



# بَحُوثُ جُغْرَافِيَّة



١٥

## الاستخدام الري للإرض في المنطقة الممتدة ملاك نيحالة

د. عبد الحفيظ عبد الحكيم رزقي

١٩٩٣ م

١٤١٤ م

سلسلة بحوث جغرافية تصدرها جامعة الملك سعود  
بمساندة المجلس الأعلى للدراسات والبحوث العربية في السعودية



# بَحْثُ جُغْرَافِيَّةٍ



١٥

## الاستخدام الرأسي للأرض في المنطقة المركزية بمدينة جدة

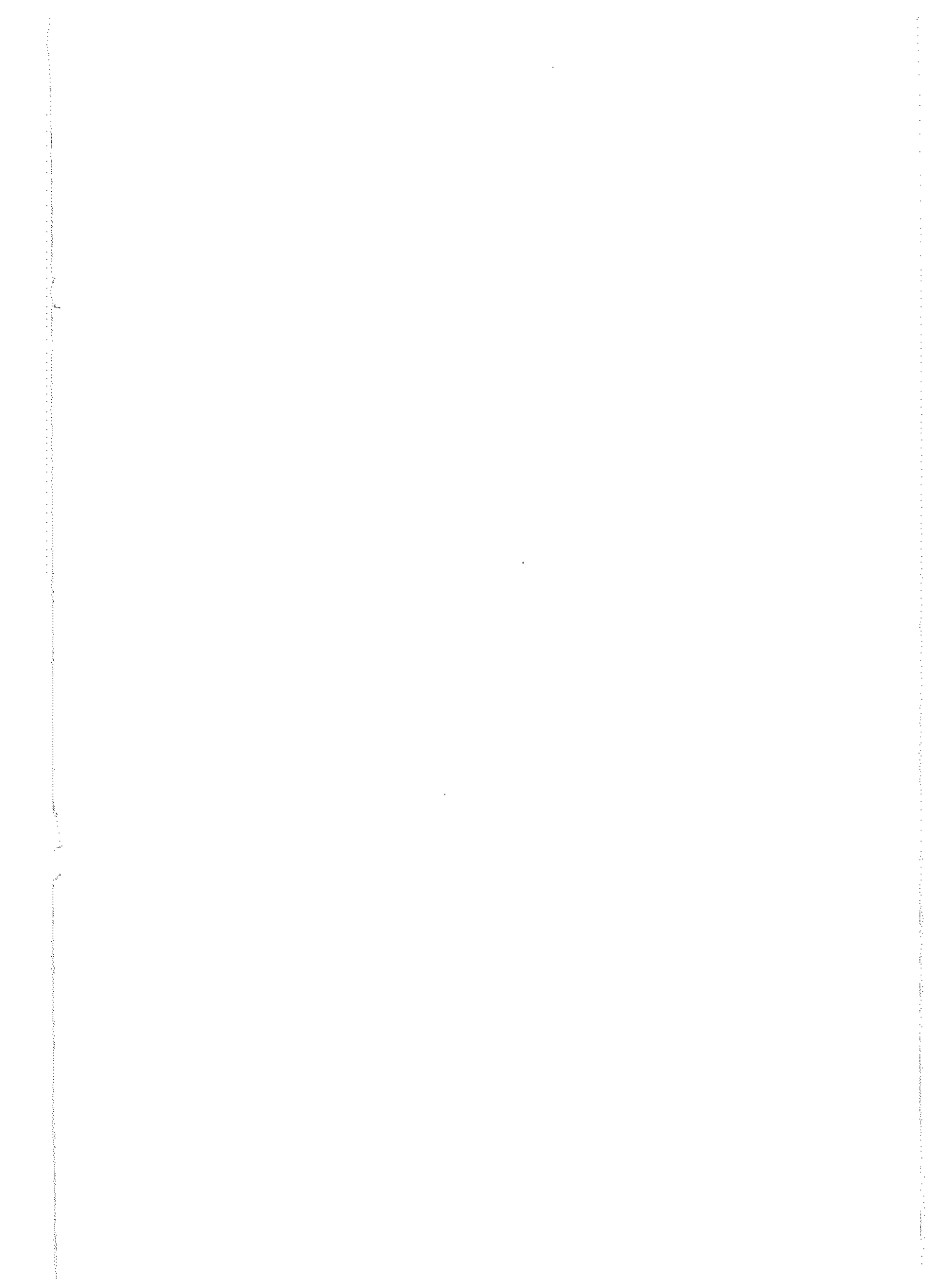
د. عبد الحفيظ بن عبد الحكيم سمرقندي

١٩٩٣م

١٤١٤هـ

سلسلة بحوث جغرافية ونفسية جغرافية  
جامعة الملك سعود - الرياض - العدد الرابع من السلسلة





● مجلس إدارة الجمعية الجغرافية السعودية ●

رئيس مجلس الإدارة	د. محمد شوقي بن إبراهيم مكّي
نائب رئيس مجلس الإدارة	د. عبدالله بن سليمان الحديثي
أمين السر	د. بدر بن عادل الفقير
أمين المال	د. عبدالله بن حمد الصليح
المشرف على وحدة البحوث	د. رشود بن محمد الخريف
عضو	د. عبدالله بن ناصر الوليعي
عضو	د. عبدالله بن علي الصنيع
عضو	د. حسن بن عايل أحمد يحيى
عضو	د. ماجد بن سلطان أبو عشوان

## قواعد النشر

- ١ - يراعى في البحوث التي تتولى سلسلة «بحوث في جغرافية المملكة العربية السعودية» نشرها، الأصالة العلمية وصحة الإخراج العلمي وسلامة اللغة.
  - ٢ - يشترط في البحث المقدم للسلسلة ألا يكون قد سبق نشره من قبل.
  - ٣ - ترسل البحوث باسم رئيس هيئة تحرير السلسلة.
  - ٤ - تقدم جميع الأصول على الآلة الكاتبة على ورق بحجم A4، مع مراعاة أن يكون النسخ على وجه واحد، ويترك فراغ ونصف بين كل سطر وآخر. ويمكن أن يكون الحد الأعلى للبحث (٧٥) صفحة، والحد الأدنى (١٥) صفحة.
  - ٥ - يرسل أصل البحث مع صورتين وملخص في حدود (٢٥٠) كلمة باللغتين العربية والإنجليزية.
  - ٦ - يراعى أن تقدم الأشكال مرسومة بالحبر الصيني على ورق (كلك) مقاس ١٣ × ١٨ سم، وتفرق أصول الأشكال بالبحث ولا تلتصق على أماكنها.
  - ٧ - ترسل البحوث الصالحة للنشر والمختارة من قبل هيئة التحرير إلى محكمين اثنين - على الأقل - في مجال التخصص من داخل المملكة أو خارجها قبل نشرها في السلسلة.
  - ٨ - تقوم هيئة تحرير السلسلة بإبلاغ أصحاب البحوث بتاريخ تسلم بحوثهم. وكذلك إبلاغهم بالقرار النهائي المتعلق بقبول البحث للنشر من عدمه مع إعادة البحوث غير المقبولة إلى أصحابها.
  - ٩ - يمنح كل باحث أو الباحث الرئيسي لمجموعة الباحثين المشتركين في البحث خمساً وعشرين نسخة من البحث المشور.
  - ١٠ - تطبق قواعد الإشارة إلى المصادر وفقاً للآتي:
- يستخدم نظام (اسم / تاريخ) ويقتضي هذا النظام الإشارة إلى مصدر المعلومة في المتن بين قوسين باسم المؤلف، متبوعاً برقم الصفحة. وإذا تكرر المؤلف نفسه في مرجعين مختلفين يذكر اسم المؤلف ثم يتبع بسنة المرجع، ثم رقم الصفحة. أما في قائمة المراجع فيستوجب ذلك ترتيبها هجائياً حسب نوعية المصدر كالتالي:

**الكتب :** يذكر اسم العائلة للمؤلف (المؤلف الأول إذا كان للمرجع أكثر من مؤلف واحد) متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان الكتاب، فرقم الطبعة - إن وجد -، ثم الناشر، وأخيراً مدينة النشر.

**الدوريات :** يذكر اسم عائلة المؤلف متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان المقالة، ثم عنوان الدورية، ثم رقم المجلد، ثم رقم العدد، ثم أرقام صفحات المقال (ص ص ٥ - ١٥).

**الكتب المحررة :** يذكر اسم عائلة المؤلف، متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان الفصل، ثم يكتب (في in) تحتها خط، ثم اسم عائلة المحرر متبوعاً بالأسماء الأولى، وكذلك بالنسبة للمحررين المشاركين، ثم (محرر ed. أو محررين eds.)، ثم عنوان الكتاب، ثم رقم المجلد، فرقم الطبعة، وأخيراً الناشر، فمدينة النشر.

**الرسائل غير المنشورة :** يذكر اسم عائلة المؤلف متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة الحصول على الدرجة بين قوسين، ثم عنوان الرسالة، ثم يحدد نوع الرسالة (ماجستير أو دكتوراه)، ثم اسم الجامعة والمدينة التي تقع فيها.

أما الهوامش فلا تستخدم إلا عند الضرورة القصوى، وتخصص للملاحظات والتطبيقات ذات القيمة في توضيح النص.

\* تعريف بالباحث :

الدكتور عبدالحفيظ بن عبدالحكيم سمرقندي - أستاذ مساعد - قسم الجغرافيا - كلية الآداب والعلوم الانسانية - جامعة الملك عبدالعزيز - جدة.

## الاستخدام الرأسي للأرض في المنطقة المركزية بمدينة جدة

### ملخص

لقد شهدت المنطقة المركزية بمدينة جدة تغيراً كبيراً، فبعد أن كانت هذه المنطقة قديماً مركزاً تجارياً وسكنياً، وتدخلها بعض المرافق العامة، ومحطة بسور من حولها فقد تحولت إلى مركز تجاري رئيسي مهم على مستوى المملكة العربية السعودية.

وأصبحت أغلب الاستخدامات فيها ذات علاقة بالنشاط التجاري، ونظراً لضيق مساحة المنطقة وارتفاع سعر الأرض بها اتجه البناء رأسياً.

وبالتالي فقد أبرزت هذه التغيرات ضرورة وجود دراسات نتناولها بالتحليل والتقويم في نمط استخدامات الأرض في المنطقة المركزية لهذه المدينة. وقد عمد الباحث إلى تحقيق ذلك من خلال دراسة العلاقة بين ارتفاع المباني ونوعية الاستخدامات وكذلك مدى تحول المنطقة المركزية نحو الاستخدام التجاري بشكل رئيسي. وللتوصل إلى تحقيق أهداف هذه الدراسة كان من الضروري توافر المعلومات التفصيلية عن الاستخدامات الرأسية للمباني في منطقة الدراسة والبالغة مساحتها ٣٤ هكتاراً.

ولما كانت المعلومات التفصيلية لاستخدام الأرض في منطقة الدراسة معدومة فقد كان من الضروري عمل دراسة ميدانية على خرائط مقياس ١: ١٠٠٠ عن استخدامات الأرض الرأسية للمنطقة.

وبعد جمع المعلومات وتوزيعها على خرائط، والتي تمثل كل خريطة منها استخدام كل دور على حدة، فقد أظهرت في النهاية النمط العام للاستخدامات في المنطقة



المركزية، وظهر أن الاستخدام التجاري يتمتع بالنصيب الأكبر من المساحة الكلية الرأسية لمنطقة الدراسة، والتي بلغت ٤٩٨,٥ م<sup>٢</sup> ٤٩٧,٥. كما وجد وكتيجة للأهمية التجارية أن ٦٥,٥٪ من هذه المساحة يسودها الاستخدام التجاري مع ملاحظة أنه لو أُضيفت إليها مساحة استخدام مواقف السيارات لوصلت المساحة إلى ٧٩,٧٪ من المساحة الإجمالية الرأسية.

أما الاستخدام السكني، الذي كان يعتبر الاستخدام الرئيسي قديماً، فيصل إلى ١٧,٧٪ فقط من المساحة الإجمالية الرأسية.

ونظراً لارتفاع نسبة الاستخدام التجاري في المنطقة فقد يبدو واضحاً مدى تأثير هذا الأمر على استخدامات الأدوار، فالمحلات التجارية استحوذت على الدورين الأول والثاني، وحتى الدور السابع من مباني المنطقة المركزية بجدة. هذا وتستحوذ المكاتب التجارية - والتي تشمل البنوك أيضاً - على المركز الأول من حيث الاستخدامات من الدور الأول وحتى الدور الثلاثين.

وأخيراً فقد أظهرت الدراسة أن ضيق المساحة والتركيب الجيولوجية للمنطقة وحاجة المنطقة إلى عدد كبير من مواقف السيارات قد أدت إلى استخدام القبو وحتى الدور السابع كمواقف للسيارات.

## مقدمة البحث

تعتبر مدينة جدة إحدى المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية خاصة من الناحية التجارية، وذلك نظراً لكونها المرفأ البحري الرئيسي بالمملكة العربية السعودية، حيث تعتبر ممرًا تجاريًا بين الشرق والغرب منذ العصور الوسطى. ولقد زاد نجاح جدة، كمدينة تجارية، مع بداية القرن الخامس عشر الميلادي عندما أصبحت مركز التجارة بين مصر والهند (أبوركبة، ١٤٠١هـ).

ولقد زادت هذه الأهمية مع العهد السعودي، خاصة بعد ظهور النفط ودخول المملكة العربية السعودية مرحلة التطور الكبير في مجال الصناعة والزراعة وغيرها مما يحتاج إلى المقومات الأساسية لهذه المجالات، مثل الآلات والأيدي العاملة والمواد الأولية. وهذا أدى بدوره إلى توسيع الميناء بشكل كبير، ومن الطبيعي أن أدى ذلك إلى توسع المدينة، وتضاعف نموها. ولقد انعكس التطور الكبير للمدينة على التغير في استخدامات الأرض فيها بشكل كبير.

ومن المناطق التي شهدت هذا التغير منطقة وسط البلد «المنطقة المركزية القديمة» التي تعتبر قديمًا مركزًا تجاريًا وسكنيًا، ولكن مع التوسع الهائل للنمو العمراني للمدينة تغيرت ملامح استخدامات الأرض بهذه المنطقة، حيث قل بها الاستخدام السكني، وتحولت معظم المنطقة إلى الاستخدام التجاري.

ونظرًا لضيق مساحة هذه المنطقة وارتفاع سعر الأرض فيها، فقد تحولت نحو الاستخدامات الرأسية حتى يصبح بالإمكان استيعاب المكاتب والمحلات التجارية فيها.

## أهمية الدراسة

- تبرز أهمية الدراسة من عدة اعتبارات، وهي كمايلي:
- ١ - أدت الطفرة الاقتصادية إلى النمو التجاري والذي بدوره انعكس على المنطقة المركزية في المدينة وزاد من أهميتها.
  - ٢ - وحيث إن المناطق المركزية في معظم المدن سواء في المملكة العربية السعودية أو مدن العالم الأخرى، تعتبر ذات مساحة محدودة، فقد أدى ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي فيها. لذلك فمن الطبيعي أن تستغل الأرض في هذه المنطقة استغلالاً اقتصادياً. وذلك من خلال التحول نحو البناء الرأسي للأرض.
  - ٣ - وهذا الارتفاع في أسعار الأراضي في هذه المنطقة، - والذي أدى إلى الاتجاه نحو الاستخدام الرأسي للأرض -، انعكس بطبيعة الحال على إيجارات الشقق والمحلات التجارية بالمباني، وأدى ذلك إلى تغير في استخدامات الأرض الرأسية أيضاً، بعد أن كانت مقتصرة على السكن، فإنه من غير المعقول السكن في أماكن تكون إيجاراتها عالية جداً. حيث يفضل استغلالها لأغراض تجارية حتى يمكن أن تغطي نفقات الإيجارات العالية.
  - ٤ - ونتيجة لهذه التغيرات في المنطقة المركزية من حيث استخدامات الأرض فيها، أصبح من الأهمية بمكان دراسة هذه التغيرات الحاصلة فيها. وذلك من واقع الدراسات الميدانية لهذه المنطقة، خاصة أن مثل هذه الدراسات التفصيلية تفتقر إليها معظم مدن المملكة العربية السعودية، حيث إن أغلب الدراسات للمنطقة المركزية في المدن السعودية تناولت النواحي المعمارية للمباني الأثرية، وكيفية الحفاظ عليها، ولم تتطرق إلى التغيرات العمرانية فيها.

## فرضيات الدراسة

- ١ - زيادة الاهتمام بالنمو الرأسي في المنطقة المركزية بمدينة جدة.
- ٢ - تحول في نوعية الاستخدامات داخل المنطقة المركزية، لتواكب النشاط التجاري للمدينة.

- ٣ - تسيد الاستخدام التجاري في المنطقة المركزية كنتيجة للأهمية التجارية للمدينة .  
٤ - هناك علاقة بين ارتفاع المبنى ونوعية الاستخدامات فيه .

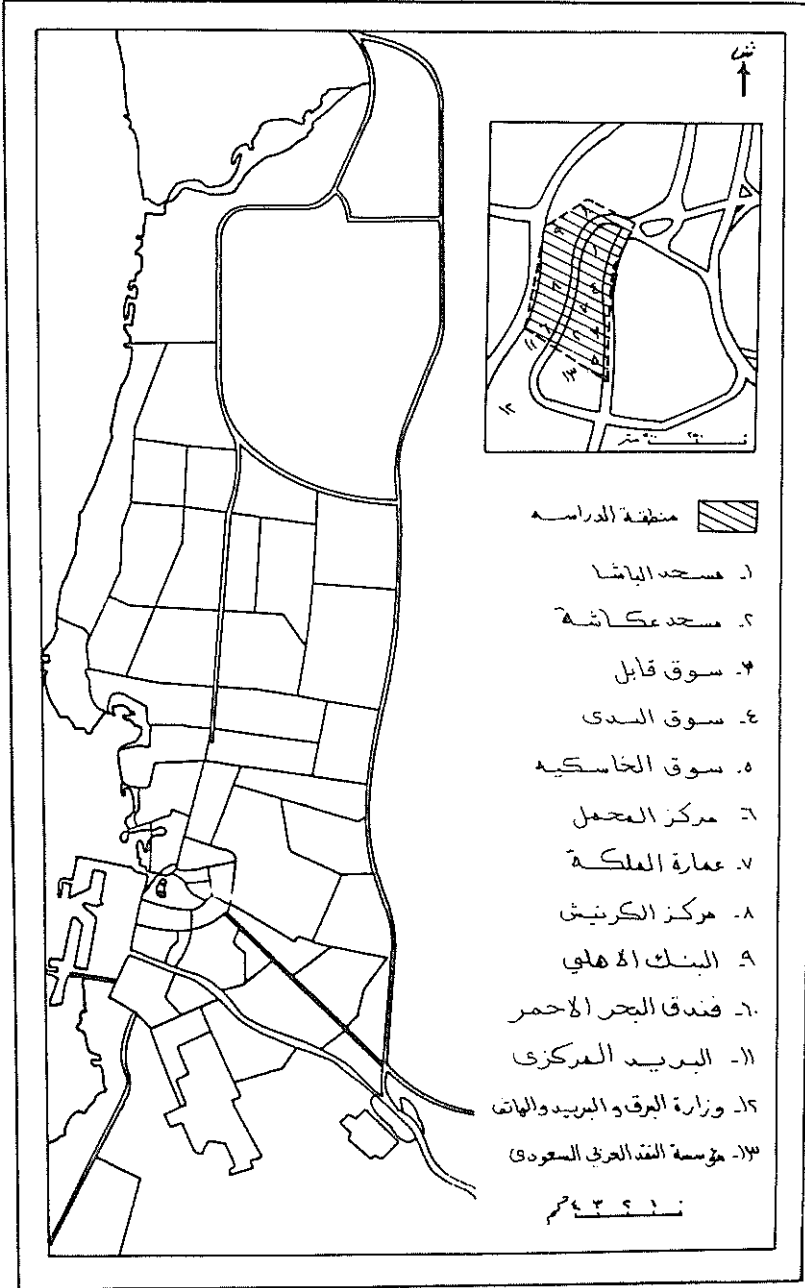
### منطقة الدراسة

تقع منطقة الدراسة في الجزء الغربي من مدينة جدة، وتعتبر جزءاً من المنطقة التاريخية القديمة للمدينة، وتحتصر بين شارع الذهب شرقاً، وشارع باعشن غرباً، وميدان البيعة وبحيرة الأربعين شمالاً، وشارع المؤسسة جنوباً. ويقسم المنطقة شارع الملك عبدالعزيز الذي يعتبر شرياناً تجارياً رئيسياً مهماً في المدينة.

ولقد تم اختيار هذا الجزء للدراسة نظراً للتغير الكبير في استخدام الأرض والتحول نحو البناء الرأسي للأرض، وهذا التغير كان نتيجة لأهمية المنطقة تجارياً، حيث تقع فيها أهم الأسواق التجارية، مثل سوق قابل وسوق الندى الذي أدى إلى تجمع تجاري كبير من خلال إنشاء مراكز تجارية كبيرة مثل مركز المحمل التجاري ومركز الكورنيش التجاري ومركز الفيصلية التجاري. ويمكن أن يطلق على هذه المنطقة منطقة الأعمال المركزية (CBD) (خارطة رقم ١).

### منهج الدراسة وأدواته

إن حداثة الدراسة الرأسية لاستخدامات الأراضي في المدن بشكل عام وفي المملكة العربية السعودية وفي مدينة جدة بشكل خاص، أدت بطبيعة الحال إلى انعدام البيانات التفصيلية عن استخدامات الأراضي، مما دفع الباحث إلى الاعتماد على الدراسة الميدانية بشكل رئيسي لجمع المعلومات التفصيلية عن استخدام كل دور على حدة في كل مبنى من المباني الموجودة في منطقة الدراسة، وذلك من خلال توقيع المعلومات على خرائط مقياس ١ : ١٠٠٠٠ للمنطقة المركزية. ولقد قسمت الاستخدامات إلى الفئات التالية: سكني، محلات تجارية، مكاتب تجارية، مخازن، مواقف سيارات، مطاعم، مقاهي، مخازن، مساجد، حدائق عامة، بنوك.



خارطة رقم ١ : منطقة الدراسة

ولقد تم اختيار هذا التقسيم بناء على توافر هذه الاستخدامات في المنطقة . وبعد تفرغ هذه المعلومات في خرائط تفصيلية عن استخدام كل دور على حدة تم تحليل هذه الخرائط واستخراج النتائج لهذا البحث .

### الدراسات السابقة

حظيت المنطقة المركزية في معظم مدن العالم بدراسات تفصيلية عديدة، وإن كانت هذه الدراسات تناولت تحديد المنطقة المركزية المعروفة CBD . وكذلك تناولت النطاق التجاري للمنطقة، وهناك بعض الدراسات التي تناولت استخدام الأرض في المنطقة المركزية، ولكنها اقتصرت على الدور الأرضي فقط مثل دراسات :!

Reymond, E. Murphy J.E. Vance, Jr. Delimiting the CBD 1954. Reymond, E. Murphy, J.E. Vance, Jr. and Bart, J. Epstein. Internal Structure of the CBD (1955). Peter Scoti, The Australian CBD (1959).

أما بالنسبة للدراسات الخاصة بالمنطقة المركزية في مدن المملكة العربية السعودية فإنها تعتبر قليلة جداً، وهي في الغالب تقتصر على دراسة النواحي التاريخية والمعمارية فقط . ومن هذه الدراسات، دراسة الدكتور محمد شوقي بن إبراهيم مكي، عن التراث المعماري في حارقي الأغوات وذروان في المدينة المنورة (١٩٨٧م) .

أما فيما يخص المنطقة المركزية في مدينة جدة فهناك العديد من الدراسات المعمارية، منها دراسة للمهندس محمد سعيد فارسي عن مدينة جدة القديمة والحفاظ على تراثها الحضاري (١٤٠٩هـ)، وللباحث نفسه دراسة عن تطور النسيج العمراني لمدينة جدة القديمة (١٩٨٧م)، وكذلك هناك دراسة للدكتور عبدالله مجي بخاري عن عمارة جدة القديمة الخصائص والتطور (١٩٨١م) .

ومن أوائل الدراسات الجغرافية البحثية للمنطقة المركزية الدراسة التي قام بها: صالح حماد البحيري عن مورفولوجية التركيب التجاري لشارع الشميري بقلب

مدينة الرياض . وقد تناولت الدراسة واجهات المحلات التجارية في الدور الأرضي فقط .

وهذا يؤكد لنا مدى النقص في الدراسات الجغرافية الخاصة بالمنطقة المركزية التي نحن في حاجة ماسة إليها بعد أن تغير فيها نمط الحياة، والذي أدى إلى تغير كبير في استخدام الأراضي بها وخاصة في المدن السعودية .

### ارتفاعات المباني في المنطقة المركزية

لقد كان الاتجاه للبناء الرأسي في مدينة جدة منذ القدم، ولم تكن ظاهرة حديثة، حيث كانت ارتفاعات المباني تتراوح ما بين دور واحد وأربعة أدوار، وكانت المباني تستخدم للسكن فقط ما عدا الدور الأرضي منها فهو يستخدم كمحلات تجارية .

وكان الاتجاه نحو البناء الرأسي للأرض يعود إلى عدة عوامل، وهي على النحو

التالي :

١ - صغر مساحة المدينة، حيث كانت مدينة جدة - مثلها مثل معظم المدن في العالم - تحاط بسور يطوف حولها من جميع الاتجاهات، ولقد دفع هذا السور للتحويل إلى البناء الرأسي . وساعد في ذلك توافر مواد البناء في المنطقة، وهو حجر الكاشور<sup>(١)</sup> . ليس هذا فحسب، بل أن زيادة عدد السكان في المدينة، وكذلك العادات والتقاليد التي تحتم سكن العائلات بجوار بعضها البعض كان له دور في تحديد شكل المدينة من ضيق الطرقات وتعرجها . وهذا ما نلاحظه في أغلب المدن الإسلامية القديمة .

٢ - وقوع مدينة جدة على دائرة عرض ٣٠° ٢١ شمالاً يجعلها تقع ضمن منطقة

---

(١) الكاشور حجارة جيرية، وهي مختلطة مع الرمال، ولا تتصف بنقل الحرارة من الخارج إلى الداخل بسهولة، وبذلك تحافظ على برودة الغرف في الداخل .

العروض المدارية . وهذا الموقع يؤثر عليها بشكل كبير في العناصر المناخية وخاصة عنصر الحرارة الذي كان له دور كبير في التحول إلى البناء الرأسي ، الذي يساعد على تلطيف الجو، وذلك من خلال اصطياذ المؤثرات الهوائية القادمة من الشمال، وخاصة من منطقة حوض البحر المتوسط .

ولكن هذه العوامل قد لا تكون سبباً في الاستمرار إلى الاتجاه الرأسي . والملاحظ في الوقت الراهن حيث إن سور المدينة أزيل عام ١٣٦٧هـ (بخارى، ١٩٨١م) . وتوسعت المدينة نحو الشمال والجنوب والشرق، وكذلك العادات والتقاليد أصابها شيء من التغير والضعف خاصة بعد أن تغير نمط الحياة في المدينة، وذلك كان نتيجة للتطور الاقتصادي الذي عم البلاد ككل .

أما من ناحية العنصر المناخي فقد تم التغلب عليه من خلال أجهزة التكييف المتطورة . إذن نتيجة لذلك لا تكون هناك حاجة إلى التحول الرأسي في البناء خاصة بعد أن أمكن التغلب على العوامل التي أدت إلى البناء الرأسي، ليس هذا فحسب بل هناك مساحات شاسعة حول المدينة يمكن توسع العمران فيها أفقياً .

على الرغم من ذلك نجد أن الاتجاه نحو التوسع الرأسي في زيادة كبيرة جداً، خاصة في المنطقة المركزية للمدينة، والسبب الرئيسي لذلك هو أهمية مدينة جدة بصفة عامة، والمنطقة المركزية بصفة خاصة، نظراً لكونها مركز المنطقة التجاري، والذي استمر مع استمرار قربها من الميناء البحري للمدينة، والذي زادت أهميته مع النمو الاقتصادي الكبير للمملكة العربية السعودية حتى احتلت المركز الأول والأهم بين موانئ المملكة العربية السعودية .

هذه العناصر مجتمعة زادت من أهمية المنطقة المركزية، ودفعت بدورها إلى ارتفاع سعر الأرض فيها بشكل كبير، والذي انعكس على استغلال الأرض استغلالاً اقتصادياً، لذا اتجه البناء رأسياً، وبدأ ظهور المباني المرتفعة بشكل واضح في المنطقة



وخاصة منطقة الدراسة، فلقد وصلت نسبة المباني التي يزيد ارتفاعها على أربعة أدوار إلى نحو ٤٠٪ من مجموع المباني الموجودة في المنطقة، والذي يصل عددها إلى نحو ٢٦٠ مبنى، منها ٢٨٪ يتراوح ارتفاعها من أربعة أدوار وحتى سبعة أدوار، ونسبة ٥,٧٪ من المباني يتراوح عدد أدوارها ما بين ثمانية إلى أحد عشر دوراً، ونسبة ٣,٨٪ من المباني يتراوح عدد أدوارها ما بين اثني عشر إلى خمسة عشر دوراً، وهناك نسبة ٢٪ المباني التي تزيد على خمسة عشر دوراً (جدول رقم ١).

جدول رقم (١) ارتفاعات المباني في المنطقة المركزية بمدينة جدة

ارتفاع المبنى	عدد المباني	النسبة المئوية	ارتفاع المبنى	عدد المباني	النسبة المئوية
١	٨٧	٣٣,٥	١٦	١	٠,٤
٢	٤٢	١٦,٢	١٧	-	-
٣	٢٨	١٠,٨	١٨	-	-
٤	٤٠	١٥,٤	١٩	-	-
٥	١٩	٧,٣	٢٠	١	٠,٤
٦	٣	١,١	٢١	١	٠,٤
٧	١١	٤,٢	٢٢	-	-
٨	٣	١,١	٢٣	-	-
٩	٢	٠,٨	٢٤	-	-
١٠	٤	١,٥	٢٥	١	٠,٤
١١	٦	٢,٣	٢٦	-	-
١٢	٣	١,١	٢٧	-	-
١٣	١	٠,٤	٢٨	-	-
١٤	٤	١,٥	٢٩	-	-
١٥	٢	٠,٨	٣٠	١	٠,٤
المجموع			٢٦٠	١٠٠٪	

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/ ١٩٩١م.

وهذا يوضح مدى التوجه نحو البناء الرأسى بعد أن كانت لا تزيد ارتفاعات المباني على أربعة أدوار حتى عام ١٣٩١ هـ. وتوجد نسبة كبيرة تصل إلى ٦٠٪ من المباني تقل ارتفاعاتها عن أربعة أدوار، وتستحوذ المباني ذات الدور الواحد على ما نسبته ٣٣,٥٪ من عدد المباني الإجمالي. وهذا يعود إلى أن معظم هذه المباني عبارة عن وقف ويصعب التصرف فيها. أو تكون الأراضي المقامة عليها المباني عبارة عن حكر وهذا أيضاً يصعب استغلال الأرض فيها.

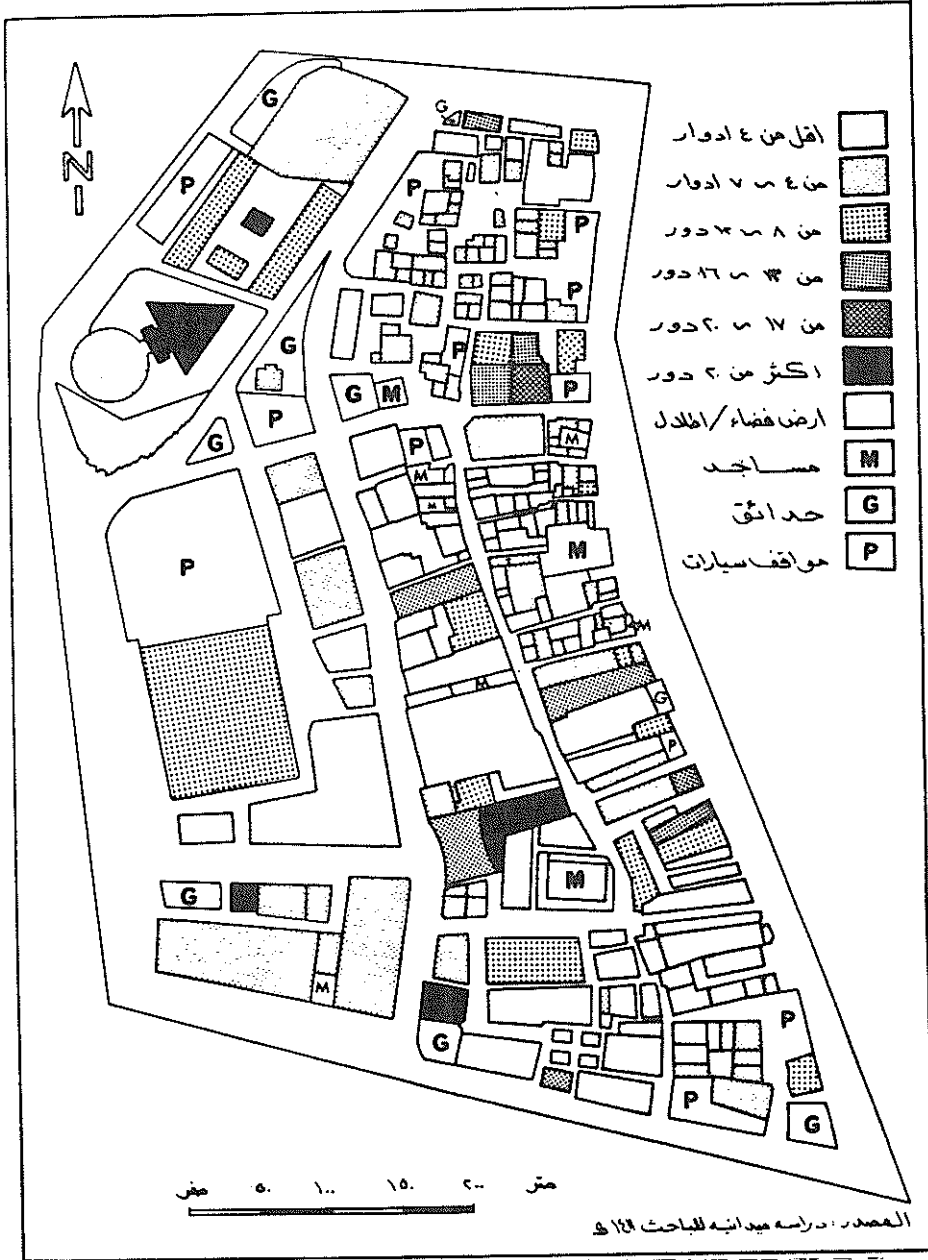
أما من ناحية توزيع هذه المباني في المنطقة فمن الملاحظ أن المباني المرتفعة تتوزع في جميع أنحاء المنطقة، وتتركز بشكل أكبر في المنطقة ما بين شارع الملك عبدالعزيز وشارع باعشن. فهناك مبنى البنك الأهلي التجاري، ويصل ارتفاعه إلى ثلاثين دوراً، وكذلك مركز الكورنيش التجاري، ومركز المحمل التجاري، وفندق البحر الأحمر. وكذلك في الجزء الأوسط من المنطقة حول مسجد عكاشه فهناك عمارة الملكة، ويصل ارتفاعها إلى خمسة وعشرين دوراً، وعمارة البنك الأهلي التابع لمركز المحمل ويصل ارتفاعها إلى عشرين دوراً، وفي الجزء الشمالي هناك مباني أوقاف الباشا والمكونة من أربعة مبان يتراوح ارتفاعها من ٨-١٦ دوراً.

وتتركز المباني التي تقل عن أربعة أدوار بين ميدان البيعة شمالاً وشارع المؤسسة في الجنوب، ومن شارع الملك عبدالعزيز غرباً، حتى شارع الذهب في الشرق.

#### الاستخدام العام للأرض في المنطقة المركزية<sup>(١)</sup>

تقدر المساحة الإجمالية للمنطقة المركزية «منطقة الدراسة» بـ ٢,٢٤٤١٩٢ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٣٤ هكتاراً تقريباً. والمساحة المستغلة منها على شكل مبانٍ ومرافق عامة تقدر بـ ٢,٢٠٢١٣٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥٨,٧٪ من المساحة الإجمالية. أما باقي المساحة

(١) التقسيم المتبع لهذه الاستخدامات يخضع لأعلى نسبة استخدام في كل مبنى، أما المساحة فهي المساحة المسطحة للمبنى وليست المساحة الرأسية.



خارطة رقم ٢: ارتفاعات المباني في المنطقة المركزية

والمقدر بـ ١٤٢٠١٦,٦م<sup>٢</sup> والتي تعادل ٤١,٣٪ فإنها مساحة الطرق والأزقة في المنطقة.

ونظراً للأهمية التجارية للمنطقة فإنها تستحوذ على أعلى نسبة من الاستخدامات في المنطقة، فالمحلات التجارية تستحوذ على ٢٧,٦٪ من إجمالي المساحة المستخدمة. والمكاتب التجارية تستحوذ على ١٧,٥٪ من المساحة الإجمالية. وبذلك يصل الاستخدام التجاري وحده إلى نحو ٤٥٪ من المساحة الإجمالية. وهذه المساحة الكبيرة من النشاط التجاري تتطلب مساحات كبيرة لمواقف السيارات، لذا نجد أن ١٦,٦٪ من المساحة الإجمالية عبارة عن مواقف سيارات، على الرغم من أن هذه المساحة لا تزال تعتبر صغيرة مقارنة بحركة النشاط التجاري في المنطقة، وخاصة أن وسيلة المواصلات الرئيسية هي السيارات. أما الاستخدام السكني والذي يشهد تناقصاً كبيراً في المنطقة، وذلك بسبب الهجرة من المنطقة المركزية إلى الأطراف طلباً للهدوء ومحاولة القرب من مراكز أعمالهم التي انتقلت بشكل كلي إلى أطراف المدينة، لذا لا يمثل سوى ١٤,٥٪ من المساحة الإجمالية للمنطقة، واقتصر السكن في المنطقة على غير السعوديين والذين لهم علاقة عمل مع المنطقة، ومعظم المباني السكنية الموجودة في المنطقة هي عبارة عن مباني قديمة الطراز، ويعتبر إيجارها منخفضاً جداً. ويعتبر هذا عاملاً آخر لسكن غير السعوديين في هذه المنطقة.

وللأهمية التجارية دور في انتشار الفنادق والشقق المفروشة، حيث يصل عددها إلى ١٠ فنادق وشقة مفروشة. وتستحوذ على نحو ٥,٥٪ من المساحة الإجمالية للمنطقة. ولا يوجد سوى فندق واحد بدرجة خمس نجوم. أما الباقي فهي فنادق صغيرة، ولا تستخدم إلا كسكن فقط. والملاحظ أنها تفتقر إلى مواقف السيارات أيضاً.

جدول رقم (٢) الاستخدامات التفصيلية في المنطقة المركزية(\*)

النسبة المئوية	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
١٤,٥	٢٩٣٥٢,١	سكن
١٧,٥	٣٥٤٥٩,٤	مكاتب تجارية
٢٧,٦	٥٥٧٢١,٩	محلات تجارية
٥,٥	١١١٨٧,٩	فنادق
٠,٣	٦٤٩,٥	مخازن
١,٥	٣٠٤٨,٨	سكن تجاري
١,٦	٣٢٨١,٩	مطعم أو مقهى
١,٣	٢٥٤١,٨	بنوك
١٦,٦	٣٣٤٨٢,٤	مواقف سيارات
٣,٦	٧٢٥٣,٦	حدائق
٢,٦	٥١٩٧,٩	مساجد
٠,١	١٣٥,٢	حكومي
٧,٣	١٤٨١٨,٧	أراض خالية أو أطلال
%١٠٠	٢٠٢١٣٠,٦	المجموع

(\*) المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

أما المرافق العامة التي تتمثل في المساجد والحدائق فهي تستحوذ على نحو ٦,٢٪ من المساحة الإجمالية. وتوجد في المنطقة ٩ مساجد، وتمثل نحو ٢,٦٪ وهذا يوضح مدى انتشار المساجد في المدينة الإسلامية القديمة.

ونظراً لضيق المساجد وارتفاع سعر الأرض فإن المساحات الخضراء تعتبر قليلة جداً، وبالرغم من ذلك فلقد أنشئت بعض الحدائق العامة ويصل عددها إلى ٩ حدائق، وتمثل ٣,٦٪ من المساحة الإجمالية.

وعلى الرغم من ضيق المساحة وارتفاع سعر الأرض إلا أنه توجد مساحة كبيرة خالية أو هي عبارة عن أطلال لمبانٍ قديمة، وتصل نسبتها إلى نحو ٣, ٧٪ من المساحة الإجمالية، وسبب وجود ذلك هو أن معظم الأراضي الخالية والأطلال عبارة عن وقف ويتطلب استغلالها وقتاً طويلاً لأخذ موافقة أصحابها حيث إن بعض أصحاب هذه الأوقاف تمتد جذورهم إلى دول عربية أخرى، أو أن أصحاب هذه الأطلال والأراضي الخالية ليسوا في حاجة إلى بناء الأراضي في الوقت الراهن.

أما بقية الاستخدامات والتي تتمثل في المخازن وهي بنسبة ٣, ٠٪ والاستخدام السكني التجاري بنسبة ٥, ١٪<sup>(١)</sup>. والمطاعم، والمقاهي بنسبة ٦, ١٪، والبنوك بنسبة ٣, ١ (جدول رقم ٢). والملاحظ في ذلك أن النسبة المئوية لمساحة البنوك تعتبر منخفضة مقارنة بأهمية المنطقة تجارياً. وهذا يعود إلى سببين رئيسيين:

- ١ - هجرة البنوك من المنطقة للبحث عن مواقع أخرى في أطراف المنطقة المركزية.
- ٢ - إن هذه النسبة تمثل المساحة السطحية وليس الارتفاع، فمثلاً مبنى البنك الأهلي التجاري يصل ارتفاعه إلى ٣٠ دوراً، وهي عبارة عن مكاتب للبنك فقط، وتوجد بعض البنوك التي تمثل جزءاً من مبنى ولا تمثل من مساحة المبنى سوى نسبة قليلة، ونظراً لأن هذه المساحات وتحديد الاستخدامات كانت بأخذ أعلى نسبة استخدام في المبنى وبعد ذلك سوف يستعرض كل دور على حدة.

وتفتقر المنطقة المركزية إلى المطاعم الراقية ماعدا البعض منها في الفنادق، ومعظم المطاعم عبارة عن مطاعم شعبية، وخاصة أن منطقة سوق الندي تشتهر بمطاعم السمك. ولا يزال بعضها موجوداً في الوقت الحاضر. ويعود سبب قلة المطاعم الفاخرة إلى أن نمط الحياة في المدن السعودية يختلف عنه في المناطق التجارية الحديثة، حيث العمل على فترتين صباحاً ومساءً مع وجود وقت للراحة، وذلك نظراً للظروف المناخية.

---

(١) يحتوي المبنى على سكن ومحلات تجارية بشكل متساو تماماً.

## توزيع الاستخدامات العامة للأرض في المنطقة المركزية

هناك تداخل بين الاستخدامات في المنطقة بشكل عام، وحيث إن كلاً من الاستخدام السكني والتجاري (محلات تجارية، مكاتب تجارية) تستحوذ على أعلى نسبة في الاستخدام، لذا نلاحظها منتشرة على خريطة استخدامات الأراضي العامة في المنطقة، وإن كان هناك شبه تمركز للاستخدام السكني في النصف الشمالي للمنطقة، وتمركز شبه كلي للاستخدام التجاري بشكل عام في النصف الجنوبي للمنطقة.

فتمركز الاستخدام السكني في النصف الشمالي لا يحتاج إلى تعليل، حيث إن المنطقة ككل تعتبر منطقة سكنية في الأصل، وهذا الجزء هو المتبقي منها في الوقت الراهن، وحتى هذا الجزء نلاحظ أن النشاط التجاري بدأ يغزوه كما هو واضح على الخريطة، ويحتمل أن تتحول تدريجياً إلى الاستخدام التجاري. أما التحول نحو الاستخدام التجاري الواضح في النصف الجنوبي فيعود إلى وجود أهم الأسواق التجارية القديمة في مدينة جدة وهي سوق قافل وسوق الندى وسوق الخاسكية وبينهما يوجد مسجد عكاشة، حيث تحاول المحلات التجارية الجديدة التقرب من هذه المناطق التجارية للكسب. وكان لاتساع المساحة في النصف الجنوبي دور مهم أيضاً حيث أنشئت مواقف سيارات كبيرة، والذي يعتبر عنصراً مهماً جداً مثل مواقف مركز المحمل ويصل ارتفاعه إلى سبعة أدوار. وخصص مركز الكورنيش ثلاثة أدوار للمواقف. ويستوعب هذان الموقعان فقط أكثر من ١٥٠٠ سيارة. أما عن بقية الاستخدامات، فنجد الفنادق والشقق المفروشة بلغ عددها ١٠. ويلاحظ أن الفنادق تتوزع على الطرق الرئيسية وخاصة شارع الذهب، وشمال شارع الملك عبدالعزيز، وينعدم وجودها في الجزء الداخلي للمنطقة. أما الشقق المفروشة فنظراً لحداثتها فإنها تتركز في المنطقة الداخلية بشكل رئيسي، وذلك لعدم توافر المساحات حول الطرق الرئيسية.

أما بالنسبة للمخازن فهي قليلة جداً، وهذا يعود إلى نظام الدفاع المدني والذي ينص على عدم إقامة مخازن داخل الأسواق التجارية، وذلك للسلامة من الحريق. لذا

لا تمثل سوى عدد قليل جداً من المخازن ومقتصرة على بضائع معينة أقل عرضة لنشوب الحريق، مثل محلات الأجهزة الكهربائية والمطاعم والمقاهي التي تنتشر في المنطقة بشكل عام، وتتمركز بشكل واضح في وسط المنطقة المركزية، وبالتحديد شمال سوق الندى حيث تنتشر مطاعم الأسماك التي اشتهرت بها المنطقة.

وتتوزع المرافق العامة مثل مواقف السيارات وحدائق في أطراف المنطقة وتنعدم في وسطها، ويعود ذلك لحاجتها إلى مساحات كبيرة، وافتقار وسط المنطقة إلى مثل هذه المساحات لإقامة مواقف للسيارات وحدائق عامة.

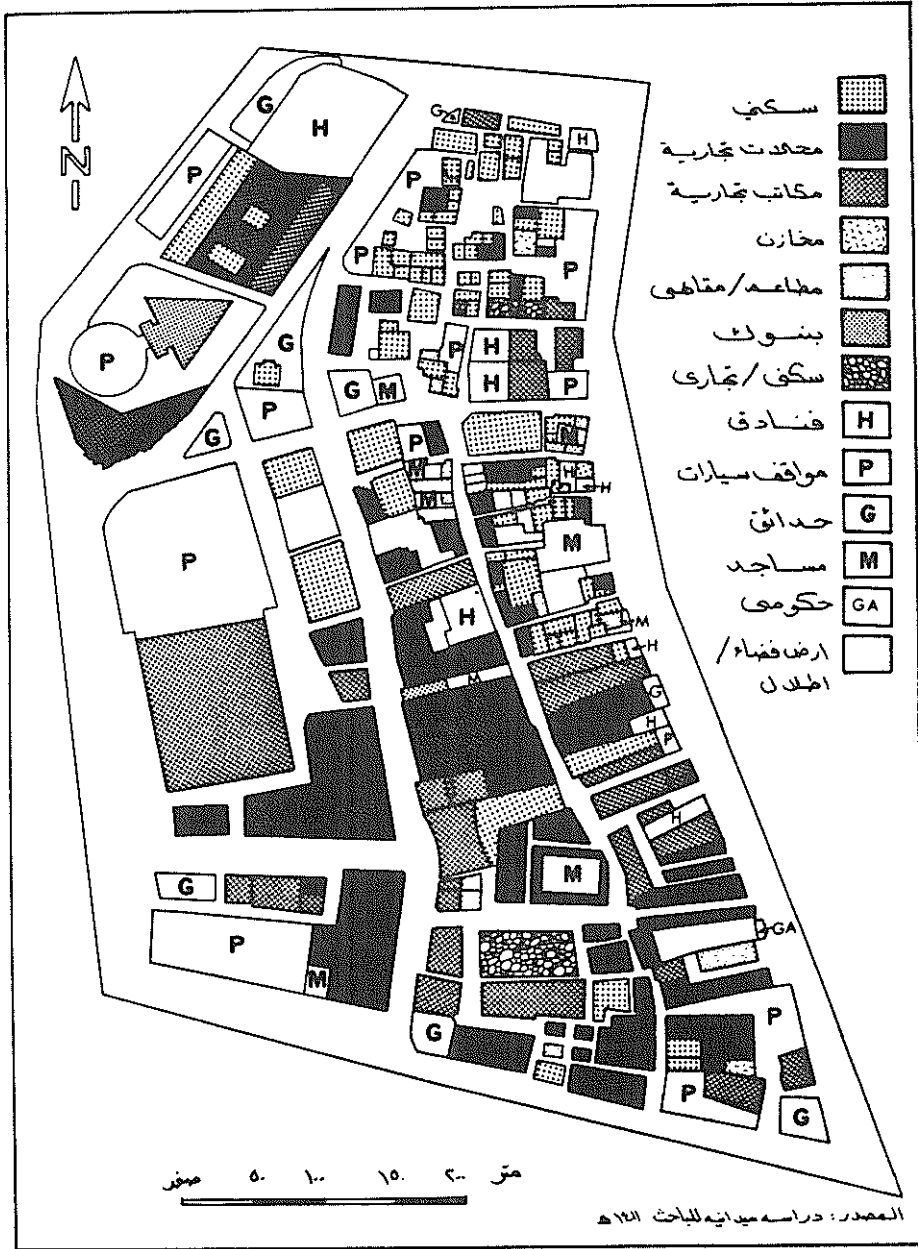
أما المساجد فهي منتشرة في كل أجزاء المنطقة وخاصة في الجزء الأوسط، حيث تتركز سبع مساجد من أصل تسع مساجد موجودة في المنطقة ككل، ويعود ذلك إلى تحول الزوايا<sup>(١)</sup> الموجودة في المنطقة إلى مساجد مثل زاوية الحضارم، وزاوية أبي سيفين. وكذلك بناء أهل الخير للمساجد دون النظر إلى مدى قربها من بعضها البعض، وخاصة المدن القديمة. أما الدوائر الحكومية فتعتبر شبه معدومة في المنطقة. فلا يوجد سوى مكتب صغير للبلدية، وهو عبارة عن مكتب لمراقبة الأسواق ويقع في الجزء الجنوبي الشرقي على شارع الذهب. وإن كان في جنوب منطقة الدراسة تقع مؤسسة النقد العربي السعودي ومبنى البريد المركزي ومبنى وزارة البرق والبريد والهاتف وهي خارج إطار منطقة الدراسة.

أما الأرض الفضاء والأطلال فتتوزع بالتساوي تقريباً في المنطقة، ولو أنها تنحصر بين شارع الذهب وشارع الملك عبدالعزيز بشكل واضح (خارطة رقم ٣).

---

(١) الزاوية: مكان للخلوة والعبادة.





خارطة رقم ٣: توزيع الاستخدامات العامة للأرض في المنطقة المركزية

## الاستخدامات حسب الأدوار

### ١ - استخدامات القبو:

يعتبر استغلال القبو في المنطقة قليلاً جداً، ولا توجد سوى مساحة صغيرة مستغلة تحت الأرض، وتصل إلى ٣, ١٩٧٤١م<sup>٢</sup>. ويعود السبب في ذلك إلى نواح جيولوجية بشكل رئيسي، حيث إن المنطقة تقع بالقرب من البحر، لذا فإن تربة المنطقة عبارة عن تربة رملية طفلية، ومنسوب المياه الجوفية بها على عمق متر واحد (إسماعيل، أحمد؛ ١٩٧٥م). وهذا بطبيعة الحال يعوق التعمق في البناء تحت الأرض، حيث إنها تكون مكلفة جداً.

وتستغل المساحات الموجودة من القبو كمواقف للسيارات فقط وليس هناك أي استخدام آخر، ويلاحظ في هذه المواقف أنها لا تتوافق مع أوضاع المبني وعدد الوحدات التجارية أو السكنية فيها. والمثال على ذلك عمارة الملكة التي تعتبر من المباني الكبيرة في المنطقة، ويوجد بها ١٣٣ مكتباً تجارياً و٤٨ شقة سكنية، بجانب دورين من المحلات التجارية إلا أن مواقف السيارات التي أنشئت فيها لا تتسع إلا لـ ٦٠ سيارة فقط، وكذلك الحال بالنسبة لجميع المباني المنشأة بها مواقف للسيارات في القبو.

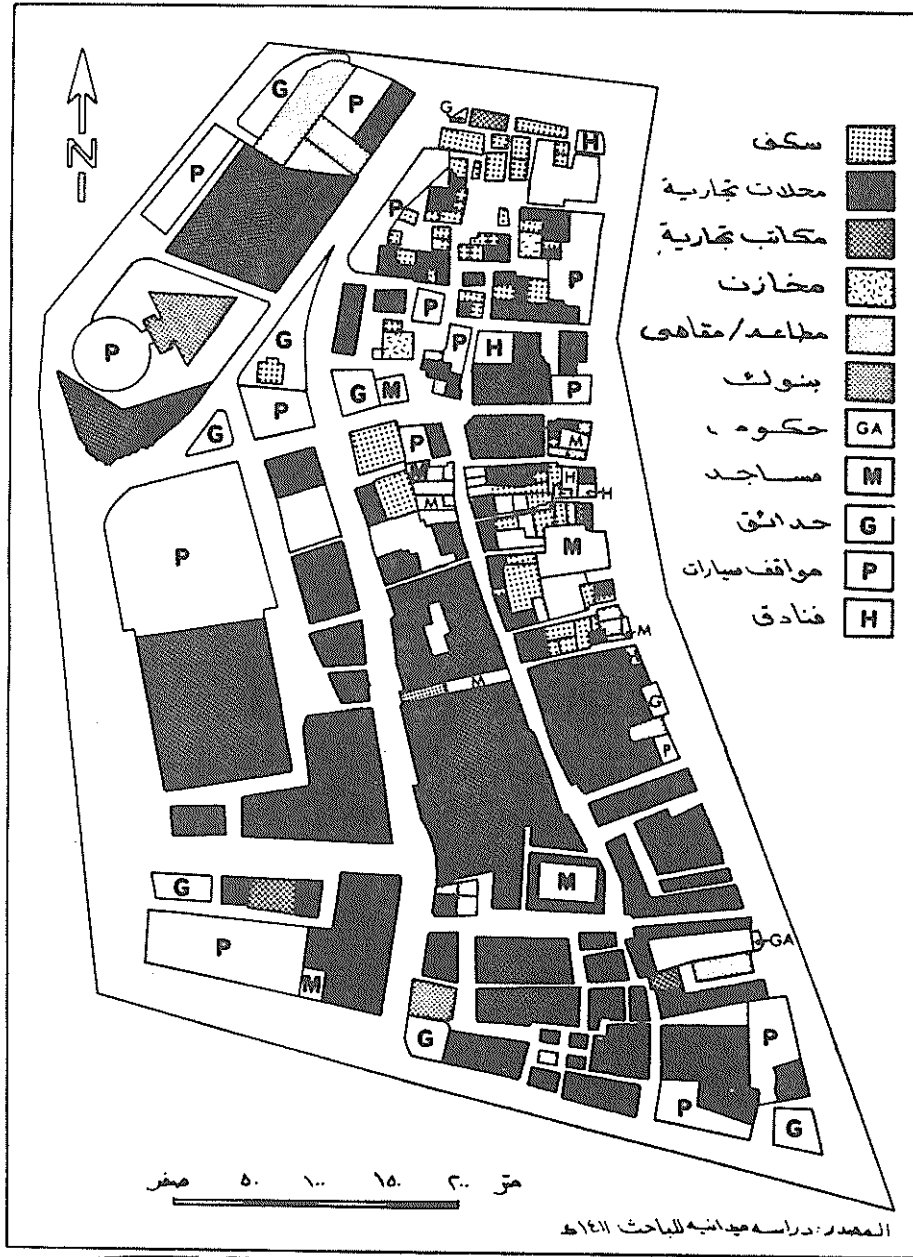
ويمكن ملاحظة توزيع هذه المباني من خلال الخارطة رقم ٤، والتي تبين أنه توجد فقط ٧ أبنية تحتوي على بدروم (قبو) تحت الأرض وجميع هذه المباني تعتبر حديثة البناء.

### ٢ - استخدامات الدور الأرضي (الأول)

يعتبر الدور الأول هو الدور الوحيد المستغل استغلالاً كاملاً، حيث تصل مساحته إلى ٦, ٢٠٢١٣٠م<sup>٢</sup>. ويوجد به جميع الاستخدامات الموجودة في المنطقة، وإن كانت المحلات التجارية تستحوذ على أكثر من نصف المساحات المستخدمة حيث تصل إلى ٣, ٥٥٪ من المساحة الإجمالية للدور الأرضي. لذا نجد أن المحلات التجارية تغطي مساحة كبيرة من خارطة الدور الأرضي للمنطقة (خارطة رقم ٥). وهذه ظاهرة طبيعية، حيث إن المحلات التجارية عادة تفضل الدور الأرضي للبحث عن التسويق الجيد.



خارطة رقم ٤ : توزيع استخدامات القبو



خارطة رقم ٥: توزيع الاستخدامات في الدور الأرضي (الأول)

ونظراً لأهمية المنطقة تجارياً وحاجتها إلى مواقف للسيارات، لذا نجد أن المساحة المخصصة لمواقف السيارات تحتل المركز الثاني بعد مساحة المحلات التجارية، حيث تصل نسبتها إلى ١٧,٧٪ من المساحة الإجمالية للدور الأرضي. ولانعدام المساحات المخصصة للمواقف داخل المنطقة نجد أن توزيع هذا الاستخدام يتركز حول المنطقة، وخاصة بين شارع الملك عبدالعزيز وشارع باعشن. وعلى الرغم من ضيق المنطقة وارتفاع سعر الأرض فيها بشكل كبير إلا أننا نجد أن هناك مساحات غير مستغلة على شكل أراضي فضاء وأطلال مباني قديمة، وتصل نسبتها إلى ٧,٣٪ من المساحة الإجمالية للدور الأرضي وتتركز في الجزء الأوسط من المنطقة. وهناك انخفاض تدريجي للاستخدام السكني بعد أن كان يعتبر الاستخدام الرئيسي في المنطقة حتى عام ١٣٩٣هـ أصبح لا يمثل سوى ٦٪ فقط من المساحة الإجمالية للدور الأرضي، وتتركز بين الجزئين الأوسط والشالي للمنطقة.

أما بقية الاستخدامات فنسبتها منخفضة جداً، فهي على التوالي، المطاعم والمقاهي ٣,٩٪، الحدائق ٣,٦٪، المساجد ٢,٦٪، البنوك ١,٧٪، المكاتب التجارية ٠,٨٪، الفنادق ٠,٦٪، المخازن ٠,٤٪، الاستخدام الحكومي ٠,١٪ (جدول رقم ٣). وتتوزع هذه الاستخدامات منتشرة بشكل عشوائي في المنطقة. وتتركز المطاعم والمقاهي في وسط المنطقة، وبالتحديد بين مسجد الباشا ومسجد الحنفي. أما المساجد فتتركز في الوسط أيضاً بالقرب من منطقة المطاعم وبقية الاستخدامات، فنظراً لانخفاض نسبتها فإنها ليست واضحة في التوزيع (خارطة رقم ٥).

جدول رقم (٣) الاستخدامات التفصيلية للدور الأرضي

النسبة المئوية	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٥٥,٣%	١١٧٣٣,١	محلات تجارية
١٧,٧%	٣٥٧٠٣,٢	مواقف سيارات
٧,٣%	١٤٨١٨,٧	أرض فضاء أو أطلال
٦,٠%	١٢١٠٦,٣	سكن
٣,٩%	٧٩٤٨,٧	مطعم أو مقهى
٣,٦%	٧٢٥٣,٦	حدائق
٢,٦%	٥٢٧٩,٧	مساجد
١,٧%	٣٤٢٠,٦	بنوك
٠,٨%	١٧٣٠,٣	مكاتب تجارية
٠,٦%	١٢١٧,٠	فنادق
٠,٤%	٧٨٤,٢	مخازن
٠,١%	١٣٥,٢	حكومي
١٠٠%	٢٠٢١٣٠,٦	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

### ٣ - استخدامات الدور الثاني

تنخفض نسبة الاستخدامات في الدور الثاني مقارنة بالدور الأرضي، حيث يصل مجموع المساحة المستغلة في الدور الثاني إلى ١,١٣٦٢٥ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥٦% من مساحة الأرض. (١)

وتستحوذ المحلات التجارية على أعلى نسبة بين الاستخدامات حيث تصل نسبتها إلى ٢٥,٧% من المساحة الإجمالية للدور الثاني، وظاهرة المحلات التجارية في

(١) الدور الأرضي يعتبر قاعدة للمقارنة، نظراً لأن المساحة الكلية لهذا الدور في المنطقة المركزية، تكاد تكون مستغلة بالكامل.

الأدوار العلوية تعتبر حديثة في مدينة جدة، لذا نجد أن المحلات التجارية الموجودة في الدور الثاني في المنطقة المركزية تظهر في المراكز التجارية الحديثة مثل : مركز الكورنيش، ومركز المحمل، وكذلك عمارة الملكة وغيرها.

وبالرغم من ارتفاع عدد المحلات التجارية في الدور الثاني إلا أنها من حيث التوزيع على خارطة استخدامات الدور الثاني تعتبر قليلة، وهذا يعود لاستحواذ المراكز التجارية على مساحات كبيرة جداً. «مثل مركز الكورنيش فإنه يستحوذ على نسبة ٨, ٩٪ من مجموع مساحة الدور الثاني». وابتداءً من الدور الثاني بدأ يظهر ارتفاع نسبة مساحة المكاتب التجارية، حيث تصل نسبتها إلى ٦, ٢٣٪ من المساحة الإجمالية للدور الثاني، وهي منتشرة بشكل عام في المنطقة مع تركزها في الجزء الجنوبي.

بعد أن كان الاستخدام السكني لا يمثل سوى ٦٪ من مساحة الدور الأرضي، ارتفعت النسبة إلى ٣, ١٧٪ من مساحة الدور الثاني، وتعود الزيادة إلى محاولة أصحاب المنازل استغلال الدور الأرضي كمحلات تجارية، ويتركز هذا الاستخدام في الجزء الأوسط والشالي من المنطقة.

ونظراً لأزمة المواقف الموجودة في المنطقة، فقد اهتمت المراكز التجارية الحديثة بإنشاء مواقف للسيارات متعددة الأدوار لخدمة زوارها. لذا نجد أن هناك ٣ و ١٤٪ من مساحة الدور الثاني هي عبارة عن مواقف للسيارات. وتقع جميعها في الجزء الغربي للمنطقة بين شارع الملك عبدالعزيز وشارع باعشن.

يلاحظ ارتفاع نسبة الاستخدام الفندقية هنا عنها في الدور الأول، حيث وصلت النسبة إلى ٨, ٧٪ من مساحة الدور الثاني. وتعود هذه الزيادة إلى استغلال أصحاب الفنادق والشقق المفروشة للدور الأول كمحلات تجارية، وتتركز الفنادق عموماً على الطرق الرئيسية مثل شارع الذهب، والشقق المفروشة في المناطق الداخلية.

وارتفعت أيضاً نسبة استخدام المخازن في الدور الثاني، لتصل إلى ٤, ٧٪ من مساحة الدور الثاني، وهذا يعود للسبب السابق نفسه وهو استغلال الدور الأرضي كمحلات تجارية. وتتمركز بصورة واضحة في الركن الجنوبي الشرقي للمنطقة المعروفة بسوق الحاسكية وسوق قابل، ويعود هذا التمركز إلى انتشار تجار الجملة لألعاب الأطفال والأجهزة الكهربائية والأحذية في هذه المنطقة. وهؤلاء التجار يحتاجون إلى مخازن قريبة من محلاتهم «خارطة رقم ٦».

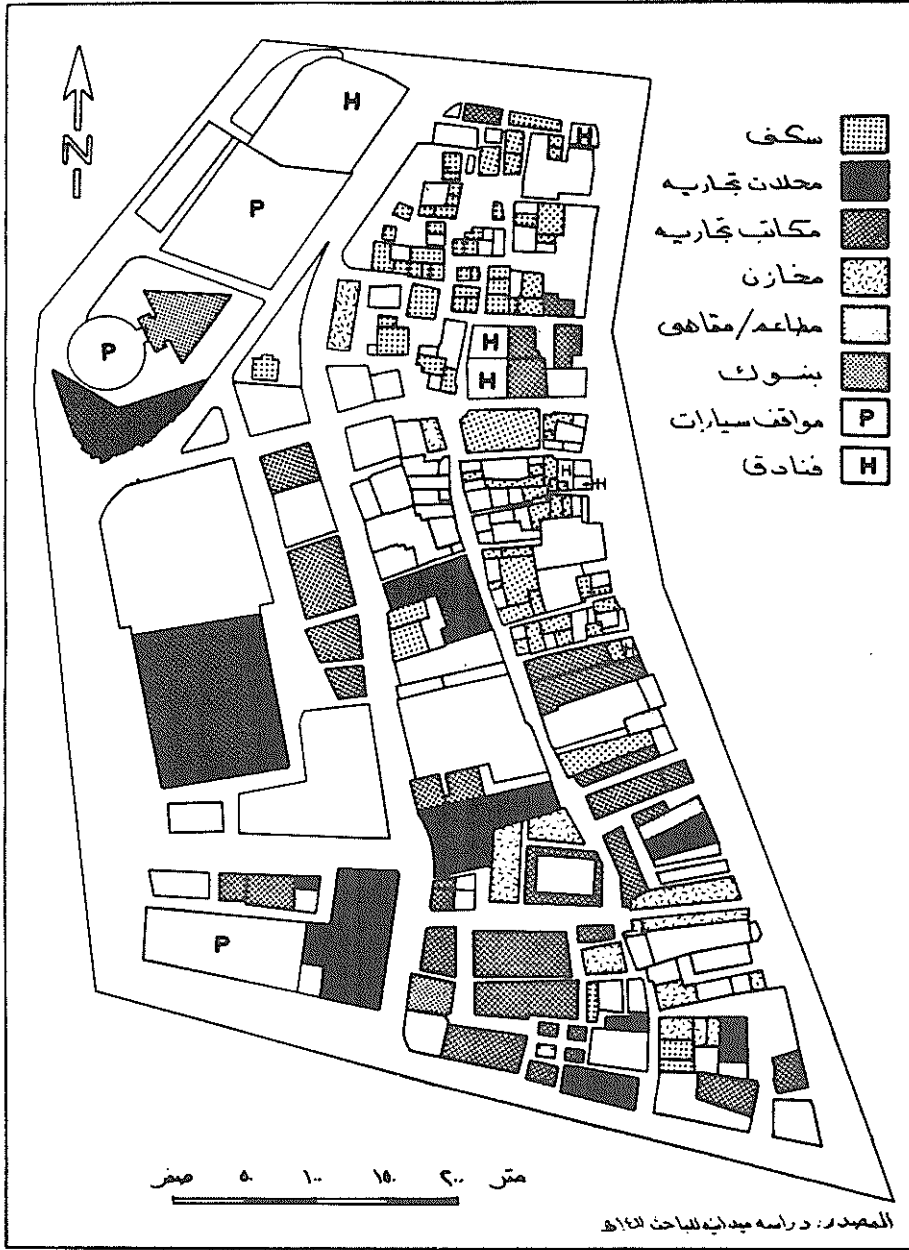
أما البنوك والمطاعم، فنصيبها يعتبر أقل الاستخدامات هنا، فهي تصل إلى ٧, ٢٪ و ١, ٢٪ على التوالي من مساحة الدور الثاني «جدول رقم ٤».

جدول رقم (٤) الاستخدامات التفصيلية للدور الثاني

النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	نوع الاستخدام
٢٥,٧	٢٩١٦٠,٠	محلات تجارية
٢٣,٦	٢٦٧٩٠,٢	مكاتب تجارية
١٧,٣	١٩٧١٤,٥	سكني
١٤,٣	١٦٢٢٤,٠	مواقف سيارات
٧,٨	٨٩٣٦,٨	فنادق
٧,٤	٨٣٨٢,٤	مخازن
٢,٧	٣٠٨٢,٦	بنوك
١,٢	١٣٣٤,٦	مطاعم أو مقاهي
٪١٠٠	١١٣٦٢٥,١	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.





خارطة رقم ٦: توزيع الاستخدامات في الدور الثاني

#### ٤ - استخدامات الدور الثالث

تصل المساحة الإجمالية المستغلة للدور الثالث إلى ٢٩٥٣٥٩,٩ م<sup>٢</sup>، وهو ما يعادل ٤٧٪ من مساحة الدور الأرضي. ونلاحظ أن هناك انخفاضاً لأكثر من النصف بين الدور الأرضي والدور الثالث.

وتستحوذ المكاتب التجارية على أعلى نسبة مساحة، حيث تصل إلى ٢٩,٦٪ من المساحة الإجمالية للدور الثالث، ونلاحظ أن هناك زيادة بسيطة في مساحة المكاتب التجارية عنها في الدور الثاني. وتتوزع هذه المكاتب بشكل منتظم تقريباً على خارطة توزيع الاستخدامات للدور الثالث، ويليهما من حيث النسبة الاستخدام السكني، والذي ارتفع ليصل إلى ٢٥,٥٪ من المساحة الإجمالية للدور الثالث. وهي تتأثر تماماً في التوزيع مع المكاتب التجارية ماعدا في الجزء الجنوبي للمنطقة.

وتحتل المساحات الخاصة بمواقف السيارات المركز الثالث من حيث المساحة، حيث تصل نسبتها إلى ٢٠,٠٪ من مساحة الدور الثالث وهي تتركز في الجزء الغربي للمنطقة.

وزادت نسبة الاستخدام الفندقية في الدور الثالث لتصل إلى ١٢,٨٪ من المساحة الإجمالية للدور الثالث، ويعود سبب الزيادة عنها في الدور الثاني إلى استغلال بعض الفنادق للدور الثاني كمطعم للفندق، لذا نجد اختلافاً كبيراً في توزيع الفنادق عنها في الدور الثاني.

وانخفضت نسبة المحلات التجارية، بعد أن كانت تحتل المركز الأول في الدورين السابقين، لتصل إلى ٦,٨٪ من المساحة الإجمالية للدور الثالث. ويعود سبب الانخفاض لاستغلال أصحاب المباني للأدوار العلوية كمكاتب تجارية أو سكن وذلك أفضل من حيث الدخل.

وأما أقل الاستخدامات في الدور الثالث فهما البنوك والمخازن إذ لا يمثلان سوى ٢,٣% و ١,٢% على الترتيب من المساحة الإجمالية للدور الثالث (جدول رقم ٥) مع ملاحظة تمركز المخازن أيضاً في الجزء الجنوبي الشرقي للمنطقة (خارطة رقم ٧).

جدول رقم (٥) الاستخدامات التفصيلية للدور الثالث

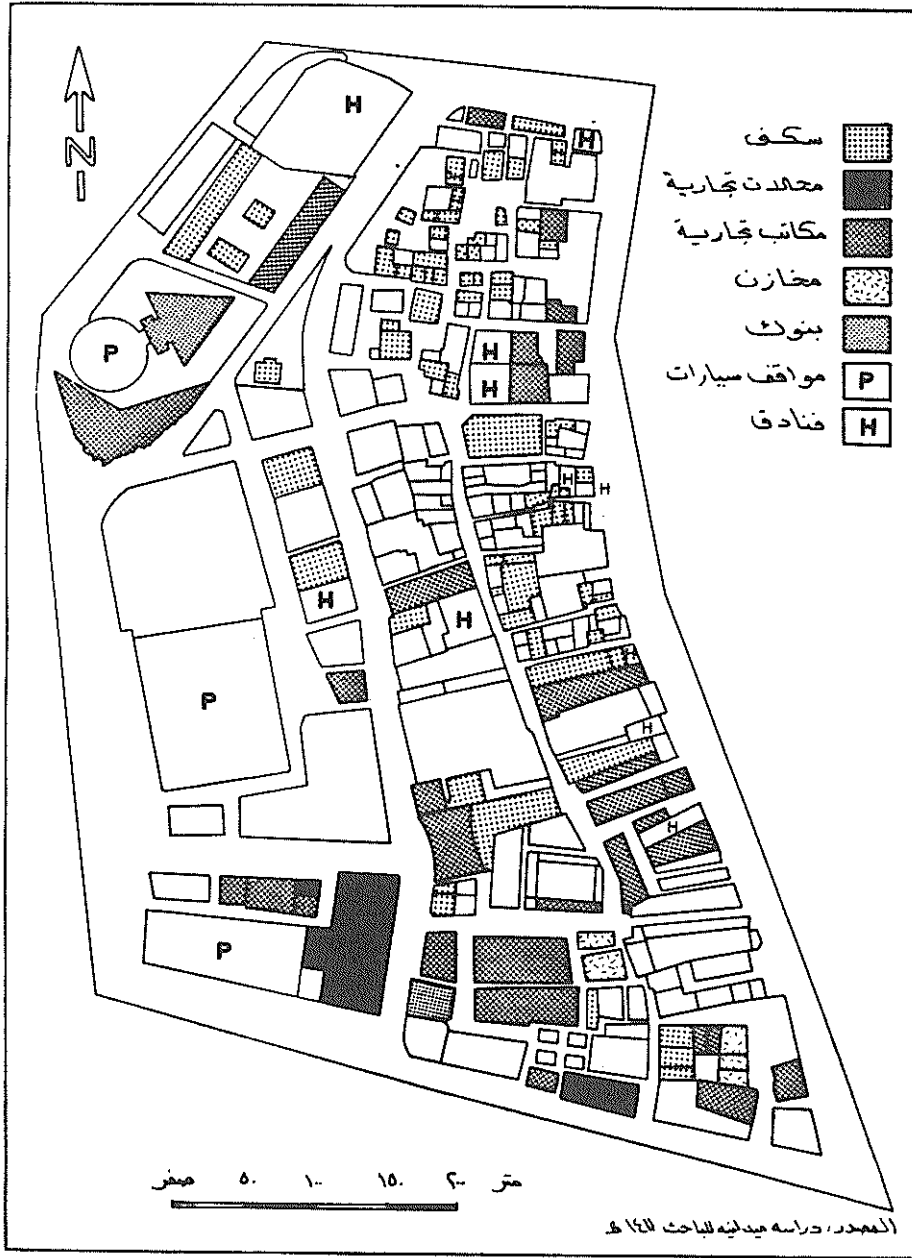
النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٢٩,٦%	٢٨٢١٣,٩	مكاتب تجارية
٢٥,٥%	٢٤٣٤٤,٤	سكنى
٢٠,٠%	١٨٩٩٥,٦	مواقف سيارات
١٢,٨%	١٢٢٠١,٩	فنادق
٦,٨%	٦٤٨٦,٨	محلات تجارية
٣,٢%	٣٠٨٢,٦	بنوك
٢,١%	٢٠٣٤,٧	مخازن
١٠٠%	٩٥٣٥٩,٩	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

#### ٥ - استخدامات الدور الرابع

المساحة الإجمالية للدور الرابع تبلغ ٢,٨١٤٩٣ م<sup>٢</sup>، وهي تمثل ٤٠% من مساحة الدور الأرضي، ويستحوذ نشاط المكاتب التجارية على ٣٠% من المساحة الإجمالية للدور الرابع، وهي تعادل مساحة المكاتب التجارية وتوزيعها في الدور الثالث نفسه.

وكذلك مواقف السيارات، فإنها تتساوى من حيث المساحة والتوزيع مع الدور الثالث، وإن كان هناك اختلاف في النسبة المئوية، وهذا يعود إلى اختلاف المجموع



خارطة رقم ٧: توزيع الاستخدامات في الدور الثالث

العام لكل دور، حيث تصل نسبة مواقف السيارات في الدور الرابع إلى ٣, ٢٣٪ من مساحة الدور. وتحتل الاستخدامات السكنية المركز الثالث، حيث تصل نسبتها إلى ٩, ٢١٪ من مساحة الدور الرابع، وهي تتركز في الجزء الأوسط والشالي من خارطة توزيع الاستخدامات في الدور الرابع.

وتمثل الفنادق والشقق المفروشة نسبة ٧, ١٣٪ من إجمالي مساحة الدور الرابع، وهي تتوافق من حيث التوزيع مع الأدوار السابقة.

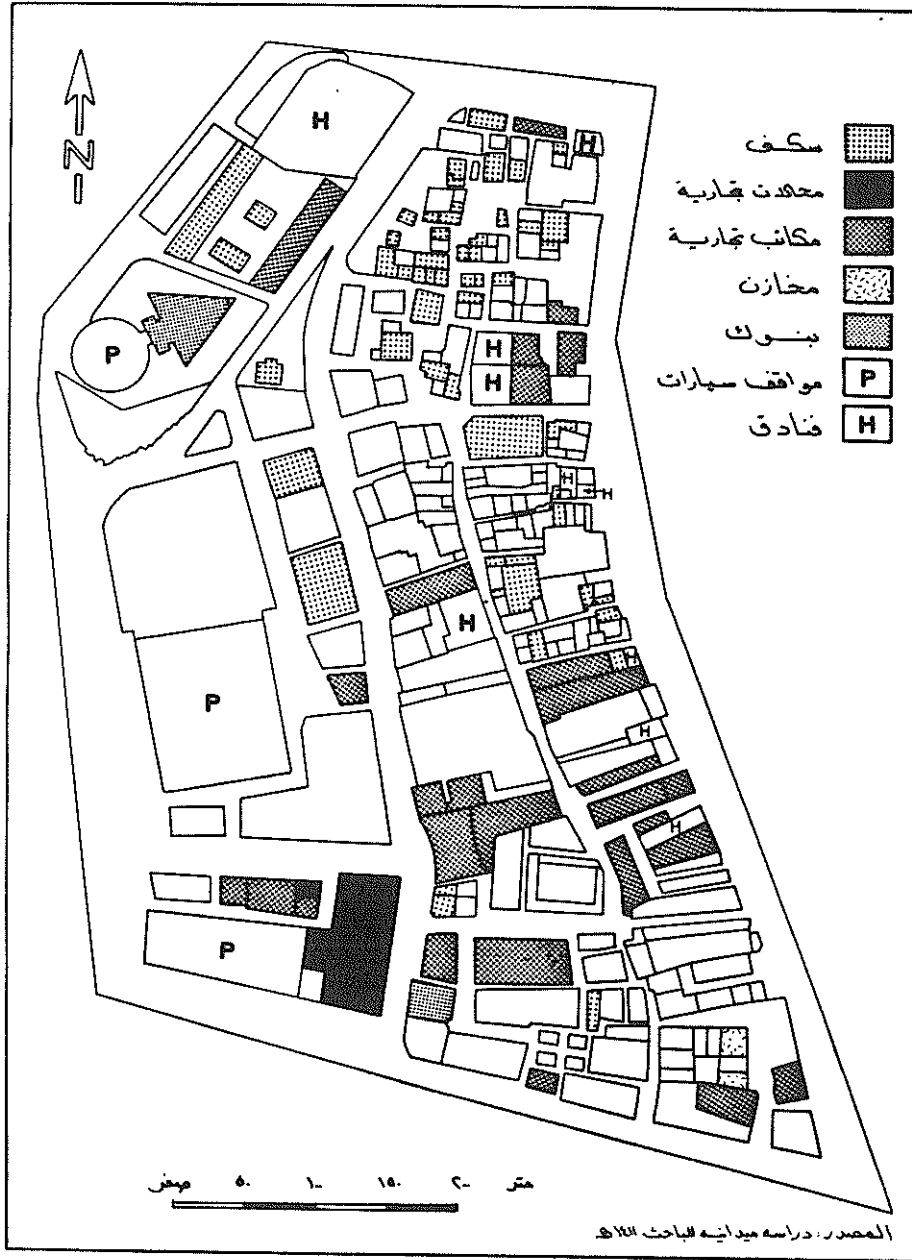
وتستغل بقية المساحات كمحلات تجارية ٤, ٦٪ والبنوك ٧, ٣٪ والمخازن ٠, ١٪ (جدول رقم ٦).

وتتركز المحلات التجارية، البنوك والمخازن في الجزء الجنوبي لمنطقة الدراسة مع وجود البنك الأهلي في الجزء الشمالي الغربي (خارطة رقم ٨).

جدول رقم (٦) الاستخدامات التفصيلية للدور الرابع

النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٣٠, %	٢٤٣٧٣, ٠	مكاتب تجارية
٢٣, ٣ %	١٨٩٩٥, ٦	مواقف سيارات
٢١, ٩ %	١٧٨٨١, ١	سكنى
١٣, ٧ %	١١١٨٧, ٩	فنادق
٦, ٤ %	٥٢٢٩, ٤	محلات تجارية
٣, ٧ %	٣٠٨٢, ٦	بنوك
١, ٠ %	٧٤٣, ٦	مخازن
١٠٠ %	٨١٤٩٣, ٢	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.



خارطة رقم ٨: توزيع الاستخدامات في الدور الرابع

## ٦ - استخدامات الدور الخامس :

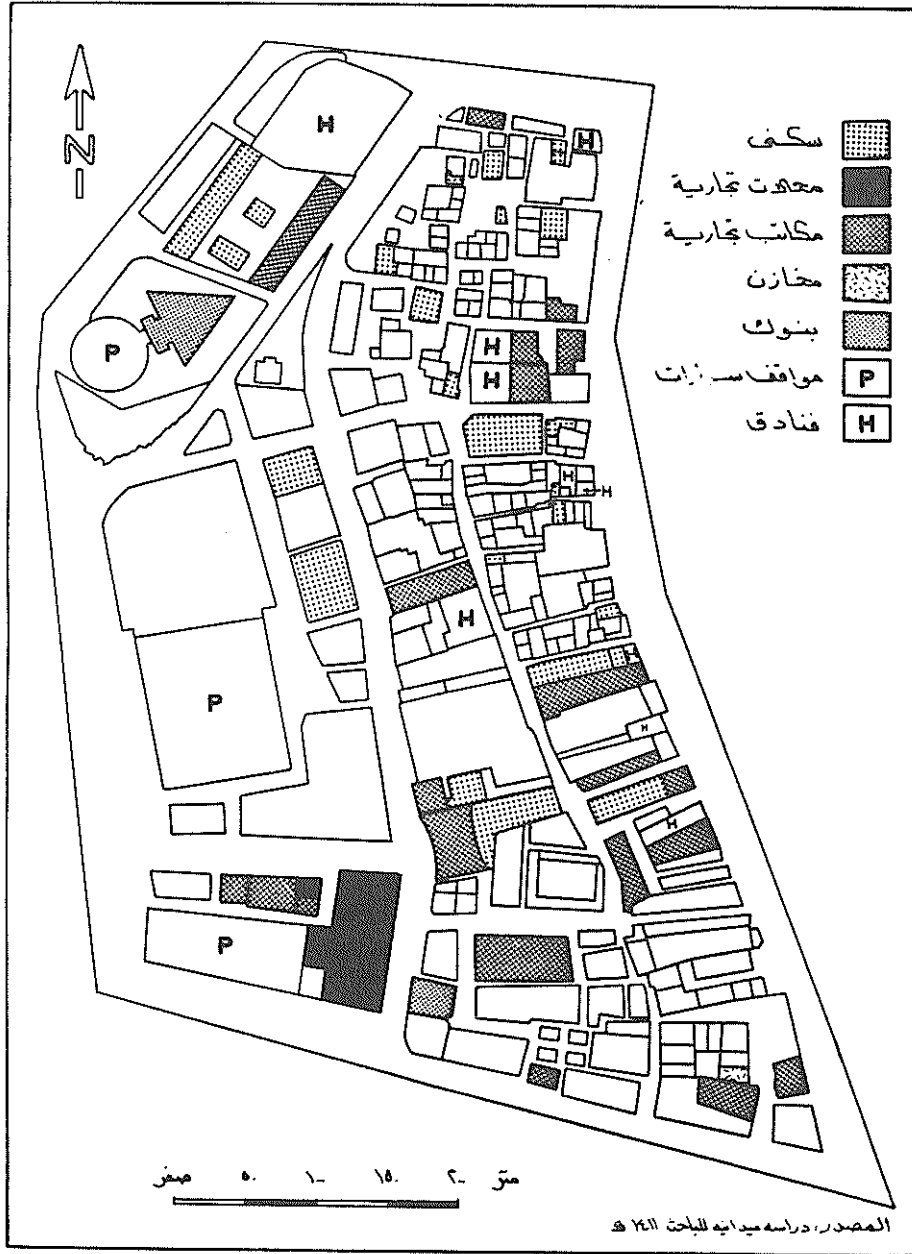
هناك تشابه كبير في مساحة الاستخدامات بين الدورين الرابع والخامس وتوزيعها ونوعيتها، وإن كان هناك انخفاض قليل في المساحة الإجمالية حيث تصل المساحة الإجمالية للدور الخامس إلى ٦,٦٣٥,٣٥ م<sup>٢</sup> وتعادل ٣٦٪ من مساحة الدور الأرضي.

والنقص الذي طرأ على مساحة الدور الخامس يعود إلى انخفاض مساحة المكاتب التجارية والاستخدام السكني والمخازن، ولكن بالنسبة لمساحة المحلات التجارية ومواقف السيارات والبنوك والفنادق فإنها متساوية تماماً مع الدور الرابع، على الرغم من وجود اختلاف في النسب إلا أنها تعود لاختلاف المجموع الكلي للدور. وأدى نقص مساحة المكاتب التجارية إلى ارتفاع نسبة مواقف السيارات واحتلت المركز الأول في هذا الدور (جدول رقم ٧). وتشابه خريطة التوزيع العام للاستخدام في الدور الخامس أيضاً مع خريطة التوزيع في الدور الرابع، ماعدا النقص الملاحظ للاستخدام السكني في الدور الخامس، والواضح في الجزء الشمالي للمنطقة (خارطة رقم ٩).

جدول رقم (٧) الاستخدامات التفصيلية للدور الخامس

النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٢٦٪	١٨٩٩٥,٦	مواقف سيارات
٢٥,٨٪	١٨٨٢٩,٨	مكاتب تجارية
٢١٪	١٥٣٧٢,٣	سكني
١٥,٣٪	١١١٨٧,٩	الفنادق
٧,٢٪	٥٢٢٩,٤	محلات تجارية
٤,٢٪	٣٠٨٢,٦	بنوك
٠,٥٪	٣٣٨,٠	مخازن
١٠٠٪	٧٣٠٣٥,٦	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.



خارطة رقم ٩: توزيع الاستخدامات في الدور الخامس



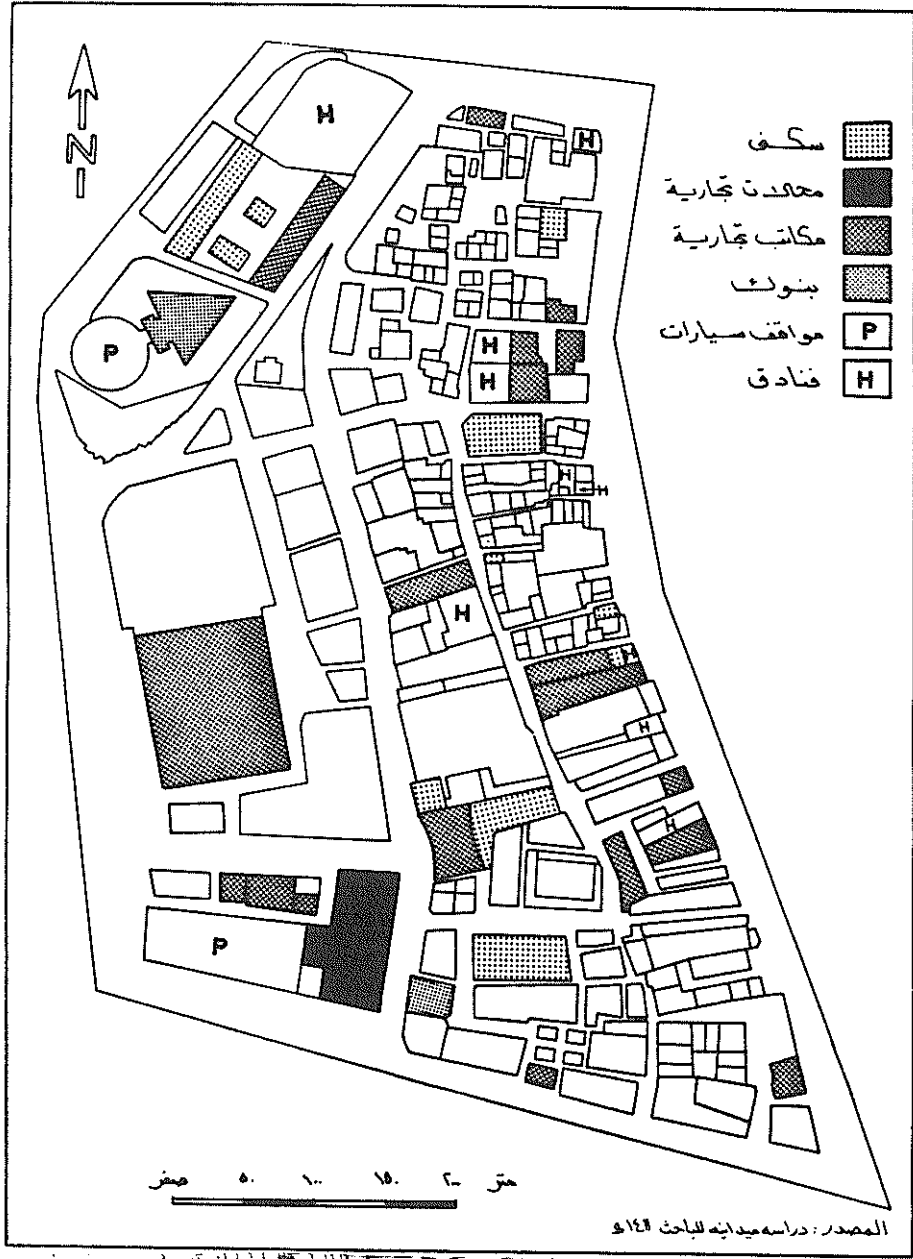
## ٧ - استخدامات الدور السادس :

انخفضت مساحة الاستخدامات في الدور السادس إلى ٨, ٢٦٣١٩٥ م<sup>٢</sup>، أي ما يعادل ٣١٪ من المساحة الإجمالية للدور الأرضي.

واستحوذت المكاتب التجارية على أعلى نسبة فيها، حيث وصلت إلى ٤١,٧٪ من المساحة الإجمالية للدور السادس.

وهذه الزيادة في مساحة المكاتب التجارية بداية من الدور السادس تعود إلى إضافة مساحة مركز الكورنيش التجاري، والذي يقع في غرب شارع الملك عبدالعزيز، ويستحوذ بمفرده على ٢١١١٥٤ م<sup>٢</sup>، ومن الطبيعي أن إضافة هذه المساحة تؤثر على إجمالي مساحة المكاتب التجارية، ومن حيث التوزيع نجد أن هناك انخفاضاً في توزيع المكاتب على خارطة الاستخدامات العامة للدور السادس. في الجزء الشمالي للمنطقة، وذلك نظراً لأن أغلب المباني فيها لا يتعدى ارتفاعها ٥ أدوار (خارطة رقم ١٠).

انخفضت مساحة الاستخدام السكني ومواقف السيارات والمحلات التجارية عنها في الدور الخامس لتصل إلى ٤, ١٥٪ للاستخدام السكني، و٤, ١٢٪ لمواقف السيارات، و٧, ٩٪ للمحلات التجارية، وانخفاض هذه النسبة إلى أكثر من النصف بالنسبة لمواقف السيارات يعود السبب فيه إلى مركز الكورنيش أيضاً الذي استغل الأدوار الثالث والرابع والخامس كمواقف سيارات. ولم تتأثر الاستخدامات الفندقية أو البنوك في المساحة حيث تتساوى مع الدور الخامس، وذلك لعدم وجود إضافة أو نقص بها (جدول رقم ٨).



خارطة رقم ١٠: توزيع الاستخدامات في الدور السادس

جدول رقم (٨) الاستخدامات التفصيلية للدور السادس

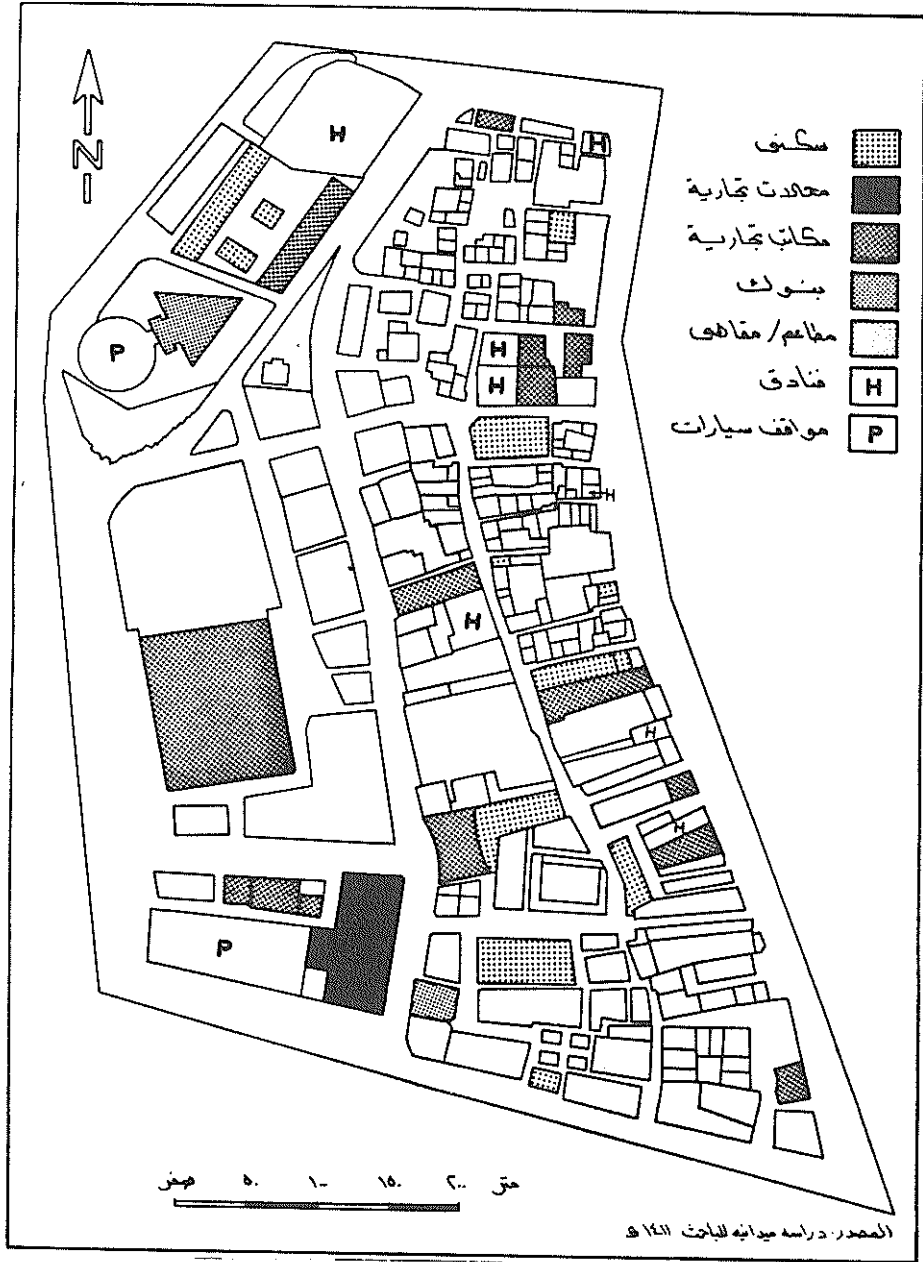
النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٤١,٧ %	٢٦٣٦٧,١	مكاتب تجارية
١٧,٧ %	١١١٨٧,٩	فنادق
١٥,٤ %	٩٧٤١,٢	سكنى
١٢,٤ %	٧٨٤١,٦	مواقف سيارات
٧,٩ %	٤٩٧٥,٤	محلات تجارية
٤,٩ %	٣٠٨٢,٦	بنوك
١٠٠ %	٦٣١٩٥,٨	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

#### ٨ - استخدامات الدور السابع :

ليس هناك اختلاف في المساحة ونوع الاستخدامات والتوزيع بين الدور السادس والدور السابع .

فمن حيث المساحة الإجمالية نجد أن الدور السابع مساحته ٦٢٤٣١,٩ ، أي بنسبة ٣٠,٩ % من إجمالي مساحة الدور الأرضي . وهذا يوضح مدى التقارب مع الدور السادس الذي تصل مساحته إلى ٣١ % من إجمالي مساحة الدور الأرضي ، ومن حيث الاستخدامات ليس هناك اختلاف في أنواع الاستخدامات ماعدا وجود المطاعم في الدور السابق ، وظهور هذا الاستخدام بسبب تخصيص بعض الفنادق للأدوار العلوية كمطاعم ، أما بقية الاستخدامات فليس هناك تغير كبير فيها من حيث نسبة المساحة والتوزيع عنها في الدور السادس ، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال (الجدول رقم ٩) ، (خارطة رقم ١١) .



خارطة رقم ١١: توزيع الاستخدامات في الدور السابع

جدول رقم (٩) الاستخدامات التفصيلية للدور السابع

النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٣٨,٧ %	٢٤٢٠٣,٩	مكاتب تجارية
١٨,٣ %	١١٤١٠,٩	سكني
١٧,٣ %	١٠٧٨٢,٣	فنادق
١٢,٦ %	٧٨٤١,٦	مواقف سيارات
٨,٠ %	٤٩٧٥,٤	محلات تجارية
٤,٩ %	٣٠٨٢,٦	بنوك
٠,٢ %	١٣٥,٢	مطعم أو مقهى
١٠٠ %	٦٢٤٣١,٩	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

٩ - استخدامات الدورين الثامن والتاسع: (١)

انحصرت الاستخدامات في الأدوار ما بعد السابع في استخدامات معينة، وهي الاستخدام السكني والمكاتب التجارية والبنوك والفنادق، وهذا يلاحظ ابتداء من الدورين الثامن والتاسع ماعدا وجود استخدام المطاعم، وهي مقامة داخل الفنادق في هذين الدورين. يعد انخفاض مساحة الاستخدامات نتيجة طبيعية بسبب انخفاض المساحة المستغلة في الأدوار العلوية، فنجد أن الدور الثامن يحتل حوالي ١٩% من مساحة الدور الأرضي. والدور التاسع ١٨,٦% من مساحة الدور الأرضي، وهذا يوضح مدى النقص في المساحة لهذه الأدوار مقارنة بالدور السادس مثلاً الذي كانت نسبته ٣٠,٩% من مساحة الدور الأرضي.

(١) نظراً للتوافق بين الاستخدام والمساحة والتوزيع بين بعض الأدوار، لذا ارتئى جمع هذه الأدوار المتشابهة تحت عنوان واحد.

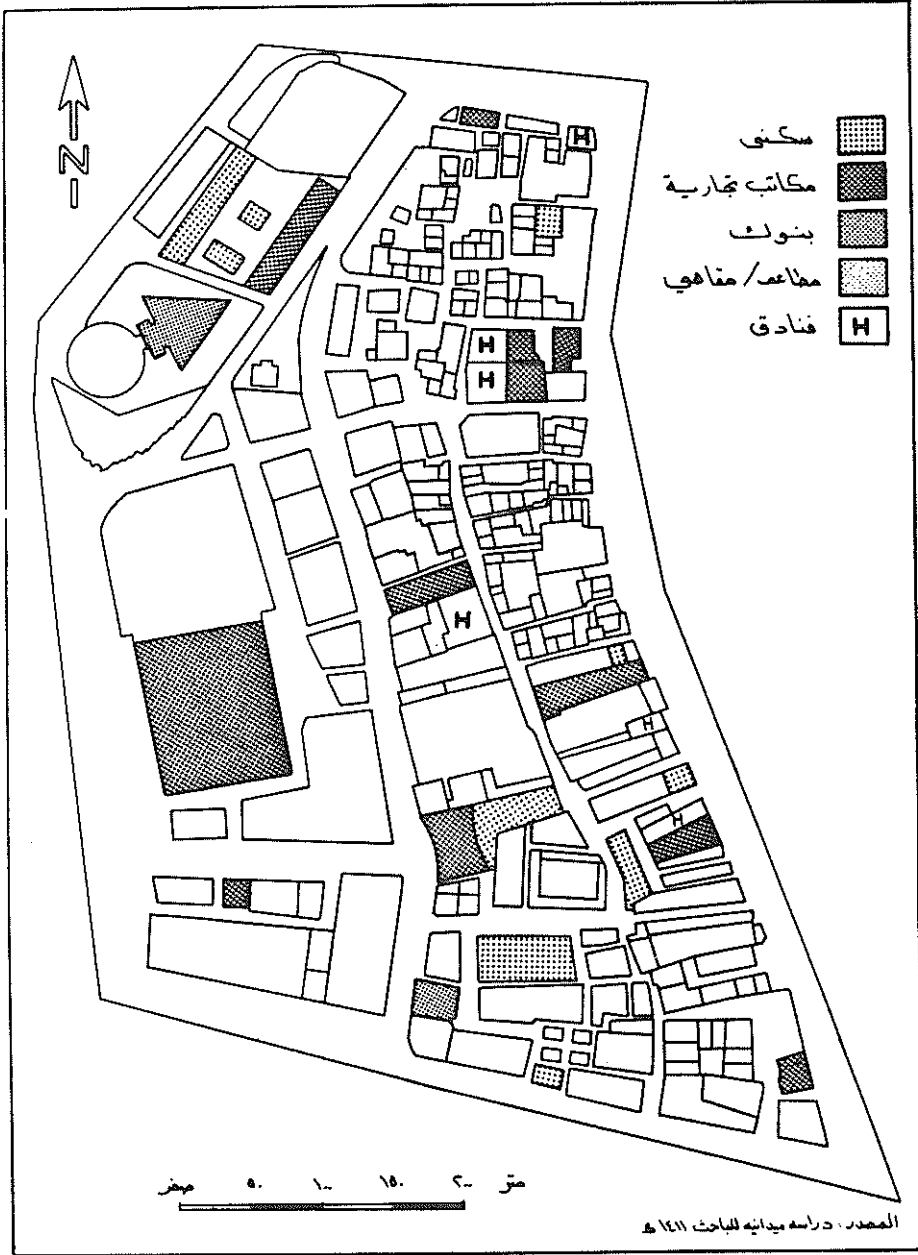
وتتصدر مساحة المكاتب التجارية الاستخدامات الموجودة في الدورين الثامن والتاسع حيث تصل إلى ٥٨,٢% و ٦٣,٥% على التوالي، ويتساوى الدوران الثامن والتاسع من حيث الاستخدام السكني وهي ٢٢,٦%، و ٢١,٦% من مساحة الدورين الثامن والتاسع على التوالي.

مع ملاحظة وجود انخفاض في المساحة المخصصة للبنوك والفنادق بين الدورين (جدول رقم ١٠)، فإن توزيع الاستخدامات في الدورين متطابق تقريباً مع تغير قليل في نصيب المطاعم والبنوك (خارطة رقم ١٢، ١٣).

جدول رقم (١٠) الاستخدامات التفصيلية للدورين الثامن والتاسع

الدور التاسع		الدور الثامن		الاستخدام
النسبة	المساحة	النسبة	المساحة	
٦٣,٥	٢٣٨٢٢,٤	٥٨,٢	٢٢٤٧٠,٤	مكاتب تجارية
٢١,٦	٨١٢٥,٢	٢٢,٦	٨٧٤٧,٥	سكني
٨,٣	٣١٠٢,٩	١٠,٨	٤١٨٤,٥	فنادق
٥,٩	٢٢٠٣,٨	٨,٠	٣٠٨٢,٦	بنوك
٠,٧	٢٧٠,٤	٠,٤	١٣٥,٢	مطعم أو مقهى
%١٠٠	٣٧٥٢٤,٧	%١٠٠	٣٨٦٢٠,٢	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.



خارطة رقم ١٢: توزيع الاستخدامات في الدور الثامن



خارطة رقم ١٣ : توزيع الاستخدامات في الدور التاسع



## ١٠ - استخدامات الدورين العاشر والحادي عشر:

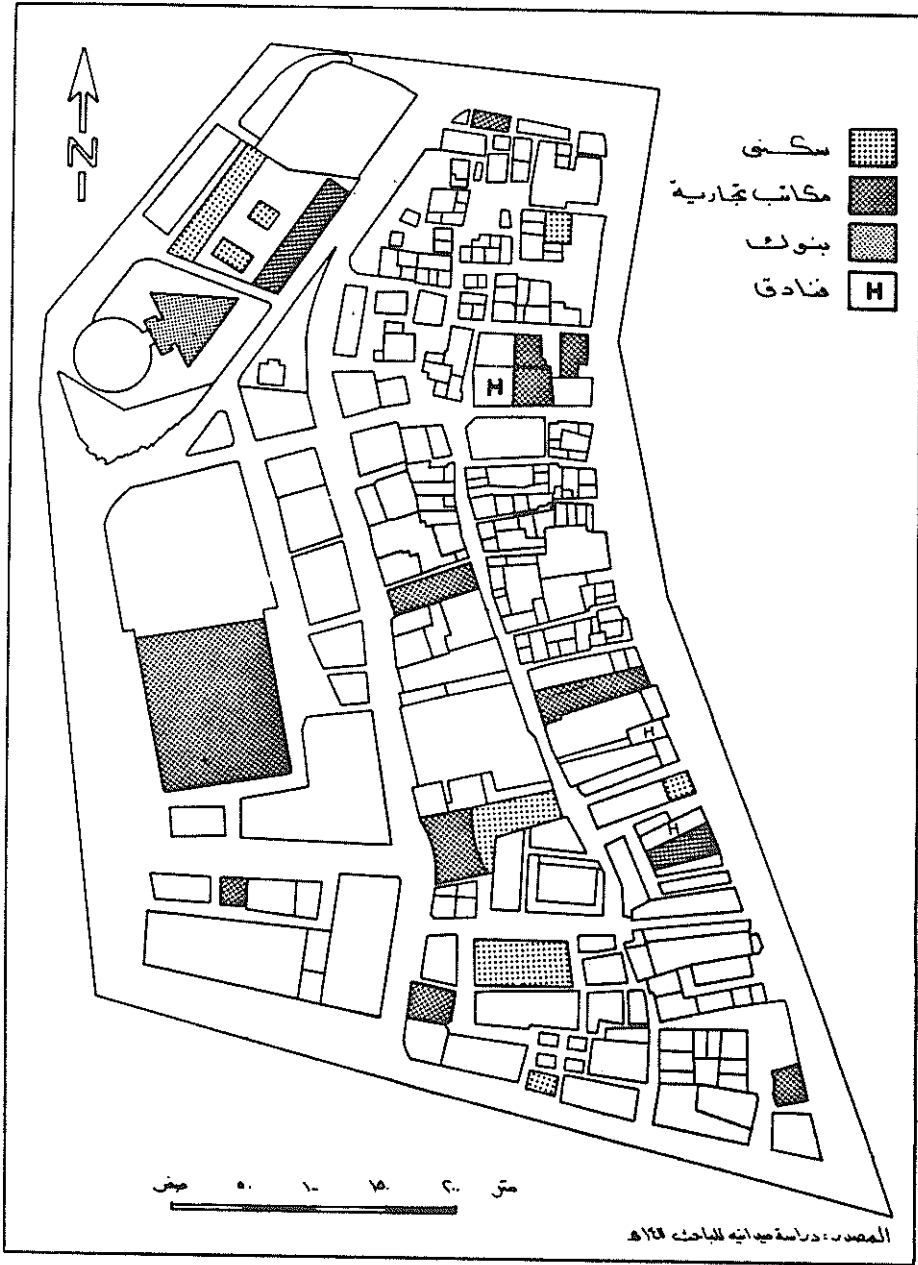
إن الفرق في المساحة الإجمالية بين الدورين العاشر والحادي عشر يعتبر قليلاً جداً، حيث تبلغ مساحة الدور العاشر ٤,٦٣٥٢٠٦ م<sup>٢</sup> والدور الحادي عشر ٨,٣٠٠٩٥ م<sup>٢</sup>، وهي تمثل ٤,١٧٪، و٩,١٤٪ على التوالي من مساحة استخدام الدور الأرضي، أما من حيث الاستخدامات فإننا نلاحظ أن المكاتب التجارية تستحوذ على أعلى نسبة في الدورين ليصل إلى ٣,٦٦٪ من مساحة الدور العاشر و٦,٧٥٪ من مساحة الدور الحادي عشر، مع تناقص يصل إلى الضعف في الاستخدام السكني بين الدورين، فنجدها في الدور العاشر ٢٢٪ من مساحة الدور، وفي الدور الحادي عشر ٧,١٠٪.

أما البنوك والفنادق فهي متساوية من حيث المساحة، ومختلفة من حيث النسبة بين الدورين، وهذا عائد بطبيعة الحال إلى اختلاف المجموع العام للمساحة لكل دور (جدول رقم ١١). وكتيجة لهذا التطابق في نوعية الاستخدامات بين الدورين وأيضاً تقاربها من حيث المساحة فإن خارطة توزيع الاستخدام متطابقة إلى حد قريب. (خارطة رقم ١٤، ١٥).

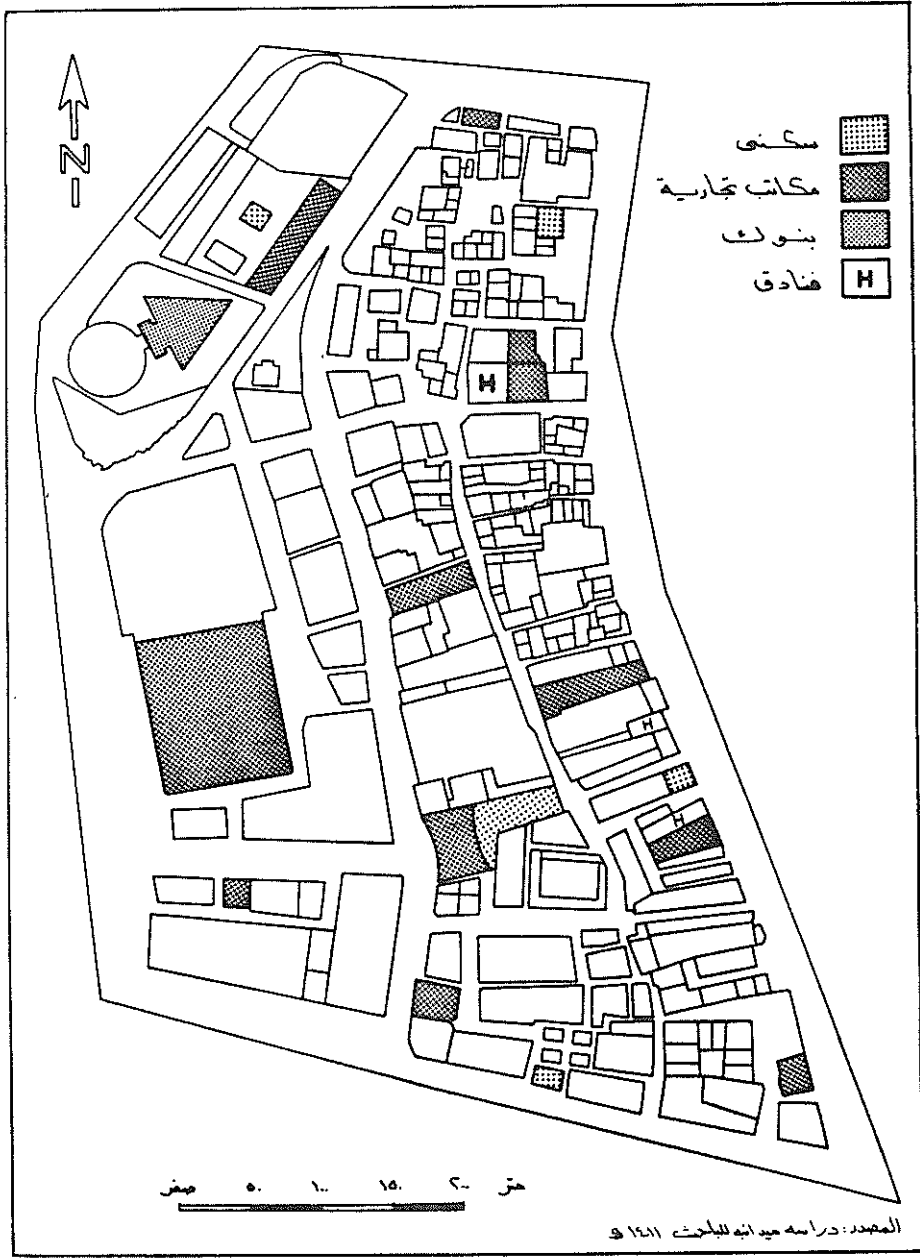
جدول رقم (١١) الاستخدامات التفصيلية للدورين العاشر والحادي عشر

الدور الحادي عشر		الدور العاشر		الاستخدام
النسبة٪	المساحة	النسبة٪	المساحة	
٧٥,٦	٢٢٧٤٠,٨	٦٦,٣	٢٣٣٤٩,٢	مكاتب تجارية
١٠,٧	٣٢١٧,٨	٢٢,٠	٧٧٢٠	سكني
٧,٣	٢٢٠٣,٨	٦,٢	٢٢٠٣,٨	بنوك
٦,٤	١٩٣٣,٤	٥,٥	١٩٣٣,٤	فنادق
٪١٠٠	٣٠٠٩٥,٨	٪١٠٠	٣٥٢٠٦,٤	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.



خارطة رقم ١٤ : توزيع الاستخدامات في الدور العاشر



خارطة رقم ١٥ : توزيع الاستخدامات في الدور الحادي عشر

## ١١ - استخدامات الأدوار الثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر:

لم يطرأ أي اختلاف في نوعية الاستخدامات الموجودة في هذه الأدوار عنها في الدورين العاشر أو الحادي عشر، حيث تتركز في أربعة استخدامات. ولكن هناك انخفاض في المساحة المستخدمة في هذه الأدوار عنها في الأدوار السابقة، فهي تصل إلى ٦,٦م<sup>٢</sup> في الدور الثاني عشر و١,٠م<sup>٢</sup> في الدور الثالث عشر و٦,٦م<sup>٢</sup> في الدور الرابع عشر، ولا تمثل سوى من ٥-٧٪ من مساحة الدور الأرضي للمنطقة، وتستحوذ المكاتب التجارية على أكثر من نصف مساحة كل من الأدوار الثلاثة، فهي تمثل ١,٥٥٪ من مساحة الدور الثاني عشر و٢,٥٥٪ من مساحة الدور الثالث عشر، و٣,٥٨٪ من مساحة الدور الرابع عشر. وبالرغم من ارتفاع النسبة في الدور الرابع عشر إلا أنها تعتبر من حيث المساحة أقل من الدورين الثاني عشر والثالث عشر، وكذلك في الاستخدام السكني فهي متقاربة من حيث نسبة المساحة بين الدورين الثاني عشر والثالث عشر، ولكنها تنقص إلى النصف بالنسبة للمساحة الإجمالية للدور الرابع عشر. وهذا ينطبق أيضاً على الاستخدام الفندقية. ويتساوى الاستخدام البنكي من حيث المساحة في الأدوار الثلاثة على الرغم من اختلافها في النسبة المئوية (جدول رقم ١٢).

جدول رقم (١٢) الاستخدامات التفصيلية للأدوار الثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر

الدور الرابع عشر		الدور الثالث عشر		الدور الثاني عشر		الاستخدام
النسبة/٪	المساحة	النسبة/٪	المساحة	النسبة/٪	المساحة	
٥٨,٣	٥٧١٩,٠	٥٥,٢	٧٥٨٤,٨	٥٥,١	٧٩٦٣,٤	مكاتب تجارية
١٢,٤	١٢١٦,٨	١٧,٧	٢٤٣٣,٦	١٩,٠	٢٧٤٤,٦	سكنى
٢٢,٤	٢٢٠٣,٨	١٦,٠	٢٢٠٣,٨	١٥,٣	٢٢٠٣,٨	بنوك
٦,٩	٦٧٦,٠	١١,١	١٥٢٧,٨	١٠,٦	١٥٢٧,٨	فندق
٪١٠٠	٩٨١٥,٦	٪١٠٠	١٣٧٥٠	٪١٠٠	١٤٤٣٩,٦	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

نستنتج مما ذكر أن هناك تقارباً كبيراً بين الدورين الثاني عشر والثالث عشر من حيث نوع الاستخدامات ومساحتها، لذا فإن خريطة التوزيع لها مطابقة أيضاً (خارطة ١٦، ١٧)، مع نقص في بعض مساحة الاستخدامات في الدور الرابع عشر (خارطة ١٨).

#### ١٢ - استخدامات الأدوار من الخامس عشر وحتى العشرين :

إن جمع الأدوار الستة تحت عنوان واحد يعود إلى التساوي تقريباً في مساحتها وكذلك اقتصرها على ثلاثة استخدامات فقط وهي السكنى والمكاتب التجارية والبنوك. فمساحة هذه الأدوار متساوية تماماً في جميعها ما عدا الدور الخامس عشر والسادس عشر حيث يصل إلى ٦, ٢م<sup>٢</sup> في الخامس عشر وإلى ٦, ٢م<sup>٢</sup> في السادس عشر عشر، أما بقية الأدوار فمتساوية ٤, ٢م<sup>٢</sup>، وهذه المساحات تعتبر صغيرة مقارنة بمساحة الدور الأرضي للمنطقة، فهي لا تمثل سوى ما يتراوح بين ٨, ٢ و٣, ٣٪ من مساحة الدور الأرضي.

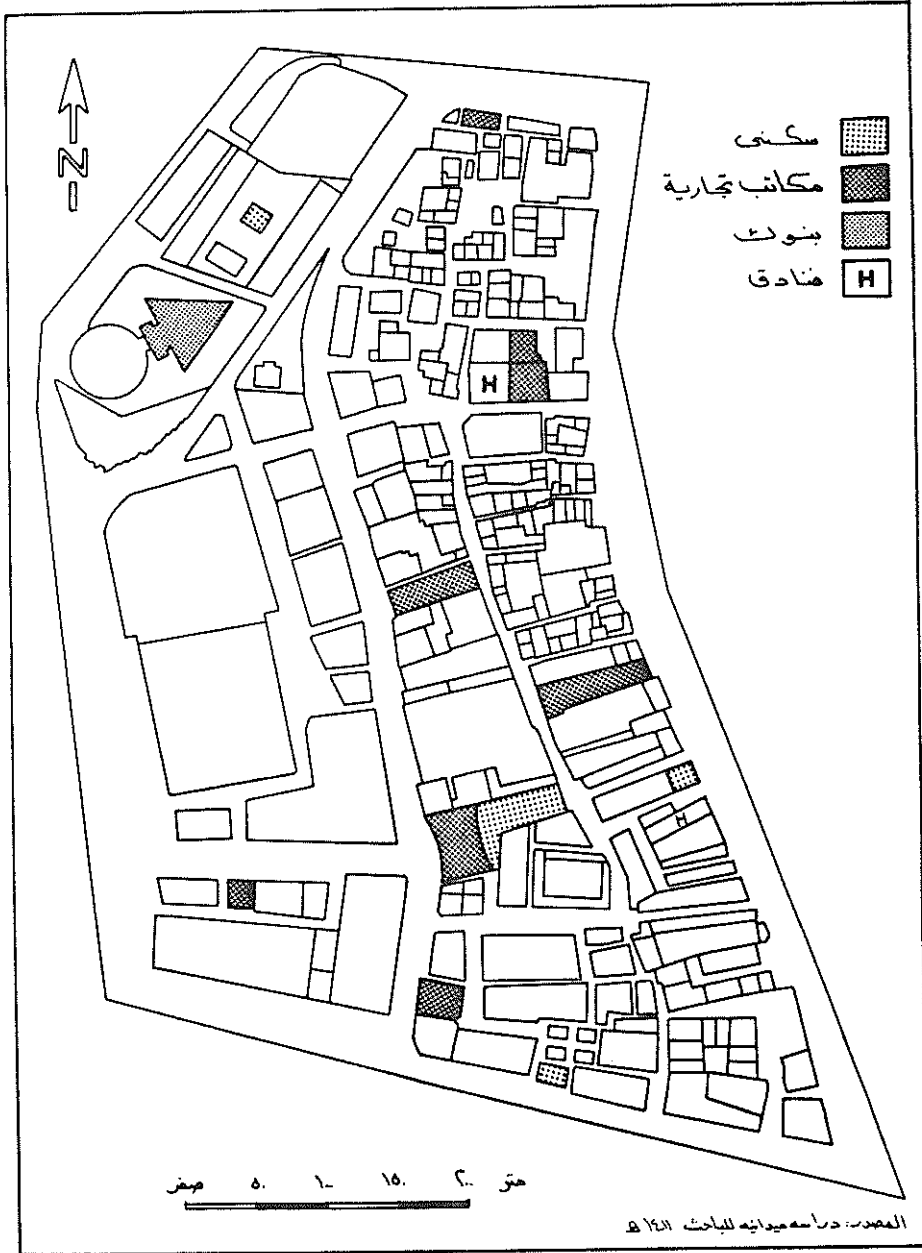
أما الاستخدامات فهي أيضاً كما ذكرت متساوية في أغلب الأدوار من حيث النوع ومختلفة بعض الشيء من حيث مساحتها، فالمكاتب التجارية تحتل المركز الثالث في الدور الخامس عشر بنسبة ٨, ٣١٪، إلا أنها في الدور السادس عشر تحتل المركز الثاني بنسبة ٥, ٣٣٪ وتتساوى في الدورين السابع عشر والعشرين حتى تصل إلى ٩, ٢٣٪ من مساحة هذه الأدوار، أما الدور الثامن عشر فإن المكاتب التجارية فيه تمثل أكثر من نصف المساحة للدور وهي ٢, ٥٦٪.

وسبب الزيادة يعود إلى تحول الدور الثامن عشر من عمارة الملكة إلى مكاتب تجارية، وهذا أدى إلى انخفاض ملاحظ للاستخدام السكني في الدور نفسه رغم أن الاستخدام السكني متساو في بقية الأدوار. ليس هناك اختلاف بين الأدوار في مساحة البنوك، فمساحتها تصل إلى ٨, ٢٢٢٠٣ في جميع الأدوار (جدول ١٣). ونتيجة للتوافق في نوع ومساحة الاستخدامات في هذه الأدوار فإن توزيعها على خرائط استخدامات كل دور على حدة نجد مطابقة (خرائط ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢، ٢٣،

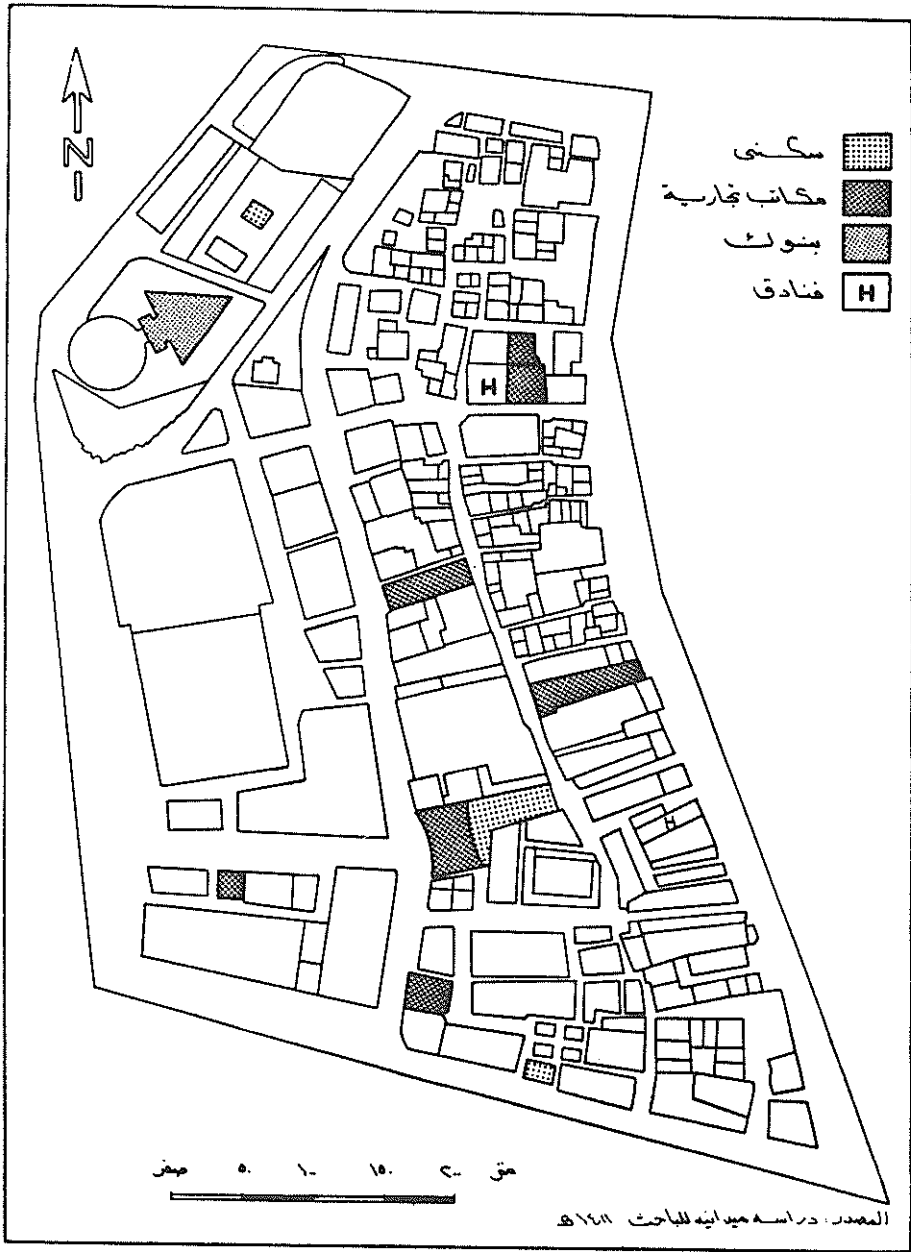
جدول رقم (١٣) الاستخدامات التفضيلية للأدوار من الخامس عشر حتى الدور العشرين

الدور ٢٠	الدور ١٩		الدور ١٨		الدور ١٧		الدور ١٦		الدور ١٥		الاستخدام	
	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%		
٢٣,٩	١٣٥٢,٠	٢٣,٩	١٣٥٢,٠	٥٦,٢	٢١٧٧,٢	٢٣,٩	١٣٥٢,٠	٢٣,٥	٢١٦٣,٢	٣١,٨	٢١٦٣,٢	مكاتب تجارية
٣٧,١	٢٠٩٥,٦	٣٧,١	٢٠٩٥,٦	٤,٨	٢٧٠,٤	٣٧,١	٢٠٩٥,٦	٣٢,٤	٢٠٩٥,٦	٣٥,٨	٢٤٢٣,٦	سكنى
٣٩,٠	٢٢٠٣,٨	٣٩,٠	٢٢٠٣,٨	٣٩,٠	٢٢٠٣,٨	٣٩,٠	٢٢٠٣,٨	٣٤,١	٢٢٠٣,٨	٣٢,٤	٢٢٠٣,٨	بنسوك
%١٠٠	٥٦٥١,٤	%١٠٠	٥٦٥١,٤	%١٠٠	٥٦٥١,٤	%١٠٠	٥٦٥١,٤	%١٠٠	٦٤٦٢,٦	%١٠٠	٦٨٠٠,٦	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/ ٢٠١٩م.

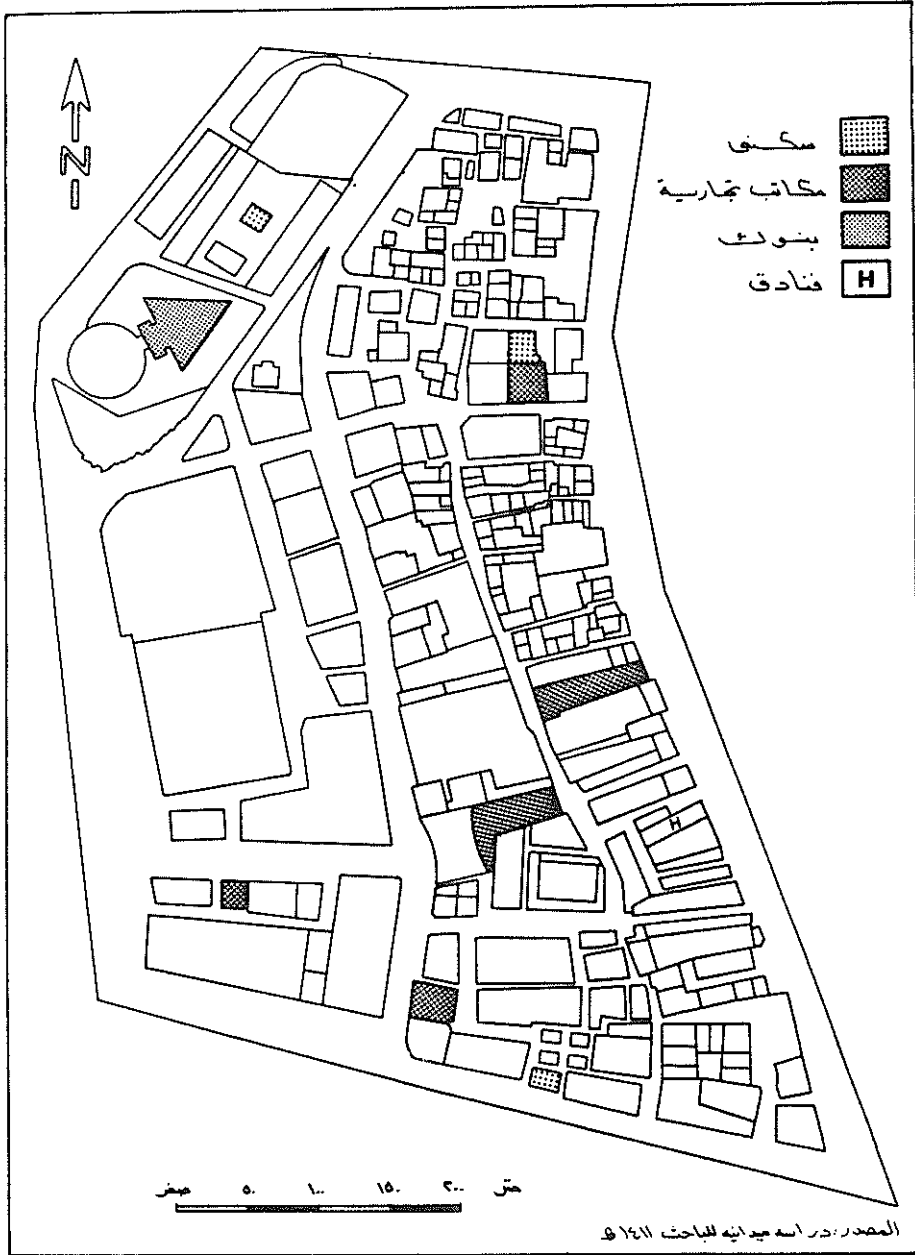


خارطة رقم ١٦ : توزيع الاستخدامات في الدور الثاني عشر

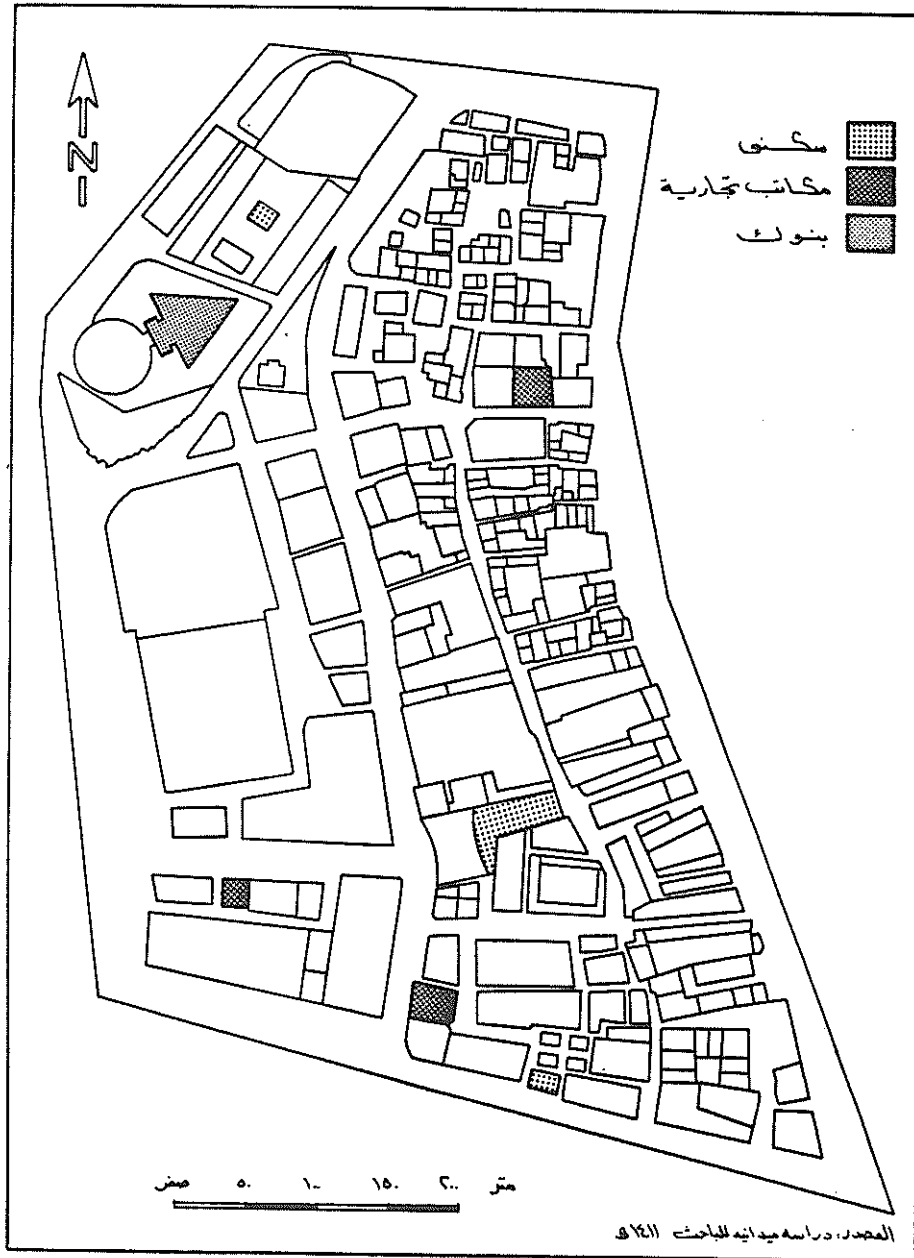


خارطة رقم ١٧: توزيع الاستخدامات في الدور الثالث عشر

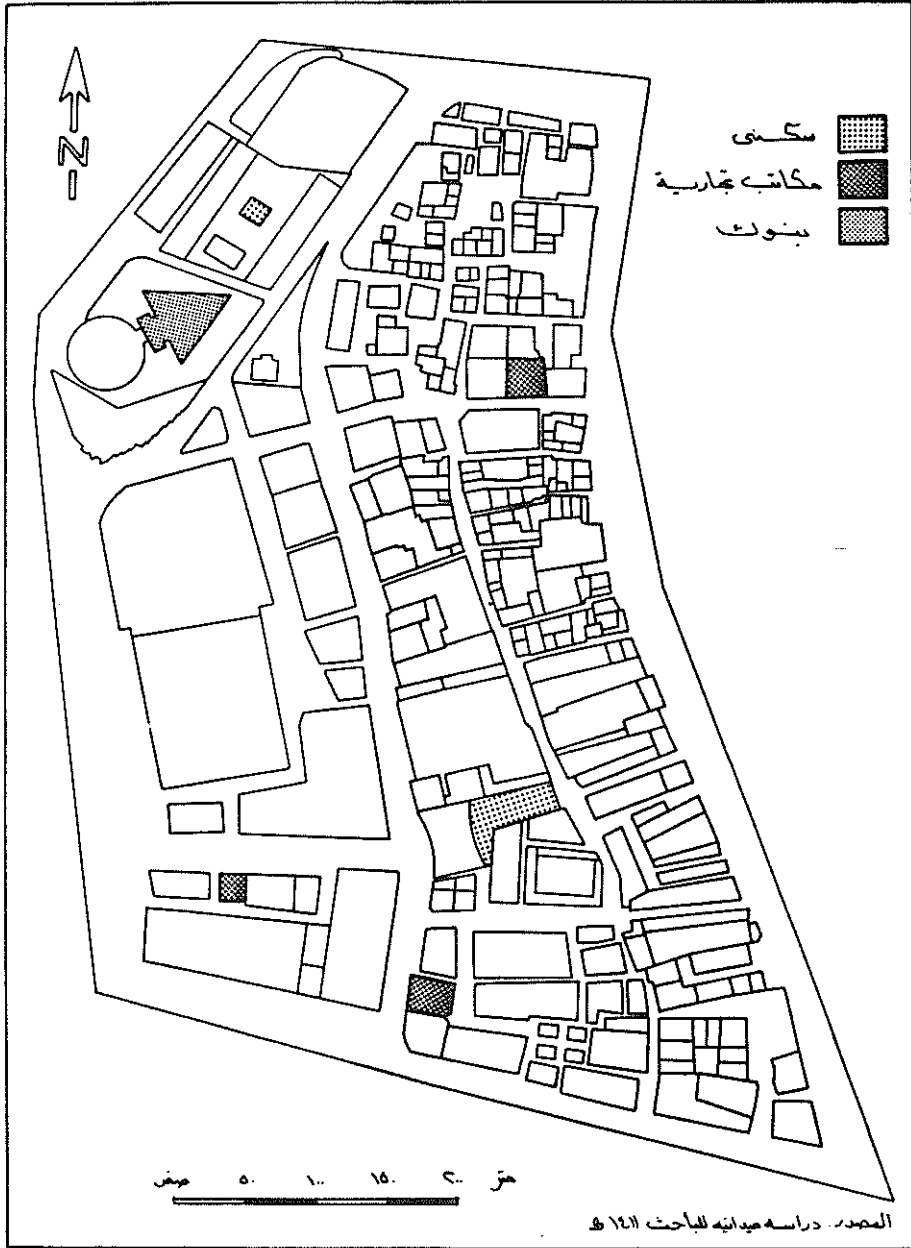




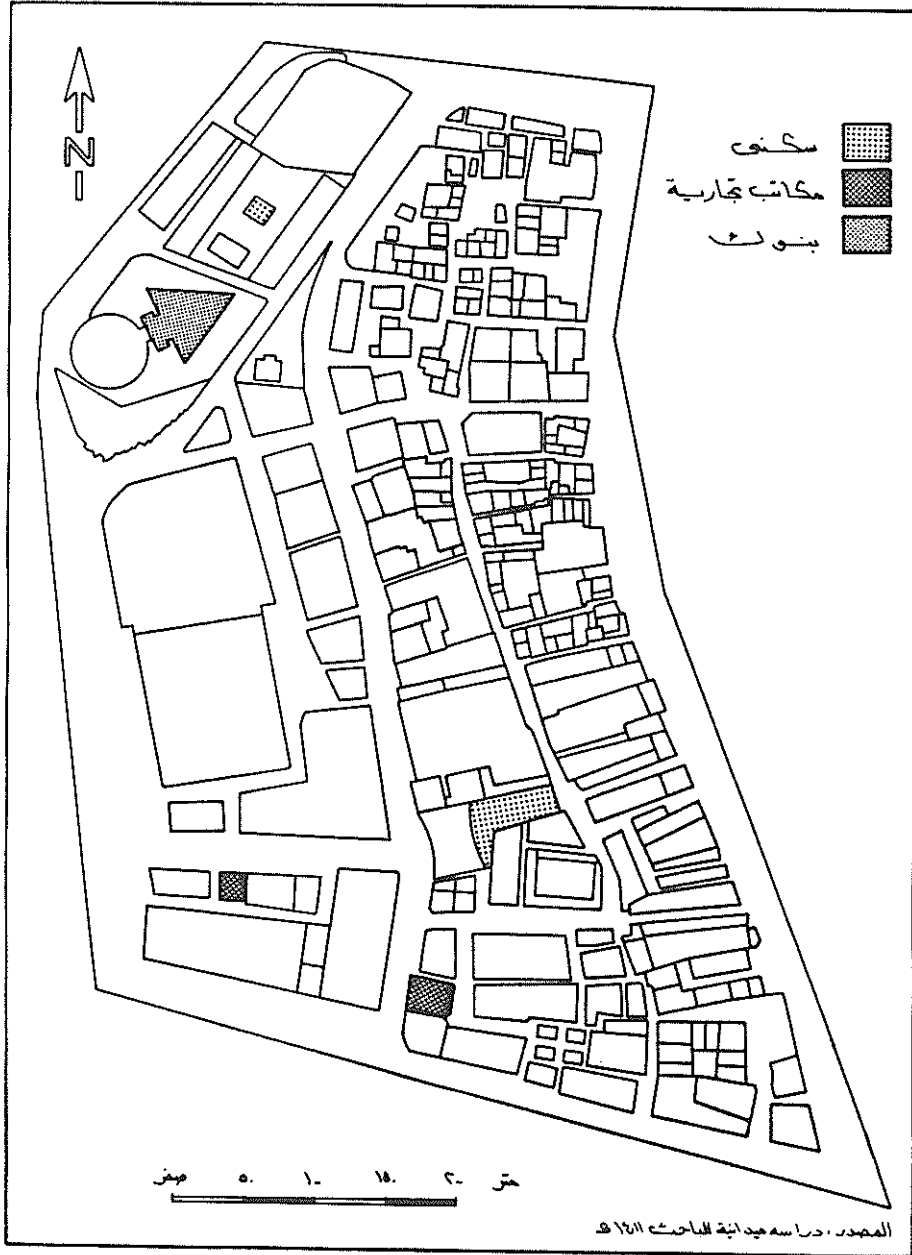
خارطة رقم ١٨ : توزيع الاستخدامات في الدور الرابع عشر



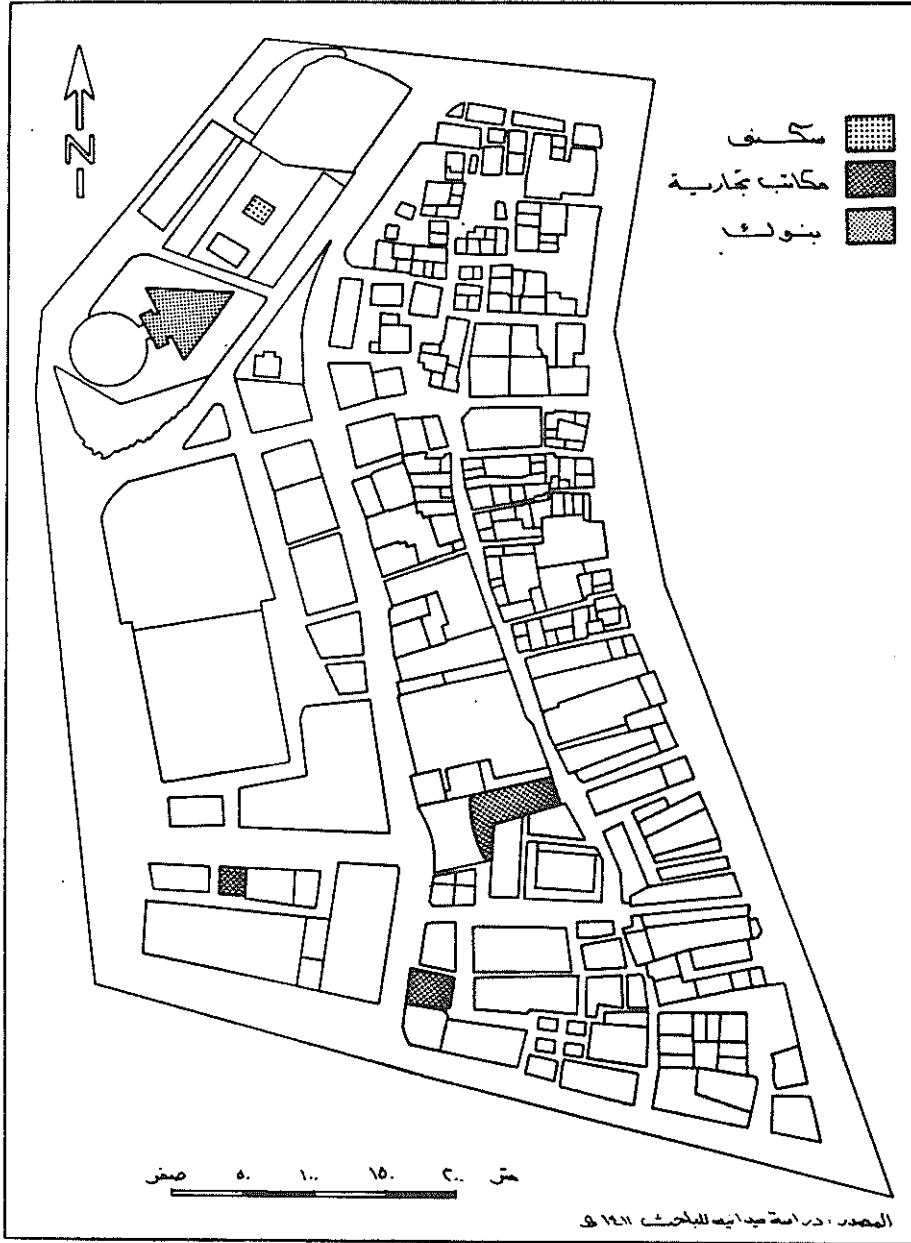
خارطة رقم ١٩ : توزيع الاستخدامات في الدور الخامس عشر



خارطة رقم ٢٠: توزيع الاستخدامات في الدور السادس عشر



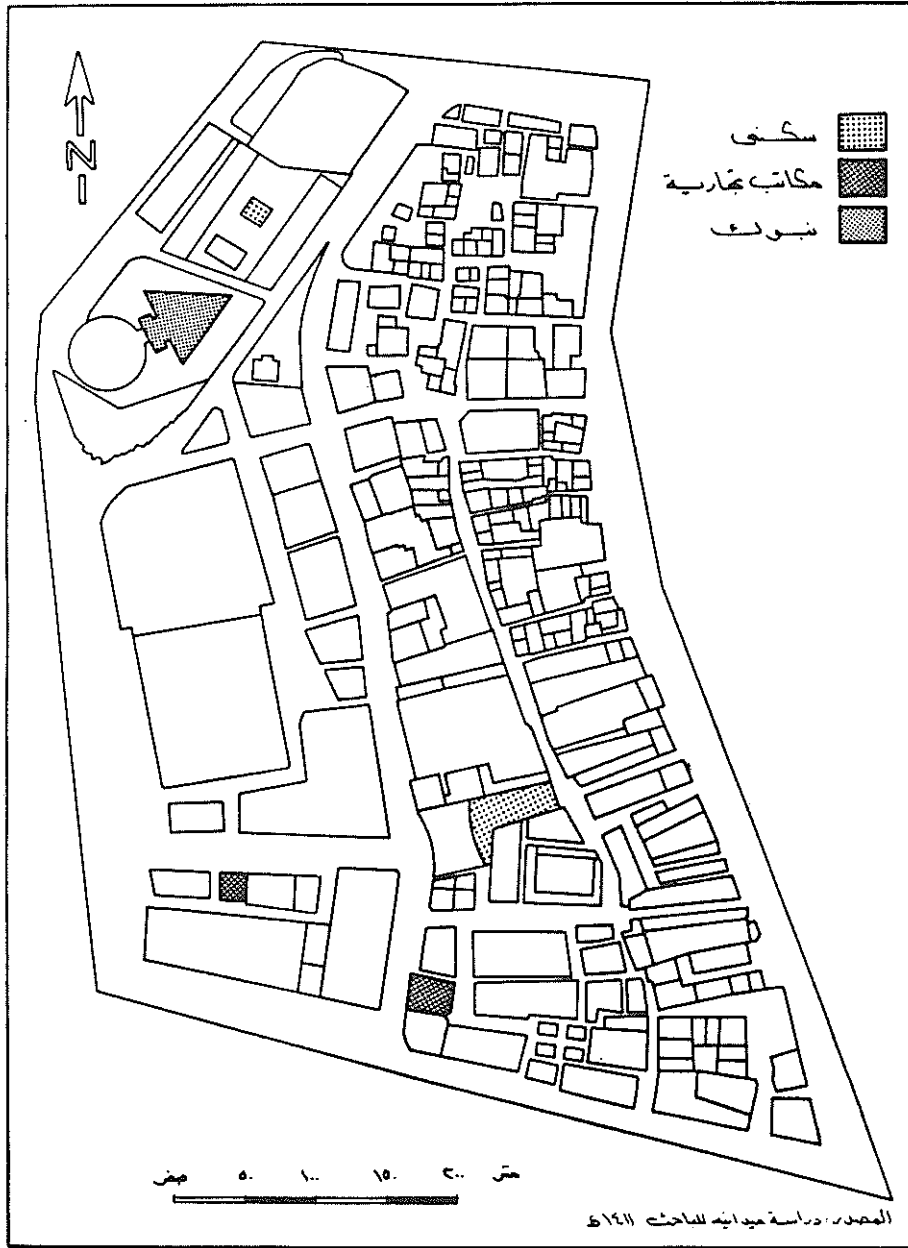
خارطة رقم ٢١: توزيع الاستخدامات في الدور السابع عشر



خارطة رقم ٢٢: توزيع الاستخدامات في الدور الثامن عشر



خارطة رقم ٢٣: توزيع الاستخدامات في الدور التاسع عشر



خارطة رقم ٢٤: توزيع الاستخدامات في الدور العشرون

١٣ - استخدامات الأدوار من الحادي والعشرين حتى الخامس والعشرين :  
يقتصر عدد المباني التي يتراوح ارتفاعها بين واحد وعشرين دوراً وخمسة وعشرين دوراً على مبنين فقط، لذا فإن مساحة كل دور لا تتعدى ٢٩٠٢٩ م<sup>٢</sup> وتمثل ٢٪ فقط من استخدام الدور الأرضي للمنطقة. وهذان المبنيان هما عمارة الملكة، ومبنى البنك الأهلي. وتستخدم هذه الأدوار في المبنين بنكاً وسكناً فقط حيث تصل نسبة مساحة البنك ٧,٥٤٪، والسكن ٣,٤٥٪ من مساحة كل دور على حدة (جدول رقم ١٤).

ونظراً لتطابق المساحة ونوع الاستخدام فإنها متشابهة في خرائط التوزيع لذا فقد اقتصر على وضع خريطة واحدة فقط تمثل جميع الأدوار (خارطة رقم ٢٥).

١٤ - استخدامات الأدوار من السادس والعشرين حتى الدور الثلاثين :  
يوجد في المنطقة المركزية مبنى واحد فقط يصل ارتفاعه إلى ثلاثين دوراً وهو مبنى البنك الأهلي. ويستخدم مقرراً رئيسياً للبنك الأهلي. ويقع البنك في الجزء الشمالي الشرقي من المنطقة المركزية وهو بناء مميز يأخذ الشكل المثلث (خارطة رقم ٢٦).

لذا فإن الأدوار من ٢٦ إلى ٣٠ جميعها عبارة عن استخدام بنكي فقط وتمثل نسبة ١٠٠٪ من مساحة كل دور على حدة..

النمط العام لمساحة الاستخدامات الرأسية في المنطقة المركزية :  
ونتيجة للدراسة التفصيلية لمساحة الاستخدامات في كل دور على حدة نجد أن مجموع المساحة الكلية للاستخدامات الرأسية بلغت ٥,٥٨٩٧٤٩٨ م<sup>٢</sup>، موزعة من القبو وحتى الدور الثلاثين، وعند تحليل النمط العام لتوزيع هذه المساحات على الأدوار من خلال (الجدول رقم ١٥) نستنتج التالي :  
١ - يستحوذ الدور الأرضي على أعلى نسبة مساحة حيث تصل نسبتها إلى ٣,٢١٪ من المساحة الكلية.

٢ - انخفاض في نسبة المساحة بين الدور الأرضي والدور الثاني، حيث يصل الفرق



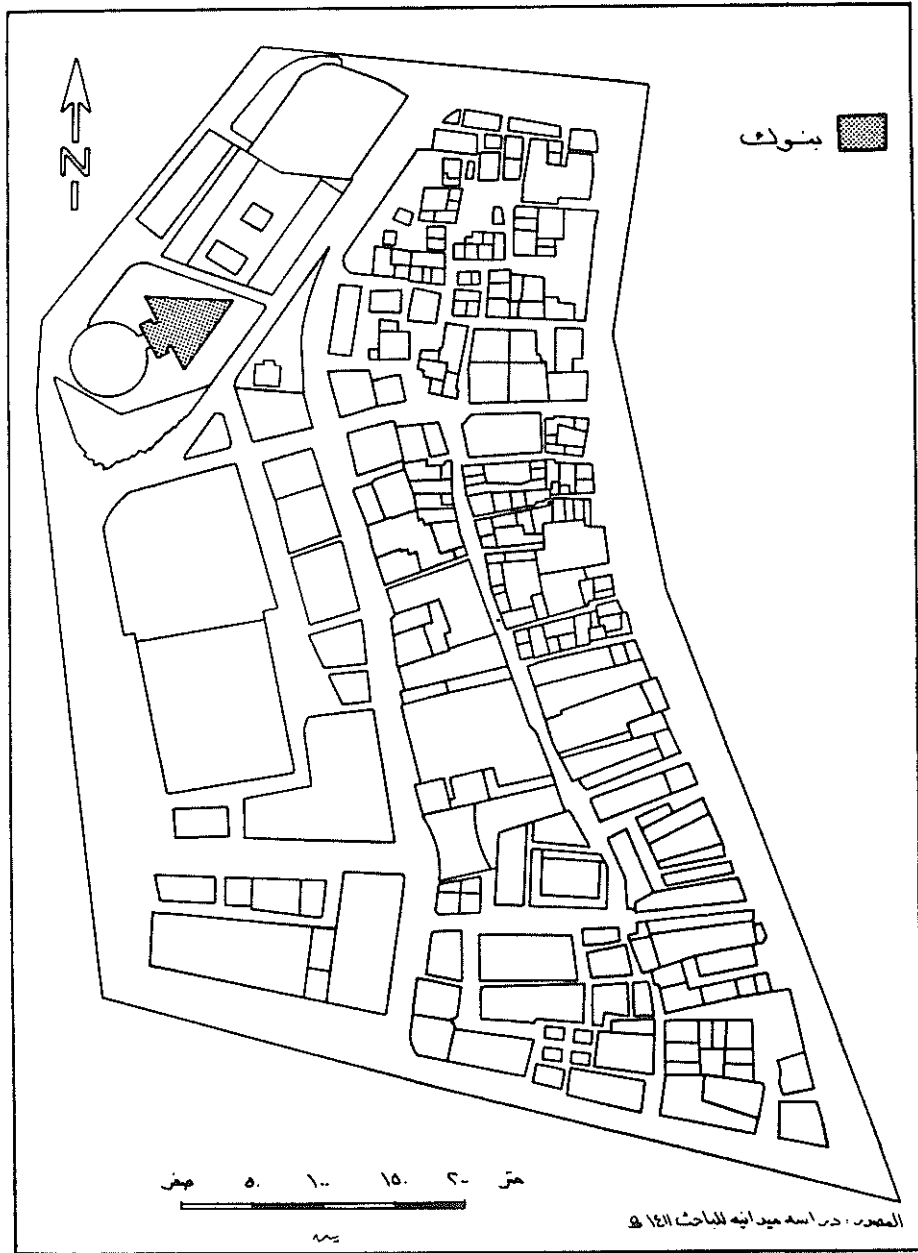
جدول رقم (١٤) الاستخدامات التفصيلية للأدوار من الطادي والمشرين وحتى الخامس والمشرين

الاستخدام	الدور ٢١		الدور ٢٢		الدور ٢٣		الدور ٢٤		الدور ٢٥	
	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%
بنك	٢٢٠٣,٨	٥٤,٧	٢٢٠٣,٨	٥٤,٧	٢٢٠٣,٨	٥٤,٧	٢٢٠٣,٨	٥٤,٧	٢٢٠٣,٨	٥٤,٧
سكنى	١٨٢٥,٢	٤٥,٣	١٨٢٥,٢	٤٥,٣	١٨٢٥,٢	٤٥,٣	١٨٢٥,٢	٤٥,٣	١٨٢٥,٢	٤٥,٣
المجموع	٤٠٢٩,٠	١٠٠	٤٠٢٩,٠	١٠٠	٤٠٢٩,٠	١٠٠	٤٠٢٩,٠	١٠٠	٤٠٢٩,٠	١٠٠

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤٣١هـ/١٩٩١م.



خارطة رقم ٢٥: توزيع الاستخدامات في الحادي والعشرين إلى الدور الخامس والعشرين



خارطة رقم ٢٦ : توزيع الاستخدامات من الدور السادس والعشرين إلى الدور الثلاثين

بينها إلى ٩٪.

٣ - انحدار تدريجي في المساحة من الدور الثالث وحتى الدور الخامس عشر حيث

تتراوح الفروق بين ١ و ٢٪.

٤ - تتساوى نسبة المساحة بين الدور الخامس عشر والدور السادس عشر.

٥ - تتساوى نسبة المساحة بين الأدوار من السابع عشر وحتى الدور العشرين حيث

تصل النسبة إلى ٦,٠٪.

٦ - تتساوى نسبة المساحة بين الأدوار من الحادي والعشرين حتى الدور الخامس

جدول رقم (١٥) إجمالي مساحة الاستخدامات في كل دور في المنطقة المركزية

الدور	المساحة م <sup>٢</sup>	النسبة %	الدور	المساحة م <sup>٢</sup>	النسبة
القبو	٩٧٤١,٣	١,٠	١٦	٦٣٦٢,٦	٠,٧
١	٢٠٢١٣٠,٦	٢١,٣	١٧	٥٦٥١,٤	٠,٦
٢	١١٣٦٢٥,١	١٢,٠	١٨	٥٦٥١,٤	٠,٦
٣	٩٥٣٥٩,٩	١٠,١	١٩	٥٦٥١,٤	٠,٦
٤	٨١٤٩٣,٢	٨,٦	٢٠	٥٦٥١,٤	٠,٦
٥	٧٣٠٣٥,٦	٧,٧	٢١	٤٠٢٩,٠	٠,٤
٦	٦٣١٩٥,٨	٦,٧	٢٢	٤٠٢٩,٠	٠,٤
٧	٦٢٤٣١,٩	٦,٦	٢٣	٤٠٢٩,٠	٠,٤
٨	٣٨٦٢٠,٢	٤,١	٢٤	٤٠٢٩,٠	٠,٤
٩	٣٧٥٢٤,٧	٤,٠	٢٥	٤٠٢٩,٠	٠,٤
١٠	٣٥٢٠٦,٤	٣,٧	٢٦	٢٢٠٣,٨	٠,٢
١١	٣٠٠٩٥,٨	٣,٢	٢٧	٢٢٠٣,٨	٠,٢
١٢	١٤٤٣٩,٦	١,٦	٢٨	٢٢٠٣,٨	٠,٢
١٣	١٣٧٥٠,٠	١,٥	٢٩	٢٢٠٣,٨	٠,٢
١٤	٩٨١٥,٦	١,٠	٣٠	٢٢٠٣,٨	٠,٢
١٥	٦٨٠٠,٦	٠,٨			
			المجموع	٩٤٧٤٩٨,٥	٪١٠٠

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/ ١٩٩١م.

- والعشرين حيث تصل النسبة إلى ٤,٠٪.
- ٧ - تتساوى نسبة المساحة بين الأدوار من الخامس والعشرين حتى الدور الثلاثين حيث تصل النسبة إلى ٢,٠٪.
- ٨ - لا يشغل القبوس سوى ١,٠٪ من المساحة الكلية للاستخدامات.

بعد هذه الاستنتاجات نلاحظ أن هناك تحولاً ملحوظاً، نحو الاتجاه الرأسي في البناء، فبعد أن كان أقصى ارتفاع للمباني ٤ أدوار (بخاري، ١٤١١هـ، ص ٤٥)، والتي كانت تغطي بعض أجزاء المنطقة، أصبحت تمثل هذه الفئة ٥٢٪ من المساحة الكلية، أما بقية المساحة والمقدرة نسبتها بـ ٤٨٪ فتمثل المباني من الدور الخامس حتى الدور الثلاثين.

#### النمط العام للاستخدامات في المنطقة المركزية:

زيادة الأهمية التجارية لمدينة جدة بشكل عام والمنطقة المركزية فيها بشكل خاص، أثرت في نوعية الاستخدامات فيها، ولقد سار الاستخدام التجاري على المنطقة بشكل ملحوظ وهذا ما نلاحظه في (الجدول رقم ١٦). الذي يوضح نسبة الاستخدامات في المنطقة المركزية، ويمكن أن نستنتج منه التالي:

- ١ - المكاتب التجارية احتلت الصدارة في النسبة بـ ٢٩,١٪ من مساحة الاستخدامات في المنطقة.
- ٢ - تقارب كبير في نسبة مساحة الاستخدامات السكنية والمحلات التجارية، وهي تصل إلى ٤,١٧٪ للسكنى، و٧,١٧٪ للمحلات التجارية.
- ٣ - النشاط التجاري المميز للمنطقة أدى إلى ارتفاع نسبة مساحة مواقف السيارات إلى ٢,١٤٪ من المساحة الإجمالية.
- ٤ - الاستخدام الفندقية والبنكي يتقاربان في نسبة المساحة، حيث تصل إلى ٦,٨٪ للفنادق، و٧,٨٪ للبنوك.
- ٥ - المخازن والمطاعم لا تمثلان سوى ٣,١٪ و١,٠٪ على التوالي من نسبة المساحة الإجمالية.

- ٦ - رغم أهمية المنطقة وارتفاع سعر الأرض فيها، إلا أن هناك ٦,١٪ من المساحة الإجمالية أرضاً خالية أو أطلاقاً لمنازل قديمة.
- ٧ - المرافق العامة والممثلة في المساجد والحدائق والمكاتب الحكومية، لا تمثل في مجموعها سوى ٣,١٪ من المساحة الإجمالية.

من هنا نلاحظ مدى التغير الكبير في تركيبة الاستخدامات داخل المنطقة المركزية، فبعد أن كان الاستخدام السائد هو الاستخدام السكني بشكل رئيسي أصبح الاستخدام التجاري هو السائد، حيث نجد أن المكاتب التجارية والمحلات التجارية والمخازن والمطاعم والمقاهي والفنادق والبنوك تستحوذ على نسبة ٦٥,٥٪ من المساحة الإجمالية.

جدول رقم (١٦) إجمالي مساحة كل استخدام على حدة في المنطقة المركزية

النسبة %	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستخدام
٢٩,١	٢٧٥٧١٧,٨	مكاتب تجارية
١٧,٧	١٦٧٧٨٩,٥	محلات تجارية
١٧,٤	١٦٤٩٨٨,٦	سكنى
١٤,٢	١٣٤٣٣٨,٥	مواقف سيارات
٨,٦	٨١٥٨٧,٥	فنادق
٧,٨	٧٣٤٨٢,٤	بنوك
١,٦	١٤٨١٨,٧	أراضي خالية أو أطلاق
١,٣	١٢٢٨٢,٩	مخازن
١,٠	٩٨٢٤,١	مطعم أو مقاهي
٠,٨	٧٢٥٣,٦	حدائق
٠,٥	٥٢٧٩,٧	مساجد
٠,٠١	١٣٥,٢	حكومي
١٠٠٪	٩٤٧٤٩٨,٥	المجموع

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

وهذا دليل واضح على الأهمية التجارية للمنطقة ، ولو أضفنا نسبة مساحة مواقف السيارات إليها والتي لها ارتباط وثيق بالنشاط التجاري ، لوجدنا النسبة تصل إلى ٨٠٪ .

النشاط السكني يشهد انحساراً كبيراً ، فلقد وصلت نسبته إلى ٤ , ١٧٪ فقط ، بعد أن كانت المنطقة في الأساس تعتبر منطقة سكنية بالدرجة الأولى . وقد تنخفض النسبة الحالية عما هي عليه نظراً للغزو التجاري في المنطقة السكنية . أما المرافق العامة والمثلة في المساجد والحدائق والمكاتب الحكومية ، فإنها تعتبر من حيث المساحة معتدلة مقارنة مع مساحة المنطقة ، رغم وجود انخفاض في نسبة مساحة المكاتب الحكومية والذي يصل إلى ٠١ , ٠٪ ، وهذا يعود إلى هجرة العديد من المصالح الحكومية إلى خارج المنطقة .

## النتائج والتوصيات

من خلال العرض السابق لدراسة الاستخدام الرأسي للأرض في المنطقة المركزية بمدينة جدة يمكن استنتاج مايلي :

أكدت الدراسة أن هناك تحولاً كبيراً نحو البناء الرأسي في المنطقة المركزية حيث بلغت الاستخدامات الرأسية ٥, ٩٨٤٧٤٩٨م<sup>٢</sup>، والذي يعادل أكثر من أربعة اضعاف مساحة استخدامات الدور الأرضي .

وهذا التحول نحو الاتجاه الرأسي في البناء كان انعكاساً طبيعياً لارتفاع سعر الأرض في المنطقة، والذي دفع لاستغلال الأرض استغلالاً اقتصادياً، الأمر الذي أثر في نوعية الاستخدامات، حيث ساد الاستخدام التجاري بنحو ٨٠٪ من المساحة الإجمالية الرأسية للمنطقة .

ولقد أوضحت الدراسة أن هناك علاقة بين ارتفاع المباني ونوعية الاستخدام فيها انطلاقاً من الأهمية التجارية التي كان لها دور في سيادة الاستخدام التجاري بمختلف أشكاله في جميع الأدوار، حيث نجد أن المكاتب التجارية تستحوذ على أعلى نسبة استخدام في المنطقة تغطي مساحات من الدور الأرضي وحتى الدور العشرين، ويوجد الاستخدام البنكي في جميع الأدوار، بداية من الدور الأرضي وحتى الدور الثلاثين .

ورغم أن المحلات التجارية تغطي أكثر من نصف مساحة الدور الأرضي إلا أن وجودها يستمر حتى الدور السابع، وهذه ظاهرة حديثة في انتشار المحلات التجارية في الأدوار العلوية .



ضيق المساحة وزيادة الأهمية التجارية وحاجة المنطقة إلى مواقف للسيارات دفع إلى إقامة المواقف المتعددة الأدوار، لذا نجدها تغطي مساحات من القبو حتى الدور السابع .

نتيجة الحركة التجارية الواسعة بمختلف أنشطتها، أصبحت المنطقة مركز جذب للتجار من جميع أنحاء المملكة العربية السعودية ومن خارجها، الأمر الذي دفع إلى إقامة العديد من الفنادق التي وصل استخدامها حتى الدور الرابع عشر (خارطة رقم ٢٧) .

نستنتج مما سبق أن العنصر التجاري هو العنصر المؤثر بشكل رئيسي في المنطقة . فلقد دفع هذا العنصر إلى التغير في شكل المباني في المنطقة بل وأثر بشكل واضح في الاستخدامات الموجودة فيها .

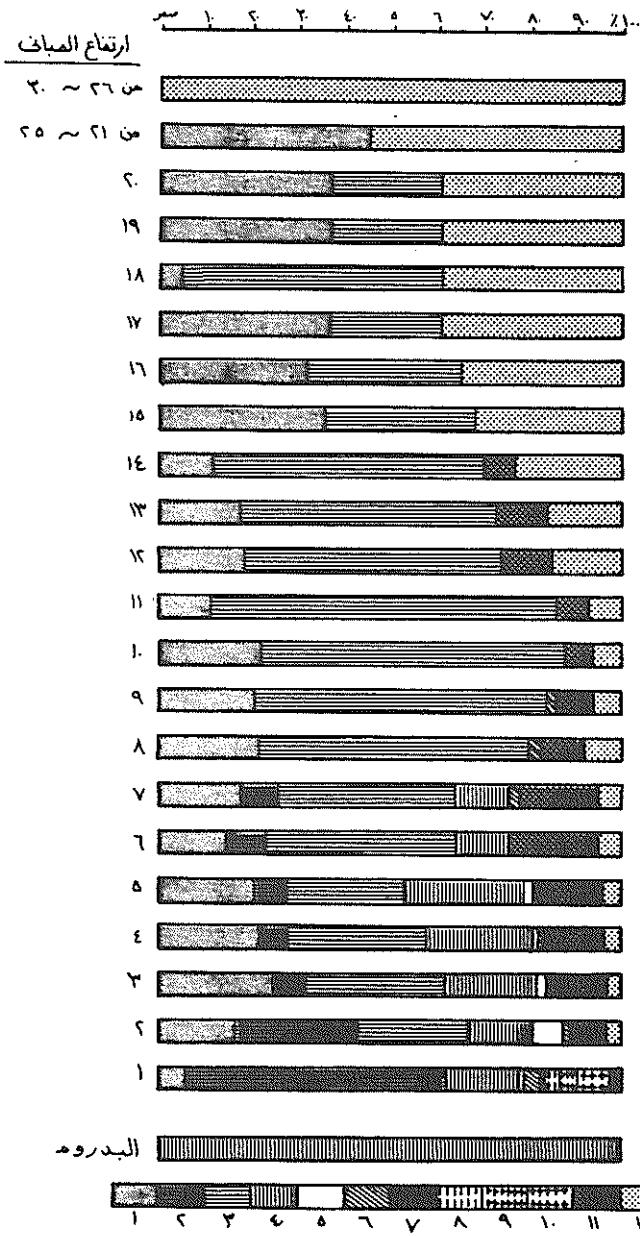
وقد أسفرت الدراسة عن بعض التوصيات نوجزها فيما يلي :

١ - الاهتمام بإنشاء مواقف للسيارات في المنطقة لما تعانيه من نقص كبير فيها وذلك من خلال :

- تخصيص مساحة معينة من المباني حديثة الإنشاء لمواقف السيارات بما يتوافق مع عدد الأدوار وحجم الاستخدامات فيها .
- ربط المواقف المكشوفة غرب شارع باعشن بالمراكز التجارية في شرق الشارع وذلك بجسور مشاة حتى يسهل التنقل بينهما .
- تحويل بعض المواقف المكشوفة داخل المنطقة إلى مواقف متعددة الأدوار، حتى يمكن أن تستوعب أكبر عدد ممكن من السيارات .

٢ - الحد من الازدحام المروري داخل المنطقة المركزية .

- منع السيارات من الوقوف داخل المنطقة المركزية .
- منع دخول السيارات داخل المنطقة وتحويل الطرق فيها إلى ممرات مشاة وخاصة في أوقات الازدحام .



### الاستخدامات

- ١- سكف
- ٢- محلات تجارية
- ٣- مكاتب تجارية
- ٤- مواقف سيارات
- ٥- مغازن
- ٦- مطاعم/مقاهي
- ٧- حكومي
- ٨- مساجد
- ٩- حدائق
- ١٠- ارضاء فضلاء/الملاذ
- ١١- فنادق
- ١٢- بنوك

خارطة رقم ٢٧ : العلاقة بين ارتفاع المباني ونوعية الاستخدام في المنطقة المركزية لمدينة جدة.

٣ - زيادة الرقعة الخضراء داخل المنطقة المركزية، وذلك من خلال إزالة بعض الأطلال القديمة ونزع ملكياتها وتحويلها إلى حدائق عامة.

٤ - إزالة المباني المأهولة بالسكان نظراً لخطورة هذه المباني على سكانها وإعادة بنائها بشكل جيد بما يتماشى مع التخطيط العام للمنطقة مع الحفاظ على الشخصية التاريخية للمنطقة.

## المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

١ - الكتب والدوريات:

- الأسدي، فوزي عبدالمجيد، (١٩٩٠م)، جغرافية المدن والمراكز الحضارية، الطبعة الأولى، دار القلم، دبي.
- إسماعيل، أحمد، (١٩٧٥م) «مدينة جدة، جوانب من جغرافيتها الخارجية والداخلية» مجلة البحوث والدراسات العربية، عدد ١٦، ص ص ١٥٥ - ١٩٦.
- الأنصاري، عبدالقدوس، (١٩٨٢م)، موسوعة تاريخ مدينة جدة، الطبعة الثالثة، دار مصر للطباعة، القاهرة.
- أبو ركة، حسن عبدالله، (١٩٨١م)، جدة العاصمة التجارية، مجلة اقرأ، عدد خاص، (ص ص ١٠ - ١١).
- البتنوني، محمد لبيب (بدون تاريخ)، الرحلة الحجازية، الطبعة الثالثة، مكتبة المعارف، الطائف.
- البحيري، صالح حماد، (١٩٨٧م)، مورفولوجية التركيب التجاري بشارع الثميري بقلب مدينة الرياض، المدن السعودية: انتشارها وتركيبها الداخلي، عمادة شئون المكتبات، جامعة الملك سعود، الرياض، (ص ص ٤٠٩ - ٤٢٦).
- بخاري، عبدالله يحيى، (١٩٨١م)، عمارة جدة القديمة الخصائص والتطور، مجلة اقرأ، عدد خاص، (ص ص ٢٦ - ٥١).
- حسين، عبدالرزاق عباس، (١٩٧٧م)، جغرافية المدن، مطبعة الأسد، بغداد.
- الحمدان، فاطمة سليمان، (١٩٨٧م)، دراسة أيكلوجية على متغيرات النمو السكاني لمدينة جدة، الطبعة الأولى، دار المجتمع للنشر والتوزيع، جدة.
- ششة، نوال سراج، (١٩٨٦م)، جدة في مطلع القرن العاشر الهجري، السادس عشر الميلادي، الطبعة الأولى، مكتبة الطالب الجامعي، مكة المكرمة.

- فارسي، محمد سعيد، (١٩٨٧م)، تطور النسيج العمراني لمدينة جدة القديمة، المدن السعودية: انتشارها وتركيبها الداخلي، عمادة شؤون المكتبات، جامعة الملك سعود، الرياض، (ص ص ٢٠٣ - ٢٥٤).
- فارسي، محمد سعيد، (دون تاريخ)، جدة: نظام بيئي متغير، أمانة مدينة جدة، جدة.
- فارسي، محمد سعيد، (١٤٠٩هـ)، مدينة جدة والحفاظ على تراثها الحضاري، الحفاظ على التراث المعماري الإسلامي، المعهد العربي لإنشاء المدن، الرياض، (ص ص ٥٦٩ - ٥٩٣).
- فايد، يوسف عبدالمجيد، (١٩٨٢م)، مناخ مدينة جدة، مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة الملك عبدالعزيز، المجلد الثاني، جدة، (ص ص ٢٠١ - ٢٢٨).
- مصيلحي، فتحي محمد، (١٩٨٥م)، التطور الحضري والنمو الحضاري للمدينة السعودية، مجلة المدينة العربية، العدد ١٧، الكويت، (ص ص ٦٢ - ٦٨).
- مصيلحي، فتحي محمد، (١٩٧٤م)، شخصية المدينة السعودية، دار الإصلاح الدمام.
- مكّي، محمد شوقي بن إبراهيم، (١٩٨٧م)، التراث المعماري في حارتي الأغوات وذروان في المدينة المنورة، المدن السعودية: انتشارها وتركيبها الداخلي، عمادة شؤون المكتبات، جامعة الملك سعود، الرياض، (ص ص ٣٧٩ - ٤٠٨).

## ٢ - الكتيبات الحكومية:

- أمانة مدينة جدة، (بدون تاريخ)، جدة عروس البحر الأحمر: تقدم وحضارة، الدار العربية للموسوعات، جدة.
- أمانة مدينة جدة، (١٩٨٥م)، جدة قصة مدينة، السلام للدعاية والإعلان، جدة.

ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية :

Murphy Reymond, E.,J.E. and Vance, Jr., (1954), Delimiting The CBD, Econ. Geog., Vol. 30, pp.189-222.

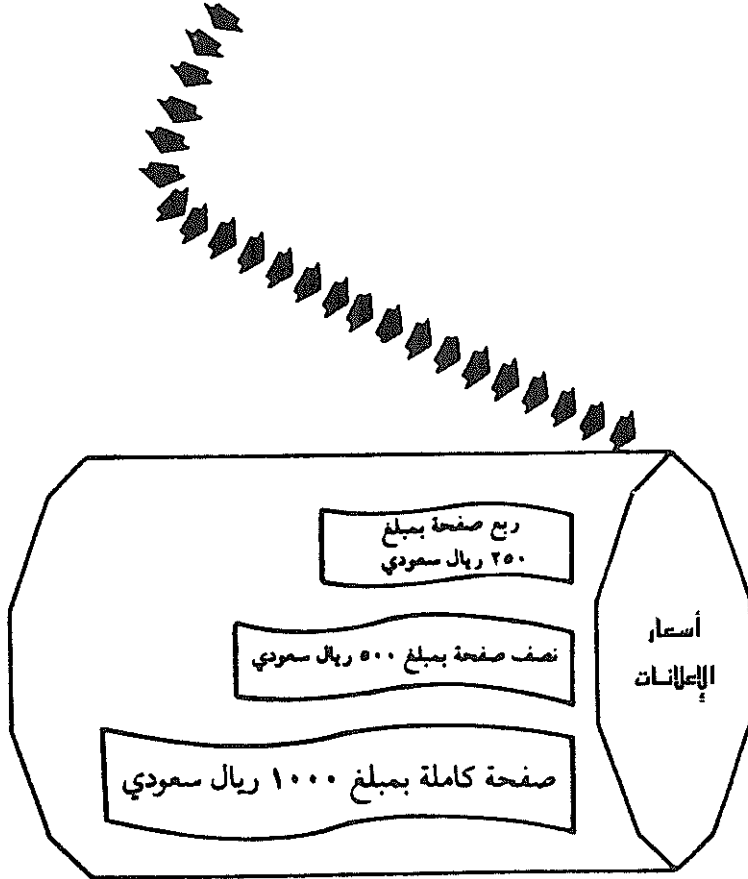
Murphy Reymond, E.,J.E. Vance, Jr. and Bart, J. Epstein., (1955), Internal Structure of The CBD, Econ. Geog., Vol. 31, pp. 21-46.

Pesce. Angelo, (1974), Jeddah Portrait of An Arabian City, Falcon Press, London.

Scoti. Peter, (1959). The Australian CBD, Econ. Geog., Vol. 35, pp.290-314.

## صفحة الإعلانات

عزيزي الباحث وصاحب العمل  
والمؤسسة، تتيح لك الجمعية الجغرافية  
السعودية، فرصة التعريف بإنتاجك  
العلمي وأجهزتك التي يمكن أن تخدم  
الجغرافيين والجغرافيا بأسعار رمزية.



تعلن الجمعية الجغرافية السعودية عن إمكانية الحصول على مطبوعات الجمعية بالإضافة إلى إصدارات سلسلة بحوث جغرافية من أمين مال الجمعية بسعر رمزي قدره (١٠ ريال) للعدد الواحد من:

- ١ - أبحاث تعليم الجغرافيا في المملكة العربية السعودية .
- ٢ - الدليل الإرشادي لتعليم الجغرافيا .
- ٣ - دليل ملخصات رسائل الماجستير والدكتوراه لبعض أعضاء الجمعية الجغرافية السعودية .
- ٤ - دليل رسائل الماجستير والدكتوراه في أقسام الجغرافيا بجامعة المملكة العربية السعودية .



## الإصدارات السابقة

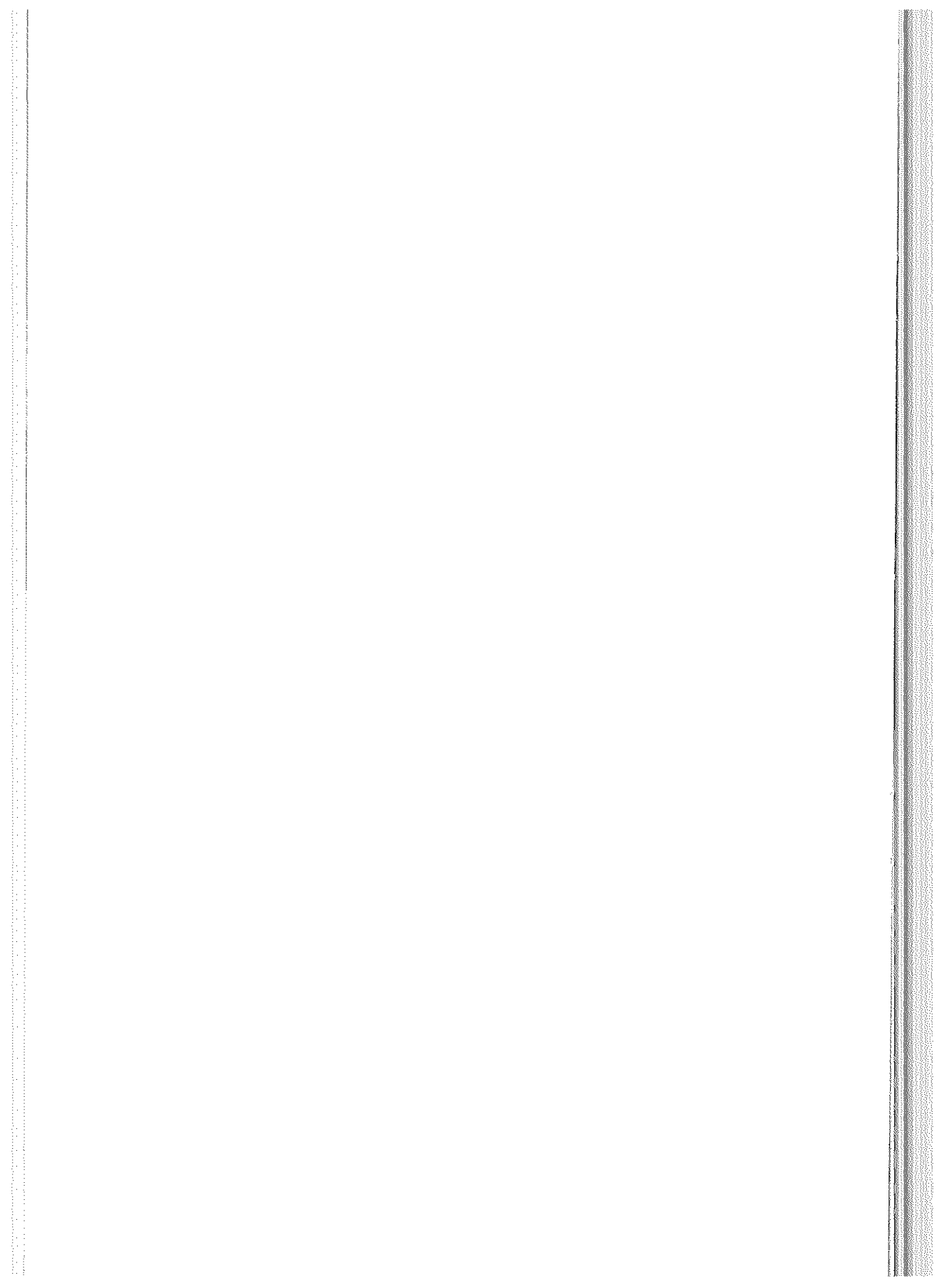
- ١ - نموذج لتوقيع الكتابة العربية على الرموز في الخرائط العامة والطبوغرافية
  - ٢ - تقدير عدد سكان المدن السعودية الصغيرة باستخدام الصور الجوية
  - ٣ - الحرارة وتكاليف تمديد موسم إنتاج الطماطم في البيوت المحمية المكيفة في واحة الأحساء
  - ٤ - The Utility of Sand grain size in distinguishing Between various depositional environments
  - ٥ - خصائص ومشكلات إنتاج الخضراوات بالبيوت المحمية من وجهة نظر المزارعين في منطقة الرياض الإدارية
  - ٦ - الصناعات الغذائية في مدينة الرياض خصائصها الجغرافية ومستقبلها
  - ٧ - خدمات هواتف العملة في مدينة الرياض دراسة جغرافية في الخصائص والتوزيع
  - ٨ - نمط توزيع محطات وقود السيارات في مدينة الرياض، عام ١٤٠٩هـ/١٩٨٨م
  - ٩ - تحلية مياه البحر في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية: دراسة جغرافية تحليلية
  - ١٠ - نوايا الهجرة والمفاضلات المكانية لطلبة الجامعة السعوديين
  - ١١ - التحليل المكاني للخدمات التنموية في وادي تندحة - منطقة عسير
  - ١٢ - تعرج الأنهار والأودية - دراسة جيمورفولوجية تطبيقية لبعض الأودية الجافة في المملكة العربية السعودية
  - ١٣ - الأقاليم المناخية في المملكة العربية السعودية: تطبيق مقارن للتحليل التجميعي وتحليل المركبات الأساسية
  - ١٤ - دراسة التوسع العمراني في مدينة الرياض باستخدام الصور الجوية والمناظر الفضائية (١٩٥٠ - ١٩٨٩م)
- د. ناصر بن محمد عبدالله سلمي
- د. خالد بن محمد العنقري
- د. عبدالله أحمد سعد الطاهر
- د. عبد الحفيظ محمد سعيد سقا
- د. عبدالله بن سليمان الحديشي
- عبد العزيز إبراهيم الحرة
- د. صبيح بن أحمد قاسم السعيد
- د. عبدالرحمن بن صادق الشريف
- د. خالد بن ناصر المديهم
- د. محمد بن عبدالعزيز القباني
- د. محمد بن مفرح القحطاني
- د. حسين سناف رياوي
- د. عبدالله بن ناصر الوليعي
- أ. د. محمد بن عبدالله الجراش
- د. عيسى بن موسى الشاعر

أسعار البيع:

Individuals 10.00 S.R. سعر النسخة الواحدة للأفراد : ١٠ ريالات سعودية

Institutions 15.00 S.R. سعر النسخة الواحدة للمؤسسات : ١٥ ريالاً سعودياً.

Handling & Mailing Charges are added on the above listing تضاف إلى هذه الأسعار أجرة البريد .



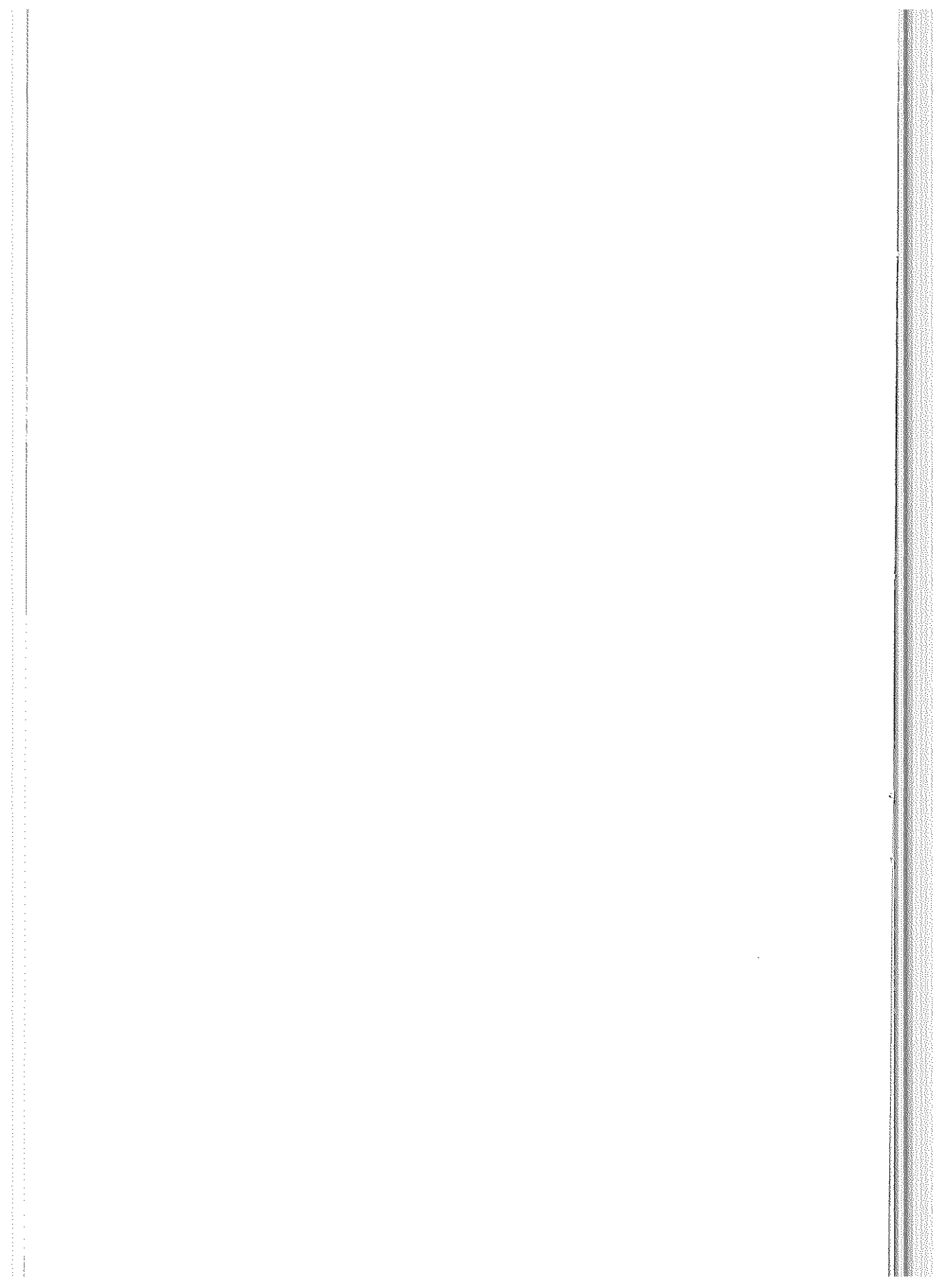
## ABSTRACT

Jeddah's central area had experienced dramatic structural change in recent years transforming it from an old residential and market area into, perhaps, one of the major commercial city centers in the Kingdom of Saudi Arabia.

Due to both the scarcity of land and its remarkably high prices in the central area's 34 hectares, maximum vertical use intensity becomes the only viable alternative.

This study aims at soliciting the present pattern of land use in the study area and speculating its future prospects. A complete field survey of the area produced a series of vertical land use maps (scale 1:1000). Commercial use was found to enjoy the largest share of vertical surface, amounting to 65.6% of the total. This percentage jumps to 79.7% when parking space area is included. Residential use, the most dominant in the past, presently occupies a mere 17.7% of the total vertical surface. Commercial establishments and offices, especially banking, are the most prominent users.

Use intensity in the study area manifested by the size of vehicular movement along with space scarcity and the area's geologic make-up led to a striking increase of parking space which presently seems to extend from the underground up to the seventh floor in most locations. Greater vertical use intensity is expected to continue in the future.



#### **ADMINISTRATIVE BOARD OF THE SAUDI GEOGRAPHICAL SOCIETY**

Mohammed S. Makki	(Ph. D.) Board Chairman
Abdullah S. Al-Hudaithy	(Ph. D.) Vice-Chairman
Bader A. Al Fakir	(Ph. D.) Secretary General
Abdallah H. Al-Solai	(Ph. D.) Treasurer
Rshood M. Al-Khrafif	(Ph. D.) Research Unit Supervisor
Abdullah N. Alwelaie	(Ph. D.) Member
Abdullah A. Saneea	(Ph. D.) Member
Hasan Ayel A. Yahya	(Ph. D.) Member
Majed S.S. Abu Ashwan	(Ph. D.) Member

**King Saud University Press 1414 A.H.**



RESEARCH PAPERS IN GEOGRAPHY

15



**VERTICAL LAND USE IN THE CENTRAL  
AREA OF THE CITY OF JEDDAH**

**Dr. Abdulhafiz Samarkandi**

**1414A.H**

**1993A.D**

**OCCASIONAL PAPERS PUBLISHED BY THE SAUDI GEOGRAPHICAL SOCIETY  
KING SAUD UNIVERSITY - RIYADH  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA**

