

## مواصفات المنطقة المركزية التجارية (CBD) وتطور النشاط الحضري (حالة مدينة عطبرة السودان)

### Specifications central business district (CBD) and the evolution of urban activity

د. محمد يحيى أحمد الحاج\* , د. عمر أحمد الزاكي صالح\*\*

\*أستاذ مشارك :جامعة وادي النيل -كلية التربية -قسم الجغرافيا

\*\*أستاذ مساعد-جامعة شندي-كلية الاداب-قسم الجغرافيا

#### مستخلص

تعتبر المنطقة التجارية المركزية (CBD) في المدينة هي عنوان لحياتها وانعكاس لنشاطها ووظيفتها لذلك تتصف تلك المنطقة بعدة مواصفات مجمع عليها تعكس التطور الحضري فيها وتختلف المدن في نسبة تلك المواصفات حسب الظروف الاقتصادية والسياسية والسكانية. تتركز معظم النشاطات البشرية في تلك المنطقة التجارية، وتعتبر التجارة هي الوظيفة المحورية التي تجمع معظم الأنشطة السكانية. وتهدف الورقة الى: تناول مكونات ومواصفات المنطقة التجارية المركزية في مدينة عطبرة ومدى مطابقتها للمعايير المتعارف عليها وخاصة أن هذه المنطقة أعيد تخطيطها عمرانيا، اثر ذلك على إعادة توزيع الأنشطة خاصة الأنشطة الحضرية . توصلت الورقة لعدة نتائج أبرزها التغيير الذي حدث في تطور الأنشطة الحضرية خاصة بعد اعادة تخطيط المنطقة بالإضافة لتطور شكل العمران وكشف اتجاهات التطوير والتحديث.

#### ABSTRACT

The central business district (CBD) in the city is the title of her life and a reflection of the activity and function of that region characterized by several complex specifications reflects the urban evolution and different cities in those specifications by relative economic and political conditions and population. And most human activities are concentrated in the business district and is considered trade is a central function that combines most of the population activities. Paper aims to: - Recognize the importance of the central region. -

Identify the characteristics of the central region. - Relationship between urban activities and CBD. The problems facing the central region. The paper components and specifications central business district in the city of Atbara and the extent of compliance with the standards generally accepted, especially as this area was planned residential, impact on the redistribution of activities especially urban activities and by addressing the problem of search, which were represented in the ironic Urban of the central area and commercial relationship activities urban, The most important topic in the function of the city of Atbara and variables that occurred not only at the city level but at the level of Sudan through the deterioration of rail. This paper has used some of the information gathering tools including: an inventory field to confine the urban activities in the central region, and then review the activities on the ground. In addition to analyzing the proposed map of the central area which is in the process of implementation and review process amendments: There are simple statistical processing to convert the numbers to percentages. The paper found several results, most notably the change that has occurred in the evolution of urban activities in addition to the evolution of the form of construction and detect trends of development and modernization.

#### مقدمة:

تنشأ المدن في المناطق التي تتوفر فرص معيشة متنوعة مع تنوع اساليب الحياة واماكن لإقامة الناس والعمل والتمتع بعلاقات دائمة وتمتيزه ضمن المنطقة الحضرية ، وقد تكون المدينة بسيطة وصغيرة الحجم وغير مزدحمة وتتمتع بجانب كبير من خصائص البيئة الريفية او تكون مدن ذات كثافة عالية ومزدحمة بالانشطة المتنوعة والمتنافسة في احتلال افضل المواضع .

تمر المدن خلال مدة نموها وتطورها بمراحل متميزة من حيث المساحة والشكل والوظيفة . وما يشار اليه ان معظم مدن العالم مرت بتلك المراحل وهي كما يأتي:

1- المرحلة الأولى-تنشأ المدينة على شكل نواة صغيرة تاخذ شكلها النهائي خلال فترة زمنية قصيرة، ويشكل سكان المدن في تلك المرحلة نسبة قد لاتصل الى % 25 من السكان،وقد تكون المدن مسورة،مثل مدينة هيت القديمة.

2-المرحلة الثانية-تتسع المدن بشكل أسرع من المرحلة السابقة وتكون مساحة وسكان المدينة أضعاف ما كانت عليه في المرحلة الأولى،وتتنوع وظائفها،وقد تستوعب نسبة من السكان تصل الى حوالي 50 %

3-المرحلة الثالثة -نمو المدن بشكل سريع لزيادة سكانها طبيعيا وهجرة الأرياف، ادي ذلك الى ارتفاع نسبة التحضر ليصل إلى أكثر من % 60 وتقلص نسبة سكان الريف الى اقل من 40 %

٤- المرحلة الرابعة تميزت بارتفاع الكثافة العمرانية والسكانية وتنوع الأنشطة في المدينة واستخدام أفضل التقنيات في إدارة المدن وتطورها، وارتفاع نسبة التحضر لتصل إلى أكثر من 90% في بعض الدول، وخاصة القزمية، وأكثر من 70% في معظم الدول (٥)

مشكلة البحث:

تمثلت في المفارقات العمرانية للمنطقة المركزية التجارية وعلاقتها بالأنشطة الحضرية .

أهمية الموضوع:

تمثلت في وظيفة مدينة عطبرة والتي حدثت بها متغيرات ليست على مستوى المدينة فقط بل على

مستوى السودان وذلك من خلال تدهور قطاع السكك الحديدية .

أهداف الدراسة:

- التعرف على أهمية المنطقة المركزية.
- التعرف على مواصفات المنطقة المركزية.
- علاقة الأنشطة الحضرية ب cbd .
- المشكلات التي تواجه المنطقة المركزية.

فرضيات الدراسة:

- حدث تطور عمراني دون تطور للأنشطة الحضرية.
- تعتبر المنطقة التجارية للمدينة مطابقة نسبيا للمواصفات المتعارف عليها.
- من أهم المشكلات التي تواجه المنطقة يتمثل في عدم التنظيم وسوء إدارة الأنشطة.
- قلة مواقف السيارات العامة والخاصة ،مع قلة المساحة الكلية مع تطور الأنشطة.

أدوات جمع المعلومات:

المصادر الثانوية: الكتب والمراجع وشبكة الانترنت.

المصادر الأولية: تشمل الحصر ميداني للأنشطة الحضرية في المنطقة المركزية، ثم مراجعة الأنشطة ميدانياً.

بالإضافة لتحليل الخريطة المقترحة للمنطقة المركزية وهي في طور التنفيذ ومراجعة التعديلات العملية التي ادخلت عليها.  
منهج الدراسة:

= المنهج الوصفي للظواهر القائمة في منطقة الدراسة.

= المنهج التاريخي لتتبع التطور العمراني والأنشطة.

= التحليل الإحصائي البسيط في شكل النسب المئوية .

#### ١- الإطار النظري للمنطقة المركزية

تعرف المنطقة المركزية التجارية (The Central Business District) اختصار الحروف الأولى (CBD) وتحتل مركز المدينة ، وتمثل مركز الثقل التجاري والأبنية المميزة وقد يشمل هذا الاصطلاح مناطق أخرى وترمز إلى الحيوية الاقتصادية والاجتماعية للمدينة (١).  
كذلك هو المركز الرئيس للمدينة وبؤرة نشاطها الداخلي وملقى الأعمال الخارجية فيها فتركز به مكاتب الأعمال التجارية الكبرى وشركات التأمين والمحلات وبيوت المال والفنادق ،وتزداد كثافة المحلات التجارية وتنتهي إليه معظم الطرق الرئيسة التي تربط المدينة (٢).

يعكس شكل ونوع منطقة الأعمال المركزية أو وسط المدينة دائماً تاريخ المدينة. هو مصطلح يستخدم في التخطيط والتصميم الحضريين لمنطقة حضرية متعددة الاستخدامات حيث يوجد تركيز للاستخدامات التجارية وغيرها من الأراضي. على سبيل المثال ، تُعرف المناطق التجارية المركزية للمدن (CBD) أيضاً باسم "مناطق الأنشطة المركزية" (CAD) (تُعرف أيضاً باسم وسط المدينة في أمريكا الشمالية أو منطقة الأنشطة المركزية في المملكة المتحدة يمكن أيضاً استخدام مصطلح مركز النشاط لتعيين منطقة للتطوير متعدد الاستخدامات ، بغض النظر عن استخدامات الأراضي الحالية. يمكن أن تختلف مراكز الأنشطة اختلافاً كبيراً في الحجم من المناطق المركزية للمدن الكبيرة إلى المناطق التجارية الإقليمية إلى

مراكز التسوق والأحياء المجاورة ، ويمكنهم أيضاً الرجوع إلى التجمعات المتخصصة للأنشطة مثل حرم الجامعات الحضرية أو معاهد البحوث. مركز المدينة هو المنطقة (التاريخية غالباً) للمدينة حيث تتركز التجارة والترفيه والتسوق والسلطة السياسية. يستخدم المصطلح بشكل شائع في العديد من البلدان الناطقة باللغة الإنجليزية وله معاني مقابلة في العديد من اللغات الأخرى. و في الولايات المتحدة ، يستخدم مصطلح " وسط المدينة " بشكل شائع للدلالة على مركز المدينة ، وفي كندا يتم استخدام "وسط المدينة" وفي أستراليا يستخدم مصطلح " منطقة الأعمال المركزية " على نطاق واسع للإشارة إلى وسط المدينة في العديد من المدن

تقع منطقة الأعمال المركزية (CBD) داخل وسط المدينة ، ولكن مفهوم "وسط المدينة" يختلف عن منطقة الأعمال المركزية. يدور مفهوم "اتفاقية التنوع البيولوجي" فقط حول القوة الاقتصادية والمالية ، لكن "مركز المدينة" يشمل أيضاً عوامل تاريخية وسياسية وثقافية. (٣)

مصطلح CBD أو Central Business District هو المنطقة المركزية للمدينة ، وعادة ما يتم تمييزه بتركيز مباني البيع بالتجزئة والمكاتب. يشبه مصطلح مركز المدينة اتفاقية التنوع البيولوجي من حيث أن كلاهما يخدم نفس الغرض للمدينة ، وكلاهما يتميز بكثافة حضرية أعلى من المعتاد بالإضافة إلى وجود أطول المباني في المدينة في كثير من الأحيان. يختلف وسط المدينة عن مركز المدينة حيث يمكن أن يقع الأخير جغرافياً في أي مكان في المدينة ، أو مركز المدينة المكافئ في بعض مدن جبال روكي مثل مدينة سالت ليك أو شايبان في الولايات المتحدة. في المملكة المتحدة وأستراليا وجنوب إفريقيا وكندا ونيوزيلندا ، غالباً ما يتم اختصار المصطلح إلى "مدينة" ، مثل "الذهاب إلى المدينة". يستخدم هذا المصطلح أيضاً في منطقة مدينة نيويورك بنفس الطريقة ، باستخدام مصطلح المدينة ليعني مانهاتن. وبالمثل ، يشار إلى سان فرانسيسكو باسم "المدينة" في منطقة الخليج. يوجد استثناء واحد في لندن حيث تشير "المدينة" تحديداً إلى الحي المالي بمدينة لندن بدلاً من أي جزء آخر من وسط لندن. في أجزاء كثيرة من العالم ، بما في ذلك المملكة المتحدة ، وأستراليا ، ونيوزيلندا ، وجنوب إفريقيا ، والهند (خاصة مومباي ، حيث تُعرف اتفاقية التنوع البيولوجي أيضاً باسم "Townside") وأيرلندا ، يُشار إليها أيضاً باسم "المدينة" ("الذهاب (في) إلى المدينة" ، أو "الذهاب إلى المدينة" ، أو "الذهاب إلى أسفل المدينة"). (٣)

ويمكن ملاحظة الخصائص التالية في معظم مناطق الأعمال المركزية:

- منازل المباني العامة الكبيرة مثل المكتبات والكنائس والمحطات وقاعات المدينة.
- يحتوي على المحلات المتخصصة وفروع المحلات الكبرى.
- يحتوي على المرافق الاجتماعية مثل صالات السينما والنوادي والمسارح.

- يحتوي على مساكن قليلة ، ولكن غالبًا ما يحتوي على فنادق. يحتوي على صناعة قليلة أو لا يحتوي على أي صناعة.
- يحتوي على مكاتب ومباني مهنية أخرى.
- تحتوي على مبانٍ تميل إلى أن تكون أطول من المباني الموجودة في أجزاء أخرى من المدينة (لأن أسعار الأراضي تميل إلى أن تكون مرتفعة ، مما يجعل المباني الشاهقة مناسبة اقتصاديًا)
- لديه مستويات عالية للمشاة وأكبر قيود على وقوف السيارات.
- في الغالب هو المركز الجغرافي للمستوطنة.
- هي المنطقة ذات أعلى قيمة للأرض.
- متصل بشكل جيد بوسائل النقل العام ، وبها أعداد كبيرة من الركاب.
- لديه مستوى حركة مرور عالية. (٦)

يختلف استخدام الابنية في منطقة الاعمال المركزية سواء كان تجارة تجزئة ؛ او مكاتب. أو سكنية ، تتنافس جميعها على أكثر الأراضي التي يمكن الوصول إليها داخل منطقة الأعمال المركزية. المبلغ الذي يرغبون في دفعه يسمى إيجار العطاء. يمكن أن يظهر هذا بشكل عام في "منحنى عرض الإيجار". استنادًا إلى المنطق القائل بأن الأرض التي يمكن الوصول إليها بشكل أكبر ، في الوسط عمومًا ، هي الأرض الأكثر تكلفة. وهذا ما يسمى نظرية التجارة (خاصة المتاجر الكبرى / المتاجر المتسلسلة) على استعداد لدفع أكبر إيجار يقع في القلب الداخلي. يعتبر اللب الداخلي ذا قيمة كبيرة بالنسبة لهم لأنه تقليديًا هو الموقع الأكثر سهولة بالنسبة لعدد كبير من السكان. هذا العدد الكبير من السكان ضروري للمتاجر الكبرى ، والتي تتطلب معدل دوران كبير. ونتيجة لذلك ، فهم مستعدون وقادرون على دفع قيمة إيجار عالية جدًا للأرض. كلما ابتعدت عن اللب الداخلي واللب الخارجي ، كلما كانت الأرض أرخص. هذا هو السبب في أن مناطق المدينة الداخلية مكتظة بالسكان (المدرجات والشقق والمباني العالية) ، في حين أن الضواحي والمناطق الريفية قليلة السكان (منازل شبه منفصلة مع حدائق) (٧).

## ٢- أهم خصائص المنطقة المركزية (CBD)

أ/ سهولة الوصول Accessibility

تعد سهولة الوصول إلى قلب المدينة ابرز الصفات المميزة لهذه القلب ويمكن الوصول إليه من الأحياء الأخرى بطريقة سهلة ومباشرة بالإضافة بأنه أسهل المناطق وصولاً بالنسبة لسكان إقليم المدينة ومن

هنا يمكن معرفة الأسباب التي تجعل قلب المدن الكبرى مرتبطا بنهايات الطرق العامة . فهي المنطقة التي يمكن الحصول على جميع الأشياء بسهولة وأقل تكلفة لأنها تشكل المركز وملتقى طرق المواصلات المختلفة .

#### ب/ ارتفاع قيمة الأرض High Land Value

أدى الطلب المتزايد للخدمات المختلفة في قلب المدينة إلى منافسة شديدة في الحصول على مساحات من الأرض لإنشاء المحلات التجارية أو المكاتب وأدى ذلك بدوره إلى ارتفاع في قيمة الأرض في قلب المدينة , ومن ثم أثرت على مورفولوجية القلب المركزي في مجال كثافة استخدام الأرض والتي تعكسها المباني العالية (متعددة الطوابق) .

#### ج / قلة السكان المقيمون Absence of Residential Population

تعد قلة السكان القاطنين من أبرز الصفات وذلك بسبب كثرت انشغالها بالمحلات التجارية, والمعروف أن هذه المنطقة يكثر فيها الضجيج بالإضافة لارتفاع قيمة الأرض.

#### د / قلة الصناعة Lack of Manufacturing

رغم قلتها إلا أنه توجد بعض الصناعات مرتبطة بالنشاط التجاري مثل الطباعة وصناعة الخبز والتي لاتحتاج لمساحات كبيرة وتقاديا لأسعار الأرض .

#### هـ / التخصص الداخلي Internal Specialization

من أبرز ملامحه خاصة في المدن الكبرى أن بعض الشوارع تتخصص في نشاط معين مثل مناطق للبنوك أو نوع محدد من التجارة تشتهر بها على نطاق قد يكون خارج المدينة محليا وعالميا(٤) .

ويرى أبو صبحه (٢٠٠٣م) أن المنطقة المركزية تقدم عدة فوائد منها:

١- تقدم المنطقة الموقع الأفضل للتفاعل والاتصال .

٢- توفر المنطقة بيئة للعمل أو الأداء .

٣- نشاط الترويج والترفيه والرياضة .

٤- توافر الخبرات المهنية والإرشادية من قبل الاختصاصيين مثل الأطباء والمحامين .

٥- وجود الأسواق المالية .

٦- إمكانية الوصول إلى فرص التعليم .

وتتداخل العوامل السابقة مع بعضها، لتؤهل المنطقة المركزية لتشكّل مركزاً رئيساً للعمل، وتحتل مباني المكاتب مكانة مهمة فيها بالإضافة إلى حجم الاتصالات الشخصية وحجم الموارد التي تجعل المنطقة المركزية التجارية في المدن ذات أهمية خاصة .

### ٣- تحديد المنطقة التجارية المركزية

من الصعوبة تحديد حدود المنطقة المركزية ولكن يمكن من خلال النقطة التي تتميز بقيمة قيم الأرض أو نقطة تقاطع القيم الأعلى PLVI ويفترض أن تكون قيم الأرض وكثافة استغلال الأرض الأعلى في هذه المنطقة وتحتل منطقة القلب .

وقد جرت عدة محاولات من أجل رسم حدود المنطقة اعتمدت على حساب المعايير والقرائن تبين ارتفاع المباني وكثافة استخدام الأرض وتحديدها ورغم فائدتها إلا تحتاج لعمليات حسابية وبيانات خاصة بكل مدينة يصعب أحياناً الحصول عليها وقد جرت هذه المحاولات على يد (٦) .

كما قدم (Hartshan T.1992, P.334) أسلوب آخر لتحديد المنطقة التجارية يعتمد على مفهوم (القلب والإطار) فقلب المنطقة المركزية هو الأكثر استغلالاً، ويشكّل الإطار المنطقة المحيطة بالقلب والتي تسود فيها أنشطة مساعدة وداعمة.

عليه يمكن القول إن عملية التحديد المنضبط قد تكون به صعوبات تكمن في التباين الكثيف لاستخدامات الأرض والأنشطة، عليه نرى أن تكون عملية القياس مبنية على خصوصية كل مدينة من حيث حجمها



ووظيفتها فقد تكون بعض المدن فيها قيمة المناطق السكنية أعلى من المنطقة المركزية لانعدام القيمة التجارية لذلك نحاول نقارن قيمة المنطقة المركزية بقيمة المناطق المجاورة لها بالبعد عن قلب المنطقة .

#### ٥- عطبرة - المنطقة المركزية التجارية

تقع مدينة عطبرة فلكياً بين دائرة عرض ١٧ درجة و ١٤ ثانية، وخط طول ٣٣ درجة و ٥٩ ثانية أي أنها تقع ضمن الإقليم المداري شمالاً، مما جعلها تحت تأثير المناخ المداري، كما أنها تبتعد عن أثر المسطحات المائية.

تعد الوظيفة التجارية أساسية **Fundamental** في حياة المدن ومن الصعب أن نتصور مدينة ما لا يتم فيها نشاط تجاري من أي نوع، حتى لقد اعتبر بعض الباحثين أن التجارة هي أساس لتصنيف المدينة وذلك لارتباطها بالمدن ارتباطاً طاعياً. وقد ازدادت أهمية التجارة في حياة المدن مع تقدم الحضارة، .

يصدق القول أن أول منطقة ظهرت بعد قيام السكة الحديد ومبانيها الحالية هي منطقة السوق الحالي (المنطقة التجارية) فكان يرتادها المهاجرون من خارج المدينة بحثاً على فرص عمل وتسويق المنتجات الريفية. والمعروف إن مدينة عطبرة نقلت إليها رئاسة إدارة سكك حديد السودان في العام ١٩٠٦م أي في عهد الاستعمار البريطاني.

تعتبر ممارسة النشاط التجاري ضرورية بل مكمله لبقية الأنشطة، كذلك تأتي أهميتها في تحريك النقود ورؤوس الأموال بين السكان ويتم ذلك عبر عدد من الفعاليات التجارية تبدأ بضروريات السكان من مأكلاً وملبس وغيره عن طريق تجارة الجملة والتجزئة رغم ان المدينة بدأت عمالية بصناعة النقل وتوابعها(٨).

المعروف أن هناك منطقة مركزية واحدة بالمدينة أو ما يسمى (السوق الكبير) ويقع في قلب المدينة تقريبا (وسط غرب) في مساحة تبلغ حوالي نصف كلم تقريبا. و تحيط به الأحياء السكنية القديمة ويعتبر أول مظهر عمراني بعد مباني هيئة السكة الحديد حيث كانت توجد بأطرافه بعض المساكن وأعيد تخطيط وبناء السوق الكبير، حيث كان المظهر العمراني القديم مبنى من الطين اللبن (الجالوص) في معظمه مع بعض المباني من (الطوب الأحمر) في الطرف الغربي منه، وكان خالياً من المباني متعددة الطوابق وتمارس فيه معظم الأنشطة التجارية (محاصيل، خضروات، ماشية وخردوات) وكذلك مواقف عربات النقل الداخلي والخارجي ويتميز السوق القديم بضيق الشوارع (الأزقة) وعدم التخطيط الهندسي الجيد. كذلك وجود بعض المنازل في الطرف الشمالي والجنوبي من السوق كما يوجد به المسجد الكبير في أقصى جنوب غرب المنطقة وكنيسة في أقصى شمال غرب بالإضافة لمقر المحلية الإدارية لمدينة ملحق بها حديقة (٩).

يلاحظ أن الأحياء السكنية التي تجاور السوق المركزي من الناحية الجنوبية والناحية الشرقية تأثرت بامتداد السوق فتحوّلت واجهاتها إلى محلات تجارية وعيادات خاصة وصيدليات بل حتى الشوارع الخلفية لهذه الواجهات. وقد بدأ في بداية التسعينات من القرن الماضي مشروع إعادة تخطيط السوق التجاري المركزي بالمدينة لمواكبة الحركة التجارية والعمرانية وتخفيض الضغط الزائد من الأنشطة التجارية.

الخريطة رقم (٢) توضح الشكل الهيكلي المقترح الذي بدأ تنفيذه العام ١٩٩٦م واكتمل العمل في إزالة كل المباني والمنشآت القديمة بحلول العام ٢٠٠٠م ويظهر فيه الانتظام الذي يشبه إلى كبير خطة الزوايا القائمة وانتظام الشوارع وتوزيعها كالآتي:

= أربع شوارع رئيسة (شمال /جنوب) يبلغ اتساعها حوالي ٣٠متر.

= أربع شوارع رئيسة (شرق/غرب) بلغ اتساعها حوالي ٢٥متر.

= أما بقية الشوارع فيه مغلقة (خريطة عمران في المخطط خاصة بلوك (F5-6) بالإضافة إلى ملاحظة أن الجزء الأوسط والغربي بلوكات (A-B-C-D) والجزء الجنوبي بلوكات (8-9) أكثر انتظاما في تخطيطها.

كما يلاحظ من الخريطة رقم (٢) أن هناك تكديس في الوحدات التجارية, وشمل المخطط المقترح الجديد حوالي ١٠٥ مربعا به عدد من الوحدات التجارية تبلغ في مجملها حوالي ١٥٠٠ وحدة تجارية. وهناك ملاحظة أخرى في هذا المخطط وهي قلة الساحات العامة وأماكن تخزين السيارات باستثناء الساحة جنوب المنطقة (ساحة المولد) .

الجدول رقم (١) يوضح نسبة النشاط التجاري والخدمي في المنطقة المركزية

مهن تقليدية	تجارة عامة	مهن وخدمات حضرية
%١٥.٩	%٣١.٢	%٥٢.٩

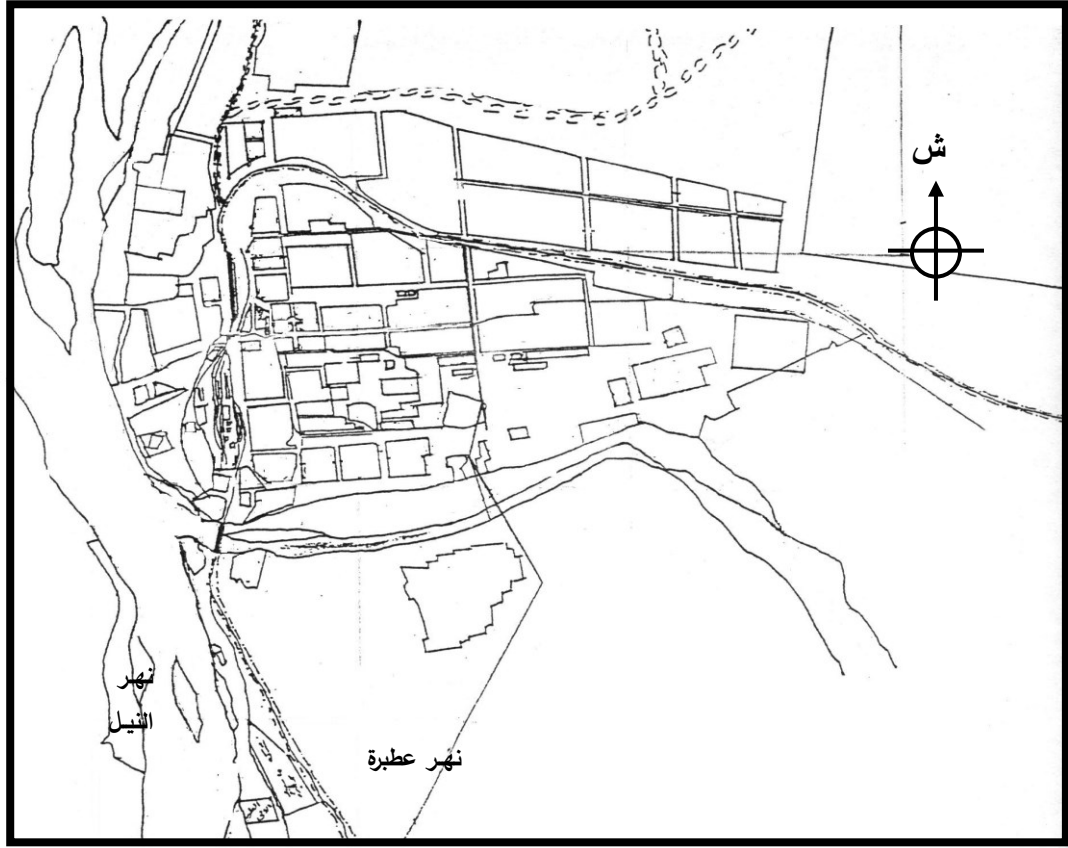
المصدر: الحصر الميداني ٢٠١٩م

الجدول (١) نسب الأنشطة السائدة في المنطقة التجارية في مدينة عطبرة حيث يتضح أن النسبة الغالبة والتي بلغت %٥٢.٩ للمهن والخدمات الحضرية والتي شملت : (وكالات سفر-أدوات طبية - معدات الكترونية - هواتف نقالة - صرافات ) لم تكن متوافرة سابقا ويعكس مدى التطور الذي حدث في هذه المنطقة. أما التجارة العامة فبلغت نسبة %٣١.٢ وهي نسبة مقدره نسبة لأنها توفر قدر كبير من احتياجات السكان مثل مواد البناء والأدوات المنزلية والمحاصيل والتوابل .

أما المهن التقليدية مثل محلات الحلاقة والمقاهي والمخابز فبلغت نسبة %١٥.٩ وهي نسبة قليلة بالمقارنة وقد لاتدل على انحسارها ولربما انتقلت لأسواق قريبة من المناطق السكنية.

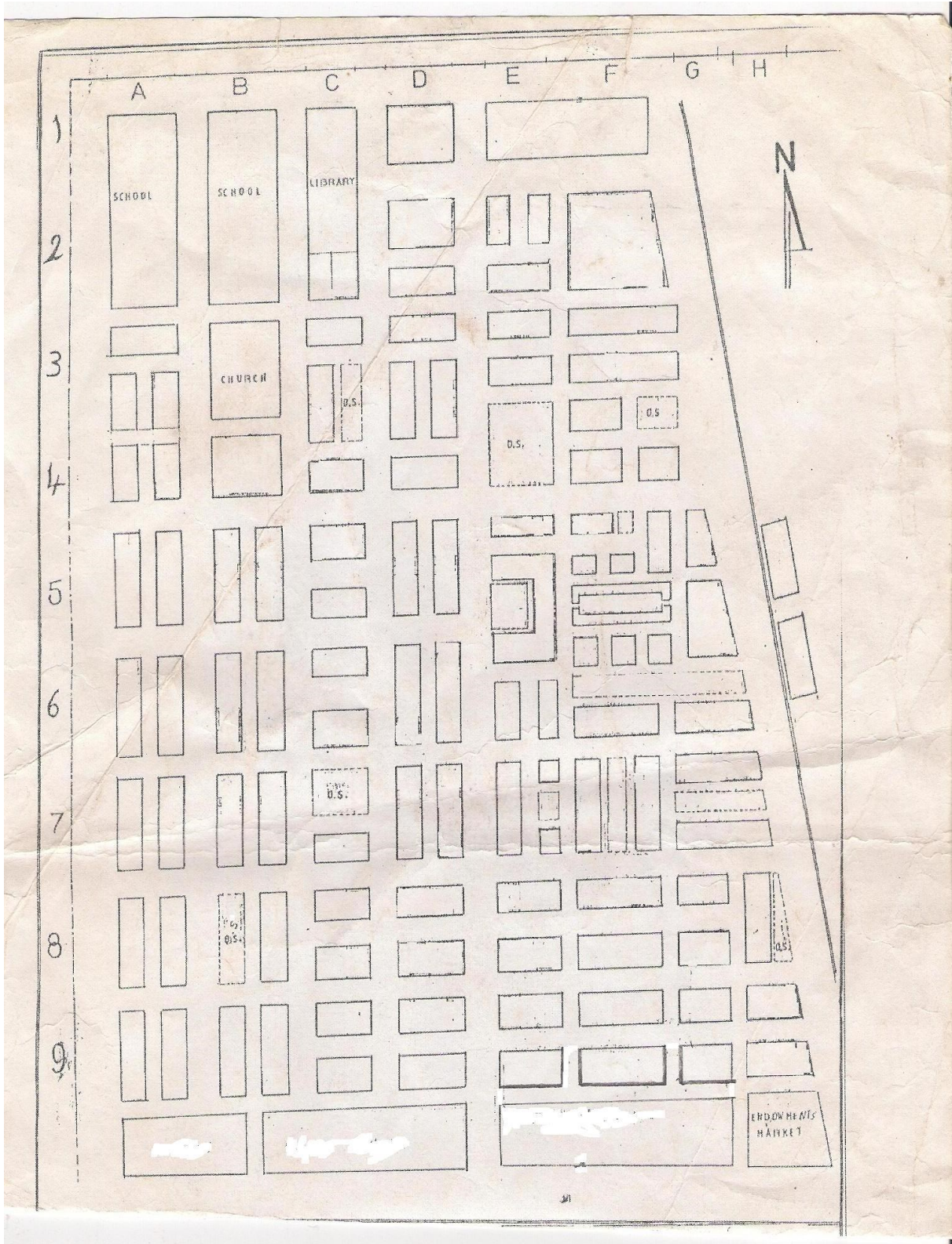


خريطة رقم (١) توضح الموقع الجغرافي للمنطقة المركزية في مدينة عطبرة



المصدر: إدارة التخطيط العمراني ولاية نهر النيل ٢٠١٠م

خريطة رقم (٢) مقترح إعادة تخطيط المنطقة المركزية لمدينة عطبرة



المصدر: إدارة التخطيط العمراني - ولاية نهر النيل ٢٠١٠م

## ٧- مواصفات المنطقة التجارية المركزية في منطقة الدراسة

من خلال الدراسة الميدانية التي شملت حصر النشاطات وتوزيعها وإشكال المباني وحركة السكان والتي تمت في الفترة بين عامي ٢٠١٨ - ٢٠١٩م يمكن مناقشتها حسب المواصفات التي سبق ذكرها:

أ- سهولة الوصول: ويلاحظ من خلال خريطة المدينة رقم ( ١ ) أن كل الطرق الرئيسية

تنتهي إلى قلب المدينة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من اتجاهات المدينة المختلفة

على النحو الآتي:

- الطريق من جهة شمال المدينة (أحياء شمال المدينة والضواحي والقرى شمال المدينة) بعرض مسار واحد (ما بين ٢٠ - ٣٠م)

- الطريق من جهة الشرق وهو فرعان شارع الشهداء والحصايا (أحياء وسط وشرق المدينة) بعرض مسار واحد (٣٠م) وينتهي مباشرة بقلب المدينة وأكثرها كثافة نسبة لوجود أكثر من ٦٥% من سكان المدينة حسب تعداد السكان القومي ٢٠٠٨م .

- الطريق الدائري شارع كسلا وامتداده (ش / ج) بعرض مسارين منفصلين (حوالي ٤٠م) الذي يقسم المدينة (ق / غ) ويبدأ من الجهة الجنوبية لقلب المدينة ويتصل عرضيا بالطرق السابقة.

عليه يمكن القول أن هذه الشبكة من الطرق تجعل قلب المدينة من السهولة الوصول إليه من كل الاتجاهات مما يجعلها في كثير من الأحيان عرضه لاختناقات مرورية نسبة لمحدودية مساحتها وطرقها .

ب - ارتفاع قيم الأرض: من خلال الدراسة ميدانية (مكاتب العقارات - ومكتب الأراضي

الحكومي) أجرينا مقارنة بين قيمة أسعار الأراضي بوسط المدينة ببعض الأحياء السكنية خاصة الدرجة

الأولى والثانية بالبعد الجغرافي عنها اتضح الآتي:

= سعر المتر المربع للأرض في المنطقة التجارية يتراوح ما بين (١٥٠ - ٢٠٠ \$).



= الأحياء المحيطة بالمنطقة يتراوح سعر المتر المربع ما بين (١٥٠ - ١٠٠\$).

= أحياء الدرجة الأولى والثانية يتراوح سعر المتر المربع ما بين (١٠٠ - ٥٠\$).

= أحياء الدرجة الثالثة يتراوح سعر المتر المربع ما بين (٥٠ - ٢٥\$).

وربما لا تنطبق عليها قاعدة انخفاض أسعار الأراضي بالبعد عن المركز في كل الأحوال ولكن السائد في قيمة الأرض يرجع درجتها إلى حد كبير.

#### ج - قلة السكان المقيمون

قبل إعادة تخطيط هذه المنطقة كانت تحتوي على كثير من البيوت ويرجع ذلك لطبيعة نشأة هذه المدينة وتغير شكلها العمراني إلى وحدات تجارية انعدم فيها السكن إلا من بعض الشقق في الطوابق العليا للوحدات التجارية وبالحصص تبين أنها لا تتعدى اقل من ١٪ من إجمالي المباني .

#### د- قلة الصناعة

لعلها من ابرز المواصفات وضوحا في مدينة عطبرة فلم يكشف الحصر الميداني أي نوع من أنواع الصناعات باستثناء بعض المطابع .

#### هـ - التخصص الداخلي

من خلال العمل الميداني تم حصر المناطق التي تتخصص في بعض النشاطات التجارية وهي على النحو التالي:

= أقصى الجنوب الشرقي من المنطقة (مجمع الذهب والمجوهرات بالإضافة لصيانة الأجهزة الكهربائية).

= وسط المنطقة (مجمع الخضروات واللحوم والتوابل والمطاعم والبقالات).

= شمال المنطقة (البنوك التجارية والمتخصصة ومجمع المحاكم ومعظم مكاتب المحاماة).

و - مميزات أخرى

هناك ملامح أخرى تم حصرها في الآتي:

= نجد أن ٧٥٪ تقريبا من المباني متعددة الطوابق وهي ميزة لم تكن موجودة في المنطقة القديمة قبل إعادة التخطيط.

= يوجد بها ٤٤ حدائق عامة وأكثر من ٦٠٪ من الفنادق والنزل.

= تخصص بعض الشوارع في نشاطات محددة مثل الشارع جنوب المنطقة من (غ / ق) العيادات الطبية الخاصة والشارع شرق المنطقة من (ش/ج) الصيدليات وحاجيات الأطفال شارع وسط المنطقة من الشرق إلى الغرب يتخصص في بيع الملابس والأحذية والعمود والشوارع الفرعية منه تتخصص في بيع مواد البناء والكهرباء .

اهم ما يميز المنطقة التجارية الدرجة العالية من التزام خاصة أثناء ساعات النهار والتي بلغت في عملية الحصر الباحث حوالي ٣٠ ألف مرآة للمنطقة من داخل وخارج المدين أثناء ساعات النهار (٢٠١٨م) مقارنة ب ٢٠ ألف . مقارنة ب ١٠ الف في دراسة (يحيى ٢٠٠٥م).

## النتائج والتوصيات

أولا : أهم ماتوصلت إليه الدراسة يمكن إجمالها في الآتي:

١- حدث تغيير شامل للخطة العمرانية للمنطقة التجارية بطريقة أفضل مما كانت عليه وأصبحت منطقة تجارية كاملة بعكس ما كان سائدا بوجود منطقة سكنية متداخلة معها.

٢- أدى إعادة تخطيط المنطقة إلى تغيير في استخدامات الأرض في المنطقة .

٣- من خلال تحليل المواصفات تبين أن هناك انطباق نسبي لمواصفات المناطق التجارية المركزية مع بعض الفروق نسبتا لطبيعة ووظيفة المدينة.

- ٤- تطورت الأنشطة الحضرية كما هو مبين في الجدول رقم (١) نتيجة لتطور عمران المنطقة واستقطاب نشاطات متعددة ولرنا هي واحدة من الأسباب .
- ٥ - اظهر إعادة التخطيط عيوب أهمها قلة الساحات قلة المساحة المخصصة لبعض الأنشطة والضيق النسبي للشوارع.
- ثانيا: التوصيات:

- ١- منع ممارسة بعض الأنشطة في المنطقة المركزية لعدم ملامتها لطبيعتها مثل بعض الانشطة الحرفية منها صيانة السيارات والدراجات.
- ٢- منع وسائل الترحيل التي تستخدم فيها الحيوانات من دخول المنطقة وإيجاد وسائل أحدث بالإضافة لتنظيم اماكن وقوف السيارات العامة.
- ٣-التعدي الواضح للشوارع العامة من طريقة عرض السلع وأماكن البيع المتحركة .
- ٤-تركيز الأنشطة الحضرية النوعية باعتبار أن المنطقة المركزية واجهة المدينة.

### المراجع والمصادر

- ١-أبوصبحة :كايد عثمان أبوصبحة, جغرافية المدن ,عمان,٢٠٠٣م.
- ٢-أبوعيانة: محمد فتحي أبوعيانة, جغرافية العمران, دار المعرفة,الاسكندرية,١٩٨٥م .
- ٣-موسوعة ويكيبيديا: 2006 from scalloway.org.uk website,
- ٤-أبوعيانة: محمد فتحي أبوعيانة, جغرافية العمران, دار المعرفة,الاسكندرية,١٩٨٥م .
- ٥- الدليمي : خلف حسين علي الدليمي , تخطيط المدن ,دار الصفاء للنشر والتوزيع ,عمان ٢٠١٥م
- ٥- Robert Laurini , Information System For Urban Planning London &New York 2000.

٦- ميرفي وفانس, 1954, PP.189-222, Murphy R. and Jvance,

٧- موسوعة ويكيبيديا: 2006, V,H,heven Urban geography,

(the free encyclopedia)

٨- يحيى: محمد يحيى أحمد, المتغيرات الوظيفية وأثرها على البنية الحضرية, رسالة دكتوراه غير

منشورة, الخرطوم, ٢٠٠٥م.

٩- نتائج العمل الميداني, مدينة عطبرة ٢٠٢٠م.