

التطوير الذكي لإحياء مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة في المملكة العربية السعودية. مركز مدينة بريدة كحالة دراسية

جود عبدالرحمن التويجري طاهر عبدالحميد لدرع ماجد مصطفى حلواني

قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض المملكة العربية

السعودية

mamuştafa@ksu.edu.sa

tledraa@ksu.edu.sa

442204556@student.ksu.edu.sa

قدم للنشر في ٢٧ / ٣ / ١٤٤٣ هـ؛ وقبل للنشر في ٥ / ٦ / ١٤٤٤ هـ

ملخص البحث. يركز هذا البحث على تطوير مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة في المملكة وإحيائها من منظور التطوير الذكي المستدام، متخذاً مركز مدينة بريدة كحالة دراسية. يعود السبب في اختيار هذا النمط من مراكز المدن إلى تميز الدراسات في هذا الميدان إلى مراكز المدن الكبرى كالرياض وجدة والدمام ومكة والمدينة دون غيرها من المدن الأقل حجماً رغم عددها الكبير وإيوائها لنسبة معتبرة من السكان. لا شك أن عوامل اجتماعية واقتصادية أدت لهجر السكان الأصليين لمنطقة المركز فانتقلت معهم أنشطتهم وخدماتهم واستثماراتهم بحثاً عن فرص أجدى في الضواحي. وقد أدى هذا النمط إلى هدر للموارد وللأراضي وارتفاع كلفة التطوير مادياً وبيئياً وهو ما لا ينسجم والمفهوم السليم للاستدامة. من هنا كان هدف هذه الورقة البحثية اعتماد التطوير الذكي كأسلوب ناجع لمقاومة هذا التمدد العمراني والتنمية الشريطية والحد من التوسع نحو الأطراف من خلال إعادة بعث التنمية في المركز وفق التخطيط المتضام ورفع كثافة التطوير وتشجيع الإحلال العمراني وتمازج الاستعمالات وتعزيز النقل العام وتخفيف حركة المشاة للتقليل من الاعتماد على السيارة. تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي لتحليل الوضع الراهن لمركز بريدة بمعاييره كمياً ونوعياً وتوثيق مناطقه النشطة وغير النشطة وحالات النسيج العمراني. كما تم إجراء مقابلة مطولة مع المجموعة المركزة Focus Group والتي تشمل ١٢ فرداً من الخبراء والمهتمين وأصحاب المصلحة لمناقشة أسباب التداعي وفرص الإحياء من جديد لمنطقة مركز بريدة. من أهم نتائج الدراسة أن من أسباب ضعف المركز هي اختلال توزيع الاستعمالات حيث تحتل شبكة الطرق والمسكن المدهورة والأراضي الفضاء ما يناهز ثلاثة أرباع مساحته. كل هذا أدى لفقدان المركز لمعظم عناصره الأساسية. لهذا لا بد من إعادة المقررات الحكومية والخدمات التجارية الراقية وغيرها ليستعيد المركز عافيته. وهذا لا يتأتى ما لم تُسن تشريعات تعطي أفضلية لمنطقة المركز على حساب المناطق المجاورة حتى يتم جلب الاستثمارات إليه مجدداً.

الكلمات المفتاحية: مركز المدينة؛ بريدة؛ البعث والإحياء العمراني؛ التطوير الذكي؛ التنمية العمرانية.

١. المقدمة

لعقود طويلة، لم تحظ مراكز المدن السعودية بأولوية اهتمامات مسؤولي المدن. إلا أنه في السنوات الأخيرة بدأت محاولات إحياء مراكز المدن تحتل الصدارة في أجنادات الجهات المسؤولة على تطوير المدن السعودية وعلى رأسها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان التي أولت مؤخراً اهتماماً متعاضماً بتطوير مراكز المدن فأبرمت عدة عقود مع مكاتب استشارية لدراسة بعض هذه المراكز.

فالمنطقة المركزية هي القلب النابض للمدينة وأساس نموها الاقتصادي والاجتماعي. وهذا ما جعل الباحث الرئيس في معهد الأراضي العمرانية (Urban Land Institute (ULI) أد ماكماهون (Ed McMahon, 2017) يستنتج في دراسته أن المدن تموت بموت مركزها، وتُبعث وتحميا انطلاقاً من مركزها أيضاً. فصحة المدينة وازدهارها من صحة مركزها وازدهاره، ومن أراد تطوير وتنمية المدينة، فعليه أن يباشر بداية بتطوير وتنمية مركزها.

وما دامت قضايا الاستدامة والتغير المناخي والتطوير الذكي القائم على تكنولوجيات التواصل والاتصال من أهم تحديات مدن عالم اليوم، فإنه أصبح ضرورياً مناقشة موضوع بعث مركز المدينة من منظور التطوير الذكي Smart growth وضمن إطاره حفاظاً على البيئة وتماشياً مع متطلبات العصر. فالتطوير الذكي بتركيزه

على التخطيط المتضام والصديق للمشاة يعزز التنمية الفعالة والمستدامة للأراضي ويعمل على الاستثمار في البنية التحتية القائمة لإحياء مركز المدينة ودعم قاعدته الاقتصادية وتعزيز المشاركة المجتمعية ورفع جودة الحياة لتحقيق مجتمع مستدام اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً.

ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على مراكز المدن السعودية الصغيرة والمتوسطة. ويعود سبب اختيار هذا النمط من مراكز المدن إلى تميز الدراسات في هذا الميدان إلى مراكز المدن الكبرى. فمعظم الاهتمام في السعودية نجده موجهاً لمراكز مدن الرياض وجدة والدمام ومكة والمدينة دون غيرها من المدن الأقل حجماً رغم أنها أكثر عدداً وتأوي نسبة معتبرة من سكان المملكة. وعلاوة على كل هذا فإن المدن الصغيرة والمتوسطة في المملكة تحظى بتوصيات الاستراتيجية العمرانية الوطنية التي تدعو صراحة لتوجيه التنمية إليها بدل المدن الكبرى التي تعاني من ضغط الهجرة إليها.

لهذا فإنه من الأهمية بمكان أن تنبري هذه الدراسة للبحث في إحياء وبعث مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة في السعودية من منظور التطوير الذكي تحديداً، لمواجهة تحديات العصر الحالي متخذة مركز مدينة بريدة بمنطقة القصيم كحالة دراسية. ولا بد هنا من الإشارة إلى أن هذه المدينة بمركزها المتداعي تكاد تكون مثلاً مشابهاً لحد بعيد لباقي مدن المملكة بتحدياتها المعاصرة،

والترميم مما أدى لزيادة التدهور والتهاك وانعكس ذلك على المشهد الحضري للمركز الذي فقد جاذبيته وجماليته.

من هنا جاءت ضرورة البحث في استراتيجيات ومبادئ إحياء وإعادة بعث مركز بريدة وفق مبادئ التطوير الذكي تحقياً لاستدامته الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. كما يقوم البحث على دراسة أوجه الضعف والقصور التي يعاني منها مركز مدينة بريدة باعتباره نموذجاً لمدينة سعودية متوسطة، ثم البحث في العوامل الكفيلة بإعادة بعثه وإحيائه من جديد ليعود قلباً نابضاً للمدينة.

٣. تدهور مراكز المدن السعودية الصغيرة والمتوسطة

عرفت مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة في المملكة كغيرها من مدن العالم عصرها الذهبي قبل ظهور السيارة حيث كانت حركة المشاة هي المحددة بشكل أساسي لشكل المركز وأبعاده ووظائفه. كان المركز يمثل حينئذ القلب النابض للمدينة ويضم الأنشطة التجارية الرئيسية في المدينة. كل هذا جعل منه موطناً مفضلاً لكثير من السكان خاصة من الفئات المتوسطة والراقية. وكان أيضاً مقصداً يؤمه المتسوقون والزائرون والمراجعون بسبب تواجد معظم أهم وأرقى المحال التجارية والمؤسسات الاقتصادية ومقرات الشركات والدوائر الحكومية والمناطق الترفيهية وغيرها (Smerk, 1967; Robertson, 1995; Bunting et al., 2000).

وبالتالي فما يتم الوصول إليه من نتائج في هذه الدراسة سينسحب على باقي مدن المملكة من ذات الصنف والحجم. وفيما يلي عرض للمشكلة البحثية لهذه الدراسة.

٢. مشكلة البحث

كان مركز بريدة يشكل قلب المدينة النابض وتسكنه معظم الأسر السعودية ويضم بعض المؤسسات العامة والخاصة. إلا أنه مع الطفرات الاقتصادية التي عرفتتها المملكة، شهدت بريدة كباقي مدن المملكة تطوراً عمرانياً سريعاً ومتسارعاً، مما أدى لاتجاه التنمية إلى خارج منطقة المركز فامتدت المدينة نحو الأطراف وانتقلت معها الأنشطة التجارية وكثير من الخدمات المركزية. وهذا ما أدى مع الوقت إلى تدهور مركز المدينة بهجرة سكانه الأصليين منه ومعهم أنشطتهم الاقتصادية والاستثمارية وخدماتهم الترويحية والترفيهية وغيرها. كل هذه العوامل ساهمت في تفاقم وتردي حالة المركز وتراجعت الاستثمارات والأنشطة الاقتصادية والإدارية فيه بسبب تطوير مناطق جديدة بشكل أحدث في مناطق خارج المركز، فجلبت إليها استثمارات التطوير ومنشآت التجارة والإدارة والإسكان.

في مقابل هجر السكان الأصليين وأنشطتهم للمركز، حلت محلهم العمالة الوافدة ذات الدخل المحدود فتكدست في المركز وارتفعت نسبة التزاحم في مساكنه المهجورة مما سارع في تداعي المناطق المبنية بسبب الاكتظاظ وعدم الصيانة

السكان الأصليين. وهذا بالضبط ما أشار إليه (Filion et al., 1999; Robertson, 1999) حينما أشاروا إلى تدهور مراكز المدن الأمريكية بسبب إفراغها من سكانها ففقدت نسبة كبيرة من الوظائف والخدمات المركزية مما أضعف جاذبيتها للسكان وعرضها بالتالي للتداعي والانهيار.

فالمرکز هو القلب النابض للمدينة الذي تتجمع فيه معظم وأهم المباني الاقتصادية والتجارية والإدارية والترفيهية والخدماتية مما يؤدي لانتعاش التجارة ومعها أسعار الأراضي والإيجارات. فإذا كان الباحثون قد اتفقوا حول معنى المركز فإنهم اختلفوا أيما اختلاف في تحديد حجم المدن الصغيرة والمتوسطة. فيرى روبرتسون (Robertson, 2001 & 1997) حجم المدن الصغيرة يتراوح ما بين 25,000 إلى 50,000 نسمة وقد تصل حتى 100,000 ساكن. أما بونتنيغ وآخرون (Bunting et al) 2007، وليدر وسيزونز (Lederer & Seasons 2005) فذهبوا إلى أن المدن الكندية متوسطة الحجم تنحصر أحجامها ما بين 50,000 إلى 500,000 نسمة. ويستنتج من ذلك أن المدن التي يقل عدد ساكنيها عن 50,000 نسمة فهي في عداد المدن الصغيرة. ونفس الطرح تقريباً، نجده عند فيليون وآخرون (Filion et al., 2004) حيث قالوا بنفس الحد الأعلى للمدن المتوسطة لكنهم رأوا بأن 100,000 نسمة حداً أدنى لحجمها. وعليه تكون المدن الصغيرة هي تلك التي تقل أحجامها عن مائة ألف ساكن. وهنا يأتي السؤال لماذا التطوير

إلا أنه مع ظهور السيارة الخاصة وتعظيم دورها كوسيلة نقل رئيسية، تراجع دور المركز لصالح الضواحي التي أصبحت منافسة بقوة، فتمت أنشطتها الاقتصادية وانتقلت إليها مكاتب الشركات والدوائر الحكومية واختارتها الفئات الراقية والمتوسطة كمناطق للسكن والعمل والتعلم والترفيه متخيلة عن المركز لتتكسب به الفئات محدودة الدخل (Muller, 1980; Robertson, 2001; Burayidi, 1993; Abbott, 1995). ففي دراسة لروبرتسون (Robertson, 1995) وجد فيها تدهور أداء المركز وتراجع أمام صعود مناطق الضواحي حيث تراجعت مبيعات التجزئة في مراكز مدن أمريكا الشمالية من 20% إلى 4% ما بين عامي 1954 و 1977. فقد أصبح السكان يتجهون إلى خارج نطاق المركز للحصول على احتياجاتهم في أطراف المدينة مما خلق تأثيرات سلبية على الأعمال التجارية المتواجدة بالمركز.

شهدت مدن المملكة بفعل طفرة المالية تمدداً عمرانياً سريعاً نحو الأطراف. وقد ساهم في تسارع هذه الظاهرة الطلب الكبير على المساكن الحديثة من نمط الفيلا وتكفل الدولة بتوفير جميع الخدمات كالطرق السريعة والكهرباء والماء بأسعار مدعومة وارتفاع نسبة ملكية السيارة في المجتمع. فإذا كان هذا التوسع العمراني قد لبي رغبة الأسر التي تطمح للحصول على فيلا مستقلة على أرض واسعة إلا أنه أدى لتخلي السكان عن منطقة المركز مما ساهم في تدهورها وإحلال العمالة الوافدة محل

صديقة للمشاة لضمان سهولة الوصول للخدمات سيراً على الأقدام والاستفادة منها دونما حاجة لاستخدام السيارات.

وذهب نيلسون (Nelson, 2013) نفس المنحى حين قال أن التطوير الذكي يتضمن العديد من الإستراتيجيات التي تشمل الإستخدام الأمثل للأرض والموارد ومشاركة المجتمع لصناعة قرارات التطوير العمراني وخلق بيئات مميزة ومتعددة لمختلف القطاعات، منها الإسكان، النقل والاستخدامات المختلطة والتحكم باستعمالات الأراضي وإدارة التنمية العمرانية وخلق مجتمع متضام يهتم بالاستدامة. وفيما يلي استعراض لأهم المبادئ والأسس التخطيطية لهذا التطوير الذكي.

١, ٤ التخطيط المتضام وكثافة التطوير

إن رفع كثافة التطوير والتخطيط المتضام هو أحد المبادئ الرئيسة للتطوير الذكي (Knaap & Talin, 2005; Downs, 2005; Newman, 2005; Filion, 2009; Litman, 2004; Nelson, 2013). فالتشريع الذي يسمح بتطوير أراضي المركز بزيادة ارتفاع الأدوار سيغري المستثمرين والعقارين بتطوير أراضي المركز لأنها تتيح لهم كثافات مرتفعة وبالتالي عوائد ربحية مجزية مقارنة بالاستثمار خارج المركز حيث الأراضي سوف لن تكون منافسة للمركز لأن تطويرها سوف لن يكون بنفس ارتفاع الأدوار. لهذا كانت أول خطوة في استراتيجيات إعادة إحياء هذه المراكز تتمثل في تحديد المنطقة

الذكي لبعث وإحياء مراكز هذه المدن الصغيرة والمتوسطة؟ هذا ما سنتناوله الفقرة التالية.

٤. الأسس والمبادئ التخطيطية للتطوير الذكي لإحياء مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة

إذا كان التمدد العمراني للضواحي عاملاً أساسياً في تدهور مراكز المدن فإن التطوير الذكي أسلوب ناجع لمقاومة هذا التمدد بالحد من التوسع نحو الأطراف من خلال التخطيط المتضام ورفع كثافة التطوير وتشجيع الإحلال العمراني وتمازج الاستعمالات وتعزيز النقل العام وتخفيف حركة المشاة والتقليل من الاعتماد على السيارة (Knaap & Talin, 2005; Downs, 2005; Newman, 2005; Filion, 2010; Ritu & Anupama, 2012). ومن هنا فإن تبني هذه المبادئ التي هي جوهر التطوير الذكي يشكل آلية فعالة لإعادة إحياء مراكز المدن وبعثها من جديد. ويرى ليتمان (Litman, 2004) أن التطوير الذكي عبارة عن ممارسات تخلق أنماطاً أكثر سهولة لاستخدام الأراضي وتقلل من عدد الرحلات اليومية للوصول إلى مراكز الخدمات وأماكن تلبية الحاجات اليومية. وعليه فهو عكس التطوير التقليدي الذي يعتمد على التمدد العمراني إلى أطراف المدينة مما يسبب كثافات منخفضة تزيد من تكاليف البنية التحتية التي تدعم حركة المركبات. باختصار يمكن القول أن التطوير التقليدي يراعي مقياس المركبات في حين يهتم التطوير الذكي بمقياس الإنسان بتشكيله بيئة

العمرانية العامة المفتوحة للمركز وإيلاء اهتمام بتصاميم مبانيه وتحسين مشهده الحضري وهو ما سيزيد من قوة استقطابه وتنمية مولدات الحركة المنتشرة في أرجاء المركز.

٢, ٤ التنمية المستدامة

تعتبر استدامة مركز المدينة أداة هامة لصحة ورفاهية سكانه وجودة الحياة في أرجائه وحيوية الحركة في منطقتيه وتنوع قاعدته الاقتصادية. لهذا كان تحقيق نمط التنمية المستدامة على مستوى المركز من أهم المبادئ التي يراعيها التطوير الذكي حيث يسعى للتقليل من مسببات التلوث وتقليل مصادر كالانبعاثات من عوادم السيارات وانتشار المساحات الإسفلتية والحد من حركة السيارات ومن مساحات طرقها ومواقفها. ولعل أنجح وسيلة لذلك تكمن في تهيئة منطقة المركز لتصبح بيئة صديقة للمشاة وتحفيز حركة الراجلين. كما يتم تحقيق الاستدامة من خلال عدة استراتيجيات منها توفير بيئة طبيعية صحية من خلال توفير المزيد من الأشجار والمناظر الطبيعية والمساحات المفتوحة في مركز المدينة وهذه عوامل تعزز البيئة الصديقة للمشاة وتوفر فرص الترفيه وتساهم في تجميل المشهد الحضري. يُضاف لهذه الاستراتيجيات الاستعانة باستخدام الطاقة من المصادر المتجددة مما يؤثر على جودة الهواء وبالتالي على نوعية الحياة في مركز المدينة. وهذه كلها ترتبط بالقرارات المتخذة على مستوى تطوير الأراضي وإدارة نظام النقل واستخدام

المركزية وتمييزها عن غيرها من الأحياء المحيطة لتطبق عليها تشريعات تفضيلية. ولعل أهمها هي رفع كثافة التطوير عما هو مطبق في أحياء الجوار وهذا ما سيجعل أموال الاستثمارات والتطوير تُضخ في المنطقة المركزية بدل توجيهها للأحياء الجديدة في ضواحي المدينة (EPA, 2015). فإذا كان التمدد والزحف العمراني إلى أطراف المدينة أحد أهم عوامل تدهور مركزها، فإن التطوير الذكي لهذا المركز كفيل بالحد من تدهوره وإعادة بعثه من جديد (Blair & Wellman, 2011; Adams, 2016).

يشير بريدي (Burayidi, 2013) في دراساته عن إحياء مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة أنه يتعين ألا تقل نسبة الاستعمالات المولدة للحركة عن ٥٠٪ من كامل استخدامات المركز. وهذا يستدعي العمل على عودة مقرات المباني الحكومية والإدارية والمكتبية الرئيسية إلى المركز ومعها مقرات الشركات الاقتصادية والمحلات التجارية ومباني المؤسسات الترفيهية والثقافية ونسبة من الاستخدامات السكنية حتى تتكامل عناصر المركز ويقوم بأداء مهامه باقتدار وكفاءة (IDA, 2013) علاوة على إعطائه أفضلية تشريعية كما جاء ذكره بعاليه.

هذه العناصر مجتمعة ستستقطب اهتمام المستثمرين والمستعملين مما يولد حركة للسكان إلى المركز للقيام بمختلف أنشطتهم سواء كانت مراجعات إدارية أو صفقات تجارية أو أنشطة ترويجية واستعمالات ترفيهية (Wilder, 2019). كل هذا يستدعي عناية فائقة ومميزة بالفراغات

تنوع واختلاط الاستخدامات ضمن نطاق دائرة نصف قطرها ٥ إلى ١٠ دقائق مشي (University of Illinois at Urbana-Champaign, 2014). وتعد مراكز المدن التي يمكن المشي فيها من الأماكن المرغوبة للعيش والعمل ومكوناً رئيسياً للنمو الذكي. حيث أن حركة المشاة تساهم في تحفيز التجارة في مركز المدينة والمحافظة على نظافة بيئة المركز وصحتها (Smart Growth America, 2015). ويعد تطوير تجارة التجزئة لمراكز المدن أحد أهم التصنيفات لتقييم حيوية مراكز المدن ويعتبر مؤشراً لصحة المركز وقدر بريدي (Burayidi, 2013) أن نسبة الاستعمالات التجارية يجب ألا تقل عن ٨٪ من نسبة استعمالات المركز. وذكرت جمعية تطوير الواجهات الأمريكية لتحقيق نجاح حيوية المركز يجب ألا تقل نسبة الإشغال داخل المركز عن ٩٥٪، ولا ينبغي أن تتجاوز نسبة تسرب الأنشطة التجارية خارج المركز حدود ٥٪ سنوياً لضمان نجاح المركز (University of Illinois at Urbana-Champaign, 2014). فالسبب الأساسي في تراجع اقتصاديات المراكز نقل التجارة والمحلات التجارية من مركز المدينة إلى أطرافها. ويتضمن تطوير تجارة التجزئة على عدة مؤشرات تساهم في تطوير مراكز المدن مثل الأنشطة التجارية التي تولد حركة السكان وتكون مواقعها ضمن المركز. ويعد وجود الشوارع التجارية وواجهاتها مهماً لاستدراج السكان إلى أرصفتها وواجهات المحلات التجارية أحد الاستراتيجيات المتبعة في العديد من المدن

وسائل النقل المستدامة (GIZ & ICLEI, 2012). أما استدامة التنمية الاقتصادية للمركز فتتأتى من خلال اعتباره المحرك الاقتصادي الرئيس للمدينة بالحفاظ على دوره الفعال كحوض للوظائف في مختلف القطاعات ومساهمته في انتعاش تجارة التجزئة والمحلات الراقية وأنشطة الخدمات وتعزيزه كمركز أعمال ديناميكي.

٣، ٤ تحفيز حركة المشاة

إن تحفيز حركة المشاة في المركز يشكل تحقيقاً لأحد أهم المبادئ الأساسية للتطوير الذكي. فإذا كان الاعتماد على استخدام السيارة في المركز سيؤدي لتخصيص مساحات كبيرة من منطقة المركز للطرق والمواقف مما يعني اقتطاع مساحات ضرورية لاستعمالات أخرى مهم جداً توفرها حتى يقوم المركز بوظائفه بكفاءة. وهذا بالضبط ما حدث مع مركز مدينة الجبيل الصناعية في المملكة العربية السعودية حيث أن المساحات المخصصة للسيارة قُضمت ما يزيد عن ثلثي مساحة مركز المدينة مما نجم عنه غياب العديد من الاستعمالات الأساسية في المركز وانتقالها إلى خارجه في أطراف المدينة (خوجة، ٢٠١٩). كما أن تشجيع حركة المشي له فوائد اقتصادية من خلال زيادة مبيعات التجزئة في المركز مما يساعد في تنشيط الحركة التجارية وبالتالي دعم استدامة الحركة الاقتصادية وما ينجم عنها من أنشطة مصاحبة كالأنشطة المكتبية والترفيهية والثقافية والسكنية وغيرها. ومن محفزات حركة المشاة

المدن التي درسها، أن تدهور حيويتها ومركزها يعود أساساً لنقص في تنوع الاستخدامات. فتعدد الاستعمالات في المركز مؤثر قوي لنجاح مركز المدينة وخلق بيئة تنبض بالحياة وتضج بالحركة والنشاط باستمرار وتكون مأهولة بالسكان ليل نهار (University of Delaware, 2022). وعلى العكس من ذلك، فإن أحادية الاستعمالات في المركز تجعله عرضة للهجر من سكان المدينة بعد نهاية ساعات العمل فيخلو من الإضاءة ويضعف الشعور بالأمن والسلامة وتقل الخدمات والمرافق التي تحفز حركة السكان. لهذا يُوصى بالعمل على دمج الاستعمالات المختلفة للمساهمة في عملية التطوير الذكي وإعادة استخدام المباني وتحديث اللوائح الخاصة بمنطقة المركز.

٤, ٥ السكن والسكان بالمركز

يعتبر البعد الإسكاني من المقاييس الهامة وأحد أهم الأساليب المتبعة لتنشيط مركز المدينة. فتواجد السكان في المركز يساعد على تنشيط الحركة والحيوية في أرجائه على مدار اليوم. يرى بريدي (Burayidi, 2013) أن من مقومات نجاح مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة هو استيطان كتلة سكانية بنسبة تتراوح ما بين ٥ إلى ٨٪ من إجمالي سكان المدينة حتى يكون المركز قوياً وظيفياً وصامداً أمام التذبذبات الاقتصادية. وإلى ذات النتيجة ذهب روبرتسون (Robertson, 1999) حين قال أن إضافة المساكن في مركز المدينة يعتبر استراتيجية ناجحة لتنشيط وتطوير

(Roberston, 2007). ولتعزيز حركة المشاة، يتعين المزج بين استخدامات الأراضي وتنويع الأنشطة واختلاطها وهذا ما سيتم توضيحه في الفقرة التالية.

٤, ٤ الاستعمالات المختلطة

إن من أهم المبادئ التي تحفز حركة المشاة تنويع الأنشطة والاستعمالات المختلطة في مركز المدينة لجذب السكان وإنشاء مكان يعمل يومياً طيلة أيام الأسبوع بحيث تكون الخدمات موزعة بطريقة يسهل الوصول إليها مشياً وهو ما يدعم تجارة التجزئة وتنوع الأنشطة الاقتصادية وكلها تصب في تعزيز عملية التطوير الذكي للمركز (Smart Growth America, 2015). لهذا من الضروري العمل على تفادي أحادية الاستعمال single use في المركز وتطوير بدلاً منها تعدد الاستعمالات mixed-uses وتنوعها. وهذا بدوره يؤدي لخدمة السكان على مدار الأسبوع واستقطاب مجموعات متنوعة منهم في أوقات مختلفة وهو ما سيضفي حيوية أكبر في فراغات المركز بسبب تعدد مرتاديه وتنوع أنشطتهم ووظائفهم ومقاصدهم. وهذا ما أكد عليه بريدي (Burayidi, 2013) في دراساته حيث وجد أن تعدد استخدامات الأراضي في مراكز المدن واختلاطها بشكل متوازن ما بين السكنية والتجارية والثقافية وغيرها، عاملاً أساسياً في نهوض المركز ونجاحه. وبالمقابل فقد استنتج روبرتسون (Robertson, 1999) في تسعة أعشار

لتطوير مراكز المدن الصغيرة والمتوسطة ما لم يتم تخصيص إدارة توكل لها مهمة الإشراف حصرياً على المركز. سيكون حينئذ يوسع هذه الإدارة معالجة قضايا المركز بسرعة والتغلب على كل المعوقات البيروقراطية التي غالباً ما يؤدي ببطء إجراءاتها إلى تأخر التدخل في عمليات المركز. فحينها يكون المركز ليس من أولويات أجندة الجهاز الإداري فإنه سيُقابل بمنافسة شديدة من الأحياء الأخرى التي تطالب أيضاً بتطويرها ومد الخدمات إليها. وينبغي أن يكون سكان المركز وأصحاب المصلحة فيه من ضمن هذا الجهاز المختص بإدارة المركز وأن يتم إشراكهم بفعالية في تطويره.

٥. منهجية الدراسة

ما دام من أهداف البحث دراسة الأسباب التي أدت لتدهور مركز مدينة بريدة وتقييم الوضع الراهن وتحديد مدى إمكانية تطبيق مبادئ التطوير الذكي، فإنه تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي لتحقيق ذلك. يعتمد هذا المنهج على وصف الوضع الراهن للحالة وصفاً كمياً ونوعياً ومعرفة خصائصها لتحديد المشكلة وتفسير النتائج. ويقوم المسح الحقلية على المعاينة الميدانية لملاحظة كل عناصر منطقة الدراسة وتوثيق مختلف مناطق المركز النشطة وغير النشطة والمحلات المشتغلة وغير المشتغلة (المغلقة لأي سبب) ثم حالات المباني وارتفاعاتها واستخداماتها وغيرها من الملاحظات الميدانية

مراكز المدن ولاستهداف الفئات من ذوي الدخل المرتفع من الشباب وكبار السن سواء كانت أسراً ميسورة أو بحاجة لإسكان ميسر. لا شك أن سكان المركز ومرتابيه بحاجة للمساحات العامة المفتوحة وللمساحات الخضراء والحدائق للتلاقي والاجتماع والترويح عن النفس ولإقامة الفعاليات الثقافية والترفيهية والتي هي من عناصر نجاح المركز. وعليه فإنه من الضرورة بمكان إدراج استراتيجيات التخطيط والإدارة لمثل هذه المساحات المفتوحة في الخطط التطويرية لإحياء مراكز المدن (Kotze & De vries, 2016).

٦, ٤ المحافظة على هوية المركز وإبرازها

وهنا لا بد من الإشارة أن التطوير لا ينبغي أن يقود لفقدان المركز لهويته التي تشكلت على مر العقود. وما دامت المنتجات الثقافية سواء كانت مادية كالمباني والنسيج العمراني والمنتجات التراثية أو منتجات غير مادية كالفنون بأنواعها أهم عناصر هذه الهوية، فإن التطوير الذكي يدعو لإبرازها والمحافظة عليها. لهذا يشترط بريدي (Burayidi, 2013) أن يُعاد تأهيل المباني والأماكن التاريخية بما نسبته من ١٠ إلى ٢٠٪ من عناصر النسيج التاريخي للحفاظ على هوية المركز وإبرازها.

٧, ٤ مؤسسة خاصة بإدارة مركز المدينة

كل هذه المبادئ والاستراتيجيات السابق ذكرها أعلاه سوف لن يكون من السهل تطبيقها

الالتزام بسرية التعامل مع المعلومات تم طرح الأسئلة الأساسية الخاصة بمحاور اللقاء. كان يتم بين الفينة والأخرى وعند الضرورة إلحاقها بأسئلة استقصائية للاستزادة في التوضيح وتشجيع الحضور على الاستفادة في شرح أفكارهم والتعليل لها لتحفيز النقاش أكثر.

كل هذه المعلومات الوارد ذكرها أعلاه، تعد من المعلومات الأولية التي يتم جمعها لإجراء الدراسة وتحليل بياناتها. كما تم إضافة معلومات ثانوية استُخلصت من مراجعة التقارير التي تعاطت مع دراسة مركز بريدة سواء كانت من مكاتب استشارية أو تقارير رسمية أعدتها الأمانة أو الوزارة ومنظمة الأمم المتحدة (الموئل)، وبعض الدراسات الأكاديمية كالبحوث التي أجراها طلاب قسم العمارة والتخطيط أو قسم الجغرافيا في جامعات المملكة.

٦. التحليل والمناقشة

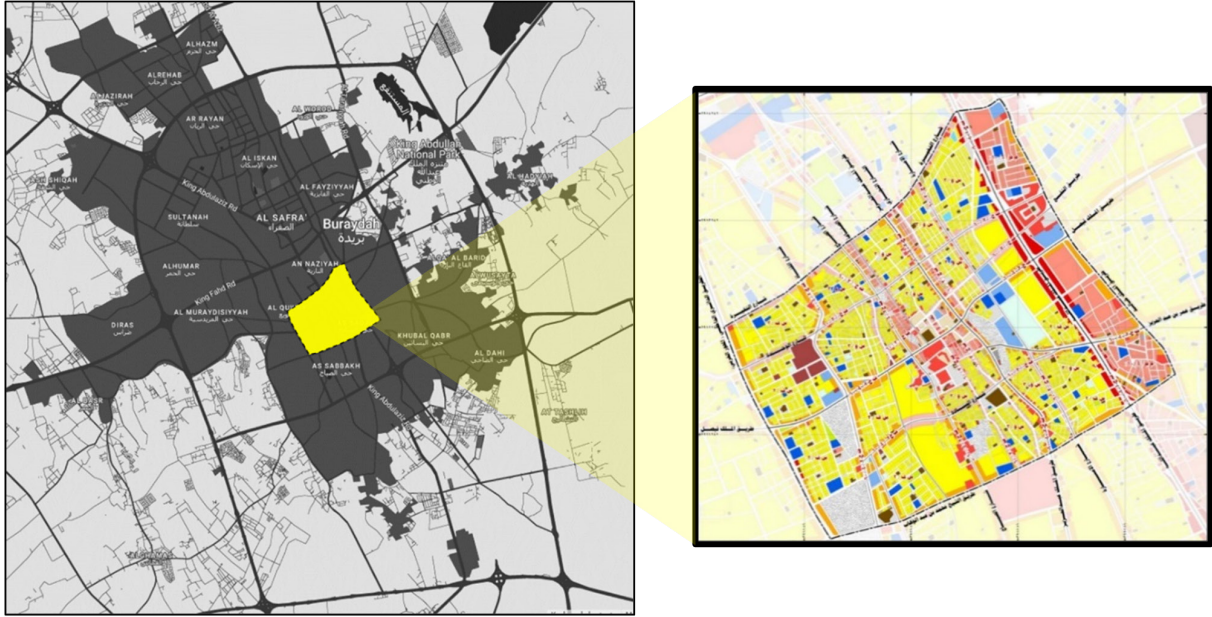
يمتد مركز بريدة على مساحة (٥٦، ٩ كم^٢) ضمن مساحة إجمالية للمدينة تقدر بحوالي (٢٢٣، ٨ كم^٢) حسب تقرير حالة ازدهار المدن عن بريدة (الموئل، ٢٠١٩) (شكل ١ و ٢). وبالتالي فإن نسبة مساحة المركز لمساحة المدينة هي ٤،٣٪ وهي نسبة مناسبة لاستيعاب القدر المطلوب من الاستعمالات الضرورية للمركز حتى يؤدي دوره بكفاءة في خدمة مدينة بهذا الحجم.

تجدر الإشارة إلى أنه حينما يتدهور المركز ويتداعى فإنه لن يشتغل بكامل طاقته وبكل

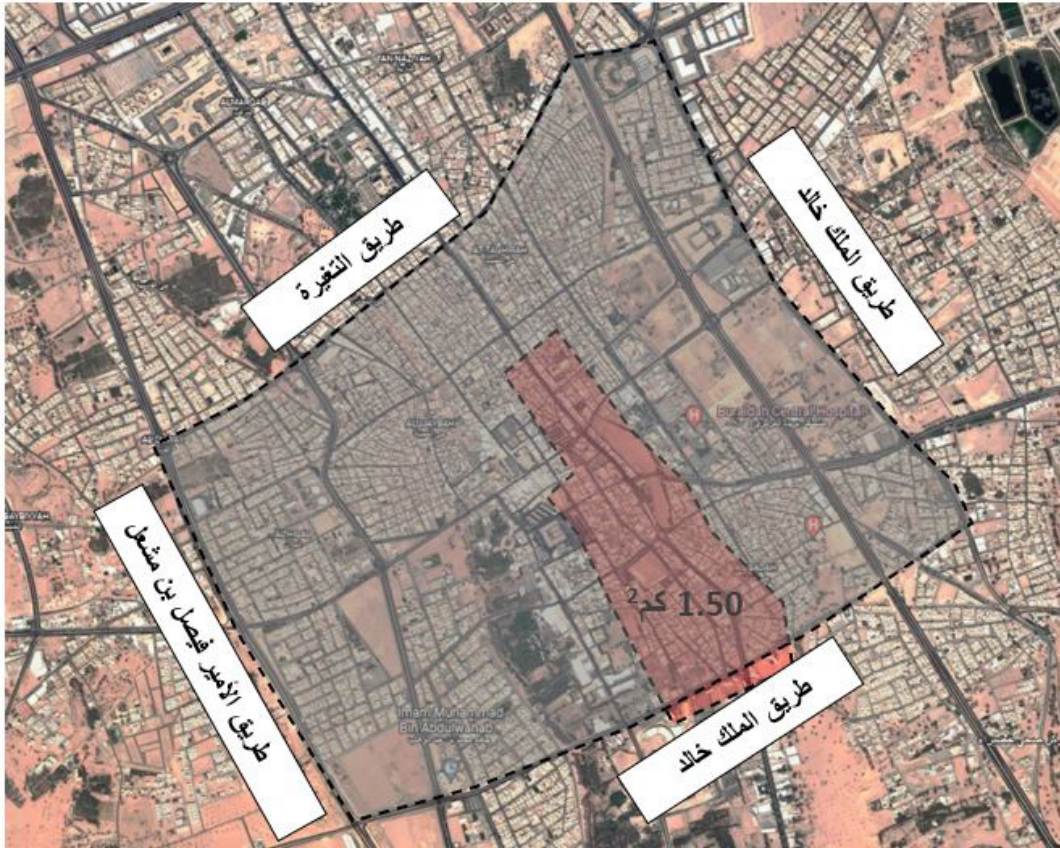
وتدوينها على الخريطة. كما تم تسجيل أنواع الحركة إن كانت قاصدة للمركز أو عابرة له ومناطق الزحمة والاختناقات وتم أيضاً معاينة مدى توفر المواقف في منطقة المركز وإن كان مرتادوه يجدون صعوبة في الظفر بفراغ ملائم يركنون به سياراتهم أم لا. كما تم ملاحظة أي الفئات أكثر ارتياداً لأي منطقة من المركز وأي الفئات الاجتماعية تميل للمركز في أي منطقة من المركز. كما تم معاينة طبيعة الأنشطة القائمة بالمركز والأنشطة التي يفتقر لها.

ولمزيد من تسليط الضوء على قضايا المركز وكفاءة أدائه، أجرت الدراسة مقابلة مطولة مع المجموعة المركزة Focus group والتي تشمل مجموعة من الخبراء والمهتمين من أمانة بريدة (٢ مهندسين) باعتبارها الجهة الحكومية المعنية بمركز المدينة، وخبراء من المكتب الاستشاري (٢ مهندسين) الذي حصل على عقود لدراسة المدينة ومعها مركزها وممثلين عن المجتمع المحلي ومرتادي المركز (٢) والعاملين فيه (٢) وأكاديميين متخصصين في الشأن العمراني من جامعة القصيم (٢) ومستثمرين وعقاريين (٢). وبهذا كان مجموع من شملتهم المجموعة المركزة ١٢ من مهندسين ومهتمين بقضايا مركز المدينة محل الدراسة.

تم اعتماد عدد حد ١٢ مشاركاً حتى تسهل السيطرة على المجموعة وإدارة النقاش ولضمان فعالية الحصول على البيانات بحسب ما يوصي به الخبراء في هذا المجال مثل ماكلافارتي (McLafferty, 2004). بعد مقدمة تعريفية وتأكيدي



الشكل رقم (١، ٢). مركز بريدة وموقعه من المدينة. المصدر: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣٣هـ)



الشكل رقم (٣). صورة قوغل آيرث لمنطقة المركز وحدوده وتبدو المنطقة النشطة بالأحمر. المصدر: خرائط قوغل، بتصريف من الباحثين

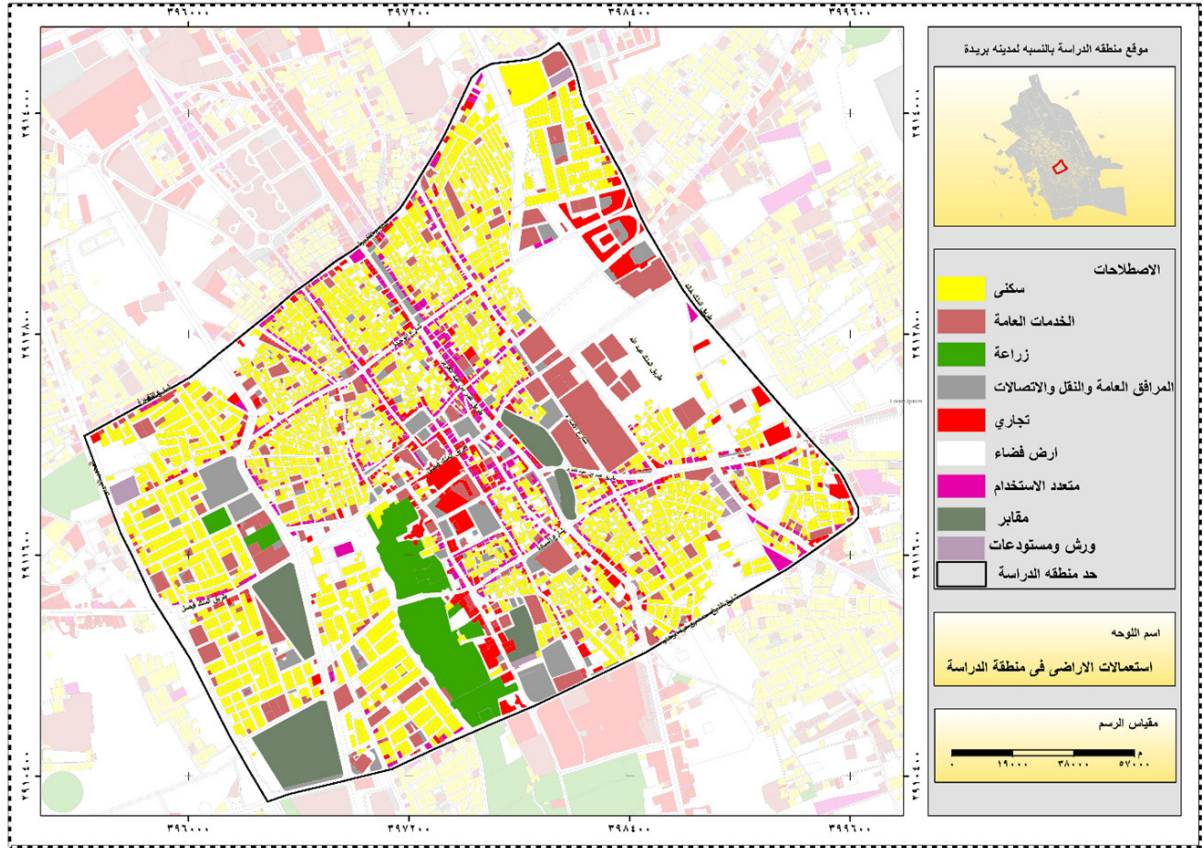
أجزائه. فهناك مناطق من المركز تتعطل تماماً ويدب إليها الخراب ومناطق أخرى تتحول لاستخدامات لا تناسب وظائف المركز. يشير الشكلان ١ و ٢ أعلاه لرقعة المركز الافتراضي، أما المركز الفعلي وهو الجزء النشط الذي يضم بعض الوظائف المركزية فلا تتعدى مساحته (١,٥ كم^٢) أي زهاء ١٦٪ فقط من كامل مساحة المركز كما هو موضح في الشكل ٣. فكثير من مناطق المركز معطلة عن النشاط حيث تكثر فيها الأراضي البيضاء والمباني المهدامة والمتهاكّة، وبعضها قد تم تحويلها لمستودعات أو لاستخدامات لا تتماشى ووظيفة المركز.

يعكس هذا الوضع المتردي للمركز القيمة المتدنية نسبياً لمؤشر الازدهار العام لمدينة بريدة الذي جاءت نسبته ٩, ٥١٪ بحسب المقياس العالمي لازدهار المدن (City Prosperity Index (CPI في دراسة للموئل (MOMRA, 2019). وهذا يدل بوضوح على أن هناك حاجة ملحة لإعادة النظر في السياسات التخطيطية وتوزيع الاستعمالات وتنظيمها للرفع من كفاءة أداء المركز ومعه المدينة كاملة حتى يتحسن مقياس مؤشر ازدهارها العام CPI.

١, ٦ استعمالات الأراضي في منطقة المركز

توضح خريطة استعمالات الأراضي لمركز مدينة بريدة في الشكل ٤ والجدول ١ أن نسبة الطرق تشكل النسبة الأعلى لاستعمالات الأراضي بحوالي ٢٩, ٢٥٪ من مساحة المركز

وهذا يشكل حاجزاً رئيسياً أمام تحفيز حركة المشاة وخلق ساحات عامة للمركز كبيئة صديقة للمشاة والتي تعد أحد مبادئ التطوير الذكي. فالنسبة المرتفعة للطرق تؤدي بالضرورة لطغيان حركة السيارات. وتأتي مساحة الاستعمالات السكنية تالياً بنسبة ٢٠, ٢٣٪ وهي بهذا تكون قد تجاوزت الحد المناسب للاستعمال السكني الضروري للمركز، لأن تضخم هذا الاستخدام سيكون على حساب الأنشطة والاستعمالات الأخرى الضرورية لوظائف المركز وأدائه بكفاءة. وتجدد الإشارة أن حركة المشاة تدعم أكثر بتعدد الاستخدامات والتطوير المتضام وكلاهما من أهم مبادئ التطوير الذكي. وتأتي الأراضي الفضاء في المركز الثالث والتي تشكل نسبة ٦١, ٢٠٪ من أراضي المركز وهو ما يفاقم من مشاكل المركز وتعطيل أجزاء كبيرة منه عن استيعاب الأنشطة والاستعمالات الأساسية للوظائف المركزية ويعيق مبدأ التطوير المتضام من أساسه. لهذا هناك حاجة ملحة لتطوير هذه الأراضي الفضاء بكثافات مرتفعة تناسب المركز واختزالها إلى أدنى حد ممكن لتصير مع الوقت مطورة بالكامل. أما استعمالات الخدمات العامة والتي تشمل الخدمات الحكومية، البلدية، الدينية، التعليمية، الصحية، الرياضية والترفيهية فتشكل مجتمعة ما نسبته ٥٠, ١٥٪. أما النسبة الأقل فكانت للاستعمالات التجارية بحوالي ٨١, ٤٪ وهي نسبة ضئيلة لا تتماشى مع ما معايير المراكز الناجحة التي توصي بنسبة ٨٪ كحد أدنى



الشكل رقم (٤). خريطة استعمالات الأراضي للمركز. المصدر: الباحثون اعتماداً على قاعدة البيانات GIS لأمانة القصيم

٢, ٦ أسباب تدهور مركز مدينة بريدة

تأسست مدينة بريدة على مفترق طرق التجارة وقوافل الحجيج وهو ما أكسب مركزها هويته التجارية بامتياز. تمثل المدينة حالياً مركز ثقل منطقة القصيم حيث يقطنها ٥٣٦,٣٩٦ نسمة أي ٤١,٥٪ من سكان المنطقة حسب إحصاء عام ١٤٤٠هـ (أولويات التنمية العمرانية، ١٤٤٠هـ). كان المركز نشطاً قبل ظهور الطفرة وكانت الأسر السعودية تتخذ منه مقراً لها وفق كثافات سكنية مرتفعة نسبياً لتلبي كل احتياجاتها مشياً على الأقدام إلى محلات المركز.

(Burayidi, 2013). وإذا قورنت مساحة الاستعمال التجاري في المركز بنظيرتها على مستوى المدينة فهي لا تزيد عن ٦٪ من إجمالي الاستعمال التجاري المدينة، وهذا يدل على عدم رغبة المستثمرين في الاستثمار في مركز المدينة وعزوف السكان والزوار عن زيارته وارتياحه لأغراض التسوق. وهناك استعمالات لا تناسب وظيفة المركز إطلاقاً مثل الورش والمستودعات ١,٣٥٪ والمقابر ٠,٣١٪ ثم الزراعة ٠,١١٪ مما يساهم في إعاقة وظيفة المركز وتدهوره مع الوقت.

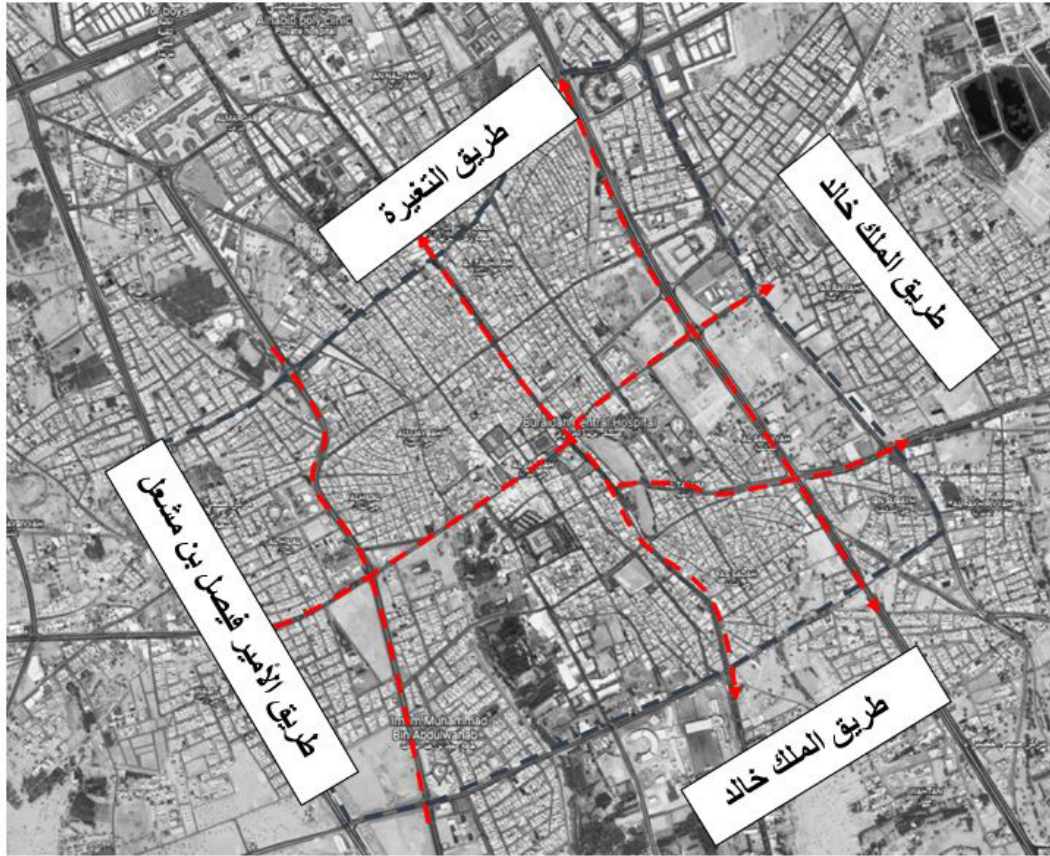
جدول رقم (١). جدول استعمالات الأراضي في منطقة المركز مع مساحاتها ونسبها المئوية

الاستعمال	المساحة (الهكتار)	النسبة المئوية لمنطقة الدراسة
اراضي الفضاء	184.926	20.61%
الخدمات العامة	149.724	15.50%
الزراعة	10.250	1.01%
المرافق العامة والنقل والاتصالات	38.295	3.97%
تجاري	45.858	4.81%
سكني	230.662	23.20%
مقابر	10.416	1.03%
متعدد الاستخدام	32.421	3.23%
ورش ومستودعات	11.460	1.35%
الطرق	250.978	25.29%
الاجمالي	956	100%

العمرانية أضعف المركز بشكل كبير حيث أصبح مقرأً للعمالة الوافدة من محدودي الدخل وحلت أنشطتهم التجارية البسيطة والعشوائية في بعض مظاهرها محل التجارة السابقة. ومع تزايد عدد العمالة الوافدة، زاد التراحم في المباني ومع غياب الصيانة والترميم تسارع تدهور النسيج العمراني في المركز مما فاقم من وضعه المتردي أصلاً.

ومن أبرز تداعيات هذه المخططات العمرانية وتقسيمات الأراضي الجديدة التمدد العمراني وانخفاض الكثافة السكانية عموماً وهو ما يناقض بشكل صارخ مبادئ التطوير الذكي المشار إليها في الإطار النظري. فقد بلغت الكثافة السكانية في المدينة حوالي ٦٠٠ شخص

إلا أنه بعد الطفرة والانتشار الواسع للسيارات الخاصة كوسيلة نقل بديلة لحركة المشاة، أعدت مخططات جديدة للمدينة جعلت التنمية العمرانية تتجه نحو الأطراف عوضاً عن المركز. فتم إعداد تقسيمات الأراضي السكنية والتجارية بقطع ذات مساحات كبيرة ووفق كثافات منخفضة لتتسجم مع التوجه الجديد نحو التنمية الشريطية التي تستدعي الاعتماد المفرط على استخدام السيارة الخاصة. هذا الوضع الجديد أدى إلى هجرة سكان المركز الأصليين إلى المساكن الجديدة الواسعة في الأحياء الجديدة، وهجرته معهم الأنشطة التجارية التي أصبحت تتوزع على أشرطة الطرق الشريانية والسريعة. هذا النمط الجديد من التنمية



الشكل رقم (٥). صورة من خرائط قوقل آيرث توضح اختراق الطرق العريضة لنسيج المركز

والإخلال بمبادئ التطوير الذكي والاستدامة. فهناك الاستخدام المفرط للسيارات الذي يزيد من انبعاثات الملوثات من عوادمها ويتطلب شق الطرقات وسفلتها مما يضر بالاستدامة والتطوير الذكي معاً. فمع تزايد استخدام المركبات، اضطرت الجهات التخطيطية إلى شق طرق سريعة وشرائية عبر المركز لتخترقه طولاً وعرضاً وهو ما ساهم في تفكيك أوصال نسيجه العمراني وأعاق اشتغاله ككتلة واحدة متجانسة وإنما كأجزاء مشتتة ومنفصلة بعضها عن بعض (الشكل ٥). وهذا ما زاد في تدهور نسيج منطقة

لكل كيلومتر مربع في عام ٢٠١٢ (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٢)، وهي بهذا الانخفاض لا تتماشى إطلاقاً مع متطلبات التطوير الذكي لأي منطقة وتعارض تماماً مع منطلق الاستدامة ومؤشر ازدهار المدن ومراكزها. وفي دراسة للموئل UNHABITAT أكدت أنه يتعين ألا تقل كثافة التطوير عن ١٥٠ شخص للهكتار إذا ما أريد لأي منطقة عمرانية أن تحقق مبدأ الاستدامة الأساسي لأي تطوير ذكي (MOMRA, 2019).

إن انخفاض الكثافة ليست هي العامل الوحيد الذي يعيق الأداء الاقتصادي للمركز

وظائف مركزية بل أراضي فضاء أو مزارع أو مساكن متدهورة للعمال أو مستودعات ومرافق. لهذا حينما سُئل المشاركون في مجموعة التركيز عن تحديد منطقة المركز كانت إجاباتهم مختلفة وإن اتفقوا على اعتبار المنطقة النشطة تجارياً حيث سوق الذهب والخضر والمفروشات هي قلب المركز. وهذه المنطقة لا تستوعب كامل الوظائف والأنشطة المركزية لمحدودية مساحتها (شكل ٣).

يُلاحظ أن منطقة المركز غير واضحة الحدود مما يجعلها متداخلة مع مناطق الأحياء المجاورة. هذا التداخل يضر كثيراً بهوية المركز وبشريعته. وبسبب هذا التداخل مع الأحياء المحيطة وعدم تمييز منطقة المركز جاءت التشريعات العمرانية للمركز متماهية مع تشريعات الأحياء المحيطة حيث السماح برفع دورين فقط وهو ما لا يشكل حافزاً قوياً للمستثمرين لضخ استثماراتهم في منطقة المركز وتوجيهها بدلاً منه للضواحي التي تتوفر على مساحات أكبر بأسعار منافسة وتحديات أقل. أما الطرق العريضة التي تخترق المركز وتقطع أوصاله فإنها تشتت صورة المركز وتشوش حدوده لهذا ينبغي إعادة تصميمها لتشكيل هوية موحدة للمركز وجعله يشغل ككتلة متماسكة ومتصلة ومتجانسة مما يزيد من قوته ويرفع من كفاءة أدائه.

أما بخصوص التعامل مع المتبقي من عروض الطرقات بعد تقليصها، فقد يُستفاد منها في تحسين طرق المشاة وإنشاء فراغات كساحات عامة مفتوحة ومساحات خضراء،

المركز وانتشرت الأراضي الفضاء وتحولت كثير من مبانيه لمستودعات أو أي استعمال آخر ليس بالضرورة مناسباً لنشاط المركز.

كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى فقدان المركز لهويته التجارية باعتباره أصبح موطناً أساسياً لسكن العمالة الوافدة أكثر من أي شيء آخر. فبالرغم من أن منطقة القصيم وعاصمتها بريدة تحوي ٦, ٦٪ من إجمالي المؤسسات التجارية في المملكة والتي تبلغ ١٩, ١ مليون منشأة (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٩)، فإن مركزها لم يستفد من هذا الزخم التجاري بل على العكس تماماً فقد هويته التجارية. فالأنشطة التجارية في المدينة توزعت على أشربة الطرق الرئيسية خارج المركز. وهنا لا بد من إعادة النظر في السياسات التخطيطية ليطم تعزيز ودعم الهوية التجارية للمركز من خلال استقطاب الأنشطة إليه وتقديم المحفزات المغربية لجلب المستثمرين لضخ استثماراتهم في المركز بدل الضواحي.

٣, ٦ تحديد منطقة المركز وحدوده

من أهم عناصر هوية المركز هي وضوح حدوده وإيرازها. ومن أعوص المشاكل التي يعاني منها مركز مدينة بريدة هي بالضبط عدم وضوح منطقتة وحدوده بشكل تام ومتعارف عليه لدى جميع الأطراف الفاعلة. فبما أن المركز تخترقه كثير من الطرق العريضة والسريعة قسمت المنطقة المركزية لعدة مناطق فرعية بعضها نشط تجارياً وبعضها الآخر لا يحوي أي

تدب الحيوية على كامل منطقة المركز وتسري فيها حركة المتسوقين والزوار والمراجعين على كافة مناطق وأرجاء المركز. أما الأراضي الفضاء والمناطق المتدهورة وسكن العمالة في منطقة المركز والتي تتجاوز نسبتها ٢٠٪ و ٢٨٪ و ٢٣٪. على التوالي (قاعدة البيانات GIS لمركز المدينة)، فينبغي استغلالها في إقامة الاستعمالات والوظائف التي يفتقر إليها المركز حالياً كالمقرات الحكومية الثقافية والترفيهية وغيرها. فهذه العوائق جعلت المركز لا يشغل إلا بما نسبته ١٦٪ من مساحته وهي نسبة ضعيفة جداً لا تناسب مركز مدينة بحجم نصف مليون ساكن. وهنا تجدر الإشارة إلى أن معايير مراكز المدن الناجحة تقتضي أن يستوطن المركز ٥٪ من سكان المدينة كحد أدنى مع تنوع تركيبهم الديموغرافية من أسر شابة مرتفعة الدخل إلى فئات أقل شباباً وأخرى أقل دخلاً.

ففي مسح أجرته أمانة منطقة القصيم على مركز بريدة عام ٢٠١٥، وُجد أن سكان المركز يشكلون ١٨٪ من سكان المدينة معظمهم من العمالة الوافدة من الفئة العمرية ما بين ٢٠-٢٩ سنة. هذه التركيبة السكانية للمركز جعلت قاعدته الاقتصادية تعتمد محلات البيع والمستودعات والبسطات العشوائية وخدمات العمالة الوافدة بالأساس. وهذا ما جعل المركز لا يستقطب الشباب من ذوي المهارات والكفاءات الأعلى، ولا يجلب بالتالي الاستثمارات التطويرية والوظائف الراقية التي استقرت في الضواحي.

وهذه العمليات كلها تساهم في تحقيق مبادئ التطوير الذكي الذي هو من أهداف هذه الدراسة. إن عملية وضع حدود واضحة للمركز سوف لن تضيء عليه هويته المميزة فقط وإنما ستتيح وضع تشريعات خاصة تميزه عن غيره من مناطق الأحياء المجاورة. هذه التشريعات من شأنها أن تعطي المركز ميزة تفضيلية كأن ترفع من عدد الأدوار لتمييزه عن باقي المناطق المحيطة. فالسماح برفع الأدوار في المركز دون الأحياء المجاورة، من شأنه أن يجلب المستثمرين ويغريهم لاغتنام الفرص التطويرية. فمثل هذه التشريعات الخاصة حصرياً بمنطقة المركز دون سواها ستستقطب الاستثمارات بدل أن تتجه لمناطق الضواحي خارج المركز كما هو الوضع الحالي. وهذا سيعطي دفعا قويا لعملية تطوير المركز وإعادة بعثه من جديد.

لا شك أن المناطق التاريخية في المركز تكتسي أهمية بالغة لكونها قلب المركز وذاكرته وأنشط منطقة فيه. فقد دب الخراب والتدهور لأجزاء كبيرة منها، لهذا يتعين إعادة ترميم وتأهيل ما بين ١٠ إلى ٢٠٪ منها لتحافظ على ذاكرة المدينة وتراثها. ثم إن هذه المنطقة تحوي الأنشطة التجارية الأساسية في المركز كسوق الخضار وسوق الذهب وغيرها. إلا أن هذا النشاط لا يسري على كامل المنطقة بل يقتصر فقط على المحلات الواقعة على أشربة الطرق التجارية بها. لهذا ينبغي إعادة تخطيط منطقة المركز التاريخية لجعلها كلها نشطة تجارياً وخدماتياً حتى

ما يسهل من إعادة بعثه وإحيائه من جديد وسيدعم التطوير الذكي بجعله مريحاً للمشاة ولإقامة الأنشطة الترفيهية والاستمتاع بالأجواء المريحة لهذه الفراغات وتحويلها من جيوب عمرانية فارغة محشوة بالنفايات والمخلفات إلى بيئات للتفاعل الاجتماعي والرفاه. وتتعرز هذه النظرة إذا تأملنا مؤشر المساحات الخضراء الذي جاء هزياً جداً (٧, ٤٤٪) حسب مقياس ازدهار المدن CPI في دراسة المؤئل-وزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٠١٩) لمدينة بريدة. وقد انعكس هذا بدوره سلباً على مؤشر الاستدامة البيئية الذي جاء ضعيفاً جداً لم يتجاوز ٦, ٢٩٪ في مؤشرات ازدهار المدن CPI. ولفهم هذا المؤشر أكثر يكفي النظر إلى مؤشرات الفرعية مثل مؤشر مصادر الطاقة المتجددة ٠٪ وعمليات إعادة تدوير النفايات المنزلية ومخلفات التجارة والأسواق والصناعة التي كان مؤشراً ضئيلاً جداً لا يتعدى ٧, ٢٠٪ بالرغم من أن جمع النفايات بلغ حداً عالياً ناهز ٦, ٩٢٪ إلا أنها تلقى في المدافن أو تُحرق دون معالجة. أما مؤشر معالجة مياه الصرف الصحي فكان فوق المتوسط بنسبة ٣, ٦٤٪ (المؤئل ٢٠١٩) (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٩). فكل هذه العوامل مجتمعة تجعل من مؤشر الاستدامة البيئية يتسم بالضعف والهزال المشار إليهما بعاليه. ومن هنا فإن أمر تطبيق مبادئ التطوير الذكي لإعادة بعث وإحياء مركز مدينة بريدة أمر في غاية الإلحاح والضرورة.

وهذا كله فاقم من ضعف القاعدة الاقتصادية للمركز وأضعف تنوعها وقلص من فرص الاستثمار فيه. وتدعم هذا الاستنتاج دراسة أعدتها المؤئل ووزارة الشؤون البلدية والقروية عام ٢٠١٩ خلصت فيها إلى ضعف مؤشر الكثافة الاقتصادية الذي لا يتعدى ٥, ٧٪ مما يعني أنه دون المتوسط بكثير بسبب كثرة الأراضي الفضاء والمناطق المتدهورة. وعلاوة على هذا فإن انخفاض نسبة الوصول إلى الأنترنت وعدم قوة سرعة النطاق الترددي يؤثر سلباً على نمو التجارة والخدمات الإلكترونية كما يتضح جلياً من التدني النسبي لمؤشر تقنية المعلومات والاتصالات التي لا تتجاوز ١, ٥٢٪ (المؤئل-وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٩). وضع كهذا لا يتماشى والمفهوم السليم للمدن الذكية وللتطوير الذكي. كما أن أكثر من ربع مساحة المركز (٢٦, ٢٥٪) مخصص لطرق السيارات دليل على هيمنة المركبات على فراغ المركز وعدم مناسبتها لحركة المشاة وهو ما يناقض أحد ركائز التطوير الذكي.

وبالحديث عن التطوير الذكي فإن جماليات المشهد الحضري أحد مقوماته. لهذا أجمع الحاضرون في مجموعة التركيز على ضرورة تحسين مناظر الشوارع في المركز وحالات الفراغات العامة المفتوحة وواجهات المباني وأشكالها. هذا التحسين سيجعل المركز جاذباً ليس فقط للزوار والمتسوقين بل أيضاً للوظائف والاستثمارات وهو

ويتدهور. ومما فاقم من وضعه المتدهور هو انتقال معظم المقرات الحكومية إلى الضواحي مما زاد في إهماله والتخلي عن تطوير أراضيه التي أصبحت أجزاء كبيرة أراضي فضاء وتحولت بعض منشآته إلى مجرد مستودعات ومساكنه إلى مرقد للعمالة الوافدة. وما زاد الطين بلة هو شق طرق عريضة تخترق النسيج العمراني للمركز وتفكك أوصاله فصار معبراً بدل أن يكون مقصداً، وتحولت كثير من مساحاته إما إلى طرقات أو مواقف سيارات. كل هذه العوامل أدت إلى انحسار المساحة الفعلية للمركز لحوالي ١٦٪ من مساحته المفترضة.

حتى يقوم مركز بريدة بأداء وظائفه بنجاح ويعاد بعثه وإحياءه من جديد، يتعين على صناع القرار ومخططيه وضع حدود واضحة لمنطقة المركز لتعزيز هويته وصياغة تشريعات عمرانية تخصه دون سواه لجعله منطقة مفضلة لضخ استثمارات التطوير بدلاً من الأحياء الواقعة خارج المركز مع مراعاة تطبيق مبادئ التطوير الذكي المستدام. لهذا توصي الدراسة بضرورة تبني التطوير المتضام بكثافات مرتفعة لتحقيق تنمية مستدامة وتحفيز حركة المشاة وتوفير استعمالات مختلطة، وتنويع القاعدة الاقتصادية للمركز بجلب الأنشطة الراقية التي رحلت عنه وتشجيع تجارة البيع بالتجزئة وجلب الخدمات الإدارية والمكتبية مما يستقطب مراجعين وزواراً كثيراً وهو ما من شأنه توفير كتلة بشرية Critical mass تدعم وتعزز النشاط

وفوق كل هذه الاعتبارات، يعاني مركز مدينة بريدة من عدم وجود الكثير من مقرات الدوائر الحكومية فيه. فمبنى الأمانة والإمارة ومبنى الجوازات كلها خارج منطقة المركز وتوجد بعض الدوائر الحكومية منها الدفاع المدني والمرور وفرع لوزارة البيئة والمياه والزراعة. إن تواجد الإدارات الحكومية ضمن منطقة المركز ستعطيه دفعاً قوياً لإحيائه وإعادة بعثه من جديد. مثل هذه الدوائر توفر وظائف إدارية بأعداد معتبرة ومعظم موظفيها من فئات الدخل المتوسط والمرتفع مما ينعش الوظائف المصاحبة في المركز ويستقطب إليه الكثير من الوظائف المساندة كوظائف المحاماة والاستشارات والتأمين والبنوك وغيرها كثير. مثل هذه الوظائف ستؤدي لتطوير الاستعمالات المكتبية وتوفير المساكن الراقية لأصحاب هذه الوظائف والخدمات المساندة كالمطاعم والمقاهي والمحلات الراقية للبيع بالتجزئة وغيرها وهو ما سيؤدي للرفع من المستوى العام لتركيبته الديمغرافية وتنوع قاعدته الاقتصادية وتحسن مشهده الحضري. وهذا كله يؤدي بدوره إلى استقطاب المزيد من الاستثمارات لمنطقة المركز ويسرع بالتالي في إحيائه وانتعاشه.

٧. النتائج والتوصيات

خلصت هذه الدراسة إلى أن مركز مدينة بريدة يعاني من هجر السكان من الأصليين له وانتقلت معهم أنشطتهم الاقتصادية وخدماتهم ووظائفهم مما أدى لإهماله وتركه يتداعى

- Affairs and Housing. City Planning Agency. (2015)
- General Authority for Statistics.** “Services Guide: Al-Qaseem Region” Last retrieved on 19/09/2022 from. <https://www.stats.gov.sa/ar/734>. (2012)
- Khouja, Aymen Bin Ismail.** “Study of the Functional Performance of Small and Medium-Sized Towns Downtowns. Jubail Town Downtown as a Case Study”. Unpublished Master Thesis. King Saud University. Urban Planning Department. (2019).
- Ministry of Municipality and Rural Affairs and Housing.** “Urban Development Priorities of Buraidah City”. (2019)
- Ministry of Municipality and Rural Affairs and Housing.** “The Comprehensive Urban Vision of Buraidah City”. (2019).

English References

- Abbott, C:** “Five Downtown Strategies: Policy Discourse and Downtown Planning Since 1945”. *Journal of Policy History*, 5(1), 5-27. (1993). doi:10.1017/S0898030600006588.
- Adams, John S.** “Hoyt, Homer. 1939: The Structure and Growth of Residential Areas in American Cities; Washington DC: Federal Housing Administration”. *Progress in Human Geography*. Volume 29, Issue (3). 2016.
- Blair, R., Wellman, G.** “Smart growth principles and the management of urban sprawl”. *Community Development* Volume 42, 2011 - Issue (4): Special Issue: Regional Equity. (2011) <https://doi.org/10.1080/15575330.2011.567419>.
- Bunting, T., Fillion, P., Hoernig, H., Seasons, M., & Lederer, J.** «Density, size, dispersion: towards understanding the structural dynamics of mid-size cities.» *Canadian*

الاقتصادي وتنوع قاعدته. ولا بد من جعل المركز بيئة صديقة للمشاة بدل أن تكون بيئة تهيمن عليها من المركبات كما يجري حالياً. ويُوصى أيضاً ببناء أنماط مساكن متنوعة لتناسب جميع فئات المجتمع سواء كانوا أصحاب دخل ميسور أو طالبين مساكن ميسرة، وهو ما من شأنه أن يضيف على المركز تنوعاً محموداً ومطلوباً في أنماط سكنته وشرائح سكانه وتنوع التركيبة الديموغرافية للمركز بعودة الأسر السعودية إليه وجلب الفئات الشبابية التي تمتلك المهارات والكفاءات العلمية وذلك بتوفير فرص العمل المناسبة مما يساهم في استقطاب هذه الشريحة المتوسطة للمركز واستقرارها به. ولا ينبغي أن يتم التخطيط للمركز داخل مكاتب مغلقة بل يتعين فتح باب المشاركة المجتمعية الفعالة لجميع أصحاب المصلحة في منطقة المركز سواء كانوا سكاناً أو مستثمرين أو مطورين عقاريين أو ممثلين حكوميين لصياغة رؤية واضحة لتطوير المركز وتنمية أراضيه وتنويع استعمالاته بشكل متوازن يحقق تطويره بشكل ذكي أملاً في إعادة إحيائه من جديد. ولعله من الأهمية بمكان إنشاء مؤسسة تهتم حصراً بالمركز كأن تكون إدارة خاصة به تهتم بقضايا تطويره ودراسة مشاكله والعمل على إيجاد الحلول المناسبة.

Arabic References

- Al-Qaseem Municipality. “Study and Analysis of the Current Situation. Technical Report No:3”. Ministry of Housing and Rural

- “The Successful Few: Healthy Downtowns of Small Metropolitan Regions”. *Journal of the American Planning Association*. Volume 70, Issue (3), (2004). Pages 328-343 <https://doi.org/10.1080/01944360408976382>
- Filion, P.** “Growth and decline in the Canadian urban system: the impact of emerging economic, policy and demographic trends”. *GeoJournal*, 75(6), 517–538. <http://www.jstor.org/stable/41148417>
- Filion, P. & Hammond, K.** “When planning fails: Downtown malls in mid-size cities”. *Canadian Journal of Urban Research* Volume: 17. Issue (2) (2009). pp:1-27
- GIZ and ICLEI, “Discussion Paper: Green Urban Economy – Conceptual basis and courses for action”. (2012) Retrieved on 19/6/2022 from <https://sustainabledevelopment.un.org/getWSDoc>
- International Downtown Association (IDA)** “The Value of Investing in Canadian Downtowns”. (2013): Retrieved on 19/6/2022 from <https://downtown.org/ida-canada/>
- Knaap, Guerrit and Talen, Emily.** «new urbanism and smart growth: a few words from the academy». *international regional science review*. Volume 28, Issue (2). (2005). <https://doi.org/10.1177/0160017604273>
- Lederer, J., & Seasons, M.** “Understanding the University-Community Alliance: The Waterloo Experience”. *Canadian Journal of Urban Research*, 14(2), (2005). 237–260. <http://www.jstor.org/stable/44321034>
- Litman, Todd.** “Evaluating Criticism of Smart Growth”. Victoria Transport Policy Institute. (2004). Retrieved online on 19/9/2022 from: <http://www.vtpi.org/>
- McLafferty, Isabella** “Focus group interviews as a data collecting strategy”. *Journal of Advanced Nursing* Volume 48, Issue (2). (2004)
- Muller, Edward K.,** “Distinctive Downtown”. *Journal of Urban Research*, vol. 16, no. (2), winter (2007)., pp. 27-52
- Bunting, Trudi, and Pierre Filion.** “Housing strategies for downtown revitalization in mid-size cities: A City of Kitchener feasibility study”. *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 9, no. (2), Dec. (2000), pp. 145-75.
- Burayidi, M.A.** “Introduction: Downtowns and Small City Development, Downtowns: Revitalizing the Centers of Small Urban Communities”. NY: Routledge. (2001)
- Burayidi, M.A.** (2015): “Downtowns: 10 Strategies to Ensure Their Resilience and Vitality”. *Public Management*, 97(3), 6–9.
- Burayidi, M.A.** “Resilient Downtowns, A New Approach to Revitalizing Small- and Medium-City Downtowns”. NY: Routledge. (2013) DOI <https://doi.org/10.4324/9780203522196>
- DE vries ,Leani & kotze ,Nico.** “The revitalization of parks and open spaces in downtown Johannesburg”. *Urbani izziv*, volume 27, no. (1), (2016). DOI: 10.5379/urbani-izziv-en-2016-27-01-003
- Downs, Anthony** «Smart Growth: Why We Discuss It More than We Do It?» *Journal of the American Planning Association*. Volume 71, Issue (4), (2005).
- Ed McMahon.** (2017). “Downtown Areas Can Be A Model for Economic Development. Retrieved on 19/7/2022 from: <https://www.wglt.org/show/wglt-sound-ideas/2017-04-17/downtown-areas-can-be-a-model-for-economic-development>
- Filion, P.& Bunting, T & Warriner, K.** “The entrenchment of urban dispersion: Residential preferences and location patterns in the dispersed city”. *Urban Studies*. Volume 36, Issue (8), (1999). <https://doi.org/10.1080/0042098993015>
- Filion, P., Hoernig, H., Bunting, T., Sands, G.**

- Ritu, Shrivastava. & Anupama, Sharma.** “Smart Growth: A Modern Urban Principle”. Architecture Research. Vol; 1 Issue (1), (2012): pp: 8-11. doi: 10.5923/j.arch.20110101.02
- Smart Growth America.** “(Re)Building Downtown, A Guidebook for Revitalization”. (2015). Retrieved online on 19/9/2022 from <https://smartgrowthamerica.org/resources/rebuilding-downtown/>
- Smerk, G.M.** “THE STREETCAR: SHAPER OF AMERICAN CITIES”. Traffic quarterly, 21. (1967).
- University of Delaware.** “Mixed-Use Development”, Planning for Complete Communities Toolbox”. (2022). Accessed on 19/7/2022 from: <https://www.completecommunitiesde.org/planning/landuse/mixed-use-development/>
- University of Illinois at Urbana-Champaign.** “Downtown Success Indicators, A Review of the Literature” Illinois-USA. (2014).
- THE GEO-GRAPHICAL MAGAZINE, 52, (11) (1980) pp: 746-755
- Ministry of Municipal and Rural Affairs,** “The Future Saudi Cities Programme: CPI PROFILE - Buraidah” Riyadh. (2019) Retrieved on 19/5/2022 from https://unhabitat.org/cpi_profile_for_buraidah
- Nelson, Kevin & Susman, Megan M.** “Using Smart Growth Strategies to Create More Resilient Communities in The Washington, D.C., Region”. U.S. Environmental Protection Agency (EPA). (2013). Retrieved online on 19/8/2022 from: <https://archive.epa.gov/epa/smartgrowth/using-smart-growth-strategies-create-more-resilient-communities-washington-dc-region.html>
- Newman, peter** “Sustainability Assessment and Cities”. International Review for Environmental Strategies Vol. 5, No. (2), (2005) pp. 383 – 398,
- Robertson, Kent A.** “Downtown Redevelopment Strategies in the United States: An End-of-the-Century Assessment”, Journal of the American Planning Association, 61, (4), (1995): 429-437, DOI: 10.1080/01944369508975655
- Robertson, Kent A.** “Downtown retail revitalization: a review of American development strategies”, Planning Perspectives, 12:(4), (1997) pp: 383-401, DOI: 10.1080/026654397364591
- Robertson, Kent A.** “Can Small-City Downtowns Remain Viable? Journal of the American Planning Association”, 65:(3), (1999) pp: 270-283, DOI: 10.1080/01944369908976057
- Robertson, Kent A.** “Downtown development: key trends & practices”. LET’S TALK BUSINESS: Ideas for Expanding Retail and Services in Your Community. Issue (66). (2001).

Smart Growth To Revive Saudi Small and Medium-Sized Towns' Downtowns. Buraidah Downtown As a Case Study

Joud A. Altuwaijri Tahar A. Ledraa Majed M. Halawani

Urban Planning Department, College of Architecture and Planning, King Saud University

442204556@student.ksu.edu.sa tledraa@ksu.edu.sa mamustafa@ksu.edu.sa

Received 23/10/2022 ; accepted for publication 29/12/2022

Abstract. The paper considers smart growth as a strategy in downtowns development and revival of Saudi small and medium-sized towns. It takes Buraidah downtown as a case study. Studies of downtown renaissance in the Saudi context seem to have been biased towards those of larger cities like Riyadh, Jeddah, Dammam and the like. The sheer number of small and medium-sized towns and the size of their population warrant interest in studying their downtowns. A number of socio-economic factors have pushed many residents with their activities and investments to leave the downtown to settle in the new suburbs. Such move was not without consequences. It has led to a waste of resources and land and also higher economic and environmental costs which does not fit with sustainable development goals. The present paper sets out to fill in this gap by considering smart growth as a strategy to curtail leapfrog sprawling and strip development in favor of redeveloping the downtown through compact design, higher densities, mixed uses, urban infill, public transport and walkability incentivization. The focus group method has been adopted. It consists of 12 experts and stakeholders who have an interest to discuss issues related to Buraidah downtown. The study concludes that the main reasons behind the downtown decline are to be found in its incompatible land uses where areas for traffic roads and deteriorating unfit housing accounting for about three quarters of the downtown area. The downtown has thus lost many of its essential functional elements like government institutions, higher retail businesses, recreational areas and cultural events. It is therefore, important to set up urban regulations that favor downtown over suburban development.

Key words: Downtown; Buraidah; Urban Regeneration; Smart Growth; Urban Development.