النظرية الثانية فهي نظرية القطاعات (Sectors Theory). وتمثل هذه النظرية التي صاغها هومر هويت تعديلاً لنظرية النمو المركزي. حيث قسم (هويت) المدينة إلى ثلاث قطاعات، ورأى أن القطاع الأول يضم مساكن ذات إيجار منخفض ويسكنها السكان ذوي الدخل المحدود، أما القطاع الثاني فيضم المساكن ذات الإيجار المرتفع ويسكنها ذوي الدخل الكبيرة. أما القطاع الثالث فيضم المنطقة التجارية. ويلاحظ هويت، رغم انتقاده لبيرجس، يرى أن النمو الحضري يتحدد وفقاً لأنماط استخدام الأرض، ولذلك فهو يؤكد أن المدينة عبارة عن قطاعات تنمو من المركز (CBD) نحو الخارج.

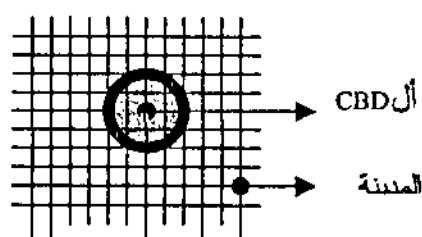
أما النظرية الثالثة فهي نظرية المراكز المتعددة (Multiple Nuclei Theory) التي نوه إليها كل من (Mckenzie, 1933) وطورت من قبل (Harris+ Uhlman 48, pp. 14-15). وأساس هذه النظرية مبني على عدم وجود نواة واحدة أو مركز واحد في المدينة كما ذكر في النظريتين السابقتين، ولكنها تعتمد على وجود تعدد المراكز مثل وجود منطقة مركزية للتجارة والأعمال ومراكز أسواق الجملة ومراكز الصناعة وأسواق الضواحي، أي أن منطقة الـ CBD لا تتمركز في منطقة واحدة وإنما تتوزع في عدة مراكز. إن تعدد المراكز ممكن أن يكون جيد في المدن الكبيرة التي تتكون من ضواحي عديدة، فتوزيع المراكز التجارية بحيث كل ضاحية لها مركز يخفف من عناء الساكن أو المقيم كما يخفف من الضغط على منطقة المركز (CBD).

من خلال النظريات السابقة نلاحظ أن منطقة الـ Central Business District (والتي هي أساس ومحور هذه الدراسة) تشكل محور اهتمام كل نظرية، حيث لاحظنا من خلال التوضيح السابق أن كل نظرية ينادي بأن كل مدينة لها مركز تجاري واحد تنمو المدينة حوله (نظرية النمو المركزي + نظرية القطاعات)، شكل (٢-١)، أو لها عدة مراكز تجارية، واحد من هذه

المراكز هو المسيطر ويشكل قلب المدينة والمراكز الأخرى متفرعة عنه (شكل ٢-٢). أما موقع مدينة جنين من هذه النظريات، فيمكن أن نطبق عليه النظرية الأولى والثانية، لأن مركز مدينة جنين التجاري يشكل قلب المدينة والذي سوف يلاحظ من خلال التحليل في الفصول القادمة.

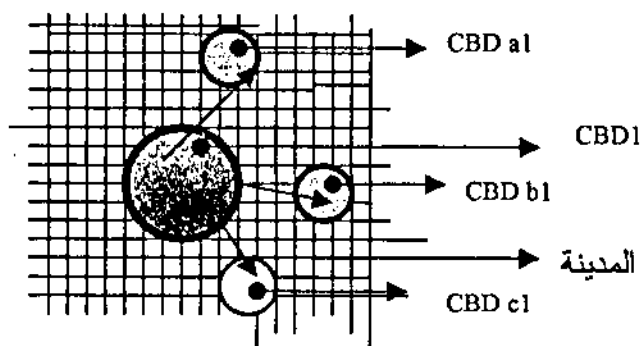
شكل (٢-٢)

نظرية النمو المركزي + نظرية القطاعات



شكل (٢-٢)

نظرية المراكز المتعددة



٣:٢ منطقة المركز التجاري.CBD

٣:٢ منطقة المركز التجاري . Central Business District

التبادل التجاري عرفه الإنسان القديم وكانت له أماكنه وساحاته وأسواقه وشوارعه . لم يتبدل مفهوم التبادل في عصرنا الحالي لا من حيث إختلاف التقنيات وإختلاف البضائع وإتساع العملية، وأدت عملية التوسع التجاري إلى إنتشار المحلات التجارية وإختلاطها مع حركة السيارات والمشاة مما أدى إلى خلق مشاكل معقدة نذكر منها الإختناقات المرورية وصعوبة إيقاف السيارات والتزود بالبضائع وغيرها. وإزدياد التوسع العمراني والمتطلبات الحياتية الجديدة تدفعنا إلى البحث عن حلول لهذه المساحة الحيوية المركزية التي تشكل قلب المدينة .

تغير الوسط التجاري بمفهومه الحديث (Shopping Center - Center Ville) وظهر في الولايات المتحدة الأمريكية وكندا ومن ثم إنتقل إلى باقي الدول الأوروبية وحاليا في عدد من مدن العالم الثالث. فالوسط التجاري الحديث هو مساحة مركزية محدودة تضم أكبر عدد من البضائع التي تهم المواطن في حياته اليومية والكمالية وتؤمن له الإختيار الأوسع للبضائع .

إن مفهوم الوسط التجاري يختلف من بلد إلى آخر ومن مدينة إلى أخرى وفقا لخصائص المدينة أو المنطقة أو المحيط العمراني المجاور ويرتبط بشبكة المواصلات وبأهمية السوق ويقسم الوسط التجاري إلى (دنيايف عتريسي ١٩٧٧م) :-

- ١- الوسط التجاري القديم : (في قلب المدينة القديمة) . وعادة ما يتطلب الوضع إعادة تنظيمه لأنه غير قادر على تلبية حاجات المواطنين نتيجة نسيجه العمراني القديم ومساحاته المحدودة .
- ٢- الشوارع التجارية : وتضم محلات ومخازن متقاربة أو متباعدة داخل أحياء المدينة وغالبا ما تكون لتلبية الحاجات اليومية للمواطنين .
- ٣- الوسط التجاري الحديث : ويكون مجاورا للتجمعات العمرانية أو على أطراف المدينة وسيستفيد مباشرة من الزبائن الذين ينتقلون على أقدامهم أو بعيدا عن المدينة ويركز على الزبائن الذين يمتلكون سيارة (الظاهرة الأكثر شيوعا في الولايات المتحدة الأمريكية) .
- ٤- مركز تجاري على مستوى المجاورة السكنية :- وهي أصغر وحدة في المدينة، تقدم الخدمات اليومية للناس (الأمور الحياتية الأساسية للناس) . ممكن أن تتمثل ببقالة واحدة - وتضم خدمات تجارية أساسية يومية ويتبعها بقالة + مخبز + عيادة + طوارئ أي هي عبوة عن خدمات تجارية غير مركزية الموقع.

٢- مركز تجاري على مستوى الحارة السكنية :- وهي عدة مجاورات سكنية تشكل حارة، والمركز فيها بالوسط .

٣- مركز تجاري على مستوى الحي السكني :- وهو عدة حارات وتضم خدمات أساسية (مثل محلات بيع الأحذية ، بيع أدوات كهربائية، محلات لبيع الأثاث وتضم مستشفى محلي وكذلك يضم خدمات ثقافية، حديقة ترفيهية أي صورة مصغرة عن المدينة .

٤- المركز التجاري الإقليمي : غالبا ما يكون على أطراف المدن أو بين المدن ويضم محلات تجارية، صالات العرض-محلات ترفيهية(ألعاب أطفال، مسرح، سينما) محطة بنزين، مطاعم.

٥- المركز التجاري الشريطي أو الأفقي : يحتوي على طرق سريعة بين المدن خاصة عندما تكون المسافة طويلة بين المدن، إن طبيعة المركز ومحتوياته، عبارة عن محطات تجارية على طول الطريق من مطاعم، فنادق، محطات البنزين، بيع ألعاب، التحف، أماكن ترفيهية، خدمات تجارية سريعة . (Stuart, Chabi, 1964).

١:٣:٢ تعريف منطقة المركز التجاري.

٢:٣:٢ عناصر الجذب داخل منطقة ال CBD.

٢:٣:١ تعريف منطقة المركز التجاري. Definition Of The Central Buisness District.

إن ال CBD لا يحتوي على معنى ثابت ولكن معناه ومحتواه لا يختلف عن مفهوم قلب المدينة (Down Town) وهي البؤرة لحياة المدينة وأحيانا يطلق عليها قلب المدينة، إن مركز المدينة يجب أن يحتوي على الأهمية العظمى المرئية، بحيث يكون متناسق مع الأقسام الأخرى المحيطة (Fraser Reekite 1976).

لقد ظهرت إهتمامات كبيرة لتعريف وتفسير وتحديد ال CBD لأنه يشكل جزء هام من المدينة فهو عصب الحياة لها ويعتمد عليه في رفع مستواها الثقافي والإقتصادي. حتى نستطيع أن نحدد أن هذه المنطقة هي منطقة CBD يجب أن تتوفر فيها ثلاثة عناصر على الأقل وهي :

- ١- إدارة رئيسية أو مجموعة مدنية، إجتماعية وثقافية، بنايات عامة .
 - ٢- أعمال رئيسية وتجارية وتحتوي على خدمات مساعدة وخدمات صناعية .
 - ٣- مسرح رئيسي للترفيه والأموال الثقافية. (Fraser Reekie, 1976) .
- إيرنست بيرجس أطلق على هذه المنطقة بإسم قلب المدينة التجاري (Down Town Retail) وتضم أقسام المخازن ، والمحلات التجارية، والمكاتب والنوادي والبنوك والأوتيلات، والمسارح، والمتاحف والمسؤولين عن الإقتصاد والحياة السياسية .
- إن المنطقة المركزية تحتوي على أنواع متعددة من السلع والخدمات أكثر من أي منطقة ذات أعمال في المدينة. (Hans Carol, 1960) .

٢:٣:٢ عناصر الجذب داخل منطقة ال CBD.

إن الهدف الأساسي الذي تطمح إليه كل مدينة هو خلق مدينة ملائمة للعيش والحياة، وتلبي جميع الحاجات اليومية، وكذلك تلبي جميع متطلبات الفعاليات والنشاطات المتعلقة بالأشخاص، ومن أجل تحقيق هذا الهدف، فإن أهم العناصر التي تعمل على جذب الأشخاص إلى منطقة المركز هي: المسارح، أماكن الرياضة، والموسيقى، التنوع في فرص العمل، الإهتمام بالمباني المتعددة الطوابق والتي تحتوي على مكاتب مختلفة، وتحتوي على محلات تجارية، وكذلك أماكن ترفيهية وكراجات السيارات الخاصة والعامة، وكذلك المباني التاريخية وأماكن المشاة . هذه الأمور تضفي وتعطي المدينة الشخصية والخاصية الجديدة وتعمل على خلق المتعة للزوار وتعمل على تحديد وتطوير ال CBD.

أما أهم العناصر التي تعمل على الجذب داخل ال CBD هي :

١- المراكز التجارية للمشاة: (Pedestrian Malls).

إن أهمية شوارع المشاة تكمن في الإجابة على الأسئلة التالية وهي: هل المنطقة المستثمرة والمضافة سوف ترفع درجة المنطقة المراد إغلاق الشارع فيها ؟ وهل سوف تعمل على جذب الناس إليها وتصبح شارع للمشاة ؟. هل التجار في المنطقة المستثمرة سوف يرفعون محلاتهم التجارية درجات عند تحويل ذلك الشارع إلى شارع للمشاة ؟.

الكثير من المدن سواء في الولايات المتحدة الأمريكية أو في كندا، كانت لها ميزات ودرجات من النجاح مع المراكز التجارية للمشاة (Pedestrian Malls) ، البعض من هذه المراكز اعتمد استخدامها على أساس فصلي وذلك بسبب عنصر المناخ المسيطر على تلك المناطق، مثلاً في (Toronto) لها تجارب مع ال (Malls) منذ ١٩٧١م وهي أول منطقة استخدمت كشارع للمشاة وهي منطقة ال (Young Street) هذا التحويل إلى شارع للمشاة استغرق حوالي (٢٤ ساعة) و عمل على أساس أن يفتح (٧٠ يوم)، وكان ناجحاً في زيادة أعمال التجارة والأشخاص استمتعوا في البيئة الجديدة، والسبب في ذلك النجاح بالإضافة لما ذكر هو استخدام الطوب الأحمر لعملية رصف الشوارع، استخدام الإضاءة والمقاعد على جوانب الشوارع، وأحواض الزهور والأعمدة ذات الإشارات الخاصة. (Redstone Louis 1976. P19- 25).

٢- الممرات تحت الأرض: (Under Ground Concourses).

هي التي تربط بين المباني التجارية والشوارع التي تستخدم للعبور (المعبر من خط إلى آخر) والتي هي في المقام الأول تهدف إلى حماية المشاة من عوامل الطقس ولكي تمكنهم أيضاً من أن يمشوا بسرعة وبسهولة.

هذه المحلات تحت الأرض تستخدم كمحلات تجارية ، كما أنها ليست فقط كمصدر قوة، أو شيء نافع ولكنها تسمح بالقوة الدافعة لعملية الشراء، كخبرة ممتعة ذات نوعية عالية، كما أنها تعطينا شعور بالأمان وتعمل على إحياء المنطقة.

النفق يستخدم حتى يربط البنايات القريبة والمجاورة لسنوات عديدة ، في مدينة (Houston) من حوالي ٢٠ سنة مضت ، كان هناك نفق يربط عدد كبير من البنايات + عدد من الكراجات تقريباً ٣٥ كراج قد طورت من قبل مالكيها خاصين.

أما (Montreal) تزودنا كمثال لمركز وقلب المدينة الإقليمي، هناك العنصر المفضل لملاكي قطع أراضي كبيرة مع أحوال الطقس الشديدة، ومع الحاجة لأكثر من قلب مدينة خاصة من المحلات التجارية لببيع التجزئة، المطاعم، المسارح... فإنها تشكل عالم آخر مترابط تحت الأرض، بالإضافة إلى الأوتيلات في قلب المدينة، والمكاتب، والبنوك، وأقسام التزوين، ومحطة سكة القطار.

٣- الساحات العامة: (Plazas).

تكمن أهمية وجود الساحات العامة في منطقة ال CBD وذلك لتزويد الأماكن العامة بالخدمات المسلية العلمية والمحلية من أجل التسلية والإسترخاء، عدا عن ذلك فهي مكان لتجمع الناس فيها. فمثلا في نيويورك وفي عام ١٩٧٣م وجدت عدة أنواع من البلازا تخدم كأماكن جذب عامة للناس ومن أجل عملية الإسترخاء والإستمتاع بالمحيط الخارجي.

٤- الفن في البيئة المحيطة بمركز المدينة (Art In The CBD Environment).

إن الفن يشكل عنصر جذب هام في ال CBD، فالفن في كل أشكاله مثل التماثيل والنوافير والإضاءة والرسومات الجيدة والتي تعمل على التنظيم والترتيب. يجب أن يستخدم الفن في البلازا-أماكن اللعب- المطارات - الممرات الخاصة بمكاتب الحكومة -الكراجات-وفي أماكن تجمع الناس، وفي الشوارع بحيث تعمل على إعطاء هوية لذلك الشارع. (Hancy Hanks 1969).

٢:٣:٣ عناصر تحديد أل CBD

٣:٣:٢ عناصر تحديد ال CBD.

إن مشكلة تحديد المنطقة التجارية وحدودها الخارجية كانت ولا تزال محور اهتمام العديد من المخططين والباحثين الجغرافيين والفسولوجيين والاقتصاديين، حيث طرحت عدة تساؤلات عن محيط مركز المدينة هل هو خط أم منطقة (Zone)؟؟...، وكيف نستطيع أن نحدد أن هذه المنطقة هي منطقة الأعمال المركزية؟؟...، هذه التساؤلات تقودنا إلى معرفة طبيعة ال CBD وحتى يستطيع الجغرافيون وضعه وتحديد على الخريطة، والاقتصاديون من أجل ممارسة نشاطاتهم التجارية والاقتصادية..... بالإضافة إلى ما ذكر هناك حيرة تصنيفنا عندما نكون في منطقة المركز ونتبع شارع معين على (سبيل المثال) ويوجد في نهاية الشارع بيتين أو أكثر للسكن عندها نقول أن هذين البيتين هما نهاية لمنطقة الأعمال التجارية أو المنطقة المركزية (CBD) إلا أنه بعد عدة أمتار نجد منطقة أخرى متجمعة في مجموعة من المكاتب والأعمال. عندها نعرف أن منطقة ال CBD غير منتهية عند تلك البيوت وإنما منطقة وسط وقلب المدينة هي منطقة متدرجة ومتسلسلة من الأعمال والمباني الحكومية. عندها نقول أن حافة هذه المنطقة هي ليست خط وإنما هي منطقة أو نطاق (Zone). ولهذا فإن (Walter Firey 1930) كتب عن حواف وحدود منطقة المركز كمجموعة أو نطاق تقع ما بين محور الأعمال المركزية ومحور المناطق السكنية. كما أن (Firey) أعطى اهتماماً للتشابه الممتع ما بين حواف المنطقة التجارية وما بين المناطق الريفية المدنية (منطقة خاصة بالسكان بالدرجة الأولى إلا أنها لا تخلو من بعض المناطق الزراعية). والتي عادة تحيط بالمدينة. حيث أضاف أن كلاهما مناطق حدودية ذات نوعين من الإستعمال وهما الأعمال والسكن، على حواف ال (CBD) وكذلك الزراعة والسكن على حدود المنطقة الريفية المدنية.

ونذكر أن كلاهما هي مناطق ضبط واحتكاك، تعرض درجة عالية من النوعية والحيوية للمدينة الحديثة، هذا ويوجد هدف أو نزعة لوجود الأحوال المزدهمة والريثة في كلاهما.

أما أهم العناصر التي نفيدنا في التحليل من أجل تحديد منطقة ال CBD هي كما يلي:-
١- العناصر الفيزيائية وتشمل:

- ارتفاع المباني: Building Height

إن إمكانية معرفة ارتفاع المباني نفيدنا في تحديد منطقة ال CBD، فمن المعروف أن من ميزات منطقة المركز التجاري أنها تتوسطها بنايات عالية أكثر من أي جزء آخر في المدينة .

- الشوارع. Streets

إن الشوارع بداخل منطقة ال CBD هي إحدى العناصر المستخدمة لتحليل وتحديد هذه المنطقة، حيث أن الشوارع الخاصة بهذه المنطقة من خصائصها أنها شوارع عريضة وذات ممرات تختلف عن الشوارع بين سكان الضواحي، حيث تمتاز بأنها مكتظة بحركة السيارات، كما أنها تحتوي على شوارع للمشاة فقط (pedestrian streets)، فمن خلالها نستطيع معرفة حدود هذه المنطقة وعادة يوجد شوارع رئيسية تحيط بها وذلك لتصل منطقة الأعمال والتجارة بالمناطق المجاورة.

- تدفق المواصلات وحركة المرور. Traffic flow

إن حركة السيارات والباصات داخل منطقة ال CBD تختلف عن المناطق الأخرى حيث من خلال تدفق حركة المواصلات نستطيع تحديد أن هذه المنطقة هي منطقة CBD، لأن من خصائص هذه المنطقة أنها منطقة مكتظة بحركة السيارات.

٢- إستعمالات المباني : land Use

يمكن لإستعمالات المباني أن تحدد ال CBD) وذلك بالإعتماد على وجود خريطة تحدد إستعمال مركز المدينة عن طريق النزول الميداني والإستكشاف للإستعمالات الموجودة، ومن خلال ذلك يمكن تحديد مناطق الأعمال والتجارة المتعلقة بمركز المدينة، حيث أن معظم مباني هذه المنطقة تتكون من :

- المكاتب الخاصة وقطاع الخدمات
- المحلات التجارية .
- مؤسسات القطاع العام.

٣- السكان .

إن السكان بطريقة مباشرة أو عن طريق عد الوحدات السكنية، هي طريقة أخرى ممكنة لتحديد آل CBD. فهذه المنطقة تحتوي على نسبة قليلة من المباني السكنية مقارنة بالمباني العامة والتجارية ، إلا أن الوحدات السكنية تبدو متمركزة في الحدود الخارجية للمنطقة. عند ذلك نستطيع معرفة أن حدود هذه المنطقة هو بداية تلك الوحدات السكنية.

٤- نوعية التوظيف والعمل ودوره في تحديد آل CBD .

إذا كان بالإمكان أن نحصل على عدد الأشخاص الموظفين في المكاتب ومخازن تجارة التجزئة، ومؤسسات الخدمة. ثم وضع المعلومات وتفرغها على الخريطة، مما يشكل هذا أساسيات وحدود تقنية لل CBD. (Raymond+ Murphy 1972) .

٥- التسوق والحركة اليومية للمنتفعين من آل (CBD).

٦- تحليل معضلات وتوجهات الهيئات المحلية الخاصة بالتنظيم والتخطيط.

٤:٣:٢ الإستراتيجيات أو السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط وتطوير وتأهيل المباني
التاريخية داخل أل CBD .

٢:٣:٤ الإستراتيجيات أو السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط وتطوير وتأهيل المباني التاريخية داخل ال CBD .

لقد تطورت مراكز المدن وأصبحت نواة للمدينة الحديثة، وقد تعرضت هذه المراكز في الأونة الأخيرة لتغيرات اقتصادية واجتماعية وحضرية، أدت إلى تدهور النسيج الحضري نظرا لأسباب عديدة، أهمها عدم مواكبة متطلبات العصر الحديثة وعدم وجود التخطيط السليم الذي يأخذ بعين الاعتبار الزيادة السكانية.

كما تواجه المناطق تحديات هائلة تتمثل في الضغوط الداخلية والخارجية نتيجة تغير أنماط الحياة وظهور احتياجات جديدة أهمها الإمتدادات العمرانية بدون تحكم أو ضوابط في أغلب الأحيان ولقد أدى ذلك إلى تدهور مراكز المدن من الناحية العمرانية بالإضافة إلى تراكم وتعدد المشاكل التخطيطية والتنظيمية ولم تستطع الحلول التقليدية مثل المخطط العام وأعمال الترميم المحدودة أن تستجيب للاحتياجات الحالية أو تحقق التجانس بين الأنماط التاريخية ومتطلبات التنمية وذلك بسبب إغفال البعد الاجتماعي. ومن الإستراتيجيات التي وصفت واهتمت بذلك :-

-إستراتيجية التجديد :-

لا نعني بالتجديد هو هدم كل ما هو موجود وإنما إزالة المباني المتدهورة مع ضعف الإهتمام بالقيمة التاريخية والثقافية لتلك المباني. ثم إقامة المشروعات والمباني مكانه لتحقيق أهداف وظيفية واقتصادية بحتة وترتبط هذه السياسة مع سياسة التجديد (Urban renewal) الحضري، والتي تهدف إلى تصميم وتنسيق المواقع المحيطة بها وكذلك الساحات والميادين والحدائق العامة بالمنطقة وما يستلزمه 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 الإهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية.

وترتبط هذه السياسة أيضا بسياسة إعادة البناء والتعمير (reconstruction and redevelopment) وترتبط هذه السياسة بعمليات إعادة التخطيط والتعمير للمناطق التاريخية المتدهورة عمرانيا والتي يستلزم عمليات إزالة وإحلال واسع النطاق وبشكل جذري. وتهتم السياسة بالبعد الوظيفي والقيمة الاقتصادية للإستعمال. وتتميز بحرية واسعة على حساب القيمة الثقافية والتاريخية في كثير من الأحيان مع إمكانية تغيير الإستعمالات والنسيج العمراني وشبكات الحركة لتلائم التطور التكنولوجي ومتغيرات العصر الاجتماعية والاقتصادية.

- سياسة الإزالة والإحلال Clearance and replacement

ارتبط هذا الإتجاه بالسياسات العمرانية التي طبقت للتعامل مع المناطق العمرانية المتهورة بعد الحرب العالمية الأولى وخاصة تلك في المناطق المركزية للمدن التاريخية (inner city slums) حيث كان التركيز على إزالة المباني المتهورة مع ضعف الإهتمام بالقيمة التاريخية والثقافية لتلك المباني ثم إقامة المشروعات والمباني مكانها لتحقيق أهداف وظيفية واقتصادية بحثة وارتبطت هذه السياسة عموماً مع سياسات التجديد الحضري وإعادة البناء والتعمير التي تعاملت مع المناطق التاريخية على نطاق أوسع عمرانيا واجتماعيا .

سياسة الترميم والتجديد Restoration and Renovation .

تختلف هذه السياسة عن سياسة التجديد الحضري وإعادة البناء في أمرين، الأول هو أن هذه السياسة تتعامل مع حالات فردية من المباني الواقعة داخل المنطقة التاريخية وليس مع الإطوار العمراني والاجتماعي لها، والثاني في أنها تهتم بالقيمة الثقافية للأثر وليس بقيمته الوظيفية أو الاقتصادية مثل سياسة الإزالة والإحلال. تهدف هذه السياسة إلى "إعادة الأصل" للمباني ذات الطابع المميز والتاريخي أو الأثري وذلك عن طريق كل من أعمال الترميم الإنشائية وكذلك أعمال التشطيب الداخلي والخارجي للواجهات. كما تشمل هذه السياسة أعمال الصيانة المطلوبة للمحافظة الدائمة على حالته الأصلية. وبذلك فإن هذا الإتجاه يركز على تأكيد النواحي الروحية والرمزية للمباني واعتبارها قيمة تراثية تعكس العصر التي شيدت فيه. وتكمن أهمية هذه السياسة في وضع الفعاليات والأعمال الجديدة بداخل تلك البنايات القديمة ، وهذا له عدة إيجابيات ومنها أنها تحفظ معماريا البنايات أو الهيكل للبنية.

- سياسة الحفاظ Preservation.

عندما يمتد نطاق الحماية ليشمل بالإضافة إلى المباني البيئية العمرانية وفي بعض الأحيان البيئة الاجتماعية والاقتصادية تكون السياسة المتبعة في هذه الحالة هي سياسة الحفاظ. هدف هذه السياسة هو الحفاظ على المباني والنسيج والطابع العمراني الخاص للمنطقة التاريخية كرمز تاريخي وقيمة علمية يجب المحافظة عليه في صورته الأصلية، وقد يتسع مفهوم الحفاظ أيضا ليشمل الحماية والحفاظ على الهيكل الاجتماعي (السكان وخصائصهم) والهيكل الاقتصادي (الأنشطة الرئيسية السائدة في العصر التاريخي) بجانب الهيكل العمراني.

كما أنه من المعروف أن عملية الحفاظ على المباني التاريخية تعتمد على القيمة الثقافية. وفي بعض الحالات تجعل الاقتصاد ذا إحساس جيد، عندما تكون البنايات ذات شأن وجديرة بالاهتمام والاستعمال ولها جذب سياحي. القوانين تحمي مثل هذه البنايات لنطاق ومدى بعيد. أما أنواع المباني التي يجب أن نجري عليها الحفاظ هي :-

- (١) البنايات والإنشاءات التي لها تاريخ.
- (٢) البنايات التي تحتوي على أسلوب معماري مميز وممتع والتي تكون فسي حالة جيدة، والتي تحتل أي تغير داخلي وتقسيم وتوزيع الخدمات فيها.
- (٣) النوع الثالث هي البنايات التي كان يملكها أو سكن فيها أشخاص مميزون .

أما عن طريق معالجة تلك البنايات بالنسبة للبيئة المحيطة:-
إن بعض البنايات تعتبر قيمة من أجل الحفاظ عليها، إلا أنها تبقى منعزلة، أو تكون محاطة بشوارع. يجب أن يكون هناك عملية تخطيط مسيطرة وتحكم عملية الحفاظ وخاصة في مركز المدينة التجاري.

بعض البنايات قد يوجد بها واجهة واحدة ذات أهمية، ومن الخطأ أن تتخلى عن الأجزاء الأخرى. ويجب أن يكون هناك خط واضح يفصل البناية القديمة عن البناية الجديدة ويجب أن يكون هناك سطح مجرد - ومعزى حول البناية.

مثلاً إذا كانت البناية القديمة ملاصقة لبناية جديدة مثل مكاتب على سبيل المثال يجب أن يكون هناك عملية فصل بينهما عن طريق عمل ساحة حول البناية القديمة أو تشجيرها بالأشجار أو عمل سور حولها. لإعطائها أهمية بحيث يعطي نوع من التناقض بين القديم والجديد (FRASER REEKIE :1977).

- سياسة إعادة الاستعمال : Adaptive Reuse .

تختلف هذه السياسة عن السياسات السابقة بأنها تهتم بالقيمة الوظيفية والاقتصادية للمباني التاريخية للحفاظ على قيمتها التاريخية والمعمارية العلمية.
فتختص هذه السياسة بإعادة توظيف المباني التاريخية في استعمالات جديدة تلائم التطور وفي نفس الوقت تحافظ على الأثر وتضمن استمرارية صيانتها والمحافظة عليه بصورة عملية.

ولذلك فإن اختيار الوظيفة والاستعمال الجديد للمباني يجب أن يتم بعناية فائقة بحيث يحدث أقل تغيير ممكن في التوزيع الداخلي للفراغات ولا يحدث أي تغيير في الواجهات الخارجية.

- سياسة إعادة التأهيل : Rehabilitation

تهتم هذه السياسة بكل المباني التاريخية (من حيث ترميمها وتجديدها وحمايتها وصيانتها وإعادة استعمالها) كما تهتم بمحيطها العمراني (من حيث تحسين طرقها وتزويدها بالبنية الأساسية والمرافق والخدمات اللازمة) وذلك حتى تتكامل المنطقة التاريخية مع المناطق الحديثة بالمدن. وبذلك تضمن هذه السياسة استمرارية حياة العناصر التاريخية من مباني وطابع عمراني ومن ثم الإهتمام بقيمتها الجمالية والثقافية والوظيفية من خلال تحسين المنطقة ككل ورفع مستواها الاقتصادي والاجتماعي.

- سياسة الحفاظ والصيانة : Conservation.

تتميز هذه السياسة عن سياسة إعادة التأهيل بأنها لا تصون وتهتم بالنواحي المعمارية للمباني التاريخية فقط، بل أيضاً تتعامل مع التغير في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية. أي أنها تنتهج نهجاً متكاملًا في التعامل مع المنطقة التاريخية بكل أبعادها وعناصرها لضمان إستدامة واستمرار تكيف المنطقة مع التغير السريع والمستمر فيها. وبذلك فإن هذه السياسة تهدف إلى صيانة استمرارية الإحساس بالقيمة التاريخية والتأكيد على شخصية المكان والمجتمع المحلي.

ويعتبر الحفاظ جزء هام من سياسة التجديد العمراني في رأي (Ian Cloquohn 1996) التي تعتمد في تحقيق أهدافها على النمو الاقتصادي بين منطقة القلب للمدينة والمناطق الخارجية المحيطة وعلى إمكانية التحكم من خلال التخطيط على مستوى المتربوليتان أو المستوى الإقليمي، ولا يمكن أن نتجح عملية التجديد العمراني بدون استثمار منطقة قلب المدينة في توفير احتياجات إسكان ذوي الدخل المنخفض مع تقليل كثافة الإسكان الجديدة عن الكثافات القائمة.

(د. المهندس أحمد محمود يسري حسن، ١٩٩٨ م)

- أما الخطوات الواجب اتباعها عند القيام بعملية الصيانة (conservation) هي :-
- * أن نعمل صيانة مبدئية وذلك عن طريق أولا الحفاظ المبدئي حتى يؤسس أو يعرف العمر الزمني للبنية وحالة البنية، ومن ثم البيئة المحيطة.
 - * إزالة كل ما هو غير ملائم ومتضارب ومتنافر من البنيات والإنشاءات.
 - * عدم استمرارية الإستعمال غير الملائم.
 - * إزالة كل ما هو قبيح وغير ملائم وإزالة كل الصور الغير ملائمة والإشارات الزائدة وغير الضرورية مثل الإعلانات.
 - * تجديد وتصنيف أعمال البناء المستعملة مثل أعمال الخشب، استخدام الألوان المعقولة وخاصة العادية وأحيانا الألوان المشعة.
 - * تجديد وتحديث أو إعادة بناء الداخل بما يلائم ما كان موجود.
 - * في الشوارع والساحات إزالة الإضاءة الآيلة للسقوط والزوال.
 - * يجب أن يكون هناك تخطيط للحدائق والمناطق الخضراء، إضافة أشجار جديدة، إضافة أثاث للشوارع. عمل شوارع للمشاة. (FRASER REEKIE, 1977).

٥:٣:٢ أهمية الحفاظ على المباني التاريخية وتأثيرها على ال CBD وعلى الفرد
والمجتمع.

٢:٣:٥ أهمية الحفاظ على المباني التاريخية وتأثيرها على الـ Central.

Business District، وعلى الفرد والمجتمع:-

إن أهمية الحفاظ على المباني التاريخية تكمن في أنها إحدى عناصر الجذب الأساسية لأي مدينة والتي تشكل الهوية الفردية (Individual character).

لذلك لاقت عملية الحفاظ على المباني التاريخية أهمية كبيرة وخاصة من قبل (Gerald E. Grane) وهو رئيس اللجنة بقسم التخطيط المدني والحضري في جامعة (Michigan) ويقول:- "إن إعادة الاستعمال للمباني التاريخية، هي أكثر من عملية الحفاظ عليها من أجل فكرة عاطفية أو رأي وجداني عاطفي وتاريخي، ولكن هي محاولة من أجل عملية المشاركة والمزج للبنىات القديمة مع الحديثة، ومن تعريفهم واستعمالهم بما يلائم احتياجات العصر".

كما أن (William Scheurer 1976) وهو مستشار (German Village Society) قد نسّوه إلى عملية الحفاظ وأهميتها. وطرح عدة تساؤلات حول أهمية الحفاظ على المباني التاريخية وهي لماذا نحن نحافظ على المباني التاريخية في المدينة؟ لماذا نحن لا نهدمها ونعمل أو نشيد مكانها مباني جديدة؟ إنه يقول:- "نحن نحافظ عليها من أجل أو بسبب لأننا نحبتها كما لأنها هي الأساس التي نركز عليه، وكذلك لأنها بدايتنا، إنها هنا في هذه البقعة حيث أجدادنا وأسلافنا كانوا يعيشون، ويشغلون، كما أنها حيث أجدادنا قد نشأوا، إننا نحافظ عليها لأننا بحاجة أن نتعلم من القديم، حتى نتذكر أسلافنا وأجدادنا، وحتى نكون فخوريين بترائنا وثقافتنا". (William Scheurer 1976).

كما لها قيمة عاطفية التي تهتم بالنواحي الروحية والرمزية، وتؤكد الشخصية والاستمرارية. ولها قيمة ثقافية (cultural) التي تبرز ندرة المنطقة التاريخية وما تحتويه من آثار متميزة معماريا وموقع عمراني ذو قيمة علمية وأيكولوجية ولها قيمة الاستعمال (uses) التي تركز على النواحي الوظيفية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية.

إن المباني التاريخية لها قيم ثقافية وقيم عاطفية حيث أن القيم الثقافية تتجسد فيما يلي:-

- القيمة التاريخية:- وجود المباني التاريخية تعطي المكان بعدا أسطوريا (بعدا تاريخيا) بالإضافة إلى الاحتفاظ بجزء من ذاكرة المكان.
- القيمة الأثرية (الزمن) : أي لها العمر والندرة.

- القيمة الجمالية والرمزية:- فالقيم الجمالية تظهر في التضاد والتركيب وأيضاً من خلال وجود القديم جنباً إلى جنب مع الجديد ليعطي التأثير والمعنى والقيمة المتبقية ذات الاتصال المباشر.
- قيمة معمارية:- إن الأهمية المعمارية للمبنى سواء بالمقارنة بعدد من المباني الأخرى التي من نفس النوع في المنطقة أو قد يكون المبنى مهماً لأنه فريد وتزداد أهميته لأنه يشكل جزءاً من مجموعة داخل مناطق الحفاظ.
- أهمية تخطيطية وعمرانية :- وترجع الأهمية إلى معايير تخطيطية معينة مثل أن تكون المباني المعمارية داخل المنطقة مجموعات أو تجمعات (cluster) ذات علاقة متبادلة مع الفراغات العمرانية أو مسارات الحركة.
- أهمية أيكولوجية:- الإحساس بالدور البيئي للبيئة المحيطة بالعمران التاريخي وإمكانية استخدام موقع المنطقة التاريخية كمركز إشعاعي لتحسين أجزاء المناطق التاريخية الأخرى والذي يطلق عليه أُل (Eco city).
- أهمية علمية :- بأن يتخذ كنموذج يحتذى به في وضع التصميمات المعمارية والعمرانية.

أما القيم العاطفية فتتجسد في أن الإحساس بالأشخاص أو استدعاء الماضي تكون الأهمية لبعض الانتصارات أو الشخصيات أو الاستمرارية الروحية والرمزية للمكان.

أما أهمية الاستعمال فتكمن في تركيز استعمالات معينة داخل المنطقة التاريخية، بحيث تعطي المنطقة طابع مميز سواء كانت من الناحية الوظيفية أو الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية أو السياسية.

أما أهميتها بالنسبة لمركز المدينة تكمن في إنجاز وتحقيق مركز مدينة مميز وذات حركة وانتعاش اقتصادي . كما أن إعادة الاستعمال للمبنى التاريخي سوف يعمل نوع من الحيوية عن طريق دعم ورفع درجة وجمع شمل العديد من المباني المطورة ضمن المنطقة.

كما أن عملية ربط الماضي بالحاضر وخلق بيئة تفي باحتياجات الإنسان الأساسية مع تحريك وجداته وتجديد ذاكرته في نفس الوقت، ومن هذا المنطلق فإن عملية الحفاظ على المراكز القديمة للمدن هي عملية لربط الإنسان بماضيه وتجديد لذاكرته بحيث تلعب هذه العملية دور تعليمي ومحافظة ثقافية وتجسيد روحاني لأحداث تاريخية عبر المحافظة والتخطيط. (د. عزام الحجوجي، الحكم المحلي - رام الله).

٤:٢ دراسات سابقة حول تطوير وإعادة تأهيل مراكز مدن في العالم.
١:٤:٢ الدراسة الأولى: إعادة تأهيل مركز مدينة عمان - مشروع تطوير منطقة رأس العين.
٢:٤:٢ الدراسة الثانية: إعادة تأهيل وسط مدينة السلط سياحيا.

٢:٤ دراسات سابقة حول تطوير وإعادة تأهيل مراكز مدن في الأردن .

٢:٤:١ الدراسة الأولى :- وتشمل إعادة تأهيل مركز مدينة عمان - مشروع تطوير منطقة رأس العين.

أهمية الدراسة :- تأتي أهمية إختيار هذه الدراسة وذلك لتشابهها مع دراسة إعادة التطوير والتخطيط والتأهيل لمركز مدينة جنين التجاري، حيث أن كلاهما عالج المنطقة الحيوية من المدينة، حيث إهتمت الدراسة الأولى (إعادة تأهيل مركز مدينة عمان) بإعادة التأهيل والترميم والتطوير وكذلك هذه الدراسة (وهي إعادة تخطيط وتطوير وتأهيل مركز مدينة جنين) حيث إهتمت بتطوير العديد من المباني وكذلك إهتمت بالحفاظ على العديد من المباني التاريخية الهامة، كما إهتمت كلا الدراستين بإنشاء العديد من المباني الثقافية والترفيهية والإهتمام بشوارع المشاة وكذلك الإهتمام بأثاث الشوارع التي تعمل على تشجيع التسوق وتضفي نوع من الجمال على البيئة المحيطة.

وتأتي أهمية هذه الدراسة أيضا كون مدينة عمان مركز الوسط بالنسبة للمدن الأخرى، كما تعاقبت عليها حضارات مختلفة، ومن ثم بيان الممارسات العملية التي قامت بها أمانة عمان الكبرى في إعادة تأهيل مركز المدينة- مشروع تطوير رأس العين - وأثار ذلك في التنمية العمرانية والحياة العصرية، ودور كل من الحكومة المركزية والإدارة المحلية في وضع استراتيجيات الخطط اللازمة وتنفيذها.

وتأتي منهجية هذه الدراسة في كل مما يلي:-

(١) وضع خطة استراتيجية لإعادة تأهيل مركز ووسط مدينة عمان-كحالة دراسية- بهدف إشباع حاجات السكان الأساسية.

(٢) وضع خطة لتطوير خدمات البنية التحتية والآثار والنقل.

(٣) من أهم الخطط المرسومة لإعادة تأهيل مركز المدينة:-

- تطوير منطقة الساحة الهاشمية حتى تقاطع المصدار - خطة بعيدة المدى.
- تطوير منطقة رأس العين وتشتمل على تطوير منطقة رأس العين وتقاطع المصدار حتى تقاطع شركة الدخان - خطة قصيرة المدى.

(٤) ويتلخص المشروع بإنشاء مبنى قاعة المدينة، مبنى موظفي أمانة عمان، مسجد النورين مركز رأس العين الثقافي والمتحف الوطني، ساحة نوافير المياه، وحديقة رأس العين بالإضافة إلى إنجاز البنية التحتية وطريق اشعاعي.

ومن النتائج المترتبة على هذا المشروع:-

- تنمية إدارية-تحسين ظروف الأداء الإداري (بالنسبة لأمانة عمان).
- تنمية إقتصادية-تأمين أكثر من (٢٥٠٠) فرصة عمل خلال فترة المشروع.
- تنمية ثقافية واجتماعية وسياسية من خلال المعارض والندوات الأدبية والمهرجانات.
- تنمية حضارية-تجميل الموقع، تنظيم الأعمار والمهن.
- تحسين البيئة والتحكم في معدلات التلوث- زيادة المساحات الخضراء.
- تحسين النقل والمرور- عمل شوارع إشعاعية لتفريغ وسط البلد.

مركز مدينة عمان - منطقة الدراسة:-

تشكل المنطقة الأولى -مركز المدينة- وهي من مناطق عمان العشرين، وبدأ فيها العمران قرب ينابيع المياه (رأس العين) وعلى جانبي سبيل عمان، وهي مركز النشاطات التجارية والاقتصادية والثقافية ومنطقة تبادل مروري بين أحياء العاصمة.

وهي صحن المدينة التي تحيط بها التلال والجبال. ويتمثل فيها تاريخ عمان القديم والحديث، وتبلغ مساحتها (٢ كم^٣) وعدد سكانها (٥٠٠٠) نسمة، أطوال الشوارع التنظيمية (٦٠ كم طولي)، نسبة المساحة المبنية ١٠٠%، الكثافة السكانية ١٦,٦٦٦,٦٧ نسمة وارتفاعها عن سطح البحر (٨٠٠م)، ومعدل الأمطار (٣٠٠ ملم/عام) عدد رخص المهن (٨٠٠٠) رخصة. يحيط بها كل الاتجاهات أحياء ذات كثافة سكانية عالية.

وتحتوي مركز المدينة على آثار عديدة (المدرج الروماني والشارع المعبد وسبيل الحوريات والمسجد الحسيني الكبير وجبل القلعة وغيرها). ويوجد بها مراكز وخطوط النقل العام والساحة الهاشمية وساحة رأس العين.

الأسباب التي أدت إلى إعادة التأهيل:-

من أهم الأسباب التي أدت إلى إعادة تأهيل مركز مدينة عمان هو مشاكل النمو الحضري المتعظم، حيث أدى النمو الحضري المتزايد والمتعظم في عمان منذ بداية الخمسينات وعلى وجه التحديد والخصوص في مركز المدينة إلى مشكلات عديدة أهمها: المشكلة التنظيمية المتمثلة في ضيق الشوارع والأرصعة والأماكن المخصصة للمشاة وعدم وجود حدائق عامة ومتنزّهات ومناطق خضراء كافية، كما تتمثل المشكلة التنظيمية في صعوبة ضبط أمور المهن والباعة المتجولين والأماكن المشوهة للمنظر العام. مشكلة البنية التحتية المتمثلة في عدم استكمال تجديد شبكات الصرف الصحي وشبكات مياه الشرب والكهرباء والاتصالات. أما المشكلة البيئية فتتمثل في مشكلة التخلص من النفايات وذلك بسبب الأزقة والدخلات التي لا يمكن وصول سيارات النفايات لها.

استراتيجية إعادة تأهيل مركز وسط مدينة عمان .

لقد تبنت أمانة عمان عملية التخطيط الاستراتيجي بالاعتماد على العوامل المحلية لحل مشاكل مركز المدينة، للإرتقاء به من خلال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والحضرية التي تشبع حاجات السكان الأساسية وتحسين نوعية حياتهم على نحو عاجل. الحكومة المركزية فاقتصرت على مساهمتها في وضع خطة لتطوير خدمات البنية التحتية والآثار والنقل وهو من اختصاصها، أما الإدارة المحلية إقتصرت مهمتها على وضع إستراتيجية وخطط إعادة تأهيل مركز مدينة عمان.

أهداف خطط إعادة تأهيل مركز المدينة:-

- تهدف الخطط إلى تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية وثقافية وحضرية يتمثل بما يلي:-
- خلق بنية حضرية متكاملة ومتناغمة لمركز المدينة بإعادة تنظيم النسيج العمراني مما يعكس الوجود التاريخي الاقتصادي والاجتماعي والجمالي.
- القضاء على التخلف الاقتصادي والبطالة، وتأمين فرص عمل، وتحسين البيئة والمناخ الاستثماري.
- رفع مستوى السكان وتوفير أسباب الحياة الكريمة لهم.
- حماية التراث التاريخي والأثري والديني .

- البعد الإداري - تحسين ظروف الأداء الإداري وتوفير المعلومات والرقابة على العمران والمهن والصحة والمرور.
- تحسين شبكة الطرق والخدمات.
- جعل مركز المدينة حلقة وصل بين أطرافها لتحقيق التوازن والتجاسس الاجتماعي بين مختلف فئات المجتمع.
- إعادة الروح والحيوية الإنسانية لمركز المدينة واستحضار ذاكرة المكان والزمان وربط ماضي المدينة بحاضرها.
- التحكم في التلوث البيئي وزيادة المناطق الخضراء حيث أن ذلك يعمل على تصفية الهواء من الغبار العالق وتزيد نسبة الرطوبة فيه.
- تنمية روح المواطنة وتعميق الانتماء من خلال الإهتمام بالمواطنين.

الخطط التي رسمت لإعادة تأهيل مركز المدينة:-

تم تقسيم الخطط المرسومة إلى قسمين:-

القسم الأول:- تطوير منطقة الساحة الهاشمية حتى تقاطع المصداق - خطط بعيدة الأمد وتشمل على:-

- تطوير منطقة الساحة الهاشمية ومراكز انطلاق السيارات (Terminal) (مجمع الكراجات).

- تطوير جبل القلعة وشارع الهاشمي وشارع الملك طلال (الشارع السياحي) وعمل أنفاق وأماكن للمشاة وتصميم المتحف الوطني شكل (٢-٣).

وتقوم الأمانة والحكومة بعمل الدراسات التفصيلية لتنفيذ هذا المشروع من خلال تمويل ذاتي أو خارجي بضمان الحكومة ومن المتوقع الانتهاء من هذه الدراسة خلال عام ٢٠٠٠م.

القسم الثاني:- تطوير منطقة رأس العين وتقاطع المصداق حتى تقاطع شركة الدخان شكل (٢-٤).

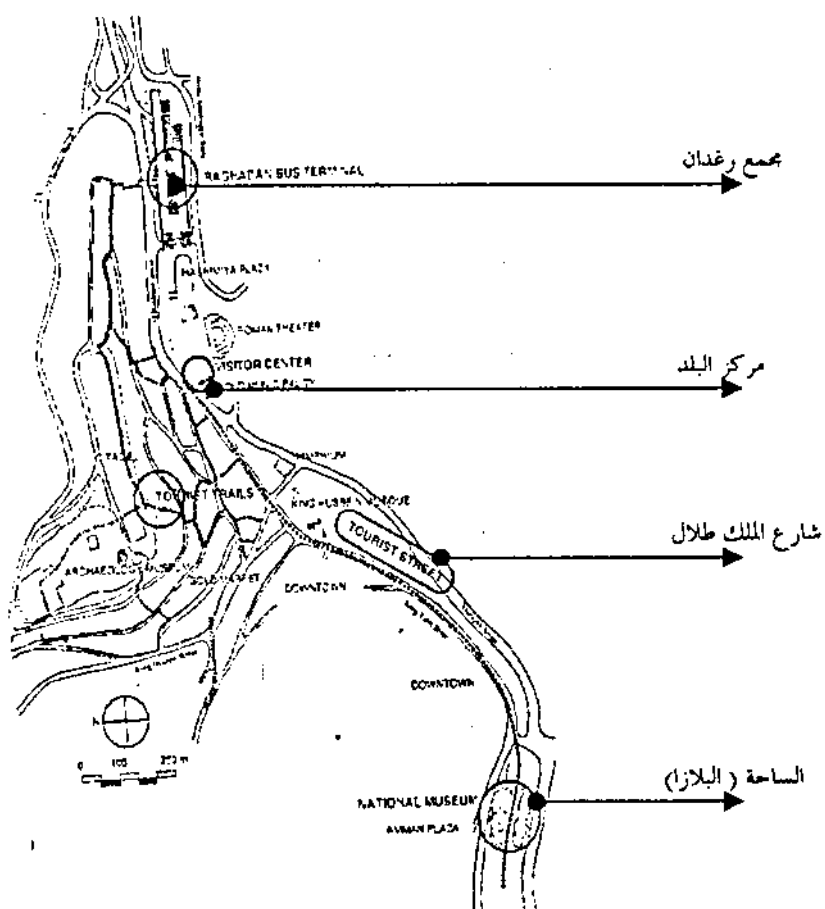
تبلغ مساحة موقع المشروع حوالي (١٤٠) دونم على شكل شريط طوله (١,٥) كم وعرضه حوالي (١٠٠م). ويحيط به من كافة الاتجاهات أحياء ذات كثافة سكانية عالية وتقاطعات مرورية. وقد تم المباشرة بتنفيذ تطوير منطقة رأس العين اعتباراً من العام ١٩٩٣م وحتى تاريخه ومن المتوقع إنجاز كامل المشاريع المدرجة على الخطة حتى عام ٢٠٠٠م.

المعوقات التي واجهت تطوير رأس العين :-

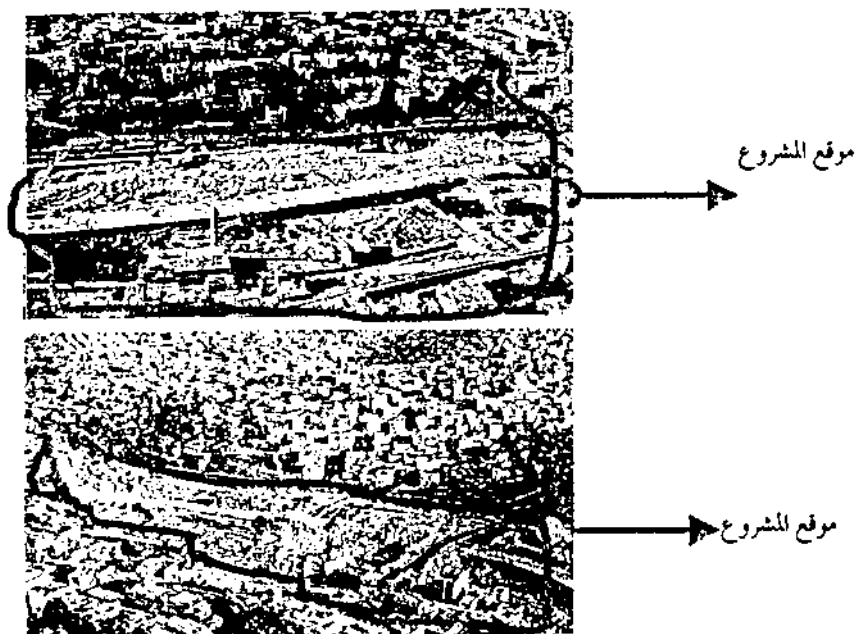
- مشاكل التمويل : يتطلب تنفيذ مشاريع إعادة التأهيل كلفة عالية تستنزف موازنة الأمانة خاصة كلفة الاستملاكات التي بلغت أكثر من (٢٠) مليون دولار.

- مشاكل الهدم وترحيل السكان : إن هدم المباني يتطلب ترحيل السكان مما يؤدي إلى تفكيك وخلخلة النسيج الاجتماعي في المنطقة وينعكس ذلك في عدم رضاهم لأعمال الهدم ومطالبتهم بشتى الوسائل لإيقاف ذلك.

- مشاكل لعبة المصالح وجماعات الضغط : تصطدم مشاريع إعادة التأهيل بمعارضة شديدة وقوية من أصحاب المصالح، التي تتأثر مصالحهم نتيجة أعمال التطوير، وعدم المرونة في قبول التغيرات والتأقلم معها، وعادة هؤلاء يشكلون ضغطاً على أصحاب القرار.

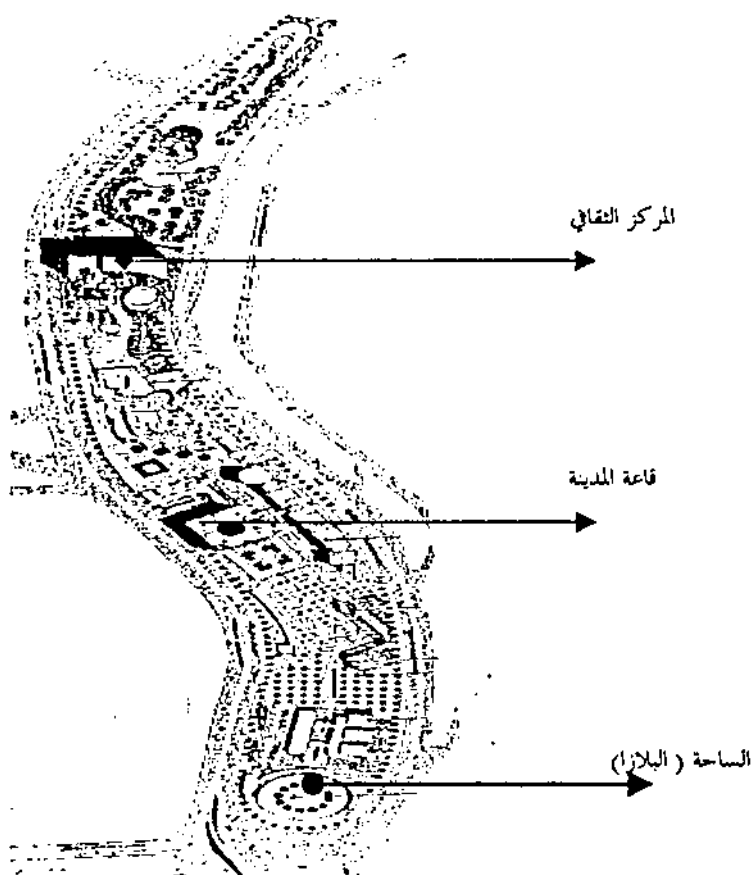


أمانة عمان الكبرى-مشروع إعادة تأهيل مركز
المدينة من جسر رغدان حتى تقاطع المصداق

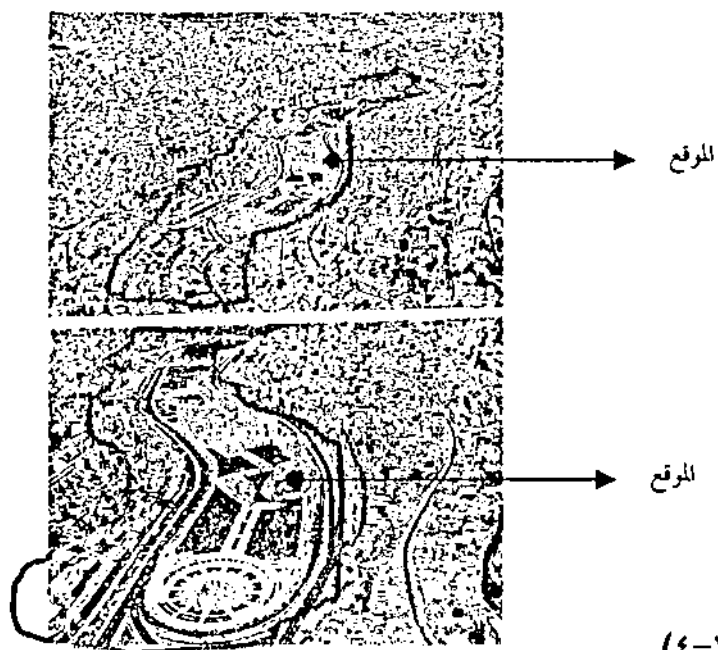


موقع المشروع خلال المباشرة بأعمال البنية التحتية في اسنة
١٩٩٣م.

شكل (٣-٢)



مشروع إعادة تأهيل مركز المدينة \ تطوير منطقة رأس العين



شكل (٤-٢)

الموقع بعد إنجاز المشروع في ١٩٩٨/٥/٢٢م

- مشاكل نقل خدمات البنية التحتية : إن نقل خدمات البنية التحتية وتجديدها تشكل عائقاً أمام إعادة التأهيل، بسبب قدم البنية التحتية وعدم وجود معلومات كافية عنها، إضافة إلى التنسيق بين مؤسسات عديدة لرصد المخصصات اللازمة للتنفيذ.

تقييم مشروع تطوير منطقة رأس العين :-

إنه من المبكر تقييم متكامل لآثار تنفيذ المشروع إلا أنه من الملاحظ أن الأهداف المرسومة انعكست في تحقيق ما يلي:-

- تنمية إدارية : عن طريق تحسين الأداء الإداري.
- تنمية إقتصادية : عن طريق تأمين أكثر من (٢٥٠٠) فرصة عمل وتنشيط الحركة التجارية.
- تنمية ثقافية واجتماعية وسياسية : من خلال إقامة المعارض الفنية والندوات الأدبية، المهرجانات واللقاءات المفتوحة، وتأمين متنفس آمن وصحي وملاعب للمواطنين.
- تنمية حضرية: القضاء على المكاراة الصحية والمشوه للمنظر العام، تجميل الموقع، تنظيم ورقابة المهن والإعمار.
- تحسين البيئة والتحكم في معدلات التلوث، زيادة المساحات الخضراء بزراعة (١٢٠٠) شجرة ومسطحات الإنجيل ونباتات الزينة.
- تحسين النقل والمرور : عمل شارع إشعاعي (عمر مطر) يسهل تفريغ وسط المدينة، مواقف سيارات، تخفيف الاختناقات المرورية.
- تحسين البنية التحتية : تنفيذ عبارة سيل عملت على حماية أرواح المواطنين وممتلكاتهم من الفيضان، وتنفيذ شبكات الصرف الصحي والمياه والاتصالات والكهرباء. (المهندس فلاح العموش المهندس ماجد العبوة ، ١٩٩٨ م).

٢:٤:٢ الحالة الدراسية الثانية:- وتشمل إعادة تأهيل وسط السلط سياحيا.

منهجية الدراسة :-

اعتمدت هذه الدراسة على ما قامت به الجمعية العلمية الملكية الأردنية من مسح وتوثيق للمباني القديمة ذات القيمة المعمارية وتقييم أهميتها الحضارية وحالتها من ناحية، وإيرازها لمقومات الحياة الثقافية الحضارية والتاريخية للمدينة والنسيج العمراني لها من ناحية أخرى. ثم شرح لبعض التجارب التي قامت بها بعض الهيئات من القطاعين التطوعي والخاص بإعادة استغلال هذه المباني بما يتماشى والسياسة العامة للحفاظ على التراث المعماري للمدينة، والخطة المستقبلية لتنمية السلط التاريخية سياحيا من خلال الاهتمام بمفهوم السياحة الحضارية الثقافية.

الأسباب التي أدت إلى إعادة التأهيل:-

إن خطر التشويه والهدم يهدد العديد من المباني التراثية ذات الطراز المعماري المميز للمدينة نتيجة لعوامل طبيعية أخرى بشرية، يرافقها تراجع في النشاط الاقتصادي وتدخل في البنية الاجتماعية في وسط المدينة القديم، مخلفه أبنية آيلة وشبه خالية من السكان، وذات وضع إنشائي متردي أو آيل للسقوط، بالرغم من أن الأبنية والتكوين الحضري يعتبر نموذجا للمدينة العربية التقليدية بمعظم عناصرها.

يعاني وسط مدينة السلط من ضعف الطلب وبطء في النمو مقارنة بالمناطق المحيطة به، ومن المؤشرات على ذلك انخفاض أسعار الأراضي وتدنّي الإيجارات، فالتجارة تعاني من الركود والمنافسة، والحرف الصناعية الخفيفة راكدة، والسكنى في وسط المدينة غير مرغوب فيه بالرغم من تندي إيجاره، وقد أثر ضعف الطلب هذا على صيانة المباني وترميمها، وذلك لعدم وجود الحوافز لدى المالكين للإنفاق عليها.

ولقد جاء الاهتمام بالتراث المعماري للمدينة ليفتح آفاقا جديدة في إنعاش الاقتصاد للمدينة القديمة وجذب الاستثمار للمباني القديمة وإيجاد استعمالات خاصة للمباني المميزة فيها، ودعم للحرف اليدوية التقليدية.

الآثار الناجمة عن إعادة التأهيل:-

لقد سعت الدراسات التي أعدت والمشاريع التي تم تنفيذها إلى تنمية وسط المدينة سياحيا بهدف تهيئة السلط الدولية وقد ترتب على ذلك عدة آثار يمكن اعتبارها بمجموعها وهي:-

١) إدراج مدينة السلط على الخريطة السياحية لتكون إحدى المحطات التي يتضمنها البرنامج السياحي للأردن.

٢) إعادة تجميل بعض المواقع مثل شارع الحمام وتوفير حرية حركة أفضل للمشاة في وسط المدينة.

٣) تحديث البنية التحتية من شبكات مياه وطرق وخدمات وهاتف وظروف بنية أفضل.

٤) إعادة النظر بحركة مرور المركبات وتحديد اتجاه السير فيها في عدد مسن الشوارع المحيطة بوسط المدينة بحيث تخفف من ازدحام المركبات في وسط المدينة.

٥) المحافظة على بناء المهن التجارية التقليدية في المحلات التجارية، وتشجيع سكان المباني على الاستقرار فيها للمحافظة على تمازج الحياة الاجتماعية بالنشاط الاقتصادي للمدينة.

٦) إحداث تغيير إيجابي لدى السكان بالتعامل مع زوار المدينة دون أن يكون لذلك أثر سلبي على طبيعة الحياة والعادات الخاصة والتقاليد الخاصة بالمدينة.

٧) إدراك السكان لأهمية الأبنية التراثية باعتبارها إرث حضاري وكنز معماري يجب المحافظة عليها لتكون أماكن جذب سياحي. (عبد الرحمن محمود الحياوي، مدير بلدية السلط ١٩٩٨م).

٥:٢ ملخص

٥:٢ ملخص .

هذا الفصل ناقش المدينة وأهميتها في بناء الفرد والمجتمع والبيئة المحيطة ، ثم إنتقل إلى ماهية تكوين المدينة وأهم النظريات التي تطرقت إلى تعريف وتوضيح أقسام المدينة وأهم القطاعات (Zones) التي تكون المدينة ، فهذه النظريات تشكل القاعدة الأساسية للإنتقال إلى منطقة المركز التجاري ، هذه المنطقة هي من أهم القطاعات التي تكون المدينة ، فجميع النظريات والفلسفات التي ذكرت وحددت هيكل إقليم المدينة تؤكد على أن منطقة المركز التجاري تشكل قلب المدينة فهي المنطقة التي تعتمد عليها المدينة في رفع إقتصادها ومستواها الثقافي والتجاري

كما ان هذا الفصل يعطي الدلالات والإشارات التي تدعو إلى أهمية إعادة التطوير والتخطيط والإحياء لمراكز المدن التجارية، وهذا ما لمس من خلال التفسيرات والتوضيحات لعلماء إهتموا بهذا المجال، حيث أن إهتمام وتحيز العلماء لمنطقة المركز التجاري تعطى تفسير واضح لأهمية المنطقة التجارية فهي تشكل حجر الزاوية الذي يعتمد عليه إقتصاد المدينة .

إن الهدف من الدراسة السابقة كان من أجل توضيح معنى إعادة التخطيط والتطوير والإحياء للمنطقة المركزية من خلال التطرق للعناصر التي تعمل على تطوير منطقة المركز من خلال ممرات المشاة ، المواصلات ، أثاث الشوارعومن خلال الإستراتيجيات أو السياسات المتبعة عند إعادة التطوير والتخطيط للمناطق التاريخية الواقعة ضمن منطقة المركز التجاري .

إن أهمية إعادة التأهيل والتطوير والتخطيط تم التطرق لها مع إعطاء تفسير وتوضيح لأهميتها من خلال الدراسات السابقة عن إعادة تأهيل مركز مدينة عمان وإعادة تأهيل وسط مدينة السلط، وكذلك من خلال الدراسات والممارسات العملية التي تم تطبيقها على مراكز المدن التجارية في المدن الأجنبية .

٥٣٠٧٢٦

الفصل الثالث

طرق منهجية البحث (Methodology)

١:٣	مقدمة
٢:٣	توجه الدراسة
٣:٣	أسلوب التوضيح
٤:٣	إكتشاف إقليم جنين
١:٤:٣	المشاهدات
٢:٤:٣	أسلوب الوصف والبحث في الأدب
٣:٤:٣	أسلوب التحليل
٥:٣	مدينة جنين
١:٥:٣	مقابلات مع أشخاص ذوي أعمار كبيرة
٢:٥:٣	التصوير الجوي
٣:٥:٣	المشاهدات
٤:٥:٣	أسلوب التحليل
٦:٣	مركز مدينة جنين التجاري CBD
١:٦:٣	المقابلات
٢:٦:٣	إستعمال الخرائط
٣:٦:٣	الصور الفوتوغرافية والكاميرا
٤:٦:٣	المشاهدات
٥:٦:٣	أسلوب التحليل
٧:٣	تعزيز النوعية والمصداقية



١:٣ مقدمة :-

إن الهدف من هذه الدراسة هو إيجاد أهم المشاكل والصعوبات وكذلك المواصفات والإمكانات لمنطقة المركز التجاري في مدينة جنين (Central Business District) من أجل إيجاد أهم الحلول لكيفية إعادة التخطيط والتطوير والتأهيل لمركز المدينة التجاري .

إن التوجه العلمي لفهم محتوى الدراسة هو التحليل وليس التخمين بناء على ما يوجد على أرض الواقع (أي أرض الواقع في الوقت الحالي لمنطقة المركز التجاري في مدينة جنين) .

أما طرق بناء الرسالة، فقد اعتمد بالدرجة الأولى على المشاهدات (observations) ومن ثم التحليل باستعمال الخرائط والصور الفوتوغرافية، والمقابلات الشخصية (Interviews).

إن النتيجة لهذه الدراسة هي معقدة ومتنوعة، حيث يوجد قوى خارجية وقوى داخلية والتي تشترك معا في تحديد وتشكيل التطور والتخطيط وإعادة التأهيل لمركز المدينة التجاري . القوى الخارجية تحددت بخصائص الإقليم وموقعه وأهميته بين الأقاليم الأخرى. بينما القوى الداخلية تتمثل بالسكان، الذين يؤثروا على عملية التخطيط والتطوير والتأهيل. كل هذه الأمور عملت على سهولة التوضيح والتفسير لهيكل الدراسة كما سنرى لاحقا .

إن د. سنان قد أشار إلى الطريقة التي تعطي الإدراك والفهم العميق لمشكلة البحث، حيث كتب ما يلي:-

إن الأشياء التي يمكن أن تشاهد، والأحداث التي يمكن أن تسجل

والمشاهدات والنظريات التي يمكن أن توصل وتربط، سوف تكشف

جزء من الكل، ليس غير مجموعة من هذه الأجزاء، ولهذا فإنها تحتاج

لكي تتركب وتتصنع للكل أو لمجموعة كاملة. (Ziad Senan, 1992, p84)

إن المواضيع ومجموعة الأسئلة التي طرحت قد وضحت وفسرت، وكذلك الأساسيات العلمية (Theoretical Basis) الخاصة بالدراسة قد نوقشت، كل هذا من أجل إختيار المعلومات والنتائج المناسبة من الحالات الدراسية السابقة من أجل تحقيق الأهداف والإجابة على التساؤلات الموضوعية.

إن التوجهات والإستراتيجيات والطرق التي تم إختيارها هي من أجل توضيح وتفسير وبناء هيكلية الدراسة وكذلك من أجل أن تصوغ وتبرر المنهجية أو التوجه المستعمل لجمع المعلومات خلال حقل العمل. إن الدراسة بدأت بمناقشة قصيرة بحيث تقيم وتوجه الرسالة، ثم وضعت إستراتيجية التوضيح، بعد ذلك وضحت طرق البحث التي إستعملت من أجل توضيح وجمع المعلومات، والتي بدورها أكدت على المصادقية والنوعية للمعلومات المجمعة.

٣٠٣ توجه الدراسة

إن جدارة ومقدرة فعاليات ونشاطات الباحث تؤثر بشكل قوي على الوضوح والدقة والإحكام، حيث يكون لدى الباحث القدرة من أجل أن يترجم المعنى التجريدي لمتغيرات الحل ضمن حقل الدراسة العلمي، ومن خلال تعريفات عملية أو ممارسة واضحة ومحددة للوصف السذي يقود الباحث للمعلومات. (Blalock and Blalock, 1982).

في الدراسات المتعلقة بالبيئة المحيطة، إن الطرق والتقنيات مختلفة ومتعددة، ولهذا فإن إختيار أي طريقة للبحث تعتمد على ماذا يريد الباحث أن يعرف ومن ثم تحديد المشكلة، ونوعية النتيجة المطلوبة. (Zeisel, 1981).

ومن أجل دراسة المعنى البيئي، فإن (Honikman, 1976) قد عرف ثلاث معايير أو مقاييس: المعيار أو المقياس للخصائص الفيزيائية، والمعيار الشخصي (الذي يعتمد على الأفراد)، والمعيار الخاص بالبيئة المحيطة.

أما في هذا البحث فإن توجه الدراسة يعتمد على استخدام المعيار الثالث الخاص بالبيئة (Environment)، حيث تم تحليل وإكتشاف وعمل الدراسة الأولية التمهيدية، والتي اعتمدت على المعلومات الكمية والنوعية من أجل الإختبار والإكتشاف ومن ثم إثبات وإستنباط وتكوين الصورة أو الفكرة التي يجب إتباعها.

من هنا نرى أن توجه البحث يعتمد على التحليل للمشكلة ومن ثم جمع الأفكار لإيجاد الحلول المبنية على خبرة الباحث وتجاربه وآراء الناس والمستخدمين للمنطقة.

٣:٣ أسلوب التوضيح

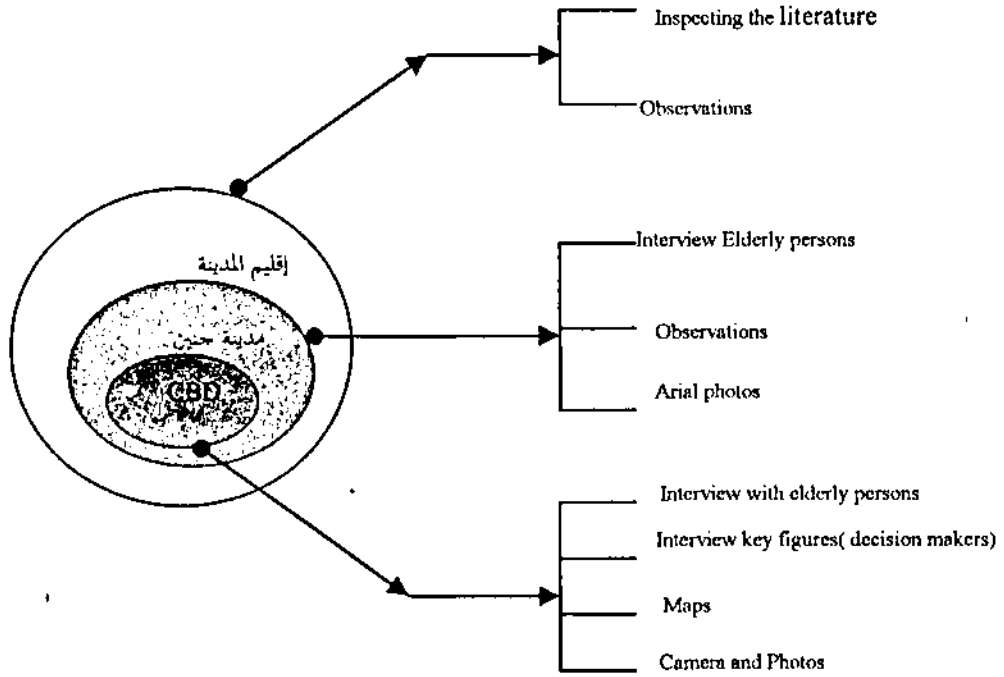
٣:٣ أسلوب التوضيح

من خلال مواقع محددة وحالات خاصة بالموضوع، فإن الخطوة الأولى في النهج هو اختيار الحالة الدراسية كطريقة من أجل عملية التحقيق والتوضيح والتفسير. في هذه الدراسة حالات دراسية لبعض من المدن العربية مثل عمان، وحالات دراسية أخرى من الدول الأجنبية قد تم اختيارها من أجل عملية التوضيح ومن خلالها تم توضيح عدة اتجاهات لإعادة التخطيط والتطوير والتأهيل داخل مركز مدينة جنين التجاري .

إن حقل الدراسة قد تم في الفترة ما بين ١٩٩٩/٧/١١ م - ١٩٩٩/١١/٣٠ م. يوجد ثلاثة مستويات جغرافية قد تم التركيز عليها من أجل عملية التوضيح : الأول دراسة لتأثير الإقليم بشكل عام وعلاقته مع البيئة المحيطة، الثاني دراسة مدينة جنين وأهميتها كموقع جغرافي في تقديم الخدمات للمناطق المحيطة وعلاقة ذلك بالمنطقة التجارية، أما المستوى الثالث هو دراسة منطقة الأعمال والتجارة لمدينة جنين بما فيها من إمكانيات ومشاكل. بدأت الدراسة بتعريف واضح للمنطقة، ثم إعطاء تحليل كامل ومفصل للمنطقة لمعرفة أهم العناصر التي تكون هذه المنطقة، والتي لها دور كبير عند إعادة التخطيط والتطوير والإحياء للمنطقة.

في هذه الدراسة يمكن القول أن إستراتيجية التوضيح تقوم على ثلاثة مستويات :-
المستوى الأول يعتمد على دراسة إقليم المدينة - الثاني يعتمد على دراسة مدينة جنين - الثالث يعتمد على دراسة منطقة الأعمال والتجارة (شكل ٣-١).
وبالاعتماد على النظريات العلمية والمراجع الأدبية ، وجد ان دراسة إقليم مدينة جنين يؤثر على إعادة التخطيط والتطوير لمنطقة المركز التجاري على مستوى ال (macro level) بينما منطقة المركز التجاري تؤثر على السكان المقيمين وعلى البيئة المحيطة على مستوى (micro level)

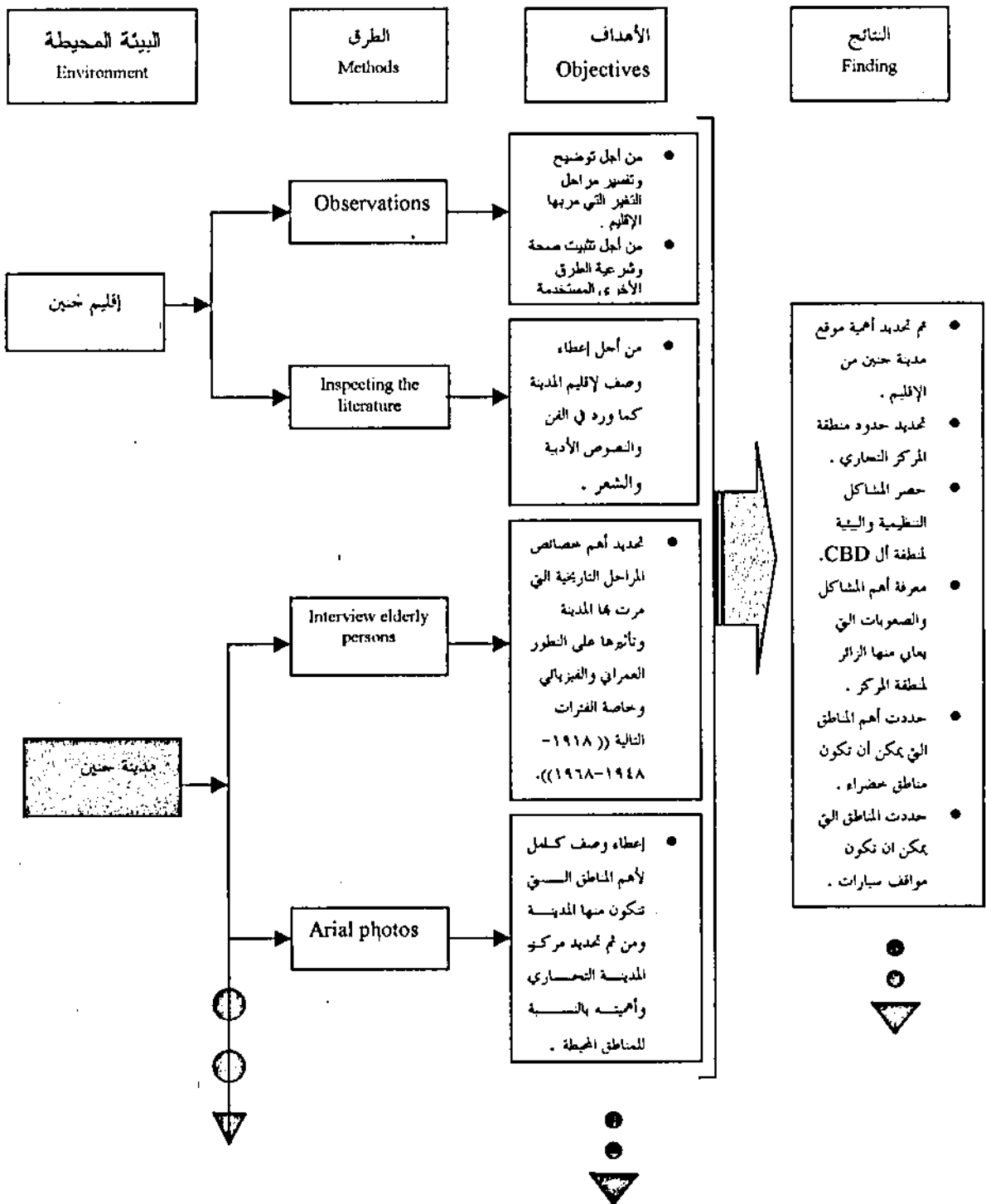
أما طرق توضيح هيكل الدراسة فهي موضحة في شكل (١-٣) .

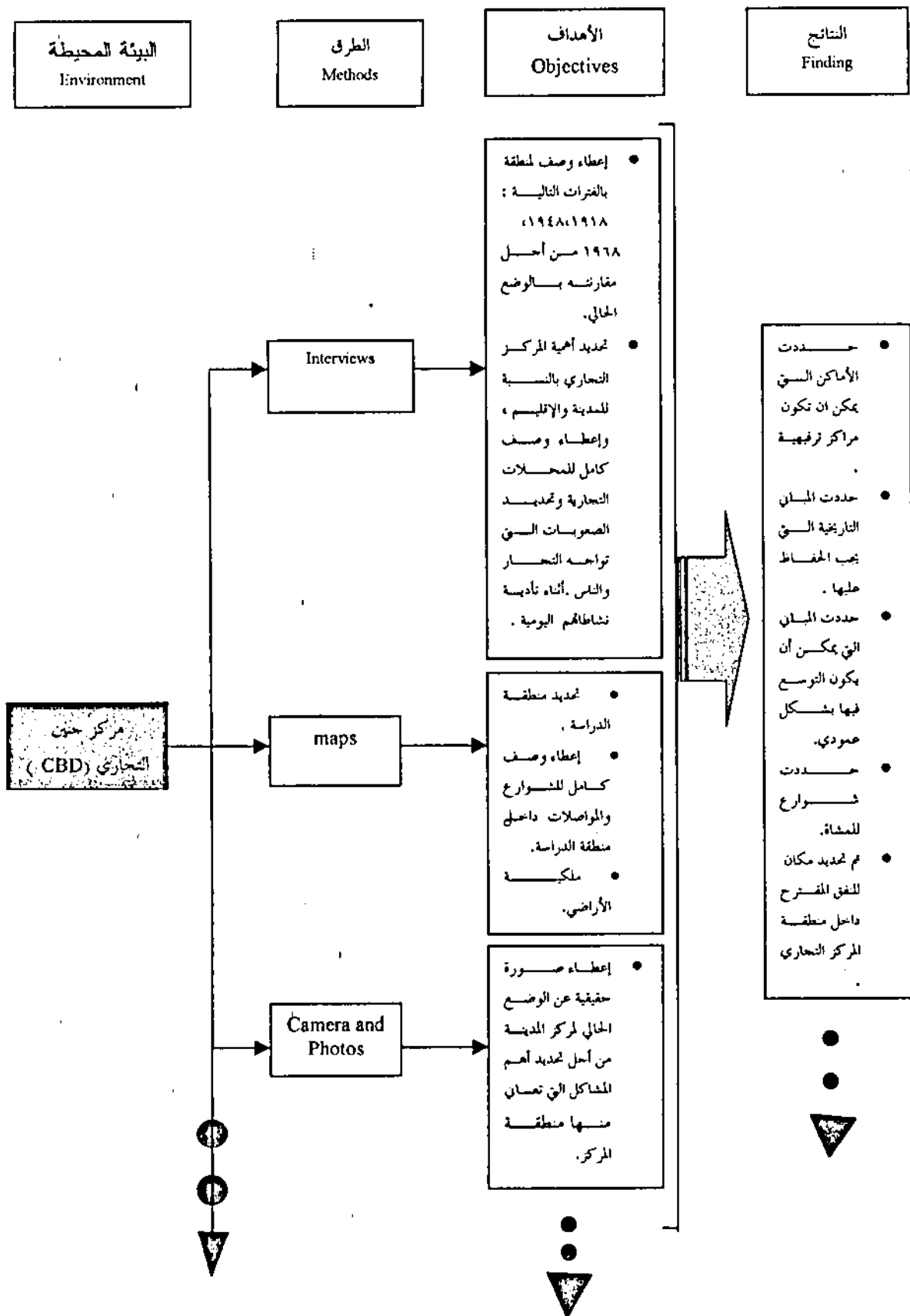


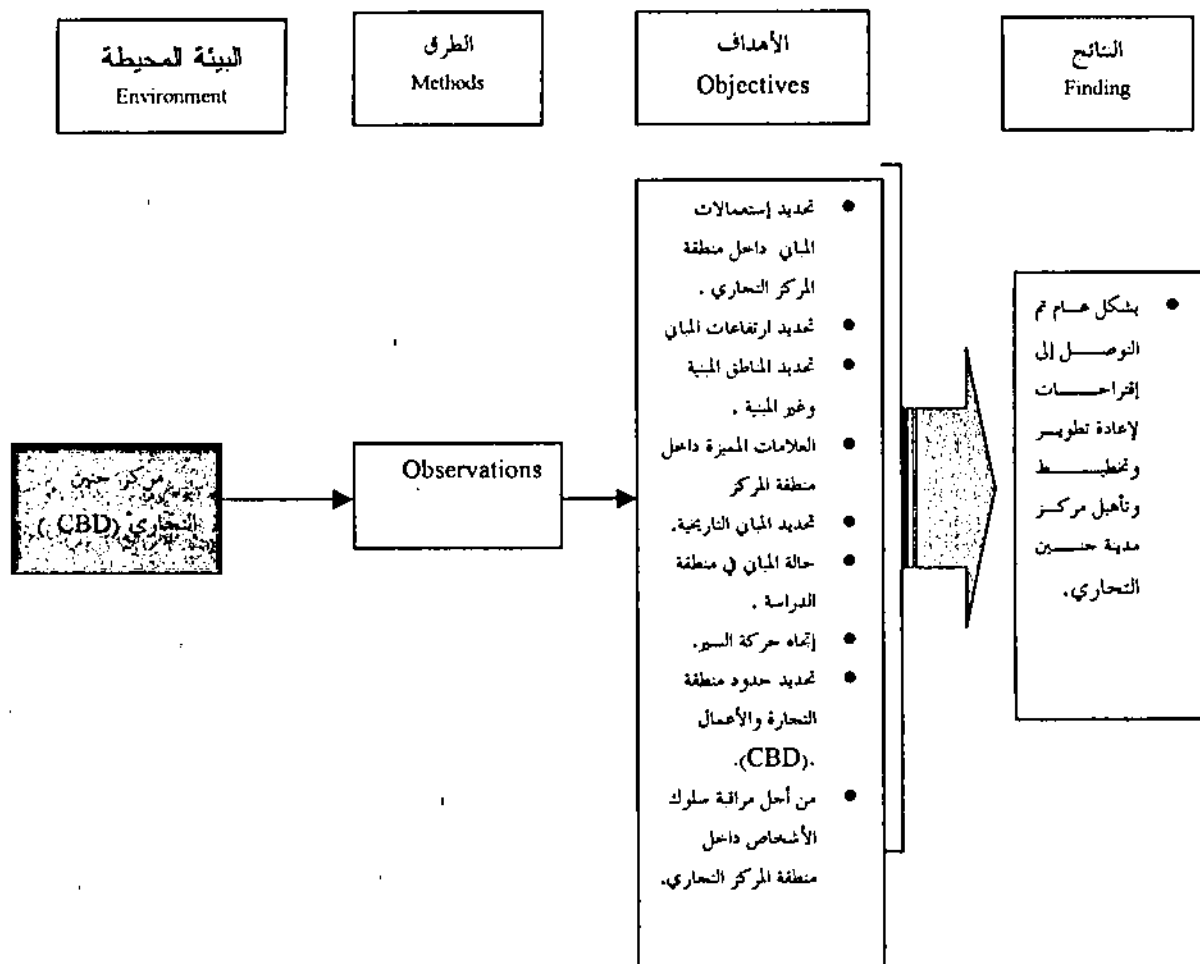
شكل (١-٣)

إستراتيجيات التوضيح والتحليل لهيكل الدراسة

إن القطاع التالي الموضح في شكل (٢-٣) يختبر الطرق المستعملة وطريقة تطبيقها على منطقة الدراسة.







شکل (۲-۳)

يوضح لنا الشكل الأهداف من الطرق المستعملة في تحليل الدراسة .

٤:٣ إكتشاف إقليم جنين

٤:٣ إكتشاف إقليم جنين Exploring the Region

إن الهدف من الإستراتيجيات المستخدمة في هذا المستوى هو من أجل جمع المعلومات عن أهمية إقليم المدينة على مستوى الإقليم (macro level) وأهميتها كعقدة مواصلات لما له من أهمية في إختيار منطقة المركز التجاري (CBD) لمدينة جنين، ومن ثم معرفة حركة السكان اليومية من الريف إلى المدينة لتحديد أهمية المركز التجاري كمكان لتقديم الخدمات اليومية للسكان المقيمين والزائرين، ومن أجل تحقيق ذلك إستخدمت المشاهدات (observations) وكذلك المصادر المكتوبة لوصف الإقليم.

١:٤:٣ المشاهدات Observations

من أجل فهم الإقليم بنظرة قوية، ومن أجل رؤية الأشياء كما هي، ومن أجل أن تكون مفتوحة ومؤثرة وتحت على الإستقراء في التوجه، مشاهدات فيزيائية قد أخذت على مستوى الإقليم (region). إن الهدف من هذه المشاهدات هو من أجل تدعيم التفسير والتوضيح وكذلك من أجل اختبار الطرق والإستراتيجيات الأخرى المستخدمة.

(Patton, 1990) قد أشار إلى أهمية المعلومات المجمعة من خلال المشاهدات حيث كتب

ما يلي :-

إن الهدف من المشاهدة هو من أجل وصف الموقع المشاهد، والفعاليات التي تأخذ مكانها فسي الموقع، الأشخاص الذين يشتركون في هذه الفعاليات، وكذلك المعنى المشاهد من خلال النظوات لهذه المشاهدات. الوصف يجب أن يكون واقعي، حقيقي مضبوط وصحيح ودقيق. وبدون أي تكديس أو دون نظام، ليس له علاقة بالموضوع أو تفاصيل أو أي أمور تافه أخرى. (Patton, 1990:202).

(Bechtel+Zeise, 1987) قالوا : إن المشاهدات لها طرق مختلفة، وصنفوها إلى أربعة مستويات

وهي : naive observer , participant observer , hidden observer , professional observation .

إن التوجه المستعمل والمتبنى في هذه الدراسة هو ال (participant observer + professional observer). إن عملية المشاهدات للإقليم تمت عن طريق السفر إلى مدينة جنين حيث تم تحديد أهمية الإقليم بالنسبة لفلسطين، وكذلك أهمية موقعه بالنسبة للمدن الفلسطينية الأخرى، وأهميته أيضا من الناحية الإقتصادية والتجارية. كما تم تحديد أهمية الإقليم كعقدة مواصلات بالنسبة للمدن والأقاليم الأخرى المجاورة .

٢:٤:٣ أسلوب الوصف والبحث في الأدب Inspecting the Literature

بعض الباحثين إستعمل اليوميات، الجرائد، الرسائل، الشعر وكذلك النصوص الأدبية. والبعض الآخر إعتد على طريقة الوصف (Descriptive method) وذلك بالإعتماد على بعض المصادر والمراجع لوصف البيئة المحيطة. على سبيل المثال (Robayashi, 1980). ركز في تحليله على الشعر كمعنى من أجل التعبير عن فن الطبيعة (Landscape aesthetics). في هذه الدراسة تم إستخدام طريقة الوصف مع البحث في النصوص الأدبية التي إهتمت بوصف إقليم مدينة جنين مثل الدباغ (١٩٦٥م) وحرب حنيطي (١٩٧٦م)، حيث تم إعطاء وصف كامل للطبيعة والبيئة المحيطة بالإقليم.

٣:٤:٣ أسلوب التحليل

بعد عملية تجميع المعلومات من المشاهدات والنصوص الأدبية الخاصة بالإقليم، خضعت تلك المعلومات للتحليل. وهذا التحليل سجل بشكل منفصل على أوراق منفصلة حسب الموضوع المرتبط أو المراد منه الهدف .

إن الخطوة الأولى في عملية التحليل للمشاهدات المراجع الأدبية هو وضع المعلومات وتفرغها على الخرائط الخاصة بالإقليم، مثال على ذلك توضيح أهمية الإقليم كعقدة مواصلات .

الخطوة الثانية هو دراسة تأثير تلك المعلومات المجمعة عن الإقليم وتأثيرها على مدينة جنين بشكل عام ومنطقة المركز التجاري بشكل خاص . والخطوة النهائية تحديد تأثير الفعاليات التي تؤثر على التخطيط والتطوير للإقليم بشكل عام ومركز مدينة جنين التجاري بشكل خاص .

٥:٣ مدينة حسن

٥:٣ مدينة جنين .

إن الهدف من الإستراتيجيات المستخدمة في هذا المستوى هو من أجل جمع المعلومات عن أهمية المدينة على المستوى المحلي وأهميتها كموقع جغرافي هام في تحديد منطقة ال CBD ومن أجل تحقيق ذلك إستعملت مقابلات مع أشخاص مهمين وأشخاص كباري العمر (Interview with key figures) بالإضافة إلى صور جوية حديثة وقديمة .

١:٥:٣ مقابلات مع أشخاص ذوي أعمار كبيرة Interviews Elderly Persons

إن حقل الدراسة في هذه الإستراتيجية قد بدأ عن طريق المقابلات الشخصية مع أشخاص ذوي معرفة بهذا الموضوع (key figures)، وعملهم هو في مجال التنظيم والتطوير والتخطيط. إن هدف هذه المقابلات هو من أجل تحديد تطور مدينة جنين العمراني والفيزيائي في المراحل التاريخية التالية: ١٩١٨م - ١٩٤٨م - ١٩٦٨م - ١٩٩٨م، كما تم تحديد أهمية مدينة جنين من الناحية الإقتصادية والتجارية.....

إن نوعية المقابلة التي إستعملت هي مقابلات شبه منظمة (Semi - structured). وإستخدمت قائمة من الأسئلة محضرة بشكل مسبق من أجل عملية تسهيل المقابلة وإختصار الوقت. (ملحق ١:٣). إن الإيجابية الجيدة للمقابلة النصف هيكلية هو أنها تسمح للشخص المستجوب أن يعبر عن نفسه بطريقة الخاصة. وبنفس الوقت إنها تسمح للباحث أن يجري المقابلة بطريقة محددة وذات هدف محدد. وبكلمات أخرى، إنها تحفظ التوازن ما بين الباحث والشخص المراد إستجوابه، بالإضافة إلى أن الباحث ممكن أن يتابع الأفكار ويناقش الإهتمامات ويشعر بها. (EL-MASRI, 1992).

إن الهدف من المقابلات هو من أجل دراسة أهم المراحل التاريخية وخاصة فترة الحكم العثماني - الفترة البريطانية - والعهد الأردني - وفترة الإحتلال الإسرائيلي - ودراسة تأثيرها على التطور العمراني والفيزيائي للمدينة بشكل عام ومنطقة المركز التجاري بشكل خاص ومقارنتها بالوضع الحالي، بالإضافة إلى أنه من خلال المقابلات تمت دراسة الخصائص الفيزيائية للمدينة ، شوارعها، الخدمات التي تقدمها ، سلوك الأفراد داخل المدينة من أجل تقييم أهمية المدينة كمكان جغرافي وعمراني ومكان يخدم المناطق والقرى التي حولها بالإضافة إلى أهميتها كمكان تجاري وإقتصادي. أن هذه الدراسة كانت كمقدمة أو دراسة تمهيدية للإنتقال إلى دراسة المنطقة المركزية والتجارية (CBD) والتي هي عنوان الدراسة.

إن إختيار أسماء الأشخاص الذين تمت معهم المقابلة كان من المراجع المكتوبة (على سبيل المثال من كتب بهذا الموضوع). أو أشخاص آخرين من حقل الدراسة.

وكانت عملية الإختيار تعتمد على التخصص والمركز (specialty + occupation) والإستراتيجية هي أن يتم الإختيار لمواضيع متنوعة بالإضافة إلى مكانة الأشخاص الإجتماعية المتنوعة . إن القائمة إحتوت على ٢٠ شخص، بعد إجراء المقابلة مع عشرة أشخاص أصبحت بعد ذلك الإجابات متشابهة. إن الوقت لهذه المقابلات إستمر شهر واحد. والوقت المستغرق لكل مقابلة تراوح ما بين نصف ساعة إلى ساعة.

إن المقابلة غطت بعض المعلومات عن الأشخاص الذين تمت مقابلتهم (biography of the respondents)، وإحتوت على العمر والجنس، والعمل. كما إحتوت على تقييم للخدمات التي تقدمها المدينة، وفي نهاية المقابلة نوقشت التوقعات والتقييم (predictions + evaluations) للمستقبل .

٢:٥:٣ التصوير الجوي. Arial photos

إن الهدف من هذه الإستراتيجية هو من أجل إعطاء وصف كامل للمناطق التي تتكون منها مدينة جنين للتوصل إلى منطقة المركز التجاري، وتحديد أهميتها من المدينة. حيث إستخدم التصوير الجوي لعام ١٩٩٧م، الذي تم الحصول عليه من بلدية جنين، حيث قسمت المدينة إلى قطاعات (Sectors) لتوضيح المناطق التي تتكون منها المدينة بهدف تحديد أهم التجمعات السكانية والعمرانية في المدينة، وتحديد إتجاهات التطور، ومن ثم تحديد حدود منطقة المركز التجاري وأهمية موقعه بالنسبة لمدينة جنين.

إن أهمية التصوير الجوي ينقل لنا الصورة الحقيقية للمناطق المبنية والغير مبنية في المدينة ويعطي تصور واضح للقاريء عن المدينة .

إن المشاهدات في هذه الحالة مرتبطة بجمع المعلومات عن المدينة من خلال الفحص والتفتيش عن الخصائص الفيزيائية للمناطق التي تتكون منها المدينة وعلاقتها مع بعضها البعض، بالإضافة إلى المشاهدات التي أخذت للمناطق التي تحتوي على الخدمات العامة التي تقدمها المدينة لسكانها، سواء من المتنزهات، أو مراكز صحية، مستشفيات، مدارس..... بالإضافة إلى المشاهدات التي أخذت لشوارع المدينة، بهدف معرفة أهميتها بالنسبة لحركة السير والمشاة، وكذلك من أجل الإجابة على التساؤلات التالية : هل شوارع مدينة جنين عريضة بشكل كافٍ تمنع إكتظاظ حركة السير، وهل أرصفة الشوارع كافية للمشاة، هل هي مريحة أو غير مريحة، بالإضافة إلى المشاهدات عن طبيعة المباني القائمة ومعرفة طابعها المعماري لما له من أهمية في وضع الأسس الصحيحة لإعادة التخطيط والتطوير لمركز مدينة جنين التجاري .

المشاهدات إستمرت ثلاثة أشهر، وكانت تتم من خلال الزيارات المتكررة للمدينة من قبل الباحثة.

٣:٥:٤ أسلوب التحليل.

بعد عملية تجميع المعلومات من الطرق السابقة الخاصة بمدينة جنين، خضعت تلك المعلومات للتحليل، وهذا التحليل سجل بشكل منفصل على أوراق حسب الموضوع المرتبط أو المراد منه الهدف. على سبيل المثال التطور العمراني وتأثيره على النواحي الفيزيائية للمدينة .

تم تفريغ تلك المعلومات على الخرائط، ثم بعد ذلك تفسير المعلومات المجمعة، ودراسة تأثيرها على مدينة جنين بشكل عام ومنطقة المركز التجاري بشكل خاص، حيث طرحت عدة تساؤلات على سبيل المثال: هل طرأ تغيير على الطبيعة الفيزيائية والعمرانية لمنطقة المركز التجاري في السنوات ١٩١٨، ١٩٦٨، ١٩٨٧، ١٩٩٣، ١٩٩٥م؟ الخدمات هل متمركزة بمنطقة المركز التجاري أم لا. شوارع المركز التجاري هل عريضة بشكل كافٍ تسمح بمرور السيارات والمشاة؟ كل هذه الأمور تم إستخلاصها وإستنتاجها ووضعها على أوراق منفصلة، لأنها تشكل القاعدة الأساسية لإعادة التخطيط والتطوير داخل منطقة المركز التجاري.

٦:٣ مركز مدينة جنين التجاري. CBD

٦:٣ مركز مدينة جنين التجاري.

أن منطقة الأعمال والتجارة في مدينة جنين (Central Business District) قد تم إختيارها لتكون عنوان هذه الدراسة، وكذلك من أجل أن تكون نموذج لإعادة التخطيط والتطوير لمراكز المدن الفلسطينية، يمكن اعتبار مركز مدينة جنين التجاري نموذج جيد لإحتوائه على المناطق التاريخية القديمة والحديثة، بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى هذه المنطقة، وكذلك تعاون السكان المقيمين وبلدية جنين مع الباحثة، كل هذا كان من أسباب إختيار الباحثة لهذه المنطقة .

وضمن هذه الدراسة تم تبني طرق مختلفة من أجل جمع المعلومات المطلوبة. التوضيح بدأ عن طريق المقابلات الشخصية ثم إستخدام الخرائط (Maps)، وإستعمال الصور الفوتوغرافية+ الكاميرا (Camera + Photos)، بالإضافة إلى المشاهدات (Observations).

١٠:٦:٣ المقابلات Interviews

إن حقل الدراسة في هذه الإستراتيجية قد بدأ عن طريق المقابلات مع أشخاص مختلفين ومتنوعين، بعضهم من له خبرة بعملية التخطيط والتطوير من بلدية جنين، وبعضهم من خارج البلدية، وبعضهم من المواطنين العاديين الذين قوبلوا أثناء قيامهم بعملية التسوق، كما شملت المقابلات بعضاً من أصحاب المحلات التجارية. هدف هذه المقابلات هو تحديد أهمية المركز التجاري وإعطاء وصف كامل للمنطقة وتطورها أثناء الفترات التالية : ١٩١٨، ١٩٤٨، ١٩٦٨، ١٩٩٥م، وكذلك تحديد الصعوبات التي تواجه التجار والمواطنين أثناء تأديتهم لفعاليتهم ونشاطاتهم اليومية داخل منطقة المركز التجاري.

إن نوعية المقابلة هي (Semi structured)، أي مقابلة نصف هيكلية، وإستخدمت قائمة الإختبار محضرة بطريقة مسبقة من أجل عملية تسهيل المقابلة وإختصار الوقت. (ملحق ٢:٣).

عدد المقابلات وصل إلى ٣٠ مقابلة، معظم المقابلات تركزت في منطقة المركز التجاري، حيث قامت الباحثة بالتجول الميداني لمنطقة المركز التجاري وقامت بزيارة العديد من المحلات التجارية المتنوعة وتم إختيار ٤-٥ محلات من كل شارع، وكذلك تمت المقابلة مع أشخاص كانوا يقومون بعملية التسوق، كما تمت المقابلات مع العديد من أصحاب المكاتب الهندسية الذين لديهم المعلومات والخبرة في هذا المجال.

إن عملية الإختيار المتنوعة للأشخاص من أجل إجراء المقابلة معهم تعزز مصداقية المعلومات والنتائج التي توصلت إليها الباحثة. عملية المقابلة إستغرقت أسبوعين، مدة المقابلة تراوحت ما بين ٢٠ دقيقة - ٣٠ دقيقة.

إن المقابلة غطت السيرة الذاتية، وإحتوت على العمر والجنس والمهنة، وكذلك شملت رأي المستجوب (Interviewer) حول منطقة المركز التجاري من النواحي الفيزيائية والعمرانية، وكذلك شملت المقابلة رأي المستجوب عن الأمور المتعلقة بعملية التسوق وجعله أكثر متعة، وفي النهاية نوقشت عدة أمور بالنسبة للتوقعات والتقييم للمستقبل.

٢:٦:٣ استعمال الخرائط . Maps

إن الهدف من هذه الإستراتيجية هو من أجل تحديد منطقة الدراسة، وإعطاء وصف كامل عن الخصائص الفيزيائية لمنطقة المركز التجاري، إستخدمت الخرائط التي تسم الحصول عليها من بلدية جنين من أجل معرفة الحدود الحالية لمنطقة المركز التجاري.

٣:٦:٣ الصور الفوتوغرافية والكاميرا . Camera + Photos

إن المشاهدات في هذه الحالة مرتبطة بجمع المعلومات عن سلوك الأشخاص داخل منطقة الدراسة، بحيث تصف تصرفاتهم أثناء عملية الشراء، وأثناء قيامهم بأعمالهم وفعاليتهم اليومية. وتأتي أهمية معرفة سلوك هؤلاء الأشخاص في تحديد شعورهم بالارتياح أو عدمه أثناء القيام بعملية التسوق. كما تفيد في تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها منطقة المركز التجاري. فالكاميرا تنقل لنا الصورة الحقيقية للموقع، وتسمح لنا برؤية الأشياء كما هي وبدون تعب وإعياء، فهي أداة متحركة، إلا أنها ذات حساسية عالية لعملية توجيهها، إنها مثل مسجل الشريط، تسجل بشكل أوتوماتيكي، إلا أنه لا يكون بالضرورة أن تسجل وتحدد الحساسية للأشخاص المراد مراقبتهم، وهي أداة فعالة وذات فعالية إنثقائية. كما إن ذاكرة الفيلم تدعم وتساهم في تبرير وتحديد مدى صحة الملاحظات التي ندونها. كما أن تكرار الاعتمادية على الكاميرا سوف يسمح لنا بمقارنة المشاهدات للأحداث لعدة مرات أو كما تطلبه الدراسة.

كما أن التصوير عملية تجريدية مشروعة (Legitimate Abstracting) في المراقبة، إنها واحدة من الخطوات الأولى في جمع الدلائل والمعلومات المكررة والمنقحة التي تحول الحالات الخام إلى معلومات ونتائج سهلة الإنقياد والإستعمال في تحليل الدراسة (John Collier, Jr. 1967).

كما أن الصور الفوتوغرافية تسمح بإعادة بناء محتوى الخرائط ووضع نماذج مصغرة لواقع معين عن طريق مسح الأراضي + عمل الرسومات ولكن مع الكثير من الوقت والجهد (Collier and Vogt, 1965.2).

لقد تم أخذ عدة صور فوتوغرافية في عدة مواقع مختلفة داخل المنطقة التجارية لمدينة جنين، وذلك لرؤية سلوك الأشخاص وحركتهم أثناء القيام بفعاليتهم ونشاطاتهم اليومية، تم أخذ الصور في فترات مختلفة، منها في الصباح، ومنها في فترة المساء، على عدة أسابيع. كما تم أخذ عدة صور فوتوغرافية لمعظم الشوارع داخل منطقة المركز التجاري لتحديد أي الشوارع أكثر إكتظاظ بحركة السيارات والمشاة، وأيهما أكثر حركة تجارية. كما تم تركيز الكاميرا على طريقة عرض البضائع والتي هي معروضة بطريقة عشوائية (Spontaneous) في كثير من الشوارع والتي تبعث على الفوضى، وكذلك تم تركيز الكاميرا على المباني التجارية لتتقل لنا نوعية الطابع المعماري المستخدم في منطقة المركز التجاري لما له من أهمية في عملية إعادة التخطيط والتطوير والإحياء.

٤:٦:٣ مشاهدات. Observations

إن المشاهدات في هذه الحالة مرتبطة بجمع المعلومات عن منطقة الدراسة خلال الفحص والتفتيش عن الخصائص الفيزيائية للمباني القائمة في منطقة المركز التجاري. إن هدف هذه المشاهدات هو المسح الشامل لمنطقة ال CBD ويشمل: إستعمالات الأراضي، تحديد إرتفاعات المباني وعدد الطوابق، المناطق المبنية وغير المبنية، العلامات المميزة داخل منطقة الدراسة، تاريخ البناء لكل بناية، تحديد أهم المباني التاريخية التي يجب الحفاظ عليها، تحديد إتجاهات حركة السير. أما الهدف الثاني من هذه المشاهدات هو محاولة تثبيت صحة وشرعية الطرق الأخرى المستخدمة لتحديد محيط منطقة الأعمال والتجارة (Boundary Or Frame For CBD). نوعية المشاهدات التي إستخدمت هي المشاهدات المباشرة لأن الإيجابية لهذه الطريقة أنها تصف الموقع كما هو، وتأخذ بعين الإعتبار كل المتغيرات التي تساهم في تكوين الظواهر الفيزيائية. (Bechtel and Mickelson, 1987). عملية المشاهدات والمسوحات لمنطقة ال CBD إستغرقت حوالي ٢٥ يوم.

٣:٦:٥ أسلوب التحليل :-

بعد عملية تجميع المعلومات من المقابلات والخرائط والصور الفوتوغرافية والمشاهدات، فإن تلك المعلومات خضعت للتحليل، حيث سجلت بشكل منفصل على أوراق حسب الموضوع والهدف. على سبيل المثال، عملية المسح الشامل لمنطقة المركز التجاري، شملت المعلومات (التي تم تجميعها من المشاهدات) ما يلي: تاريخ بناء المناطق المبنية وغير المبنية، إستعمالات الطوابق، عدد الطوابق، العلامات المميزة، حالة المباني، إتجاه حركة السير، أنواع الشوارع التي تمر بمنطقة المركز. كل هذه المعلومات تم تجميعها بإستخدام خرائط التصوير الجوي، حيث تسم ترقيم كل مبنى على حدة، ثم جدولة كل المعلومات في جدول (ملحق ٣:٣) ثم تفريغ الجداول على خريطة أل CBD. كل معلومة أعطيت لها خريطة وإستعملت طريقة التهشير بالألوان لتمييز كل خاصية على حدة للمبنى. على سبيل المثال: خاصية المناطق المبنية غير المبنية داخل أل CBD ، حيث تم تهشير المناطق المبنية وترك المناطق غير المبنية بدون تهشير للتمييز بينهما. وبقية المعلومات تم تفريغها بنفس الطريقة.

إن الخطوة النهائية في إستراتيجية التحليل هو توضيح تلك المعلومات، ومن ثم وضع الإقتراحات لحل المشاكل والأمور التي تعاني منها منطقة أل CBD والتي تم إستنتاجها وإستخلاصها من التحليل والمسح للمنطقة، ومن ثم تحديد أهم الإمكانيات والخصائص التي تساعد في عملية إعادة التخطيط والتطوير والتأهيل لمنطقة أل CBD في مدينة جنين. والتي هي عنوان هذه الدراسة.

٧:٣ النوعية والمصادقية.

٧:٣ تعزيز النوعية والمصداقية. Enhancing Quality And Credibility

هذا القطاع يراجع الطرق التي تعزز النوعية والمصداقية للإستراتيجيات التي تم تبنيها من أجل عملية جمع المعلومات وتحليلها.

د. زياد سنان قد عرف سبع أنواع من الطرق أو المعايير المستخدمة في البحث: وهي الموضوعية - - الشرعية - الدفاعية - الاختيارية - الخصوصية - العمومية. في هذه الدراسة تم الأخذ بعين الاعتبار كل الأمور السابقة .

ومن خلال التحضير لحقل الدراسة، تم طرح عدة أسئلة، على سبيل المثال: هل طرق البحث قد غطت معظم المعلومات التي إحتاجتها الدراسة؟. كيف يمكن لنا أن نعرف أننا حصلنا على المعلومات الصحيحة من الأشخاص الصحيحين؟. هل نتيجة الدراسة أو البحث ممكن أن تطبق في جميع الأحوال؟.

هذه بعض الأسئلة التي أخذت بعين الاعتبار في الدراسة، وذلك من أجل أن تعزز المصداقية. في الحقيقة إن نوعية المعلومات الخاصة بالبحث تعتمد إذا كانت الطريقة المستعملة تعنون الموضوع أو المقالة، والتي هي ساكنة للقيم وتغطي أهداف الباحثة. (Low, 1987) ولهذا في هذه الدراسة عدة تقنيات وإستراتيجيات قد وظفت من أجل توضيح المشكلة. إن إستراتيجية التوضيح هو إختيار الطرق الملائمة من أجل أن تتسجم مع أسئلة الباحث أو الباحثة. وهذا لا يعطي فهم وتفسير جيد للمشكلة فحسب بل أنه يقلل من عملية الإنحراف والتحيز. وبكلمات أخرى، إن مجموعة من الطرق المتعددة التي إستعملت من أجل الحصول على عدة حقائق وجودية، هي التي أعطت المصداقية لهذه الدراسة.

الفصل الرابع

دراسة اقليمية حول مدينة حنين

١:٤	مقدمة
٢:٤	جنين عبر التاريخ
٣:٤	الخصائص الطبيعية
٤:٤	الحجم السكاني
٥:٤	المناطق المبنية داخل المدينة
٦:٤	ملخص

مدينة جنين



شكل (٤-١)
منظر عام للمدينة. الجهة الغربية
(١٩٩٦ م)



شكل (٤-٢)
منظر عام للمدينة من الجهة الجنوبية
(١٩٩٥ م)

٤: امقدمة

٢:٤ جنين عبر التاريخ

٤:١ مقدمة.

من أجل توضيح كيفية إعادة التخطيط والتطوير والإحياء لمركز مدينة جنين التجاري لا بد من التطرق لأهمية دراسة هذه المدينة من الناحية الإقليمية لما له من أثر كبير في نمو وتطور منطقة المركز التجاري (Central Business District) لمدينة جنين.

تعد مدينة جنين إحدى المدن الرئيسية في فلسطين بالرغم من قلة عدد سكانها مقارنة بالمدن الفلسطينية الأخرى، لأنها تشكل نقلاً اقتصادياً أكبر بكثير من حجمها السكاني، وهذا يعود لتمتع المدينة واللواء بخصائص طبيعية متنوعة وفرت لها موارد اقتصادية متنوعة ولا سيما فيما يتعلق بالمواد الزراعية حيث ظهرت كمدينة مصدرة للمنتوجات الزراعية مما وفر للمدينة دخولا إضافية كافية للقيام باستثمارات في المجالات المختلفة ولا سيما في مجال التعليم والخدمات والمهن والحرف واستطاع أبناؤها من إيجاد فرص عمل في الدول العربية المجاورة، وهذا بدوره خفض من أثر المدينة من المساهمة الفعالة في الحجم السكاني في الضفة الغربية وبالتالي انخفض الوضع الاقتصادي في هذه المدينة نتيجة لنزوح أبنائها إلى الخارج فأصبحت الأموال تستثمر في الخارج مما أدى إلى ضعف الوضع التجاري والاقتصادي. إلا أنه بعد انبثاق عملية السلام بدا التحسن البطيء بسود معظم القطاعات التجارية والاقتصادية المختلفة مما عكس آثار إيجابية على الاقتصاد الفلسطيني بشكل عام والقطاع التجاري والاقتصادي في المدينة بشكل خاص حيث بلغت نسبة المؤسسات الاقتصادية في محافظة جنين التي أنشئت بعد عام ١٩٩٠م حوالي (٦٢%) من المنشآت القائمة، ويدل ذلك على التغير في الوضع الاقتصادي لمحافظة جنين نحو الأفضل والناجم عن الاستقرار السياسي، هذا بالإضافة إلى كون مدينة جنين هي قلب المثلث الاقتصادي الفلسطيني - الإسرائيلي - الأردني، كما إنها تتميز بكونها سوق تجاري كبير يجذب متسوقين من داخل الخط الأخضر يفوق عددهم (٥٠٠,٠٠٠) نسمة أي بقوة شرائية عالية حيث يبلغ مجموع مشترياتهم الحالي من أسواق جنين ما بين (٣٠ - ٥٠) مليون دولار سنوياً (الغرفة التجارية الصناعية لمدينة جنين ١٩٩٦).

يمكن تحسين ذلك ورفع هذه النسبة عن طريق النهوض وإعادة تخطيط وتطوير وتحسين مركز المدينة التجاري (Central Business District) ليصبح مركز جذب للمدن والقرى المحيطة. تم التركيز في هذا الفصل على التطورات والتغيرات التي طرأت على البيئة المحيطة بالمدينة حيث شملت الدراسة أهمية المدينة عبر التاريخ والمباني الهامة في كل فترة والتي أثرت على النواحي العمرانية والفيزيائية كما شملت دراسة الخصائص الطبيعية للمدينة لما لها من أثر كبير في عملية التخطيط والتطوير بالإضافة إلى السكان والمناطق المبنية داخل المدينة.

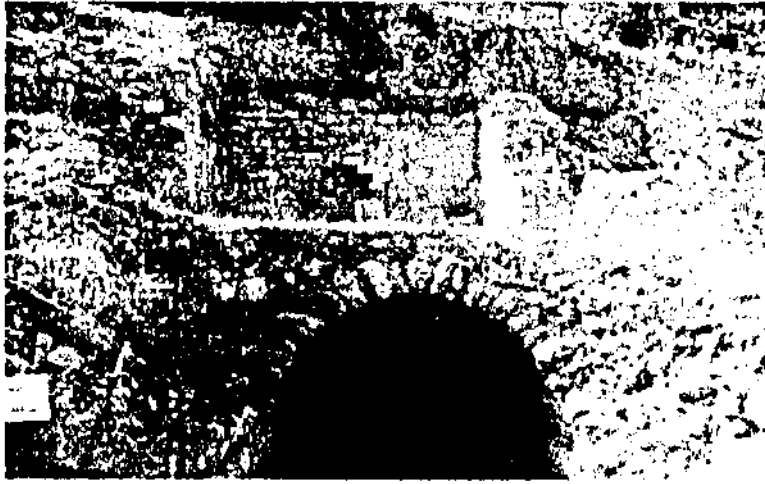
الدراسة والتوضيح للإقليم المدينة إعتمدت على ثلاث مصادر، تاريخ تطور المدينة إعتمدت الدراسة فيه على المقابلات الشخصية لأشخاص من داخل المدينة، وكذلك الإعتقاد على بعض المصادر التي تحدثت عن تاريخ المدينة في الماضي والحاضر مثل الدباغ ١٩٨٨م وحرب حنيطي ١٩٧٦م، أما السكان وتقسيم المناطق تم توضيحهم بالاعتماد على الخرائط الهيكلية من بلدية جنين بالإضافة إلى المعلومات التي تم الحصول عليها من دائرة الإحصاء الفلسطينية.

٢:٤ جنين عبر التاريخ:-

لقد تم ربط مدينة جنين من حيث العمق التاريخي بعد مدينة أريحا حيث تم بناؤها سنة ٢٥٠٠ قبل الميلاد، هذا حسب تأكيدات عالم الآثار البرت جلوك (Albert Glock).
إن إسم هذه المدينة قد ورد في النصوص المصرية القديمة وفي الوثائق البابلية والآشورية، كما ورد إسم المدينة في التوراة بإسم عين جانيم (Eun Gannim) أي الجنات لكثرة مياهها وبساتينها وكانت تعرف "بسببية الحالية" لأنها تقع عند بداية الوادي الذي يصل بين مرج ابن عامر وجبل السامرة، ونظرا لعدم حصانة موقع عين جانيم أنشئت في ذلك الوقت مدينة بيلعام "بلعمة حاليا" التي تقع جنوب جنين والمشرفة على طريق السامرة، كما أضاف أن جنين الحالية تقوم على المنطقة التي كانت تقوم عليها مدينة "عين جاني" العربية الكنعانية وفي العهد الروماني كانت في مكانها قرية ذكرت بإسم "جنيناي" وغير الرومان إسمها من عين جاني إلى "جنين" ولما جاء الفتح الإسلامي حرف إسمها إلى "جنين" أما الصليبيون فكانوا يطلقون عليها إسم "Grand Green" (حرب حنيطي، ١٩٧٦م).

ومدينة جنين كغيرها من المدن الأخرى تعرضت لغزوات وأحداث كثيرة نتيجة لموقعها الإستراتيجي الذي دفع الكثيرين لدخولها وإحتلالها، ومن أبرز الأحداث التي مرت بها المدينة:
في عام ١٥٦٤ ق.م إحتلت من قبل الفرعوني المصري تحتمس الثالث، وفي منتصف القرن الثالث قبل الميلاد (٣٢٤ ق.م) إحتلت من قبل الرومان والبيزنطيين، أما في عام ٥٦٠م إنتهت مدينة جنين تحت أنقاض هزة أرضية قوية دمرتها بالكامل، وفي عام ٦٣٨م تم فتحها من قبل المسلمين العرب، أما في عام ١١٠٣م خضعت تحت هيمنة الصليبيين، وفي عام ١٢٥٥م حررها المماليك، وفي عام ١٨٨٢م دخلها العثمانيون، وفي عام ١٩١٨م دخلها البريطانيون، وفي عام ١٩٤٨م كانت تحت ظل العهد الأردني (حرب حنيطي، ١٩٧٦م)، وفي عام ١٩٦٧م إحتلتها السلطة الإسرائيلية، وفي عام ١٩٩٥م دخلتها السلطة الفلسطينية.

لقد كان لكل فترة من الفترات السابقة تأثير كبير على تطور المدينة التاريخي والعمراني والفيزيائي بشكل عام وعلى منطقة المركز التجاري بشكل خاص، يقول الدباغ (١٩٨٨م): إن الحياة في مدينة جنين بدأت في منطقة خربة بلعمة (شكل ٤-٣) تم إكتشافها من قبل فكتور غورين سنة ١٨٦٣م في فم الوادي الذي يصل مدينة نابلس بجنين وامتدت إلى وسط المدينة (مركز المدينة التجاري اليوم).



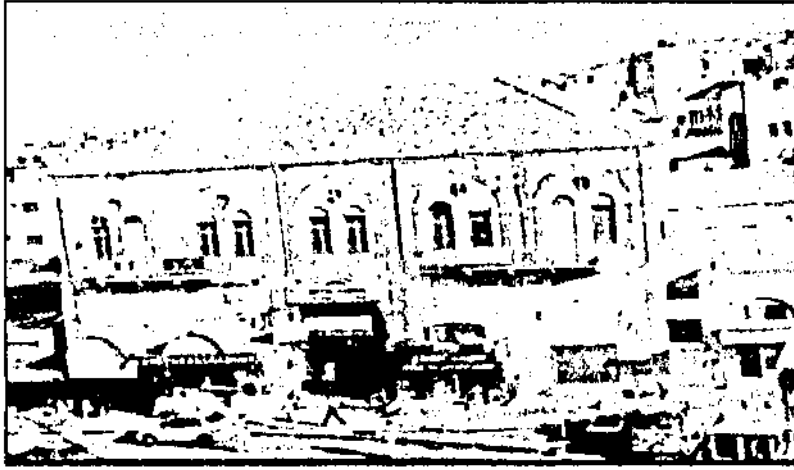
شكل (٤-٣)

خربة بلعمة

ثم امتدت إلى الشمال والشمال الشرقي والغربي أي التطور العمراني بدأ من الجنوب إلى الشمال باتجاه المركز التجاري، وهذا يعطي تفسير عن أهمية مركز مدينة جنين التجاري ففي الفترة المملوكية كانت جنين محطة تحل فيها الهجن التي تحمل الثلج من دمشق إلى القاهرة أيام الحر هذا بالإضافة إلى أهميتها كعقدة مواصلات في تلك الفترة حيث كانت مركز البريد بين غزة ودمشق، وكان بالمدينة برجاً للحمام الزاجل الذي يحمل الرسائل بين مصر والشام وكانت هذه الحمامات تحمل الرسائل من مصر الى غزة ومنها الى اللد فقاقون، ومن قاقون الى جنين ثم الى صفد وإلى دمشق عن طريق طبريا بيسان -أريد -حمش.

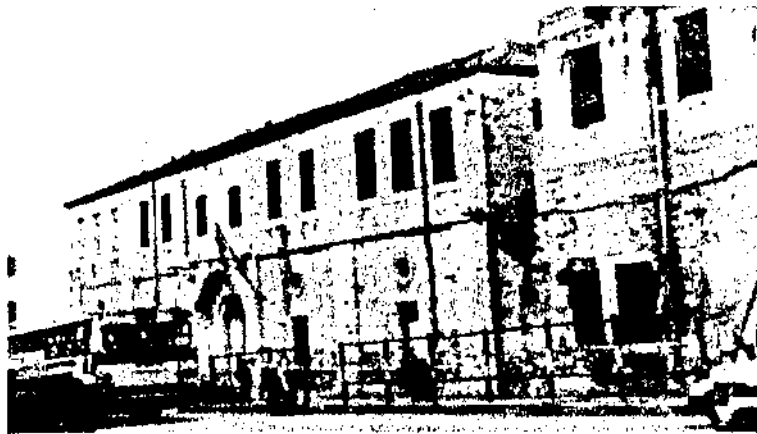
أما الفترة العثمانية والتي استمرت من (١٥٠٠م - ١٩١٦م) كان لها أكبر الأثر على تطور المدينة العمراني والفيزيائي، حيث أضاف العثمانيون مباني جديدة الى المدينة بالأخص داخل

مركز المدينة التجاري اليوم (والذي هو موضوع هذه الدراسة) حيث زادت مساحة المدينة ، ومن أهم المباني التي أحدثت تطور عمراني لمركز المدينة التجاري والتي أعطت أهمية كبيرة هي: - تأسيس أول بلدية في جنين بالعهد العثماني سنة ١٨٨٣م وهي لا تزال قائمة اليوم وتستخدم كمكتبة عامة على الشارع الرئيسي الذي يصل نابلس-جنين-الناصره (شكل ٤-٤)، وهي ذات طابع عمراني جميل يجب الحفاظ عليها كما تم إنشاء دار الحكومة (كان يطلق عليها السرايا القديمة) مقر مدرسة بنات فاطمة خاتون حالياً (شكل ٥-٤) وهي قائمة بجانب مكتبة البلدية العامة وتحمل طابع معماري جميل يجب الحفاظ عليها وإعادة استخدامها وترميمها.



شكل (٤-٤)

مكتبة البلدية



شكل (٥-٤)

مدرسة بنات فاطمة خاتون

كما بنت فاطمة خاتون (زوجة لالا مصطفى باشا والي دمشق) جامعاً في جنين انتهى بناؤه عام ١٥٦٦م واشتمل على حمام وتكية وسوق، وهو لا يزال قائماً اليوم ويحتل مركز متوسط في قلب مدينة جنين التجاري على شارع نابلس-جنين-الناصرية، وتجري اليوم عليه بعض الإصلاحات والتوسيعات (شكل ٤-٦).



شكل (٤-٦)
مسجد فاطمة خاتون (المسجد الكبير)

كما ازدهرت مدينة جنين وبنيت فيها العديد من الأبنية الضخمة مثل السوق القديم الذي يطلق عليه اليوم اسم (السيباط) وهو لا يزال اليوم يستعمل كسوق قديم إلا أنه بحاجة إلى تطوير وترميم وإحياء فهو يقع على حدود المركز التجاري الجديد للمدينة وإعادة تطويره يضيف للمركز التجاري الحالي تطور كبير وأهمية كبيرة، كما رصفت العديد من شوارع البلدة القديمة وخاصة سوق السيباط بالحجارة القديمة (شكل ٤-٧)، إلا أن بعضها اليوم قد أزيل وعولج مكانها بطريقة سيئة مما يستدعي الأمر إعادة دراسة ذلك.



شكل (٧-٤)
سوق السبباط

كما اقترح أول مكتب بريد عمومي في جنين عام ١٩٠٤م وتم إنشاء محطة القطار - سكة الخط الحديدي الحجازي عام ١٩٠٨م (حلقات الأستاذ مخلص محبوب ١٩٩٥م) مما يعطي المدينة أهمية بالغة كعقدة مواصلات.

أما الفترة البريطانية والتي استمرت من سنة (١٩١٨م - ١٩٤٨م) وكان لها اكبر الأثر على مدينة جنين في أنها حولت مدينة جنين والتي كانت قرية إلى مركزا لقضاء جنين، أما أهم الإنجازات العمرانية التي أضافوها إلى مركز المدينة التجاري هو انه سنة ١٩٣١م تم افتتاح أول صيدلية أهلية مستقلة أي منفصلة عن عيادة الطبيب أو دائرة الصحة، ويقول السيد محمد أبو دياك (الذي يناهز الثمانين من عمره ١٩٩٥ م) أن هذه الصيدلية كان يطلق عليها اسم صيدلية البرق (لصاحبها عبد السلام البرق) وكانت بإدارة اليوناني اطمس وزوجته ينا، كما قاموا ببناء وتشبيد عدد آخر من المحلات التجارية على شارع نابلس - جنين - الناصرة باتجاه الجنوب أي توسعت منطقة المركز التجاري إلى الجنوب بحيث تصبح منطقة المركز التجاري تتكون من سوق السبباط بالإضافة إلى المحلات التجارية على الشارع الرئيسي الذي يربط نابلس بجنين.

أما العهد الاردني والذي استمر من سنة (١٩٤٨م-١٩٦٨م) كان له اكبر الأثر في تطور النسيج العمراني حيث توسعت المدينة باتجاه الغرب ثم الشرق، أما أثرة على مركز مدينة جنين التجاري انه في هذه الفترة أقيمت الأسواق الحديثة بالجهة الغربية من شارع نابلس - جنين - الناصرة هذا بالإضافة إلى العديد من المحلات التجارية بالقرب من النصب التذكاري الألماني، كما تم بناء مستشفى الهلال الأحمر بالجهة الغربية من المدينة بالقرب من مركز جنين التجاري اليوم على شارع المحطة.

كما أضيف للمدينة أربعة مدارس بحيث يصبح عدد المدارس ستة مدارس، وكان معظمها على حدود منطقة المركز التجاري.

أما بفترة الاحتلال الإسرائيلي والتي استمرت من (١٩٦٨م-١٩٩٥م) زادت مساحة المنطقة المبنية بالمدينة واتجه تطور المدينة العمراني باتجاه المرح وذلك بسبب أن السلطات الإسرائيلية لم تعطي رخص للبناء باتجاه الغرب والشرق لأنها كانت تعتبر في معظمها مناطق (ج) ولذلك توجه الناس للبناء في منطقة المرح (سهل مرج ابن عامر) حيث أصبحت منطقة المركز التجاري تزحف الى منطقة المرح مما أدى إلى القضاء على مساحات واسعة من الأراضي الزراعية، الأمر الذي يستدعي البحث والدراسة لوقف هذا الزحف العمراني وإيجاد بديل له.

أما فترة السلطة الفلسطينية والتي بدأت سنة ١٩٩٥م ولغاية الآن حيث كان لها الأثر الأكبر في تنظيم المدينة وشق العديد من الطرق وإعطاء العديد من تراخيص البناء وإنشاء العديد من المؤسسات العامة والخاصة، أما أهم الإنجازات التي قامت بها السلطة (بلدية جنين) على منطقة المركز التجاري هو إيجاد موقف باصات للقرى منفصل عن موقف باصات المدن حيث يوجد ثلاث مواقف رئيسية للكراجات داخل منطقة المركز إلا أنها لا تزال تشكل عائق أمام حركة المشاة وتعمل على اكتظاظ المركز، كما عملت بلدية جنين على تنظيم البسطات ونقلها إلى منطقة الحسبة إلا إنها لا تزال تعاني من مشاكل في التنظيم كما أنها بحاجة إلى إعادة دراسة من ناحية تأثيرها على البيئة المحيطة حيث أن الزائر لتلك المنطقة اليوم يرى التلوث الحاصل بتلك المنطقة عدا عن ذلك طريقة عرض الخضراوات والبضائع بحاجة الى تنظيم وترتيب.

٣:٤ الخصائص الطبيعية

٣:٤ الخصائص الطبيعية:-

ولفهم الوضع الاقتصادي والاجتماعي والتجاري والعمراني للمدينة لابد من معرفة الخصائص الطبيعية للمدينة لما له من أهمية في عملية التخطيط والتطوير واعادة الإحياء. وسوف يتم التطرق في هذه الدراسة إلى الموقع وأهميته، جغرافية المدينة والمناخ:-
الموقع:-

تقع مدينة جنين على خط عرض ٣٢,٢٧ شمالا على خط طول ٣٥,١٨ شرق غرينتش كما تقع على الإحداثيات ٢٠٨ عرض و ١٧٨ طول حسب شبكة الإحداثيات الفلسطينية. ينقطع في الأجزاء الشمالية في فلسطين استمرار الإقليم الجبلي المحاذي للسهول الساحلية مكونا سهلا يشبه مثلثا متساوي الأضلاع تمتد قاعدته من سفوح جبال الكرمل حتى شرقي مدينة جنين، أما ضلعاه الآخران فيمتد الأول من جنوب شرق الناصرة وينتهي في جوار مدينة جنين ويمتد الضلع الثاني بمحاذاة جبال الجليل ويطلق على هذا السهل اسم مرج ابن عامر وبالتالي يمثل موقع جنين رأس مثلث سهل مرج ابن عامر، وعند التقاء المرتفعات الممتدة من جبال الكرمل ومن جنوب الناصرة.

ومما يعطي موقع مدينة جنين أهمية أنها تقع في موقع وسطي بالنسبة للمدن الفلسطينية، حيث تقع جنوب مدينة الناصرة على بعد ٣٥ كم والى الجنوب الشرقي من مدينة حيفا على بعد ٥٠ كم والى الشمال من مدينة نابلس على بعد ٤٣ كم (شكل ٤-٨).

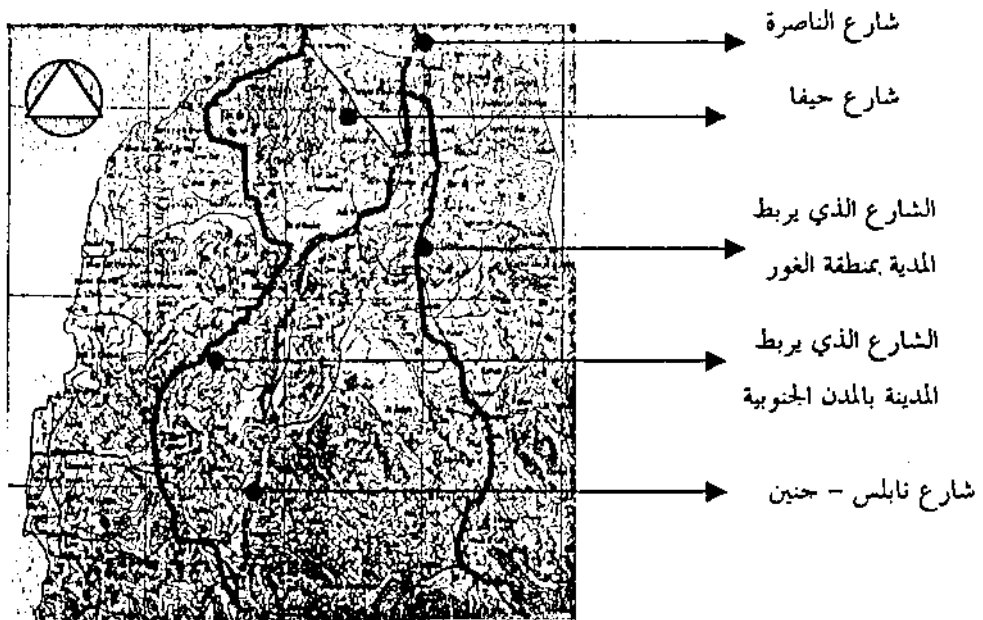


شكل (٤-٨)

موقع جنين من المدن الفلسطينية

كما أن مدينة جنين تمثل ملتقى بينات متعددة منها البيئة الجبلية والبيئة السهلية والبيئة الغورية. وهذا الموقع الحساس يجعلها المركز التجاري والاقتصادي والزراعي لكل هذه المناطق. ولم تتوقف أهمية المدينة على الطرق البرية، بل امتدت أهميتها إلى الخطوط الحديدية حيث يمر بها خط يصل إلى العفولة ومن ثم بيسان فسمخ وطبريا (الدباغ، ١٩٨٨ م). ومما يزيد من أهمية موقع مدينة جنين هو وجود خطين إقليميين اللذان تمت المصادقة عليهما من قبل وزارة الحكم المحلي والسلطات الإسرائيلية. الخط الأول سوف يمر من منطقة الغور ويصل مدينة جنين عن طريق مرج ابن عامر ومنه إلى مدينة الناصرة، وتكمن أهمية هذا الخط الإقليمي في أنه سوف يصبح معبراً للشاحنات التجارية التي تمر من منطقة الخط الأخضر مروراً بمدينة جنين إلى منطقة الغور. وسوف تصبح مدينة جنين بمثابة محطة لتفريغ وتعبئة الشاحنات، مما يزيد من أهميتها.

الخط الإقليمي الآخر سوف يربط مدينة جنين من الجهة الغربية بجنوبها (وخاصة من شارع حيفا مروراً بالقرى الغربية وهي اليامون وكفردان ...) ليصل إلى مدينة رام الله والمسند الأخرى. أي أن مدينة جنين سوف تصبح محطة تجارية على المدى البعيد، وهذا مما يزيد من أهميتها (شكل ٩-٤). (د. عزام ، وزارة الحكم المحلي) .



شكل (٩-٤)

الخطوط الإقليمية التي سوف تربط مدينة
جنين مع المدن المجاورة

طريق جنين - نابلس، جنين-طوباس-الغور، جنين-حيفا، كما أن هذه الشريانات الرئيسية تحيط وتحد مركز المدينة التجاري مما يعطي صورة واضحة عن أهمية مركز المدينة حيث تصب فيه ثلاث شريانات رئيسية مما يسهل حركة الوصول من وإلى المركز التجاري وبالتالي يؤدي إلى سهولة الخدمة، وتكمن أهميتها كمعقدة مواصلات أيضا أنها تشرف على ٨٦ قرية يتراوح بعدها ما بين ٥ كم - ٣١ كم .

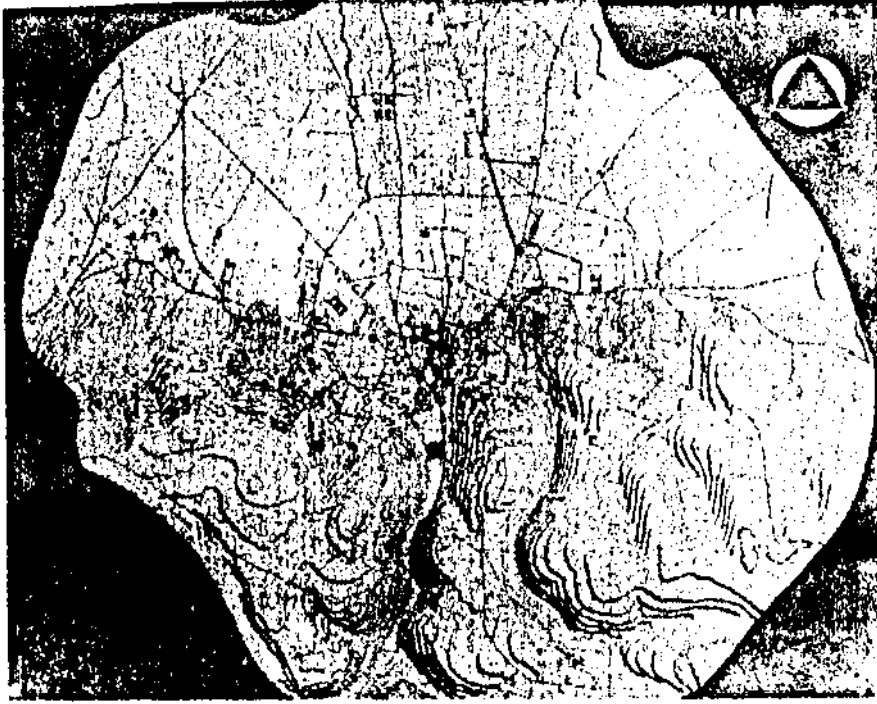
ونتيجة لأهمية موقع هذه المدينة بشكل عام وأهمية مركزها التجاري بشكل خاص فإن الباحثة اتجهت في دراستها إلى قلب المدينة التجاري نظرا لأهمية موقعه الجغرافي وأهميته في تقديم الخدمات اليومية والموسمية للقرى والمدن المحيطة كما سنرى لاحقا إلا أن هذا لا يعني أن مركز مدينة جنين التجاري لا يعاني من مشاكل وصعوبات تعيق تطور ونمو المدينة الاقتصادي والتجاري والعمراني بل على العكس من ذلك لأن مركز المدينة يعاني من مشاكل سواء في حركة السير التي تشكل اكتظاظا كبير أو نقص بالخدمات أو الأماكن العامة وهذا ما سوف يوضح بالتفصيل بالدراسة اللاحقة.

طبوغرافية المدينة:-

وكما ذكر سابقا عن موقع مدينة جنين انه في الأجزاء الشمالية من فلسطين ينقطع باستمرار الإقليم الجبلي المحاذي للسهول الساحلية مكونا سهلا يشبه مثلثا متساوي الأضلاع تمتد قاعدته من سفوح جبال الكرمل حتى شرقي مدينة جنين ويمتد الضلع الثاني بمحاذاة جبال الجليل ويطلق على هذا السهل اسم " مرج بن عامر" وبالتالي يمثل موقع جنين رأس مثلث سهل مرج بن عامر عند التقاء المرتفعات الممتدة من جبال الكرمل باتجاه الجنوب الشرقي حتى ما بعد مدينة جنين بحوالي ٥ كم.

أما من حيث جنين نفسها فإنها تقع على السفح الشمالي لجبال نابلس على الجانب المطلس على مرج بن عامر، وتنتشر مساكن المدينة على هذا السفح من ارتفاع يناهز ١٢٥م إلى ارتفاع يقارب ٢٢٥م عن سطح البحر ويتراوح انحدار هذا السفح بين ١٠-١٥% ، وعند قمة السفح تقوم هضبة فسيحة ترتفع تدريجيا نحو الشرق وتطل باتجاه الشمال على مرج بن عامر، ومن الجنوب الغربي تطل على سهل عرابة الذي يرتفع قرابة ٢٥٠م عن سطح البحر (وبالتالي يظهر السفح الذي تقوم عليه المدينة عتبة بين سهل مرج بن عامر وبين سهل عرابة). (شكل ٤-١١).

أما من حيث جنين نفسها فإنها تقع على السفح الشمالي لجبال نابلس على الجانب المطلس على مرج بن عامر، وتنتشر مساكن المدينة على هذا السفح من ارتفاع يناهز ١٢٥م إلى ارتفاع يقارب ٢٢٥م عن سطح البحر ويتراوح انحدار هذا السفح بين ١٠-١٥%، وعند قمة السفح تقوم هضبة فسيحة ترتفع تدريجيا نحو الشرق وتطل باتجاه الشمال على مرج بن عامر، ومن الجنوب الغربي تطل على سهل عرابة الذي يرتفع قرابة ٢٥٠م عن سطح البحر (وبالتالي يظهر السفح الذي تقوم عليه المدينة عتبة بين سهل مرج بن عامر وبين سهل عرابة). (شكل ٤-١١).



شكل (٤-١١)
طبوغرافية المدينة

كما تعرض السفح الشمالي لجبال نابلس الذي تقع عليه مدينة جنين لعمليات حت وتعرية عنيفة أدت لتكوين مجموعة من الأودية فيما بينها حواف شديدة الانحدار يتراوح ميلها بين ٣٠-٣٥%، وتتميز هذه الأودية بقصرها حيث تتراوح أطوالها بين ٣-٦ كم. (حرب حنيطي، ١٩٧٦م).

إن أهمية دراسة طبوغرافية المدينة تكمن في أنها تعطي تصور عن أسباب تطور المدينة وإمتدادها بهذا الإتجاه، فمدينة جنين إمتدت الحياة فيها من نفق بلعمة في الجنوب الذي تعرض لعمليات حث وتعرية شديدة (مما كون وادي بلعمة والذي يصل مدينة نابلس بمدينة جنين ، وامتدت المدينة في تكوينها إلى منطقة المركز التجاري، حيث تمركزت منطقة الأعمال والتجارة، لأن طبوغرافية منطقة المركز تمتاز بأنها منطقة سهلية، قليلة الإحدار، مما يؤدي إلى سهولة الوصول إليها، أما المناطق السكنية إمتدت باتجاه الشرق والغرب على سفوح الجبال، لأن التربة في المناطق الجبلية رقيقة حجرية ، أما في المناطق السهلية فهي سميكة وخالية من الحصى، لذلك المناطق الزراعية تمركزت في سهل مرج ابن عامر.

المناخ:-

تمتاز مدينة جنين بمناخ غوري أي حار بالصيف ودافئ ماطر بالشتاء، حيث يبلغ معدل درجة الحرارة العظمى ٣٨م، أما معدل درجة الحرارة الصغرى ١٤م، وهذا يفسر صلاحية زراعة النخيل في المنطقة ويعطي تصور بالغ الأهمية عن كيفية إعادة التخطيط والتطوير داخل منطقة المركز التجاري (CBD) على سبيل المثال ما هي المزروعات التي تلائم المنطقة، وكذلك يعطي إنباه إلى ضرورة وجود الممرات المغطاة للمشاة لحمايتهم من حر الصيف أثناء عملية التسوق داخل منطقة أل CBD . أما الرياح التي تهب على المنطقة هي الرياح الغربية والجنوبية، وتكون هذه الرياح مصاحبة للمنخفضات الجوية، وتتميز برطوبتها النسبية التي تتراوح ما بين ٦٥-٧٥% في معظم أيام السنة، والذي يساعد على نمو المزروعات الصيفية. أما الأمطار فهي شتوية مرتبطة بالمنخفضات الجوية القادمة من الغرب والجنوب الغربي، وتعطي دراسة طبيعة الأمطار في مدينة جنين أهمية بالغة في عملية التخطيط، خاصة ما يتعلق بالبنية التحتية والشوارع وكون أن وسط مدينة جنين هو منطقة سهلية مما يتطلب دراسة عميقة للبنية التحتية وخاصة فيما يتعلق بتصريف المياه ومنع الفيضانات .

٤:٤ الحجم السكاني في إقليم جنين وتأثيره في تطور ونمو المدينة

٤:٤ الحجم السكاني في إقليم جنين وتأثيره في تطور ونمو المدينة:-

ذكر الدباغ (١٩٨٨م) ان عدد سكان لواء جنين حسب الفترات التاريخية الهامة التي مرت بها المدينة كما يلي :-

السنة	عدد السكان بالآلاف
١٨٨٩ م	٤٤,٢
١٩٢٢ م	٣٣,٥
١٩٤٥ م	٥٦,٨
١٩٥٢ م	٨٠
١٩٦٨ م	٧٨,٣
١٩٨٨ م	٢٠٣,٠٢٦

جدول (٤-١)

عدد السكان في محافظة جنين

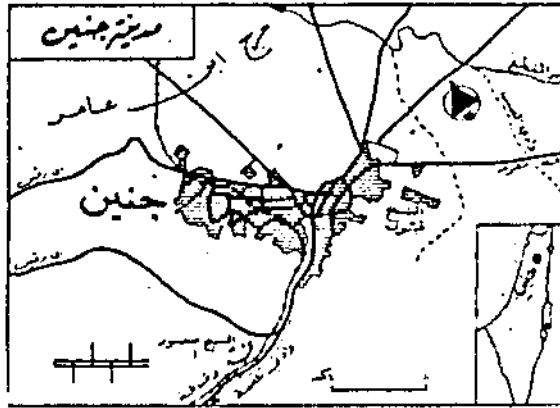
مما سبق يتبين أن سكان محافظة جنين في السنوات الماضية كان أحيانا في تزايد وأحيانا في تناقص، وذلك تبعا للأحداث، أما في سنة ١٩٩٨م تبين أن عدد سكان المحافظة قد تزايد وهذا يتطلب مساحة عمرانية كافية لإستيعاب السكان وبالتالي توفير فرص عمل من أجل رفع مستوى المعيشة والإقتصاد، كما يتطلب ذلك مساحة كافية من المناطق التجارية لتستجيب لمتطلبات سكان المدينة والبالغ عددهم ٢٧,٢٧٦ ألف نسمة (حسب إحصائيات سنة ١٩٩٨ م) والقرى المجاورة لها وتوفير كافة الخدمات اللازمة لهم ووسائل الراحة أثناء قيامهم بعملهم اليومي وأثناء عملية التسوق داخل أل CBD وتوفير لهم مواقف سيارات كافية وأماكن عامة وذلك من أجل تطوير ورفع إقتصاد البلد بحيث تصبح مدينة جنين ذات مستوى عالي من ناحية التنظيم والتخطيط والتطوير (وهذا موضوع هذه الدراسة).

٥:٤ المناطق المبنية داخل المدينة

٥:٤ المناطق المبنية داخل المدينة:-

من أجل تحديد المناطق المبنية داخل المدينة لا بد في البداية التطرق لأسس التخطيط التي اتبعت في تنظيم وتخطيط المدينة في السنوات السابقة وحصر المشاكل الناجمة عن هذا التخطيط وتأثيرها على مدينة جنين بشكل عام ومنطقة المركز التجاري بشكل خاص ومن ثم المحاولة لإيجاد حلول وبدائل تعمل على إيجاد مخطط هيكلي يلبي إحتياجات المدينة وكذلك العمل على إيجاد مخطط تفصيلي لقلب المدينة التجاري.

لقد مرت مدينة جنين بمراحل تخطيطية عدة في كل مرحلة تم عمل مخطط هيكلي ، أول مخطط هيكلي لمدينة جنين كان عام ١٩٤٣م في ظل الانتداب البريطاني (شكل ٤-١٢) حيث كانت حدود مدينة جنين مقصورة على البلدة القديمة وتحيط بها البساتين، وكانت مساحة المشروع ٤٤٠٠ دونم وعدد السكان كان حوالي ٢٥٠٠ نسمة ونسبة السكان الى مساحة الهيكلي ١,٧٦ دونم/فرد وتم وضع نواة لشبكة الطرق في المدينة وتم تخصيص المناطق الجبلية للسكن والمناطق السهلية والغابات كمساحات خضراء، فالمحميات الطبيعية حددت بالمنطقة الواقعة الى الجنوب من



شكل (٤-١٢)

المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة

١٩٤٣م

مركز المدينة وتتحصر بين شارع المقبرة الشرقية شرقاً ثم المراح ودوار عز الدين وحتى المناطق الواقعة غرب شارع السكة (منطقة جبل أبو ظهير والجابريات والمناطق الواقعة فوق مخيم جنين).

أما المناطق الزراعية حددت بالمناطق الواقعة الى الشمال من مركز المدينة وتمتد من بيت قساد شرقاً وحتى شارع حيفا غرباً.

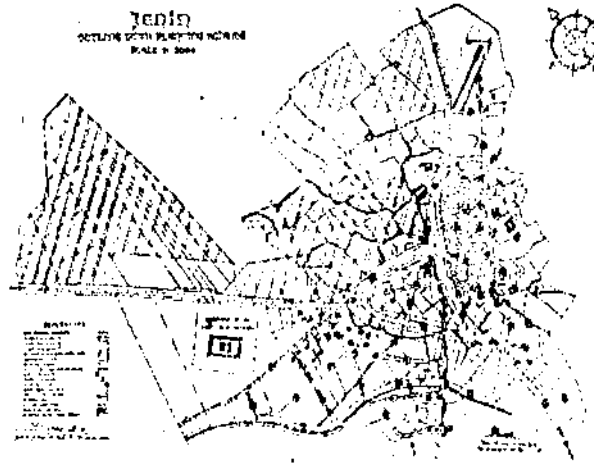
أما المناطق السكنية صنف الى ثلاث تصنيفات :-

- * منطقة سكن أ: وتقع غرب المحور الرئيسي للمدينة والذي يتجه جنوب شمال المدينة إلى شارع حيفا من الجهة الشمالية ومنطقة حي الزهراء من الجهة الشمالية الغربية .
- * منطقة سكن ب: وتمتد من شارع نابلس + البلدية + منطقة المراح + منطقة دائرة الصحة القديمة ومنطقة النل.
- * منطقة سكن ج: وتمتد من شارع الجامعة الحالي ولغاية مركز الشرطة الحالي وحدود المستشفى ومنطقة جبل أبو ظهير وخلة الصوحة.

أما المناطق التجارية كانت عبارة عن واجهات تجارية وانحصرت في وسط المدينة على الشوارع الرئيسية، وكانت تمتد من الجامع الكبير وحتى الجامع الصغير جنوباً ومن الجامع الصغير وحتى التمثال الألماني غرباً ومن مقهى البلدية سابقاً وحتى مبنى دير اللاتين غرباً ومن صالون رمسيس عند دوار السينما وحتى مستشفى الدكتور خالد غرباً ومن مقهى البلدية حتى محطة النفاذ جنوباً (بلدية جنين، ١٩٩٧م).

أهم مشاكل هذا المخطط انه لم يحدد أماكن عامة أو ساحات عامة ولم يحدد مركز للمواصلات كما أن المناطق الصناعية كانت عبارة عن منطقة حرفية بسيطة (جهاد حنونة ١٩٩٧ م).

وفي عام ١٩٦٢م تم إعداد مخطط هيكلي جديد للمدينة وذلك في ظل العهد الأردني (شكل ٤- ١٣) حيث اقتصر هذا المخطط على توسيع حدود البلدية ليشمل الأبنية التي تم إنشاؤها خارج حدود البلدة القديمة وكانت مساحة المشروع تقوم على ٤٠٠٠ دونم أي تقلصت المساحة التي أصبح يضمها المخطط لسنة ١٩٦٢م عن المخطط لسنة ١٩٤٧م بحوالي ٤٠٠ دونم لأنه تم إخراج الأراضي المقام عليها المخيم وكان عدد السكان ١٢٠٠٠ نسمة ونسبة السكان الى

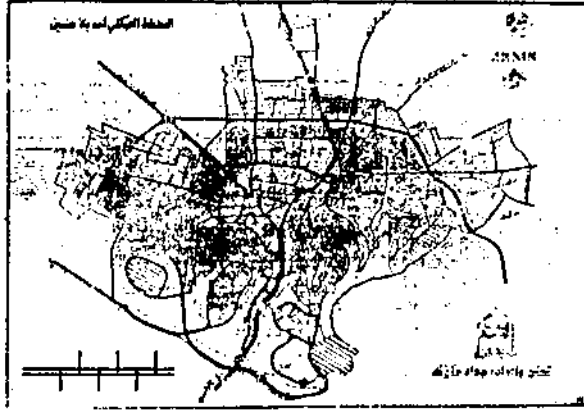


شكل (٤-١٣)

المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة ١٩٦٢م

مساحة الهيكل ٣٣٣,٠٠٠ دونم/فرد كما تم التأكيد على تخصيص المناطق الجبلية للسكن والمناطق السهلية والغابات كمساحات خضراء كما تم التركيز على التوسع الأفقي في البناء، أما من أهم سلبياته انه لم يشمل هذا المخطط جميع الشوارع والطرق اللازمة للمدينة، كما لم يتم عند تصميم الطرق مراعات فروق الارتفاعات والربط بين الشوارع مما أدى إلى حدوث ميول حادة في بعض الشوارع واستحالة تنفيذ بعض منها كما انه لم يأخذ بعين الاعتبار تحديد مواقع للساحات العامة كالمنتزهات والملاعب والأماكن الترويحية كما امتازت المنطقة التجارية بقلّة واجهاتها التجارية هذا بالإضافة أنه لم يؤخذ بعين الاعتبار تحديد مناطق تجارية تستوعب حقيقة أن جنين كانت مركز تجاري لاكثر من ٨٠ قرية، كما لم يأخذ هذا المخطط أهمية وجود مواقع مقترحة لبناء مدارس أو مراكز صحية عليها.

أما المخطط الهيكلي عام ١٩٩٣م ولم تتم المصادقة عليه إلا بتاريخ ١٤/٩/١٩٩٣م من قبل المهندس شلوموا خياط (شكل ٤-١٤)، لقد تم إعداد هذا المخطط بطريقة تخدم مصالح الاحتلال وبعض الفئات المنتفعة، كانت مساحة المشروع حوالي ٧٥٠٠ دونم وعدد السكان حوالي ٣٠,٠٠٠ نسمة وكانت نسبة السكان الى مساحة الهيكل ٠,٢٥ دونم/فرد كما أن المجلس البلدي هو الذي قام بوضع المخطط..



شكل (١٤-٤)

المخطط الهيكلي لمدينة جنين سنة ١٩٩٣م.

لقد تم ضم الأراضي المقام عليها المخيم للمخطط وتم اعتماد مناطق ارتدادات كبيرة وذلك لأسباب سياسية وأمنية وتم التأكد على التوسع الأفقي في البناء كما انه لم يتم توزيع المناطق الخاصة بتنظيم السكن أ، ب، ج ولم يتم تحديد الشوارع الجديدة بطريقة علمية حيث تسم اعتماد مناطق جبلية وصخرية تم تصنيفها كمناطق زراعية كما تم إقرار شوارع عريضة في منطقة البلدة القديمة مما يؤدي الى تدمير البلدة القديمة والتي يجب ان ينظر إليها كحالة خاصة يتوجب ترميمها وصيانتها والمحافظة عليها كطراز قديم.

كما افتر هذا المخطط لاماكن عامة داخل المركز الرئيسي للمدينة لاستخدامها من قبل الأهالي كمواقف عامة للسيارات أو منتزهات كما انه لم يتم تخطيط مواقع مجمعات السفريات بالرغم من حاجة المدينة الى أربعة مواقع ضرورية من هذا القبيل لخدمة الأهالي وسكان المحافظة.

وبشكل عام لم يراعي أي مخطط هيكلي تصميم مناطق جديدة كاملة الخدمات من جميع النواحي حتى تصبح المدينة مدينة حديثة بل كل المخططات قامت بتوسعة المخطط الذي سبقه (بلدية جنين ١٩٩٩ م)، كما أنها لم تخدم مدينة جنين ولا بأي حال من الأحوال سواء من ناحية التطور العمراني والنمو السكاني أو من النواحي الاقتصادية وانما تم إعدادها بطريقة تخدم مصالح الاحتلال وبعض الفئات المنتفعة حيث تفنقر المدينة كليا الى المسطحات الخضراء والمرافق العامة

والمنتزهات وغيرها. أما تقسيم المناطق في مدينة جنين حسب المخطط الهيكلي لعام ١٩٩٣ موضح بجدول (٤-٢) .

المنطقة	المساحة / دونم	النسبة المئوية
منطقة السكن ا	١٧٤٠	
منطقة السكن ب	١٩١٠	
منطقة السكن ج	٤٧١	
البلدة القديمة	٦٠	
معسكر اللاجئين	٣٣١	
مجموع مناطق السكن	٤٥١٢	٥٩,٦
نشاطات إدارية وتجارية	٢٠٧	٣,٢
حرف وصناعات	٢٦٠	٤
استعمالات خاصة	٤٠	,٦
مباني عامة	٢٢٠	٣,٤
مؤسسات	١٤٠	٢,١
مركز رياضي	٥٠	,٨
مقابر	٥٨	,٩
منتزهات	٣٩	,٦
أحراش واستجمام	١٢٥	٢
برك ترسيب	٣٠	,٥
طرق	٨٠٠	١٢,٣
مساحة المنطقة المنظمة	٦٤٨١	١٠٠,٠٠
أراضي خاصة مفتوحة	٢٦٤	
مناطق زراعية	٧٥٥	
مجموع مساحة المشروع	٧٥٠٠	

جدول (٤-٢) يبين تقسيم المناطق في مدينة جنين (بلدية جنين، ١٩٩٧ م).

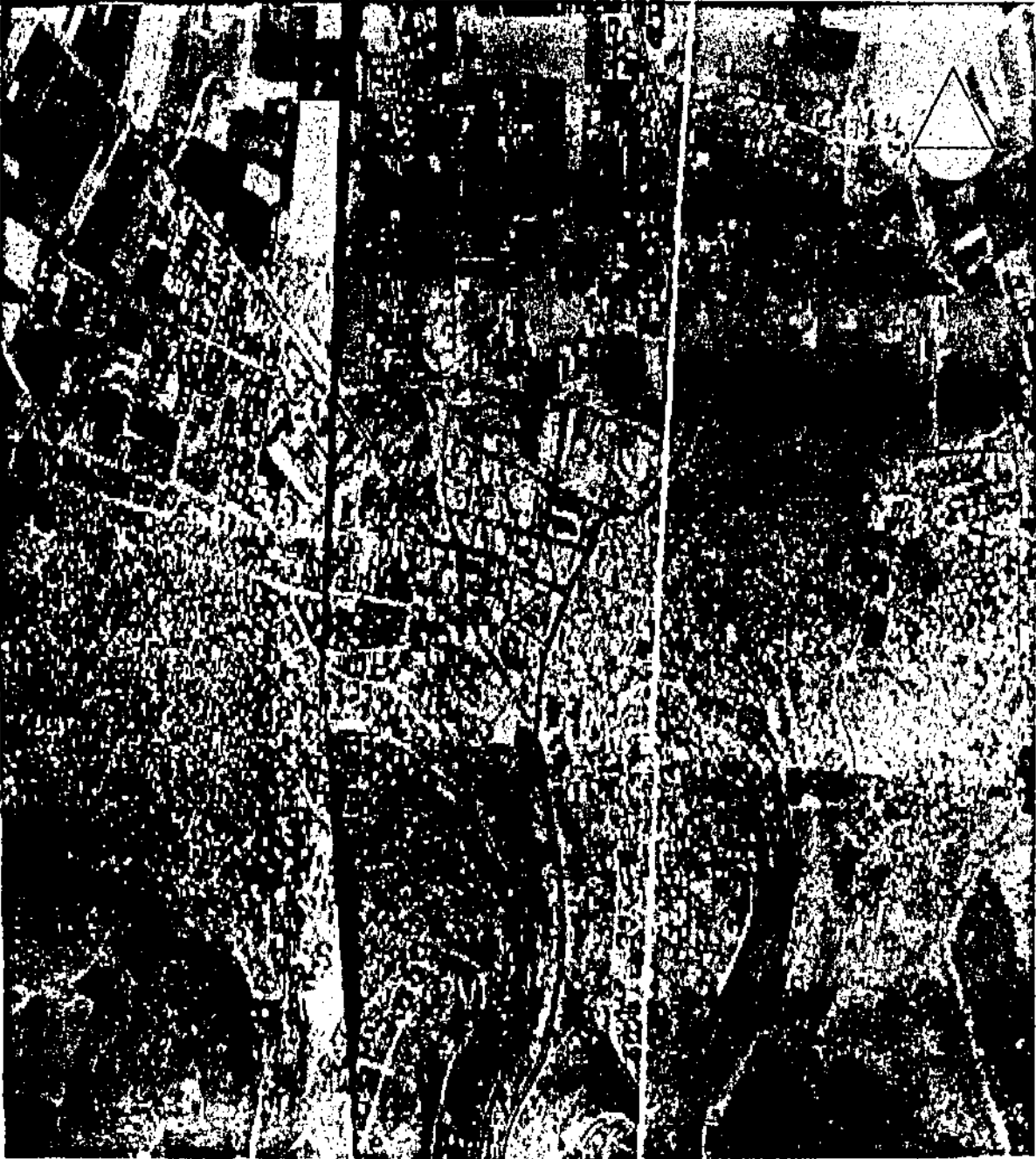
ومنذ ان تسلمت لجنة بلدية جنين الحالية المهام الملقاة على عاتقها ومن باب الحرص التام على المصالح العامة فقد وضعت نصب عينها إعداد مخطط هيكلية جديد يخدم المدينة من جميع النواحي ولتحقيق ذلك وكخطوة أولى فقد تم طرح عطاء تصوير جوي للمدينة والمناطق المحيطة بها وتم ترسية العطاء على شركة سكاي ماب التي أنجزت الأعمال المناطة إليها ما عدا بعض التعديلات الملقاة عليها من قبل البلدية على الأحواض.

وبعد الدراسة التوضيحية للمخططات الهيكلية يمكن توضيح المناطق المبينة داخل وحول المدينة بالاعتماد على التصوير الجوي المتوفر في بلدية جنين لعام ١٩٩٧م (شكل ٤-١٥)، حيث يمكن تقسيم المناطق المبنية داخل المدينة الى خمسة قطاعات (Districts) وكذلك بالاعتماد على خريطة دليل المدينة السياحي (شكل ٤-١٦) التي قامت بلدية جنين بإعدادها سنة (١٩٩٩م) ووضع عليها أسماء المناطق والشوارع والتي تعطي تصور عن التكوين الفراغي والنسيج الحضري للمدينة وهي كما يلي:-

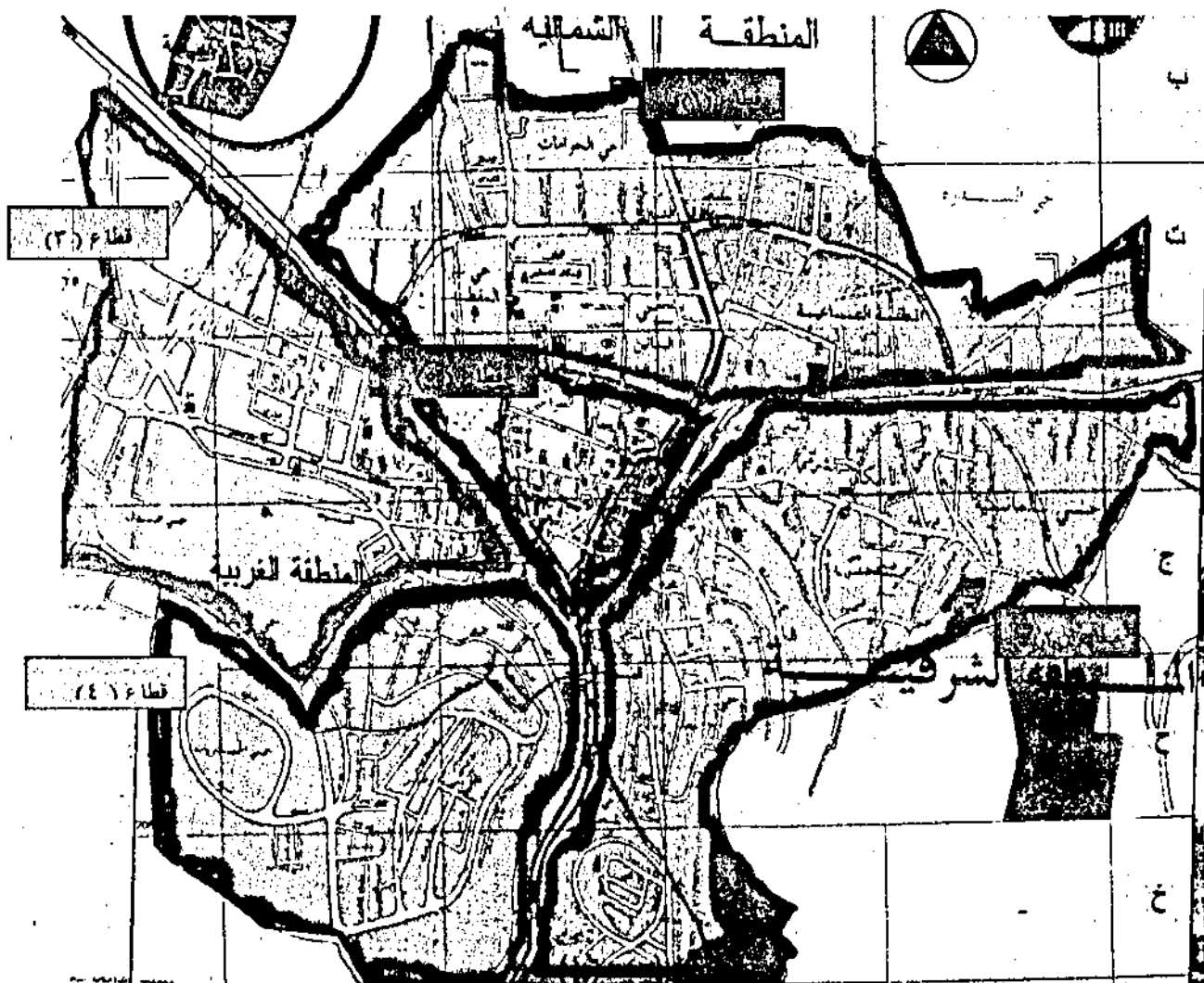
القطاع الأول:- وهي المنطقة الشمالية (شكل ٤-١٧) وتشمل منطقة مرج ابن عامر، كما تشمل عدة إحياء وهي:-

- حي السدرة
- حي الزهراء
- حي السرايا
- حي الحوامات
- حي نهر المقطع
- حي العرمة
- الإسكان الفلسطيني
- ضاحية صباح الخير.

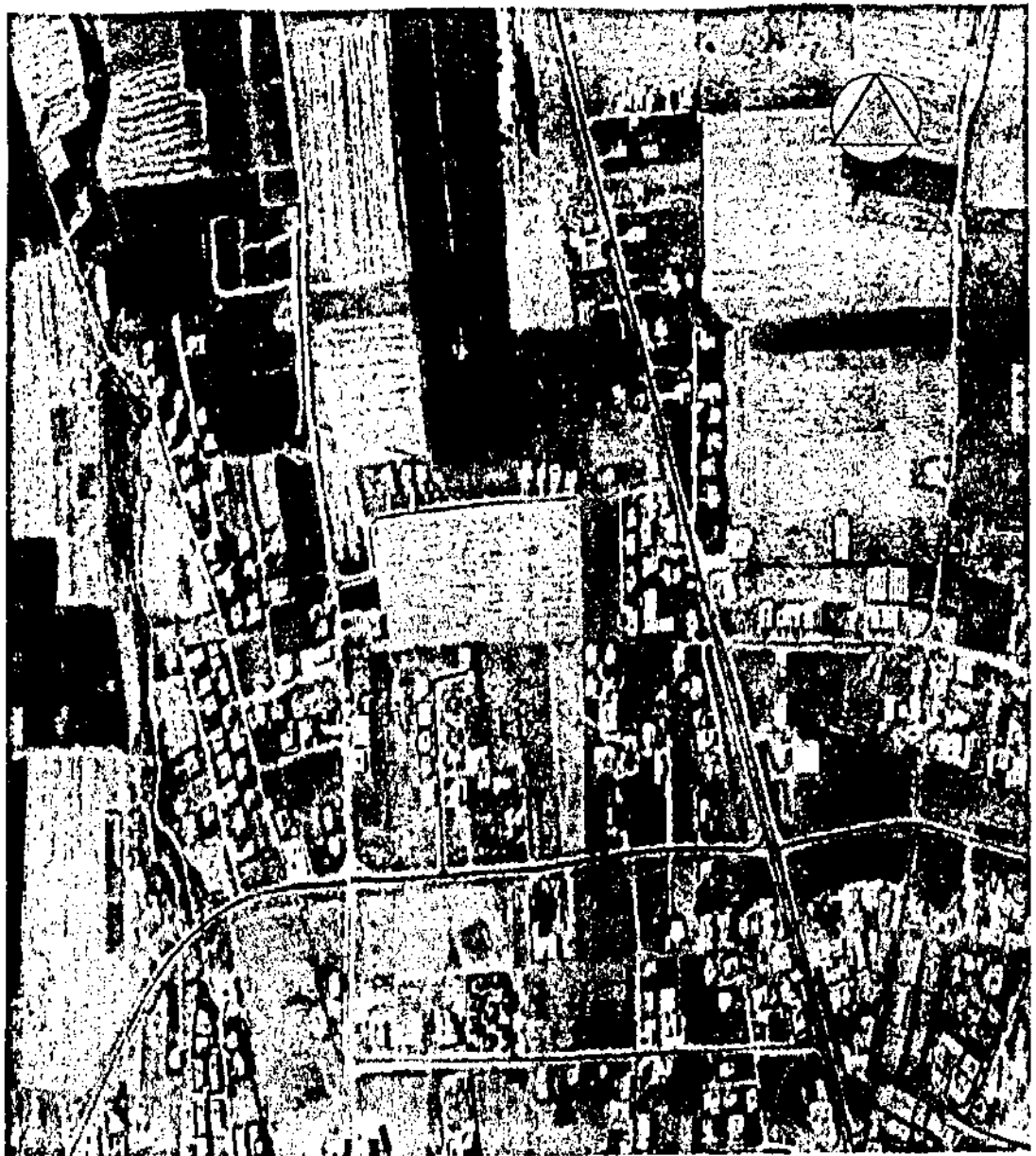
ويضم هذا القطاع شارع رئيسي (شارع جنين -الناصره) وهو من الشوارع الرئيسية التي تصل المدينة والناصره ومدن أخرى واقعة على الخط الأخضر، بالإضافة إلى المنطقة الصناعية الواقعة إلى الشمال الشرقي للمدينة.



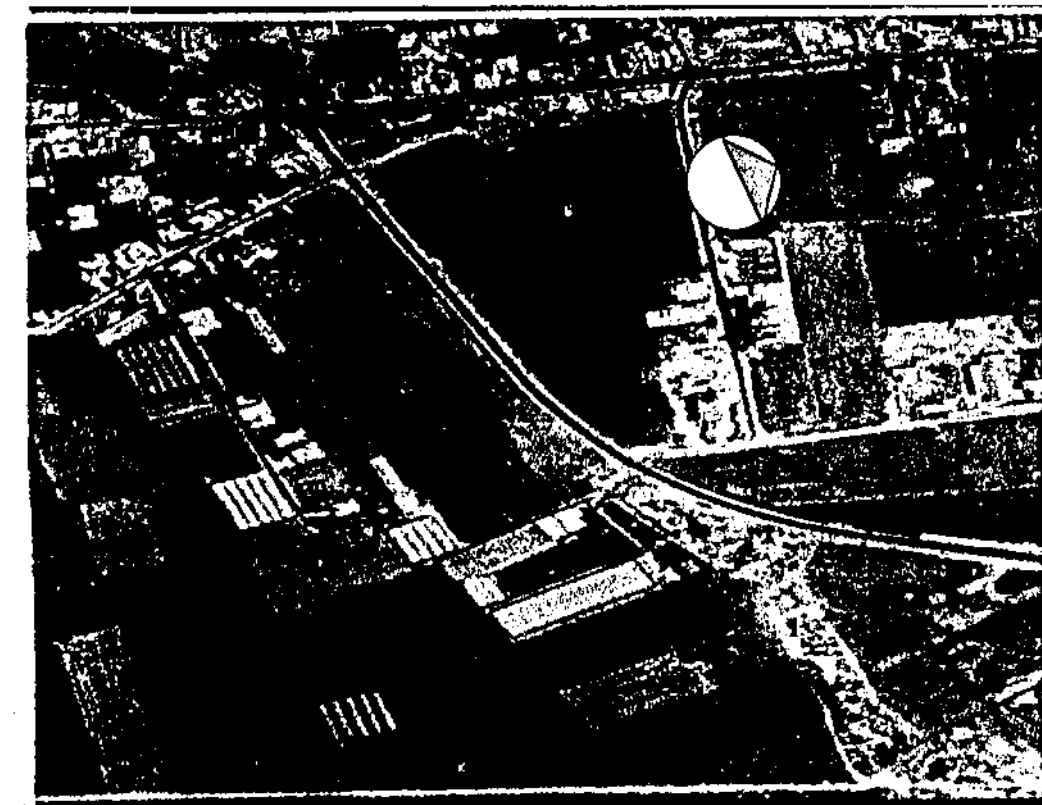
شكل (١٥-٤).
التصوير الجوي لمدينة جنين ١٩٩٧م



خارطة دليل المدينة السياحي
موضح عليها أهم القطاعات التي تتكون منها مدينة جنين.



شكل (١٧-٤-١)
التصوير الجوي - القطاع الأول - منطقة البساتين



شكل (٢-١٧-٤)
القطاع الأول - المنطقة الصناعية

القطاع الثاني:- ويشمل المنطقة الشرقية شـ كل ١٨-٤ (١-١)،
شكل (٢-١٨-٤) وتضم هذه المنطقة ما يلي:-

- حي الإسكان الشرقي
- حي المنصورية
- حي الحواكير
- حي المراح
- حي البيادر
- حي الألمانية
- حي مراح سعد

القطاع الثالث:- ويضم المنطقة الغربية (شكل ١-١٩-٤)، شكل (١-١٩-٤) ويتكون من عدة
أحياء:-

- حي خلة الواد
- حي وادي برقين
- حي الهدف
- حي المخيم

-حي الطباخ ويقع بالإتجاه الشمالي الغربي للمدينة .

ويضم هذا القطاع شارع حيفا-جنين وهو شارع ذو حركة شريان رئيسية الذي يصل جنين بحيفا
وعدة مدن أخرى على الخط الأخضر.

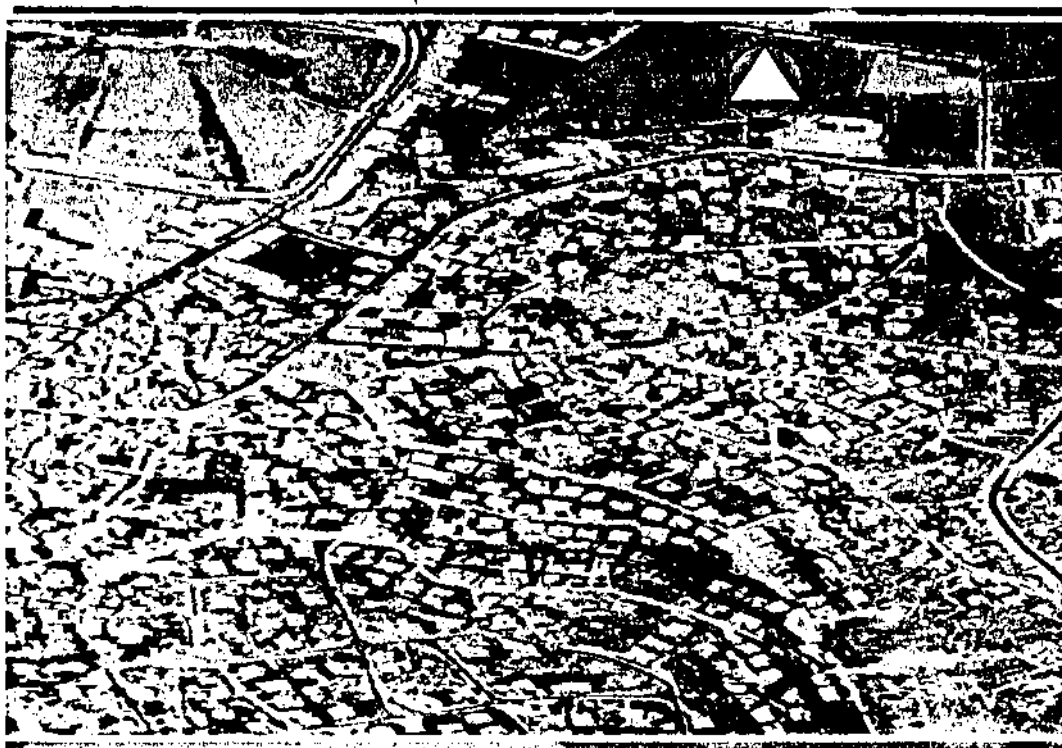
القطاع الرابع:- ويضم المنطقة الجنوبية، (شكل ١-٢٠-٤)، شكل (٢-٢٠-٤) والتي تشمل
على:-

- حي أبو ظهير
- منطقة السويطات
- منطقة الجابريات

كما تضم المنطقة الجنوبية شارع رئيسي يطلق عليه اسم شارع نابلس-جنين، و الذي يصل مدينة
جنين بعدة قرى مجاورة.



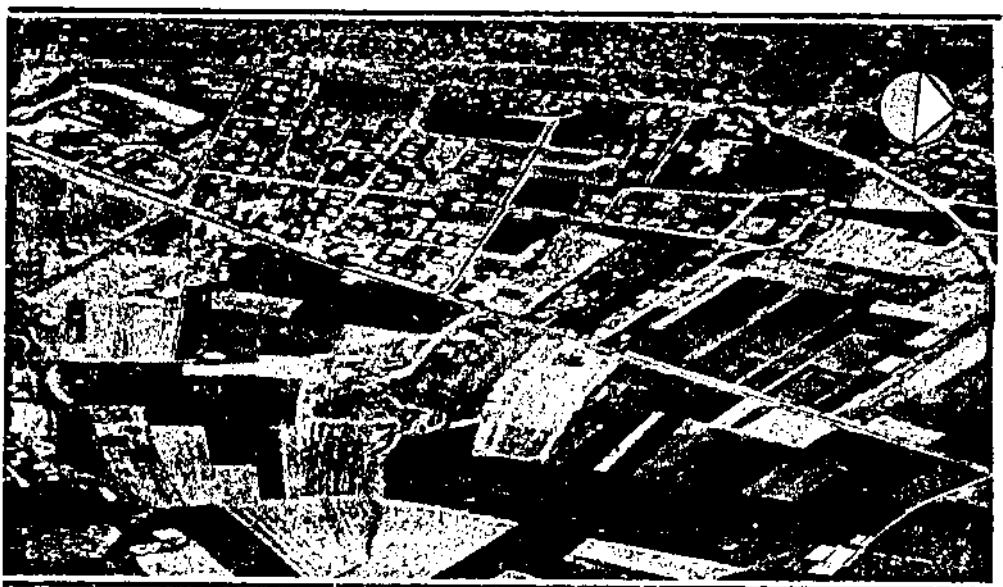
شكل (١٨-٤ - ١)
القطاع الثاني - حي الألمانية



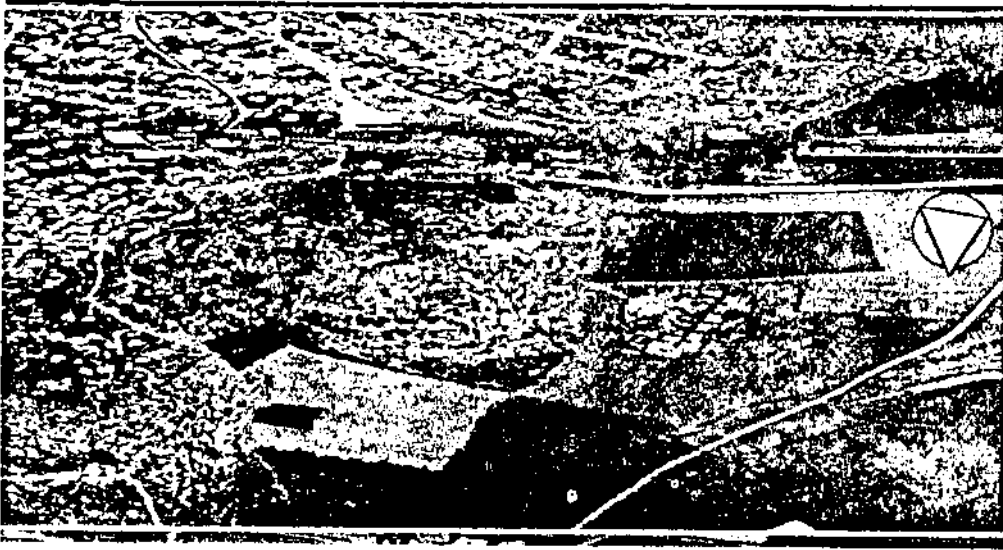
شكل (١٨-٤ - ٢)
القطاع الثاني - منطقة المراح



شكل (١٩ - ٤ - ١)
القطاع الثالث - حي الوادي



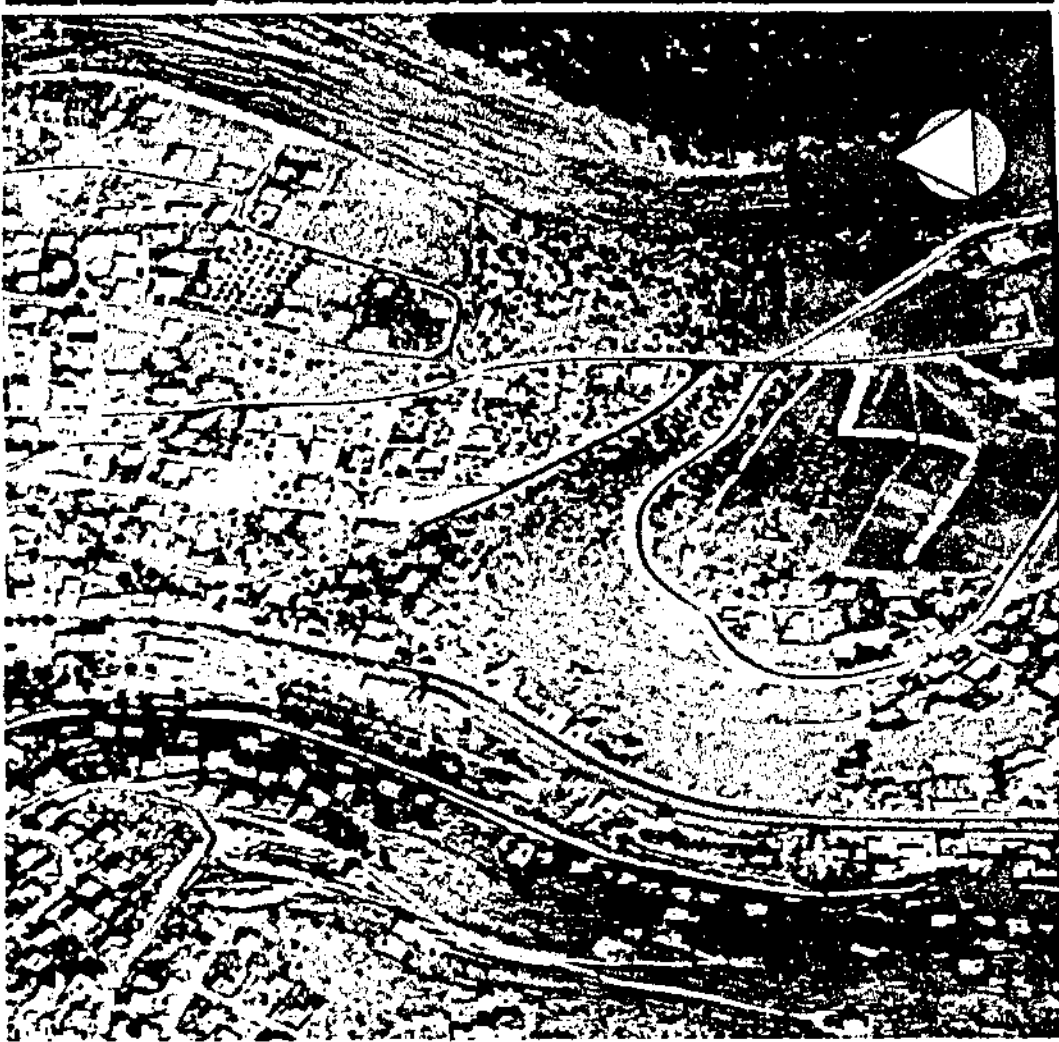
شكل (١٩ - ٤ - ٢)
القطاع الثالث.
شارع حيفا - حي المخيم



شكل (٤ - ٢٠ - ١)
القطاع الرابع _ الجابريات



شكل (٤ - ٢٠ - ٢)
القطاع الرابع - منطقة الجابريات



شكل (٤-٢٠-٣)
القطاع الرابع - منطقة السويطات

القطاع الخامس:- ويشمل منطقة المركز التجاري (شكل ٤-٢١) ويضم:-

-العديد من المباني التجارية ذات الاستعمالات المختلفة، فمنها ما يستخدم في الطابق الأول كمحلات تجارية، أما الطابق الثاني فيستخدم كمكاتب وأحياناً سكن، أما الطابق الثالث يستخدم كسكن في كثير من المباني.

-كما تضم منطقة المركز مجمع كراجات المدن و القرى.

-يحتوي على سوق للخضار(الحسبة)

-تضم منطقة المركز معلم أثري هام وهو جامع فاطمة خاتون.

-كذلك يحتوي على سوق قديم يطلق عليه سوق السبياط.

- البلدة القديمة.

-كما يضم عدة شوارع منها شارع أبو بكر - شارع الملك طلال- شارع أبو جهاد، أما الشوارع المحيطة بمنطقة المركز هي شارع يحيى عياش ويمتد الى شارع الجامعة ليصل الى شارع نابلس من الجهة الغربية أما من الجهة الشرقية يوجد شارع الملك فيصل ليصل بشارع الناصرة من الجهة الشرقية وليصل بشارع نابلس من الجهة الجنوبية.

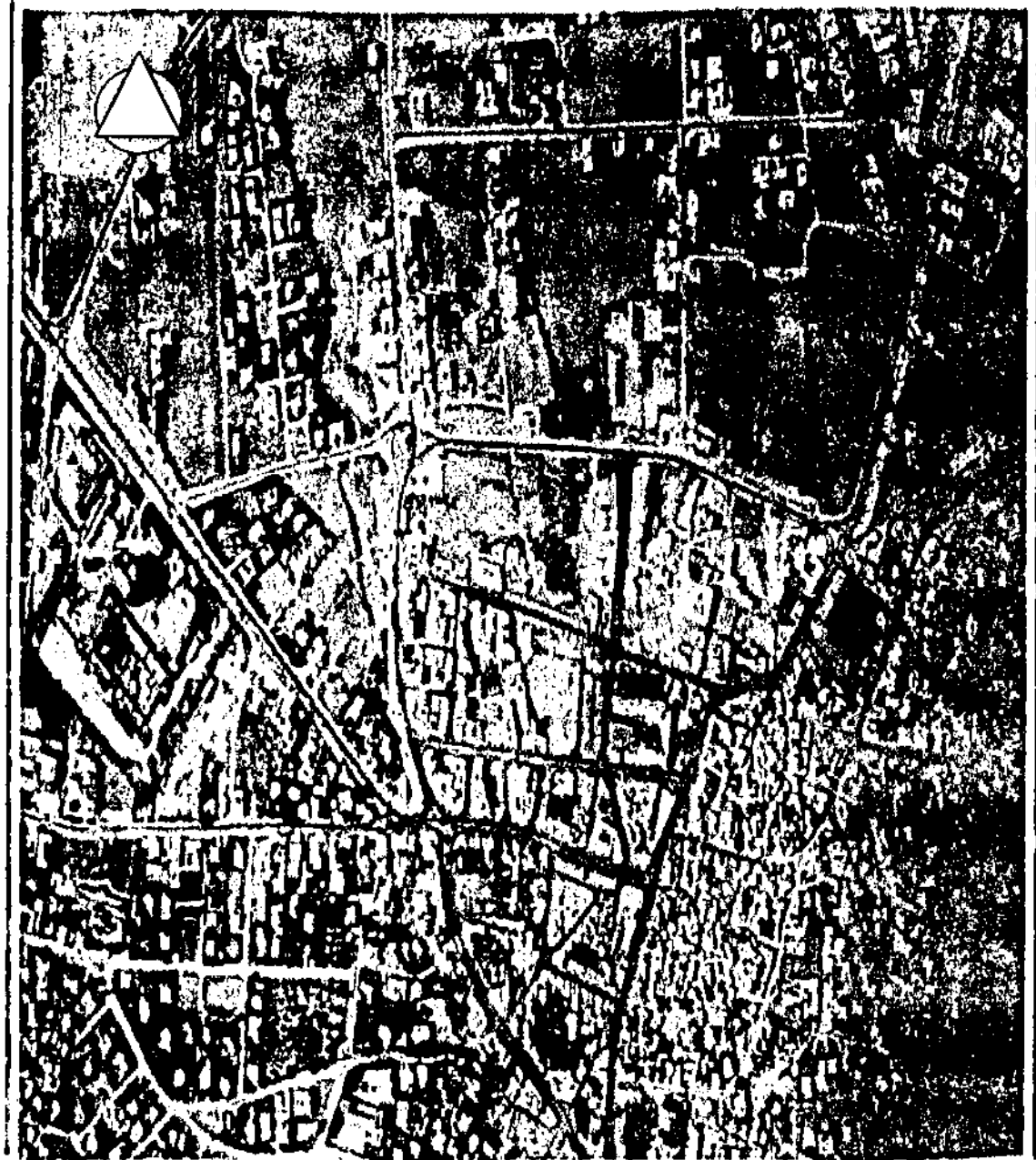
من خلال الدراسة السابقة تبين ان مركز مدينة جنين التجاري و الذي هو إحدى القطاعات التي تتكون منها المدينة ، محاط بكافة الجهات بحركة السكان اليومية سواء من داخل المدينة أو خارجها.

فالحركة الداخلية تأتي من السكان المحليين و المقيمين داخل المدينة، حيث تبين من خلال دراسة القطاعات التي تتكون منها المدينة ان مركز مدينة جنين التجاري محاط بكافة الاتجاهات بالمناطق السكنية و الأحياء السكنية، و خاصة بالجهة الشرقية و الغربية و الشمالية الغربية الأمر الذي يتطلب توفير التسهيلات اللازمة لهم للحصول على الخدمات اليومية و الحاجات اليومية من مركز المدينة التجاري.

أما الحركة الخارجية فتمثلة بحركة سكان القرى و المدن المحيطة بالمدينة . فمن الجهة الشمالية حركة عرب الداخل ومن الجهة الجنوبية حركة القرى و مدن الضفة ومن الجهة الغربية حركة عرب الداخل (الخط الأخضر باتجاه حيفا) بالإضافة إلى القرى الواقعة غرب المدينة ، حيث ان هؤلاء الزائرين إلى المدينة (وخاصة من القرى المحيطة) يأتون إلى مدينة جنين كونها مركز خدمات لكافة المواطنين حيث ارتبطت كافة المؤسسات و المنظمات و الشركات بها ، إذ تحتوي هذه المدينة على ١٢٤ مؤسسة و مبنى ومقر للنهضة العامة (حسب إحصائية بلدية جنين ١٩٩٩م) وهذه المؤسسات شملت ٣٦ مبنى حكومي، ١٠ مؤسسات تابعة للبلدية ، ١٨ مدرسة، ١

جامعة، ١٣ مسجد، ١ كنيسة، ٢ مستشفى، ٢ مستوصف، ٢٢ منظمات أخرى، كل هذه المؤسسات هي من أجل خدمة المواطنين، والقادم إلى المدينة لا بد من المرور بمركزها التجاري كونه يشكل قلب مدينة جنين كما تكمن أهمية هذا المركز هو من أجل تسويق الإنتاج الزراعي والحيواني للريف والقرى المحيطة بها، مما يتطلب حركة يومية ترتبط بالمواصلات والخدمات.

من هنا يمكن تعميم أهمية مركز مدينة جنين التجاري كموقع هام والذي يستدعي البحث و الدراسة لكيفية تطويره وإعادة تخطيطه بما يلائم متطلبات وحاجات العصر وبما يخدم مصلحة السكان.



اشكل (٢١-٤)

القطاع الخامس - منطقة المركز التجاري - البلدة القديمة

٦:٣ ملخص:

من خلال التوضيح السابق لمدينة جنين ومن خلال الاطلاع على المساحات والمناطق المبنية لوحظ ان المساحة الكلية للمدينة هي ٧٥٠٠ دونم أما المنطقة التجارية حوالي ٢٠٧ دونم من مجمل المساحة الكلية والمناطق السكنية ٤٥١٢ دونم، أي أن مساحة المنطقة التجارية تشكل ٣,٢% من المساحة الكلية الأمر الذي يستدعي الإنتباه أن المنطقة التجارية في مدينة جنين تحتل نسبة عالية من مساحة المدينة، لأن التوسع العمراني لهذا المركز هو باتجاه أفقي وذلك كان بسبب القوانين التي فرضت من قبل التنظيم في السابق وخاصة عند إصدار المخطط الهيكلي لعام ١٩٦٢ م . الأمر الذي يتطلب الدقة والانتباه عند إعادة تطوير وتخطيط هذا المركز ، بحيث يكون اتجاه التطوير هو الاتجاه العمودي وليس الأفقي أو خلق مراكز فرعية . لأن الأفقي يقضي على المناطق الزراعية (مرج ابن عامر)، وخصوصا بعد دراسة المناطق المحيطة بمركز المدينة التجاري الذي تبين أن المنفذ الوحيد لتوسع مركز مدينة جنين هو باتجاه الشمال والشمال الغربي والشرقي أي باتجاه المرج وهذا ما يجب الابتعاد عنه أثناء التوسيع والتطوير وقبل وضع تصور عن كيفية تطوير مركز مدينة جنين لابد من دراسة تحليلية تفصيلية لمركز مدينة جنين من أجل تحديد المشاكل التي يعاني منها هذا المركز، ومن أجل هذا لابد من توضيح المنهجية والإستراتيجيات التي إتبع في تجميع المعلومات وهذا ما سوف يتم التطرق له في الفصل القادم .

الفصل الخامس

مركز مدينة جنين التجاري

Central Business District Of Genin

١:٥	مقدمة.....
٢:٥	النسيج الحضري لمركز مدينة جنين التجاري.....
٣:٥	تحليل منطقة المركز التجاري باستعمال المسوحات الميدانية.....
١:٣:٥	المناطق المبنية وغير المبنية.....
٢:٣:٥	ملكية الأراضي.....
٣:٣:٥	سنوات تأسيس المباني .
٤:٣:٥	عدد الطوابق في كل بناية.....
٥:٣:٥	الإستعمالات في جميع الأنوار .
٦:٣:٥	توزيع المباني والمؤسسات العامة .
٧:٣:٥	العلامات المميزة في منطقة الدراسة.....
٨:٣:٥	حالة المباني في منطقة الدراسة.....
٩:٣:٥	تصنيف الشوارع.....
١٠:٣:٥	إتجاهات حركة السير.....
٤:٥	الطابع المعماري في منطقة الدراسة.....
٥:٥	أثاث الشوارع (Street furniture).....
٦:٥	الإشارات الضوئية.....

٧:٥ الإضاءة .	
٨:٥ دراسة حول طبيعة الأسواق التجارية في مدينة جنين.	
٩:٥ المشاكل التي تعاني منها المنطقة التجارية في مدينة جنين	

مركز مدينة جنين التجاري



شكل (١-٥)

إن إعادة تخطيط وتطوير مركز مدينة جنين التجاري جاءت من أجل أن تواكب المتطلبات الحالية والمستقبلية، وإيجاد عناصر جذب أساسية، تعمل جميعها على رفع إقتصاد المنطقة، مع الأخذ بعين الاعتبار المحافظة بقدر الإمكان على الشخصية المعمارية والحضرية لمنطقة المركز التجاري (CBD).

ومن أجل التوصل إلى كيفية إعادة التطوير والتخطيط لمركز مدينة جنين التجاري كان لا بد من التطرق إلى تحليل مفصل للنسيج الحضري الذي يكون منطقة ال CBD، بالإضافة إلى المسح الشامل الذي شمل إستعمالات الأراضي، ملكية الأراضي، تاريخ البناء، عدد الطوابق، العلامات المميزة..... حيث تم بعد ذلك التوصل إلى أهم الصعوبات التي تواجه المتسوقين أثناء عملية التسوق، كما تم تحديد أهم المشاكل الفيزيائية التي تعاني منها هذه المنطقة، كما تم التوصل إلى أهم الأمور الغير موجودة في منطقة المركز التجاري والتي تعمل عملية جذب للمتسوقين. أي أن التحليل في هذا الفصل لمنطقة المركز هو بمثابة تقييم لمنطقة ال CBD للتوصل إلى كيفية إعادة التخطيط والتطوير لهذه المنطقة من أجل أن نحصل على مركز تجاري قوي وفعال وله خاصية الجذب.(Attractive CBD).

٢:٥ النسيج الحضري للمركز التجاري في مدينة جنين (CBD):-

تشكل المنطقة التجارية حوالي ٣,٢% من مساحة المدينة البالغة ٧٥٠٠ دونم حسب المخطط الهيكلي لعام ١٩٩٣م، بلغت مساحة هذه المنطقة التجارية ٢٠٧ دونم وهي تشكل قلب مدينة جنين التجاري، وأخذت شكل مثلث تبدأ رؤوسه من الجهة الجنوبية عند محطة الوقود (كازية النفاع) وتمتد إلى الشمال باتجاه شارع الملك فيصل إلى شارع الناصرة ثم يمتد إلى الجهة الشمالية الغربية ليصل إلى شارع أبو جهاد ثم ميدان ودوار يحيى عياش ليصل إلى ميدان القدس الواصل بشارع حيفا ثم إلى شارع الجامعة في الجنوب ليصب مرة أخرى بشارع نابلس أو ينتهي بشارع نابلس في الجنوب.

أما أهم مراحل النمو والتطور التي مر بها مركز مدينة جنين التجاري (شكل ٢-٥) هي:-

١- المركز التجاري الذي بني بالفترة العثمانية ويتمثل بسوق السبياط، حارة الدبة وزقاق أبو رمح. وكان شارع نابلس حالياً (والذي تمتد على جانبيه المحلات التجارية التي كان عددها ٦٠ محل) عبارة عن أشجار تسمى زنزلختي (DOM) وكذلك كانت تخترق تلك الشوارع قناة للماء، وكانت القناطر تمتد من مفرق النباتات حالياً إلى منطقة البساتين. (المقابلة التي تمت مع الأستاذ مخلص محجوب، ١٩٩٩م).

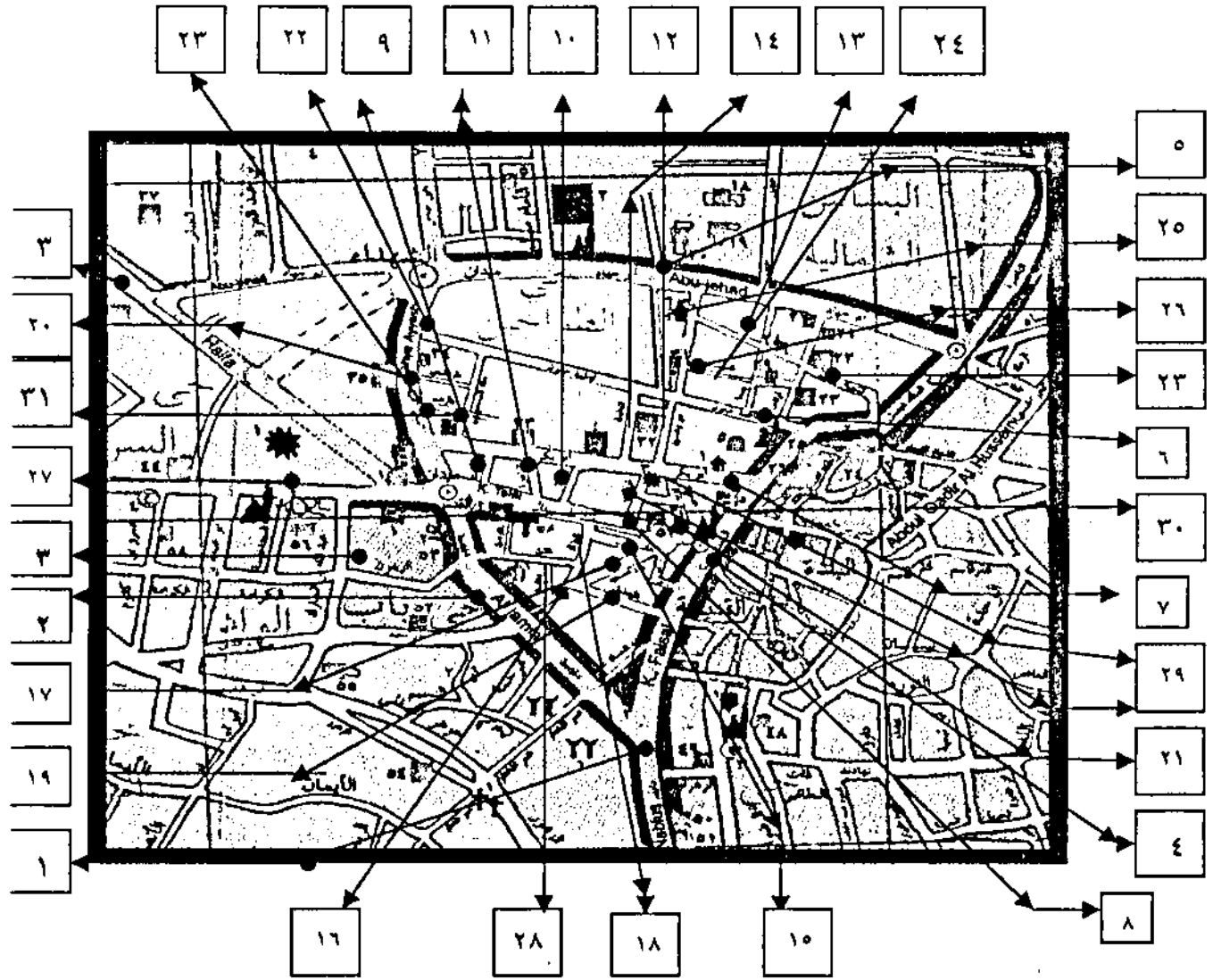
٢- المركز التجاري بالفترة البريطانية والذي إمتد من شارع نابلس إلى شارع الملك فيصل، وذلك بإضافة العديد من المحلات التجارية، وكذلك زحف السوق باتجاه الغرب حتى وصل إلى بداية التسلسل، والذي كان عبارة عن خان + محطة وقود.

٣- المركز التجاري بالفترة الأردنية وتمثل بإضافة بعض المحلات التجارية التي وصلت إلى شارع الملك فيصل باتجاه شارع الناصرة جنين، وإمتدت إلى الجهة الغربية لتصل إلى النصب التذكاري الألماني.

٤- المركز التجاري بالفترة الإسرائيلية، والذي إمتد من الناحية الشمالية باتجاه شارع أبو بكر وكذلك شارع الحسبة.

٥- المركز التجاري بفترة السلطة الفلسطينية والذي إمتد باتجاه المرح وشمل العديد من الشوارع التجارية الجديدة منها شارع فرناس، شارع أبو جهاد، شارع فاطمة خاتون.

ولتحديد المنطقة المركزية يمكن تعريف أهم الشوارع التي تخترق منطقة المركز التجاري (شكل ٣-٥) وهي كما يلي:-

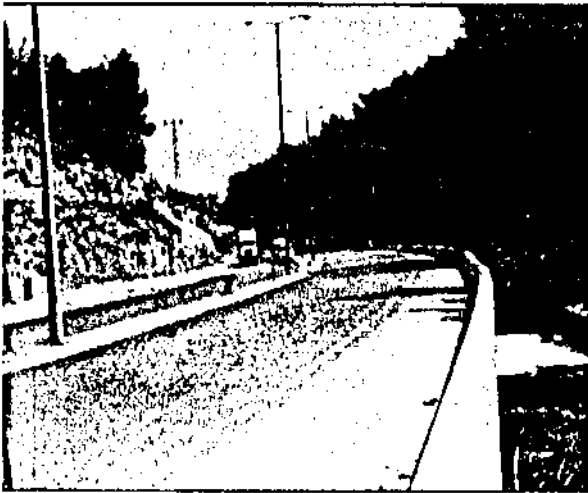


شكل (٣-٥)

منطقة المركز التجاري .

- | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| ١٥٠ شارع عكا. | ٢١٠ شارع أبواب الأنصاري. | ٢٨٠ شارع القل. |
| ١٦٠ شارع بعليك. | ٢٢٠ شارع طرابلس. | ٢٩٠ شارع تونس. |
| ١٧٠ شارع بور سعيد. | ٢٣٠ شارع الأزهر. | ٣٠٠ شارع لكرما. |
| ١٨٠ شارع الجزائر. | ٢٤٠ شارع فرناس. | ٣١٠ شارع ذات السواري. |
| ١٩ شارع النهضة. | ٢٥٠ شارع بونس. | |
| ٢٠٠ شارع يحيى. | ٢٦٠ شارع السوسن. | |
| عواش. | ٢٧٠ شارع المحطة. | |
| ٨٠ شارع الملك طلال. | ٩٠ شارع بيروت. | ١٠ شارع مكة. |
| ١١٠ شارع القاهرة. | ١٢٠ شارع دير ياسين. | ١٣٠ شارع جدة. |
| ١٤٠ شارع الجليل. | | |

١. شارع نابلس باتجاه شارع الملك فيصل ليصل بشارع الناصرة وهو يمتد من الجنوب إلى الشمال ويحتوي على العديد من المباني السكنية والمحلات التجارية التي بنيت بفترات مختلفة ويبلغ عرضه حوالي ٢١م وهو شارع يمثل نقطة إشعاعية وشریان رئيسي للمدينة (شكل ٥-٤) ويحتوي هذا الشارع على مباني ذات أهمية تاريخية ومن أهمها مسجد فاطمة خاتون و مبنى مكتبة البلدية و مدرسة بنات فاطمة خاتون (مما يزيد من أهميته) الأمر الذي يستوجب الاهتمام بترميمها والمحافظة عليها وصيانتها وإعادة استعمالها والذي يمكن أن يتم بتحويل الشارع باتجاه آخر وتحويل المنطقة المحيطة بتلك المباني إلى منطقة للمشاة (Pedestrian Street) , بالإضافة إلى الدوار الرئيسي .إلا أن أهم المشاكل التي يعاني منها هذا الشارع هو اكتظاظ حركة مرور السيارات مما يستوجب النظر لإعادة تخفيف الضغط عن هذا الشارع وإيجاد بديل آخر وهذا يتطلب دراسة لحركة السير بداخل المدينة.



شارع نابلس من الجهة الجنوبية.



شارع نابلس - الملك فيصل
من الجهة الشمالية

شكل (٥-٤)

٢. شارع نابلس - الجامعة والذي يمتد من محطة وقود النفاع عند مفرق النباتات ليصل إلى ميدان القدس ويحتوي على العديد من المحلات التجارية على كلا الجانبين وعرضه حوالي ٢٠م وهو شويان رئيسي يصب في مركز المدينة ومنه يتفرع الكراج الرئيسي للمدن في منطقة النتل، ومن الجهة الغربية للشارع يوجد مبنى للسينما (يستعمل كصاله أفراح) بالقرب من ميدان القدس. (شكل ٥-٥) .



شكل (٥-٥)

شارع نابلس - الجامعة

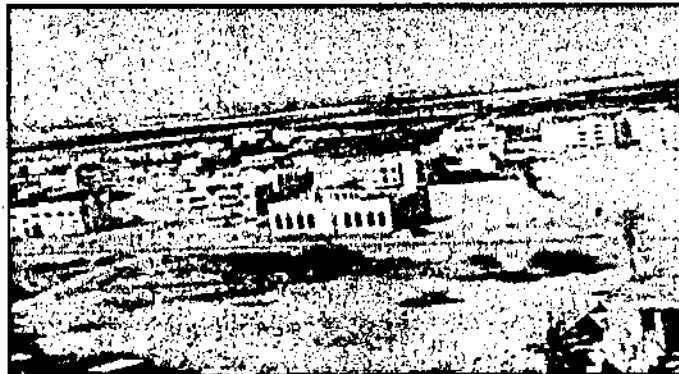
٣. شارع حيفا- والذي يمتد من الشمال الغربي ليصل إلى منطقة المركز ويصل إلى ميدان القدس ليصب في مركز المدينة التجاري ويعتبر ذا حركة وشریان رئيسي للمدينة ويحتوي على العديد من المحلات التجارية الجديدة وهي ذات طابع معماري جيد، بإضافة إلى أن حالة المباني فيه أيضا جيدة ويبلغ عرضه ٢٢م. (شكل ٥-٦) .



شكل (٦-٥)

شارع حيفا

أما الشوارع الداخلية والتي تحدد النسيج الحضري لمنطقة المركز التجاري فهي كما يلي:-
 ١. شارع أبو جهاد والذي تم فتحه في ظل السلطة الفلسطينية ويبلغ عرضه ٢٠م ويحتوي على بعض المحلات التجارية على كلا جانبيه ويحتوي كذلك على مبنى تجاري يتكون من ثماني أدوار (شكل ٧-٥).



شكل (٧-٥)

شارع أبو جهاد

٢. شارع فاطمة خاتون يطلق عليه أيضا بشارع الحسبة ويبلغ عرضه ١٦م ويحتوي على العديد من المحلات التجارية وخاصة بالجهة الغربية من الشارع ومن أهمها بناية النفاع التجاري (برج النفاع) وكذلك مجمع النفاع التجاري وهي مباني حديثة يمكن المحافظة عليها . إن أهم ما يعاني منه هذا الشارع هو البسطات المتناثرة بشكل عشوائي والتي تؤثر على البيئة، فمن خلال المشاهدات والصور الفوتوغرافية لوحظت العشوائية في طريقة عرض البسطات التي تشكل عائق أمام حركة المشاة بالإضافة إلى تلوث البيئة المحيطة. (شكل ٨-٥) .



شكل (٨-٥)
شارع فاطمة خاتون

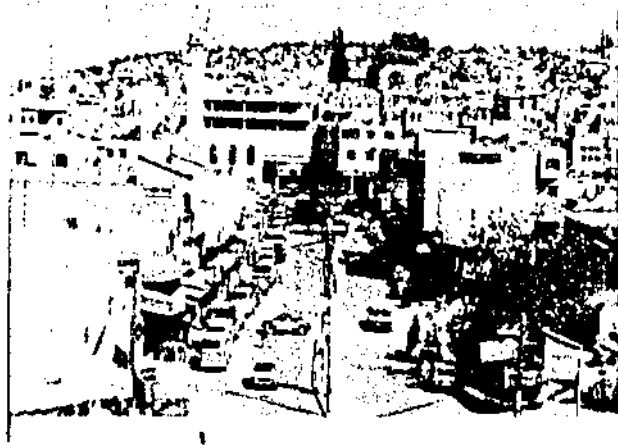
٣. شارع أبو بكر ويبلغ عرضه حوالي ٢٠م ويحتوي على العديد من المحلات التجارية على كلا الجانبين ويبلغ متوسط ارتفاعات المباني حوله ما بين ٣-٥ أدوار، ومن خلال المشاهدات لوحظ التوزيع العشوائي في الاستخدام وعرض البضائع (Random Distribution) مما أدى إلى عدم وجود أماكن للمشاة. شكل (٩-٥) .



شكل (٩ - ٥)

شارع أبو بكر

٤. شارع الملك طلال والذي يبلغ عرضه حوالي ٢٠م ويحتوي كذلك على العديد من المحلات التجارية على كلا الجانبين والعديد من المباني ذات الاستعمالات المختلفة وكذلك يعاني هذا الشارع من اكتظاظ في حركة السير والمرور كما يعاني من طريقة العرض العشوائية (كما يلاحظ من الصور الفوتوغرافية) من قبل أصحاب المحلات التجارية. (شكل ١٠-٥).



شكل (١٠ - ٥)

شارع الملك طلال

هذا بالإضافة إلى العديد من الشوارع الداخلية الصغيرة وهي موضحة بالصفحات التالية:- أهم الشوارع الداخلية التي تكون مركز مدينة جنين التجاري:-

(١). شارع الجزائر: يبلغ عرض الشارع حوالي ٨م يحتوي على العديد من المحلات التجارية على جانبي الطريق في الطابق السفلي والطوابق العليا سكن، يعاني هذا الشارع من اختناقات مرورية لحركة السير كما نلاحظ من الصورة (شكل ٥-١١) حيث نجد أن الشارع باتجاه واحد لحركة السير والسيارات مكتظة بالشارع مما لا يسمح لحركة المشاة بداخل الشارع.



شكل (٥-١١)
شارع الجزائر

(٢). شارع النهضة: يبلغ عرض الشارع حوالي ١٠م يحتوي على العديد من المحلات التجارية على كلا جانبي الشارع حيث أن البنايات لا يتجاوز ارتفاعها الثلاث طوابق، العليسا منها إما مكاتب وأما أماكن للسكن. حركة المتسوقين والزبون في هذا الشارع قليلة (شكل ٥-١٢).



شكل (١٢-٥)
شارع النهضة

٣). شارع مكة: يبلغ عرض هذا الشارع حوالي ١٠م ويحتوي على الأبنية التي تحدد الشارع، وهذه الأبنية لا تمتاز بالارتفاعات حيث نلاحظ من خلال الصورة (شكل ١٣-٥) .
إن الطابق السفلي يحتوي على العديد من المحلات التجارية التي تعرض منتجاتها وسلعها بطريقة مكتظة وعشوائية كما أن السيارات تشكل أزمة، كما نلاحظ من خلال الصور أن البضائع معروضة بالشارع، والسيارات تمر من الشارع بكثافة، وهذا كله أدى إلى عدم وجود أماكن للمشاة من أجل القيام بعملية الشراء وممارسة نشاطاتهم اليومية.



شكل (١٣-٥)
شارع مكة

٤). شارع القاهرة: وهو الذي يربط ما بين شارع الملك طلال وشارع أبو بكر ويحتوي على العديد من المحلات التجارية على كلا الجانبين كما انه يعاني من إختناقات مرورية، ويسبب عرض البضائع في الشارع مما يعيق حركة الناس أو المشاة، كما انه لا يحتوي على مباني عالية حيث ارتفاع المباني لا يتجاوز الثلاث طوابق. (شكل ١٤-٥).



شكل (١٤-٥)

شارع القاهرة

٥). شارع دير ياسين: وهو الشارع الذي يربط شارع أبو بكر بشارع فاطمة خاتون يحتوي هذا الشارع على المباني من جهة واحدة كما في (شكل ١٥-٥) كما انه يمتاز بطريقة عرض للبيع مكتظة وعشوائية كما أن حركة الناس في هذا الشارع كما نلاحظ من الصورة مكتظة لأنه قريب من سوق الخضار (الحسبة) ويعاني من مشاكل عديدة سواء بحركة السيارات أو بطريقة العرض المكتظة كما يعاني من عدم وجود الطابع المعماري المميز الذي يجذب المشتريين.



شكل (١٥-٥)

شارع دير ياسين

٦). شارع جدة: وهو الذي يربط ما بين فاطمة خاتون وشارع أبو جهاد ويحتوي على العديد من المحلات التجارية الممتدة ويحتوي على العديد من البنايات حديثة البناء إلا أنه لا يوجد فيه طابع معماري مميز أو أمور تعمل على جذب الناس لعملية الشراء كما أنه لا يزال شارع ترابي. (شكل ١٦-٥).



شكل (١٦-٥)
شارع جدة

٧). شارع فرناس: يبلغ عرض الشارع حوالي ١٠م يمتاز بحركة سيارات نشطة مما يشكل عائق أمام حركة المشاة وهو شارع يربط ما بين فاطمة خاتون وشارع أبو جهاد، كما يحتوي أيضا على مبنى الغرفة التجارية ومباني أخرى مثل مبنى الصحة ويحتوي على العديد من المحلات التجارية التي تعرض سلعها بطريقة عشوائية ومكتظة. (شكل ١٧-٥).



شكل (١٧-٥)

شارع فرناس

٨). شارع عكا: يمتاز هذا الشارع بوجود العديد من المباني التاريخية وبعض البنايات الحديثة التي بنيت بطريقة مختلفة عن الطابع القديم مما أدى إلى تشويه البنايات القديمة التي يجب الحفاظ عليها، كما يوجد بنهاية الشارع مباني متهدمة يجب إزالتها وإعادة بنائها وتأهيلها لأنها تضيق من عرض الشارع وتعيق حركة السكان والزوار هذا بالإضافة إلى أنها تشكل عائق كبير ومكان للنفايات التي تؤدي إلى تلوث البيئة المحيطة. (شكل ١٨-٥).



شكل (١٨-٥)

شارع عكا.

٩). شارع بعثك: وهو شارع ضيق لا يتجاوز عرضه ٣م يحتوي على العديد من المباني السكنية القديمة والحديثة.

١٠). شارع بور سعيد: يحتوي هذا الشارع على العديد من المحلات التجارية يبلغ عرضه حوالي ٨م كما يحتوي على بعض من البنايات القديمة التي بنيت بالفترة البريطانية.

١١). شارع التل: يمتاز هذا الشارع باختناقات مرورية وخاصة للسيارات لوجود كراج الباصات والسيارات التي تصل ما بين مدينة جنين والمدن والقرى المجاورة حيث لا يتجاوز عرض هذا الشارع عن ٨م وهذا سبب آخر لعملية ازدحام السيارات والباصات (شكل ٥-١٩).



شكل (٥-١٩)

شارع التل.

١٢). شارع الكرمل: يربط ما بين شارع الملك طلال وشارع التل.

١٣). شارع بيروت: يربط هذا الشارع ما بين شارع الملك طلال وشارع أبو بكر ويحتوي على المحلات التجارية على كلا الجانبين.

١٤). شارع تونس: يربط ما بين شارع الملك طلال وشارع أبو بكر ويحتوي كذلك على العديد من المباني والمحلات التجارية.

- ١٥). شارع أيوب الأنصاري: يربط ما بين شارع الملك طلال وشارع أبو بكر.
- ١٦). شارع طرابلس: يمتاز هذا الشارع بأنه يربط ما بين بعض البنايات السكنية فقط ويربط ما بين شارع يحيى عياش وشارع ذات السواري.
- ١٧). شارع الأزهر: أيضا هذا الشارع يربط ما بين شارع يحيى عياش وشارع ذات السواري وهو يحتوي على العديد من البنايات حديثة البناء وكذلك يحتوي على العديد من المحلات التجارية وخاصة من جهة شارع ذات السواري.
- ١٨). شارع الجليل: ويربط هذا الشارع ما بين شارع أبو بكر وشارع فاطمة خاتون ويحتوي على العديد من البنايات ذات الخدمات المتنوعة وكذلك يحتوي على العديد من المحلات التجارية على كلا الجانبين.
- ١٩). شارع يونس: هذا الشارع يربط ما بين شارع فاطمة خاتون وشارع أبو جهاد ويحتوي على العديد من المباني والمحلات التجارية.
- ٢٠). شارع السوسن: ويربط ما بين شارع جدة وشارع يونس وهو يمتاز بعرض قليل جداً فهو لا يتجاوز ٣م. (تسمية الشوارع تم الحصول عليها من بلدية جنين).

٣:٥ تحليل منطقة المركز التجاري بإستعمال المسوحات الميدانية (surveying):-

إن هذه الدراسات التحليلية لمنطقة ال CBD مرتبطة بتعريف وتحديد أهم المشاكل والصعوبات التي تعاني منها منطقة المركز التجاري في مدينة جنين، كما أنها تعطي تعريف واضح لمنطقة المركز التجاري، وهي عملية تسبق برنامج التطوير وإعادة التخطيط والتأهيل لهذه المنطقة (CBD)، وذلك من أجل الحصول على مركز تجاري ملائم وله خاصية الجذب (attractive) وصحي (healthy) وآمن (safe) وذلك من أجل العيش والقيام بعملية الشراء (shopping) والإستمتاع والحصول على كافة الخدمات اللازمة .

إن عملية التحليل والمسح (survey) شملت الدراسات التالية :

- المناطق المبنية. (built up area)
- ملكية الأراضي.
- سنوات تأسيس البناء.
- عدد الطوابق في كل بناية.
- الإستعمالات في جميع الأدوار.
- توزيع المباني والمؤسسات الرسمية.
- العلامات المميزة داخل منطقة الدراسة. (land mark)
- حالة المباني في منطقة الدراسة.
- تصنيف الشوارع. (المواصلات).

دراسات أخرى وتشمل :

- الطابع المعماري
- أثاث الشوارع . (street furniture) .
- الإشارات الضوئية (traffic light) .
- الإضاءة . (light) .

١:٣:٥ المناطق المبنية وغير المبنية. Built up area

في هذه المرحلة من المسح الميداني تم تحديد المناطق المبنية والمناطق غير المبنية وذلك من أجل إستغلال المناطق والفراغات غير المبنية لإستعمالات أخرى تحتاجها منطقة أل CBD عند عملية إعادة تطويره وتخطيطه.

بلغت مساحة المنطقة التجارية التي أجريت عليها الدراسة ٢٥٥ دونم شاملة الفراغات والمناطق غير المبنية وكذلك شاملة الشوارع والمحلات التجارية على الشوارع الرئيسية (شارع نابلس - شارع الجامعة - شارع حيفا).

المناطق غير المبنية بلغت مساحتها حوالي ٥٠ دونم شاملة منطقة الكراجات أي تشكل حوالي ٢٠% فقط من المساحة الكلية للمنطقة التجارية. أما الشوارع فبلغت حوالي ٢٢ دونم أي ما نسبته ١١% من المساحة الكلية.

إن كثافة المباني تتركز على الشوارع الرئيسية والشوارع الداخلية وخاصة على شارع نابلس - الملك فيصل - الجامعة - حيفا - الملك طلال - شارع أبو بكر - شارع الحسبة أما المناطق غير المبنية فهي تتركز في المنطقة الشمالية باتجاه المرح، شكل (٥-٢٠). كما لوحظ أنه لا يوجد ساحة مركزية لمنطقة المركز التجاري، فالمنطقة مكتظة بالمباني، لذلك فإن اقتراح ساحة مركزية لمنطقة المركز التجاري أمر ضروري، لأن الساحة سوف تشكل متنفساً للمنطقة، وتكون بمثابة مكان تتوزع عليها الفعاليات الثقافية والتراثية والسياحية والإقتصادية، وسوف تكون مركزاً للتجمع، وتؤدي إلى خلق بنية حضرية متكاملة ومتناغمة مع أجزاء المدينة وتحقق التواصل الحضري، وأفضل مكان لتحقيق ذلك هو عمل ساحة مركزية حول مسجد فاطمة خلتون (المسجد الكبير) مع تشجير الساحة وإستعمال عنصر المياه، بحيث تؤدي تلك الساحة إلى خلق فراغ مركزي للمنطقة التجارية وتعمل على إحياء المنطقة التي حول المسجد وخاصة المباني التاريخية التي بنيت زمن الفترة العثمانية (مبنى مدرسة بنات فاطمة خاتون، ومبنى مكتبة البلدية). لأن المنظر المفضل دائماً هو البانوراما مع الإحساس بالماء والفراغ

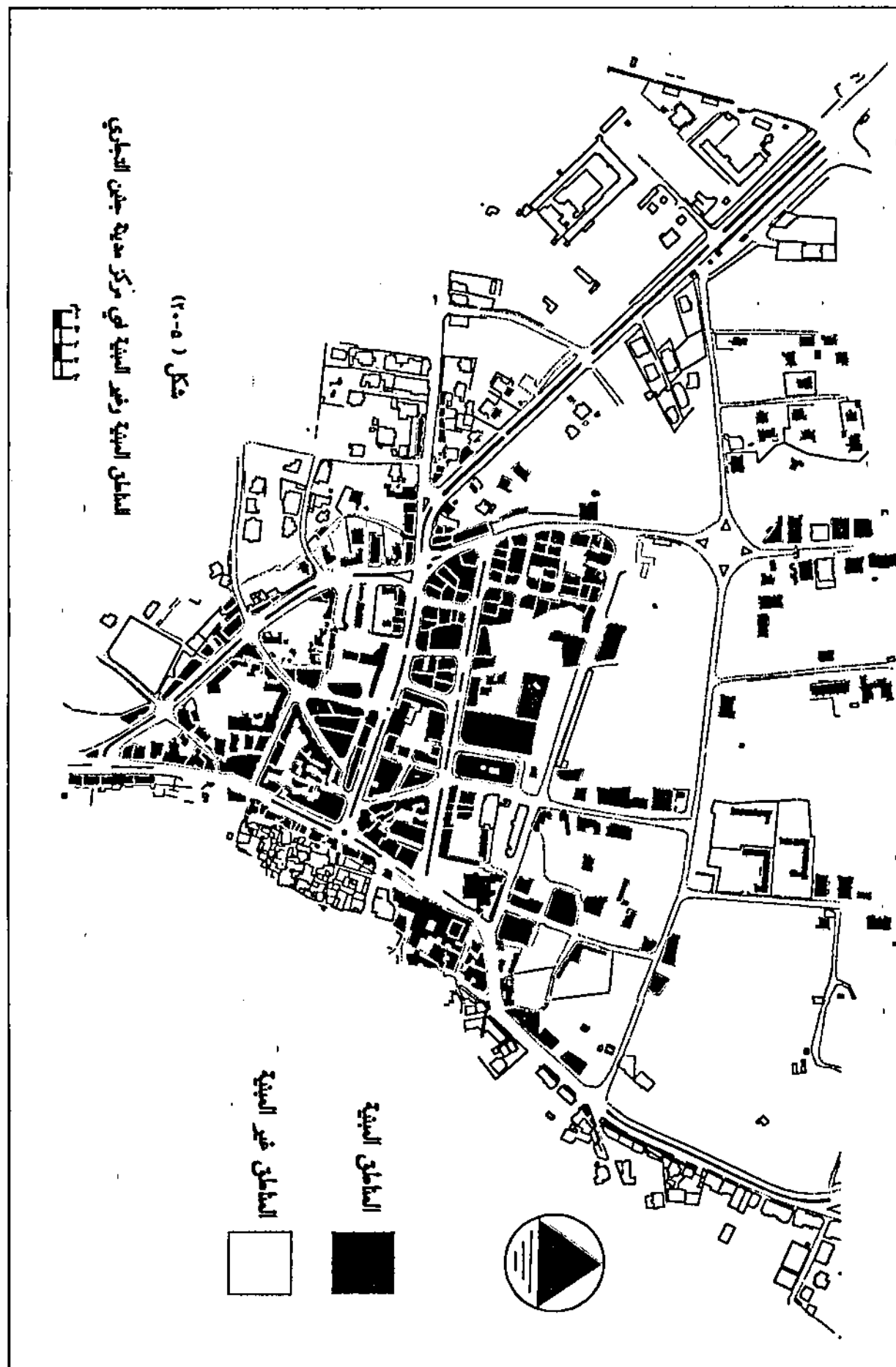
(The favorite views usually the distant panorama with the sense of water and space) .

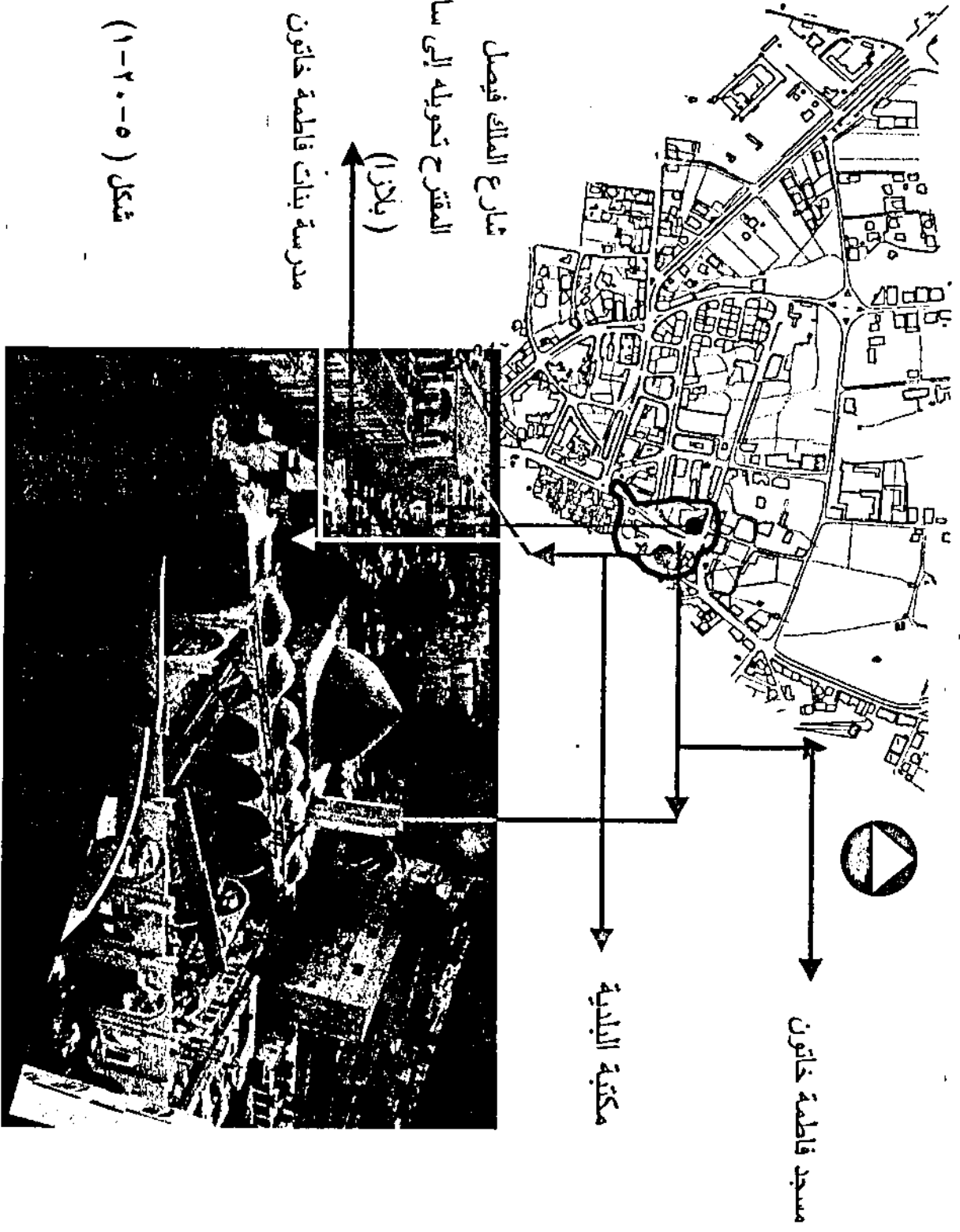
(Kevin Lynch, 1959) .

كما أن عمل هذه الساحة سوف يرفع درجة المنطقة المراد إغلاق الشارع فيها وسوف تعمل على جذب الناس إليها وتصبح مكان للمشاة، كما أن التجار في المنطقة المستثمرة سوف يرفعون محلاتهم التجارية درجات خاصة سوق السيباط (الذي تكاد تنعدم فيه الحركة التجارية) بحيث يتحول إلى سوق شعبي يخدم الزوار والسياح. شكل (٥-٢٠-١).

ومن خلال الشكل اللاحق (٥-٢٠) لوحظ أن منطقة أل CBD تحتوي على بعض المناطق غير المبنية ويفيد ذلك في إستغلال قطع الأراضي الفراغ (vacant plots) من أجل تحويلها إلى مناطق خضراء تعمل على تحسين البيئة أو إستغلالها لإقامة مراكز تجارية (malls) ضمن شروط معينة تفرض من قبل البلدية. ومن ضمن تلك الشروط على سبيل المثال هو أن يكون في هذا المركز التجاري ساحة (court) لحماية المواطنين من الحر والمطر أثناء القيام بعملية الشراء كما يمكن إستغلال هذه المساحات الفارغة لإقامة مواقف للسيارات للمتسوقين الفلسطينيين من مناطق أل ٤٨ في المنطقة الشمالية بالقرب من شارع الناصرة.

وتكمن أهمية المناطق المفتوحة في أنها تستعمل كمكان للإستراحة (rest) أو للتجمع (assembly) وكذلك تستعمل كمنتجع (resort)، لذلك يجب أن يكون هناك تكامل (integration) ما بين البنايات والمناطق المفتوحة (open spaces) . (Fraser Reekie, 1970)





شكل (١-٢٠-٥)

٥:٣:٢ ملكية الأراضي.

تفيد ملكية الأراضي في تحديد المناطق والمباني التي تعود ملكيتها للبلدية (ملكية عامة)، والتي تعود ملكيتها إلى أشخاص أو مواطنين عاديين (ملكية خاصة).

وتكمن أهمية معرفة أن هذا المبنى تعود ملكيته إلى البلدية في تسهيل مهمة إعادة التخطيط والتطوير والتأهيل (Improvement & Development).

فمن خلال شكل (٥-٢١)، لوحظ أن مركز مدينة جنين التجاري معظم ملكيته خاصة، وهذا مما يؤدي إلى تعقيد عملية التخطيط والتطوير ويدعو البلدية إلى إستملاك الأراضي من أجل تطوير ال CBD.

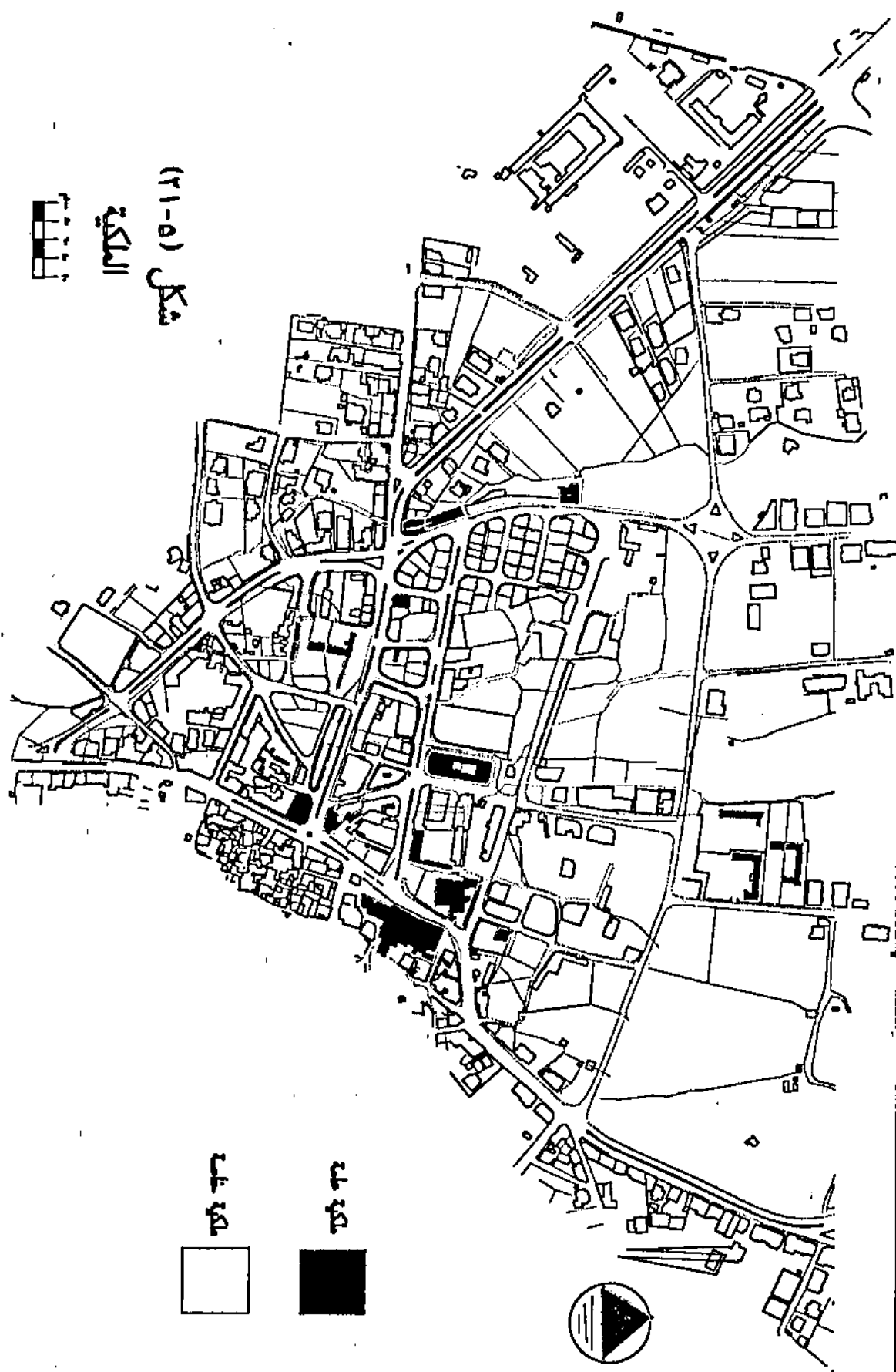
من أهم المباني التي إندرجت في خطة إعادة التخطيط والتأهيل هو مسجد فاطمة خاتون ومبنى مكتبة البلدية ومدرسة بنات فاطمة وسوق السبباط والتي تعود ملكيتهم إلى البلدية (ملكية عامة)، مما يسهل عملية الحفاظ المعماري وإعادة تأهيل مدرسة بنات فاطمة خاتون وتحويلها إلى متحف، خاصة بعد أن تم إقتراح ساحة تضم تلك البنايات الأثرية الهامة وتحويل شارع الملك فيصل إلى شارع للمشاة (pedestrian) كما ذكر سابقاً، وذلك من أجل تطوير تلك المنطقة التاريخية وكذلك من أجل أن تخدم تلك الساحة كبؤرة مركزية لمنطقة المركز التجاري.

كما أن منطقة التل كون أن ملكيتها تعود إلى البلدية، فإن عملية تطويرها تصبح عملية سهلة، فهي منطقة مكتظة بالسيارات التي تعيق حركة المشاة، لذلك فعملية تحويل هذه المنطقة إلى ساحة خضراء ومنتزه يحتوي على الفعاليات المسلية (recreational amenities) وتحت هذه الساحة يمكن عمل موقف للسيارات الخاصة بأصحاب المحلات التجارية القريبة على تلك المنطقة، ومن أجل تطبيق هذه الإستراتيجية لا بد من استخدام إستراتيجية الإزالة والإحلال لبعض من المباني ذات الوضع الإنشائي المتردي والتي سوف يتم التطرق إليها لاحقاً (شكل ٥-٢١-١).

إن عملية تحويل هذه المنطقة إلى منطقة خضراء يخلق فراغاً ومنتفساً للمنطقة كما تؤدي هذه الساحة إلى تجميل المنطقة وخلق إستراحة ذات مستوى جيد لزوار المدينة من أجل الإستمتاع بعملية التسوق، أي أن المنطقة تصبح أكثر جذباً (more attractive).

أما المباني ذات الوضع السيء والتي تقع بالقرب من جامع فاطمة خاتون يجب إزالتها خاصة البركسات الخاصة بسوق الخضار والتي تعمل على تشويه وتلويث المنطقة وكذلك الأوتيل). شكل (٥-٢١-٢) والتي جميعها تشكل إزعاج للمنطقة ، وكون أن ملكيتها خاصة مما يستدعي من البلدية إستملاكها من أجل عملية التطوير أو الإتفاق مع أصحابها على مخطط تفصيلي يتضمن

عملية الإزالة والتجديد بما يخدم المصالح المشتركة للطرفين، البلدية وأصحاب الملكية ومن ثم يكون هناك إمكانية لإقتراح مواقف سيارات خاصة مكانها، مع تجميل تلك المواقع بالأشجار الخضراء التي تحدد الساحة وتعمل على تجميل المنطقة ، عدا عن ذلك فهي تفصل الشارع عن الساحة، ولهذه الساحة أهمية كبيرة وخاصة لمسجد فاطمة خاتون والتي بدورها تجعل البانوراما لهذا المسجد واضحة من الجهة الغربية، لأنه كما ذكر سابقا أن هذا المسجد معلم تاريخي هام، يجب الحفاظ عليه عن طريق جعله واضحا ومرئيا.

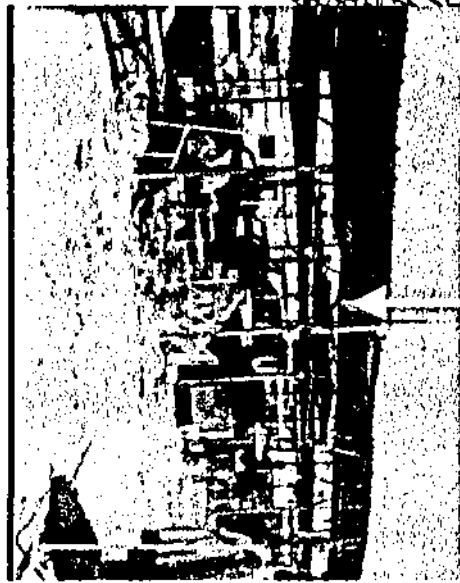


منطقة التل من
الجهة المطلّة على
شارع الجامعة
حيث نلاحظ
الاحتكاك في حركة
السيارات.

منطقة التل من
الجهة المطلّة على
شارع الملك طلال
حيث توجد الكازينة
والحمامات العامة
والتي تشكل مشكلة
من ناحية المنظر
العام



منطقة الحسبة القديمة



منطقة الحسبة القديمة في
شارع فاطمة خاتون حيث
المسورة القوسية
التي تسمى
الخصار التي يجب
... من هذه المنطقة

٣:٣:٥ سنوات تأسيس المباني في منطقة الدراسة.

في هذه المرحلة من عملية المسح (survey) تم تحديد سنوات البناء لجميع المباني التي تكون منطقة أل CBD وذلك من أجل تطبيق سياسة الحفاظ والترميم لأهم المباني التاريخية والأثرية التي تعمل على إحياء منطقة المركز التجاري.

فمن خلال شكل (٥-٢٢)، لوحظ أن مسجد فاطمة خاتون هو أقدم مبنى في منطقة أل CBD يليه مبنى مكتبة بلدية جنين ومدرسة بنات فاطمة خاتون. تلك المباني التاريخية الهامة التي يجب الحفاظ عليها لما لها من أهمية في تطوير منطقة أل CBD والتي يجب ربطها مع المركز التجاري الحديث. وذلك عن طريق تحويل الشارع الذي يمر بينهما إلى شارع للمشاة. شكل (٥-٢٢-١).

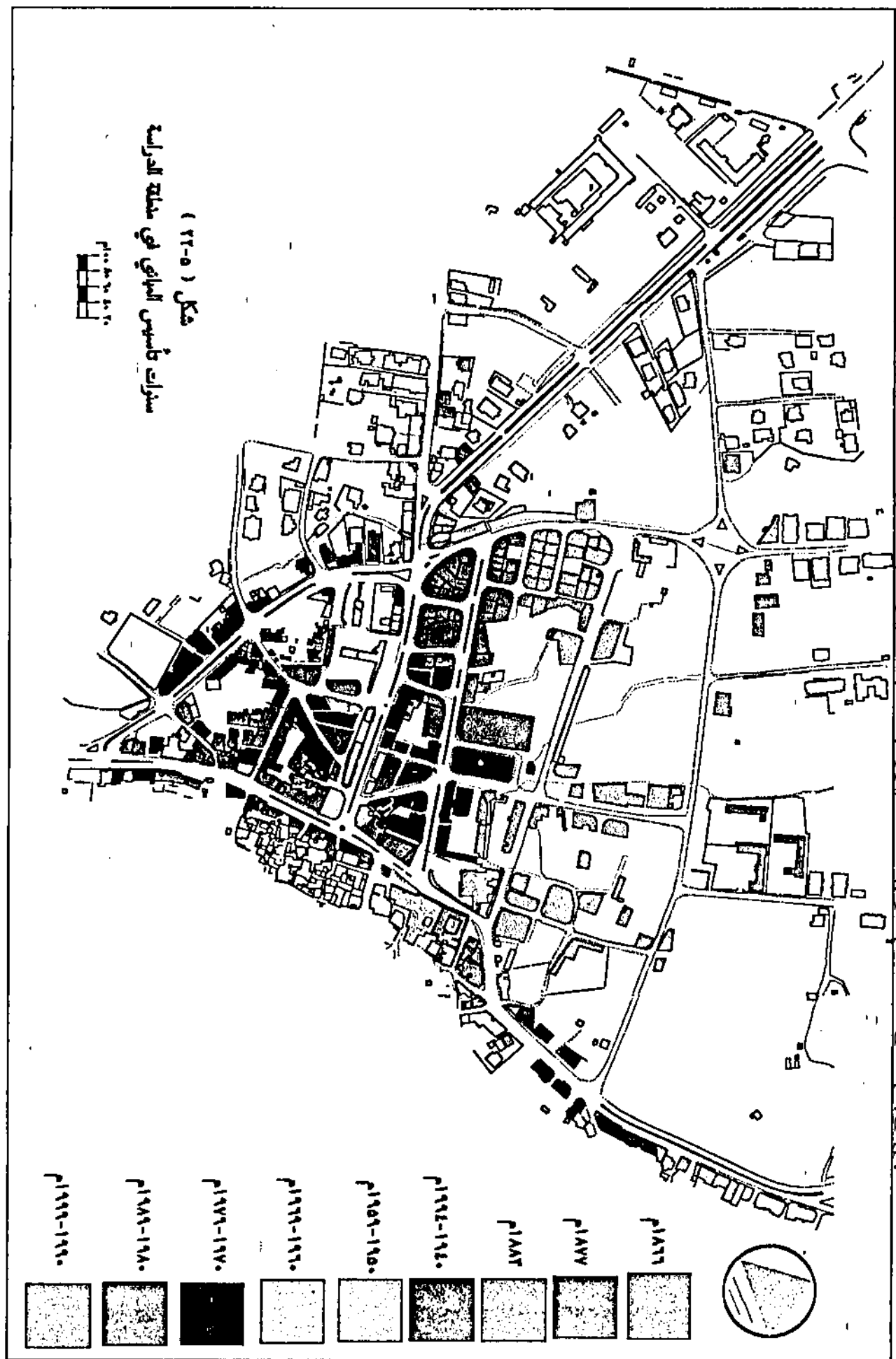
يقول معاذ يوسف بشندي (١٩٩٨ م):

إن المناطق التاريخية تعبر عن المخزون الحضاري والشخصية التراثية للمجتمع والمتجسد ماديا ومعنويا، وتعبر كذلك عن تاريخ المجتمع أو المحتوى المادي لأحداث التاريخ . كما يرى كيفن لينتش (١٩٥٩م) : أن المنطقة التاريخية هي الموضع الذي يعبر عن ذاكرة المكان بالإضافة إلى أنها الثقافة المستمرة وتتميز بالعناصر المحتفظ بها والمحافظ عليها في البيئة العمرانية، كما تتميز بقوة الاحتفاظ الدائم والقيم التراثية والعقلانية المتوازنة.

أما حازم إبراهيم (١٩٨٦) يقول :

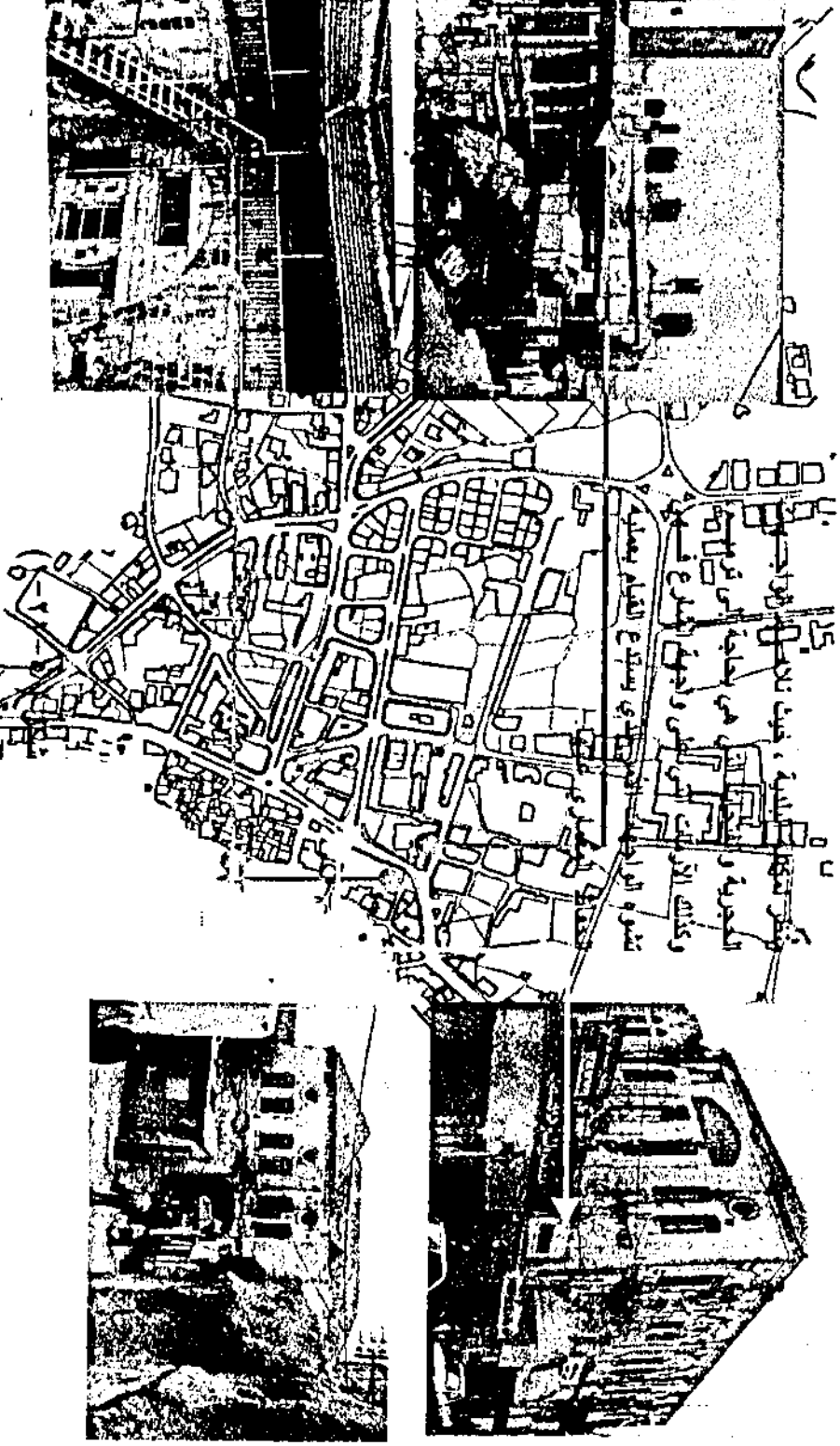
إن المباني التاريخية تعطي وضوح وتميز للنسيج العمراني (من شبكة شوارع - فراغات عمرانية - إرتفاعات وأحجام الكتل العمرانية والقياس) .

كما تفيد هذه المرحلة من المسح لتاريخ المباني في تطوير مباني معينة، خاصة عندما يراد عمل توسعة لمبنى معين، فعملية دراسة تاريخ بنائه مرحلة مهمة تسبق عملية التطوير. فتاريخ البناء يحدد أحيانا طبيعة الإنشاء للمبنى .



جنين

تخطيط رقم ٥٥٥ في منطقة في جنين التي تم تخطيطها رسميًا



توضح لنا الصورة منظر للفسراغ الداخلي لمدرسة بنسات فاطمة خاتون حيث نلاحظ أن الواجهات الحجرية بحاجة إلى ترميم وكذلك القرميد.

توضح لنا الصورة منظر لمدخل مسجد ناطلة خاتون حيث نلاحظ عريسات المدخل والحضرة والأكتاف على سبيل المدخل التي تشبه مدخل هذا المسجد الأمر الذي يستدعي الانتباه من أجل الإسراع بالحفاظ على هذا المسجد وذلك بإبعاد بالحفاظ على مدخله.

٥:٣:٤ عدد الطوابق في منطقة الدراسة:- (إرتفاعات المباني) .

يفيد هذا النوع من المسح في تحديد إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة (CBD) في مدينة جنين.

فمن خلال شكل (٥-٢٣) لوحظ أن عدد أدوار المباني في مركز مدينة جنين التجاري يستراوح ما بين ٨-١ أدوار، المباني ذات الثماني طوابق فهي قليلة، فهي حوالي ثلاث بنايات فقط منها برج النفاع التجاري وعمارة النخيل، أما المباني الأخرى فتتكون من عدة إرتفاعات، فنجد أن المبنى الواحد يتكون من عدة بنايات ملاصقة لبعضها البعض، فجزء من المبنى يتكون من دورين والجزء الآخر يتكون من أربعة أدوار وأحيانا خمسة وهذا مما يشكل نوع من المرونة عند إعادة التخطيط والتأهيل والتطوير لمنطقة أل CBD. شكل (٥-٢٣-١).

فتطور مركز مدينة جنين يجب أن يكون بالإتجاه العمودي وليس الأفقي، حيث يجب أن نوقف الإمتداد العمراني داخل منطقة المرج (مرج ابن عامر) الذي يعتبر أكبر عنصر استثمار (investment) للمدينة والمنطقة ككل كونه منطقة زراعية. شكل (٥-٢٣-٢).

إن منطقة المركز هي منطقة مميزة عن كل أقسام المدينة، فهي تحتوي على أكثر الفعاليات والنشاطات الإقتصادية من خلال التكوين على مستوى المدينة ، وهذا ينعكس على البنايات المتعددة الطوابق والإستعمال، فنمو المركز يجب أن يكون بالإتجاه العمودي أكثر منه بالإتجاه الأفقي. (Boyse Horwood, 1959) .

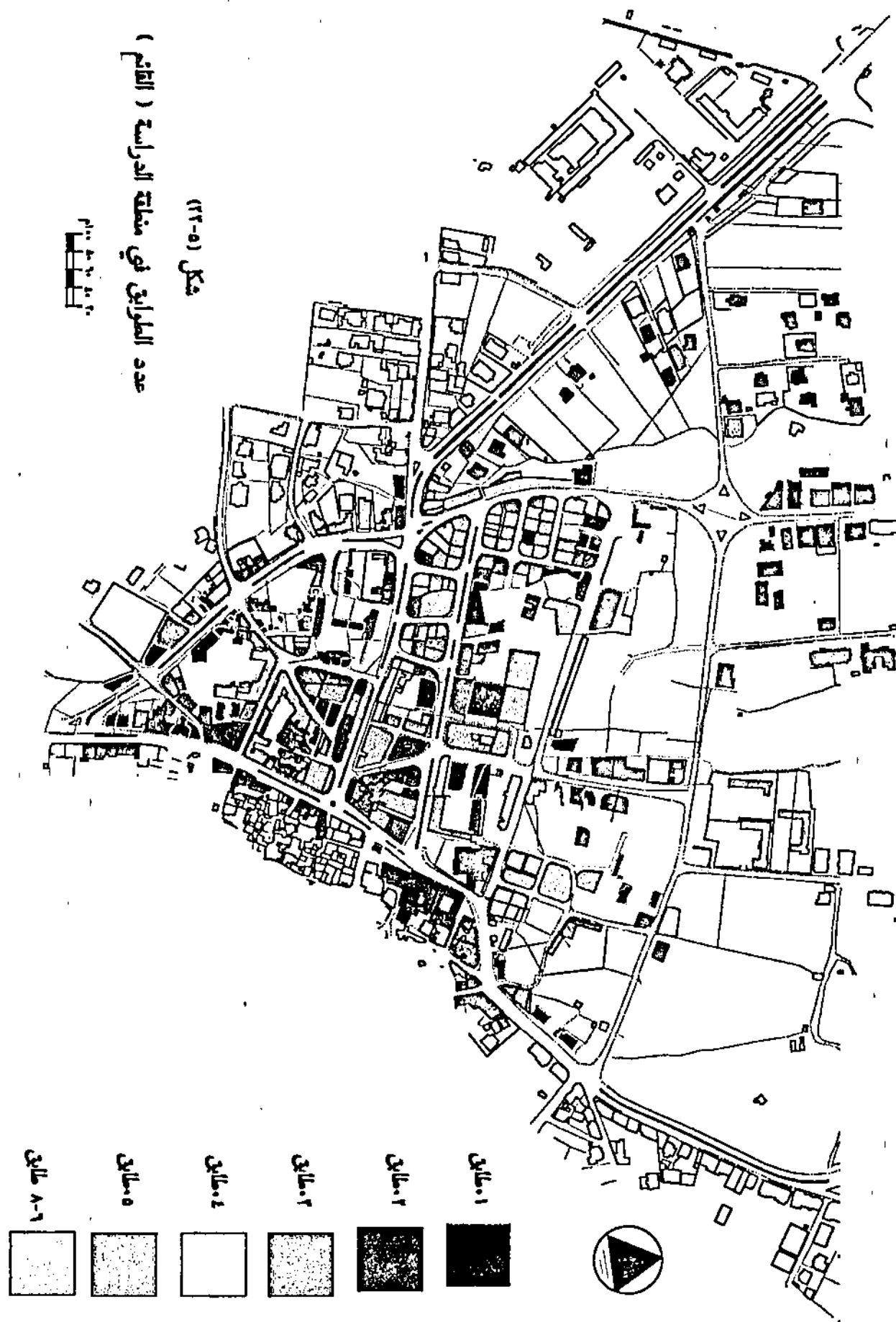
يقول فيزر ريكي :

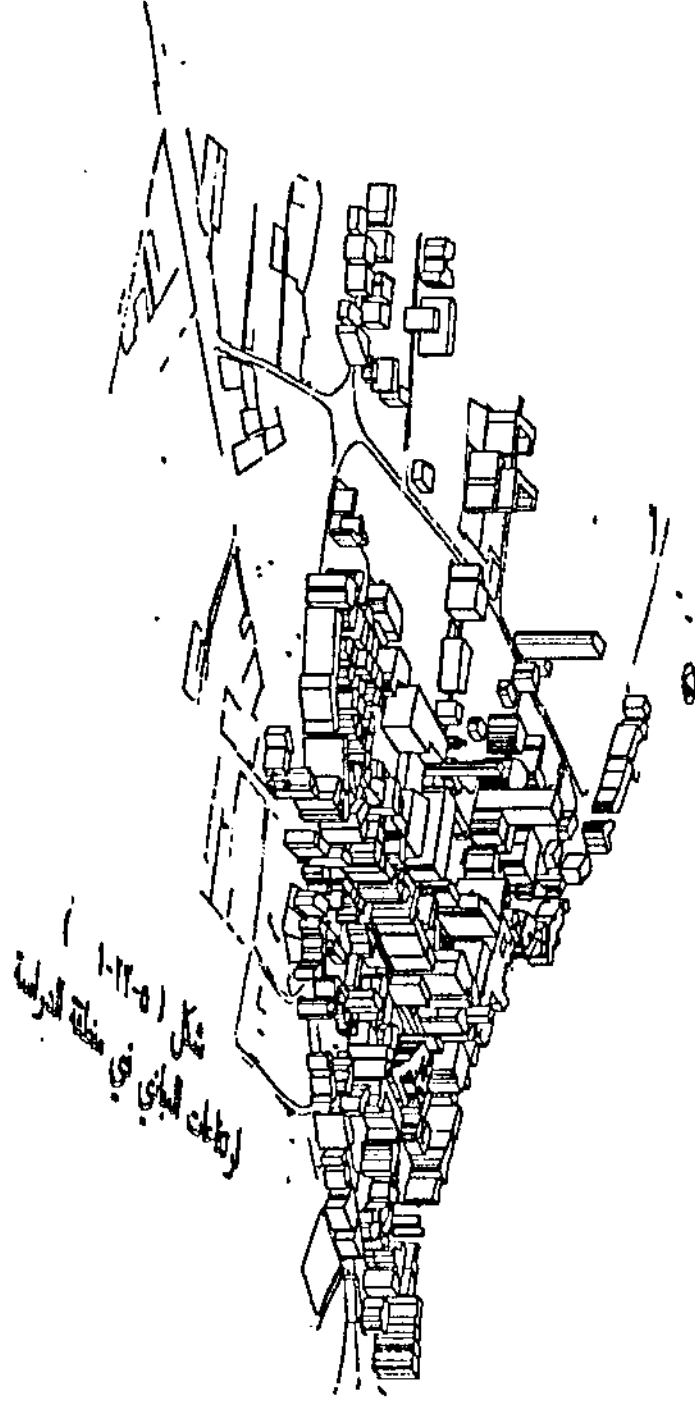
إن التدرج في إرتفاعات المباني (skyline) مهم جدا في مرحلة تطور إرتفاعات المباني في أل CBD لكن يجب أن نتجنب التضارب (confusion) ويجب أن يكون التكوين واضح وشامل وبسيط، وعندما ننظر إلى مركز المدينة يجب أن يكون له بؤرة واضحة ومحددة محاطة بالبنايات العالية مع تعليل وإعطاء سبب واضح لهذا الإرتفاع كما أن أل (skyline) يجب أن يكون واضح بالنسبة للفراغات والشوارع.

(Fraser Reekie , 1976) .

لذلك تطوير مركز مدينة جنين التجاري بالإتجاه العمودي يحدد أكثر منطقة المركز التجاري ويجعل الزائر للمدينة يعرف من تلقاء نفسه أن هذه المنطقة هي منطقة CBD، إلا أن طريقة تطوير هذه المنطقة يجب أن تحدد من قبل المخططين، بحيث تحدد البنايات التي يجب أن تطورها بالإتجاه العمودي، لأن الأفق للمباني يجب أن يتنوع تبعا لحدود التكوين المتزن، كما أن البنايات الموجودة على جانبي الشارع ليس من الضروري أن يكون لها نفس الإرتفاع والظهور، وذلك من

أجل إحداث نوع من التنويع للبصر والأفق، وكلما كان الارتفاع أكثر على جانبي الشارع يكون هناك شعور أكثر بعملية الإنغلاق. فعلى سبيل المثال، شارع الملك طلال تتم مسح إرتفاعات المباني فوجد أنها تتراوح ما بين ١-٥ أدوار فقط، فنجد أن الاختلاف ما بين إرتفاعات المباني ليس بالشيء الكثير. (شكل ٥-٢٣-٣).





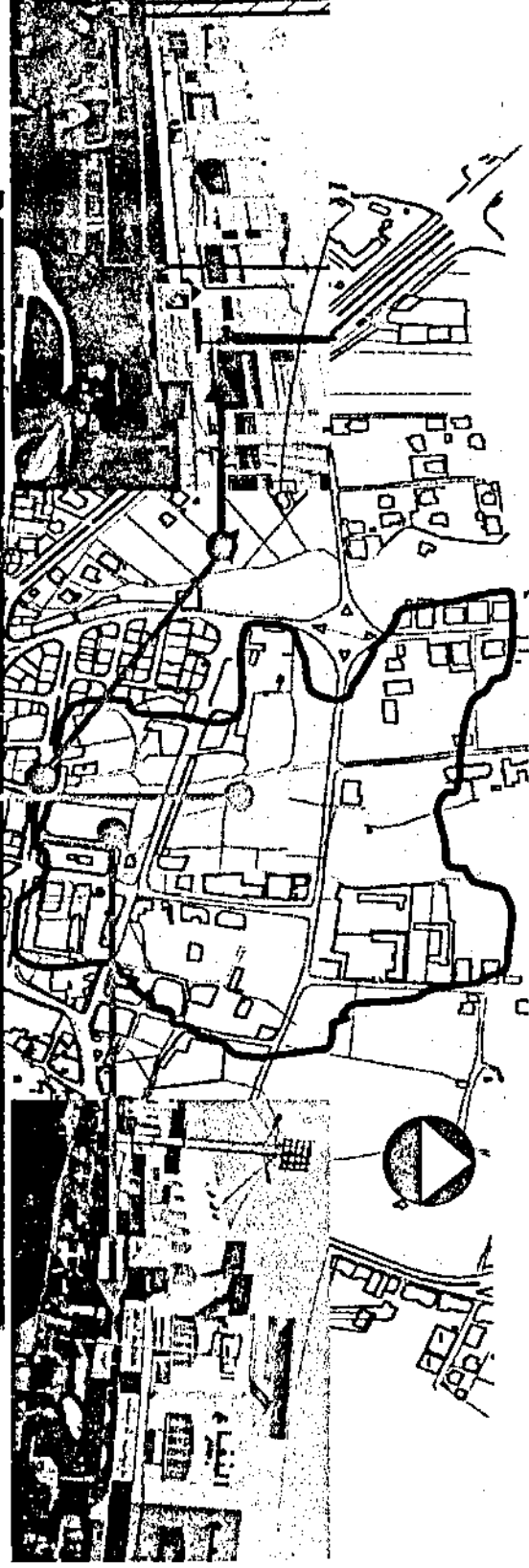
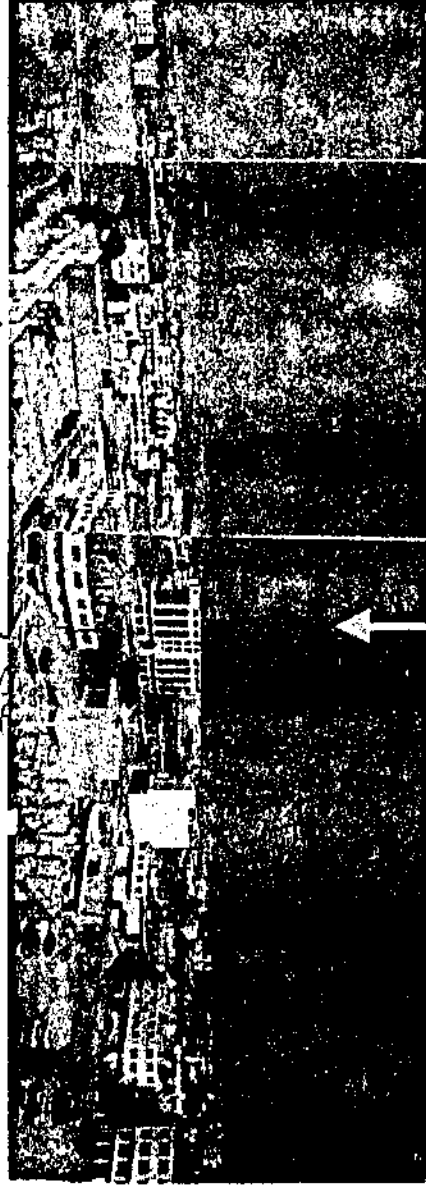
من الجهة الشرقية

من الجهة الغربية

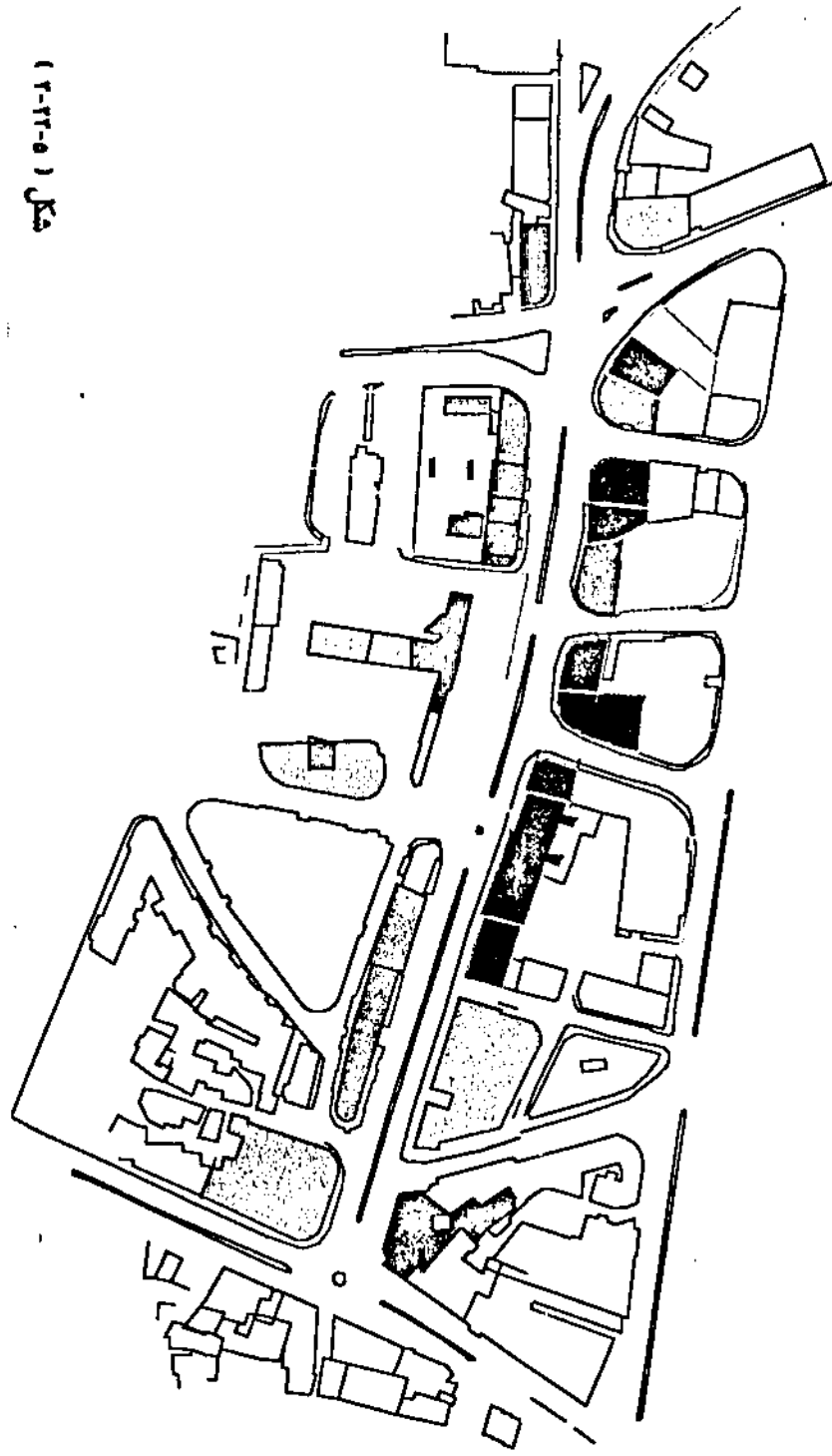
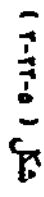
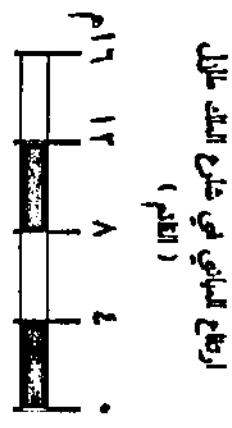


مستويات منطقة الدمام في مختلف الاتجاهات

شكل (٢٠-٢١-٥)



مناطق لبعض المباني التجارية في منطقة
المركز التجاري في مدينة جنت من حيث
يوضح لنا المنظر إمكانية تطور المباني
التجارية في منطقة المركز بالتجسّد
العمودي وليس الأفقي الذي يؤدي إلى
التوغل داخل مرج ابن عامر والفضاء
عليه كما نلاحظ من خلال الصورة
المجاورة.



٥:٣:٥ الإستعمالات في الطوابق . The Uses of Floors

هذا النوع من المسح يفيد في تحديد أهم الإستعمالات في منطقة الدراسة، وهي مرحلة هامة تسبق عملية التطوير وإعادة التأهيل (Improvement & redevelopment & Rehabilitation) . فعند معرفة أهم الإستخدامات (Function) في كل بناية، تصبح العملية سهلة بالنسبة لإعادة التخطيط والتطوير وإعادة الاستعمال، لأن توفر مثل هذا النوع من المعلومات على خرائط يسهل مهمة المخطط والمطور. لأنه في كثير من الأحيان عندما يراد تغيير إستعمال معين لإحدى الطوابق في بناية معينة، تصبح العملية أسهل عندما تتوفر مثل هذه المعلومات.

بالنسبة لمركز مدينة جنين التجاري وجد من خلال عملية المسح لإستعمالات المباني، شكل (٥-٢٤) أن الطابق الذي يقع تحت مستوى الشارع يستخدم كمحلات تجارية، وكذلك الطابق الذي يتطابق مع مستوى الشارع، إلا في بعض البنايات يستعمل الدور الأول للسكن كما في البنايات الواقعة إلى الجنوب من التجارية، كما إستعمل الدور الأول كمساجد ومكاتب ومواقف سيارات (شكل ٥-٢٥-١). أما الدور الثاني وجد أن المباني المستعملة كمحلات تجارية قليلة فهي متركزة في أربع بنايات فقط، والمشار إليها في شكل (٥-٢٥-٢). أما المباني المستعمل فيها الدور الثاني كسكن فهي متركز في شارع الملك طلال وشارع أبو بكر، وهذه ممكن أن يشكل خاصية جيدة لل CBD، لأن وجود السكن في المنطقة التجارية يعطي نوع من الحيوية للمنطقة، فلا تصبح مهجورة أو مكان لتجمع اللصوص خاصة في الليل. أما المكاتب فيبدأ إستعمالها في الدور الثاني في المنطقة الجنوبية، ويوجد بعض منها في المنطقة الشمالية ولكن بنسب قليلة.

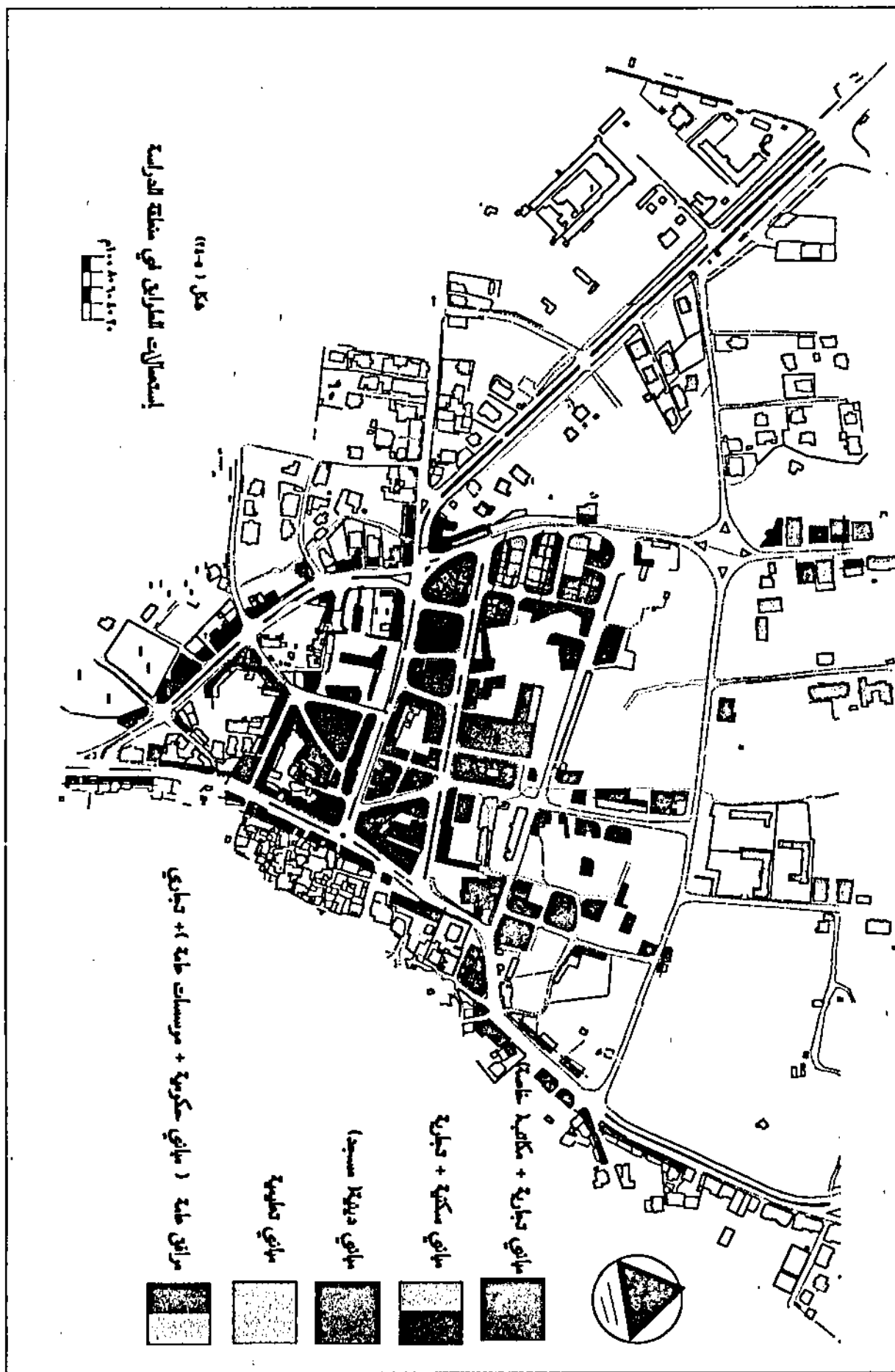
أما الدور الثالث يبدأ يقل إستخدامه كمحلات تجارية، ويبدأ ظهور المكاتب بنسب قليلة، أما السكن فيتمركز في الدور الثالث شكل (٥-٢٥-٣). أما الدور الرابع (شكل ٥-٢٥-٤) وجد أنه قد إستعمل كمكاتب، إلا أن إستخدامه كمحلات تجارية هو فقط في برج النفاع التجاري.

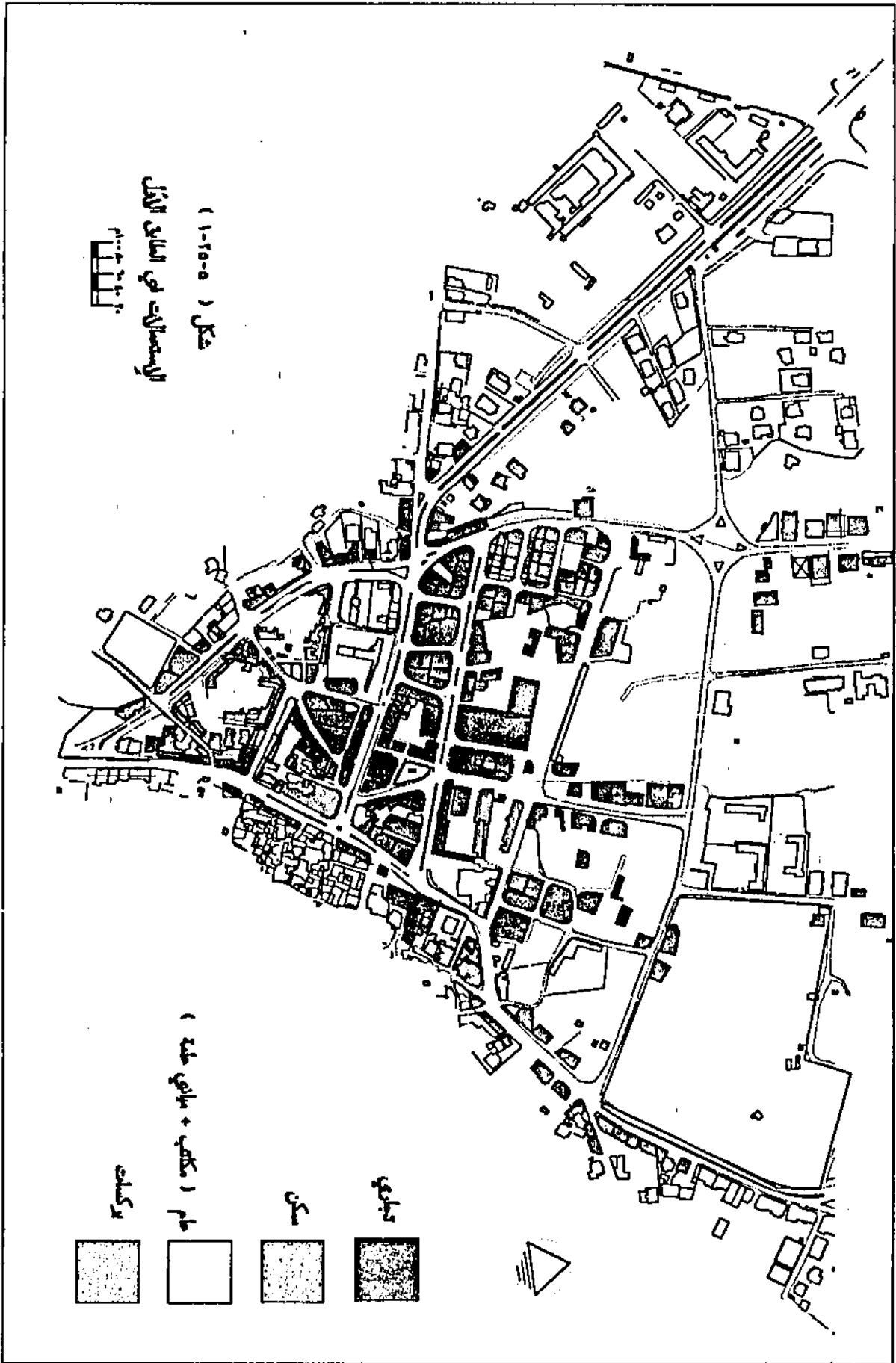
أما في الدور الخامس - السادس - السابع - والثامن. (شكل ٥-٢٣-٥)، (٥-٢٣-٦)، (٥-٢٣-٧) وجد أن معظم الإستخدام فيه هو كمكاتب وأحيانا إستعملت كمطاعم كما في مجمع النخيل التجاري وبرج النفاع.

بعد دراسة ومعرفة أهم الإستعمالات للمباني في منطقة المركز التجاري، ممكن أن يتم تحويل بعض الإستخدامات في الطوابق العليا من مكاتب إلى سكن وخاصة في المنطقة الشمالية، لتصبح حيوية، كما يمكن زيادة نسبة المكاتب وخاصة في الدور (الرابع، الخامس،

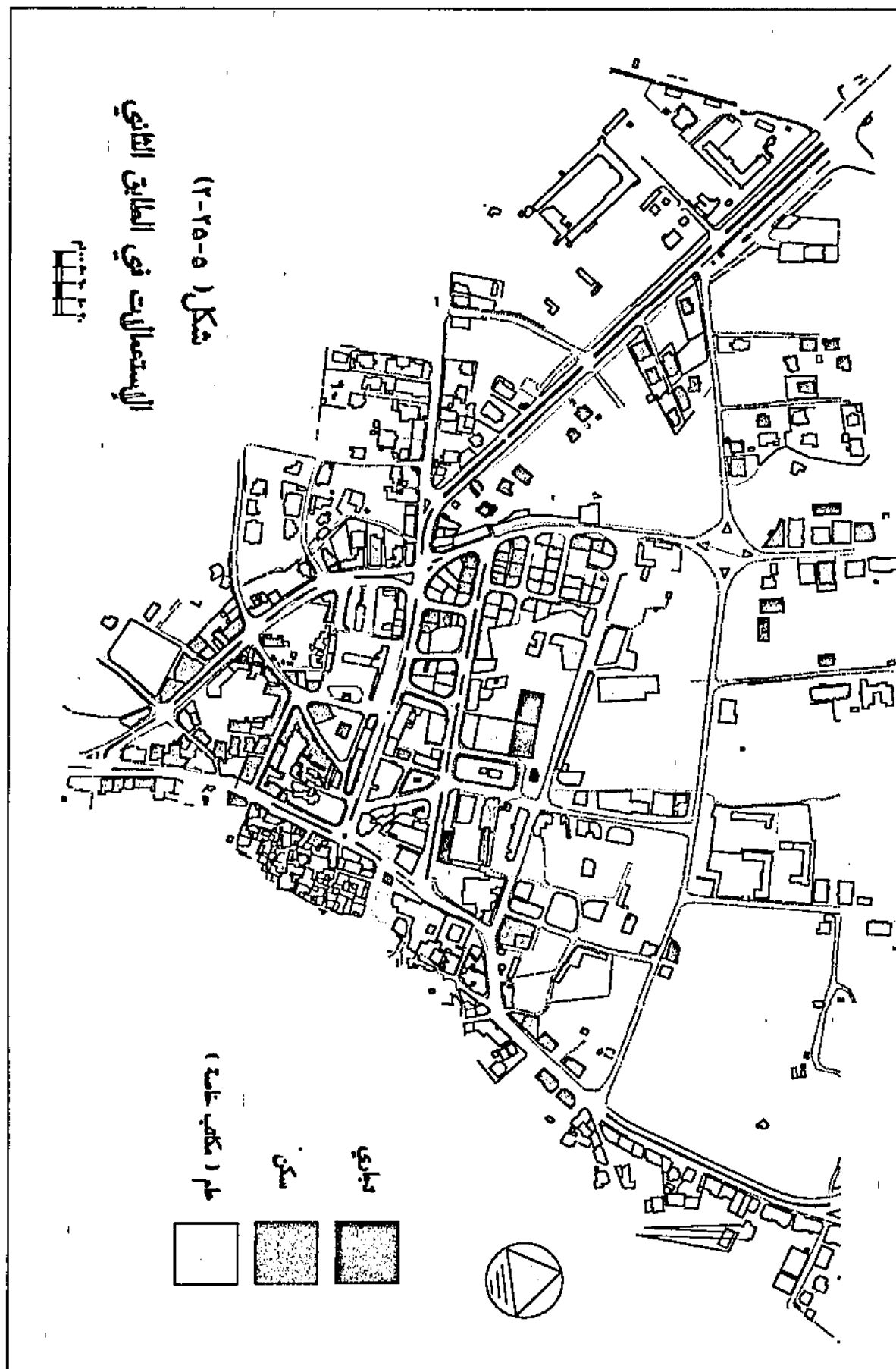
السادس). وهذا يدعم ما تم التطرق إليه سابقاً عن كيفية تطوير مركز مدينة جنين التجاري، والذي يجب أن يكون بالإتجاه العمودي وليس الأفقي .

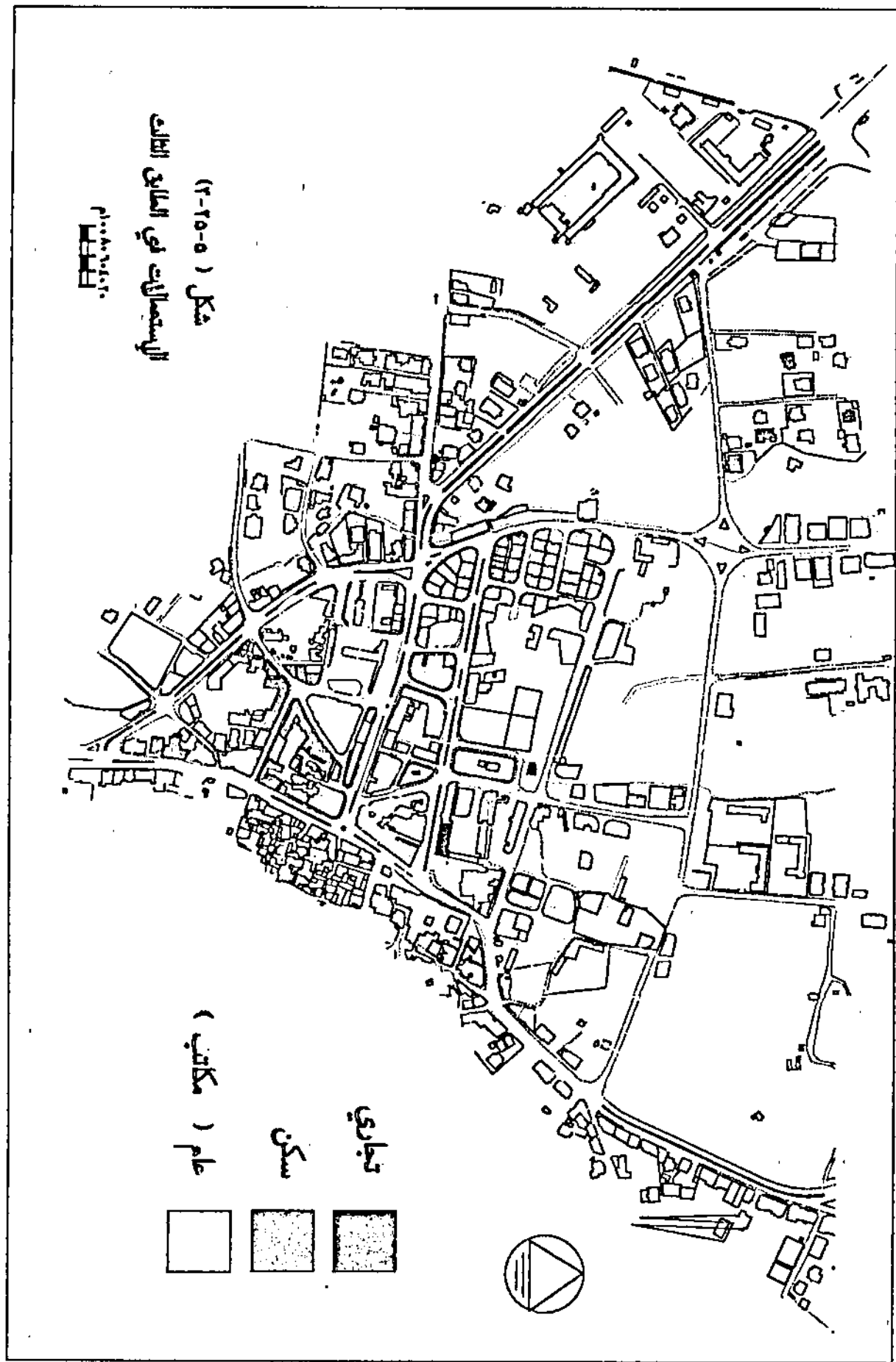
كما لوحظ من خلال المسح لاستعمالات الطوابق للبنىات التي تكون مركز مدينة جنين التجاري أنها تقتصر للمجمعات التجارية الضخمة (Malls)، والتي من خصائصها أنها تحتوي على أكبر استخدام من المحلات التجارية التي تسهل عملية التسوق، لذلك يمكن تطوير منطقة المركز التجاري بإقتراح مركز تجاري (Mall) في المناطق غير المبنية، بحيث يتوفر فيه العديد من المحلات التجارية ومكاتب وأماكن ترفيهية..... ومواقف سيارات.



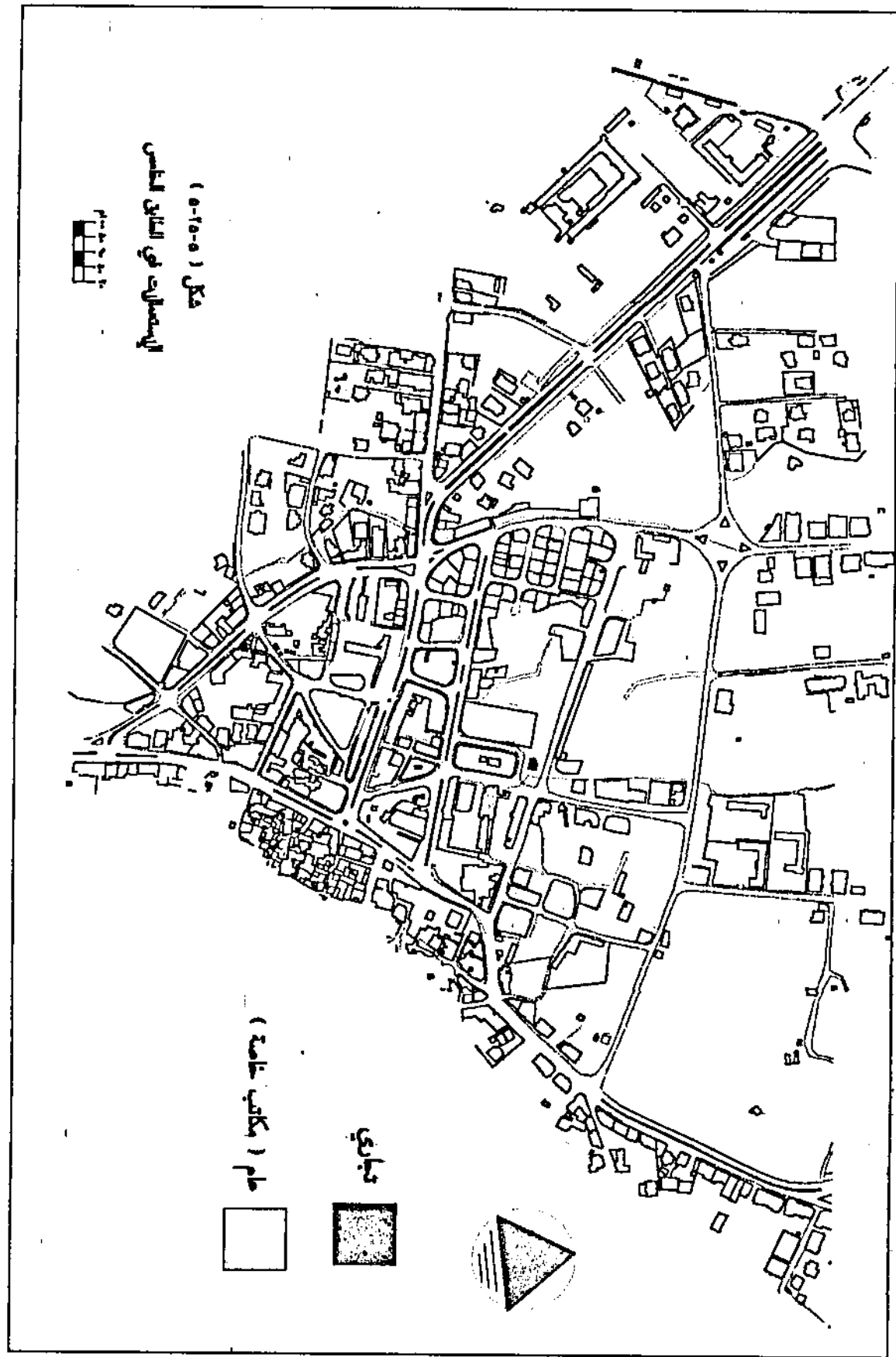


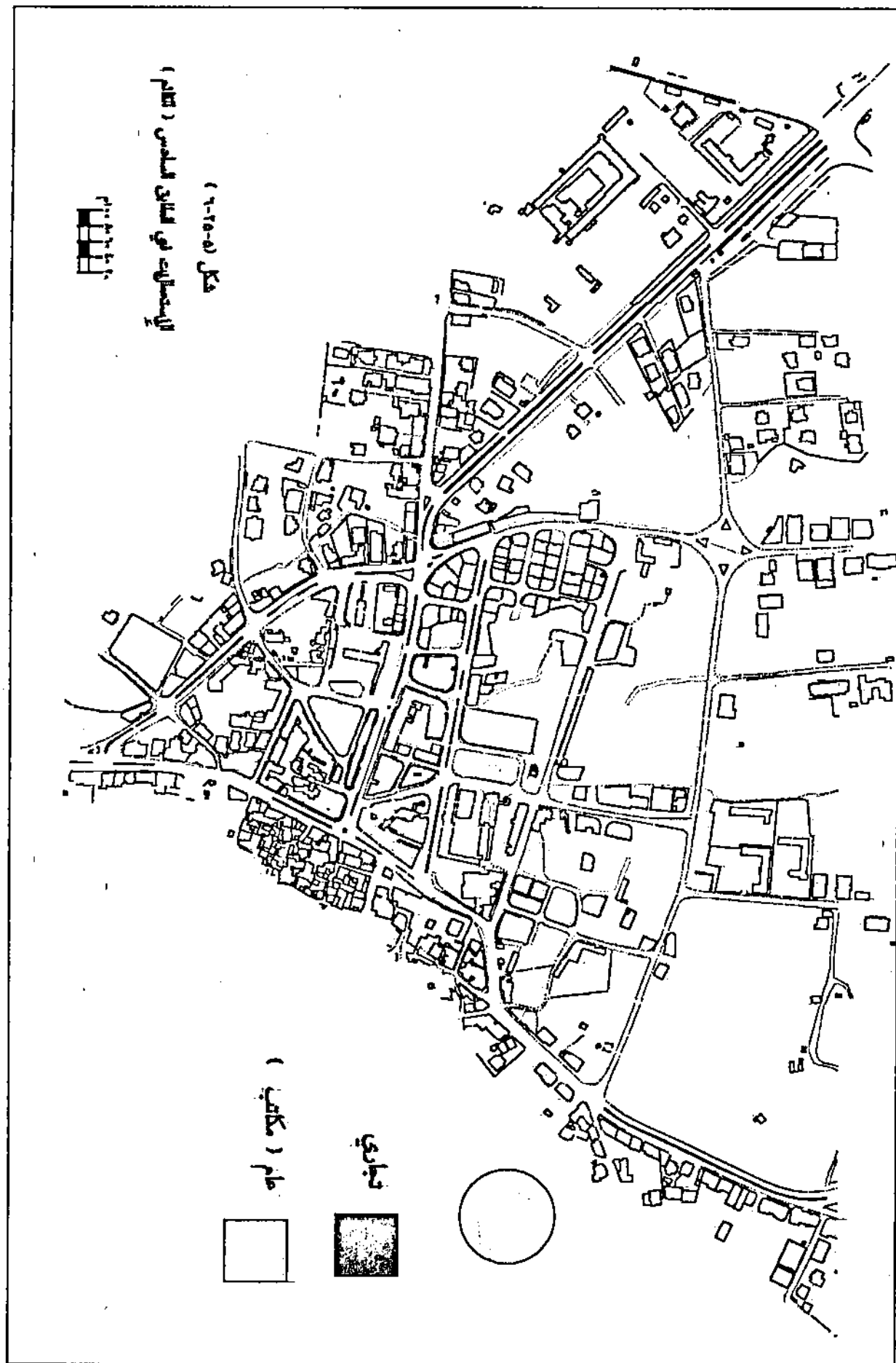
مكتبات (١-٢٥)
مدرسة (٢٥-٥٠)
مسكن (٥٠-١٠٠)
مبنى حكومي (١٠٠-٢٠٠)



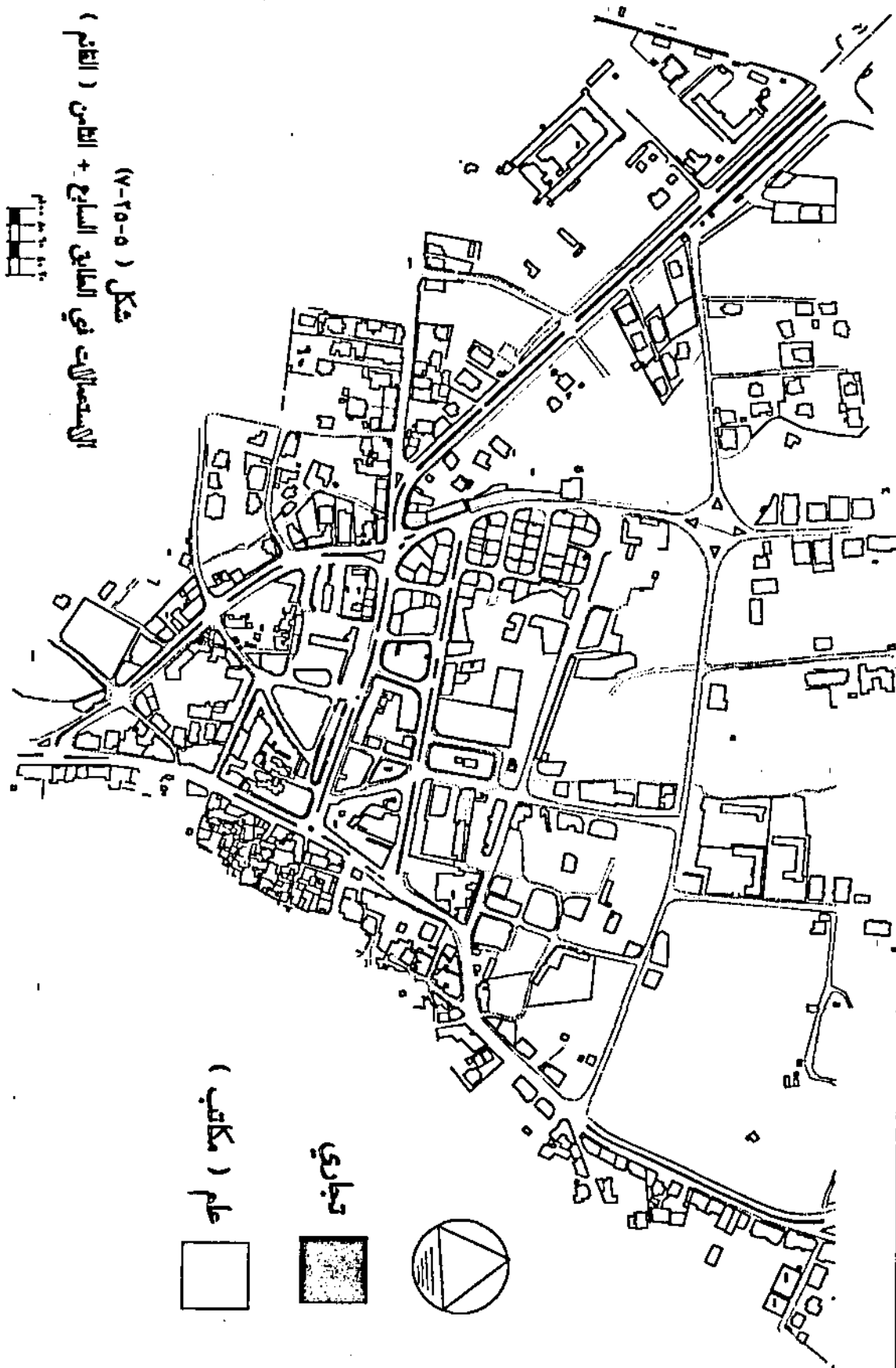








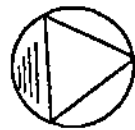
(١٣١) مخطط + قوائم عمارات في حارة المصايف
٥٠٥١-٨ (كج)



(مبنى)



موقف



٥:٣:٦ توزيع المؤسسات والمباني العامة في منطقة الدراسة .

يفيد هذا النوع من المسح عن كيفية توزيع المباني والمؤسسات العامة والتي بدورها تساعد في تحديد الأماكن التي يكون فيها أكبر تجمع للناس والزوار. فمثلاً نجد أن منطقة المركز التجاري في مدينة جنين تحتوي على ثلاث مؤسسات دينية (ثلاث مساجد)، وهذه خاصية جيدة، وذلك لأن حركة الناس من وإلى المسجد خمس مرات يومياً من أجل الصلاة، تعمل على وجود حركة دائمة في منطقة المركز التجاري، ويؤدي ذلك إلى عدم تحول المنطقة إلى أماكن لتجمع المنحرفين واللصوص وخاصة في الليل.

أما وجود مؤسسات مثل البنوك حيث يوجد ثلاث بنوك في منطقة المركز التجاري، ومؤسسات أخرى مثل مكتبة البلدية، أيضاً خاصية جيدة، لأن مثل هذه المؤسسات تعمل دائماً على وجود حركة نشطة داخل منطقة المركز .

أما الميادين، فمركز مدينة جنين يتكون من أربع ميادين رئيسية وهي : ميدان القدس، ميدان هب الريح، ميدان الشهيد يحيى عياش، والدوار الرئيسي، فجميع هذه الميادين بحاجة إلى تجديد وتجميل عن طريق استخدام عنصر المياه والخضار، وهنا يأتي دور الفن والعمارة في تجميل الكثير من هذه المواقع في مركز المدينة (CBD) لأن أهمية هذه الميادين تكمن في أنها تسهل عملية الحركة وتحدد اتجاهات حركة السير. شكل (٥-٢٦).

يقول (Louris, 1976) :-

إن الفن والعمارة بكافة أنواعها وأشكالها يجب أن تكون عنصر هام في جذب الأمور الروحانية والحماس والقناعة، وهي أمور هامة من أجل بقاء الإنسان، كما أن الفن والعمارة يزود الأشخاص بالإستمتاع وإعطاء تصور هام عن المدينة والتي يمكن أن تعطي إنطباع إيجابي لزوار المدينة.

أما بالنسبة لمدرسة بنات فاطمة خاتون، فهي مدرسة ذات أهمية تاريخية، إلا أن إستخدامها كمدرسة غير جيد لأن وقوعها على الشارع الرئيسي يشكل خطر على حياة الطالبات. لذلك تحويل هذا الشارع إلى (pedestrian) خاصية جيدة، كما إقترح سابقاً، والذي بدوره سوف يعمل على إحياء المنطقة، والبدل الآخر هو إعادة إستخدام هذه المدرسة، وذلك بأن يتم تأهيلها لتصبح متحف كونها مبنى أثري هام يجب الحفاظ عليه.

أما مكتبة بلدية جنين، والتي تقع بجانب مدرسة بنات فاطمة خاتون، الأمر الذي يشجع عملية وجود ساحة تجمع كل هذه المباني الأثرية لأنها سوف تعمل على إحياء المنطقة، وهنا يأتي استخدام كل من إستراتيجية الحفاظ وإعادة الإستعمال والتأهيل: (Adaptive reuse - Rehabilitation - Preservation- Conservation)، وتكمن أهمية الحفاظ على هذه المباني التاريخية في كونها تشكل إحدى عناصر الجذب الأساسية للمدينة والتي بدورها تعطي الهوية الفردية (Individual Character) . (william scheurer, 1976) .

أما أهمية إعادة الإستعمال (Adaptive Reuse) فهي تؤدي إلى مزج البنايات القديمة مع الحديثة، ومن ثم إستعمال ذلك المبنى بما يلزم متطلبات وإحتياجات العصر. تقول د. سعاد بشندي (١٩٩٨) :-

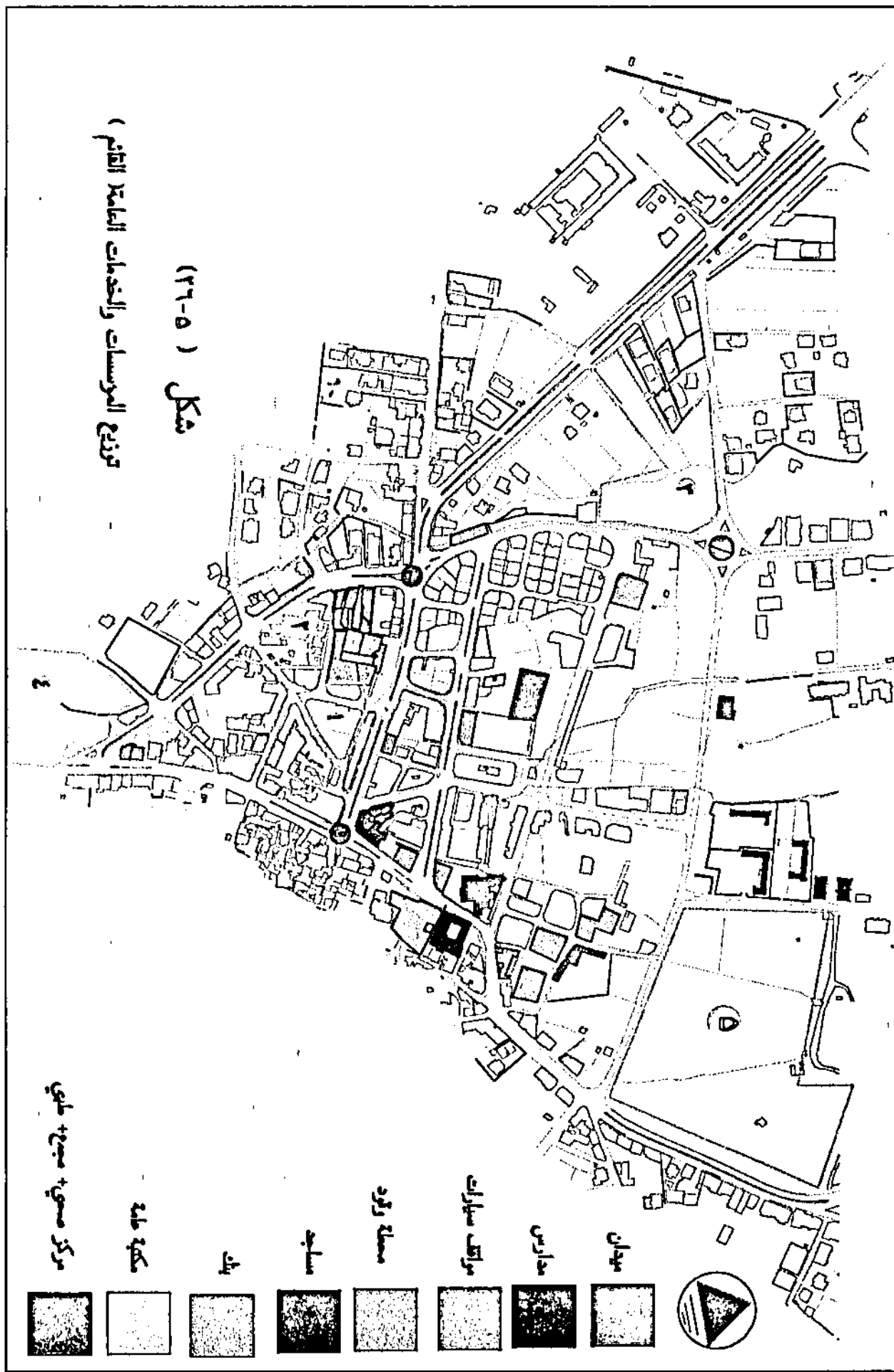
إن عملية الحفاظ هي ليست فقط عملية الصيانة والترميم أو عملية البناء أو الإحلال والإزالة وإنما هي سياسة للحفاظ وتهتم بالنسيج العمراني للمنطقة وتحسين طبيعة حياة السكان والمنطقة حتى نستطيع الإرتقاء بالمنطقة من خلال إعادة الإستخدام المتوافق مع بيئة السكان وذلك من خلال إعادة توظيف المنطقة وإعادة تأهيلها . (سعاد بشندي، ١٩٩٨ م : ورقة عمل من ندوة مراكز المدن المربية)

أما وجود محطة وقود النفاع، في مدخل منطقة أل CBD خاصية جيدة، وذلك لوقوعها على حواف منطقة أل CBD ، مما يؤدي إلى عدم إكتظاظ حركة السيارات داخل منطقة المركز التجاري، إلا أن هذه المحطة بحاجة إلى إستخدام عنصر الفن (Art) فيها وذلك لوقوعها في مدخل منطقة المركز التجاري. أما المحطة الأخرى الواقعة على شارع الملك طلال خلف منطقة النقل من الجهة الشمالية يجب إزالتها، وتحويل تلك المنطقة إلى ساحة خضراء ومنتزه، لأن وجود مثل تلك المحطة يؤدي إلى إختناقات مرورية بسبب حركة السير مما يعيق حركة المشاة داخل شارع الملك طلال. شكل (٥-٢٦-١).

أما وجود المركز الصحي، أيضا خاصية جيدة، لأن حركة الناس من وإلى المركز يؤدي إلى إنتعاش المنطقة من الناحية التجارية والإقتصادية .

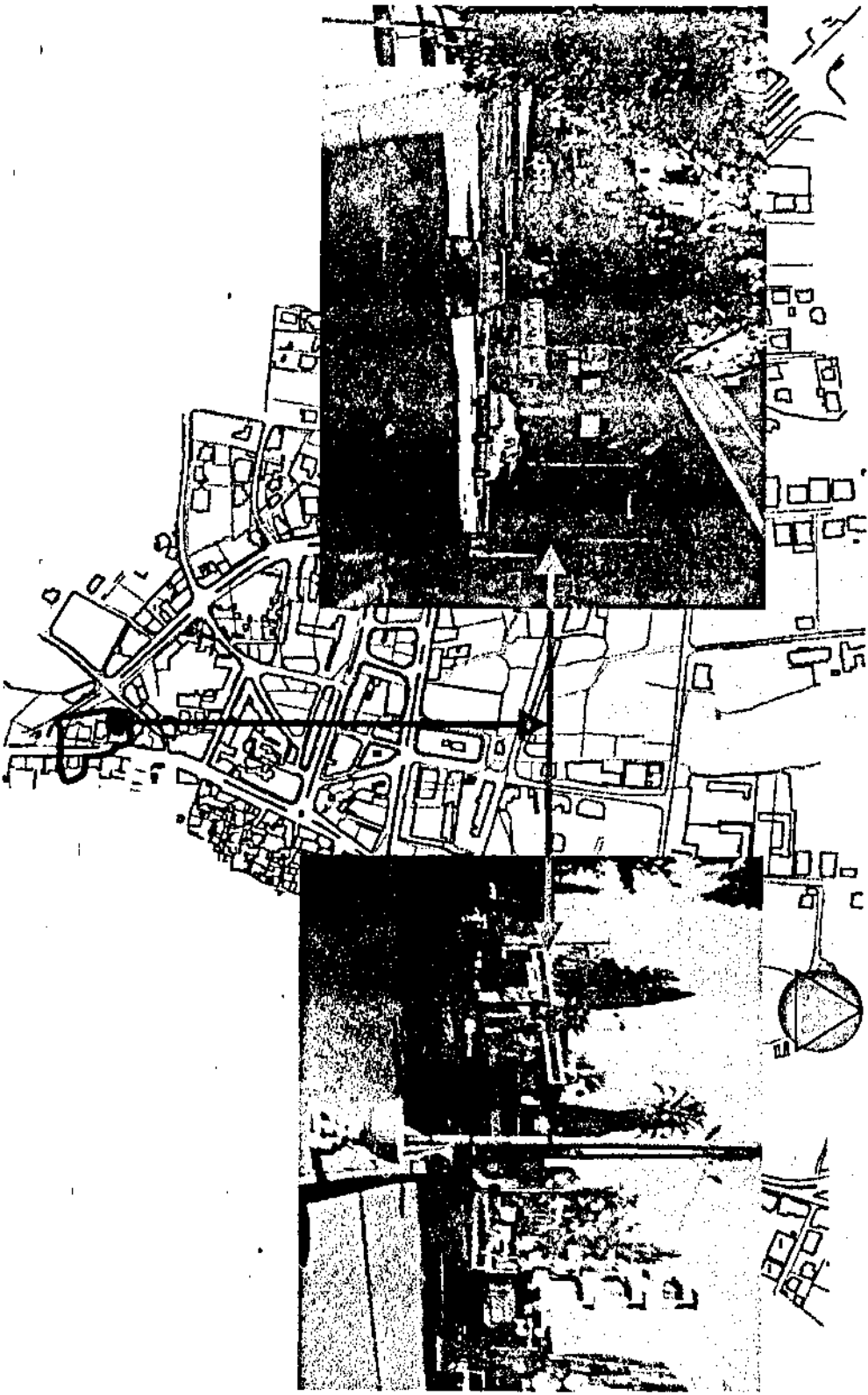
وبشكل عام وجود المؤسسات العامة في منطقة المركز التجاري هي صفة جيدة، لأنها تعمل على جعل أل CBD حيوي، إلا أنها بالنسبة لمدينة جنين غير كافية، حيث لوحظ من خلال التحليل السابق أنه لا يوجد مراكز ثقافية ولا أماكن ترفيهية تشجع عملية التسوق وتجعله أكثر متعة، كما أن المكتبة العامة غير كافية بالنسبة لعدد الأشخاص الذين يرتادونها لذلك يجب العمل على توسعة

المكتبة وإقامة مركز ثقافي ترفيهي في منطقة المركز التجاري وأفضل مكان لهذا المركز هو في منطقة النل، فهي تتوسط أل CBD، بحيث يتم إعادة إستعمال إحدى البنايات المجاورة لساحة الكراجات، (سوف يتم التطرق إليها لاحقاً) بحيث يعمل لها إضافة (extension) مع الإستفادة من الساحة التي أمامة (منطقة النل) بحيث تخدم هذا المركز الثقافي كونها إقترحت كمنتجع ومنتزه.



محطة وقود النفاخ

شكل (١-٢٦-٥)



تكمن أهمية معرفة مثل هذا النوع من المسح (survey) في تحديد أهم العلامات المميزة في منطقة المركز التجاري، فهي نقاط مرجعية بالنسبة للمشاهد والزائر الداخل إلى منطقة ال CBD، كما أنها عناصر فيزيائية بسيطة، والتي قد تختلف بشكل واسع في الحجم، كما أن أهميتها تكمن في أنها الهدف لمعظم الأشخاص الذين يدخلون المدينة ويعتمدون على نظام العلامات المميزة في تحديد وجهتهم ورحلاتهم عبر ال CBD، وكذلك من أجل الحصول على الفردية والخصوصية.

إن العلامات المميزة تصبح أكثر سهولة ومعرفة وتكون أكثر مؤثرة، إذا كانت واضحة التكوين، ومتناقضة مع خلفيتها (contrast with their back ground)، وكذلك إذا كانت ذات شهرة لموقعها الخاص، كما أن وقوعها على ملتقى طرق يقوي ظهورها.

أهم العلامات المميزة في مركز مدينة جنين التجاري موضحة في شمسك (٥-٢٧) والمتمثلة بمسجد فاطمة خاتون (المسجد الكبير) ذي القبة الخضراء الذي يقع على الشارع الرئيسي (شارع الملك طلال)، وهذه هي خاصية أخرى تزيد من قيمة هذا المعلم التاريخي الهام، الذي يجب الحفاظ عليه وجعله واضحاً ومرئياً أمام الناس ليكون علامة مميزة وواضحة يهتدي به الناس لمعرفة إتجاه رحلاتهم عبر منطقة المركز، وذلك عن طريق عدم السماح ببناء أي بناية بالقرب من المسجد بحيث تعمل على تغطيته، وهذا مما يقوي ويدعم ويشجع وجود ساحة حول هذا المسجد.

ومن العلامات المميزة أيضاً هو مدرسة بنات فاطمة خاتون ومكتبة بلدية جنين وذلك لأهميتهم التاريخية وطابعهم المعماري المميز، ومما يزيد من أهميتهم كعلامات مميزة هو وقوعها على مفترق طرق رئيسي.

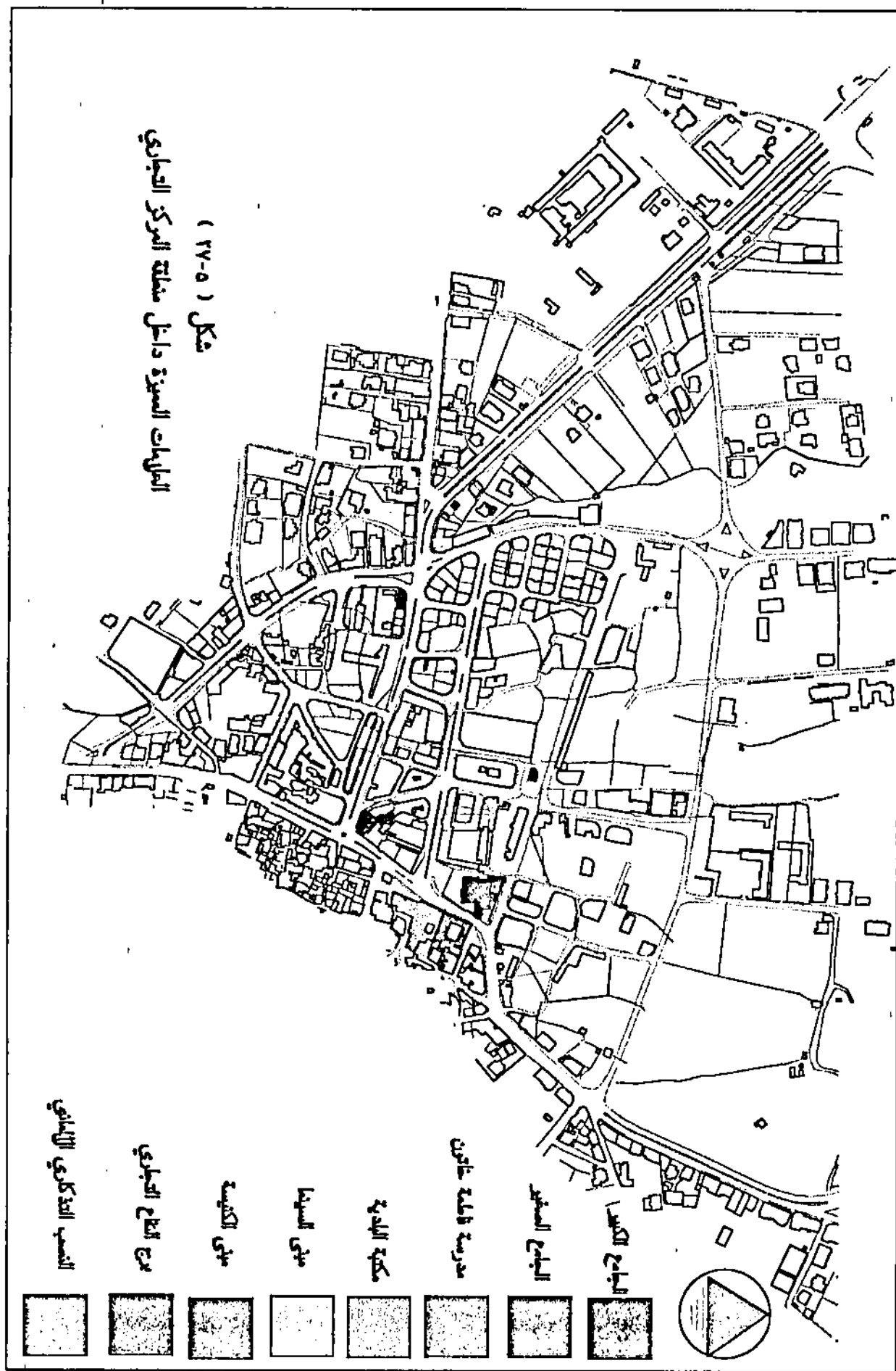
أما المسجد الصغير فيعتبر هو الآخر من العلامات المميزة لوجود المئذنة المرتفعة التي نستطيع تمييزها بسهولة، وكذلك بالنسبة لمسجد النور الذي يعتبر من العلامات المميزة لإستخدام الألوان في واجهاته الخارجية وخاص اللون الأزرق مما يؤدي إلى رؤيته بسهولة ووضوح.

أم برج النفاع التجاري يعتبر كذلك علامة مميزة لإرتفاعه ووضوحه، حيث يمكن رؤيته من بعيد. ومن العلامات المميزة الأخرى هي النصب التذكاري الألماني الواقع عند بداية شارع حيفا على حواف ال CBD وعلى مفترق طرق ما يزيد من أهميته وظهوره، وكذلك مبنى سينما جنين، الذي يعتبر من العلامات المميزة لأنه مبنى قديم يتميز بطابعه المعماري. شكل (٥-٢٧-١).

وكذلك مبنى الكنيسة كونها تحتوي على عناصر معمارية تختلف عن العناصر الموجودة داخل منطقة المركز التجاري.

هذا ويمكن زيادة العلامات المميزة في منطقة المركز التجاري من خلال المباني التي تم إقترحها سابقاً، على سبيل المثال ساحة التل التي تم إقترحها سابقاً يمكن أن تكون من العلامات المميزة لمنطقة المركز التجاري وكذلك الساحة حول مسجد فاطمة خاتون.

كل هذه العلامات المميزة يجب الحفاظ عليها وزيادتها، لأنها عنصر هام في تحديد وإعطاء صفة مميزة (Identity) لمنطقة مركز مدينة جنين التجاري.

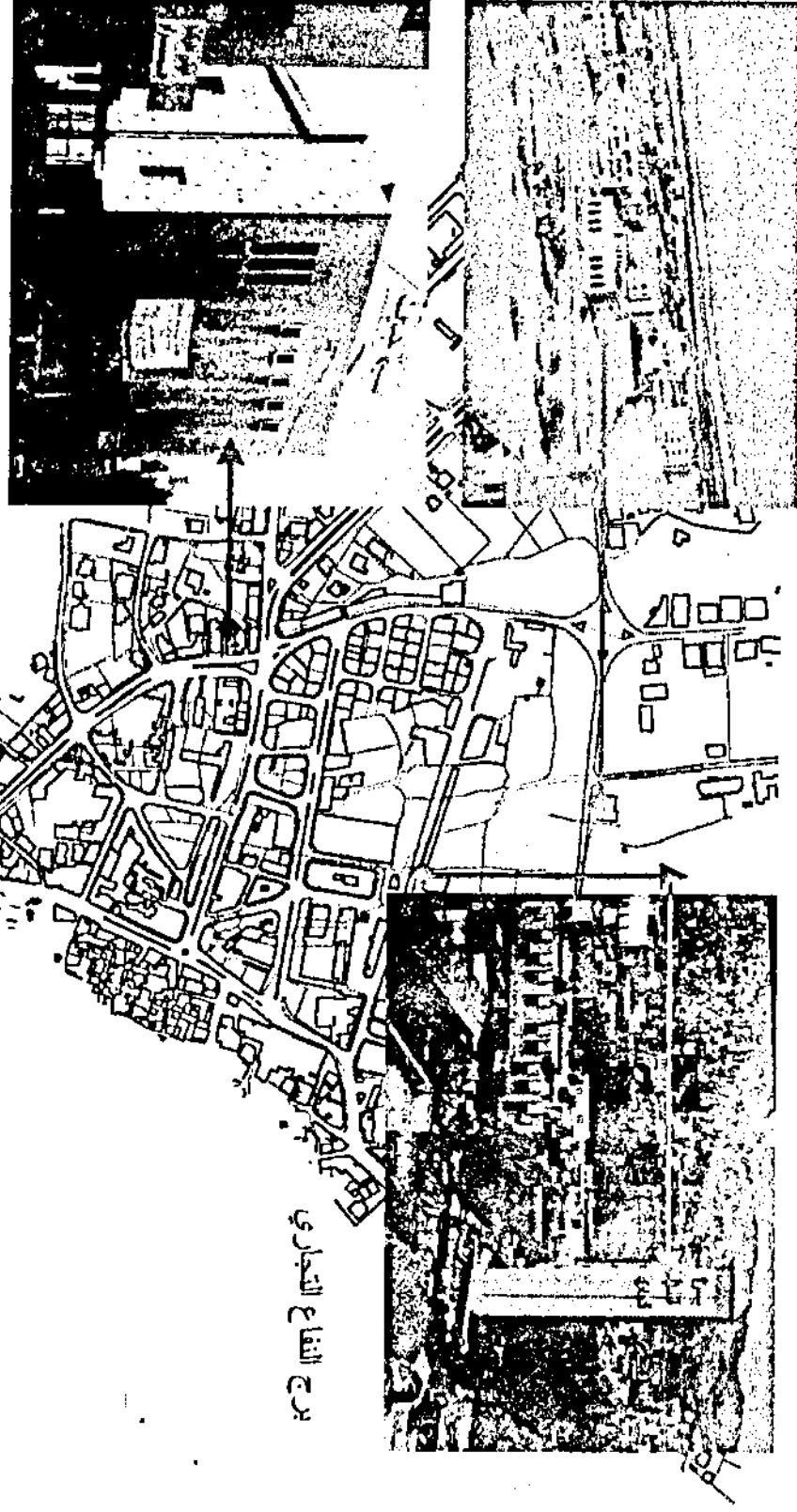


منطقة مركز المدينة

منطقة مركز المدينة

(١-٢٧-٥) (٥-٨٧-٥) (٥-٨٧-٥)

منطقة مركز المدينة



منطقة مركز المدينة

منطقة مركز المدينة

٨:٣:٥ حالة المباني في منطقة الدراسة. (الوضع الإنشائي).

يفيد هذا النوع من المسح في تحديد المباني التي يمكن إزالتها وإحلال مكانها مباني أخرى بحيث تخدم سياسة إعادة التخطيط والتطوير، والتي بدورها سوف تعمل على تجميل المنطقة، وجعلها أكثر جذب وحيوية.

بالنسبة لمركز مدينة جنين التجاري، لوحظ من خلال شكل (٥-٢٨)، أن نسبة المباني الجيدة عالية، أما المباني المتوسطة فهي أقل من نسبة المباني الجيدة، أما المباني ذات الوضع السيئ تشكل نسبة قليلة من المساحة الكلية لل CBD.

وتكمن أهمية تطبيق سياسة الإزالة والإحلال في منطقة أل CBD في جنين، أنها تعطي نوع من المرونة (Flexibility) عند إعادة التخطيط والتطوير، فعند إزالة المباني الميؤوس منها، يصبح لدينا مساحات فارغة يمكن إستغلالها لإقامة مشاريع أخرى تعمل على جعل تلك المنطقة أكثر حيوية.

على سبيل المثال: المباني ذات الوضع الإنشائي والمعماري السيء في منطقة التل إزالتها يعطي لنا مجال لبناء مشاريع أخرى تعمل على جذب الزائرين للمنطقة، مثل إقتراح منتزه ومركز ثقافي في هذه المنطقة كما ذكر سابقا، والذي يسهل مهمة الإزالة لمثل هذا المباني أن ملكيتها تعود لبلدية جنين .

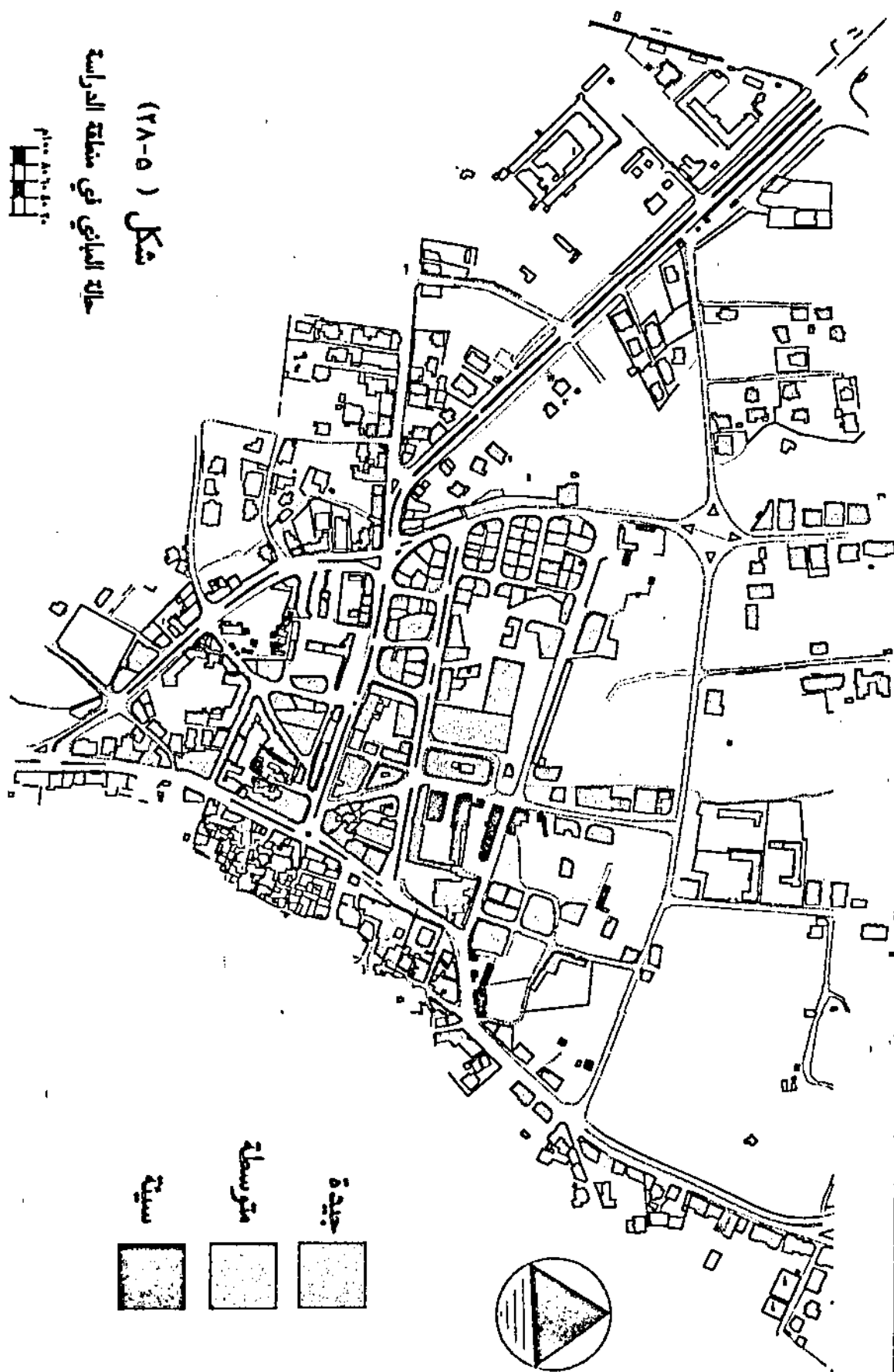
أما المباني عند مدخل أل CBD والواقعة على شارع الجامعة يجب إزالتها وتشيد مكانها أماكن للإستراحة (rest) والتجمع (assembly) وكذلك من أجل أمور أخرى ممتعة (for general amenity). وأهمية إقتراح مثل هذا المشروع في هذه المنطقة، هو أنه في هذه المنطقة نسبة المحلات التجارية فيها قليلة، أما نسبة السكن فيها عالية، عدا عن ذلك فإن هذا المركز التجاري سوف يخدم منطقة الكراجات الجديدة التي سوف يتم إقتراحها بمفرق النباتات. (وهذا الموقف سوف يكون فقط للمدن والقرى الواقعة جنوب المدينة).

أما المباني ذات الوضع الإنشائي والموقع السيء في المنطقة المجاورة لمنطقة التل، فإن إزالتها تعمل على خلق فراغ داخلي، يمكن تحويله إلى مناطق خضراء، وأماكن لتجمع الناس، وإستعمال عنصر المياه، كل هذه العناصر سوف تعمل على إنعاش تلك المحلات التجارية، عدا عن ذلك سوف يعطي ذلك نوع من الراحة والجذب للمتسوقين.

أما المباني في منطقة كراجات الناصرة ذات الوضع المعماري السيء يجب إزالتها وتحويلها إلى منطقة تخدم التوسع المستقبلي وخاصة لمبنى الغرفة التجارية ومبنى الصحة.

أما المباني ذات الوضع السيء والتي تقع بالقرب من جامع فاطمة خاتون يجب إزالتها (خاصة البركسات والأوتيل) ، ومن ثم تحويل مكانها إلى ساحة تستخدم كمواقف سيارات خاصة فقط لأصحاب المحلات التجارية، مع تجميل تلك المواقف بالأشجار الخضراء التي تحدد الساحة وتعمل على تجميل المنطقة ، عدا عن ذلك فهي تفصل الشارع عن الساحة، ولهذه الساحة أهمية كبيرة وخاصة لمسجد فاطمة خاتون حيث تجعل البانوراما لهذا المسجد واضحة من الجهة الغربية، لأنه كما ذكر سابقا أن هذا المسجد معلم تاريخي هام، يجب الحفاظ عليه عن طريق جعله واضحا ومرئيا. شكل (٥-٢٨-١).

كذلك يجب إزالة المباني القريبة والواقعة على شارع أبو جهاد من الجهة الشمالية الشرقية والشمالية الغربية، إعادة إستعمال تلك المنطقة كمكان لبيع الخضار بحيث يتم عمل مبنى بشكل جميل ومميز ومغطى لبيع الخضار بدلا من منطقة الحسبة الحالية، لأنها عملت على تلويث المنطقة وهي حاليا تشكل أيضا مصدر إزعاج.



٩:٣:٥ تصنيف الشوارع (المواصلات).

يفيد هذا النوع من المسح في تحديد أهم الشوارع التي تخترق النسيج الحضري لمنطقة المركز التجاري، وتكمن أهمية مثل هذه الدراسة، في أنها تشكل الأساس عند عملية إعادة التطوير والتخطيط لمنطقة ال CBD، فحركة المواصلات في هذه المنطقة يجب أن تضمن التوازن والخليط للمواصلات، سواء كانت باصات أو سيارات أجرة سريعة، أو مواصلات تحت الأرض - أو فوق سطح الأرض، أو جسور معلقة أو ممرات حركة جانبية.

بالنسبة للمنطقة التجارية في مدينة جنين وجد أن كثافة السير عالية في هذه المنطقة وذلك لوجود مواقف السيارات والباصات في وسط المركز التجاري (والمتمثلة بموقف التل وموقف كراج الناصرة)، وتبلغ عدد السيارات التي تنقل المواطنين بين المدن والقرى المجاورة حوالي ٥١٠ سيارة وعدد الباصات ١١٤ باص موزعة على ثلاث مواقف، الأمر الذي يستدعي إبعاد هذه المواقف عن منطقة المركز لتخفيف الضغط عن منطقة المركز التجاري. (عادل عادي، ١٩٩٩م دائرة السير - رام الله).

كما أن عملية تصميم خطوط المواصلات يجب أن تلبى وتلائم الإحتياجات والطاقة، لأنه في بعض المدن كثافة السير تكون عالية. أما الباصات عموماً إذا كانت لها خطوط منعزلة ومنفصلة ممكن أن تملأ جزء من الفجوة، كما أن الباصات أكثر وسيلة مرنة وأقل تكلفة. (Raymond, Murphy, 1972).

ومما يزيد من أهمية وسهولة المواصلات لمنطقة ال CBD نجد أن :

(Haig, 1927) قال :

إن المواصلات هي وسيلة لتقليل إحتكاك المكان بين الفعاليات في المواقع المختلفة)

(Transportation is the means for reducing the friction of space between activity sites)

أما (Guttenberg, 1960) قد وضع وفسر سهولة وإمكانية المرور والوصول (accessibility)

كظاهرة منظمة لها نظام وهيئة مسئولة عنها في نظريته الفلسفية عن البناء الخاص للبيئة.

(The accessibility is as an organization feature in his conceptual view of urban spatial structure)

أما بالنسبة لمدينة جنين يمكن تصنيف الشوارع التي تخترق منطقة المركز التجاري إلى ثلاث أقسام (شكل ٥-٢٩) :

الصنف الأول : الشوارع الرئيسية ذات الأهمية الإقليمية (Major arterial system) متمثلة بشوارع

نابلس - الملك فيصل - شارع الناصرة - شارع حيفا، كما أنها مكتظة بحركة السيارات الداخلة

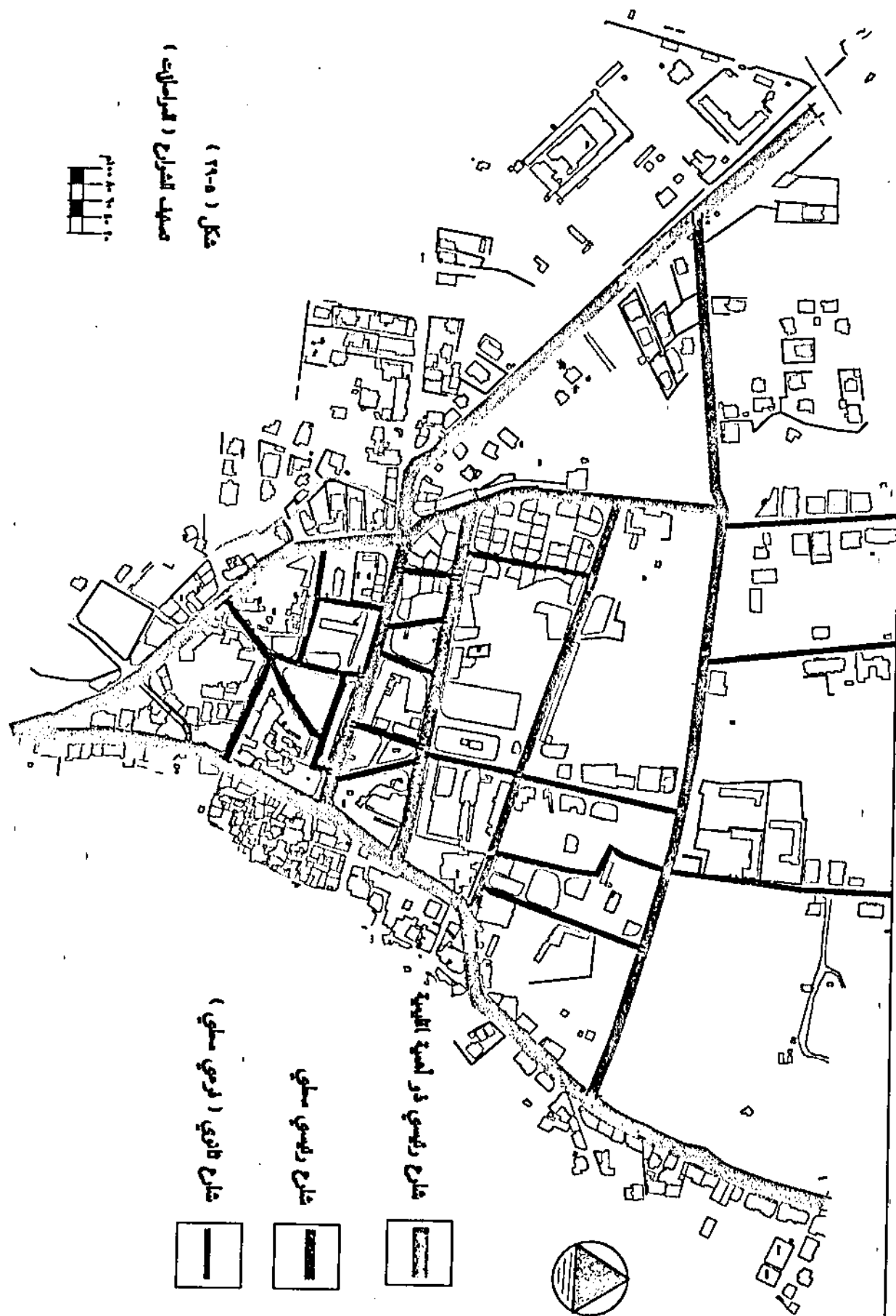
والخارجة من مركز المدينة التجاري ، فجميعها شوارع ذات أهمية كبيرة لأنها تسهل عملية الوصول لمنطقة ال CBD.

إن العمل الذي يكون له ممر سهل هو كظاهرة إقتصادية في نظرية العمل المتوازن (The accessibility function as an economic phoneme in the framework of equilibrium theory (Mingo,1961).

إلا أن كثافة السير وعرض هذه الشوارع (الذي يبلغ عرضها ما بين ٢٢-٢٥) يشكل عائق أمام حركة المشاة ويعيق من عملية الشراء وخاصة في شارع الملك فيصل ، حيث توجد المباني التاريخية، ومن أجل ذلك تم تحويل ذلك الشارع إلى (pedestrian) ومن ثم عمل ساحة (plaza) تضم هذه المباني مع مسجد فاطمة خاتون، لذلك حركة السير من هذا الشارع سوف يتم تغييرها وإيجاد بديل آخر وسوف يتم توضيح ذلك لاحقاً.

الصنف الثاني: الشوارع الرئيسية المحلية (Secondary arterial)، فهي متمثلة بشوارع أبو بكر وشارع الملك طلال، وشارع فاطمة خاتون وشارع أبو جهاد، فهي شوارع ذات أهمية بالغة لمنطقة المركز التجاري وذلك لأنها تخترق وسط المركز التجاري وتحتوي على جوانبها محلات تجارية، فتقليل حركة السير في هذه الشوارع ذات أهمية وذلك لتمكين المواطنين من القيام بعملية الشراء بسهولة وراحة تامة، كما يجب زيادة ممرات المشاة، والمظلات في هذه الشوارع لأن معظم حركة البيع تتم في هذه الشوارع كونها تحتوي على العديد من الخدمات .

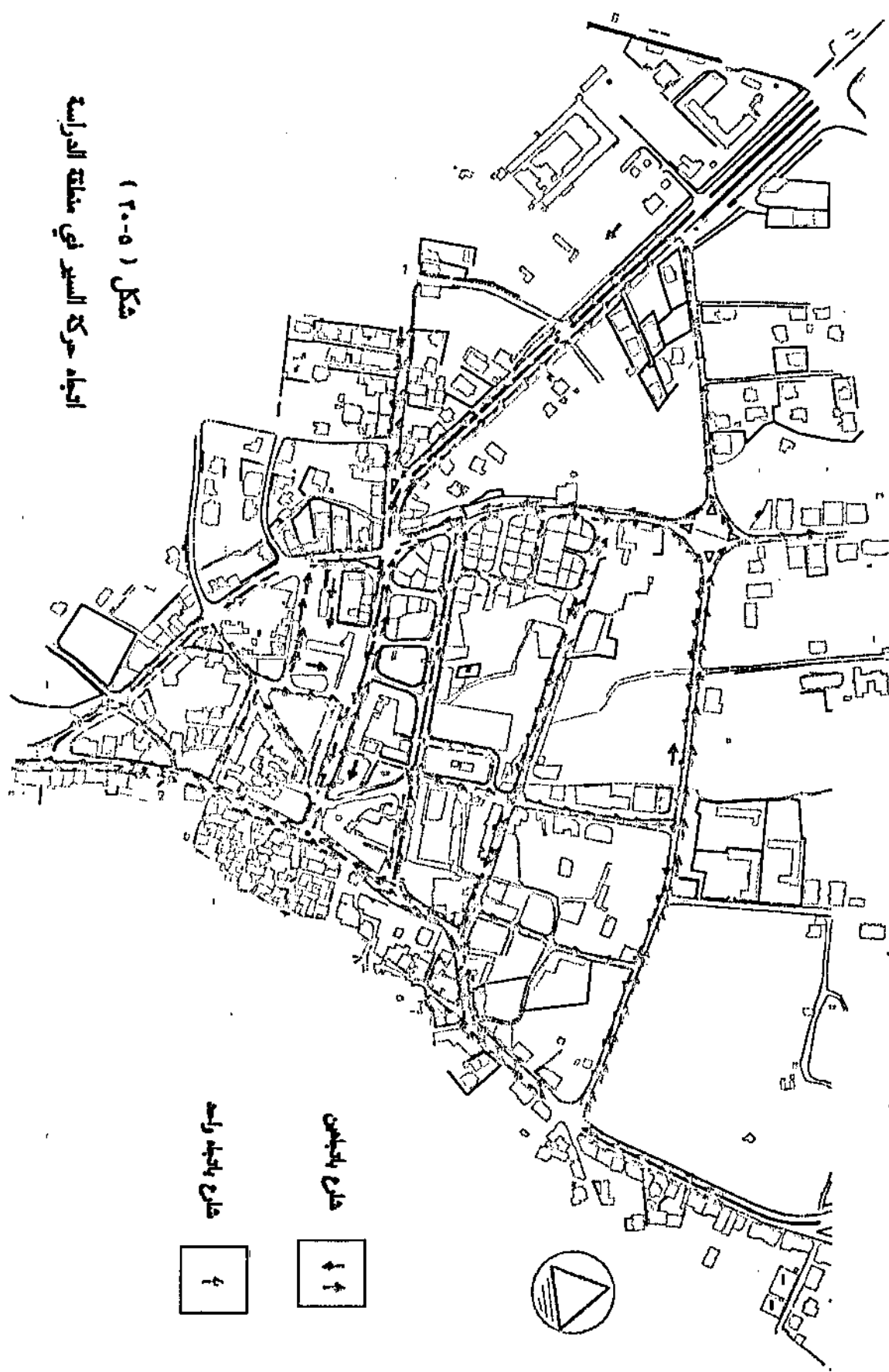
الصنف الثالث: الشوارع الفرعية المحلية (Local street system) فهي متمثلة بالشوارع الداخلية منها شارع مكة، شارع فرناس، شارع التل فهي شوارع فرعية (arterial) يجب تحويلها إلى شوارع للمشاة، لأن عرض مثل هذه الشوارع قليل، مما يعيق من حركة الناس أثناء القيام بعملية التسوق، لذلك تحويلها إلى شوارع للمشاة أمر جيد لأنه يؤدي إلى رفع مستوى المحلات التجارية (Emsilie,1976) قد أشار إلى أهمية ممرات المشاة، حيث قال : إن ممرات المشاة أو نظام المشي قد أبدع أو خلق من أجل أن تكون المشاة في منطقة قلب المدينة التجاري (Down Town) أكثر أمناً وراحة وحتى نتجنب الخطر عند عملية قطع الشارع، وكذلك متجنبين قضية الإحتفاظ في الشوارع الجانبية، ونفصل حركة الأشخاص عن حركة السيارات، ونخلق ممرات أحسن لنظام المواصلات، وكذلك تزود المشاة بمناخ يحميهم أثناء المشي في أيام الطقس الماطر وشديد الحرارة.



أما عن إتجاهات حركة السير في مركز مدينة جنين التجاري (شكل ٥-٣٠)، وجد أن جميع الطرق والشوارع سواء المحيطة أو التي تخترق منطقة المركز هي شوارع ذات إتجاهين لحركة السيارات. فالطرق الإقليمية ممكن أن تستوعب إتجاهين لحركة السيارات. أما الطرق الداخلية وخاصة الشوارع المحلية (Local system)، يجب تحويل حركة السيارات فيها إلى إتجاه واحد، مما يخفف الضغط على منطقة المركز التجاري.

يقول عبد الرحمن الحياوي (مدير بلدية السلط، ١٩٩٨ م) إن تحديد حركة السير وإعادة النظر بحركة مرور المركبات لعدد من الشوارع المحيطة بوسط المدينة أمر ضروري لأنه يخفف من ازدحام المركبات في وسط المدينة.

وعند دراسة أهم تقاطعات الطرق لمركز مدينة جنين التجاري وجد أن دوار الشهيد يحيى عياش وكذلك دوار هب الريح والدوار الرئيسي تحتوي على الإشارات الضوئية إلا أنه يوجد ضغط كبير على هذه الإشارات الضوئية وخاصة الإشارة الضوئية عند دوار القدس، فعلى سبيل المثال المار من شارع المحطة إلى شارع أبو بكر يحتاج إلى وقت طويل حتى تشعل الإشارة الضوئية ويستطيع قطع الشارع، ومن أجل التغلب على هذه المشكلة يجب تغيير إتجاهات بعض الشوارع لتخفيف الضغط عن هذه الإشارات الضوئية وسوف يتم توضيح ذلك لاحقاً.



٤:٥ الطابع المعماري.

إن مركز مدينة جنين التجاري عبارة عن بلوكات من المباني التي لا تتميز بطابع معماري موحد، فمعظم الفتحات في الواجهات المعمارية هي الفتحات المربعة والمستطيلة، شكل (٥-٣١) إلا أنها تحتوي على بعض البنايات القديمة ذات الطابع المعماري القديم، كما أنها تحتوي على العديد من التفاصيل المعمارية الجميلة، حيث استخدمت الأقواس في المداخل كما استخدم نظام العقود في الأسقف، فنجد أن مسجد فاطمة خاتون إمتاز بقببه الخضراء الجميلة واستخدمت الأقواس الحجرية في تحديد مداخله، أما مدرسة بنات فاطمة خاتون إمتازت بمدخلها الجميل والذي هو عبارة عن قوس كبير حدد المدخل، كما إمتازت بوجود ساحة داخلية (Court)، كما استخدم عنصر الكرميد في الأسقف.

أما عن مكتبة البلدية استخدم فيها أيضاً نظام العقود والكرميد كما إمتازت واجهاتها باستخدام الأقواس الحجرية الجميلة، مما يستدعي الحفاظ على هذه المباني التاريخية كما ذكر سابقاً.

بعد مجيء السلطة الفلسطينية أنشئت العديد من المباني التجارية والتي تحمل طابع معماري جيد منها مجمع النفاع التجاري ومجمع السعد وعمارة النخيل، حيث استخدمت الأقواس الحجرية في مجمع السعد ومجمع النخيل التجاري واستخدمت الفتحات المربعة والمستطيلة في مجمع النفاع التجاري، وحالياً يوجد العديد من البنايات التجارية تحت الإنشاء واحد منها في شارع الملك طلال والآخر في شارع الشهيد يحيى عياش بالقرب من مبنى الحكم المحلي حيث إحتوت هذه البنايات على فراغ داخلي (court) كما استخدم الحجر في واجهاتها التجارية المطلّة على الشارع الرئيسي.

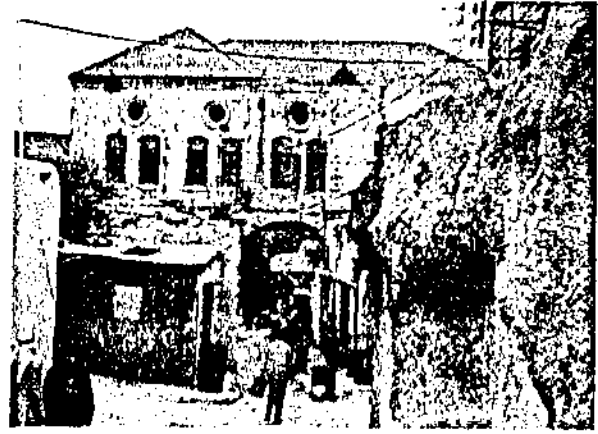
إلا أن العديد من البنايات التجارية في مركز مدينة جنين التجاري إمتازت بعدم وجود المداخل الواضحة وهذا ممكن أن يعزى لضعف القائمين على تصميم مثل هذه البنايات.

ومما يستدعي الإنتباه أن مدينة جنين تمتاز بمناخ حار جاف في الصيف، لذلك عند تصميم المراكز التجارية الكبيرة يجب الإهتمام بعمل الكورترات أو الفراغات الداخلية التي تساعد على حماية المواطنين من أشعة الشمس، كما يجب استخدام عنصر المياه والخضار بداخل تلك الفراغات مما يعمل على جذب المتسوقين إلى تلك المراكز.

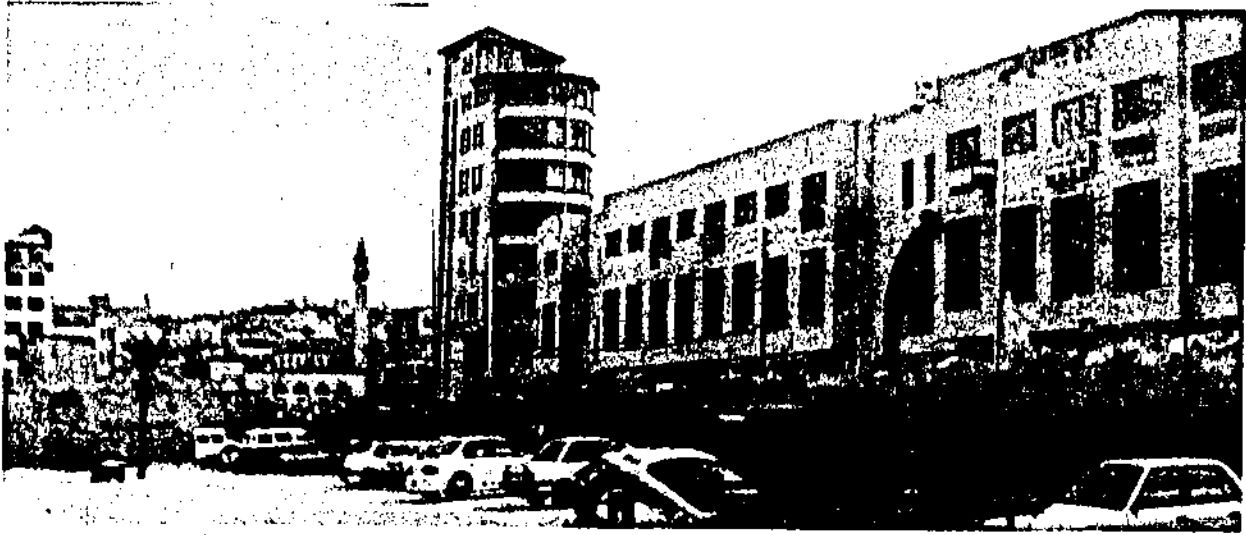
يقول (Fraser reekei 1976) أن مجموعة المباني الإدارية في منطقة المركز يجب أن تكون Impressive أي حسنة المنظر والمظهر ومتجانسة في القياس والشخصية ويجب إستخدام النوافير والتماثيل (Landscape) .



توضح الصورة نظام العقود المستخدم في
الأسقف (مدخل سوق السبياط) .



توضح الصورة المجاورة طبيعة الفتحات المعمارية
المستخدمة في مكتبة البلدية. حيث استخدمت
الأقواس الحجرية والكرميد في الواجهات ، كما
يستخدم الحجر في رصف الشوارع وخاصة في
سوق السبياط ، الأمر الذي يستدعي الحفاظ عليه
وترميمه.



توضح الصورة الطابع المعماري الحديث المستخدم في المباني التجارية الحديثة ،
حيث استخدمت الأقواس في بعض المداخل (مجمع النفاع التجاري) كما استخدمت
الفتحات المربعة والمستطيلة (برج النفاع التجاري) .

شكل (٥-٣١)

الطابع المعماري في مركز مدينة جنين التجاري.

٥:٥ أثاث الشوارع : Street Furniture

عند تجديد منطقة ال CBD وتحسين البيئة المحيطة يجب أن يستعمل الفن في الأماكن التالية: في البلازا- أماكن اللعب- المطارات- الممرات الخاصة بمباني الحكومة- وفي أماكن تجمع الناس. (Hancy Hanks, 1979)

كما أضاف أن الهدف من عملية تجميل الشوارع هو من أجل أن نجعله واضحا ومعروفا من ناحية الإستعمال ويعطي انطباعا جيدا، بالإضافة إلى تجميل الشوارع أيضا من أجل أن يشارك المجتمع في إعطائه إحساس بوجود هوية شخصية (Identity).

بالنسبة لمركز مدينة جنين التجاري نجد أن شوارع المركز التجاري تحتوي على العديد من أثاث الشوارع (Street Furniture) إلا أنها لا تستخدم بالشكل الصحيح، فنجد مثلا أن الإعلانات (Advertisements) غير متجانسة ومعلقة على الواجهات بشكل مكتظ، مما تبعث على تشوه الواجهات

إلا أن مركز مدينة جنين التجاري يحتوي على بعض العناصر المعمارية التي إستخدمت من أجل تجميل الشوارع وإعطاء خاصية الهوية (Identity) والتي إستخدمت في دوار القدس والدوار الرئيسي. إلا أنها بحاجة إلى تحسين. شكل (٥-٣٢).

يقول (Fraser Reekie, 1976) : إن الإعلانات غير المتجانسة والمصممة بطريقة غير متجانسة تسبب التشوه لمنظر المدينة وتؤدي إلى تمزق الواجهات وتحير الناظر إليها.

وأضاف أنه يجب أن لا يكون هناك أي تناقض بين الإعلانات وتكوين البنايات. (There should be no conflict between advertisements and building form)، كما أن حدود الإعلانات يجب أن تعرف معماريا، وكذلك نوعية الإعلانات يجب أن تلائم موقعها، لأن الإعلانات القبيحة ممكن أن تؤدي إلى إرباك في حركة السير.

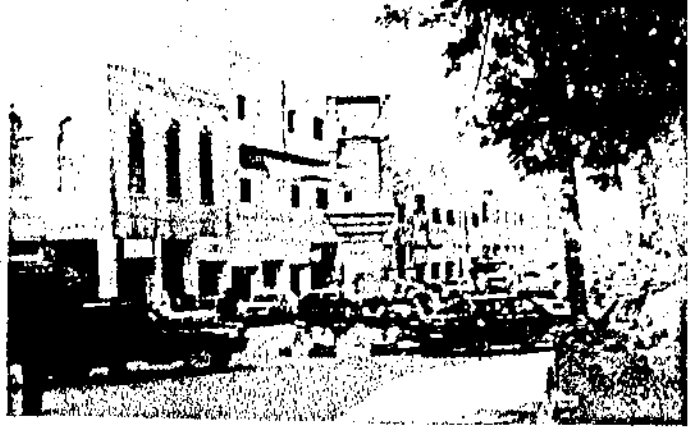
أما بالنسبة لزراعة الأشجار وإستخدام عنصر المياه والخضار في منطقة المركز التجاري، فهي ذات أهمية بالغة، لا تكمن فقط في أنها ممتعة وتبعث على السرور، ولكنها كأداة من أجل أن تحدث نوع من التناقض في الشكل واللون والملبس للبنايات أو أي عمل آخر للإنسان.

بالنسبة لمركز مدينة جنين التجاري، لوحظ أنه قلما إستخدم عنصر الأشجار في الشوارع، لذلك يجب تزويد الأرصفة الخاصة للمشاة بالأشجار الخضراء التي تعمل على جذب المواطنين وتعطيهم نوع من الظل أثناء المشي في فصل الصيف كما لوحظ أن بعض مناطق مرور المشاة

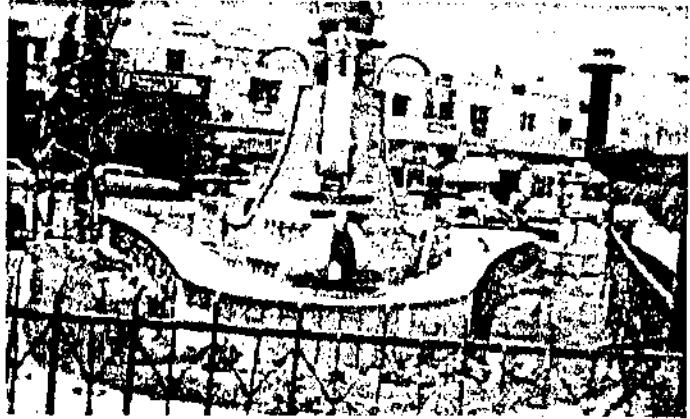
بحاجة إلى تجديد كما لوحظ عدم وجود بنوك للجلوس على الأرصفة وخاصة لمن ينتظر خسارج المحلات التجارية ولكبار السن للإستراحة خلال عملية التسوق. كما لوحظ قلة الحاويات لكب النفايات، هذا بالإضافة إلى أن شوارع مركز مدينة جنين بحاجة إلى إحاطة بعض الشوارع فيها (وخاصة الشوارع العريضة والتي تمتاز بوجود أعداد كثيرة من المتسوقين عليها) بحماية بين أرصفة المشاة وخطوط السير.

يقول (Roy Cresswell , 1977) : إن الأشجار عنصر هام في الشارع لأنها تعطي الشارع صفة الإنسانية (Humanize) وتعطي نوع من التضارب (contrast) مع تكوين البنايات القاسي، وتجعل الأشخاص مستمتعين بالمشي تحتها.

منطقة الدوار الرئيسي حيث يستخدم
في وسطه رمز معماري الذي هو
بحاجه إلى تجميل وتنظيف وإستخدام
عنصر الخضار .



ميدان القدس المستخدم فيه رمز
معماري من أجل تحديد الشوارع
وفصل إتجاه السير وهذه خاصية
جيدة كما إستخدم فيه عنصر الميله
والخضار .



شكل (٥-٣٢)

أثاث الشوارع. Street furniture

٦:٥ الإشارات الضوئية:

إنها عنصر هام من عناصر أَل (Street furniture)، والتي يجب أن تكون فعالة وأن يتم اختيارها حسب الهدف المراد منها، ويجب أن يكون موقعها بشكل واضح ومرئي لأعين الناس، ويجب أن تكون سهلة الوضوح والقراءة، والإهتمام باللون والحجم والأحرف، مثل أن تكون الأحرف متميزة ونستطيع إدراكها (Recognition) إن تعدد الإشارات الضوئية بشكل عشوائي يؤدي إلى التشويش للمنظر (chaos) كما أن موقعها يجب أن يكون بشكل مشهور ومتكامل مع الرصيف والبنائيات.

بالنسبة لمركز مدينة جنين نجد أن الإشارات الضوئية استخدمت عند التقاطعات للطرق، وعند المناطق التي يكون فيها ٥-٦ تحولات في اتجاه حركة السير، فنجد أن منطقة الدوار الرئيسي تحتوي على إشارة ضوئية، لأن منطقة الدوار هي ملتقى لثلاث شوارع ذات اتجاهين لحركة المواصلات، فوجود الإشارة الضوئية هنا أمر ضروري لتخفيف الحوادث.

إلا أن كثرة هذه التحولات يؤدي إلى جعل المشاة يشعرون بالإضطراب وكذلك بالنسبة للمارين بالسيارات، لذلك يجب تخفيف اتجاهات حركة السير على تلك الإشارة الضوئية عن طريق تغيير لبعض اتجاهات حركة السير وتحويل السير من اتجاهين إلى اتجاه واحد فقط. فعلى سبيل المثال عند دوار القدس ودوار هب الريح اللذان يعانيان من نفس المشكلة، ففي دوار القدس نجد أن يوجد خمس طرق مربوط اتجاه حركة السير فيها بهذه الإشارة لذلك يجب تخفيف الضغط على هذه الإشارة لتخدم المشاة وكذلك حركة السيارات بأقل وقت وفترة ممكنة. شكل (٥-٣٣).

يقول (Roy Cresswell, 1977): إن الإشارات الضوئية دائماً تشكل مصدر قلق (Bug Bear) وإزعاج، لأن عددهم وموقعهم دائماً بغير نظام يغير المشهد والمنظر ويجعله غير منظم وإتسا مشوش (clutter the scene).

منظر داخل شارع الملك طلال
حيث استخدمت إشارة ضوئية، إلا
أن الأسلاك الكهربائية تعمل على
تشويه الإشارة والشارع، الأمر
الذي يستدعي إزالتها ووضعها
بالشكل الصحيح.



منظر لميدان القدس حيث
توجد إشارة ضوئية بسبب
تقاطع الطرق. إلا أن هذه
الإشارة تعاني من ضغط كبير
بسبب تعدد تقاطعات الطرق
الأمر الذي يستدعي تخفيف
تقاطعات الطرق وذلك بتوسيع
اتجاهها السير .



شكل (٣٣-٥) .
الإشارات الضوئية .

مركز المدينة يجب أن يكون دائما مبتهج ومرح (cheerful) ومفعم بالحيوية والنشاط (animated) سواء بالليل أو النهار .

في الممرات الواضحة الجميلة، تكون الإضاءة واضحة أكثر من الإضاءة الناتجة عن الجدران التي تكون البنايات المجاورة، حيث يوجد إختلاف واسع في عملية إنعكاس الفعاليات، فالطوب القديم مثلاً (old brik work) له فعالية حوالي 0.05 أما أل (clean Portland stone) له فعالية 0.50 .

فالجدران المضيئة هي أكثر إبتهاجا ومرحا .

إن الإضاءة الواضحة بالليل ضرورية من أجل إضاءة الأماكن العامة، كما أن إضاءة المحلات التجارية تعمل على عملية جذب الناس .

بالنسبة لمركز مدينة جنين التجاري استخدمت العديد من الأعمدة الكهربائية المضائة ليلا والمقامة على أعمدة طويلة لإضاءة الشوارع، حيث أن الإضاءة تشعر الأشخاص بالأمان كما في شارع أبو بكر الصديق. شكل (٥-٣٤) .



شكل (٥-٣٤)
الإضاءة المستخدمة في شارع
أبو بكر الصديق

٨:٥ دراسة حول طبيعة الأسواق التجارية داخل منطقة المركز التجاري .

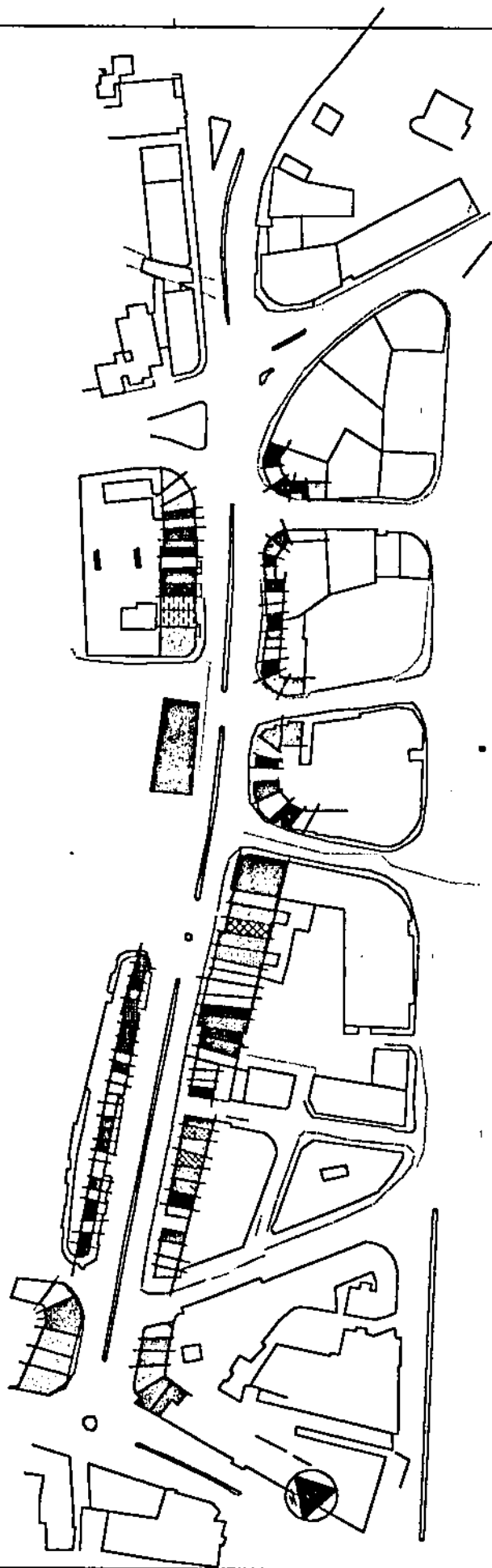
طبيعة الأسواق التجارية في مدينة جنين هي بشكل شريطي (linear) مما يضطر المواطن إلى المشي مسافات طويلة للحصول على مختلف ما يحتاجه من البضائع، وهذا يدعو إلى أن الأسواق التجارية الجديدة أن تكون متخصصة ومتمركز في مساحات واسعة وهذا النوع من المراكز التجارية يسمى باسم أل (malls).

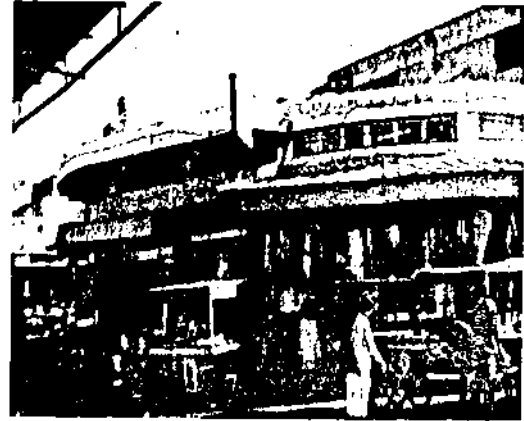
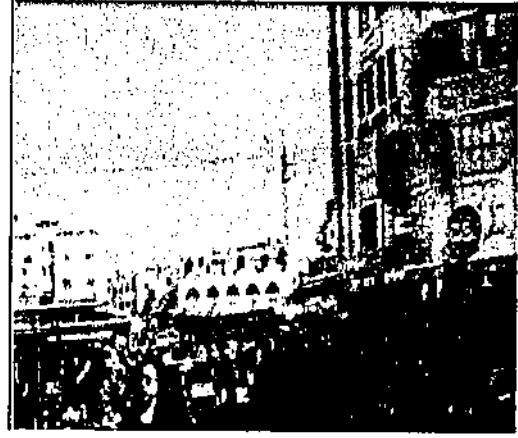
تحتوي منطقة المركز التجاري على ما يقرب من ٢٢٥٠ محل تجاري ، حيث تباع مختلف الأنواع من البضائع، عدا شارع الجزائر الذي يمكن اعتباره أنه متخصص ببيع الملابس الخاصة بالنساء.

أما أهم الشوارع التي يوجد فيها دائما حركة نشطة هو شارع الملك طلال وأبو بكر لاحتوائها على العديد من المحلات التجارية المتنوعة، فنجد على سبيل المثال، شارع الملك طلال شكل (٥-٣٥) متنوع في طبيعة محلاته التجارية، إلا أنه يوجد بعض المآخذ على هذا النوع من توزيع المحلات التجارية، وهو أن الزائر للمنطقة لأول مرة تكون معرفته بالمنطقة غير جيدة مما يضطر المشي على طول هذا الشارع لتلبية ما يحتاجه، ولكن لو كانت هناك محلات متخصصة لبيع نوع معين من البضائع أفضل، لأن المواطن لا يضطر المشي مسافات طويلة من أجل تلبية ما يحتاجه. إلا أن بعض الناس يرون أن التنوع للمحلات التجارية صفة جيدة، لأنهم يستطيعون تلبية حاجياتهم بأسرع وقت، إلا أنه من المزعج أن نجد على سبيل المثال، محل لبيع الملابس وبجانبه محل لبيع الدجاج.

إن دراسة مثل هذه الخاصية، تقود إلى تجنب توزيع استخدام المحلات التجارية بطريقة غير مدروسة وخاصة بالمراكز التجارية الجديدة (malls) وهنا يأتي دور البلدية في تفعيل دور الرقابة والتفتيش وإعطاء المخالفات لضبط مثل هذه التصرفات.

أما عن طريقة عرض البضائع في أسواق مدينة جنين فهي معروضة بطريقة عشوائية ومكتظة مما تشكل ازدحام بحركة السير فوجد أن معظم أصحاب المحلات التجارية يعرضون بضائعهم على الرصيف المخصص للمشاة مما يؤدي إلى عدم وجود ممرات للمشاة حيث يبلغ عدد الأشخاص الذين يرتادون منطقة المركز التجاري ما بين ٢٥,٠٠٠-٣٠,٠٠٠ شخص في اليوم الواحد مما تدعو الحاجة إلى الإهتمام بشوارع المشاة وكذلك الإهتمام بالأمور التي تعمل على جذب المتسوقين لرفع إقتصاد المدينة. شكل (٥-٣٦).

[illegible]



شكل (٣٦-٥) .

مناظر داخل الأسواق التجارية في مدينة
جنين حيث العشوائية والفوضى في طريقة
العرض للبضائع التي تسبب الازدحام وعدم
وجود ممرات للمشاة.

٩:٥ المشاكل والصعوبات التي تعاني منها منطقة المركز التجاري في مدينة جنين:-

من خلال التحليل للشوارع التي تكون منطقة المركز التجاري ومن خلال المقابلات التي تمت مع المواطنين من مدينة جنين تم التوصل إلى ما يلي:-

إن معظم المواطنين يعانون من قلة ممرات المشاة وذلك بسبب السماح للسيارات بدخول معظم الشوارع، حتى الضيقة منها، يقول يوسف ملحيس (مدير مدرسة في مدينة جنين) : عندما أحضر لعملية الشراء والتسوق في مدينة جنين أحاول الشراء والتسوق بأسرع ما يمكن ومن ثم ترك السوق وذلك بسبب الإكتظاظ والإختناقات المرورية وكذلك بسبب عدم توفر المرافق الصحية ، وكذلك بسبب طريقة العرض للبضائع بطريقة عشوائية (Random) ، كما أضاف أنه يحتاج إلى مسافات طويلة من أجل تجميع ما يلزمه من حاجيات.

أما بالنسبة إلى عرض الشوارع داخل منطقة ال CBD تتراوح ما بين ٨-٢٢م ، حيث أن معظمها ذات إتجاهين، لذلك فهي ضيقة، يقول المهندس علي مسعود (مهندس طرق في بلدية جنين) إن شوارع منطقة المركز التجاري مكتظة وضيقة ويتم الإعتداء عليها من قبل المواطنين، كما أضاف أن بلدية جنين تعمل بدراسة شوارع المركز التجاري من أجل تحويل بعض إتجاهات الشوارع من إتجاهين إلى إتجاه واحد، وهذا لا يتم إلا بتغيير في معالم العديد من الطرق.

(Interview, 1999) .

أما عن الخدمات في منطقة المركز التجاري، معظم المواطنين يتذمرون من قلة الوحدات الصحية داخل منطقة المركز التجاري، وأضاف الأشخاص الذين تمت معهم المقابلة، أن منطقة المركز التجاري تفتقر للمناطق الخضراء والساحات العامة والمظلات والتي بدورها جميعا تشجع عملية التسوق وتجعله أكثر متعة.

أما عن المحلات التجارية، معظم المواطنين يقولون أنها كثيرة ومتنوعة، بعضهم قال أن لهذا إيجابية وذلك لكثرتها وتنوعها أما البعض الآخر قال إنها غير متخصصة ، فعلى سبيل المثال يقول أحد المتسوقين عندما أريد أن أشتري ملابس لي أحتاج لكي أمشي مسافات لأبحث عن المحلات التي تبيع الملابس لأن محلات بيع الملابس متناثرة والشخص المتسوق يحبذ رؤية جميع المحلات من أجل أن يتخذ القرار لإختيار ما يلزمه من الحاجيات . كما تمتاز منطقة المركز التجاري في مدينة جنين بنشاط بعض الشوارع التجارية على حساب مناطق أخرى، فنجد

أن شارع أبو بكر والملك طلال ، وكذلك منطقة الحسبة نشطة بالحركة التجارية والبيع ، وذلك إما أن يعود لقرب كراج المدن والقرى من الشارعين المذكورين سابقا، أو بسبب تمركز بعض الخدمات التي يحتاجها المواطنون يوميا، مثل محطة الوقود في منطقة النل، تمركز معظم المكاتب في هذين الشارعين، تمركز معظم المحلات التجارية التي تحتوي على معظم السلع . أما عن منطقة الحسبة فإكتظاظ الحركة فيها يرجع لوجود عربات الخضروات (منطقة بيع الخضار والفواكه) .

أما عن الكراجات العامة فهي غير كافية، فالعديد من المواطنين يشكون من قلة الكراجات وقلة إتساعها ، عدا عن ذلك يقول المواطنون أننا بحاجة لأن ندفع حوالي من ٦-٧ شواقل مقابل صف السيارة بالكراجات الموجودة، فلو وجدت كراجات عامة دون أن ندفع نقودا يكون أفضل. أما عن المراكز الثقافية والترفيهية والمتزهات، فهي تكاد أن تكون معدومة أو مفقودة من منطقة المركز التجاري ، يقول الأستاذ مخلص محجوب: إن مدينة جنين إشتهرت بالبساتين والخضرة وأشجار النخيل والدوم على مر الزمان لوجود مرج ابن عامر، أما الآن فنجد منطقة المركز التجاري تعج بالبنائات، والسيارات، فلا نجد أماكن للإستجمام ولا مراكز ثقافية بالإضافة إلى عدم وجود الأشجار التي تعمل الظلال وتساعد على عملية الشراء وجعله أكثر متعة.

(Interview, 1999) .

أما عن الطابع المعماري للمباني، بعض المباني جيدة والبعض الآخر غير جيد، على سبيل المثال: سوق السيباط ومكتبة البلدية ومبنى فاطمة خاتون والجامع الكبير جميعها غنية بالعناصر المعمارية التي يجب المحافظة عليها وربطها بالمباني الحديثة. ومن خلال المشاهدات والصور الفوتوغرافية لمنطقة المركز التجاري لوحظ أنه بشكل عام لا يوجد طابع معماري موحد في منطقة CBD ، هذا بالإضافة إلى طريقة عرض الأزمات بشكل مكثف وغير مريح والتي تعمل بدورها على تغطية الواجهات.

أما عن الإشارات الضوئية والإضاءة فهي غير كافية في منطقة المركز التجاري ، فالشوارع بحاجة أكثر إلى إضاءة من أجل عملية تجميل الشوارع وتشجيع عملية التسوق الليلي كما أنها بحاجة إلى إشارات ضوئية ذات منظر مريح وعلمي بحيث يستطيع جميع المواطنين رؤيتها .

من خلال التحليل السابق للمنطقة التجارية في مدينة جنين يمكن أن نسهب أهم المشاكل التي تعاني منها هذه المنطقة :-

١- المشكلة التنظيمية:

متمثلة بضيق الشوارع والأرصقة والأماكن المخصصة للمشاة، حيث وجد أن الشوارع الرئيسية وهي (شارع الملك طلال - شارع نابلس - شارع الجامعة - شارع حيفا) تعاني من إختناقات مرورية وذلك بسبب ضيق عرض هذه الشوارع وخاصة شارع نابلس باتجاه الناصرة حيث تراوح عرض الشارع من ٢٠-٢٥م وهو عرض غي كافي حتى تسير عليه أربع سيارات. أما السبب الآخر هو سوء توزيع مواقف السيارات والباصات الخاصة بالمدن والقرى المجاورة، فعلى سبيل المثال وجود موقف للسيارات والباصات في منطقة التل وهي منطقة تقع وسط المنطقة التجارية مما يؤدي ذلك إلى اكتظاظ حركة السير داخل المنطقة التجارية كما يؤدي إلى إختلاط حركة المشاة مع حركة السيارات.

٢- المشكلة البيئية:-

متمثلة في عدم وجود ساحات عامة أو مناطق خضراء والتي بدورها تشكل متنفس للمنطقة وتضفي عليه نوع من الحيوية والمتعة أثناء عملية التسوق، بالإضافة إلى عدم وجود أشات الشوارع، من نوافير للمياه، أماكن إنتظار (مظلات)، كما أن المنطقة تعاني من مشكلة النفايات والمخلفات الناتجة عن شارع الحسبة وبيع الخضار.

٣- مشكلة الخدمات:

متمثلة بنقص الخدمات العامة التي يقدمها المركز التجاري مثل المراكز الثقافية والترفيهية، بالإضافة إلى مشكلة الضغط على المكتبة العامة، الأمر الذي يستدعي توسعة المكتبة الحالية، بالإضافة إلى نقص المرافق الصحية... كما تعاني هذه المنطقة من سوء توزيع المؤسسات العامة وخاصة مدرسة بنات فاطمة خاتون التي تقع على شارع الملك طلال وهو شارع رئيسي مما يشكل خطر على حياة الطالبات.

٤- مشكلة الملكية:

إن معظم ملكية الأراضي في منطقة المركز التجاري في مدينة جنين هي ملكية خاصة، مما يستدعي الأمر إستملاك بعض الأراضي داخل منطقة المركز التجاري وخاصة في المناطق التي بحاجة إلى تطوير وإعادة تجديد مثل الأراضي المراد إقامة عليها مواقف سيارات ومواقف للباصات والمناطق المقترحة لتكون مناطق خضراء .

٥- مشكلة إهمال المباني التاريخية الهامة.

تعاني المباني التاريخية في مركز مدينة جنين التجاري من إهمال مسن ناحية الحفاظ عليها والمتمثلة بمسجد فاطمة خاتون ومدرسة بنات فاطمة خاتون ومكتبة البلدية وسوق السيباط ، الأمر الذي يستدعي الإهتمام بهذه المباني وترميمها لتكون عنصر جذب للزوار والمتسوقين.

٦- مشكلة الضغط على الإشارات الضوئية:-

تعاني الإشارات المرورية الثلاث القائمة في مركز مدينة جنين من ضغط عالي عليها فالمار عن تلك الإشارات يحتاج فترة طويلة حتى يستطيع المرور عن تلك الإشارات لوجود عدة تقاطعات من الطرق تصب على تلك الإشارة، لذلك يجب تخفيف الضغط عن هذه الإشارات وذلك بتغيير اتجاهات حركة السير في الشوارع الداخلية، مما يؤدي إلى تخفيف عدد السيارات المارة عن تلك الإشارات الضوئية.

٧- مشكلة عدم التخصص للأسواق التجارية داخل منطقة المركز التجاري.

تعاني المنطقة التجارية من عدم وجود أسواق تجارية متخصصة في بيع البضائع، حيث من خلال عملية المسح لإستخدامات المحلات التجارية في شارع الملك طلال، وجد أن هناك محلات لبيع الدجاج وبجانبها محلات لبيع الملابس.

٨- مشكلة الإمتداد العمراني داخل منطقة المريج (سهل مرج ابن عامر) الأمر الذي يتطلب أن يكون التوجه بالإمتداد العمراني هو بالإتجاه العمودي أكثر منه أفقي، حيث وجد بعد عملية المسح لإرتفاعات المباني أن معظمها قد تراوح من ١-٥ أدوار الأمر الذي يساعد

بأن يكون التوجه بالإمتداد العمراني لمنطقة المركز التجاري هو الإمتداد العمودي وليس الأفقي، علما بأن هذا التوجه ليس هو الحل الأمثل لأنه ممكن أن ينتج عنه مشاكل عديدة، إلا أنه ممكن اعتباره إحدى الحلول لمنع الإمتداد العمراني داخل منطقة مرج ابن عامر الذي يعتبر أكبر عنصر إستثمار للمدينة كما يشكل متنفس طبيعي وذو قيمة زراعية وجمالية.

وكون منطقة المركز التجاري (CBD) تمثل القلب النابض لمدينة جنين فإن خطة إعادة التطوير والتخطيط لمركز المدينة التجاري جاءت من أجل أن تفتح آفاقا جديدة لإعاش إقتصاد المدينة وجذب الإستثمار للمباني القديمة والجديدة وإيجاد إستعمالات خاصة للمباني المميزة.

وفي الفصل القادم سوف يتم التطرق إلى خطة إعادة التطوير والتخطيط والتأهيل للمنطقة التجارية في مدينة جنين لإيجاد أهم الحلول لهذه المشاكل.

الفصل السادس

الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط منطقة المركز التجاري في مدينة جنين

١:٢:٦	مقدمة.....
٢:٦	الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط وتأهيل المنطقة التجارية في مدينة جنين.
١:٢:٦	المناطق المبنية .
٢:٢:٦	ملكية الأراضي.
٣:٢:٦	أعمار المباني .
٤:٢:٦	ارتفاعات المباني .
٥:٢:٦	إستعمالات المباني في منطقة الدراسة.
٦:٢:٦	توزيع المباني والمؤسسات الرسمية.
٧:٢:٦	العلامات المميزة في منطقة الدراسة .
٨:٢:٦	حالة المباني في منطقة الدراسة.
٩:٢:٦	تصنيف الشوارع .
١٠:٢:٦	إتجاه حركة السير في منطقة أل CBD
٣:٦	النتائج والتوصيات.....

٦:١ مقدمة

٦: مقدمة .

إن مفهوم عملية التخطيط والتأهيل للمدينة ، هي عملية حيوية ليس المقصود منها تجميل المدن أو تحويلها إلى متحف، ولكن الهدف منها هو التنمية الدائمة التي تضمن بقائها في صورة حيوية وتحقق أغراض قاطنيها وتعمل على إحترام ديناميكية وطبيعة المدينة مع إيجاد التوافق الثقافي والحضاري.

إن الهدف الرئيسي من إعادة التخطيط والتطوير والإرتقاء بالمدينة هو من أجل المحافظة على الصحة العامة للمجتمع، والنهوض بالمستوى الإقتصادي لتنمية المناطق المتدهورة وتوفير الخدمات والأمان الإجتماعي للقاطنين وتحويل المباني والمناطق المتدهورة إلى مناطق ذات فائدة للمجتمع والسكان ، هذا بالإضافة إلى تحقيق التنمية الإدارية متمثلة في تحسين ظروف الأداء الإداري، بالإضافة إلى التنمية الحضارية عن طريق تجميل المواقع وزيادة المساحات الخضراء ومن ثم تقوية الفكرة التصميمية للمدينة كمدينة خضراء من خلال المحافظة على المعالم وتطويرها عن طريق إضافة مناطق خضراء مزروعة بالأشجار... وإنشاء نوافير المياه ... وإستخدام أثاث الشوارع... لأن هذه المدينة من أهم خصائصها أنها إمتازت على مر السنين أنها مدينة الخضرة والماء والوجه الحسن حيث تغنى بها الشاعر فقال:

ياحبذا يوما بجنين مضى	كالغرة البيضاء في وجه الزمان
فيه ثلاث للسرور تجمعت	الماء والخضرة والوجه الحسن
(أحمد سعيد مصطفى اللقيمي)	

ومن ثم مراقبة الأعمار والمهن، و تحسين البيئة عن طريق التحكم في معدلات التلوث ، وتحسين ظروف النقل والمرور- وعمل شوارع لتخفيف الضغط عن وسط ومركز المدينة التجاري.

ومن أجل تحقيق هذه الخطة سوف يتم في هذا الفصل إستخدام عدة سياسات أو إستراتيجيات منها إستراتيجية الحفاظ - إستراتيجية إعادة الإستعمال المتوافق - إستراتيجية إعادة البناء- وإستراتيجية إعادة الإنشاء والتجديد ومن ثم تطبيقها على المناطق المبنية - وملكية الأراضي - عدد الطوابق- إستعمالات المباني- العلامات المميزة - تصنيف الشوارع- إتجاه حركة السير- توزيع المباني والمؤسسات العامة.....

٢:٦ الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط المنطقة التجارية في
مدينة جنين

٢:٦ الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط وتأهيل المنطقة التجارية في مدينة جنين وتشمل:-

١:٢:٦ المناطق المبنية:

بعد التحليل السابق للمناطق المبنية والمناطق غير المبنية (شكل ٦-١) أصبح ممكناً تحديد الفراغات والمناطق التي تساعد على تطبيق خطة إعادة التطوير والتخطيط وإعادة التأهيل لمنطقة المركز التجاري (CBD) في مدينة جنين والتي تشمل ما يلي :

١- خلق ساحة (plaza) في منطقة (١) حول مسجد فاطمة خاتون (المسجد الكبير) بمساحة تبلغ حوالي ٢٤٠٠٠م^٢، لتكون هذه الساحة مكان للتجمع وإقامة الحفلات والنشاطات المتنوعة ولكي تشكل بؤرة مركزية للمدينة عدا عن ذلك أنها تعطي أهمية كبيرة للمباني التاريخية المحيطة بها وهي مسجد فاطمة خاتون ومكتبة بلدية جنين ومدرسة بنات فاطمة كما في (شكل ٦-١-١)، (شكل ٦-١-٧) الذي يوضح الوضع القائم والوضع المقترح للساحة بحيث تتم عملية تبليط الساحة بنوع من البلاط الذي يتلاءم مع المباني التاريخية المحيطة (على سبيل المثال البلاط السلطاني القديم المستعمل في سوق السبياط الذي لا يعطي نوع من التناقض ما بين الواجهات الحجرية القديمة للمباني التاريخية المحيطة) ويتم إنشاء هذه الساحة بتطبيق خطتين. الخطة الأولى إما عن طريق تحويل شارع الملك فيصل إلى شارع للمشاة (pedestrian) كما يتم تغيير اتجاه حركة السير عند منطقة الدوار باتجاه شارع الملك طلال ومن ثم إلى شارع أيوب الأنصاري . الخطة الثانية عن طريق إنشاء نفق بطول ٤٠٠م يمتد من منطقة الدوار ليصل إلى كراجات الناصرة الحالية إلا أن هذا الاختيار ممكن أن يكون مكلف ومؤثر على المباني التاريخية لذلك لم يتم اختياره إلا أنه لا بد من طرحه . وتكمن أهمية اختيار هذا الموقع لعمل هذه الساحة بالإضافة لما ذكر هو أن هذه الساحة هو أن ملكيتها عامة مما يسهل عملية التحويل والتأهيل.

٢- الاستفادة من الفراغات بين المباني في منطقة (٢) (شكل ٦-١) وذلك بتحويل هذه المنطقة إلى ساحة مشجرة خضراء، فكما عرف عن منطقة المركز التجاري أنها تنفقر للمناطق الخضراء والساحات العامة، فعند تحويل هذه المنطقة إلى منطقة خضراء (شكل ٦-١-٢)

سوف يؤدي ذلك إلى إنعاش المنطقة التجارية وخلق أماكن إستراحة للمتسوقين، عدا عن ذلك سوف تضيف على المنطقة نوع من الجمال وتساعد على تلطيف الجو وخاصة في فصل الصيف، فكما هو معروف أن مدينة جنين تمتاز بمناخ حار جدا في فصل الصيف. وتم إختيار هذه المناطق بالذات لتكون مناطق خضراء لعدة أسباب منها أن مدينة جنين لو تم تقسيمها إلى قطاعات دائرية فنلاحظ أن القطاع الأخير الذي يحيط بالمدينة محاط بحزام أخضر يمثل بمنطقة السويطات في الجهة الجنوبية الشرقية وكذلك منطقة الجابريات في المنطقة الغربية وكذلك إمتازت بوجود سهل مرج ابن عامر في الجهة الشمالية والأحراش بالقرب من شارع حيفا في الجهة الغربية أما القطاع الأول والذي يتمثل بمنطقة المركز التجاري لوحظ أنه يفقر للمناطق الخضراء التي تضيف نوع من الجمال والحيوية وتؤثر على البيئة بشكل إيجابي لذلك كان لابد من وجود مناطق خضراء داخل منطقة المركز التجاري لتكون مكملة للمناطق الخضراء التي تحيط بالمدينة لأهميتها للمتسوقين والبيئة المحيطة . وتم إختيار هذه المناطق كونها تجمع عدة مباني تجارية حيث تشكل فراغ (ساحة داخلية مشتركة) وتم توزيع عملية الإختيار لهذه المناطق الخضراء بحيث تتوزع في جميع أنحاء المنطقة التجارية في مدينة جنين . أما مساحة المنطقة المقترح تحويلها في منطقة (٢) حوالي ٢٨٠٠ م^٢.

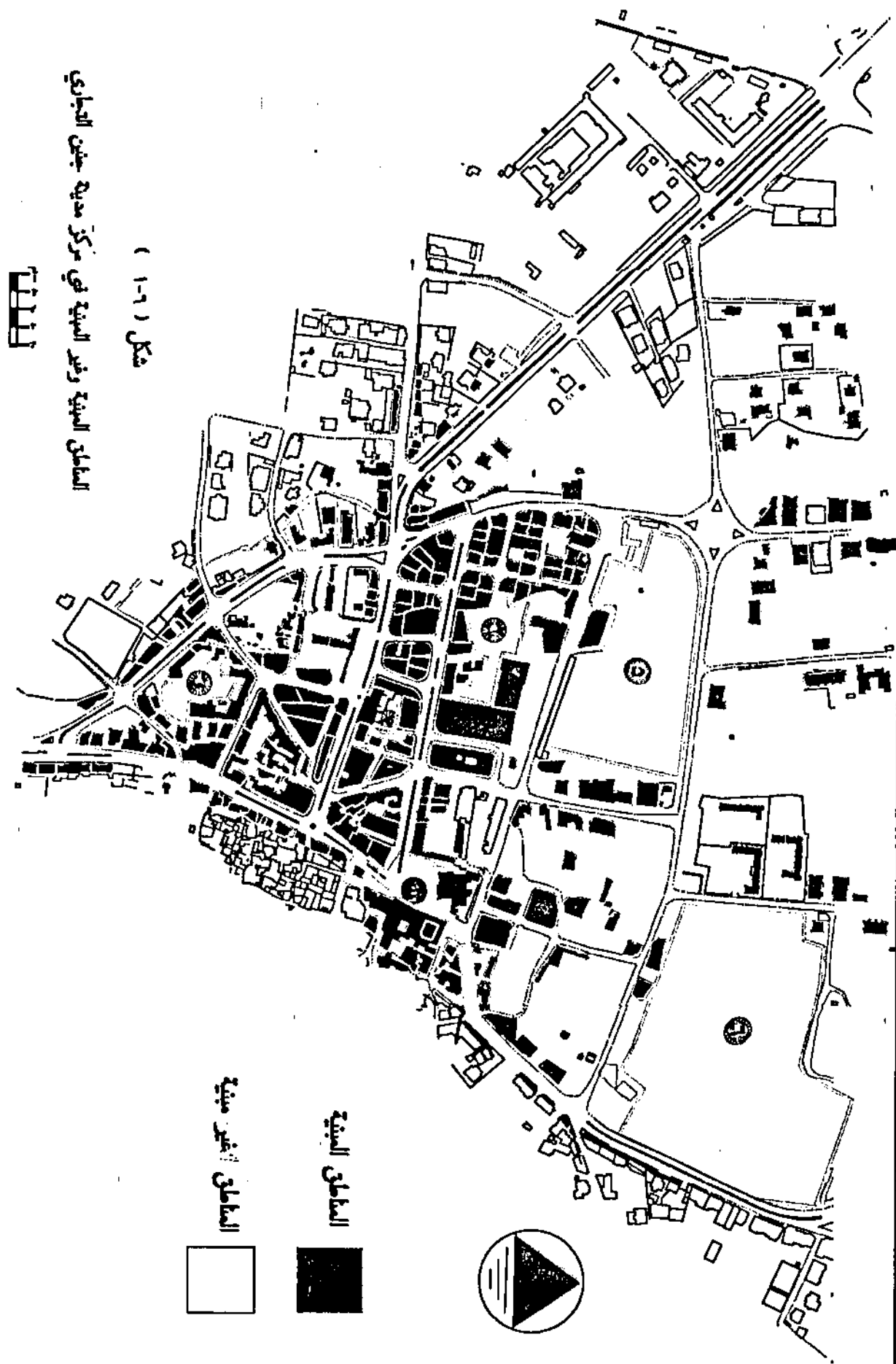
ويمكن تطبيق نفس العملية السابقة على المنطقة (٣) شكل (٦-١) بحيث يتم تحويل الفراغ إلى منطقة خضراء مزدانة بالأشجار، وحولها أماكن للمشاة، شكل (٦-١-٣) . وتبلغ مساحة هذه المنطقة المقترح تحويلها إلى منطقة خضراء حوالي ٢٤٠٠ م^٢.

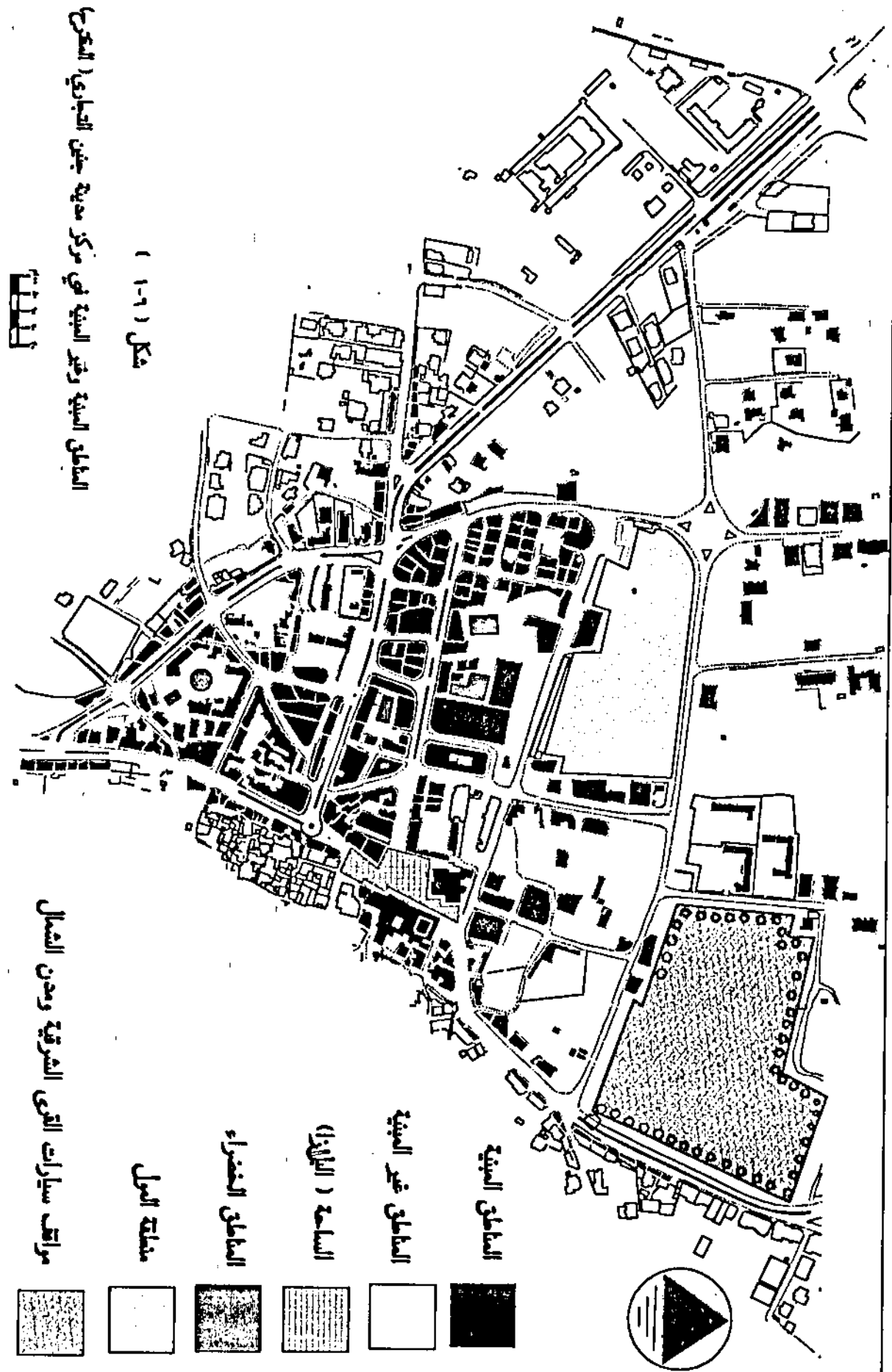
كما يمكن تطبيق نفس الخطة السابقة على المنطقة (٤) من شكل (٦-١) . فتحويل جزء من الفراغات الموجودة في هذه المنطقة إلى مناطق خضراء يؤدي إلى إنعاش المنطقة التي حولها شكل (٦-١-٤)، عدا عن ذلك وقوع هذه المنطقة على شارع الجامعة وهو شارع رئيسي وفي مدخل منطقة المركز التجاري، فتحويل المناطق الفارغة في هذه المنطقة إلى مناطق خضراء يؤدي إلى تجميل مدخل منطقة المركز التجاري وخلق أماكن للإستراحة بدلا من البركسات والأمور الأخرى الموجودة بالوضع الحالي في مدخل المنطقة التجارية والتي عملت على تشويه المنطقة. وتبلغ مساحة المنطقة المقترح تحويلها إلى منطقة خضراء حوالي ٢٦٠٠ م^٢.

٣- إقتراح مركز تجاري كبير (Mall) في منطقة (٥) من شكل (٦-١)، بحيث يتم تصميم ذلك المركز ضمن شروط معينة، أهمها أن يشمل التصميم مواقف للسيارات+ مناطق خضراء+ فواغ داخلي (court) أو (Atrium) شكل (٦-١-٥)، كما يجب أن يحتوي ذلك المركز على أسواق متخصصة ببيع البضائع.... وتكمن أهمية إقتراح هذا المركز التجاري في هذه المنطقة هو أن

هذا المركز التجاري سوف يخدم عرب الداخل بالإضافة إلى محافظة جنين، فإقتراحه بالقرب من منطقة الكراجات الخاصة بعرب الداخل والذي يبعد حوالي ٥٠٠م فقط عن هذا المركز الأمر الذي يؤدي إلى سهولة الوصول إلى هذا المركز ، كل هذه الأمور السابقة سوف تعمل على إنعاش الحركة التجارية في شارع أبو جهاد. وتبلغ مساحة المنطقة المقترح إقامة عليها هذا المركز التجاري حوالي ٢٤٠٠٠م^٢.

٤- نقل كراجات الناصرة من موقعها الحالي إلى المنطقة (٦) شكل (٦-١)، (شكل ٦-١-٨)، وذلك من أجل إبعاد ضجيج السيارات عن الساحة التي تم إقتراحها سابقا حول مسجد فاطمة خاتون شكل (٦-١-٦) . وتكمن أهمية إقترح مواقف للسيارات والباصات في هذه المنطقة هو المحافظة على بقاء هذه المنطقة غير مبنية هذا بالإضافة إلى وجود مثل هذا الموقف بعيدا عن منطقة المركز التجاري يؤدي إلى تخفيف عدد السيارات التي تمر من منطقة المركز ، عدا عن ذلك إقترح مثل هذا الموقف وبهذا المكان بالتحديد يؤدي إلى وقف الإمتداد العمراني للمنطقة التجارية داخل منطقة المريج (الذي يشكل أكبر عنصر استثمار لمدينة جنين) ولكي تشكل هذه المنطقة (Buffer Zone) بين المناطق المبنية والمناطق غير مبنية. وهذا ما يدعو البلدية إلى إستملاك هذه الأرض لأهميتها للمنطقة التجارية ويتم ذلك بأن تستملك البلدية بعض الدونمات أو أن تستملكها لفترة مؤقتة لحين استثمارها من قبل من يملكها .





المساحات (الحدائق)

مناطق المياه

مناطق غير المبنية

المساحات (الحدائق)

مناطق صناعية

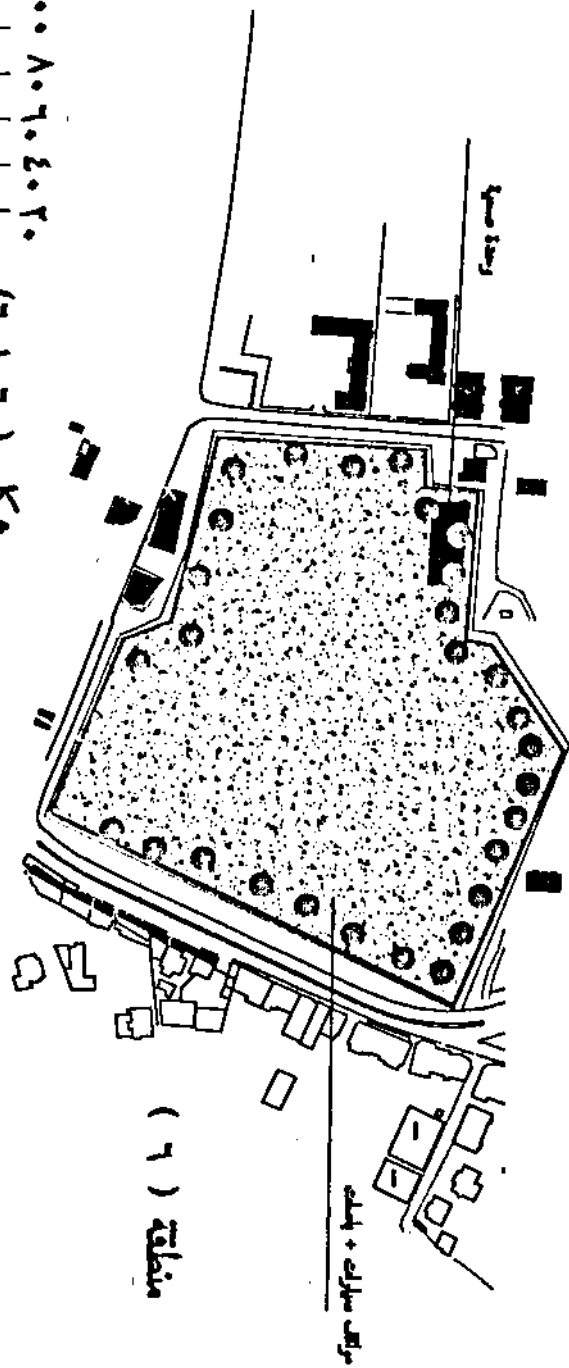
مناطق تجارية

مناطق سكنية

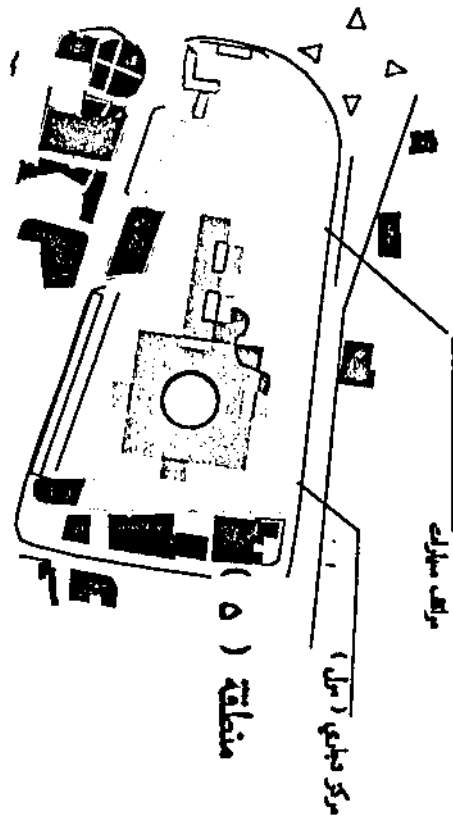


١٠٠٠ ٨٠٠ ٦٠٠ ٤٠٠ ٢٠٠ ٠

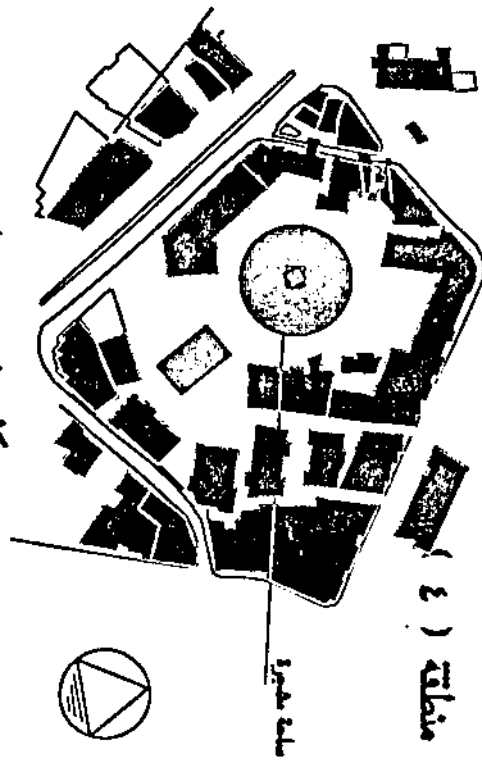
شكل (٦-١-١)



شكل (٥-١-٦)



شكل (٣-١-٦)



الوضع القائم

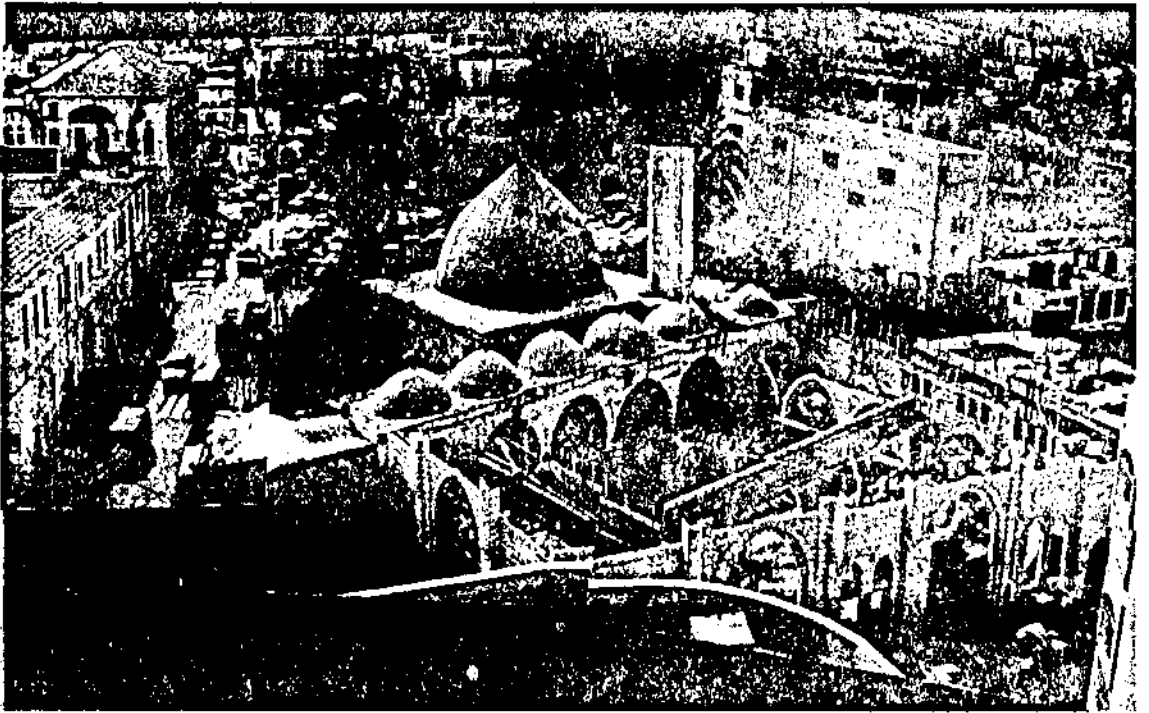


الوضع المقترح

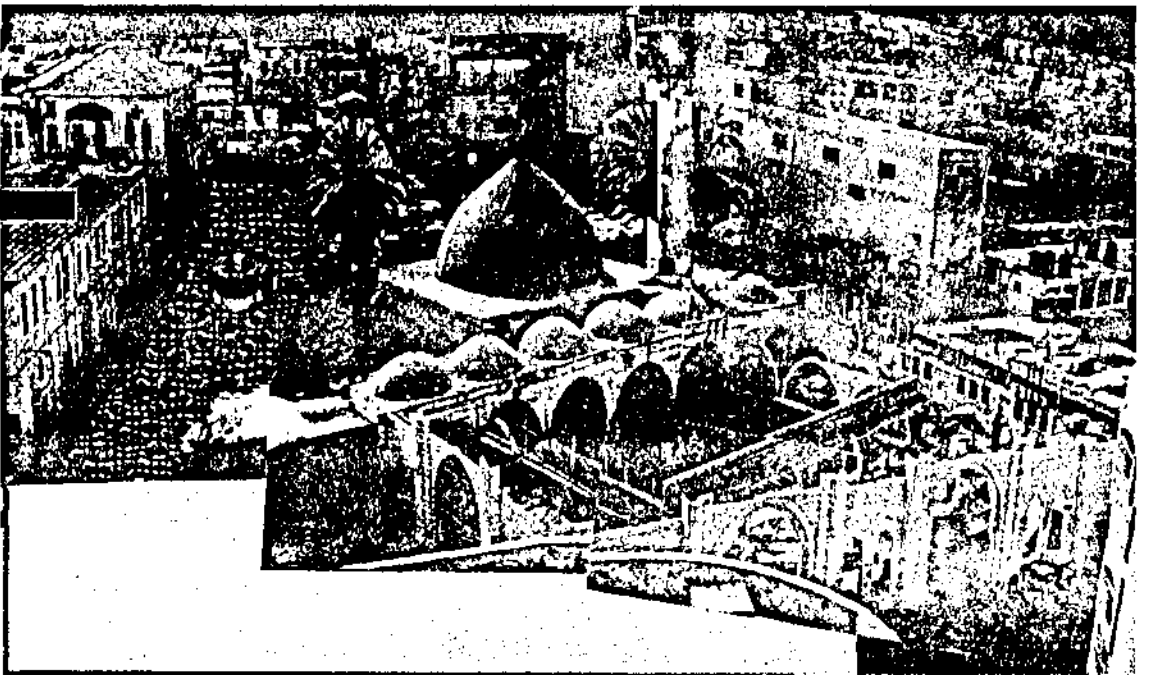


شكل (٧-١-٦) منظر آخر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والمقترح للمنطقة رقم (١)
المباني التاريخية (مسجد فاطمة خاتون - مدرسة بنات فاطمة خاتون ومكتبة البلدية)
والبلازا المقترحة بينهم.

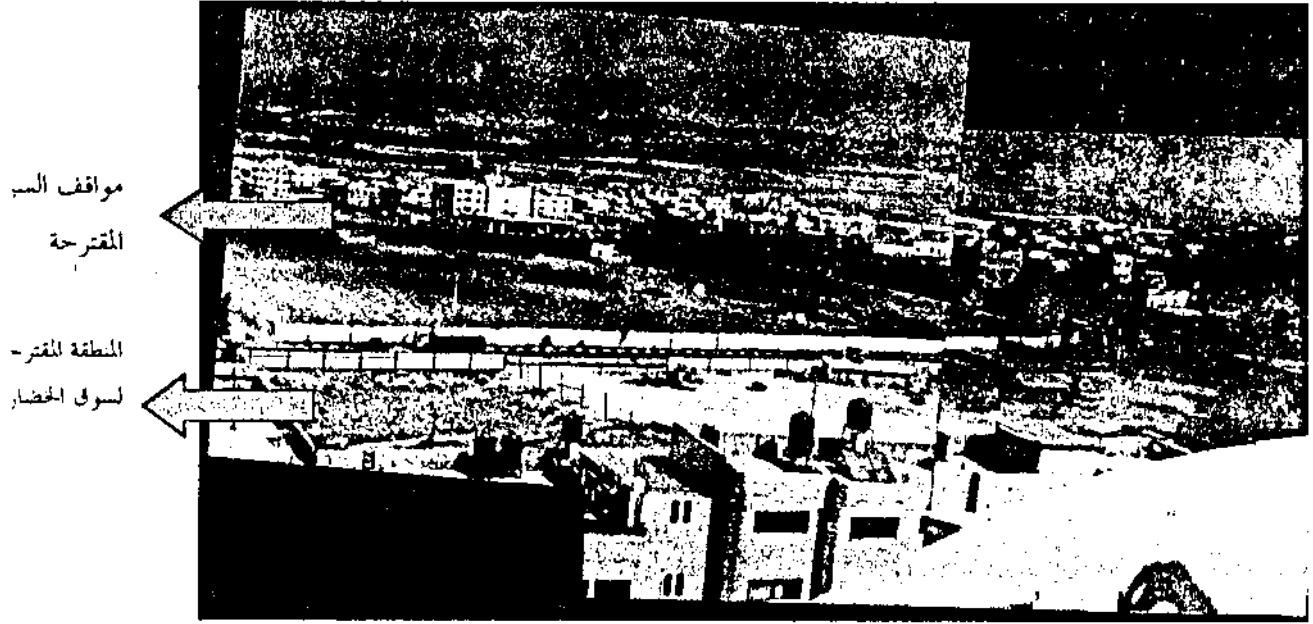
الوضع القائم



الوضع المقترح



شكل (٧-١-٦) منظر آخر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (١).
حيث يوضح لنا الساحة المقترحة حول المباني التاريخية.



شكل (٦-١-٨) منظر يوضح المنطقة (٦) المقترح فيها مواقف سيارات للمدن والقرى الشمالية والشرقية .

٢:٢:٦ ملكية الأراضي:

أما المسح والتحليل الذي تم لملكية الأراضي في منطقة المركز التجاري في مدينة جنين شكل (٢-٦)، تمت الاستفادة منه في وضع الخطط والإستراتيجيات التالية:

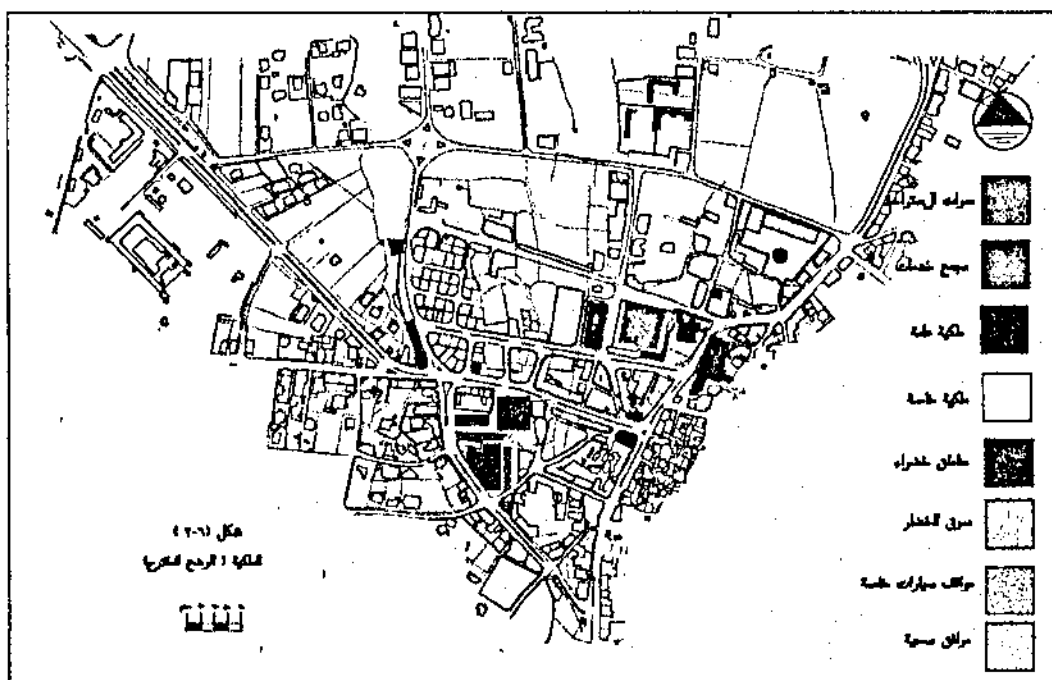
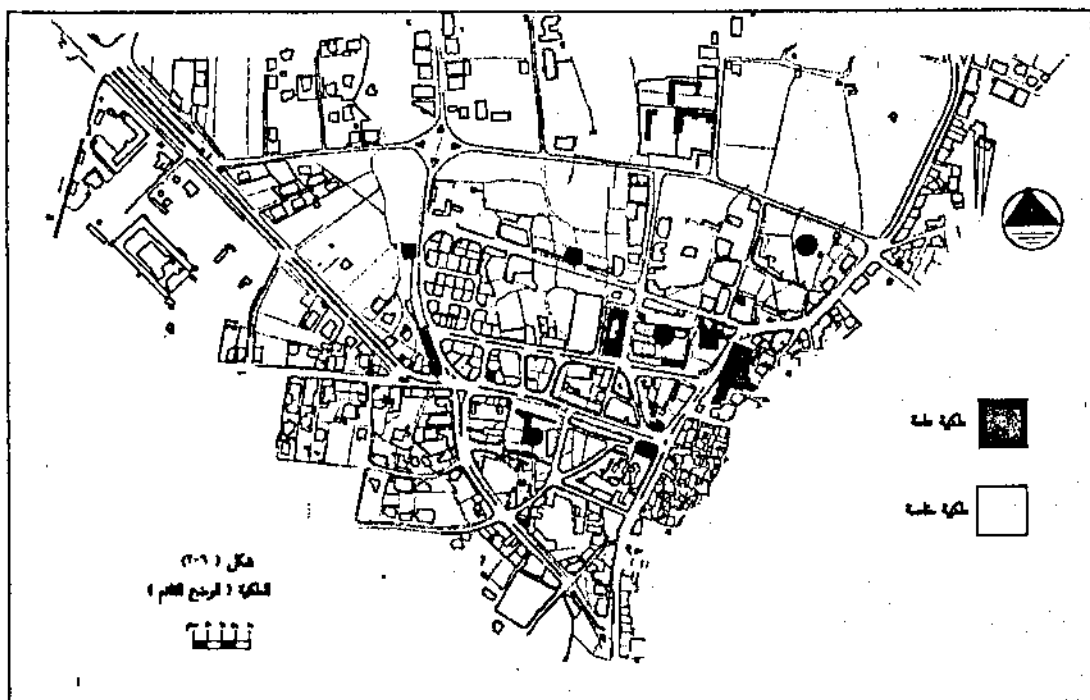
- ١- تطبيق إستراتيجية أو سياسة التجديد (urban renewal) عن طريق الإزالة والإحلال (clearance & replacement) في منطقة (١) شكل (٢-٦)، ويطلق عليها منطقة التل. إن ملكية هذه المنطقة تعود للبلدية مما يسهل تطبيق سياسة التجديد والإزالة والإحلال. تقوم هذه الإستراتيجية على إزالة المبنى القائم في منطقة التل والذي يأخذ شكل T، فهذا المبنى الاستفادة منه قليلة لأنه يعيق عملية التطور فهو يأخذ حيز كبير مسن الأرض، كما تقوم الإستراتيجية على إزالة المباني ذات الوضع الإنشائي السيء والواقعة جنوب منطقة التل بالقرب من المقهى الموجود حالياً هناك ، ومن ثم بعد ذلك إزالة محطة الوقود والوحدات الصحية في المنطقة الشمالية من منطقة التل والواقعة على شارع الملك طلال، فالوحدات الصحية ذات وضع سيء من ناحية الموقع والمنظر العام، أما محطة الوقود فإنها يخفف من ضغط السيارات على شارع الملك طلال. بعد إزالة هذه المباني المذكورة سابقاً يتم تحويل هذه المنطقة إلى ساحة خضراء ومتنزه لتكون متنفس للمدينة والمركز التجاري شكل (١-٢-٦)، (شكل ٥-٢-٦) كما يتم إنشاء أروقة (Arcade) لتكون بمثابة مظلات وأماكن للإستراحة لحماية المواطنين من أشعة الشمس ، كما تعمل على جذب الزوار والمتسوقين، ومما يعطيها أهمية وقوعها فهي وسط المركز التجاري، فهي تتوسط شارع الملك طلال ، وكما هو معروف أنه شارع حيوي، هذا بالإضافة إلى موقعها في مدخل مدينة جنين، الأمر الذي يشجع تحويلها إلى منطقة خضراء تعمل على تجميل المنطقة. كما يتم إقتراح وحدات صحية جديدة على جانب هذه الساحة مسن الجهة الشرقية ويتم زراعة الأشجار حولها، كما يتم إنشاء مواقف سيارات خاصة لأصحاب المحلات التجارية والمكاتب في هذه المنطقة، ويتم الدخول إلى هذه المواقف من الجهة الجنوبية عند مفترق الطريق الذي يصل شارع الجامعة بشارع الجزائر والنهضة، بحيث يتم فتح شارع بطول حوالي ١٥٠م وعرض ٣م ويتم فصل الشارع عن المباني التي حوله بعمل رصيف بعرض ١م ومن ثم زراعته بالأشجار التي تعمل على فصل الشارع عن مداخل المباني السكنية ، أما الخروج فيتم من شارع التل. وعلى إمتداد الشارع المقترح ليكون مدخلا لمواقف السيارات الخاصة تحت منطقة التل يتم إنشاء مجمع للخدمات، بالإضافة إلى إقتراح منطقة خضراء في المنطقة المطلة على شارع الجامعة كما هو موضح في شكل (١-٢-٦)، (٦-٢-٦)، (٢-٦-٢)

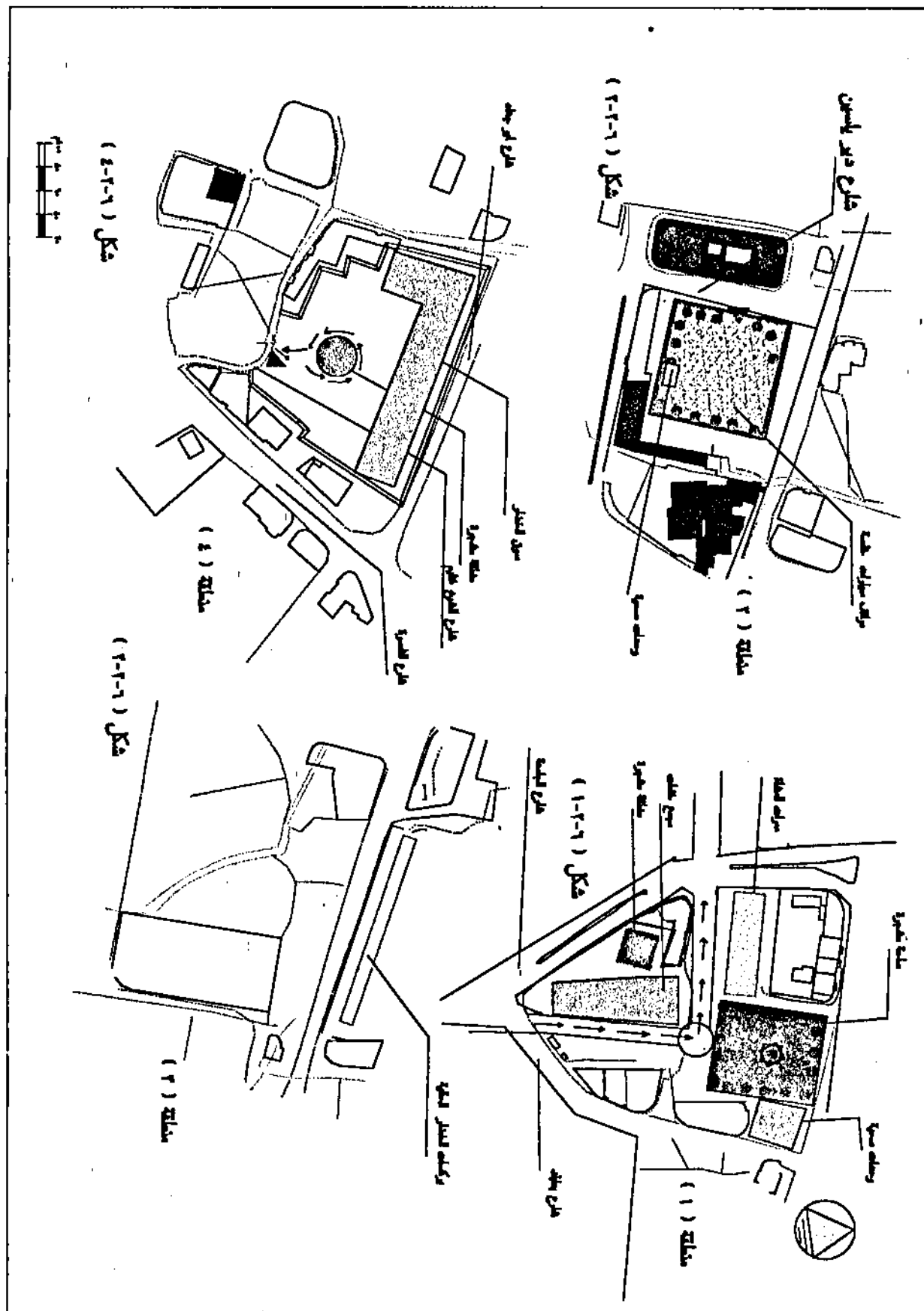
٧)، أما مساحة المنطقة المراد تحويلها إلى منطقة خضراء فهي منطقة التل تبلغ حوالي ٢٧٠٠٠ م^٢.

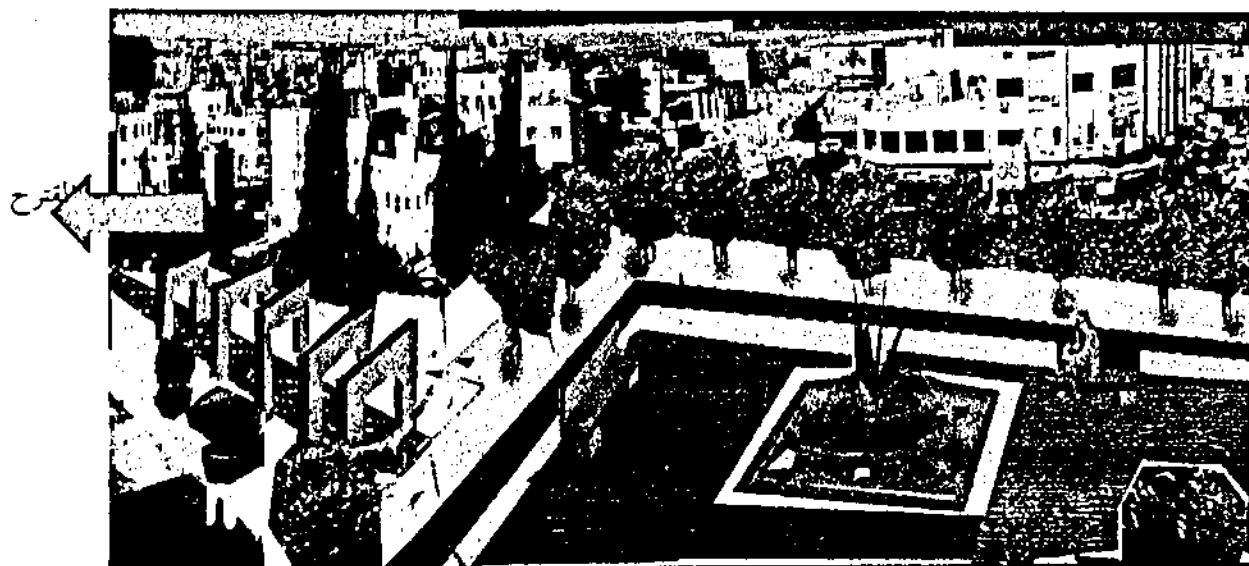
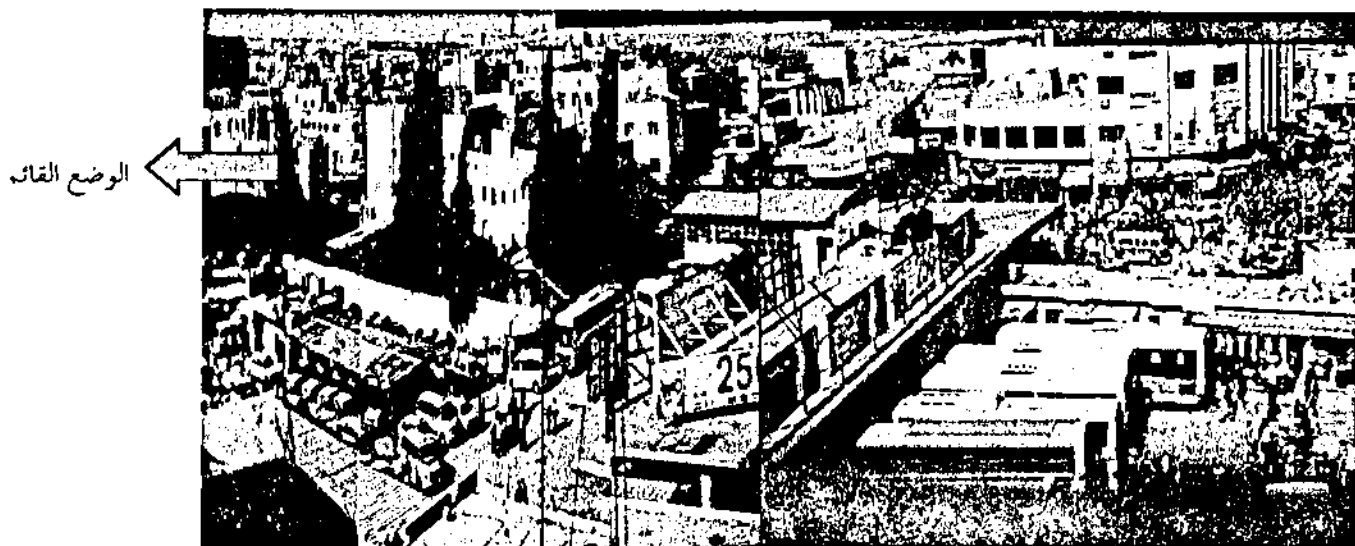
٢- كما يتم تطبيق سياسة التجديد عن طريق الإزالة والإحلال على المنطقة (٢) شكل (٢-٦)، وهي المنطقة الواقعة إلى الغرب من مسجد فاطمة خاتون. تطبيق هذه الإستراتيجية يكون عن طريق إزالة الأوتيل + البركسات الخاصة بمنطقة الحسبة والخضار، ومن ثم تحويل هذه المنطقة البالغ مساحتها حوالي ٢٠٠٠ م^٢ إلى مواقف سيارات خاصة، بحيث يتم تشجير هذا الموقف على طول محيط الأرض، بحيث تشكل الأشجار سياج (buffer zone) يفصل الشارع عن هذه المواقف، كما تعمل الأشجار على تجميل المنطقة وتخفيف الضجيج شكل (٢-٢-٦)، (٨-٢-٦)، (٩-٢-٦). يتم الدخول والخروج إلى هذا الموقف من شارع دير ياسين، والسبب في أن الدخول يتم من هذا الشارع هو أن شارع دير ياسين شارع ثانوي فحركة السير عليه تكون قليلة وبالتالي يقلل من الحوادث. وتكمن أهمية إختيار هذه المنطقة لتكون مواقف سيارات هو منع عملية البناء حول مسجد فاطمة خاتون، بحيث تبقى البانوراما للمسجد واضحة ومرئية للناس، وبذلك نعمل على الحفاظ على هذا المعلم التاريخي والديني الهام والمميز في المنطقة.

٣- كما تتم تطبيق سياسة الإزالة أيضا على المنطقة (٣) شكل (٢-٦). وهي منطقة الحسبة والخضار، وهي عبارة عن بركسات تشكل تشويه للمنطقة والبيئة، فإزالة هذه البركسات وعربات بيع الخضار أمر ضروري لتخفيف الإزعاج والفوضى في هذه المنطقة شكل (٣-٢-٦)، ويتم ذلك بإنشاء سوق للخضار (سوق مركزي) يتم بنائه وتجهيزه بحيث كل العربات الخاصة بسوق الخضار يتم نقلها إلى منطقة (٤) شكل (٤-٢-٦)، بحيث يتم تخصيص مكان لكل عربة خضار، كما يتم تغطية هذا السوق بمادة بناء قوية (مثل الباطون المسلح) ليست قابلة للزوال بسهولة من أجل حماية الباعة والمتسوقين من تقلبات الطقس. كما يتم تجميل هذا السوق بمساحة خضراء تكون بمثابة دوار للسيارات التي تزود السوق بالخضار شكل (٤-٢-٦). أما عن الدخول إلى هذا السوق يتم من شارع الشيخ غنايم وهو شارع متفرع عن شارع الناصرة، فعملية الدخول من شارع فرعي لا تعمل إرباك لحركة السير.

تبلغ مساحة المنطقة المقترح إقامة عليها سوق الخضار حوالي ٢٨٠٠٠ م^٢.

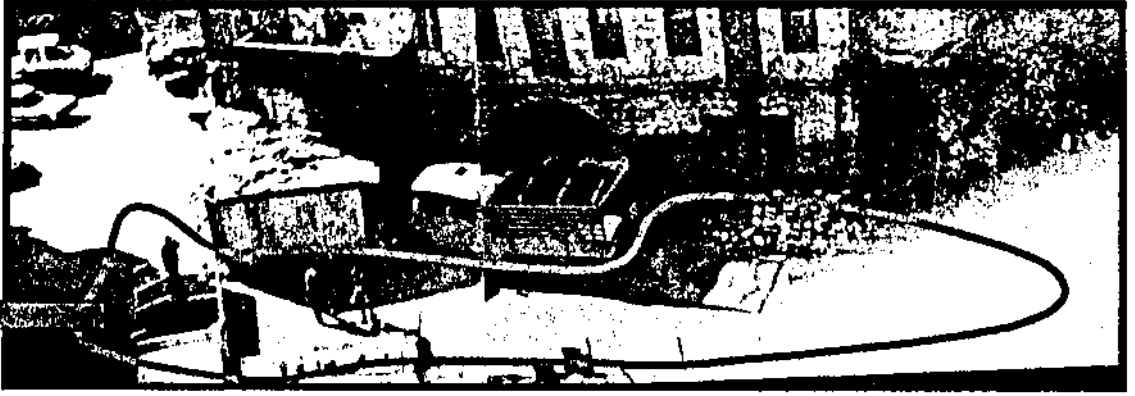




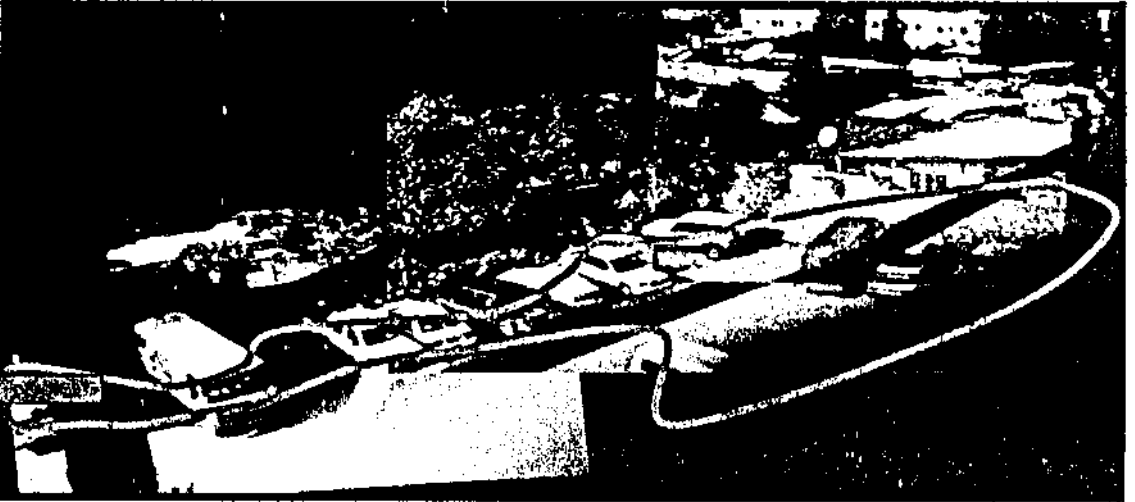


شكل (٥-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والوضع المقترح لمنطقة رقم (١) (منطقة النتل) .

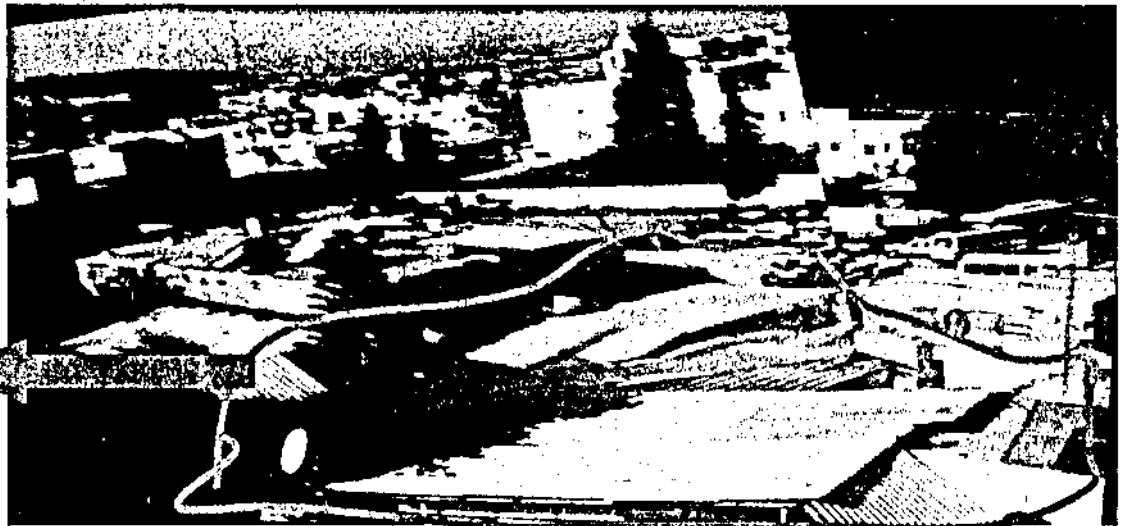
المنطقة التي
سوف يمر فيها
الشارع المقتر



المنطقة التي سوف
يمر فيها الشارع
المقترح.

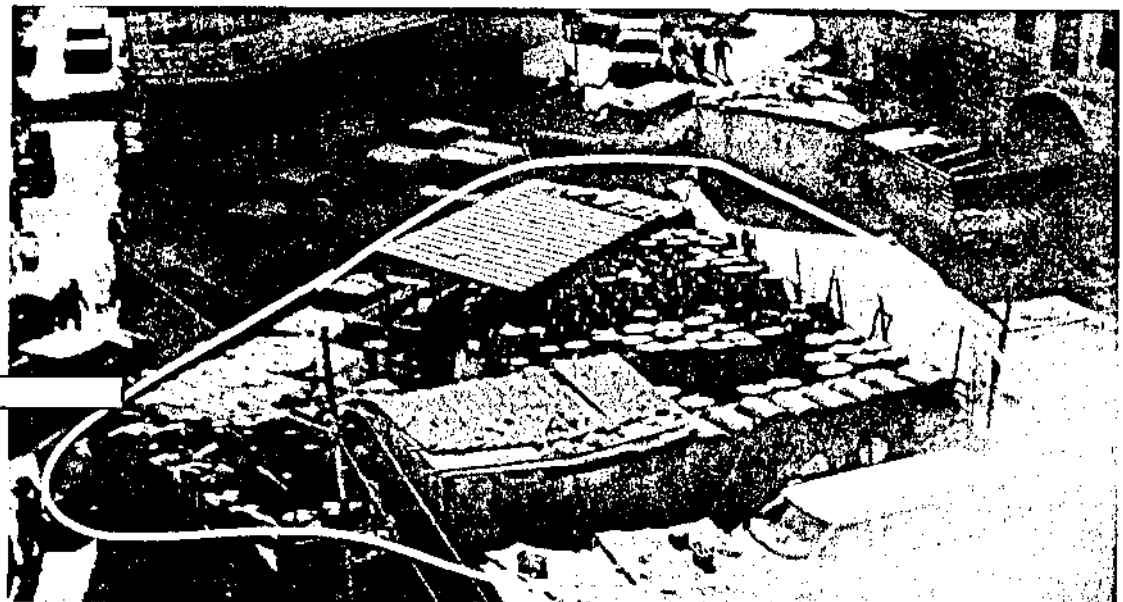


المباني التي تم
إقتراح إزالتها.



شكل (٦-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (١) توضح الوضع القائم للمنطقة التي تم إقتراح فيها شارع ليخدم موقف السيارات الذي تم إقتراحه تحت الساحة المقترحة في منطقة التل.

الأمور التي تمت إزالتها .
أجل عمل شارع يخدم
مواقف السيارات الخاص
التي تم إقتراحه في منطقة
التل

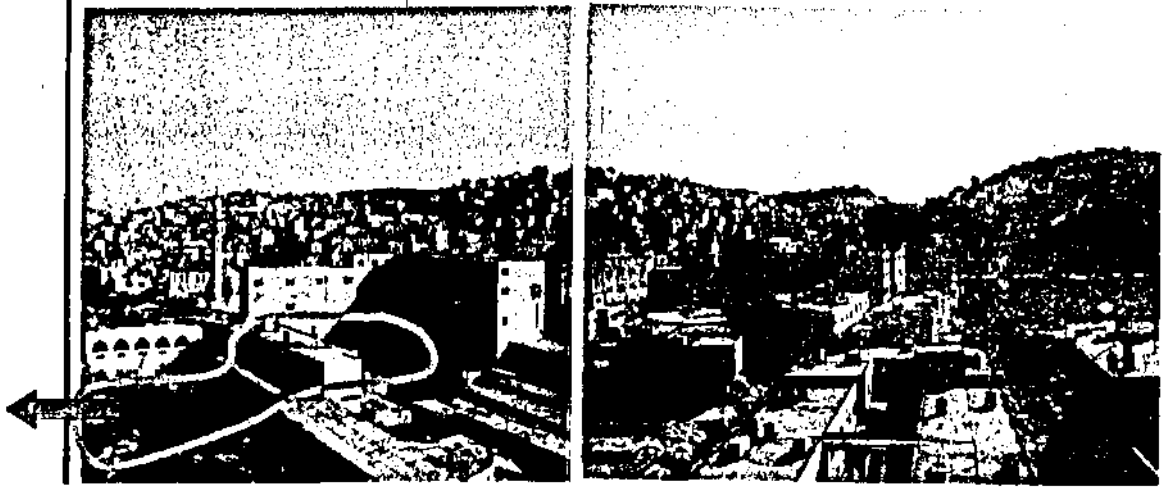


الوضع المقترح

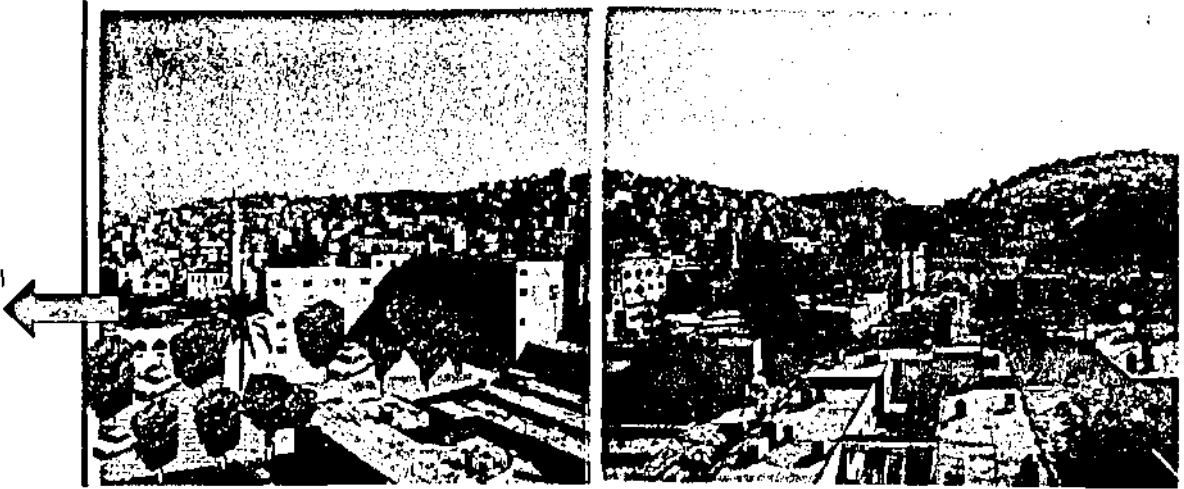


شكل (٧-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والوضع المقترح للمنطقة التي تم إقتراح فيها شارع.

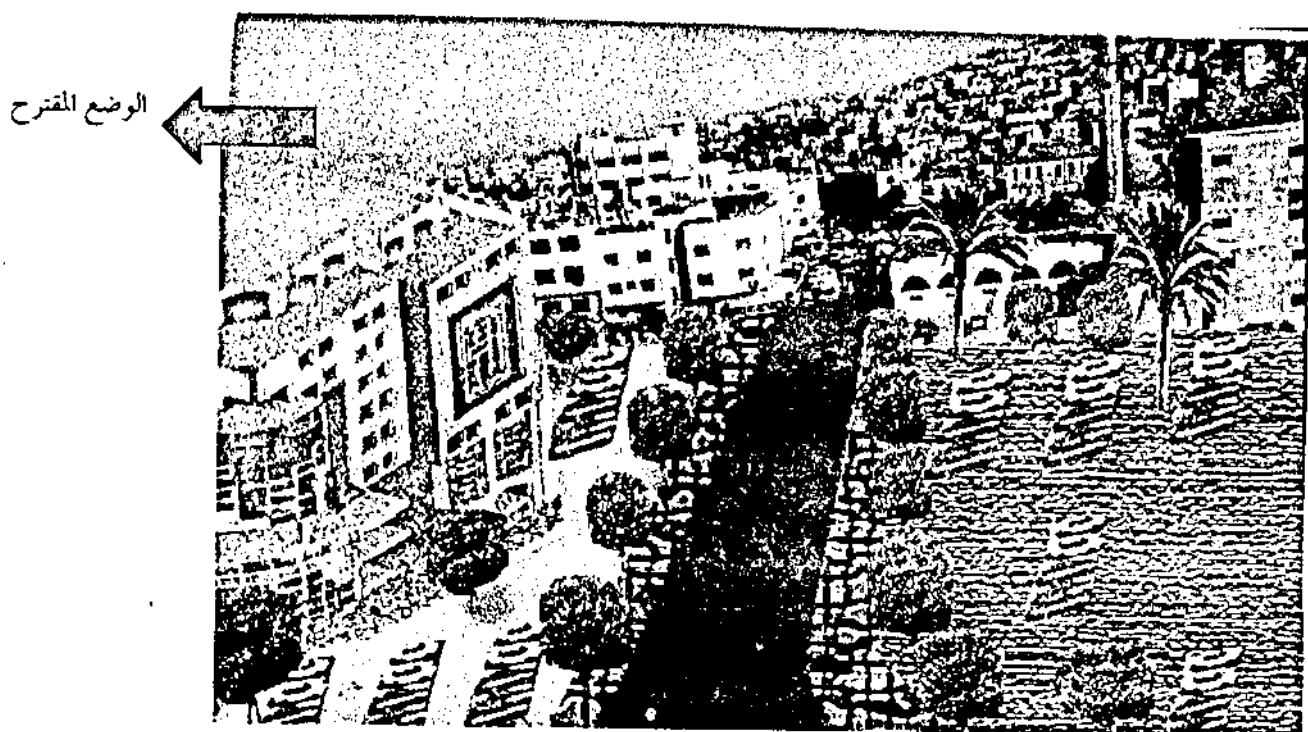
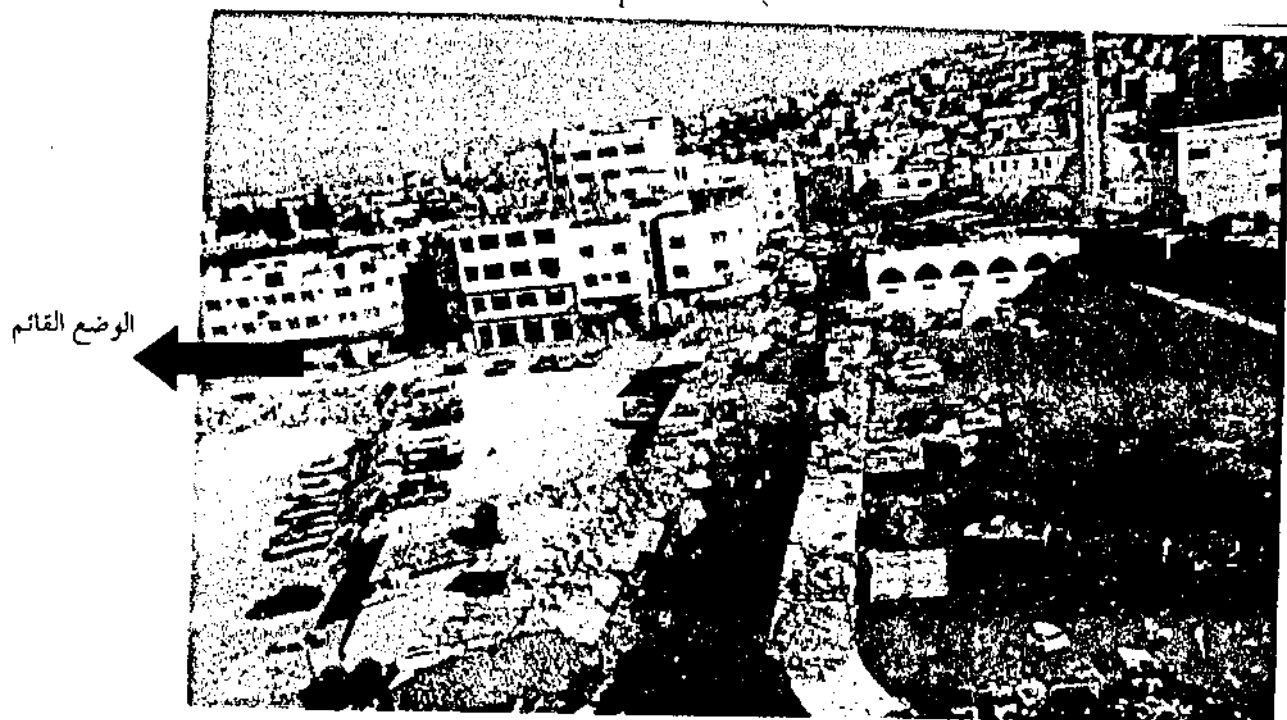
الوضع القائم



الوضع المقترح



شكل (٨-٢-٦) منظر ثلاثي الأبعاد للمنطقة رقم (٢) . يوضح الوضع القائم والمقترح . حيث تم تحويل المنطقة إلى مواقف سيارات خاصة محاطة بسياس أخضر.



شكل (٦-٢-٩) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح لنا الوضع القائم والمقترح للمنطقة (٢+٣)

٣:٢:٦ أعمار المباني:

بعد التحليل والدراسة لسنوات تأسيس المباني تم التوصل إلى تطبيق سياسة الحفاظ (preservation) + سياسة الترميم والتجديد (restoration & renovation) + سياسة إعادة الإستعمال (adaptive reuse) + سياسة إعادة التأهيل لأهم المباني التاريخية في منطقة المركز التجاري والتي تشكل النشأة الأولى للمدينة، كما أنها لب وجوهر ومصدر شخصيتها الأساسي والمتمثلة بسوق السبياط ومكتبة بلدية جنين ومدرسة بنات فاطمة خاتون ومسجد فاطمة خاتون (الجامع الكبير). وهي موضحة في شكل (٦-٣). وتشمل هذه المرحلة ما يلي:

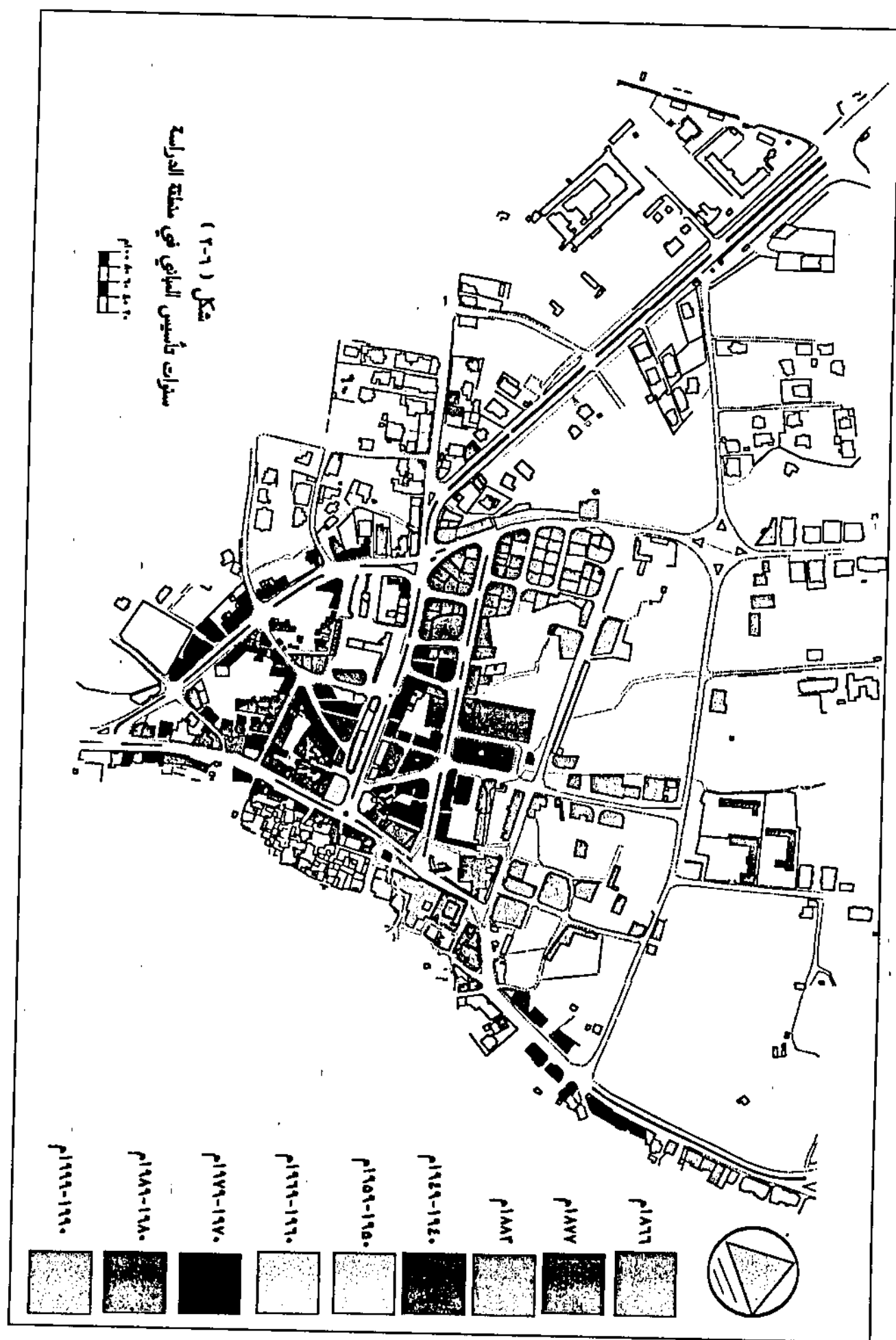
١- تطبيق سياسة الحفاظ والترميم على مسجد فاطمة خاتون، بحيث تتم عملية الحفاظ على هذا المبنى من خلال خلق ساحة حول المسجد ترفع من قيمته وأهميته ومن ثم إزالة الأكشاك التي في مدخله والتي تعمل على تشويهه وتجعله غير واضح ومرئي. ويتم تطبيق سياسة الترميم على هذا المسجد بإجراء الإصلاحات عليه بالطريقة الصحيحة التي تعيده كما كان سابقاً، وعدم إضافة أي توسعة عليه بطريقة تعمل على تشويه المسجد.

٢- تطبيق سياسة الترميم والتجديد على مدرسة بنات فاطمة خاتون، بحيث يتم إجراء عمليات الترميم الصحيحة للواجهات الحجرية والفتحات المعمارية، ومن ثم بعد ذلك إعادة التأهيل لهذا المبنى ليكون متحفاً، لأن عملية تحويله إلى متحف يؤدي إلى إحياء المنطقة وجذب السياح. ومن ثم نقل المدرسة إلى مجمع المدارس القائم خلف شارع أبو جهاد.

٣- تطبيق سياسة الترميم والتجديد على مكتبة بلدية جنين، بحيث يتم ترميم واجهاتها الحجرية والفتحات وتوسيع مدخل المكتبة، وإزالة الكرميد الحالي وإضافة دور آخر للمكتبة لخدم الأعداد الكبيرة ومتطلبات الحياة العصرية، ومن ثم وضع الكرميد مرة أخرى، وتكمن أهمية تطبيق مثل هذه السياسة هو من أجل توسعة مبنى المكتبة لخدم الأعداد الكبيرة التي تتردد على المكتبة ومن ثم دعم المستوى الثقافي.

٤- ترميم سوق السبياط وإعادة تبليط أرضيته بالحجارة ومن ثم إعادة تأهيله وإستخدامه ليكون مطاعم صغيرة وسوق شعبي تخدم الساحة التي تم إقتراحها حول المباني التاريخية التي تم ذكرها سابقاً.

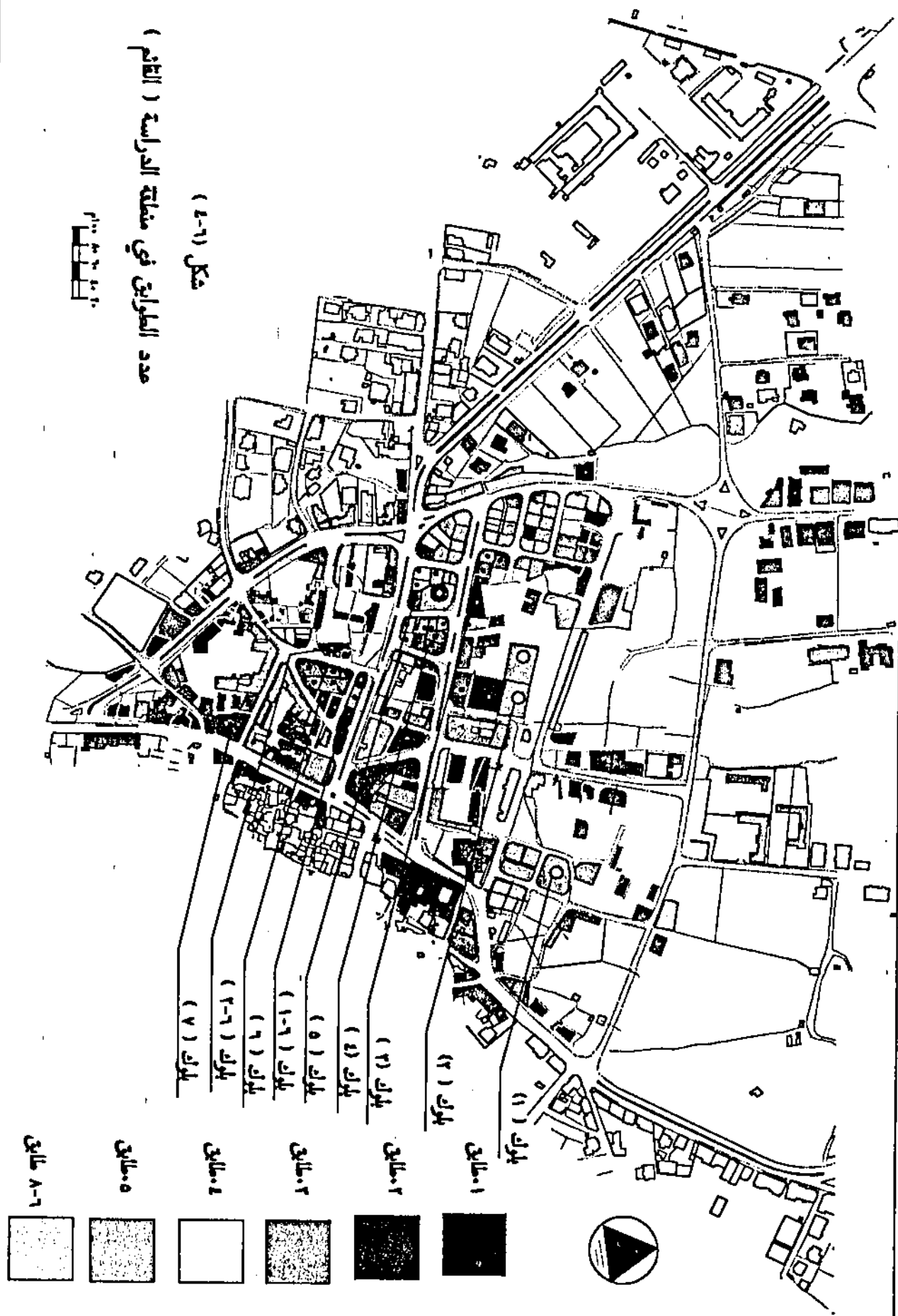
كما تتم عملية الحفاظ على هذه المباني التاريخية الثلاثة بتحويل شارع الملك فيصل إلى شوارع للمشاة، بحيث يتسنى بعد ذلك عمل ساحة مبلطة تجمع هذه المباني التاريخية الهامة كما تم ذكره سابقا. والذي يتم إما بتحويل اتجاه حركة السير إلى شارع الملك طلال أو عمل نفق تحت الساحة المقترحة. شكل (١-٣-٦).

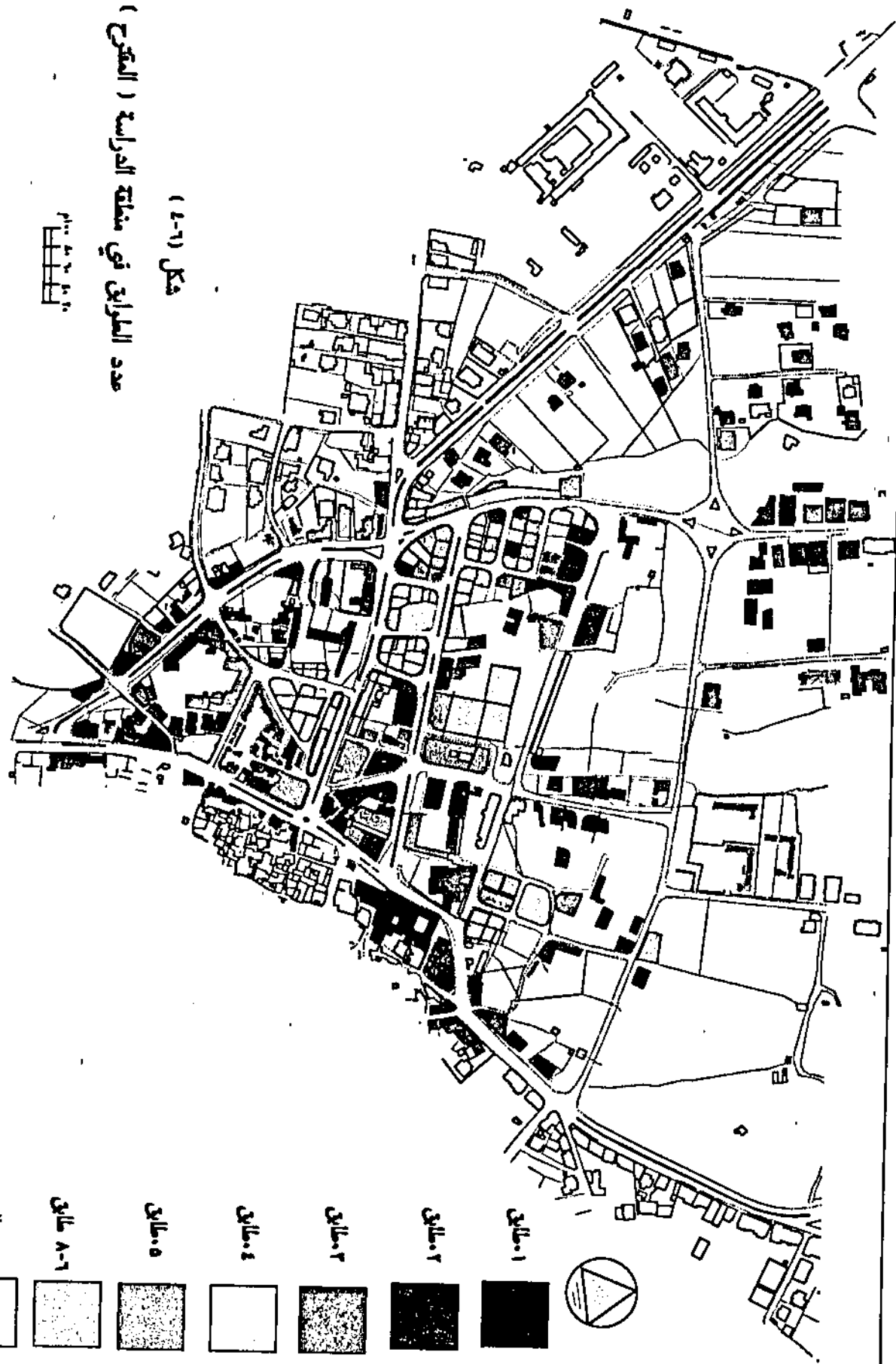
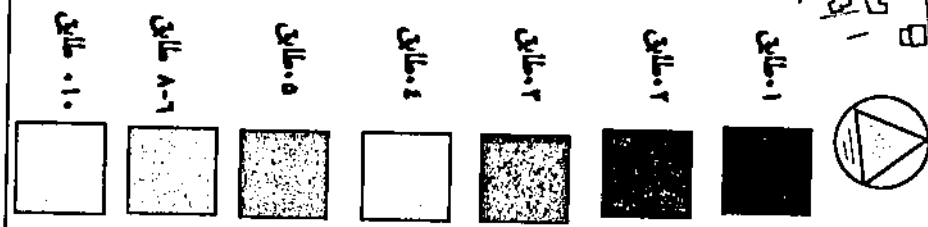


٤:٢:٦ إرتفاعات المباني :

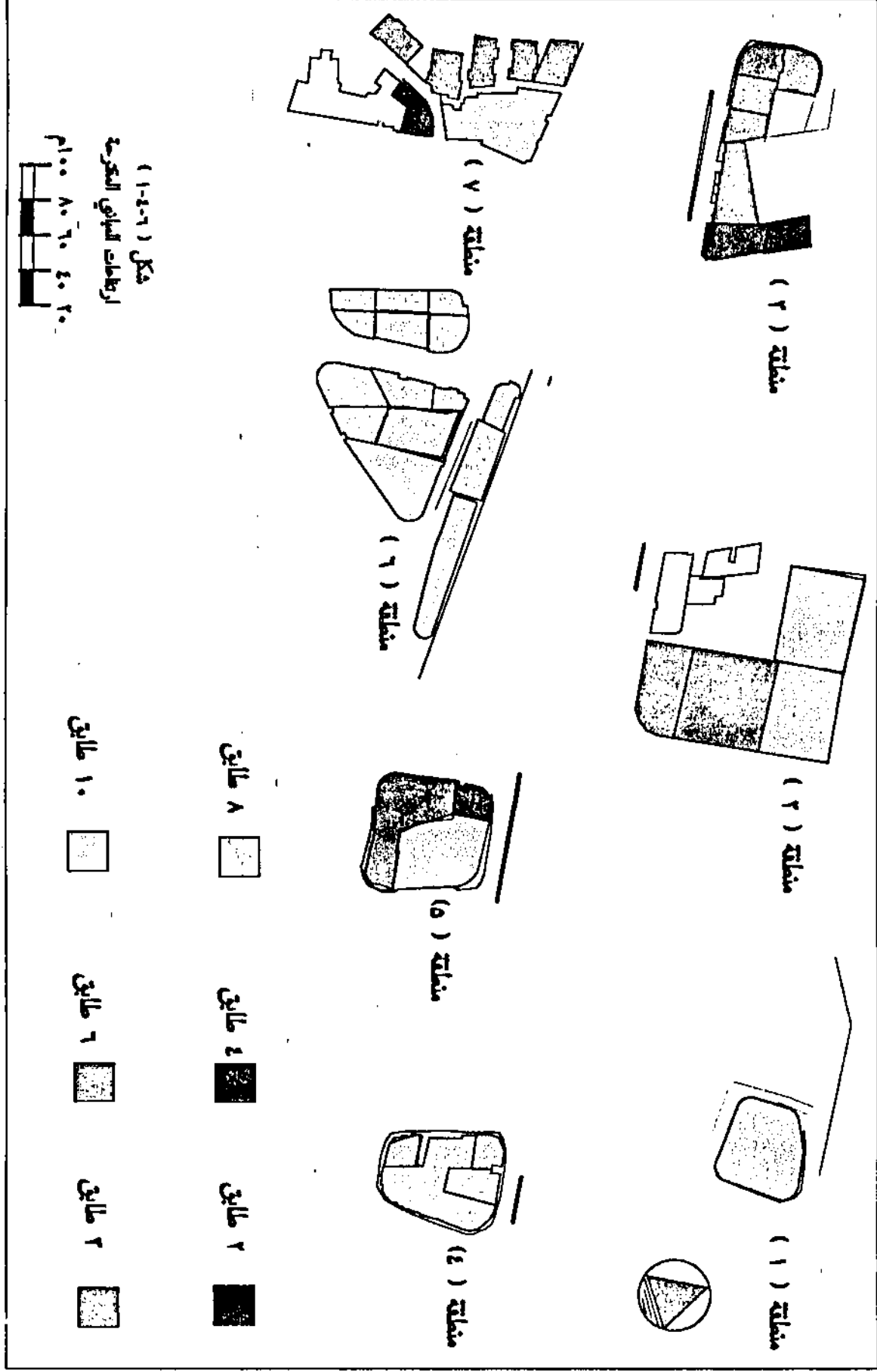
بعد دراسة عدد الطوابق للمباني التي تكون منطقة المركز التجاري في مدينة جنين، وجد أنه يمكن تطوير منطقة المركز التجاري بالإتجاه العمودي. وذلك عن طريق تحديد بعض البنايات التي تشكل مساحتها حوالي ٢٠٧,٠٠م^٢ (أي بنسبة حوالي ٠,٠٤٨% من المساحة الكلية) والتي يمكن تطويرها بالإتجاه العمودي والتي بدورها سوف تعمل على إحداث نوع من التنوع (variation) للمنطقة وتحافظ على أل (skyline) بالإضافة إلى أنها تحدد أكثر منطقة المركز التجاري وتوقف الإمتدادات العمرانية داخل مرج إين عامر، ومن أجل تطبيق هذه السياسة يمكن للبلدية والحكم المحلي أن تسن قانون للسيطرة على إرتفاعات المباني وذلك بأن يكون هناك قوار صادر بخصوص الرسوم الواجب دفعها من أجل الحصول على رخص البناء ، بحيث تكون قيمة الرسوم مرتفعة بحيث كلما زاد إرتفاع المبنى عن أربع طوابق (على سبيل المثال) وكما نعرف أن قدرات المستثمرين تكون متفاوتة وبهذا نضمن بأن يكون البناء بالإتجاه العمودي متفاوت وإرتفاعات المباني متفاوتة وبذلك نستطيع تحديد منطقة المركز التجاري أما بالنسبة إلى الخطأ المقترحة لتطوير المركز بالوضع الحالي هو بأنه تم إختيار المباني التي سوف تشجع البلدية أصحابها بإستثمارها بالإتجاه العمودي وتم إختيارها بناء على عدة أسباب من ضمنها هو حالة المبنى الإنشائية الجيدة ، وقوع المبنى على شارع حيوي، إمكانية عمل مصاعد كهربائية في هذه المباني والأهم من ذلك هو أن الباحثة أرادت أن تأخذ تصور عن كيف تصبح منطقة المركز التجاري في مدينة جنين لو تم رفع المباني فيها وخاصة في الحلقة المركزية التي تكون منطقة الوسط وهي إحدى الإقتراحات لتخفيف الإمتداد العمراني داخل منطقة المرج (ونريد أن ننوه هنا أن هذه المباني التي تم إختيارها هي ليست فقط المباني التي يمكن تطويرها بالإتجاه العمودي حيث يوجد العديد من المباني الأخرى إلا أن إختيارها هو فقط لأنها تقع ضمن حلقة واحدة ومتمركزة بمنطقة الوسط بالنسبة للمركز التجاري كما ذكر سابقا) وهي كما يلي:

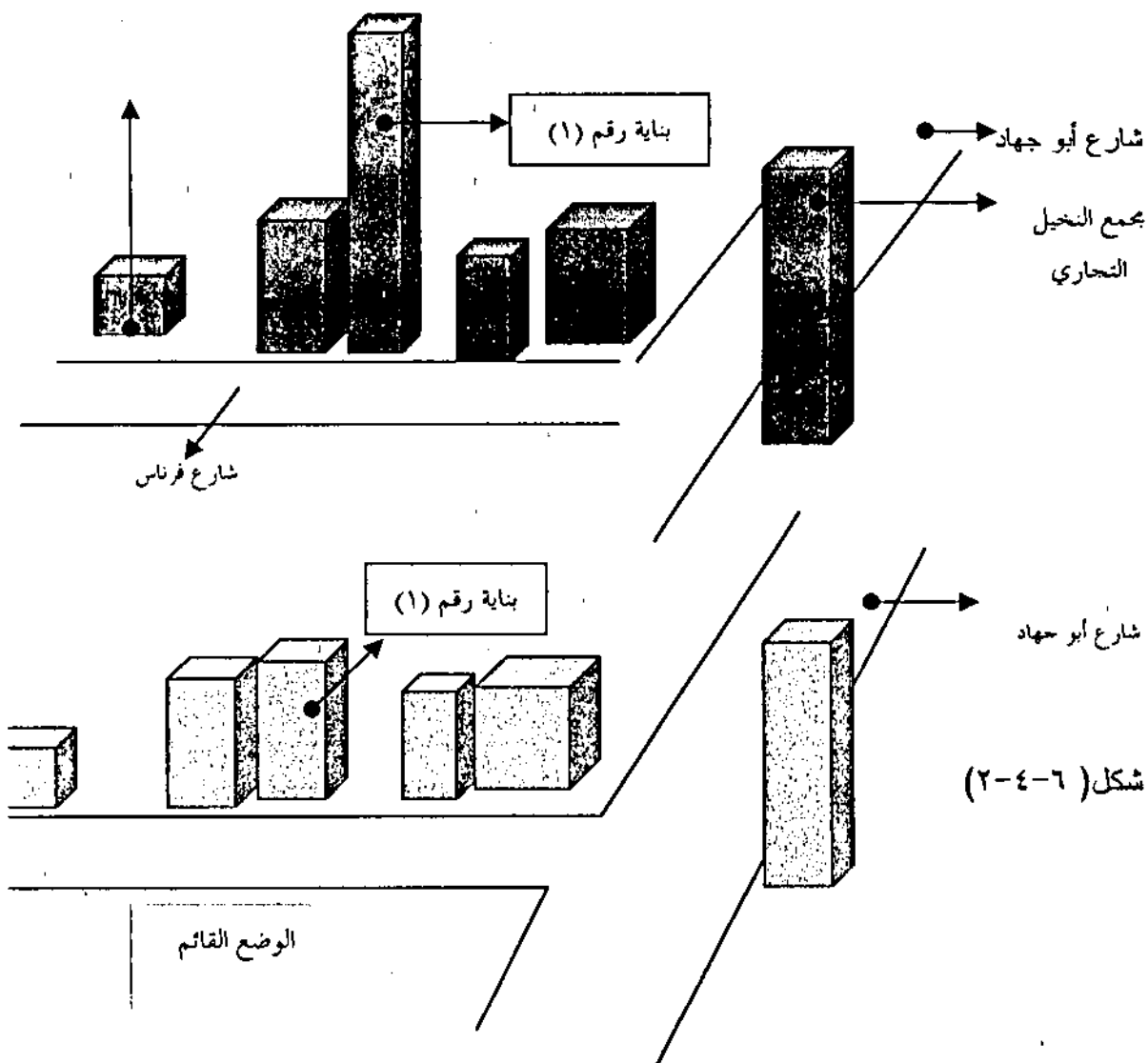
- ١- رفع بلوك رقم (١) شكل (٤-٦) من ٤ طوابق لتصل إلى ١٠ طوابق شكل (٦-٤-١) . وتم إختيار هذه البناية وذلك لوضعها الإنشائي الجيد ومساحتها البالغة ٢٠١٠٠٠م^٢، بالإضافة إلى أن رفعها إلى ١٠ طوابق يعطي نوع من التنوع لإرتفاعات المباني التي حولها وتضيف حوالي ٠,٠٠٤% من المساحة الكلية، فعلى سبيل المثال يتراوح إرتفاعات المباني التي حولها من ٤-٨، فعند رفعها إلى ١٠ يبقى أل skyline للمباني واضحا.
- شكل (٦-٤-٢) .





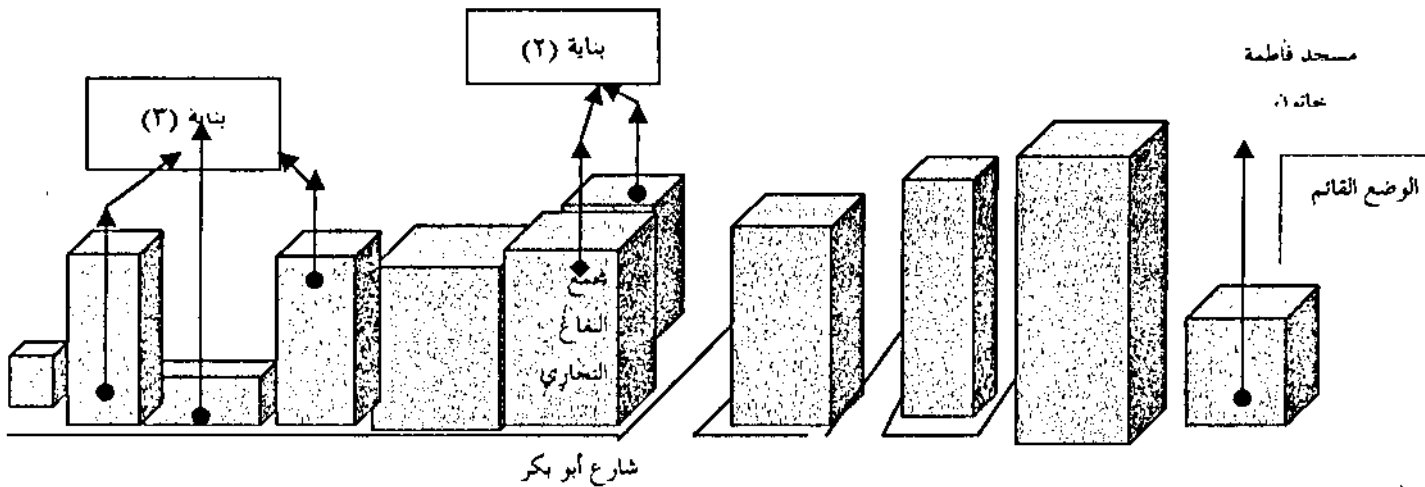
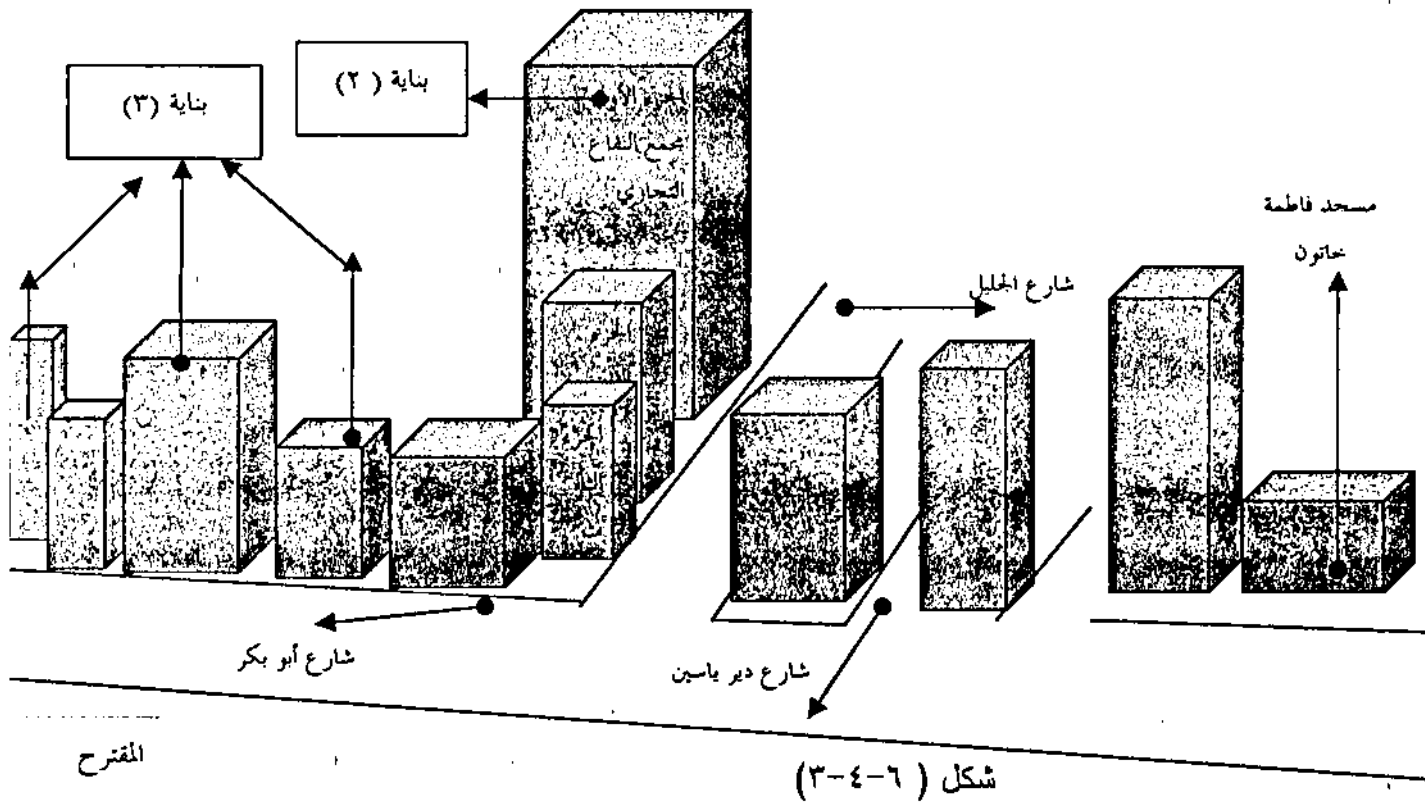
شكل (١-٤)
عدد الطرقات في منطقة الدراسة (المقترح)





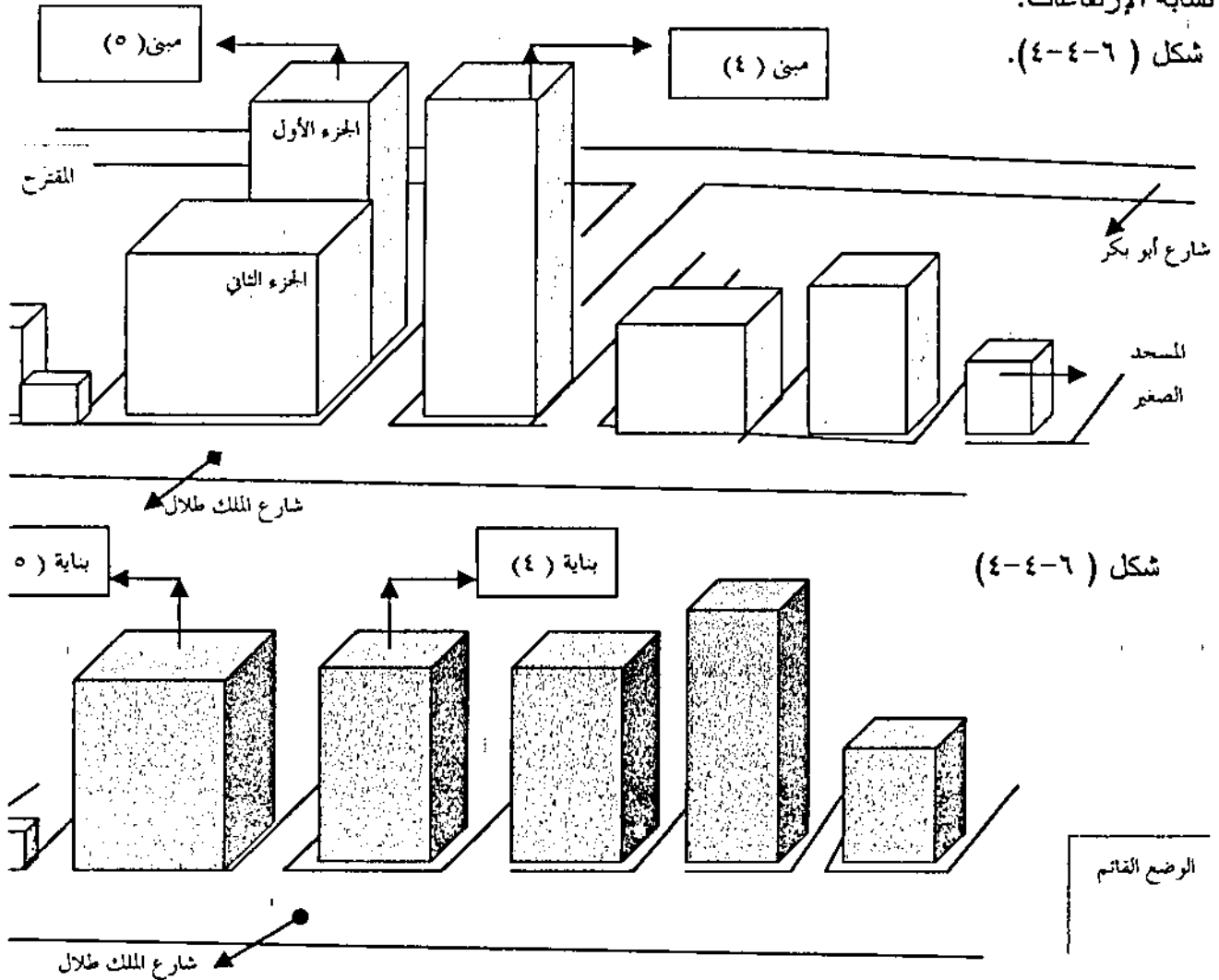
٢- رفع المبنى رقم (٢) شكل (٤-٦) من ٤ طوابق إلى ١٠ طوابق. والجزء الآخر من البناية من ٢ طابق ليصل ٦ طوابق. شكل (٦-٤-١). وتكمن أهمية تطوير هذا المبنى (مجمع النفاء التجاري) بالإتجاه العمودي لوقوعه على شارع حيوي وهو شارع أبو بكر وشارع فاطمة خاتون، عدا عن ذلك وضعه الإنشائي الجيد ومساحته التي تبلغ ٢٤٤٠٠ م^٢ والتي تشكل حوالي ١٨,٠% من المساحة الكلية للمركز التجاري ، كما أن المباني التي حوله يتراوح إرتفاعها ما بين ٣-٤ طابق، الأمر الذي يشجع تطوير هذا المبنى بالإتجاه العمودي كما أنه سوف يحدث نوع من التنويع لإرتفاعات المباني القائمة على شارع أبو بكر ويحدد أكثر الشارع.

شكل (٦-٤-٣).



٣- رفع المبنى رقم (٣) شكل (٤-٦) من ٣ طوابق ليصل إلى ٦ طوابق.
شكل (١-٤-٦). الأمر الذي يعمل على زيادة نسبة المكاتب في منطقة ال CBD حيث تبلغ مساحة هذا المبنى حوالي ٢١٠٠٠م. وتم إختيار هذا المبنى لوضعه الإنشائي الجيد وكذلك لموقعه الإستراتيجي على شارع حيوي وهو شارع أبو بكر. شكل (٣-٤-٦).

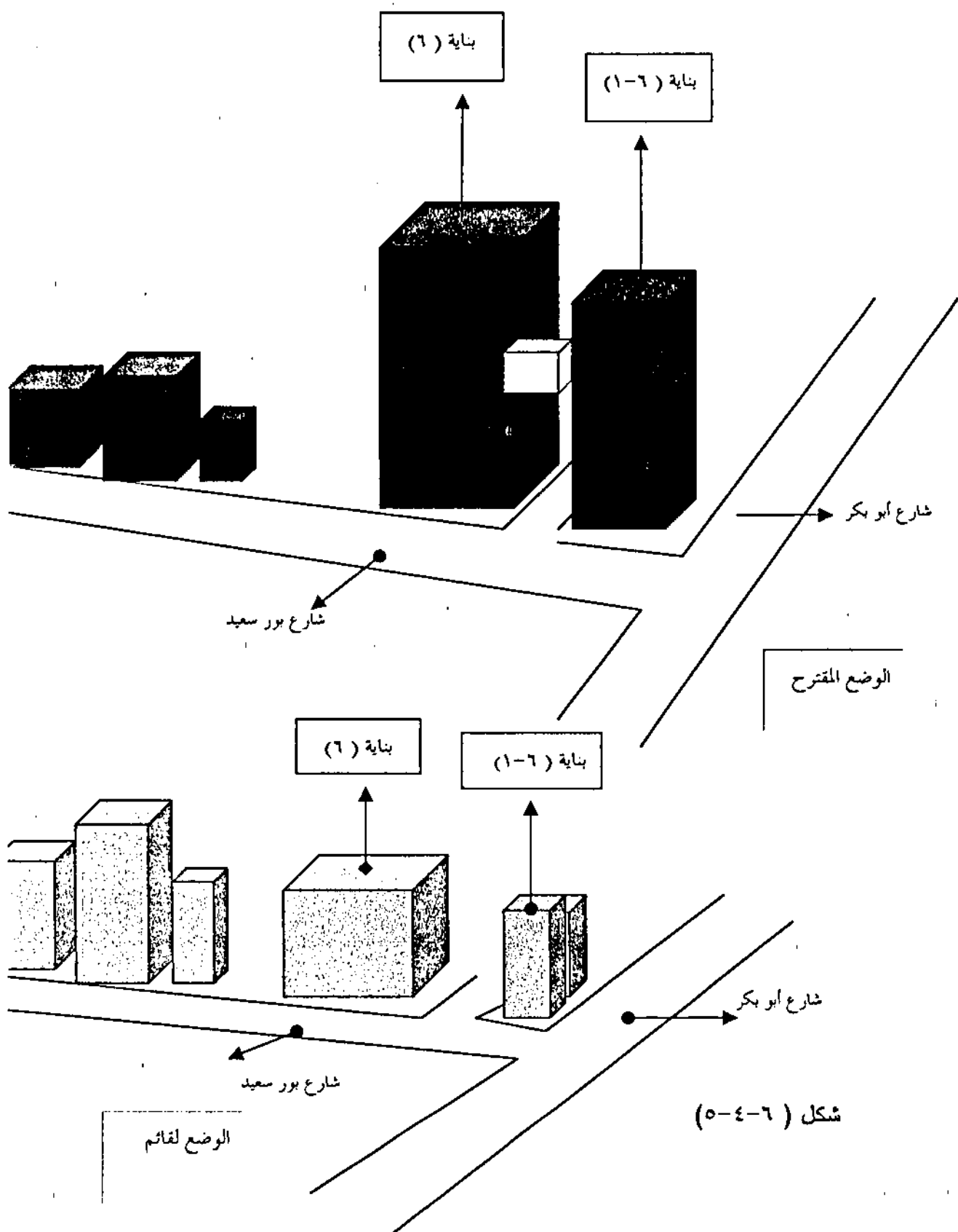
٤- رفع المبنى رقم (٤) شكل (٤-٦) من ٣ طوابق ليصل إلى ١٠ طوابق.
شكل (١-٤-٦). وتم إختيار هذه البناية لوضعها الإنشائي الجيد ومساحتها البالغة ٢١٤٠٠م ولوقوعها على شارع الملك طلال الذي يعتبر شارع حيوي، والأمر المشجع أيضا هو أن رفع هذا المبنى سوف يحدد أكثر الشارع كما أنه سوف يشكل تنويع في إرتفاعات المباني بدلا من تشابه الإرتفاعات.

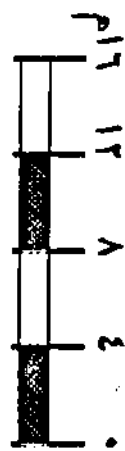


٥- رفع المبنى رقم (٥) شكل (٤-٦) من ٣ طوابق إلى ١٠ طوابق شكل (١-٤-٦). وتتم إختيار هذا المبنى لوضعه الإنشائي الجيد فهو حديث البناء ويحمل طابع معماري جيد. فعملية تطويره بالإتجاه العمودي يؤدي إلى زيادة نسبة المكاتب في منطقة المركز التجاري حيث تبلغ مساحته حوالي ٩٠٠م^٢. كما يتم رفع الجزء الآخر من المبنى والواقع على شارع الملك طلال من ٤ ليصل إلى ٦ طوابق. أما الجزء الآخر من المبنى والواقع على شارع أبو بكر يبقى كما هو. وذلك من أجل الحفاظ على ال variation وال skyline للمباني التي حوله. شكل (٤-٤-٦).

٦- رفع المبنى رقم (٦) شكل (٤-٦) من ٣ طوابق لتصل إلى ١٠ طوابق شكل (١-٤-٦). وتم إختيار هذه المبنى لعدة أسباب، السبب الأول هو أن هذا المبنى تم إقتراحه ليكون مركز ثقافي ترفيهي (كما سنرى لاحقا) كونه يتوسط المركز التجاري، وكذلك لوقوعه على الساحة المقترحة لمنطقة التل عدا عن ذلك مساحته البالغة حوالي ٢٠٠٠م^٢ كما يتم ربط هذا المبنى بالبنائات المجاورة لتخدم المركز الثقافي الترفيهي ويتم رفع المبنى الذي يقع إلى الشمال من هذا المبنى (بناية ١-٦) إلى ٨ طوابق بدلا من ٢ طابق. وكذلك المبنى الذي يقع إلى الغرب من هذا المبنى (بناية ٢-٦) يتم رفعها إلى ٨ طوابق بدلا من ٢ طابق. شكل (٥-٤-٦).

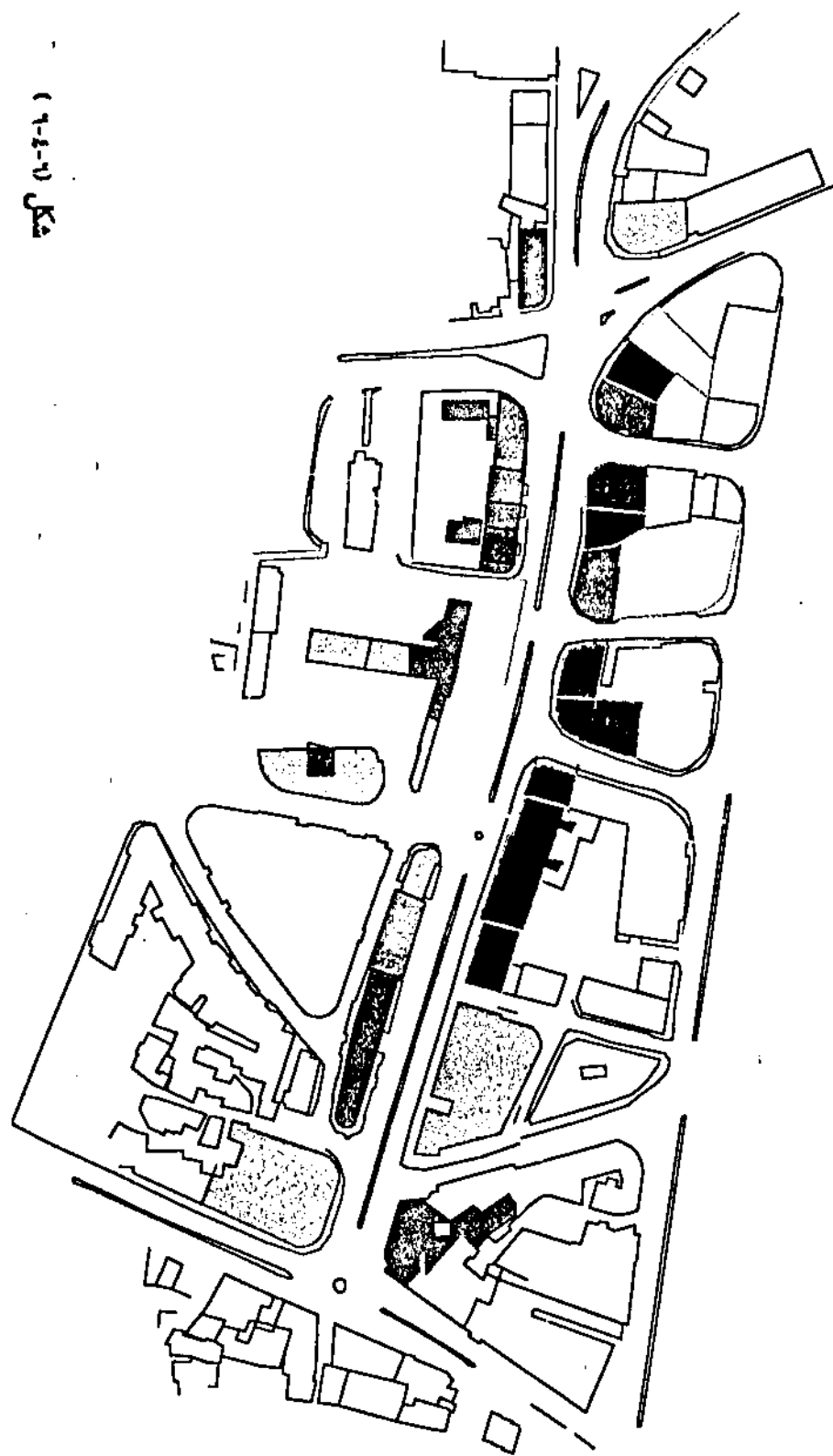
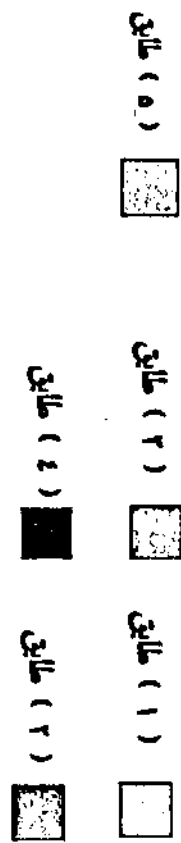
وبالتالي يصبح شارع الملك طلال على سبيل المثال محدد أكثر بالمباني المرتفعة كما هو موضح في شكل (٦-٤-٦) الذي يبين لنا الوضع القائم وشكل (٦-٤-٦) الذي يبين لنا الوضع المقترح بعد التطوير.

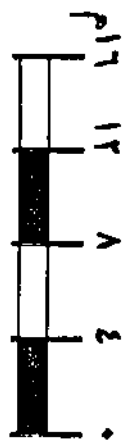




(١٩٨٤)
 مخطط المساحة العامة للمدينة

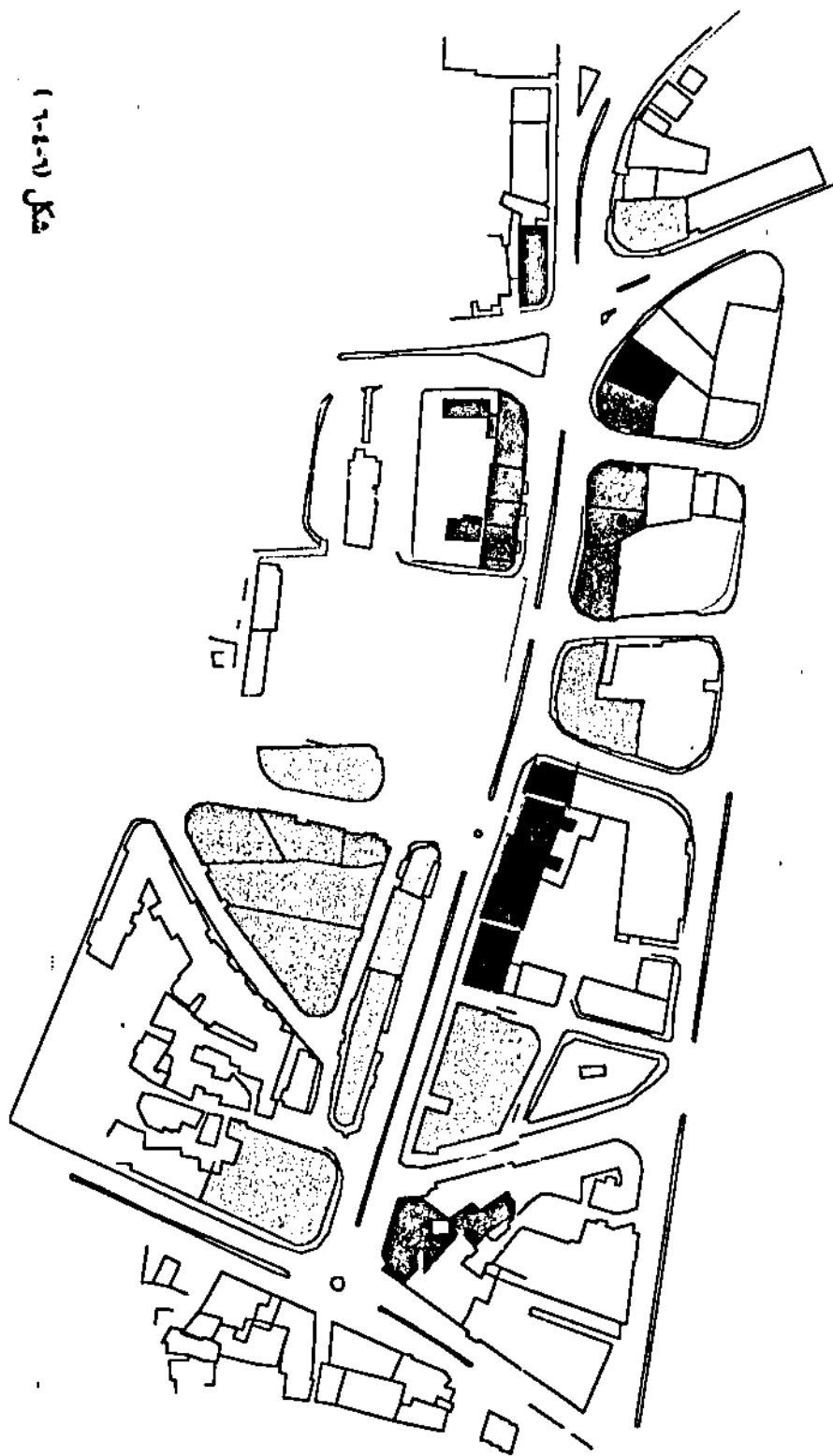
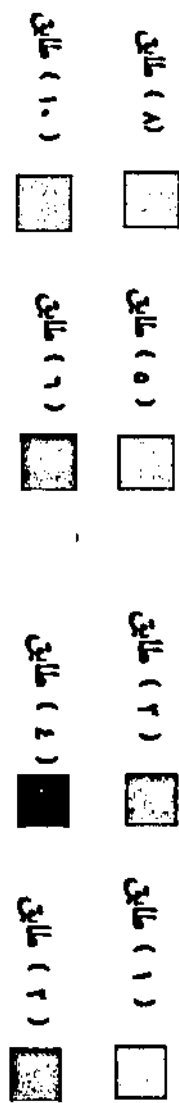
(١-٣-٤)



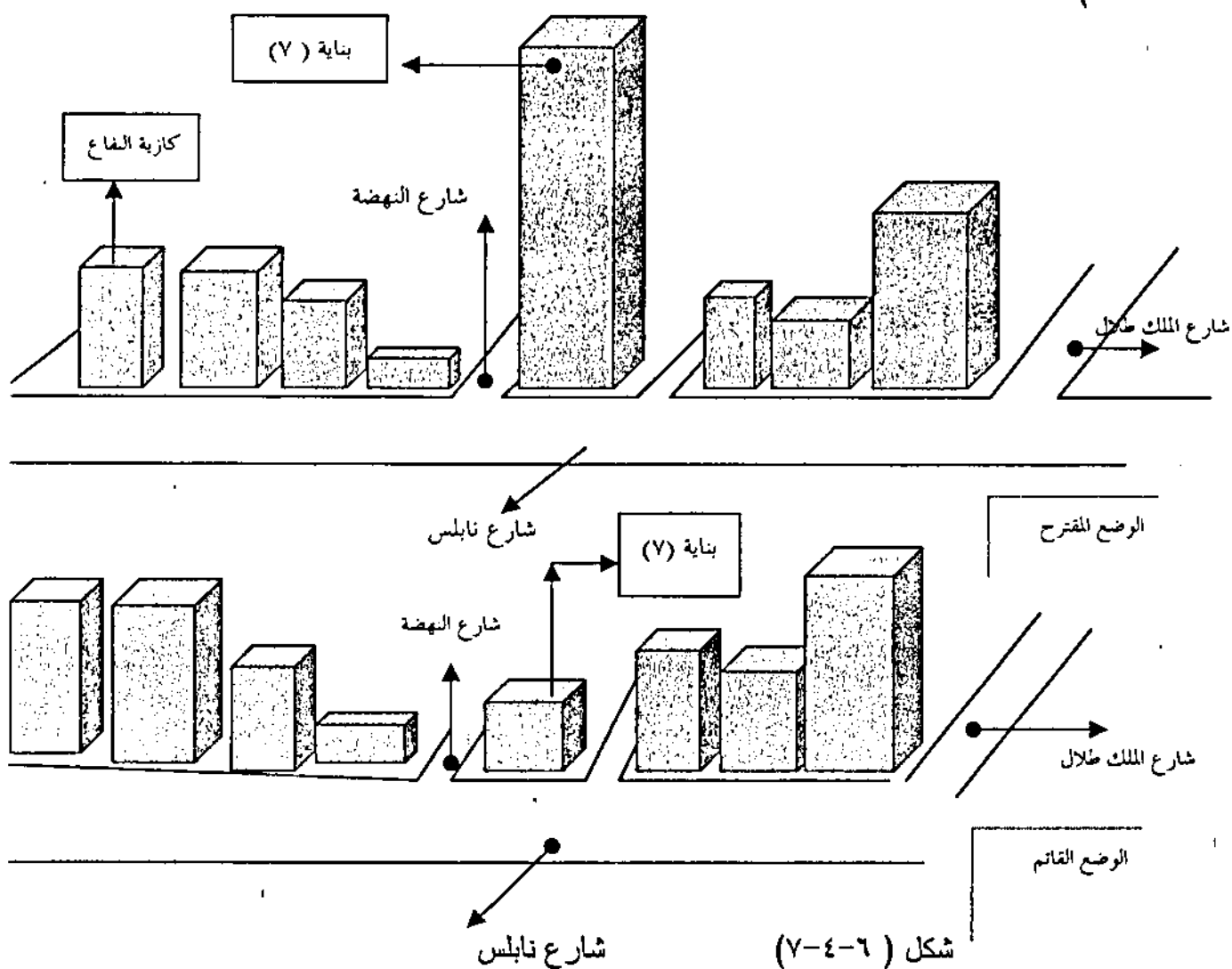


(مقياس)
الارتفاعات في شارع الملك خالد

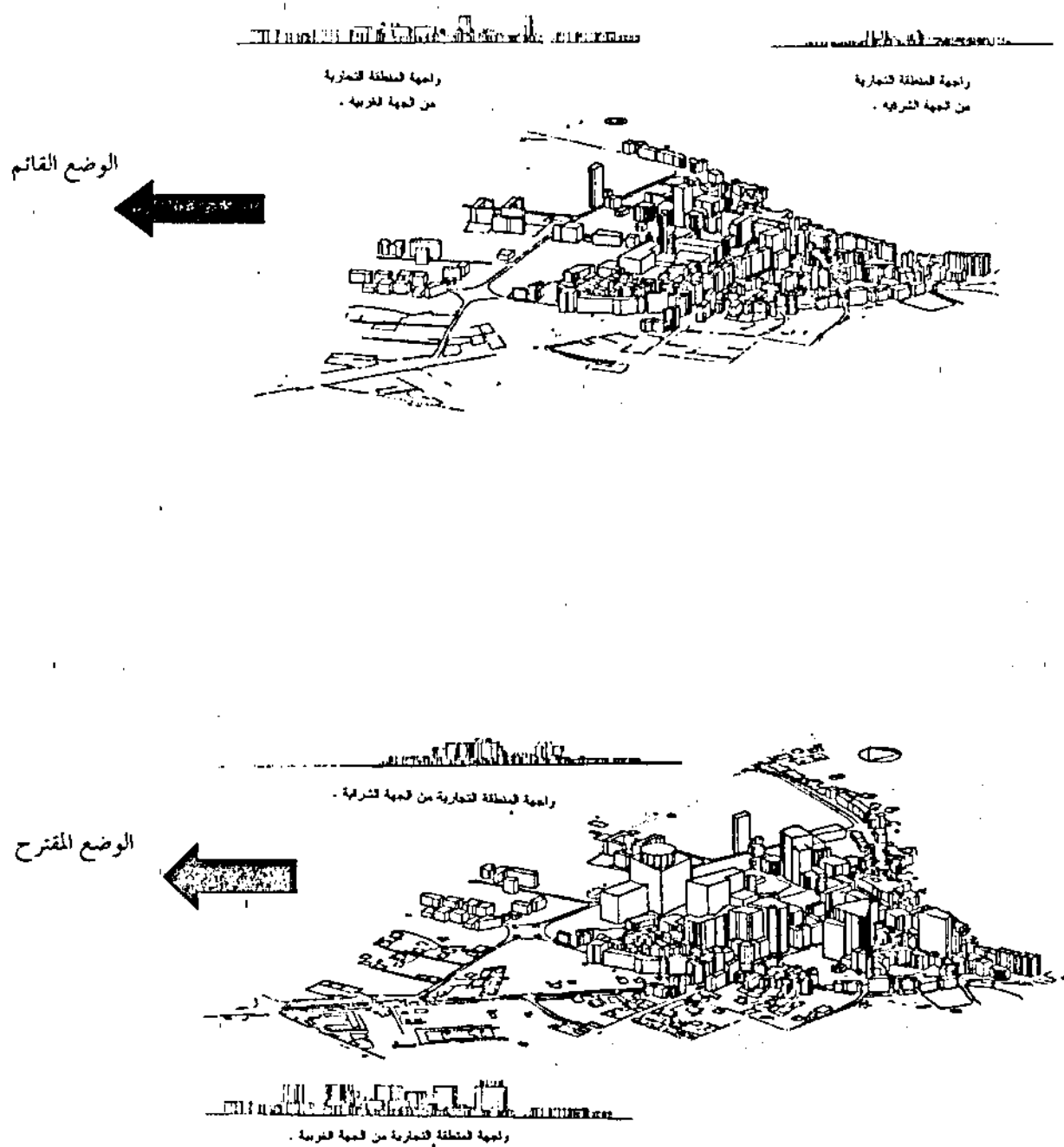
(١-٤-٦) مقياس



٧- رفع المبنى رقم (٧) شكل (٦-٤) من ٣ طوابق ليصل إلى ١٠ طوابق.
 شكل (٦-٤-١). وتم إختياره لوضعه الإنشائي الجيد وكذلك لوقوعه على شارع رئيسي وحيوي وهو شارع نابلس، عدا عن ذلك عند رفع هذا المبنى من ٣-١٠ طوابق يؤدي إلى زيادة نسبة المكاتب في هذه المنطقة حيث تبلغ مساحة هذا المبنى حوالي ٢١٠٠٠ م^٢، وكما نوه سابقا أن نسبة المكاتب في هذه المنطقة قليلة مما يؤدي إلى إحياء هذه المنطقة وجعلها حيوية وخاصة شارع النهضة الذي تكاد تكون فيه الحركة قليلة. عدا عن ذلك فإن رفع هذا المبنى يؤدي إلى إحداث نوع من التنوع في إرتفاعات المباني وبالتالي يحدد أكثر منطقة المركز التجاري. شكل (٦-٤-٧).



وبذلك تصبح منطقة المركز التجاري في مدينة جنين محددة أكثر ونضمن ان يكون هناك نوع من التنوع في ارتفاعات المباني كما هو موضح في شكل (٦-٤-٨) الذي يوضح الوضع القائم والوضع المقترح في منطقة الدراسة.



شكل (٦-٤-٨) منظر ثلاثي الأبعاد يوضح الوضع القائم والمقترح في منطقة المركز التجاري في مدينة جنين.

٥:٢:٦ إستعمالات المباني :

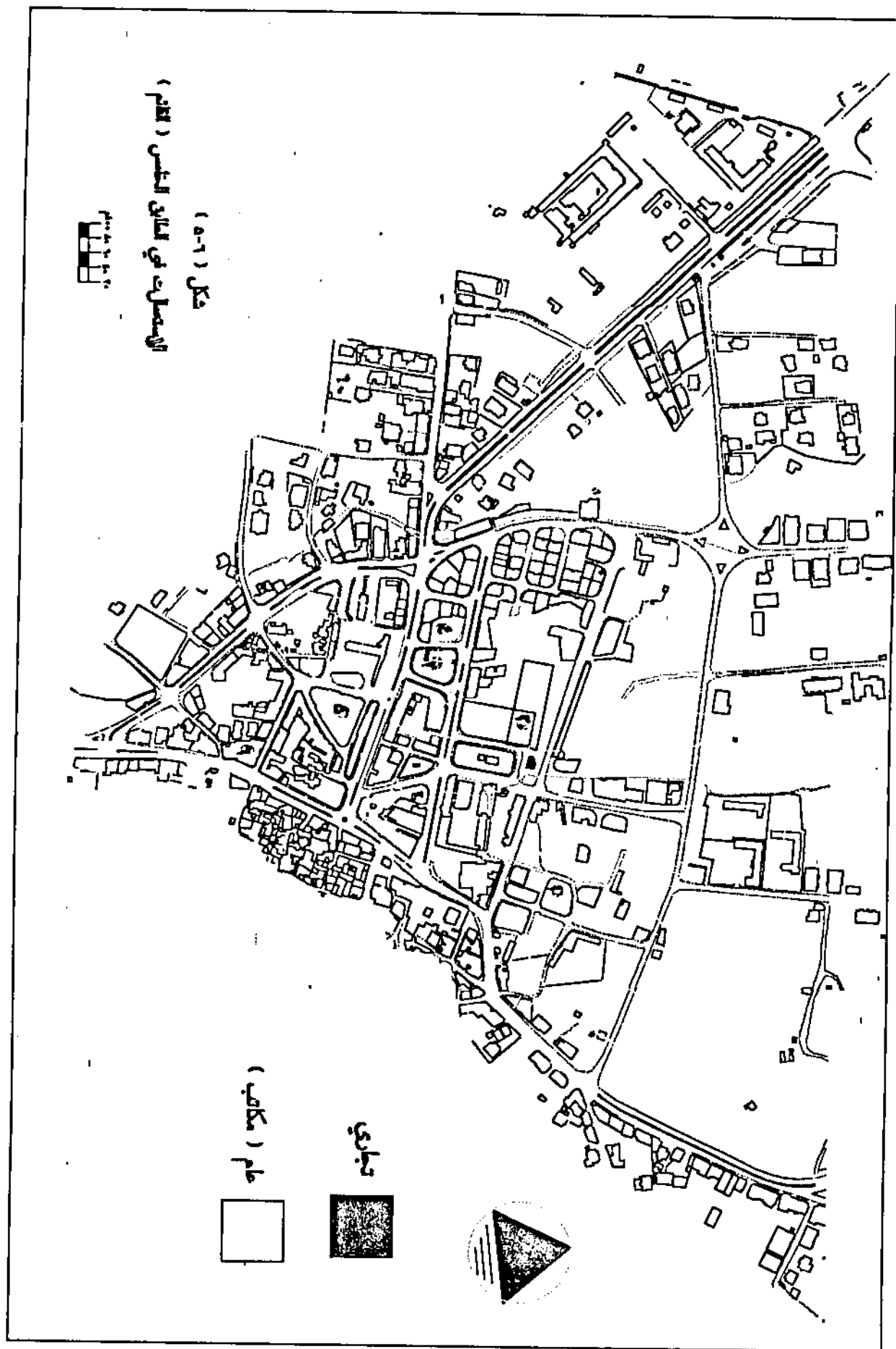
بعد تحديد أهم إستعمالات المباني في منطقة الدراسة لوحظ أن نسبة المكاتب في الدور الخامس والسادس والسابع والثامن قليلة. لذلك في هذه المرحلة سوف يتم تطبيق سياسة البناء والتعمير والتجديد على بعض المباني التي تعمل على زيادة نسبة المكاتب في منطقة الدراسة ومن أجل تطبيق هذه السياسة فقد قامت الباحثة بأخذ نموذج لبعض المباني وعملت على تطويرها بالإتجاه العمودي من أجل أخذ تصور عن منطقة المركز التجاري وكيف تصبح بعد عملية تطبيق هذه السياسة بحيث تشمل ما يلي:

١- زيادة مواقع عدد المكاتب في الطابق الخامس بدلا من ٨ مواقع شكل (٥-٦) القائم لتصل إلى ١٤ موقع كما في شكل (٥-٦) المقترح. وهذا يؤدي إلى تطوير المكاتب في الإتجاه العمودي بدلا من الإتجاه الأفقي الذي يقضي على مرج ابن عامر. وتم إختيار هذه المواقع وذلك تبعا لعدد الطوابق التي تم إقتراحها في المرحلة السابقة، وكذلك حسب حالة المبنى الإنشائية وأهميته بالنسبة للمركز التجاري.

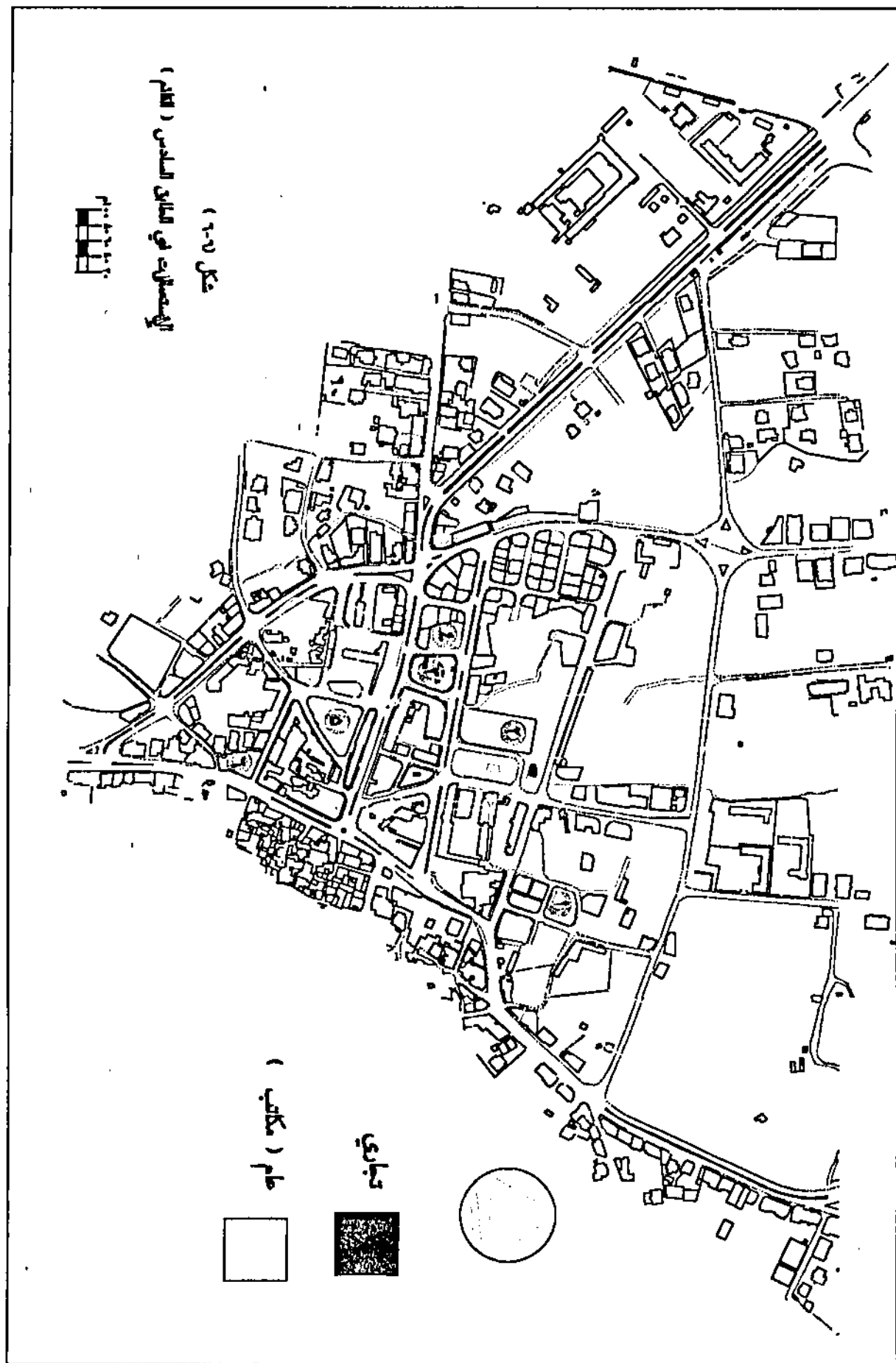
٢- زيادة مواقع المكاتب في الطابق السادس بدلا من ٢ موقع شكل (٦-٦) القائم لتصل إلى ١٠ موقع شكل (٦-٦) المقترح، وتم إختيار المباني حسب وضعها الإنشائي بحيث يسمح بعملية التوسع الرأسي وكذلك حسب توزيعها في منطقة المركز التجاري. حيث تم إختيار مواقع مختلفة لكي نضمن التوازن في التوزيع.

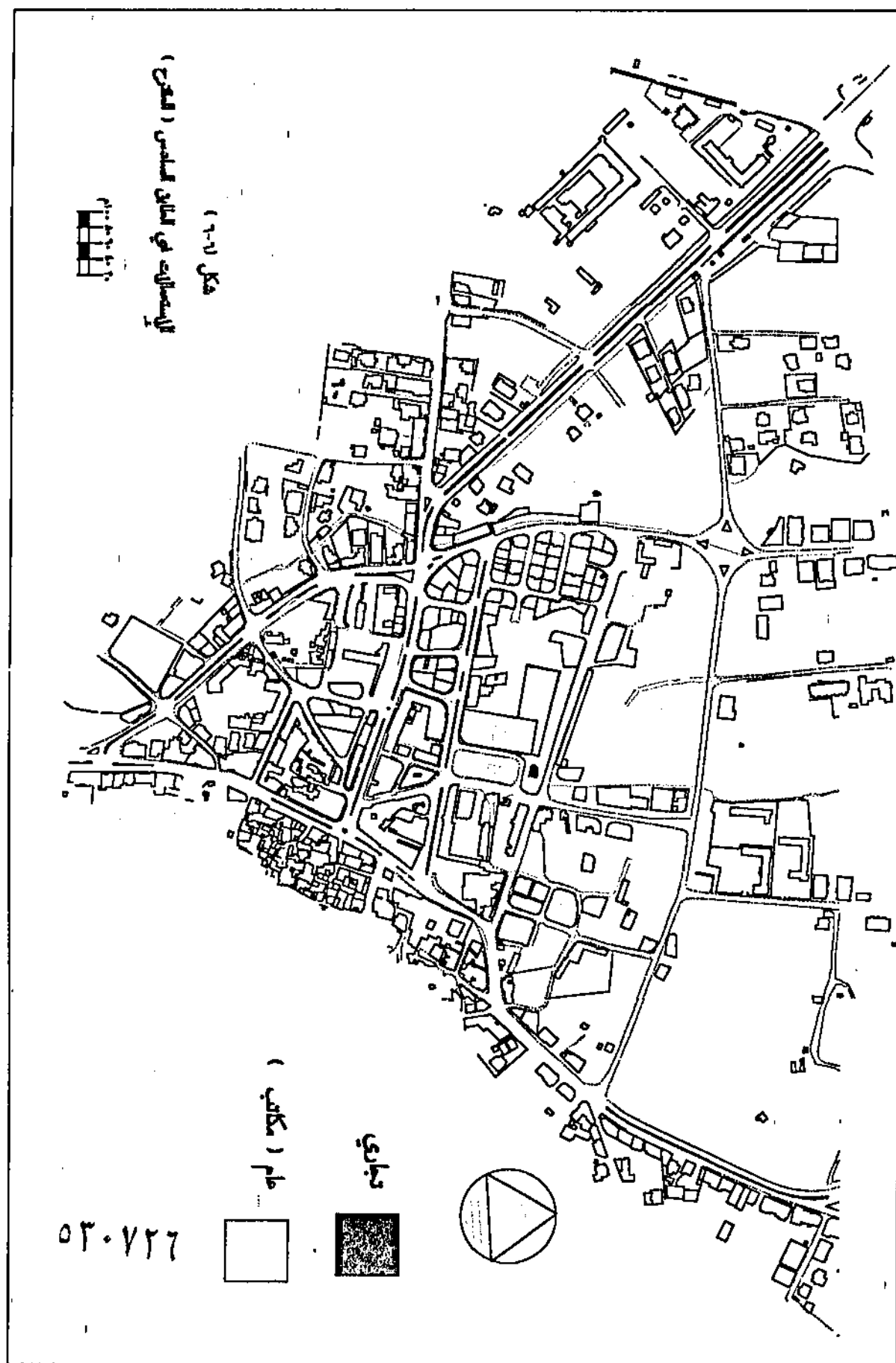
٣- زيادة عدد مواقع المكاتب في الطابق السابع والثامن بدلا من ١ موقع شكل (٧-٦) القائم لتصل إلى ٩ مواقع (شكل (٧-٦) المقترح) وتم إختيار هذه المباني حسب وضعها الإنشائي وحسب توزيعها في منطقة المركز التجاري. حيث تؤدي عملية التوسع الرأسي فيها إلى إحداث نوع من التنوع بإرتفاعات المباني وتعمل على خلق skyline متنوع وواضح لمنطقة أل CBD .

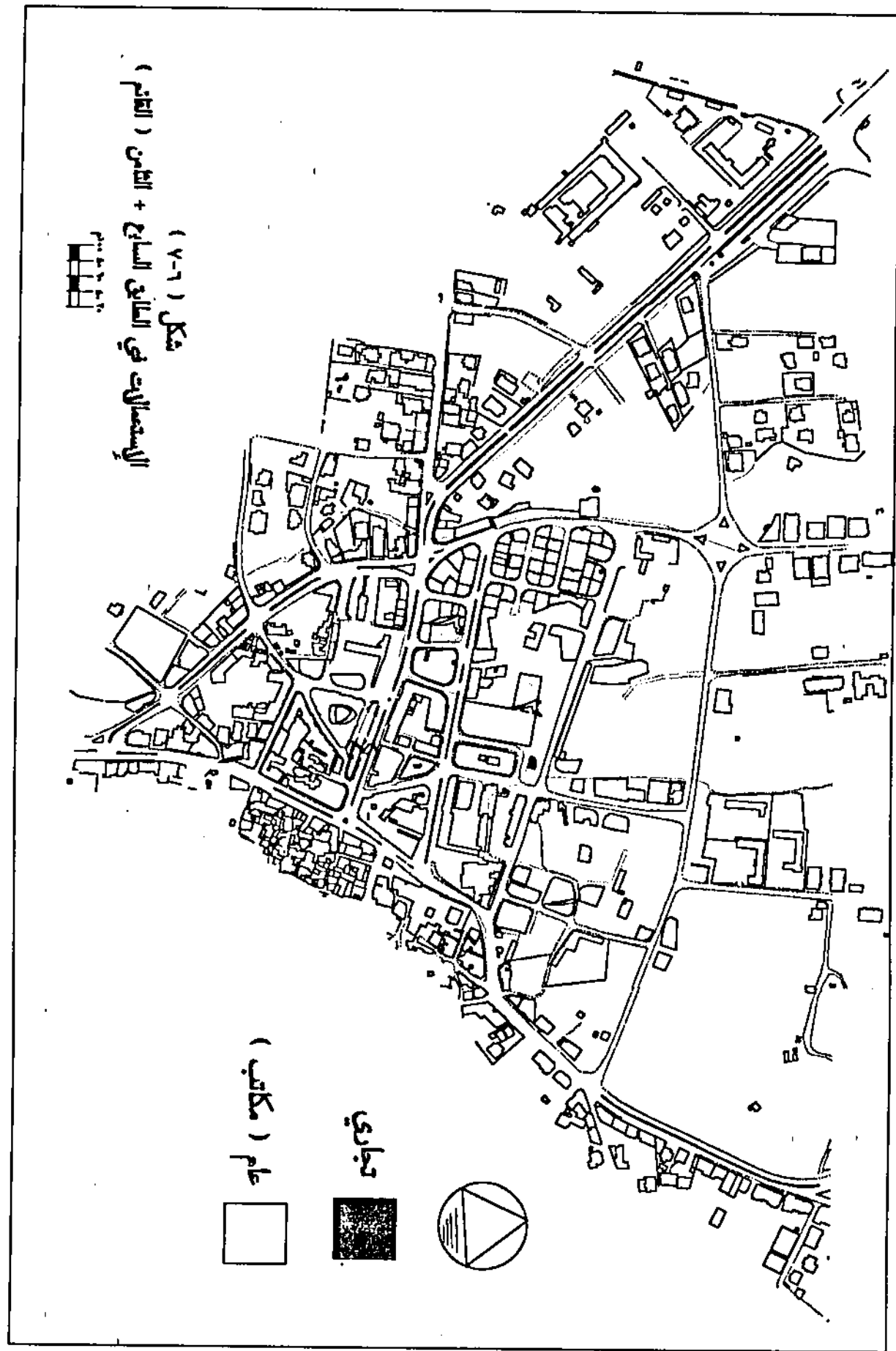
وتشكل مساحة هذه المكاتب حوالي ٢١٣٠٠٠ م^٢.

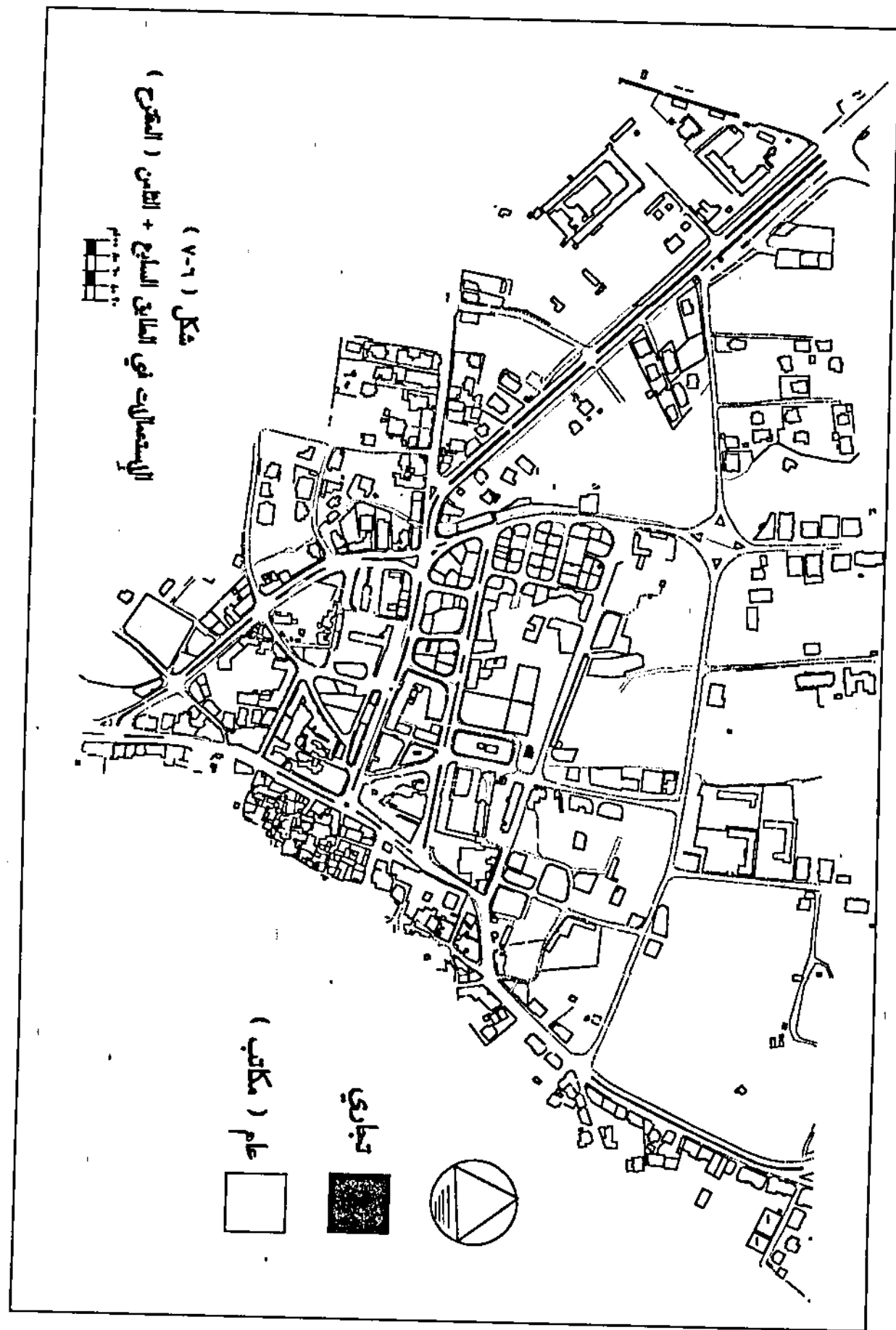












٦:٢:٦ توزيع المؤسسات والخدمات العامة:

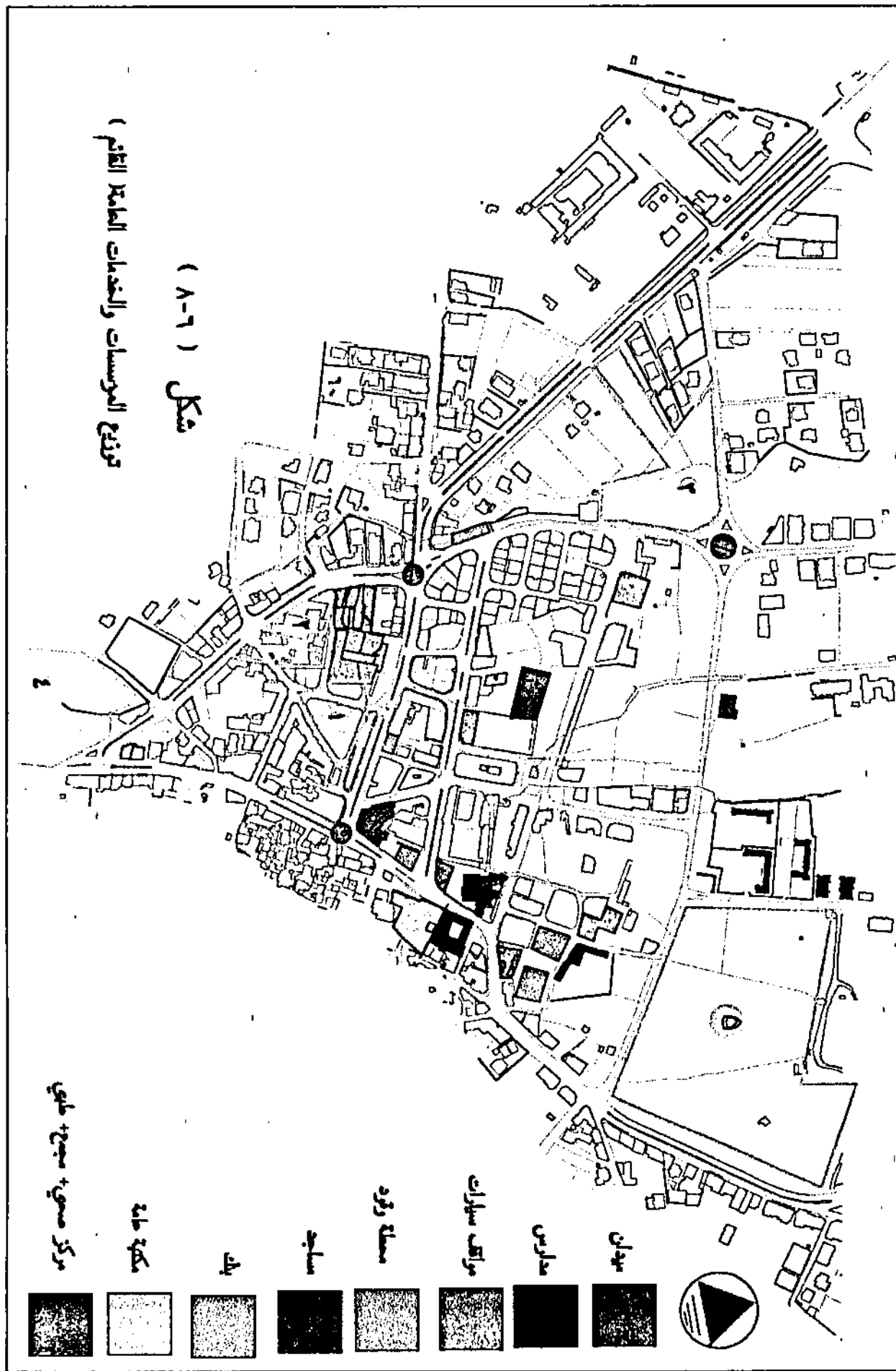
بعد دراسة وتحليل توزيع المؤسسات والمباني العامة في منطقة المركز التجاري، تم التوصل إلى أن تطوير منطقة المركز التجاري يكون كما يلي:

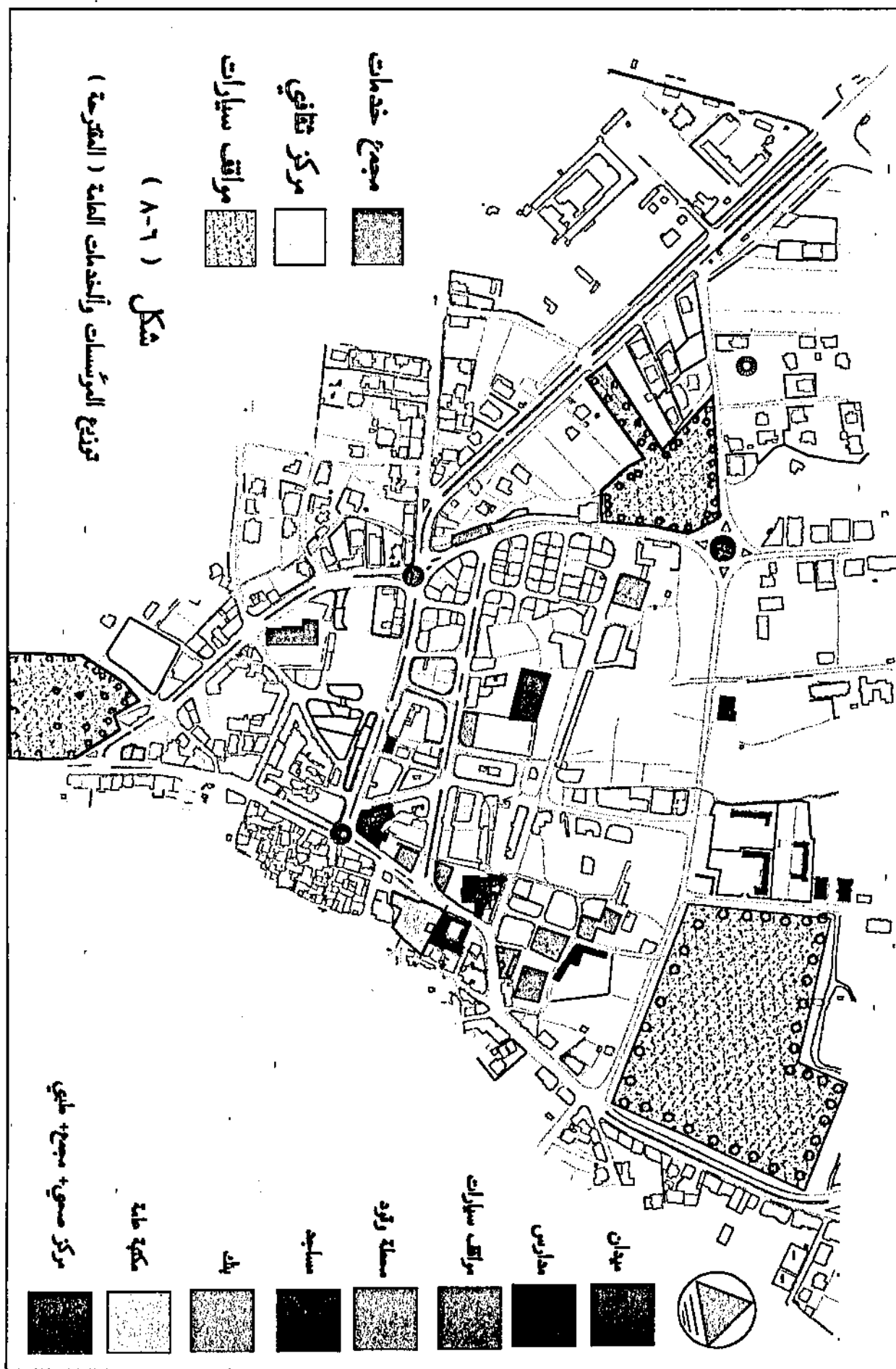
١- إقترح مركز ثقافي ترفيهي في منطقة (١) شكل (٦-٨) وذلك يتم بتطبيق سياسة إعادة التأهيل والإستعمال للمباني في منطقة (١) شكل (٦-٨-١)، لتخدم كمركز ثقافي، بحيث يتم رفع المبنى من ٢ طابق ليصل إلى ١٠ طوابق (كما ذكر سابقاً) أما المباني التي حولها يتم ربطها بجسور مع المبنى رقم (١) ورفع المبنى من ٣ طوابق لتصل إلى ٨ طوابق، كما يتسم تحويل الشوارع التي حول البنايات (شارع الجزائر وشارع النل وشارع عكا وبور سعيد) إلى شوارع للمشاة، كما يتم ربط المركز الثقافي بساحة النل. وتبلغ مساحة البنايات المقترح إعادة إستعمالها كمركز ثقافي حوالي ٢٠٠٠م^٢. وأهمية إقترح مثل هذا المركز الثقافي كونه يتوسط منطقة المركز التجاري، فهو سيشكل بؤرة وعلامة مميزة لل CBD عدا عن ذلك سوف يرفع درجة المنطقة التي حوله ويؤدي إلى تحقيق التنمية الثقافية والإدارية ويتم تحقيق ذلك عن طريق تشجيع البلدية لأصحاب الملك (الذين يملكون هذه البنايات) لعمل هذا المركز كما يمكن للبلدية أن تدخل شريكة بهذا المشروع ويمكن أن السماح لأي مستثمرين آخرين بالمشاركة بإقامة مثل هذا المركز مع تقديم التسهيلات لهم من قبل البلدية.

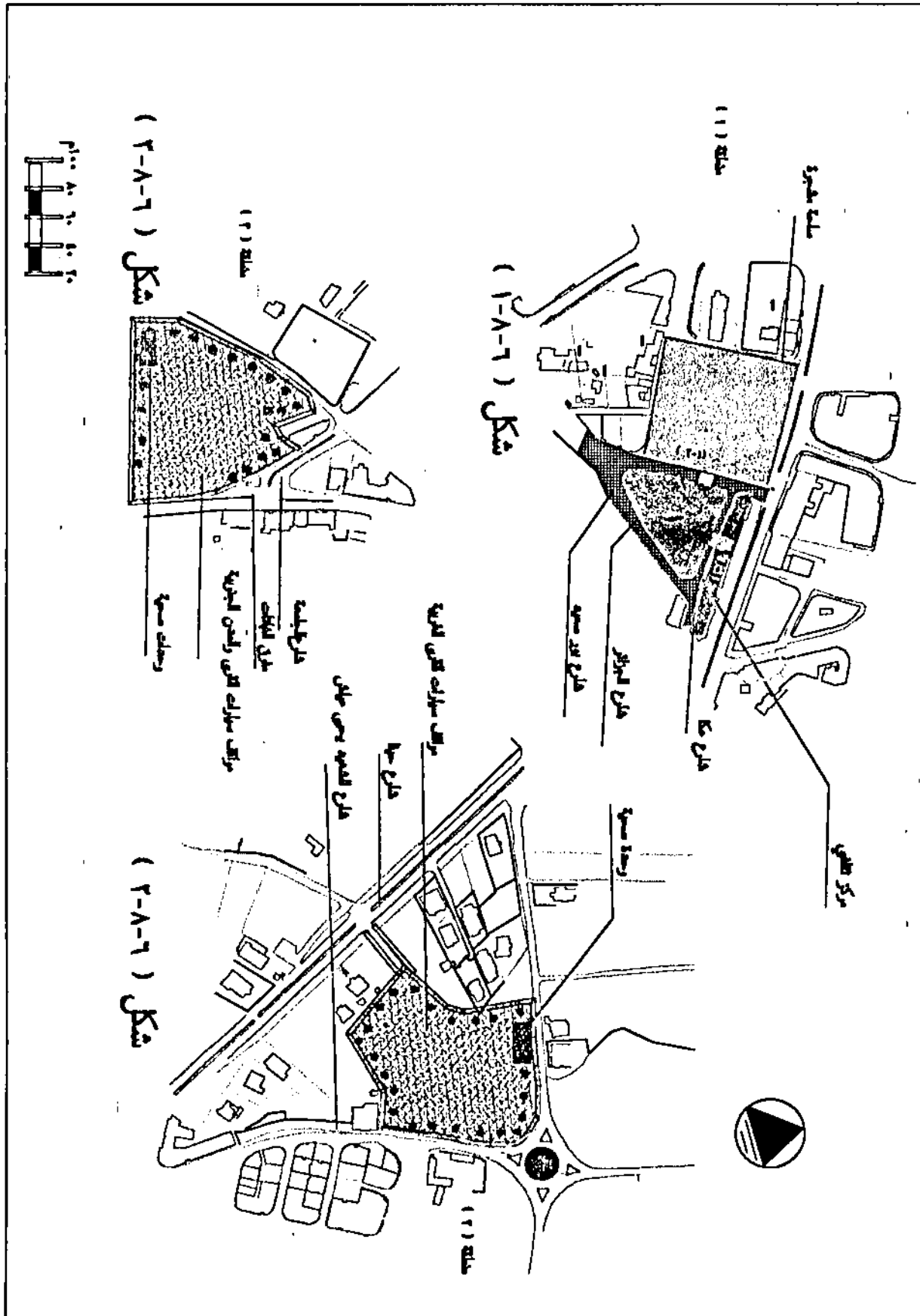
٢- نقل كراجات الناصرة إلى منطقة (٥). (كما ذكر سابقاً) . كما يتم نقل كراجات القرى الغربية من موقع رقم (٢) أي من منطقة النل إلى موقع (٣). شكل (٦-٨-٢)، (٦-٨-٤) بحيث يتم إستملاك بعض الدونمات، وتم إختيار هذه المنطقة لتكون مواقف للسيارات والباصات الخاصة بالقرى والمدن الغربية وذلك لقربها من المنطقة الغربية، عدا عن ذلك فإننا نعمل على تخفيف عدد السيارات عن منطقة المركز التجاري.

كما يتم نقل مواقف سيارات وباصات المدن والقرى الجنوبية من منطقة النل (منطقة ١) إلى منطقة رقم (٤)، (٦-٨-٤). بحيث يتم العمل على تشجير هذا الموقف بالأشجار بحيث تشكل سياج حول منطقة الكراجات وتعمل على فصل الشارع عن الموقف، هذا بالإضافة إلى أن الأشجار تعطي منظر جميل للمنطقة وكما يتم إقترح وحدة صحية في هذا الموقف. وتكمن أهمية إبعاد مواقف سيارات المدن والقرى الجنوبية عن منطقة النل لتخفيف كثافة السيارات عن منطقة

المركز التجاري والسماح للمتسوقين القيام بعملية التسوق براحة ومتعة بعيدا عن إكتظاظ
السيارات عدا عن ذلك فإن وجود ثلاث مناطق تحيط بالمنطقة التجارية على ثلاث مداخل رئيسية
أمر جيد أيضا للتجمعات السكنية التي تكون المدينة فعلى سبيل المثال كراج المدن والقرى
الجنوبية سوف يخدم منطقة المراح والسويطات والجابريات وأبو ظهير أما موقف كراج الناصرة
والقرى الشرقية والشمالية المقترح في هذه الدراسة أمر هام للتجمعات السكنية التي تقع شرقي
المدينة لأنها سوف تخدم ضاحية صباح الخير وحي الألمانية ومنطقة البلدة القديمة، أما موقف
القرى الغربية المقترح سوف يخدم التجمعات السكنية التي تقع غرب وشمال المدينة وخاصة
المخيم ومنطقة البساتين الأمر المشجع لوجود مثل هذه التجمعات لتكون مواقف سيارات تخدم
المدينة والإقليم .







منطقة (٣)



منطقة (٤)



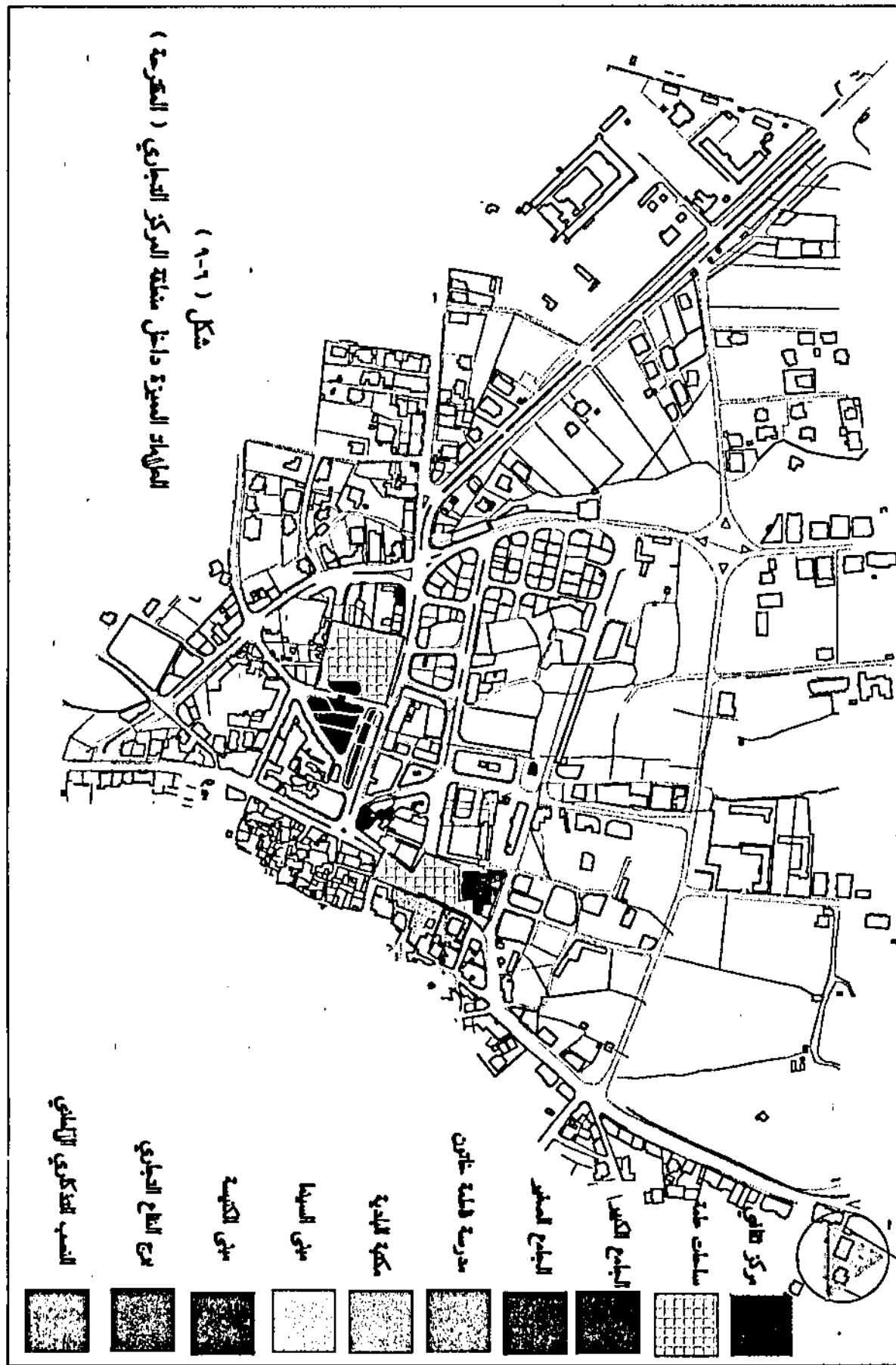
شكل (٦-٨-٤) مناظر للمناطق التي تم إقتراحها لتكون مواقف سيارات.

٧:٢:٦ العلامات المميزة:

بعد تحليل ودراسة أهم العلامات المميزة داخل منطقة المركز التجاري وجد أنه بعد تطبيق المرحلة الأولى والمرحلة الثانية، والمرحلة السادسة، أدى كل هذا إلى زيادة العلامات المميزة وتقويتها وأهمها:

١- الساحة (plaza) التي تم إقتراحها حول مسجد فاطمة خاتون، والذي عمل على تقويتها كعلامة مميزة هو لأنها جمعت مباني تاريخية هامة .

٢- ساحة منطقة التل (التي تم إقتراحها كم منطقة خضراء ومنتزه)، فهي ساحة مركزية تتوسط منطقة المركز التجاري، والذي ساعد على تقوية هذه الساحة كعلامة مميزة هو أنها تقع بالقرب من الكنيسة، هذا بالإضافة إلى أنها ترتبط بالمركز الثقافي الترفيهي الذي تم إقتراحه بالمنطقة .
شكل (٦-٩) الذي يوضح الوضع القائم والمقترح في منطقة الدراسة .



٨:٢:٦ حالة (الوضع الإنشائي) المباني في منطقة الدراسة:

بعد دراسة وتحليل حالة المباني في منطقة الدراسة، تم تحديد أهم المباني التي يجب إزالتها وتطبيق سياسة الإزالة والإحلال عليها وهي كما يلي :

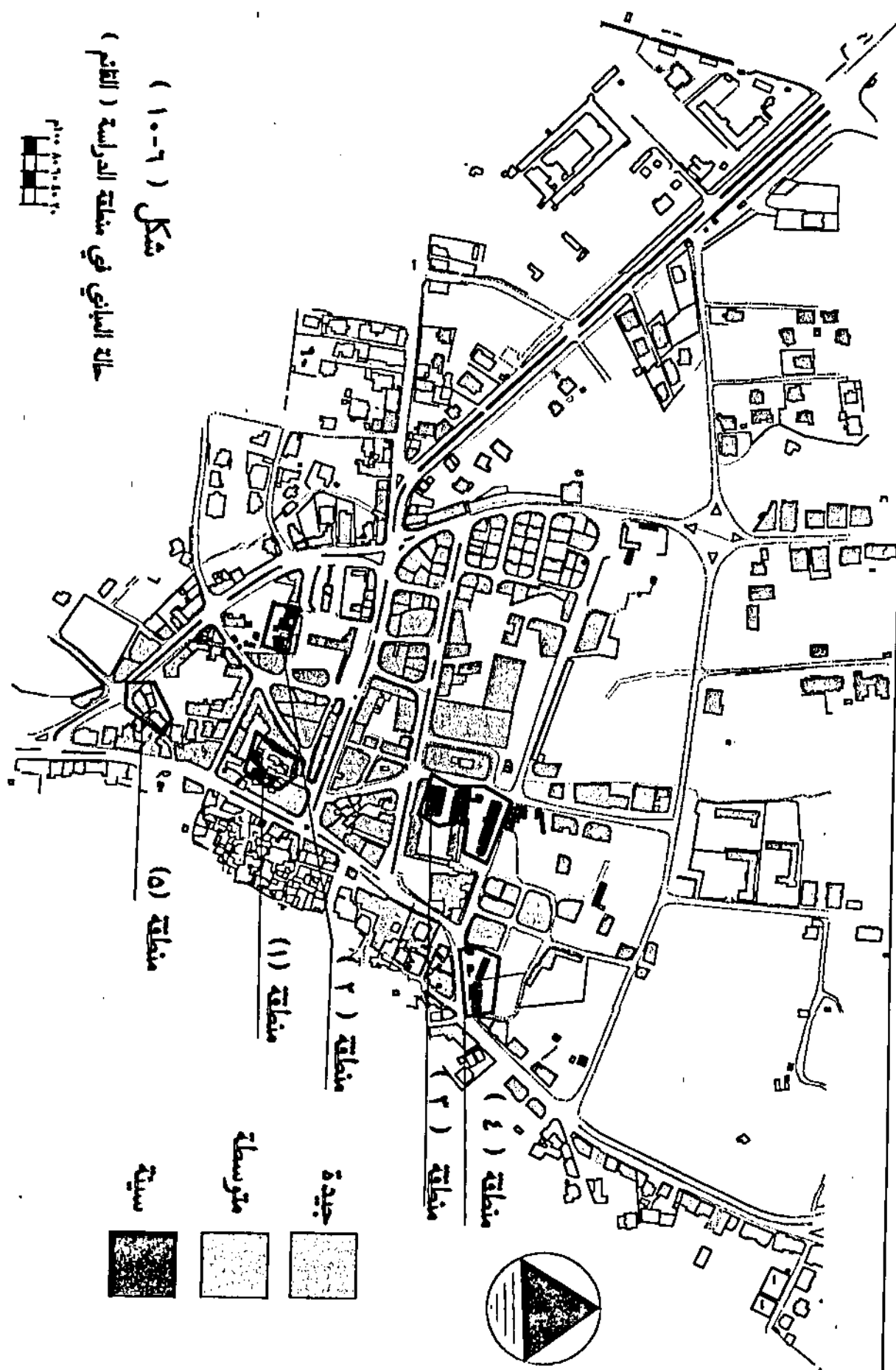
١- يتم إزالة المباني في منطقة (١) شكل (٦-١٠) وتجديد المنطقة بعمل فراغ داخلي مشجر وحوله ممرات للمشاة، بحيث يعمل على إنعاش وإحياء المنطقة والمحلات التجارية التي حوله، عن طريق خلق أماكن للإستراحة والتي بدورها تعمل على جذب المتسوقين.
شكل (٦-١٠-١)، (٦-١٠-٤).

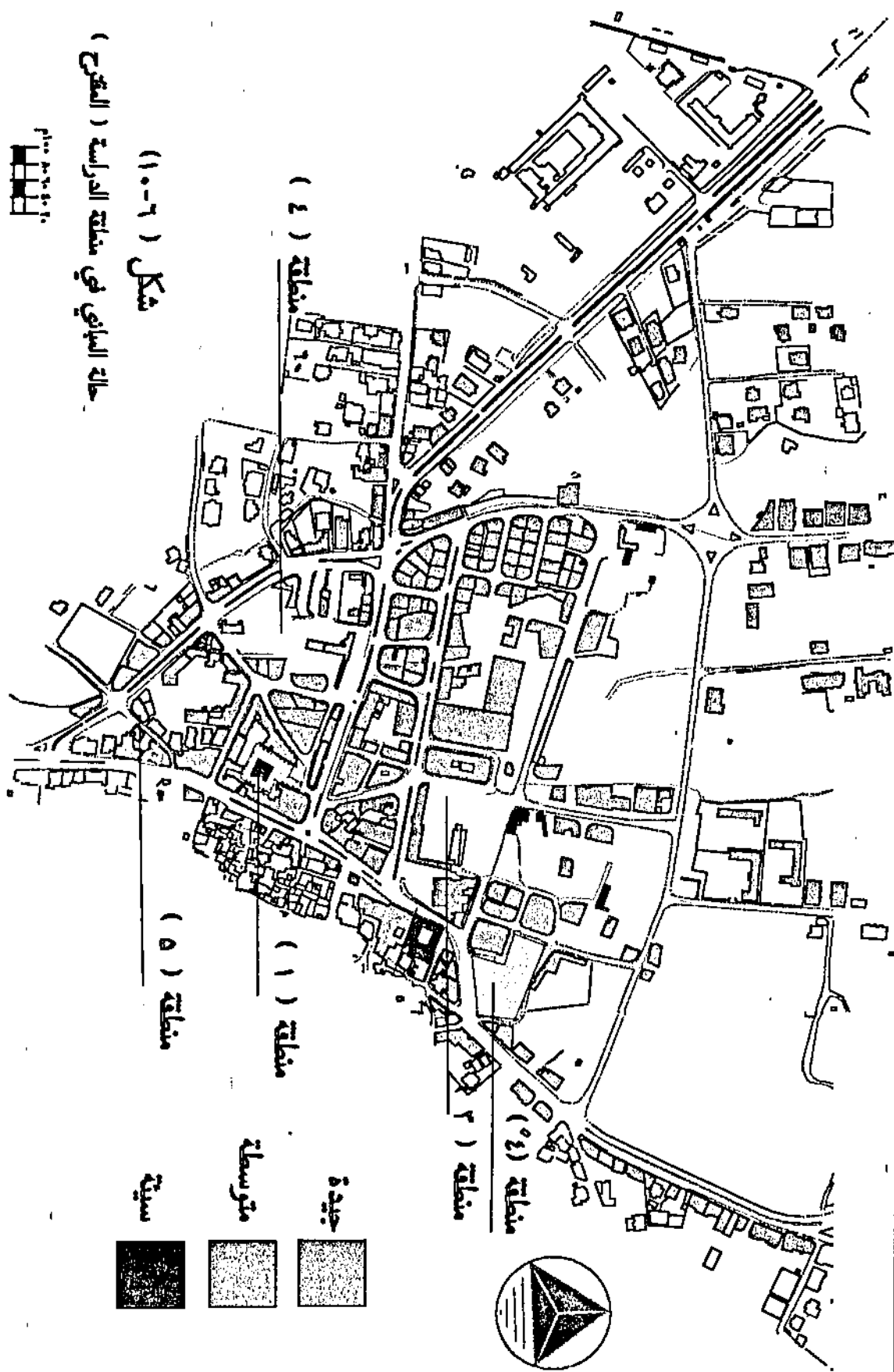
٢- إزالة المباني في منطقة (٢) وهي منطقة التل، ليكون هناك مجال لعمل الشارع السذي تم إقتراحه في خطة (٢) وذلك ليخدم الكراجات الخاصة التي تم إقتراحها تحت منطقة التل (ساحة التل) .

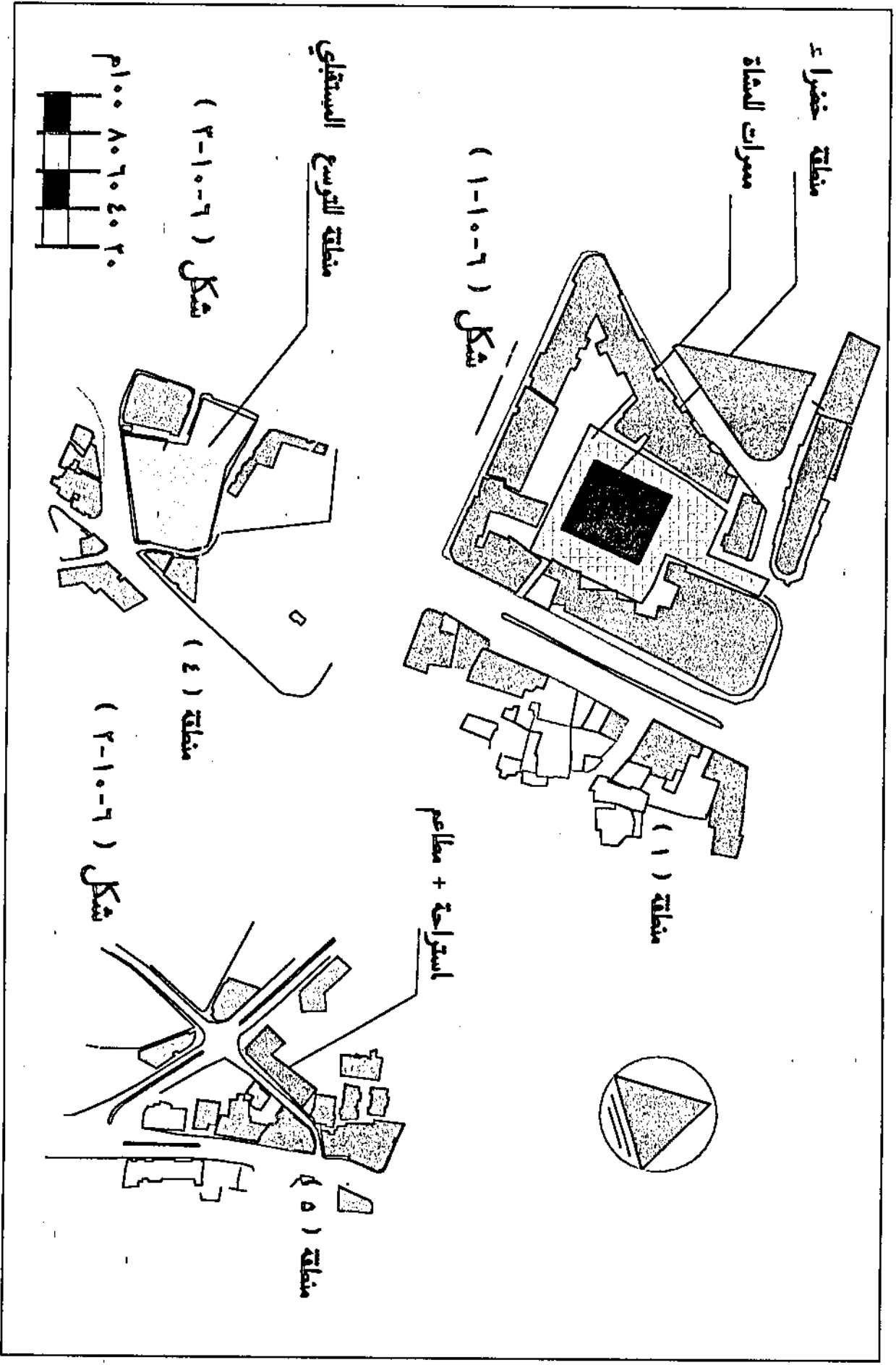
٣- إزالة المباني في منطقة (٣) لعمل مواقف للسيارات الخاصة، كما تم توضيحه سابقا في بند (٦-٢-٢).

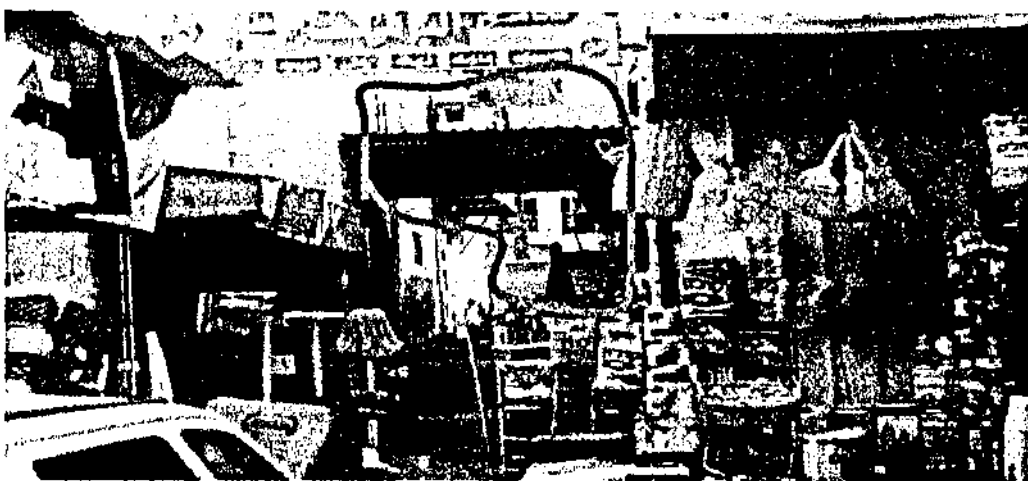
٤- إزالة المباني في منطقة (٥) شكل (٦-١٠)، ومن ثم إنشاء أماكن للإستراحة ومطاعم، شكل (٦-١٠-٢) تخدم المنطقة الجنوبية المقترح تحويلها إلى مواقف لسيارات وباصات المدن والقرى الجنوبية كما تكمن أهمية إقتراح مثل هذه المطاعم والإستراحات في هذه المنطقة هو مسن أجل إحيائها ، وكما تم ذكره سابقا عن هذه المنطقة أنها تحتوي على نسبة عالية من السكن، ونسبة المحلات التجارية فيها قليلة، لذلك إقتراح مثل هذه المطاعم والإستراحات يؤدي إلى إنعاش المنطقة. وتبلغ مساحة المنطقة المقترح إقامة عليها هذه المطاعم والإستراحات حوالي ٢١٨٠٠ .

٥- إزالة المباني في منطقة (٤) شكل (٦-١٠). ومن ثم تحويلها للتوسع المستقبلي وخاصة لمبنى الغرفة التجارية ومبنى الصحة. شكل (٦-١٠-٣) .









شكل (٦-١٠-٤) مناظر ثلاثية الأبعاد للمنطقة (١) توضح الوضع القائم للمباني التي تم إعادة ترميمها وتأهيلها وكذلك المباني التي تم إقتراح إزالتها.

٩:٢:٦ تصنيف الشوارع:

بعد دراسة تصنيف الشوارع التي تخترق منطقة المركز التجاري في مدينة جنين وجد أن تطوير هذه الشوارع يشكل الأساس عند عملية إعادة التخطيط والتطوير وذلك لأن الشوارع هي الأساس التي تشكل النسيج الحضري للمنطقة، لذلك تم إقتراح تطويرها كما يلي:-

١- تبقى الشوارع الرئيسية ذات الأهمية الإقليمية الموضحة في شكل (٦-١١) كما هي ما عدا شارع الملك فيصل، بحيث يتم تحويله إلى شارع للمشاة وذلك بسبب الساحة التي تسم إقتراحها. ويتم عمل نفق تحت الأرض بعمق ٧م وبطول ٤٠٠م ليمتد من منطقة الدوار الرئيسي ليصل بشارع الناصرة (عند موقف كراجات الناصرة الحالية) وذلك من أجل ضمان إستمرارية حركة السير.

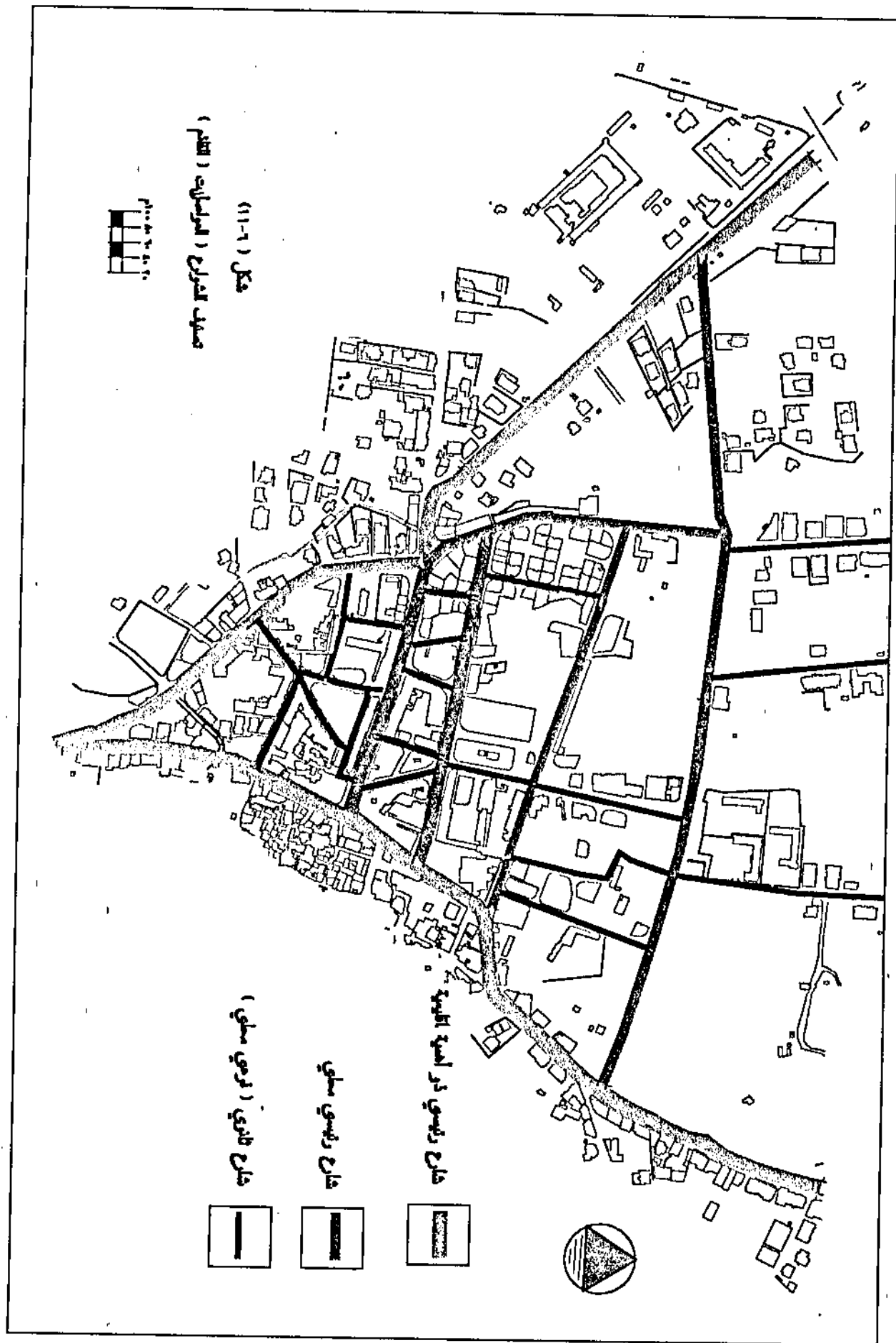
٢- تقوية شارع أبو جهاد ليصبح شارع رئيسي وتجاري يخدم المنطقة، وذلك عن طريق إقامة المركز التجاري الذي تم إقتراحه سابقا، وبذلك تصبح منطقة المركز التجاري محاطة بشارع دائري حولها، يمتد من مفرق النباتات في الجنوب ليصل إلى شارع حيفا في المنطقة الغربية ومن ثم يمتد إلى الشمال ليصل إلى شارع أبو جهاد ومن ثم يمتد إلى الشرق ليصل بشارع الناصرة ومن ثم الجنوب ليصل بشارع الملك فيصل وشارع نابلس .

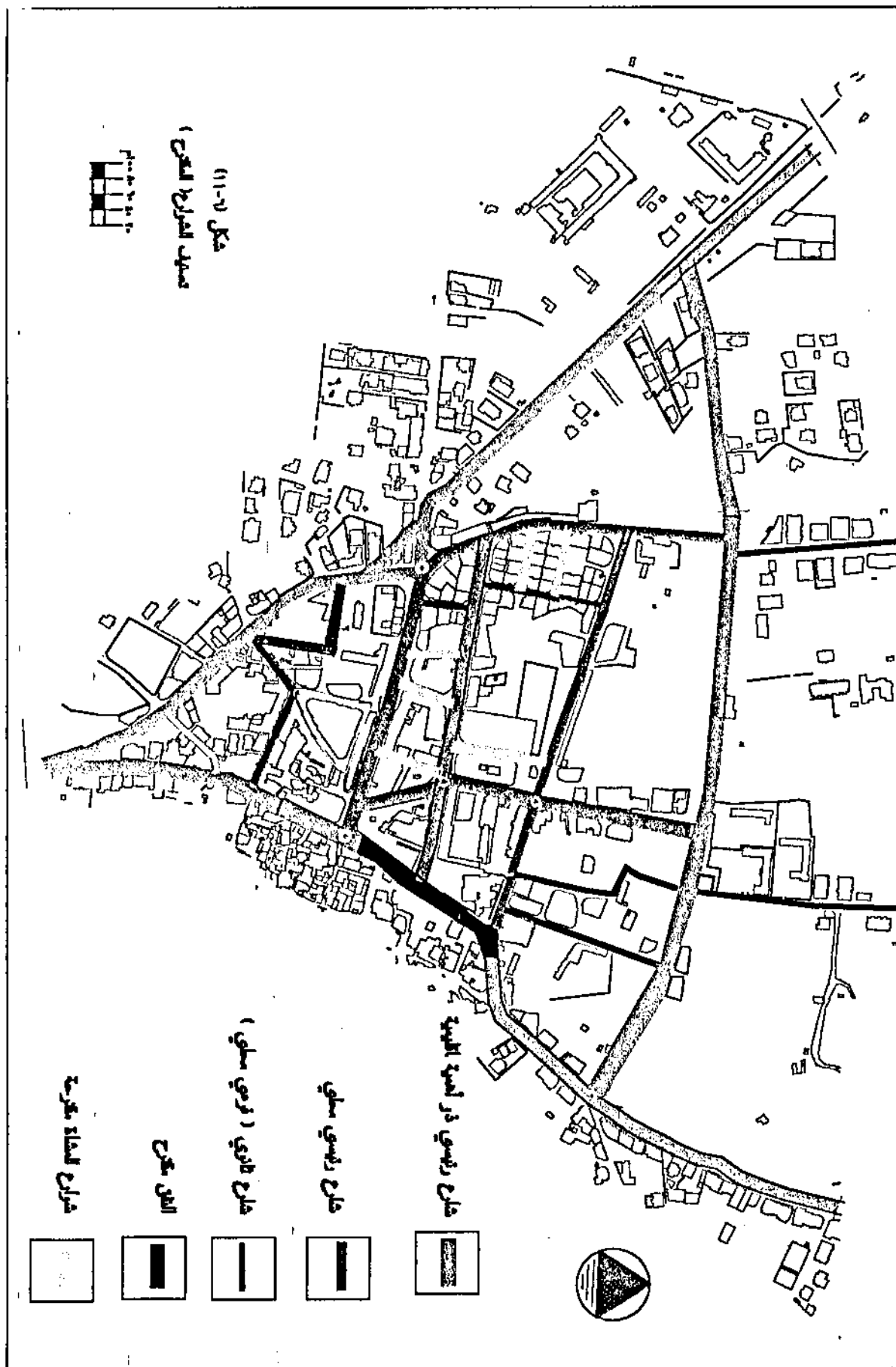
٣- المحافظة على الشوارع الرئيسية الداخلية وهي شارع أبو بكر والملك طلال وشارع فاطمة خاتون والموضحة في شكل (٦-١١) المقترح .

٤- تحويل بعض الشوارع الثانوية إلى شوارع للمشاة وهي موضحة في شكل (٦-١١) المقترح. وتم إقتراح مثل هذه الشوارع لتكون للمشاة لعدة أسباب من ضمنها ضيق عرض هذه الشوارع، بالإضافة إلى تقوية المنطقة التجارية التي تخترقها، عدا عن ذلك تشجيع حركة الزوار والمتسوقين.

٥- فتح شارع ثانوي لتمكين السيارات الخاصة من الدخول إلى موقف الكراجات الخاصة السذي تم إقتراحه تحت ساحة التل. ويبلغ طول هذا الشارع المقترح حوالي ١٤٠م ويمتد من عند مفترق الطرق الذي يربط شارع الجامعة بشارع النهضة إلى منطقة النباتات.

٦- المحافظة على بعض الشوارع الثانوية لتمكين سهولة الحركة للسيارات التي ترتاد منطقة المركز التجاري وتقليل الوقت، وهذه الشوارع هي شارع فرناس وشارع يونس اللذان يربطان ما بين شارع أبو جهاد وشارع فاطمة خاتون وكذلك شارع دير ياسين والجليل وذات السواري جمعها تربط شارع فاطمة خاتون بشارع أبو بكر وكذلك شارع بيروت وشارع أيوب الأنصاري اللذان يربطان شارع أبو بكر بشارع الملك طلال وكذلك شارع النهضة بشارع الجامعة. شكل (١١-٦) المقترح.





١٠:٢:٦ إتجاه حركة السير:

بعد دراسة إتجاهات حركة السير في منطقة المركز التجاري لمدينة جنين وجد أن إعادة التفكير في تغيير إتجاهات حركة السير في منطقة المركز التجاري تؤدي إلى تخفيف عدد السيارات شكل (٦-١٢) وبالتالي تؤدي إلى إيجاد أماكن للمشاة والتي بدورها تعمل على جذب المتسوقين .

أما خطة إعادة النظر في إتجاهات حركة السير في منطقة المركز التجاري تشمل عدة إقتراحات:

١- المحافظة على إتجاه حركة السير على شارع نابلس بإتجاهين وكذلك شارع الملك فيصل مع وجود النفق الذي تم إقتراحه سابقا. وكذلك المحافظة على إتجاه حركة السير في شارع أبو بكر والملك طلال بإتجاهين إلا أن هذا الإقتراح ممكن أن يكون له أبعاد سلبية من ضمنها أنه ممكن أن يؤثر على المباني التاريخية كما أن تكلفته عالية لذلك لم يتم إختياره.

٢- تحويل إتجاه حركة السير في شارع فرناس وشارع يونس وشارع دير ياسين شارع ذات السواري وشارع بيروت وشارع النهضة وشارع الجليل وكذلك شارع أيوب الأنصاري إلى إتجاه واحد شكل (٦-١٢-١) . والسبب في هذا التحويل هو لأن هذه الشوارع لا تحتل إتجاهين لحركة السيارات وكذلك من أجل إيجاد أماكن للمشاة والتي بدورها تعمل على جذب المتسوقين، كما يتم تحويل إتجاه حركة السير من شارع نابلس ثم إلى شارع الملك طلال ثم إلى شارع أيوب الأنصاري ثم إلى شارع دير ياسين ومن ثم إلى شارع يونس ثم إلى شارع أبو جهاد. وذلك بسبب تحويل شارع الملك فيصل إلى شارع للمشاة يخدم الساحة المقترحة سابقا) وهي الساحة التي تم إقتراحها حول مسجد فاطمة خاتون) وهذا الإقتراح جيد لأنه ممكن أن يتم تطبيقه بأقل الأضرار.

٣- تحويل شارع أبو بكر والملك طلال إلى شوارع للمشاة من الساعة الثامنة صباحا وحتى الساعة الثانية ظهرا فقط وذلك لأن الحركة التجارية تتركز في هذه الساعة. وتم إختيار هذين الشارعين وذلك لتمرکز معظم المحلات والمكاتب التجارية فيها، فهما شارعين رئيسيين. شكل (٦-١٢-٢). هذا الإقتراح جيد تطبيقه وخاصة في المناسبات والأعياد حيث تزداد الحركة التجارية فيها.

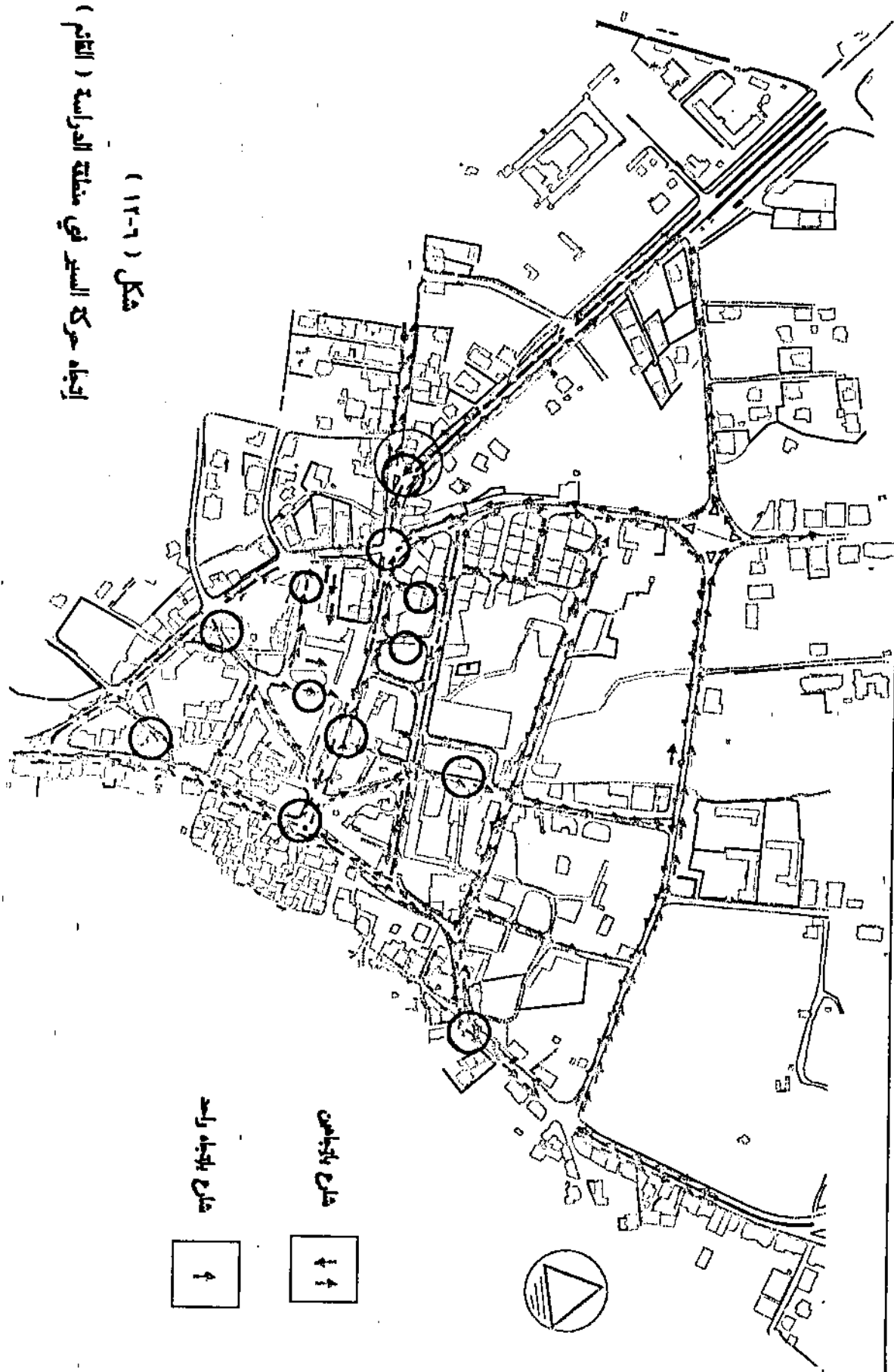
٤- تحويل جميع الشوارع الداخلية إلى شوارع للمشاة وإعتبار الطرق الرئيسية التي لها أهمية إقليمية (شارع نابلس - الناصرة - أبو جهاد - شارع الشهيد يحيى عياش - شارع الجامعة) كشارع دائري حول منطقة المركز التجاري (Ring Road) لتخفيف الضغط على المنطقة التجارية ومنع دخول السيارات. (اقتراح آخر ولكن غير مشجع) شكل (٦-١٢-٣) .

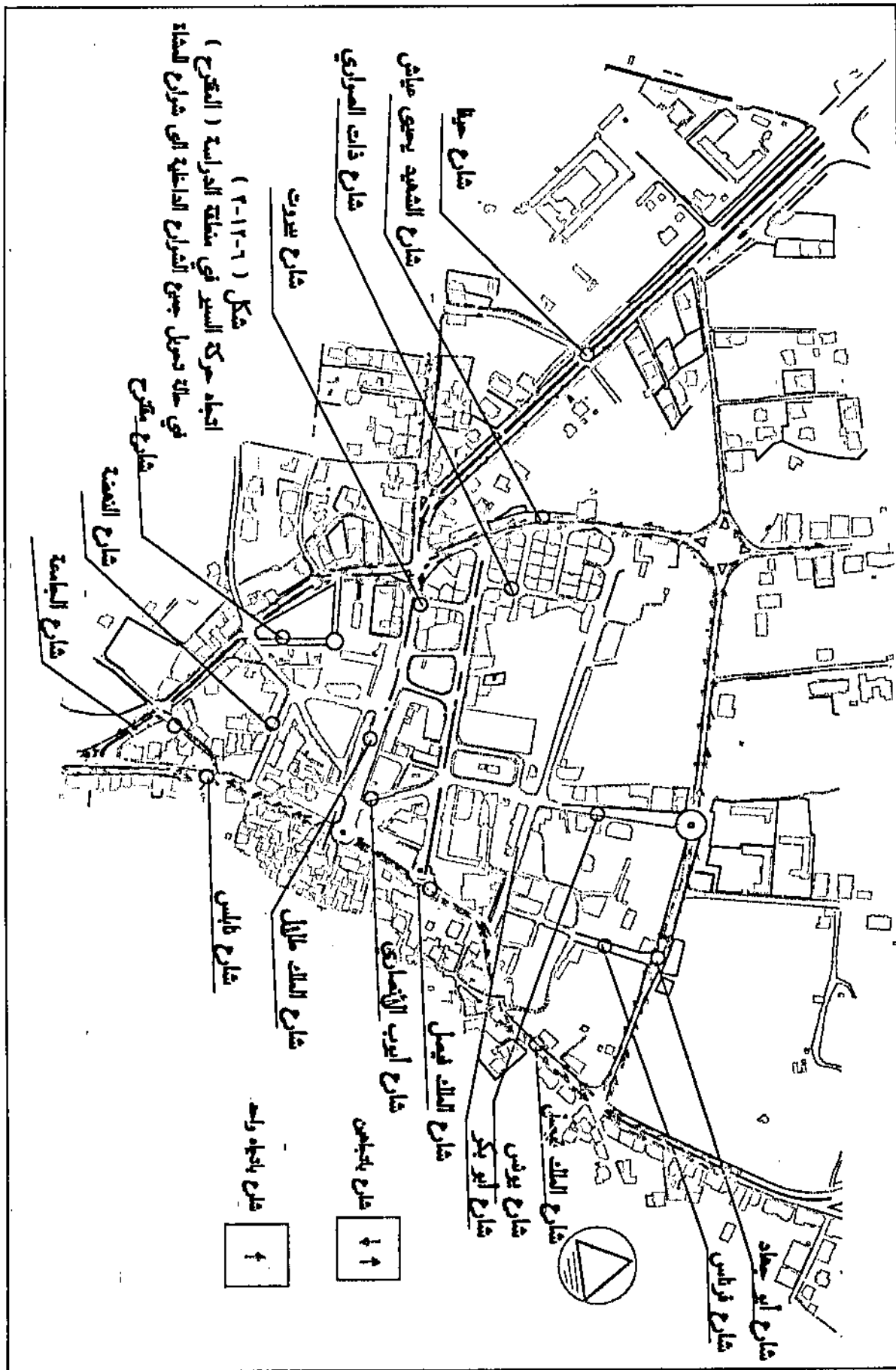
٥- تخفيف الضغط على الإشارة الضوئية عند دوار الشهيد يحيى عياش وهب الريح يتم استخدام الشارع الدائري الذي يصل شارع حيفا ثم إلى منطقة المخيم فوق منطقة أبو ظهير ومن ثم يصل إلى الجابريات ومن ثم إلى شارع نابلس. فالقادم من شارع حيفا إلى نابلس ليس من الضروري أن يمر من منطقة المركز التجاري، ولكن بإمكانه استخدام هذا الشارع السذي بدوره يخفف الضغط على الإشارة الضوئية ويخفف عدد السيارات الداخلة إلى منطقة المركز التجاري كما يخفف عدد السيارات المارة بشارع الجامعة شكل (٦-١٢-٤) .

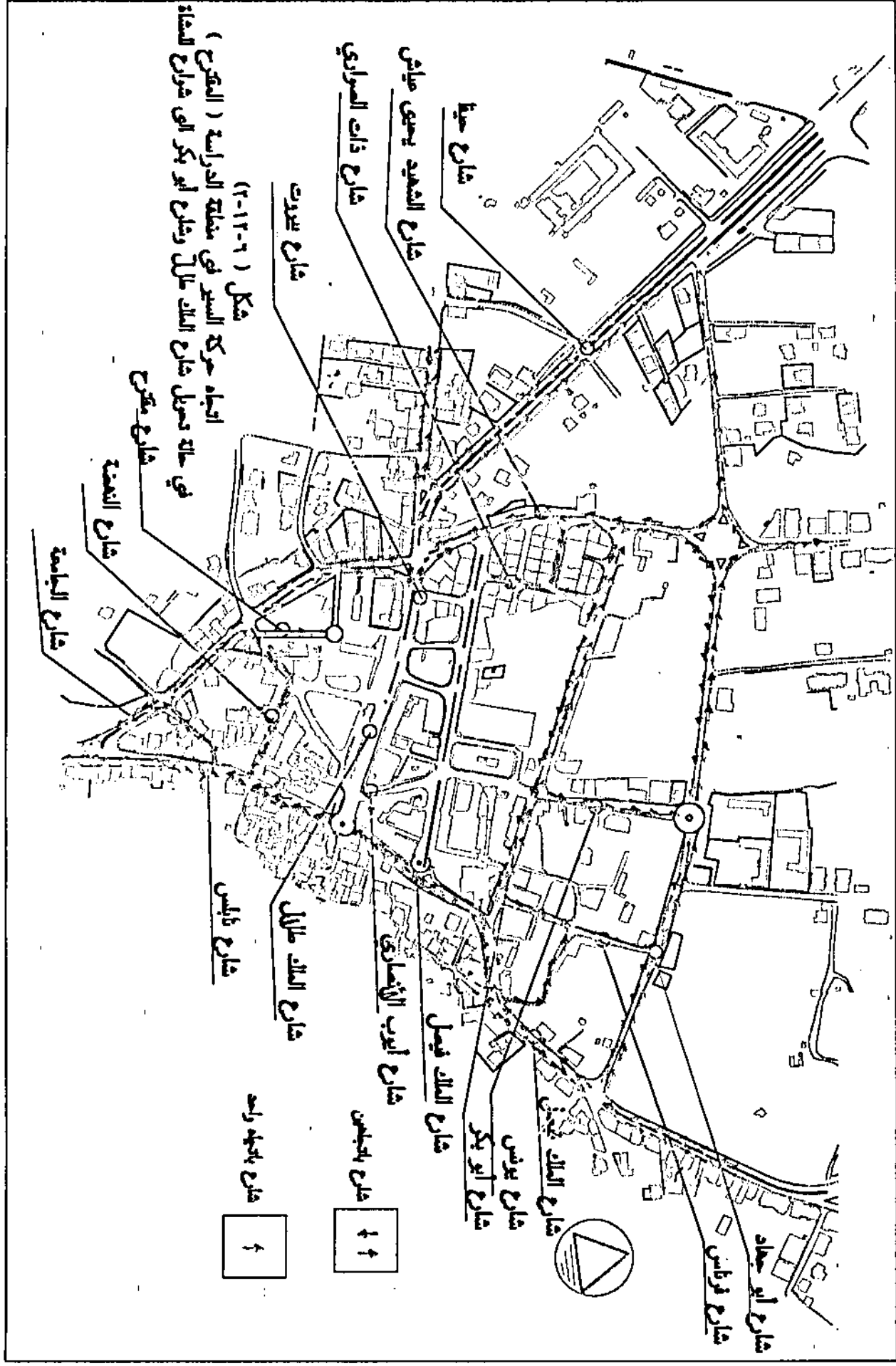
كذلك لتخفيف عدد السيارات المارة بشارع الناصرة باتجاه نابلس، بالإمكان استخدام الشارع الدائري المقترح من قبل بلدية جنين والذي يمتد من شارع الناصرة ويمر بمنطقة المراح ثم السويطات ومن ثم إلى شارع نابلس . وهذا الشارع مقترح من قبل البلدية من أجل الشاحنات. هذا الاقتراح مشجع كثيرا وعملية تطبيق سهلة وغير مكلفة لأنه في الأصل موجود ولكن على البلدية أن تعمل رقابة على استخدامه وخاصة على الشاحنات.

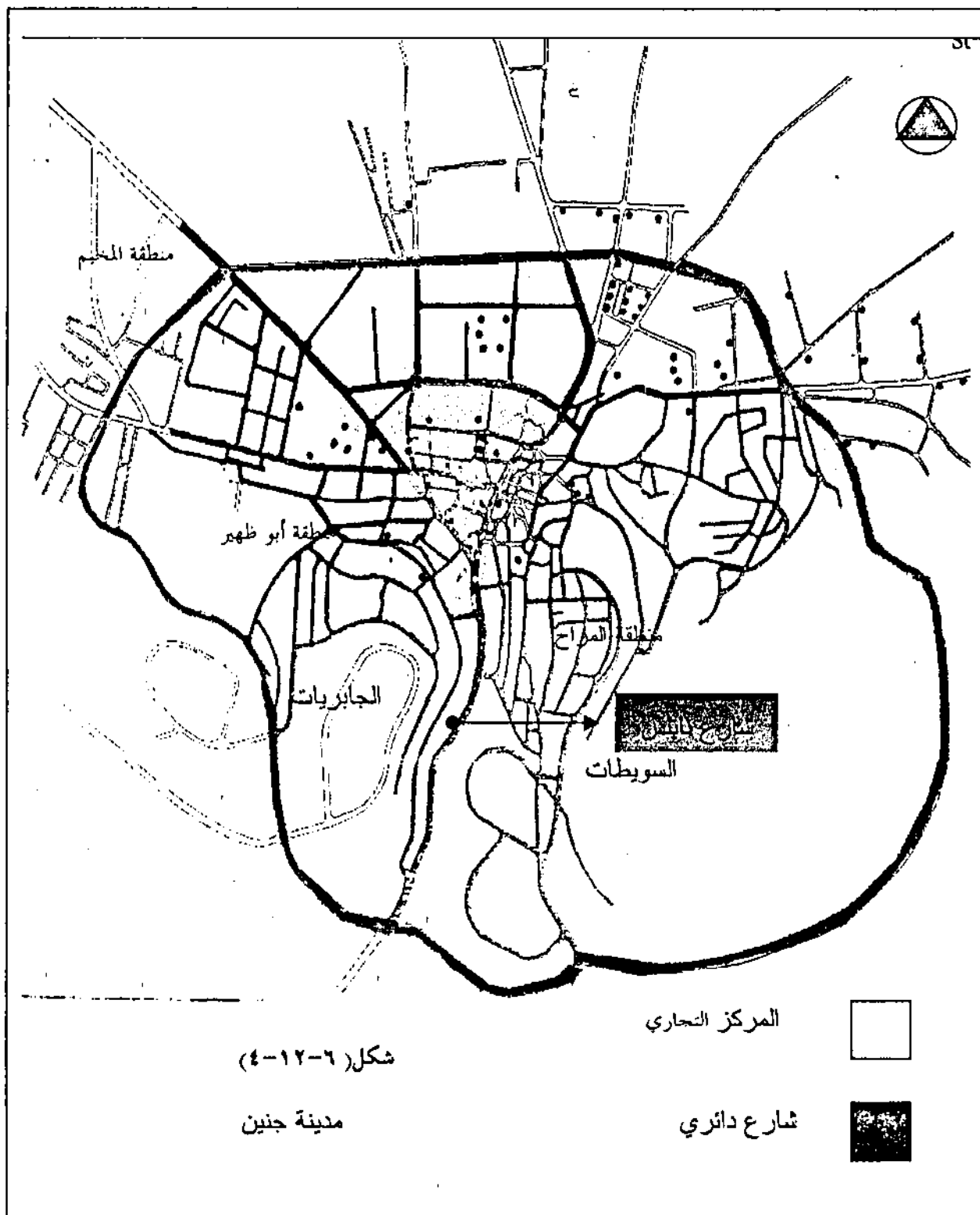
٦- تقليل عرض شارع الملك طلال وأبو بكر من ٢٠-١٠ م (شكل ٦-١٢-٥ القائم) و (شكل ٦-١٢-٥ المقترح) وذلك بأن يتم أخذ ٣ م من كلا الجانبين كرصيف للمشاة ثم أخذ ١,٥ م من الشارع لتكون منطقة خضراء مزروعة بالأشجار وتحتوي على المقاعد لتكون كأماكن للإستراحة تعمل على جذب المتسوقين فيصبح عرض الشارع ١٠ م أي ٥ م لكل اتجاه وبذلك نمنع السيارات من الوقوف على جانبي الشارع مع المحافظة على بقاء إتجاه حركة السير بإتجاهين والمحافظة كذلك على الجزر القائمة في وسط الشارع (التي يبلغ عرضها ١ م) (شكل ٦-١٢-٦ القائم) و (شكل ٦-١٢-٦ المقترح) فهذين الشارعين يعتبران حيويين بالنسبة للمنطقة التجارية، حيث تتركز معظم الخدمات والمحلات والمكاتب في هذين الشارعين، فعملية منع السيارات من الوقوف على جانبي الشارع وعمل مظلات لهم يؤدي إلى جذب المتسوقين. هذا الاقتراح مشجع ممكن تطبيقه بأقل الأضرار مع المحافظة على البنية التحتية.

(المخطط) مساحته للدراسة (التام)
مكمل (١-١٢)





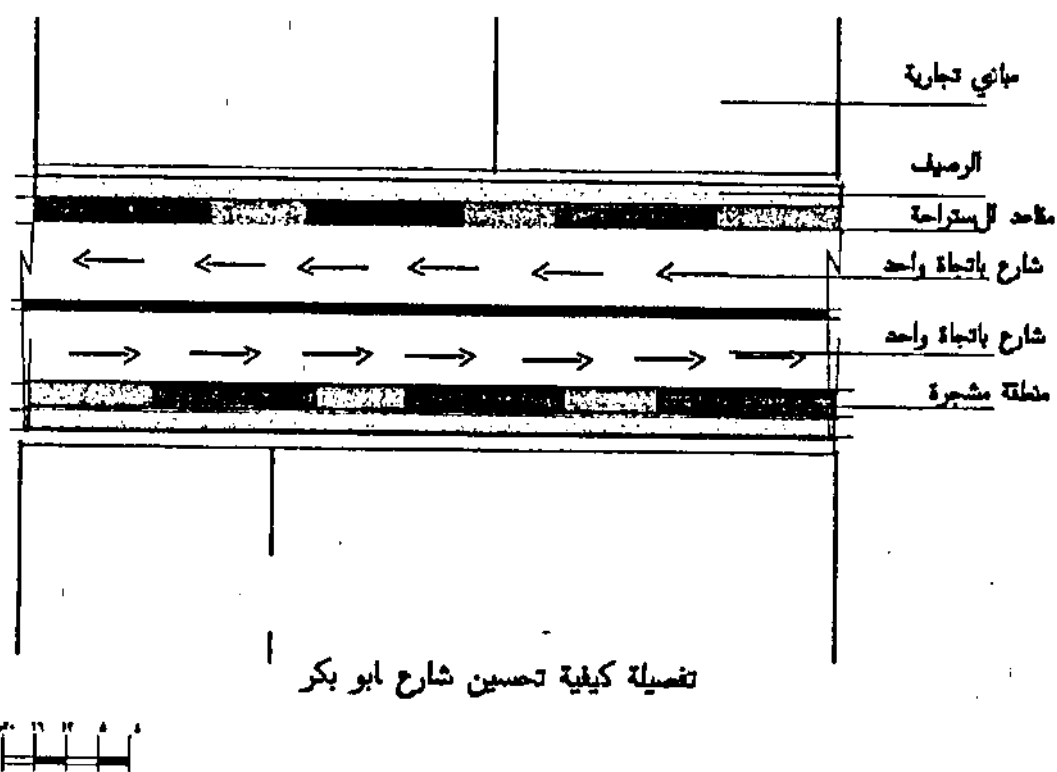
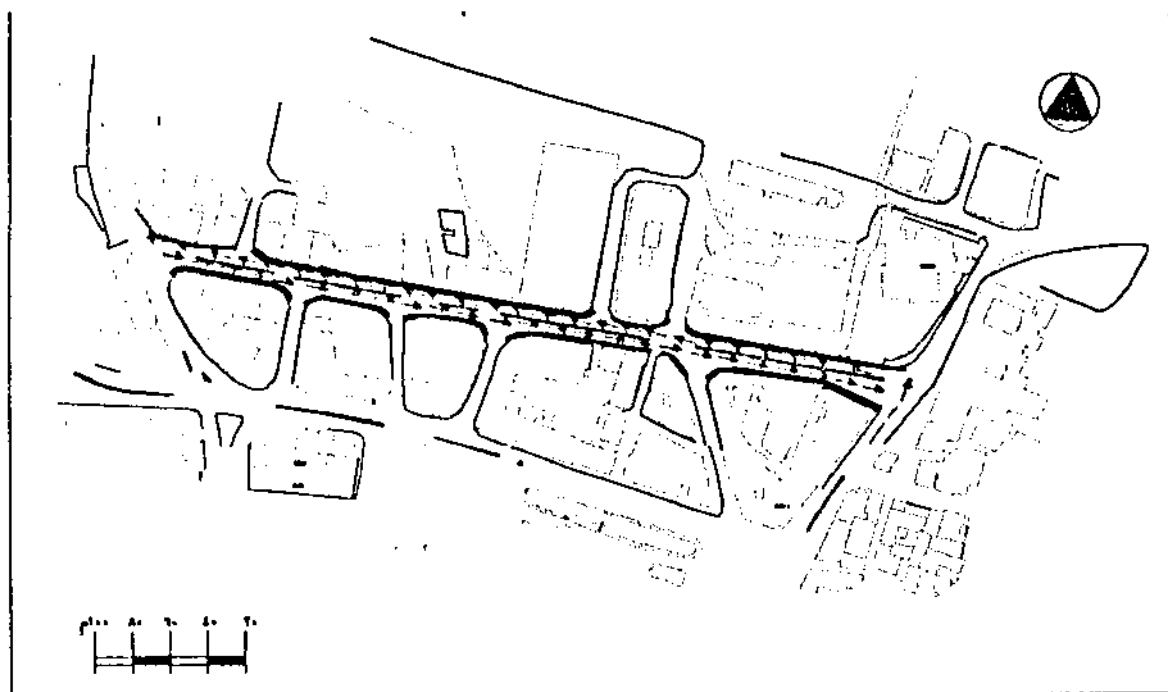




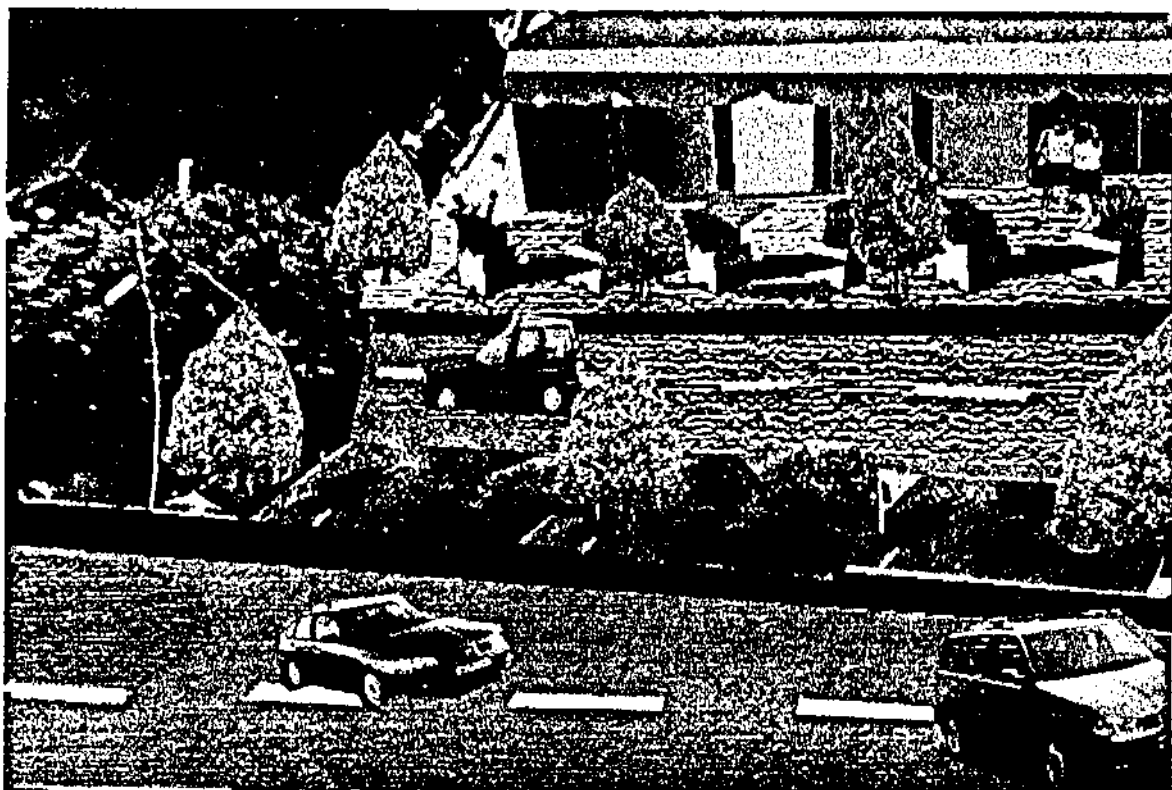
إختلاط حركة
السيارات بحركة
المشاة



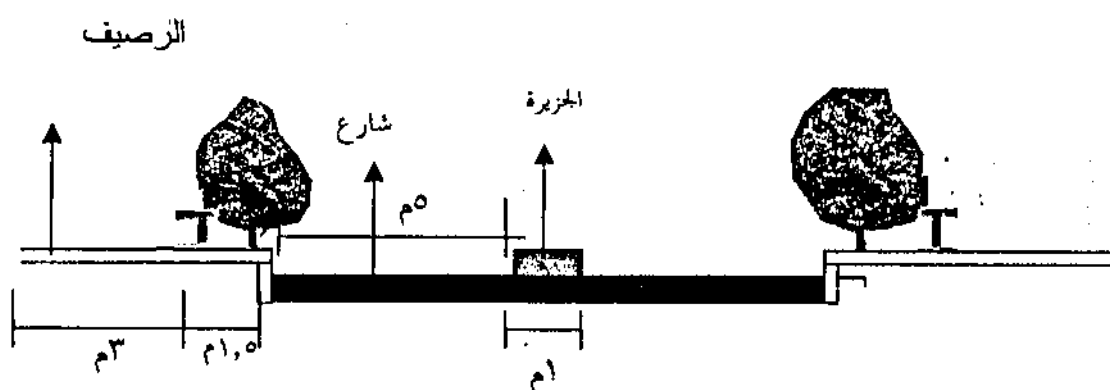
شكل (٦-١٢-٦) الوضع القائم في شارع أبو بكر وشارع الملك طلال.
حيث توضح لنا الصورة إختلاط حركة السيارات بحركة المشاة .



شكل (٦-١٢-٦) الوضع المقترح لتحسين شارع أبو بكر وشارع الملك طلال.



الوضع المقترح في شارع الملك طلال وشارع أبو بكر



مقطع في شارع أبو بكر (الوضع المقترح)

شكل (٦-١٢-٦) الوضع المقترح في شارع الملك طلال وشارع أبو بكر.

٣:٦ النتائج والتوصيات

٣:٦ النتائج والتوصيات:

بعد تطبيق خطة أو إستراتيجية إعادة التخطيط والتطوير للمركز التجاري في مدينة جنين تم الحصول على النتائج التالية:

حددت المناطق التي تصلح كمواقف للسيارات لأن حل مشكلة مواقف السيارات أمر مهم جدا في عملية تطوير المنطقة التجارية (CBD) لأن تخفيف حركة السير داخل المنطقة التجارية يسمح بوجود أماكن للمشاة والتي تم تحديدها بشارع الجليل - الجزائر - مكة - القاهرة - تونس - الأزهر - طرابلس. إن عملية تحويل هذه الشوارع إلى شوارع للمشاة فقط أمر إيجابي وذلك لأن هذه الشوارع قليلة العرض مما لا يسمح بحركة السيارات والناس معا، كما أن تحويلهم إلى شوارع للمشاة سوف يعمل على إنعاش المنطقة والمحلات التجارية القائمة هناك. كما تم إقتراح تحويل شارع الملك طلال وشارع أبو بكر إلى شوارع للمشاة من الساعة الثامنة صباحا إلى الساعة الثانية ظهرا وما بعد ذلك يسمح للسيارات بدخول الشوارع، إن هذا الإقتراح من سلبياته انه ممكن أن يشكل ضغط على شارع الشهيد يحيى عياش وشارع نابلس وشارع أبو جهاد كما أنه سوف يشكل ضغط على الإشارة الضوئية عند دوار القدس ودوار هب الريح، إلا أن عملية تطبيقه مشجعة خاصة بالأعياد والمناسبات الرسمية لأنه يعمل على إنعاش الحركة الإقتصادية. أما الإقتراح الآخر بالنسبة لشارع أبو بكر والملك طلال هو أن يتم تقليل عرض الرصيف وإقتراح مناطق خضراء وأماكن للإستراحة على جانبي الرصيف، إن هذا الإقتراح يعتبر الأمثل والأفضل وذلك لأن الضرر والتكلفة الناجمة عن ذلك قليلة، كما انه في هذه الحالة نمنع وقوف السيارات على جانبي الرصيف والتي بدورها تعمل على إعاقة حركة السير والتي هي بإتجاهين، وبنفس الوقت نعمل على تجميل هذه الشوارع التي تعتبر من أكثر الشوارع حيوية من الناحية التجارية في مدينة جنين لتمرکز الخدمات فيها كما تم ذكره سابقا.

كما تم أيضا إقتراح تحويل جميع الشوارع الداخلية إلى شوارع للمشاة وهذا الإقتراح يتطلب استخدام شارع نابلس والملك طلال وشارع الناصرة وشارع أبو جهاد وشارع يحيى عياش ومن ثم شارع الجامعة كشارع دائري حول منطقة المركز التجاري، إن مثل هذا الإقتراح من سلبياته أنه ممكن أن يشكل ضغط كبير على هذه الشوارع ويعمل إكتظاظ بحركة السيارات لذلك لم يتم إختياره.

ومن أجل تخفيف الضغط على الإشارة الضوئية القائمة على شارع القدس ودوار هب الريح تم إقتراح استخدام الشارع الدائري الذي يبدأ من شارع حيفا بإتجاه المخيم ثم يمر من جبل أبو

ظهير إلى الجابريات ومن ثم إلى شارع نابلس، إن عملية تشجيع السير على هذا الشارع وخاصة للذين يقصدون مدينة نابلس أو أي اتجاه آخر غير منطقة المركز التجاري في مدينة جنين، سوف يكون أسرع لهم لأنهم لا يضطرون للمرور عن الإشارات الضوئية عند هب الريح ودوار القدس كما سيعمل ذلك على تخفيف عدد السيارات الداخلة إلى المنطقة التجارية. ونفس الشيء للقادمين من الناصرة باتجاه نابلس عملية تشجيع الشارع الذي يمر من مفترق الناصرة ثم يمر من البلدة القديمة باتجاه المراح ثم إلى السويطات ثم إلى شارع نابلس فإيجابيات هذا الشارع هي نفس إيجابيات الشارع الذي تم ذكره سابقاً لأن كلاهما سوف يخفف عدد السيارات الداخلة إلى منطقة المركز التجاري كما يخفف عملية الإزدحام.

ومن النتائج الإيجابية المترتبة على خطة إعادة التخطيط والتطوير هو توفير ساحات خضراء وتم تحديدها بعدة مناطق خاصة الساحات التي بين المباني التجارية لأنها ستشكل متنفس للمباني التجارية التي تجمعها، كما تم اقتراح تحويل كراج التل إلى متنزه ومنطقة خضراء لأنها تقع في وسط المركز التجاري وبالقرب من المركز الثقافي، وهذا أمر إيجابي لأن هذه الساحة سوف تكون متنفس للمنطقة التجارية كما أنها سوف تعمل على إنعاش المنطقة. كما تم اقتراح ساحة تجمع المباني التاريخية الهامة وهي مدرسة بنات فاطمة خاتون ومكتبة البلدية ومسجد فاطمة خاتون وتم اقتراح تبليط هذه الساحة ببلاط يتلاءم مع المباني التاريخية التي يجمعها مثل البلاط السلطاني الذي لا يزال البعض منه قائم في سوق السيباط مع إستخدام الأشجار ونوافير المياه، إن اقتراح مثل هذه الساحة أمر إيجابي وضروري لرفع قيمة المباني التاريخية كما أنها سوف تحدد أكثر منطقة ال CBD، إلا أن اقتراح هذه الساحة يتطلب عدة أمور وهي أن يتم تغيير اتجاه حركة السير في شارع نابلس والملك فيصل وذلك بأن يتم تحويل اتجاه حركة السير من عند الدوار الرئيسي باتجاه شارع الملك طلال ومسكن ثم إلى أيوب الأنصاري ومن ثم إلى شارع أبو بكر ثم إلى شارع دير ياسين ومن ثم إلى فاطمة خاتون ثم إلى شارع أبو جهاد.

كما تم تشجيع عملية التطور بالإتجاه العمودي وخاصة في المنطقة المركزية من المنطقة التجارية لأن هذه المباني سوف تزيد من عدد المكاتب في المنطقة التجارية بالإضافة إلى أنها سوف تحدد أكثر منطقة المركز التجاري وتحد من عملية التطور باتجاه المراج. وفيما يلي ممكن أن نسهب أهم التوصيات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار من أجل نجاش خطة إعادة التطوير والتخطيط للمركز التجاري في مدينة جنين والتي تم إختيارها وتشجيعها بعد الدراسة والتحليل الميداني للمنطقة التجارية في مدينة جنين:-

• التركيز على تطوير المنطقة التجارية بالإتجاه الرأسي وليس الأفقي لحماية مرج ابن عامر، وهذا ما تم التطرق له سابقا ، وما ينطبق على منطقة المركز التجاري يجب تطبيقه على المدينة ككل وذلك بمنع عملية البناء داخل المرج، لأنه يوجد بدائل لعملية تطوير المناطق السكنية أيضا وذلك في المناطق الجبلية وخاصة الجابريات وجبل أبو ظهير ومنطقة المراح.

• إستغلال المباني التاريخية والمباني الأثرية ذات الطابع العمراني المميز وذلك بجعلها عامل جذب لإرتياد المنطقة (خاصة مسجد فاطمة خاتون -سوق السيياط- مكتبة البلدية - مدرسة بنات فاطمة خاتون). ويتم ذلك بتطبيق الخطة المقترحة في المناطق المبنية وغير المبنية وهي بعمل ساحة (بلازا) لتكون للمشاة فقط.

• تحويل إتجاه حركة السير من شارع نابلس بإتجاه شارع الملك طلال ومن ثم إلى شارع أيوب الأنصاري ثم إلى شارع دير ياسين ومن ثم إلى فاطمة خاتون ثم إلى شارع أبو جهاد ثم إلى الناصرة.

• تعريض الرصيف في شارع الملك طلال وشارع أبو بكر ليصل إلى ٣ م وأخذ حوالي ١,٥ من أجل عمل مظلات للمشاة وزراعة وبذلك نعمل على منع وقوف السيارات على جانبي الرصيف، وأن يبقى إتجاه حركة السير بإتجاهين.

• زراعة الساحات التي تم إقتراحها مناطق خضراء وهذا يتطلب من البلدية إستملاك بعض الأراضي .

• نظرا لإفتقار منطقة المركز التجاري في مدينة جنين للمجمعات التجارية الضخمة فإن عملية تشجيع المراكز التجارية (MALLS) أمر إيجابي حيث تم إقتراح مركز تجاري على شارع أبو جهاد ، وهذا يتطلب من البلدية إما أن تستملك الأرض أو أن تشجع صاحب الأرض بعمل هذا المول وأن يكون تصميمه ضمن الشروط التي تم التطرق لها سابقا لموقعه الإستراتيجي الذي سوف يخدم عرب أل ٤٨ وكذلك القرى المحيطة بمدينة جنين.

• تشجيع إقامة مراكز تجارية خارج المنطقة التجارية وخاصة في الضواحي (مثل ضاحية صباح الخير والمنطقة الواقعة إلى الجنوب من مدينة جنين أي في مدخل مدينة جنين) لتخفيف الضغط عن منطقة المركز التجاري وكذلك إقامة مركز تجاري آخر على شارع حيفا لنضمن التوازن في توزيع المراكز التجارية الضخمة على كافة أنحاء المدينة لتخدم كل التجمعات السكنية التي تكزن مدينة جنين والإقليم المحيط بالمدينة.

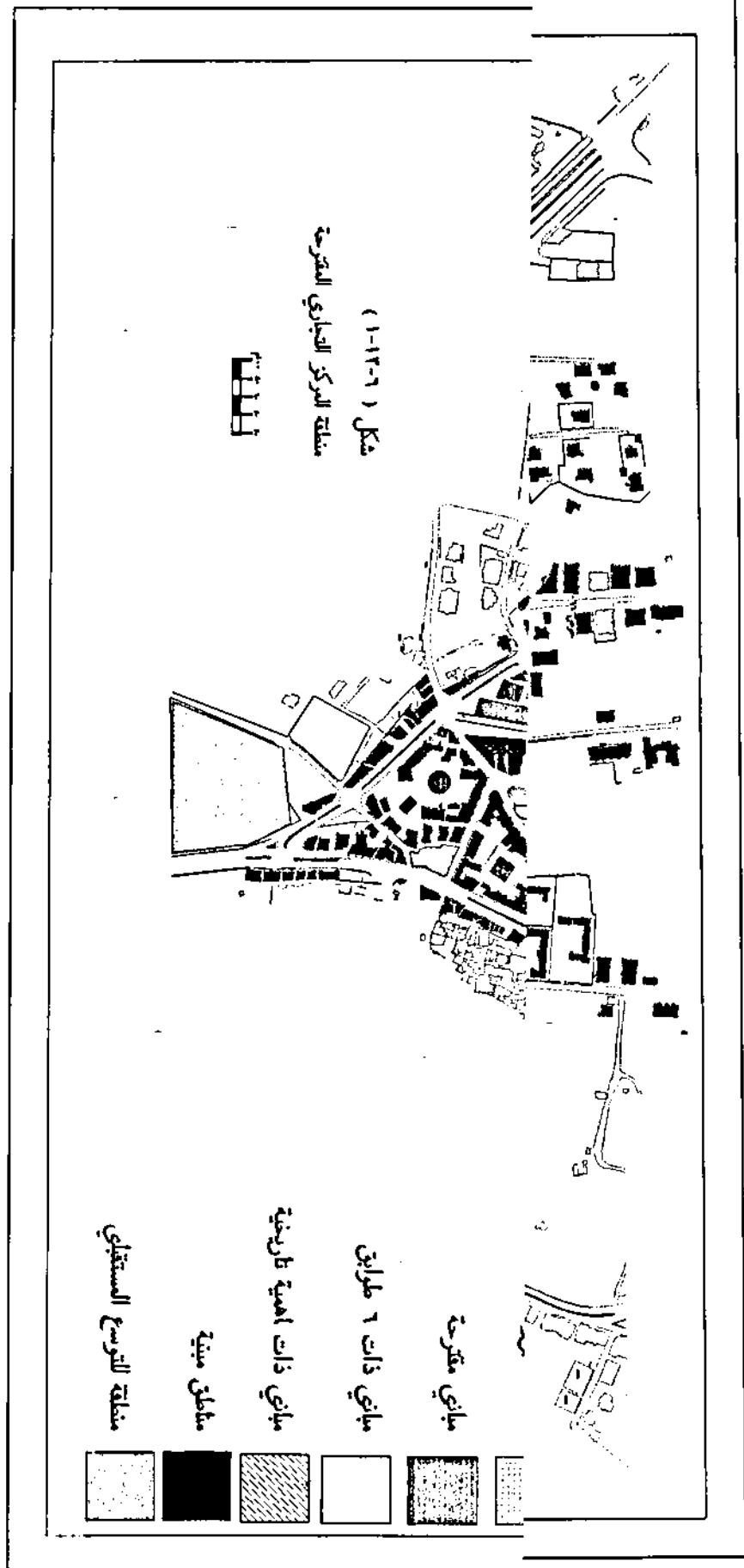
• على البلدية أن تستملك الأراضي التي تم إقتراحها كمواقف للسيارات العامة والخاصة لأهميتها في تنظيم المنطقة التجارية أو أن تقوم بأخذ رسوم معينة من قبل أصحاب الباصات والتكسيات لتتمكن من إستملكها أو إستجارها لحين تصبح لدى صاحب الملك القدرة على إستثمارها .

• تجميل منطقة الدوار والجزر ونقاطعات الطرق الأخرى باستخدام أثاث الشوارع لما لها من تأثير كبير في إعادة التنظيم للمنطقة كما أن ذلك يحددها أكثر وتصبح مرئية أكثر لسائقي السيارات.

• إزالة المباني التي تم تحديدها في الخطة السابقة لأنها سوف يكون لها تأثير كبير على عملية التخطيط والتطوير. بالنسبة للموتيل (الإستراحة) الذي تمت إزالته في الخطة المقترحة أن تعمل البلدية على إيجاد بديل وذلك بأن يتم إقتراح منطقة مخصصة للأوتيلات (في المخطط الهيكلي لعام ٢٠٠٠) ذات مساحة كافية في مناطق الضواحي (suburbs) بعيدا عن الضجة والإزعاج .

• تطبيق إستراتيجية التأهيل لمدرسة بنات فاطمة خاتون وذلك بتحويلها إلى متحف لأن ذلك سوف يعمل على جذب السياح للمنطقة والأمر المشجع أكثر هو تحويل شارع الملك فيصل إلى ساحة للمشاة، ومن ثم يتم نقل المدرسة إلى مجمع المدارس بالقرب من شارع أبو جهاد أو يتم تحويل دوام إحدى المدارس إلى فترتين صباحي ومساوي هذا إذا لم يكن هناك إمكانيات مادية بإنشاء مدرسة جديد بالقرب من مجمع المدارس.

وأخيرا وليس آخرا أن يتم تطبيق الخطة المقترحة لإعادة تطوير وتخطيط المنطقة التجارية في مدينة جنين والموضحة في شكل (٦-١٣) الذي يبين لنا الوضع القائم في المدينة وشكل (٦-١٣-١) الذي يبين لنا الوضع المقترح لإعادة التطوير والتخطيط للمنطقة التجارية في مدينة جنين.



*** المصادر ***

****المصادر العربية****

- ابن خلدون. ١٩٧٦م: مقدمة ابن خلدون. الجزء الأول.
- حرب حنيطي. ١٩٧٦م: قصة مدينة جنين. دار الشروق- بيروت.
- أنا تولي ريمشا. ١٩٧٧: تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة. الإتحاد السوفيتي-موسكو بيرفي ريجسكي بيربولوك رقم ٢.
- د.جمال حمدان. ١٩٧٧ م: جغرافية المدن. القاهرة .
- د.نايف عتريسي. ١٩٧٧م : قواعد تخطيط المدن. دار الراتب الجامعية.
- د. سابا جورج بشير. ١٩٧٧م: العلم وتنظيم المدن العربية. بلدية الكويت.
- مصطفى فواز. ١٩٨٠: مبادئ تنظيم المدينة. معهد الإنماء العربي- بيروت.
- مصطفى مراد الدباغ. ١٩٨٨: بلادنا فلسطين، الجزء الخامس. دار الطباعة- بيروت- الطبعة الرابعة .
- حرب حنيطي. ١٩٩٠ م: جنين. موسوعة المدن الفلسطينية- ص ١٤٩.
- نبيل خالد الآغا. ١٩٩٣م : مدائن فلسطين. الطبعة الأولى.

*** الندوات والنشرات ***

- د.كمال جبر عبد الفتاح. ١٩٦٤: مدينة جنين. دراسة إقليمية أعدت بإشراف الأستاذ الدكتور أنور النعمان لنيل إجازة في الآداب. دمشق.
- الحفاظ على التراث المعماري الإسلامي. ١٩٨٥م: أعمال وتوصيات وبحوث مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن. المعهد العربي لإنماء المدن، إستانبول/ تركيا .
- نشاطات وإجازات المجلس البلدي العشرين والحالي. ١٩٨٧م: جنين بلدة الجنائن.
- إجازات المجلس البلدي العشرين. ١٩٩٣م: جنين.
- بلدية جنين ١٩٩٥: جنين مسيرة بناء وعهد جديد. وزارة الحكم المحلي - بلدية جنين.
- الغرفة التجارية الصناعية والزراعية لمحافظة جنين. ١٩٩٦م: الوضع الإقتصادي في محافظة جنين. دراسة إقتصادية إحصائية تحليلية.
- اللجنة الإعلامية لمحافظة جنين. ١٩٩٧م: محافظة جنين بين الماضي والحاضر.
- ندوة مراكز المدن العربية، إعادة التأهيل عمرانيا- حضريا- اجتماعيا- إقتصاديًا. ١٩٩٨: حلب- الجمهورية العربية السورية. المعهد العربي لإنماء المدن ومجلس مدينة حلب.
- بلدية جنين. ١٩٩٨: جنين بين الماضي والحاضر..

- فلاح العموش، ماجد العبوة. ١٩٩٨م: ورقة عمل مقدمة لندوة " مشاريع لإعادة التأهيل عن مراكز المدن العربية ".
- عبد الرحمن الحيارى. ١٩٩٨م: ورقة عمل مقدمة لندوة " مشاريع إعادة التأهيل لمراكز المدن العربية. بلدية السلط.
- أحمد محمود يسري حسن. ١٩٩٨م: ورقة عمل مقدمة لندوة " مراكز المدن العربية. القاهرة.

*****المصادر باللغة الإنجليزية*****

- **A.E Parkins**.(1930)."Profiles of the Retail Business Section of Nashville", Tennessee and their Interpretation , Annals of the Association of American Geographers 20: 164--175.
- **ALBERT Z. GUTTENBERGE:** (1960) "Urban Structure and Urban Growth", Journal of the American Institute of Planners, May, 1960.
- **ANDERSON, S.** (1978)."On Streets". Cambridge,Mass: MIT Press.
- **ANTHONY M. GRAZIANO MICHNELL. RAVLIN.**(1989) :"Research Methods Aprocess of Inquiry". State university of New York At Buffalo.
- **CARLETON KNIGH 111.** (1974): "Saving America's Station". Excerpted From " Rail Roding", supplement to preservation news – monthly newspaper of the National Trust for historic preservation.
- **CARTER, II.** (1972): "The Study of Urban Geography". College of Wales, Aberystwyth.
- **CRESSWELL, R** (1979): "Quality in Urban Planning and Design". London- Boston.
- **DAVID GLASSER .** (1998) Journal Of Urban Design, City Center Blocks & their Evolution: "Acmparative Study of Eight American & Australian CBDs". Arins Siksna , Department of Geographical Sciences & Planning. Vol. .3,N.3.
- **DAVIES, II.** (1965): "Land Use In Central Cape Town", Astudy in Urban Geography. University of Cape Town.
- **EARL BABBIE.** (1989): "The Practice of Social Research Wadsworth", Publishing Company, Belmont, California. H62 B2.
- **EDGAR M. HORWOOD and RONALD R. BOYCE.** (1959): "The Core- Frame Concept" chapter 2 in their studies of the Central Business District and Urban Freeway Development. University of Washington Press
- **EDWARD L, ULLMAN.**(1962): "The Nature of Cities Reconsidered, The Regional Science Association" Papers and Proceedings. 7-23.
- **EMANUEL BERK.** (1976): "Down Town Improvement Manual". Chicago, Illinois 60637.
- **ERENEST W, BURGESS.** (1929): "Urban Areas in T.". Smith and L.D. White, eds., Chic An Experiment in Social Science Research. Chicago: The University of Chicago Press, PP. 113-138.
- **F.A STAHL & ASSOCIATES.** (1974): "Faunal Hall markets", For Restoration . Boston, Mass.
- **FRASER REEKIE.** (1976): "Design in the Built Environment".
- **GERALD W, BREESE.** (1949): "The Daytime Population of the Central Business District of Chicago with Particular Reference to the Factor of Transportation". University of Chicago Press.

- **G.E VANCE, Jr.** (1960): "Emerging Patterns of Commercial Structure", Lund Studies in Geography, Series B, Human Geography, no, 24(1962), 485-518.
- **HAAS CAROL** (1960): "The Hierarchy of Central Functions within the city", Annals of the Association of American Geographers 50. 419-438.
- **HOMER HOYT.** (1939): "The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities C. Washington". D.C: US. Government Printing Office.
- **HOMER HOYT.** (1964): "Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure" Land Economics 40. 199-212.
- **IAN COLQUHON.** (1996): "Regeneration An International Perspective". B-T-Batsford Ltd.
- **HAASAN FETHI.** (1985): "Preservation of Islamic Architectural Heritage". Istanbul, Turkey.
- **JOHN COLLIER, Jr.** (1967): "Visual Anthropology: photography as research method". San Francisco State College.
- **JOHN M. JOHNSON.** (1975). "Doing field Research. A division of Macmillan Publishing Co. INC".
- **JOHN R. SHORT.** (1980): "Urban Geography". London – Routledge.
- **KEVIN LYNCH.** (1960): "The Image of the City". Cambridge, Mass.: MIT Press.
- **LOWDON WINGO, Jr.** (1961): "Transportation and Urban Land". Washington.
- **LYNCH, K.** (1989): "Good City Form". Cambridge, Mass: MIT Press.
- **MALCOLM J.** (1937): "Proud Foot, Research Geographer". U.S. Bureau of The Census, Intra City Business Statistics For Philadelphia.
- **MARGARET ROBERTS.** (1980): "An Introduction to Town Planning Techniques". Polytechnic of Central London.
- **M.HORWOOD, RONALD R.** (1959): "Studies of The Central Business District and Urban Freeway Development". University of Washington Press.
- **M.R.G. CONZEN.** (1949): "The Scandinavian Approach to Urban Geography", Norse Geographies Tidskrift 12.: 86-91.
- **RAYMONDE. MURPHY.** (1972): "The Central Business District". Chicago-Newyork.
- **REDESTONE, LOUIS.G.** (1976): "The New Downtown".
- **R.E.MURPHY & J.E VANCE, Jr.** (1954 a): "Delimiting the CBD".
- **ROBERT, LABOUITZ, SANFORD LABOUITZ.** (1975) : "Introduction To Social Research". University of Victoria, Calary, Canada.

- **ROBERT M. HAIG & ROSWELL C.** (1927): "Major Economic Factors in Metropolitan Growth and Arrangement", Regional Survey of New York and Its Environs I, New York: Regional Plan Of New York and Its Environs. P. 3g.
- **STUART CHAPIN.** (1969) : "Land Use Determinants". University of Illinois. C.C. 64-18-666.
- **THOMPSON & ASSCIATES.** (1974): "Faunal Hall Markets, for the master plan". Boston, Mass.
- **W.WILLIAM-OLSSON.** (1940): "Stockholm: Its Structure and Development", Geographical Review 30: 420-438.
- **WILLIAM, SCHEURER.** (1976): "The New Down Towns- Preservation and Restoration of Buildings in the Central Business District Area".
- **ZIAD, S.** (1993) : "Plitical Impacts On The Built Environment Colonisation And The Development Of Place Identity. The Case of The Rural West Bank (Palestine)". Center for Architectural Research and Development Overseas, University of Newcastle upon Tyne. B.SC., M.Arch.

****الملاحق

ملحق (١:٣)

(مقابلات مع أشخاص ذوي الأعمار الكبيرة)

(Interview Elderly Persons)

جامعة النجاح الوطنية. () الركن
كلية الدراسات العليا. () الشهر
قسم التخطيط الحضري والإقليمي. () المكان

إرشاد :

إسمي رواء علي صوالحة. أقوم بتحضير رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي بجامعة النجاح الوطنية) وهي بعنوان (عادة تطوير وتخطيط وتأهيل مركز مدينة جنين التجاري). إني أود أن أوجه لك عدة أسئلة حول شعورك أثناء القيام بعملية التسوق داخل منطقة المركز التجاري في مدينة جنين، كما أريد منك أن تعطي وصف للمنطقة التجارية بالفترات التالية (١٩٦٨-١٩٤٨-١٩١٨).

الموضوع أو الهدف من المقابلة :

إن الموضوع أو الهدف هو من أجل وصف التطور التاريخي والعمري لمدينة جنين بالفترات التاريخية التالية (١٩٦٨-١٩٤٨-١٩١٨) من أجل مقارنته بالوضع الحالي.

المسيرة الذاتية :

١٠ الإسم:-

٢٠ الجنس () ذكر () أنثى

٣٠ العمل ()

٤٠ كم من الوقت عشت في هذه المدينة ؟.

٥٠ إني أود أن تصف البيئة المحيطة قدر ما تعرف أو بقدر ما تتذكر من طفولتك؟.

• إقليم جنين

- المدينة بشكل عام .

- الشوارع .

- الطبيعة .

- أشياء أخرى.

• مركز المدينة التجاري .

- المناطق المبنية.
- المباني التاريخية .
- عدد المحلات التجارية

• السكان.

- عدد السكان في الفترات السابقة.
- ملوك الأشخاص وحركتهم من وإلى المدينة .

٦٠ هل بإمكانك أن تعطي لي رأيك أو إنطباعك حول المدينة في القمم (العهد العثماني - الفترة البريطانية - الأردنية) والمدينة في الوضع الحالي .

٧٠ هل بإمكانك أيضا أن تصف إنطباعك عن منطقة المركز التجاري بالوقت الحالي والمركز التجاري في الماضي.

٨٠ ماذا تفضل أن يكون موجود في منطقة المركز التجاري وغير موجود بالوقت الحالي.

ملاحظات

ملحق رقم (٢:٣)
مقابلات مع أشخاص مرموقة
(Interview Key Figures)

الرقم ()	جامعة النجاح الوطنية.
الشهر ()	كلية الدراسات العليا.
المكان ()	قسم التخطيط الحضري والإقليمي.

إرشاد :

يسمي رواء علي صوالحة. أقوم بتحضير رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي بجامعة النجاح الوطنية) وهي بعنوان إعادة تطوير وتخطيط وتأهيل مركز مدينة جنين التجاري). إنني أود أن أوجه لك عدة أسئلة حول شعورك أثناء القيام بعملية التسوق داخل هذه المنطقة. هذه المعلومات سوف تساعدني في دراستي لتحديد المشاكل والصعوبات وبعض الأمور الهامة للتوصل إلى كيفية إعادة التطوير والتخطيط والتأهيل.

الهدف من المقابلة :

إن الهدف هو تحديد شعور الأفراد أثناء تأديتهم للفعاليات اليومية وأثناء القيام بعملية التسوق داخل المنطقة التجارية في مدينة جنين .

المسيرة الذاتية :

- ١- الإسم
- ٢- العمر
- ٣- الجنس () أنثى () ذكر
- ٤- المهنة
- ٥- هل أنت من المدينة أم زائر.....

- ٦- حسب وجهة نظرك ما رأيك بالمنطقة التجارية لمدينة جنين من ناحية :-
- شوارعها - الطبيعة - مبانيها - محلاتها التجارية - المناطق الخضراء
المواصلات - الساحات العامة، مع إعطاء سبب لذلك.

٧- أنت كمواطن عادي، ما هي أهم الأمور التي تشعرك بالإرتياح أثناء القيام بعملية الشراء .

٨- ما هي إقتراحاتك حول الأمور التي تعمل جند للزبون والزائرين داخل منطقة المركز التجاري وتشعر أنها غير موجودة .

ملاحظات

.....: