

استعمالات الارض داخل المدينة

م.م عقيل جبار جميل

لطبة المرحلة الثالثة - قسم الجغرافية - كلية التربية الجامعة
المستنصرية

- تتعدد استعمالات الأرض Land use في المدينة لتشمل على الاستعمال السكني والتجاري والصناعي والترفيهي واستعمالات الأرض لأغراض النقل واستعمالات الأرض للخدمات كالإداري والتعليمي والمالي والديني والصحي، وتشكل مجموعها التركيب الداخلي للمدن – كما اسلفنا في الفصل الخامس-.

• 1- استعمالات الأرض التجارية Commercial land uses

- يأتي هذا الاستعمال في طبيعة استعمالات الأرض الحضرية ذات الأهمية المركزية، وكان للوظيفة التجارية مساهمة كبيرة في ظهور الحضرية في العالم في مرحلة التحول من نمط الاستيطان الريفي المبعثر إلى الاستيطان المتجمع ضمن نوى مركزية، ويعد النشاط التجاري من أهم الأنشطة التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المحيطة بها ، ولا تخلو مدينة مهما كان حجمها إلا وتشغل الوظيفة التجارية حيزا مكانيا فيها ، بل يتعدى ذلك إلى مراكز الاستيطان الريفي .

• وهناك علاقة عضوية بين انتعاش الوظيفة التجارية وأهميتها بالنسبة للمدينة وبين حجم وتنوع وسعة الأقاليم التي تتصل أو تتعامل معها المدينة ، ج/ فكلما كان طابع العلاقات عالميا كلما ارتفعت القيمة التجارية ،وبالعكس فكلما كانت العلاقات محلية النطاق والطابع كلما تدهورت الوظيفة التجارية .

• س/ تختار استعمالات الأرض التجارية أفضل المواقع في المدينة لتشغل مركزها الرئيس ، بين السبب في ذلك؟

• ج/ وذلك لطبيعتها التنافسية العالية إذ غالبا ما تنافس الوظائف الأخرى وتزيحها أو تهيمن على مواقعها أو تدفع بعضها بعيدا عن المواقع المركزية .والوظيفة السكنية تأتي في مقدمة الوظائف استسلاما لها لضعف قوتها التنافسية .

- ومن خصائص استعمالات الارض التجارية أنها تشغل حيزاً مكانياً صغيراً من مساحة المدينة لا يتعدى **5%** من مساحة المنطقة المعمورة في المدن الأمريكية كما أوضح البحث الذي كتبه **ميرفي** إلا أنها تضم نسبة عالية من العاملين فيها تصل إلى **40%** من القوى العاملة في المدينة، أما مانفل Manvel فقد أوضح في بحثه عام **1964** أن هذه الوظيفة تشغل **4.1%** من المدن الأمريكية التي يبلغ حجمها **100000** نسمة فأكثر ، ولكنه يزداد في المدن التي يزيد حجمها عن **250000** نسمة .

- هناك عدد كبير من المعايير Standards التي اعتمدت في تصنيف المؤسسات التجارية اذكرها مشيراً إلى هذه الأصناف؟

- ج/ منها نوع المواد التجارية ،وسعة المحلات التجارية ،وعدد الزبائن الذين يتعاملون معها ،أو على أساس البيع بالجملة والبيع بالمفرد ،أو مجال خدمتها ،وظهر من خلال هذه الأسس الأصناف الآتية:

- **1-المؤسسات الكثيرة المراجعة** Many review (مرتبة أولى)
وتشمل المؤسسات المختصة ببيع الخضراوات والحبوب الغذائية والخبز والتبغ واللحوم والأسماك .
- **2-المؤسسات المنتظمة المراجعة** Regular review (مرتبة ثانية)
وتشمل المؤسسات المختصة ببيع الملابس الجديدة والمستعملة والأدوية (الصيدليات) وكوي الملابس وتصليح الأدوات الكهربائية وتصليح الأحذية والحلاقة والسمكرة .
- **3- المؤسسات ذات الحاجات الشائعة** Common needs (مرتبة ثالثة)
كالخياطة وبيع الأقمشة والكتب وبيع الخردة (السكراب) والأحذية وبيع وتصليح الأدوات المعدنية ، وتصليح السيارات وبيع الأدوات الكهربائية لاحظ الشكل (10).
- **4-الكماليات ووسائل الترفيه** Entertainment (مرتبة رابعة)
(كالموبيليات والتصوير ومواد الزينة والندافة والدشمة وبيع الساعات وأجهزة الراديو والمشروبات الغازية والكحولية وصياغة الذهب والفضة .

• أنماط الاستعمال التجاري

- أجريت بحوث عديدة لتحديد استعمالات الأرض التجارية في المدن نذكر أهمها : بحث بريد فوت M.J.proud foot لمدينة فيلادلفيا ونشره عام 1937 ، وتوصل إلى تحديد أنماط استعمالات الأرض التجارية للبيع بالمفرد (الشكل 11) كما يأتي:
- 1- منطقة الأعمال المركزية .
- 2- المنطقة التجارية الثانوية الخارجية .
- 3- الشوارع التجارية الرئيسة .
- 4- شوارع الأحياء التجارية .
- 5- تجمعات المخازن المعزولة .

• أما بحث ريموند مورفي Raymond Murphy فلن يختلف كثيرا عن البحث السابق سوى انه دمج الفعالية التجارية بنوعيتها (الجملة والمفرد) ضمن التركيب التجاري للمدن

• **كيف تمثل التركيب التجاري في المدينة عند مورفي Murphy؟**

- 1-منطقة الأعمال التجارية المركزية C.B.D.
- 2-المراكز التجارية الخارجية(الثانوية)التقليدية .
- 3-المراكز التجارية الخارجية المخططة .
- 4-الأشرطة التجارية المحلية .
- 5-الشوارع التجارية المحلية .
- 6-تجمعات المخازن المعزولة .
- 7-مراكز التسويق الإقليمية المخططة (خارج حدود المدينة).
- 8-مناطق تجارة الجملة على طول السكك الحديدية .
- 9-مناطق تجارة الجملة على طول الطرق العامة .

• أولاً - منطقة الأعمال المركزية (C.B.D)

- تمثل النواة الأولى للمدينة ، ويعد موقعها من أفضل المواقع المرغوبة في المدينة بتأثير خصائصه المفضلة للاستثمار ، من خلال ما له من **مكانة تاريخية** استقر وانتشر ومارس ضغطا على استعمالات ارض المدينة، فتشتت عنه متباعدة بنظام تراكمي أو شعاعي أو محوري ، وتتمتع منطقة الأعمال المركزية بذات الأهمية المكانية داخل إطار الحيز المستثمر في المدينة لاحظ الشكل (13).
- ونظرا لكونها ذات **استثمارات عالية القيمة** تسابقت أجزاء المدينة الأخرى في الوصول إليها بأيسر وأسهل الطرق ، الأمر الذي جعلها مشدودة للمدينة بواسطة شبكة متنوعة من خطوط النقل مما زاد في درجة مركزيتها degree of centralization، ومع اتساع المدينة تبقى منطقة الأعمال المركزية موجهة خدماتها لكل أجزاء المدينة ولإقليمها .

• تتركز في منطقة الأعمال المركزية مكاتب الأعمال التجارية الكبرى وشركات التأمين والمحلات التجارية وبيوت المال والفنادق، وتزداد كثافة المحلات التجارية فيها ازديادا كبيرا ينتج عنه ارتفاع ملموس في أسعار الأرض وينعكس ذلك على ارتفاع المباني فيها، ولكونها تمثل بؤرة النشاط الداخلي للمدينة فإنها أصبحت ملتقى لأهم شوارع المدينة وأكثرها نشاطا، وتقوم هذه الشوارع مقام الشرايين للقلب تدفع لها الحركة والنشاط.

• ومن خلال ملاحظة مخطط التركيب العضوي للمدينة كما بينه **مارك هوليت** Mark Hewlett الشكل (14) نجد أن منطقة الأعمال المركزية في المدينة تشغل العقل المفكر فيها بما تحويه من مؤسسات إدارية عن طريق المؤسسات التجارية المتمركزة فيها .

ماهي اهم خصائص منطقة الاعمال المركزية (C-B-D)

- 1-سهولة الوصول إليها لارتباطها بنهايات الشوارع العامة في المدينة.
- 2-ارتفاع قيمة الأرض إذ أدى الطلب المتزايد للخدمات المختلفة في قلب المدينة إلى منافسة شديدة في الحصول على مساحات من الأرض في هذا القلب ما أدى إلى ارتفاع سعر الأرض فيه.
- 3-قلة السكان المقيمين فيها بصفة عامة ، حيث تركزت الكثير من المباني لخدمة الأنشطة المختلفة التي يؤديها هذا الحي المركزي.
- 4-قلة الصناعات ، إذ ليست الصناعات الإنتاجية مهمة في وسط المدينة تماما **كالسكان المقيمين** ولكن مع ذلك توجد بعض الصناعات **الخفيفة**.
- 5-التخصص الداخلي ؛تميل بعض الشوارع المتفرعة من المنطقة المركزية بتخصصها في نشاط معين سواء تخصص تجاري **أم شوارع البنوك** وأخرى **للمسارح** وثالثة **للإدارة الحكومية** ودوائرها.

- ومن أمثلة شوارع المنطقة المركزية لمدينة بغداد شارع الرشيد وشارع المستنصر وشارع الأمين ، هذا فضلا عن التجمعات ذات الطبيعة المتخصصة كأسواق المجوهرات وأسواق الألبسة الجاهزة وأسواق الأقمشة وسوق السراي لبيع القرطاسية وسوق الذهب .

ارتفاع أسعار الأرض في منطقة الأعمال المركزية؟

- ج/ للمنافسة الشديدة من قبل استثمارات الأرض فيها نظرا لارتفاع قيمة الاستثمار فيها ؟

- **تكلم عن أساليب تحديد منطقة الأعمال المركزية داخل المدينة؟**
عددها و تكلم عن واحدة منها ؟

• 1- طريقة احتساب حجم البيع لجهة البلوك

- **اتبع هذه الطريقة بريد فوت** وطبقها على مدينة **فيلا دلفيا** وأساسها يقوم على احتساب مجموع البيع السنوي لكل جهة من جهات البلوك على مستوى المخازن التي تشرف على الشارع ، **وحدد** **300000 دولار** كحد أدنى لمبيعات البلوك الواحد سنويا حتى يدخل ضمن منطقة الأعمال المركزية و**75000** دولار كحد أدنى لمبيعات البلوك عند هوامش المنطقة ومن مآخذ هذه الطريقة أن هناك بعض المؤسسات ضمن المنطقة المركزية لا تصدر عنها مبيعات كالبنوك وبعض الدوائر الحكومية ووكالات التأمين ، ومن المآخذ الأخرى هو مدى صدق أصحاب المحلات التجارية الذين غالبا ما يحجمون من إعطاء الرقم الحقيقي لمبيعاتهم.

• 2- على أساس ارتفاع المباني

• تتسم منطقة الأعمال المركزية بأنها ذات كثافة استثمارية عالية كرد فعل عن قيمة الأرض المرتفعة ، ومن ثم يكون خط سماء (أفق) المدينة أكثر ارتفاعا وتشويها في هذا النطاق من باقي أجزاء المدينة ، **إن ارتفاع المباني في المنطقة المركزية هو احد أساليب تحديدها ولكن فيه الكثير من المآخذ اذكرها فقط؟**

• وعلى هذا الأساس تسيطر منطقة الأعمال المركزية على أعلى مستوى للمباني في المدينة ، لكن ما يؤخذ على هذا المعيار هو انه ليست كل المباني العالية في المنطقة تستغل لأغراض تجارية **كمبنى البنك المركزي في بغداد** ومبنى الاتصالات وبعض المباني الحكومية ، يضاف إلى ذلك أن ظاهرة الاستثمار **العمودي** ظاهرة طغت على الكثير من مدن العالم وبالإمكان إن نجده في هيكل المدينة العام أو في أطرافها .

• 3- على أساس كثافة السكان

• تعتمد خرائط توزيع السكان في المدينة بعد أن تمثل دورهم السكنية على شكل نقاط على الخريطة ، وبالنظر لقلة وجود الدور السكنية في المنطقة المركزية فإنها تبدو وكأنها خالية من السكان ، لكن ما يؤخذ على هذه الطريقة إن هناك مناطق كثيرة في المدينة تخلو من السكان كالمتنزهات والأراضي الفارغة ومناطق التجمعات الصناعية كما هو حال المنطقة الصناعية في الوزيرية

بيغداد.

4 - تحديد المنطقة على أساس سعر الأرض ومقدار إيجارها

يعتبر سعر الأرض وقيمة الإيجار من أهم الأساليب في تحديد منطقة الأعمال المركزية ، وضح ذلك؟

ج/ظهر لنا سابقا بان أعلى قيمة للأرض الحضرية **توجد في المنطقة المركزية** بتأثير عامل المنافسة ثم تأخذ بالانخفاض باتجاه الأطراف ، فقد وجد **مورفي وفانس** Vance وMurphy إن أسعار الأرض تهبط بنسبة **40%** من موقع أعلى سعر حيث إمكانية الوصول القصى وعلى مسافة مائة ياردة، وان سعر الياردة المربعة

• الواحدة في ارض البناء في نيويورك قد يبلغ **40** ألف دولار ونحو **7500** جنيه إسترليني في لندن، ولكنه ينخفض بالابتعاد عن قلب المدينة انخفاضا كبيرا ،فعلى **بعد 8** كم عن قلب باريس ينخفض ثمن المتر المربع الواحد من ارض البناء إلى اقل من **1/200** من ثمنه في الشانزلزيه.

5- معيار الحركة

وتشمل حركة المارة وكثافة النقل ، إذ إن ازدحام حركة المرور يعكس فعالية المنطقة التجارية ، فمن المفروض أن تتفق بؤرة المنطقة التجارية مع أعلى نسبة لمرور الناس ، ومن هذه البؤرة التي تمثل 100% من حركة المرور تتدرج حركة المرور بالقلّة إلى الجهات الأخرى ، ويعتمد الباحثون إلى حساب المارة في أوقات متعددة من ساعات النهار عند الأركان لمدة ساعة ، ثم تحوّل الأرقام المطلقة إلى نسب مئوية ثم إلى خطوط متساوية للمرور ، وما يؤخذ على هذه الطريقة هو صعوبة تغطيتها إلا عن طريق فريق عمل يتقن العملية ، كما أن حركة السكان ووسائل النقل لا تدل بالضرورة على أنها قاصدة منطقة الأعمال المركزية فقد تكون للنزهة أو مراجعة دوائر الدولة أو أن تكون عابرة لهذه المنطقة.

6- تحديد المنطقة على أساس أنماط استعمالات الأرض

يتم في هذه الطريقة جرد استعمالات الأرض المختلفة في المدينة ونقلها إلى خرائط استعمالات الأرض ، فالمنطقة التجارية المركزية هي التي تتأثر بأعلى نسبة من الاستعمال التجاري .

7- طريقة الفهرست

هذه الطريقة ابتكرها ريموند ميرفي وفانس بعد أن اجريا دراستهما على مجموعة من المدن الأمريكية عام 1954 وتعتمد هذه الطريقة على العمل الحقلّي أساسا ، وتتطلب قبل القيام بها خريطة أساس أولية لمنطقة الأعمال المركزية تحتوي على كافة شوارعها والقطع الأرضية فيها .

وعلى الباحث الذي يروم تطبيق هذه الطريقة أن **يميز** بين المؤسسات التي تنتمي إلى المنطقة **المركزية** أو **الفعاليات** التي من اختصاصها وبين المؤسسات التي لا تنتمي إليها ، يشمل **النوع الأول** على المؤسسات المالية ودوائر الأعمال والمخازن التجارية بكافة أنواعها، **أما النوع الثاني** فيشمل على المباني العامة الإدارية والمدارس والمؤسسات الصناعية والمخازن الشاغرة وقطع الأراضي غير المستغلة ، **وان التمييز بين هذين النوعين من المؤسسات مهم جدا** **علل ذلك** ج/ وذلك لان تحديد منطقة الأعمال المركزية يهدف أولا وأخيرا إلى معرفة الحدود بين المؤسسات التي تقع موقعا مركزيا والتي ليس بالضرورة أن تقع ضمن المنطقة.

• ثانيا- المناطق التجارية الثانوية

• تحمل هذه المنطقة صفات منطقة الأعمال المركزية نفسها لكنها اصغر منها حجما ونشاطا وتقع خارجها ، **وتقسم إلى صنفين هما:**

• **او ما هي اقسام المنطقة التجارية الثانوية؟**

1- المناطق التجارية الثانوية القديمة(التقليدية)

2- المناطق التجارية الثانوية المخططة .

• ومن أمثلة الأولى المناطق التجارية في **الكاظمية والاعظمية والكرادة** ، ومن أمثلة الثانية الأسواق المركزية في **المنصور والشعب وزيونة** .

• ثالثا- الشوارع التجارية الرئيسية

• تلك التي تتفرع من المنطقة المركزية أو أنها امتدادا لها **كشارع السعدون والرشيد والمستنصرية في بغداد** ، وشارع الوطني في البصرة يليه شارع **الكويت** .

• رابعا- الأشرطة التجارية

- هي الشوارع الفرعية المنبثقة من الشوارع التجارية الرئيسية كشوارع الكرادة وشارع **موسى الكاظم (ع) والإمام الأعظم** عند تفرعه من **باب المعظم** ، وهذه الشوارع هي أبعد مسافة من المنطقة المركزية .

خامسا- الشوارع التجارية المحلية .

- وهذه الشوارع تمتد بين الأحياء السكنية والتي بدأت كمحلات منفردة ومتفرقة بين الأحياء السكنية ما لبثت أن نمت واستقطبت إلى جانبها محلات أخرى متخذة من واجهات الشوارع السكنية موقعا لها مثل شارع **20 في البياع** وشارع **العمل الشعبي في العامرية** والشارع الرئيسي في **حي الجامعة** ، فيما اتخذت الكثير من الشوارع التجارية صفة رسمية بعد أن كانت مخططة كشوارع سكنية كشوارع **عدن في حي الشعب** وشارع **أور شرق بغداد** .

سادسا- تجمعات المخازن المعزولة ومخازن التسويق الواسعة عند أطراف المدينة

ومخازن بيع الجملة الحديثة والدكاكين المبعثرة ، وهذه في اغلبها انشأت عند أطراف المدينة كما في حي الأعلام ، ومخازن بيع الجملة الحديثة في حي جميلة والدورة ، وقد استقطبت هذه المخازن روادها من مالكي السيارات تماشيا للازدحام الذي يتسم به مركز المدينة .

بالرغم من أن استعمالات الأرض التجارية لا تشغل سوى 5% من الحيز الحضري إلا أنها تستقطب ثلث العاملين في المدينة ؟ فسر ذلك؟

• ج/ وذلك لصغر المحلات التجارية وعدد العاملين في كل محل يتجاوز اثنين من العاملين أو أكثر للحاجة إليهم في التحميل والتفريغ ..