

## المحاضرة الرابعة: نظرية القطاعات (النظرية الشعاعية): Sectors Theory

تعود فكرة النظرية الى ابن خلدون ثم فان ثونن وطور الفكرة هارد عام 1903م اذ ميز نوعين من النمو الحضري الاول (محوري) من المركز نحو الخارج على طول امتداد طرق المواصلات الرئيسة والثاني (مركزي) الذي يحدث حول مركز المدينة الرئيسي او C.B.D او حول المراكز التجارية الثانوية الموزعة داخل المدينة عند التقاطعات مما يؤدي الى ان تأخذ المدينة الشكل النجمي او الشعاعي 0

الا ان الباحث الاقتصادي الامريكي (وسمسار الاراضي) هومر هويت طبق النظرية عمليا وسميت باسمه ونشرها سنة 1939م فقام بدراسات حقلية جمع فيها حقائق تتعلق بسعر الارض وقيمة الايجار للمناطق السكنية في (64) مدينة امريكيه متوسطة وصغيرة الحجم وخمس مدن كبرى هي نيويورك ، واشنطن، شيكاغو، ديترويت وفيلادلفيا 0

وبعدها رسم هذه الحقائق على الخريطة وتوصل الى تعميمات مهمة عن المناطق السكنية في تلك المدن 0

### فحوى النظرية:

1- ان سعر الايجار يعكس ثمن الارض فهو يؤثر في الاستعمال السكني للارض ويعمل على ترتيبها في قطاعات او اذرع متشعبة من المركز تمتد على طرق المواصلات وليس بشكل دوائر 0 وكالاتي:

- أ- قطاع الدور الراقية: ويحتل قطاع خاص او اكثر يمتد من المركز وينتهي في الاطراف 0 تتدرج الايجارات بالتناقص فيه نحو جميع الجهات 0
- ب- قطاع الدور المتوسطه تقع بجانب قطاع الايجار العالي من احدى الجهات او اكثر 0
- ت- قطاع الايجار المنخفض والواطيء النوعيه: تحتل قطاع واحد او قطاعات اخرى بكاملها تمتد من مركز المدينة نحو الخارج 0

2- ان الطبقات الاجتماعية للسكان في اي مدينة تحاول ان تتكتل كل منها على افراد مكونة قطاعات تبدأ من C.B.D ذات الشكل الدائري، وتتخصص هذه القطاعات السكنية من حيث استعمال الارض ، اي انه اذا بدأ القطاع بمنطقة سكنية مرتفعة الايجار فإنه يبقى محافظا على الدور الراقية الى النهاية خلال عملية توسع المدينة وكذلك فيما يخص الايجار المنخفض بمناطقه 0

3- ان الدور ذات الاثمان العالية او الايجارات المرتفعة تتركز في قطاعات خاصة بها ، اذ تنج نحو طرق المواصلات السريعة والواجهات المائية والاراضي المرتفعة المحمية من خطر الفيضان وذات التصريف الجيد والاراضي المكشوفة والمناطق التجارية والماليه 0

4- تتدرج الاثمان والايجارات فتأخذ بالتناقص كلما ابتعدنا عن مركز المدينة ذو الايجار العالي الى مختلف الاتجاهات 0

-1-

5- تصر النظرية على ان لاتكون المنطقة المحيطة بالمدينة دائرية 0

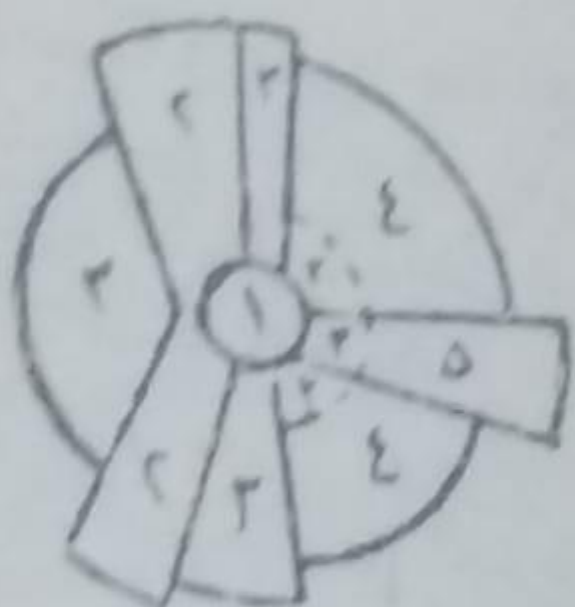
6- ان مناطق الاثمان المرتفعة والايجارات العالية للمساكن تقع عادة عند الحافة الخارجية لقطاع او اكثر 0

7-تظهر المناطق الصناعية على طول خطوط المواصلات بدلا من ان تتكتل في منطقة دائرية تحيط بC.B.D 0

انتقادات النظرية:

- 1- ان استنتاجات النظرية تتعلق بالدرجة الاساس بتحليل المنطقة السكنية في المدينة ولم تذكر الا نادرا الاستعمالات الاخرى 0
- 2- غموض الطريقة التي تتكون فيها القطاعات المختلفة 0
- 3- تتداخل الاستعمالات الاخرى مع الاستعمال السكني وليس بالضرورة ان تتميز قطاعات سكنية ذات نوعيات خاصة من الدور 0
- 4- لم تراعي النظرية ظهور الضواحي خارج المدن 0
- 5- لم تراعي النظرية التدخل الحكومي في توزيع الاراضي السكنية 0





نظرية القطاعات

- ١ ( المنطقة التجارية المركزية
- ٢ ( منطقة مؤسسات تجارة الجملة والصناعات الخفيفة
- ٣ ( منطقة سكنية ذات دور واطلة النوعية
- ٤ ( منطقة سكنية ذات دور متوسط النوعية
- ٥ ( منطقة سكنية ذات دور عالية النوعية