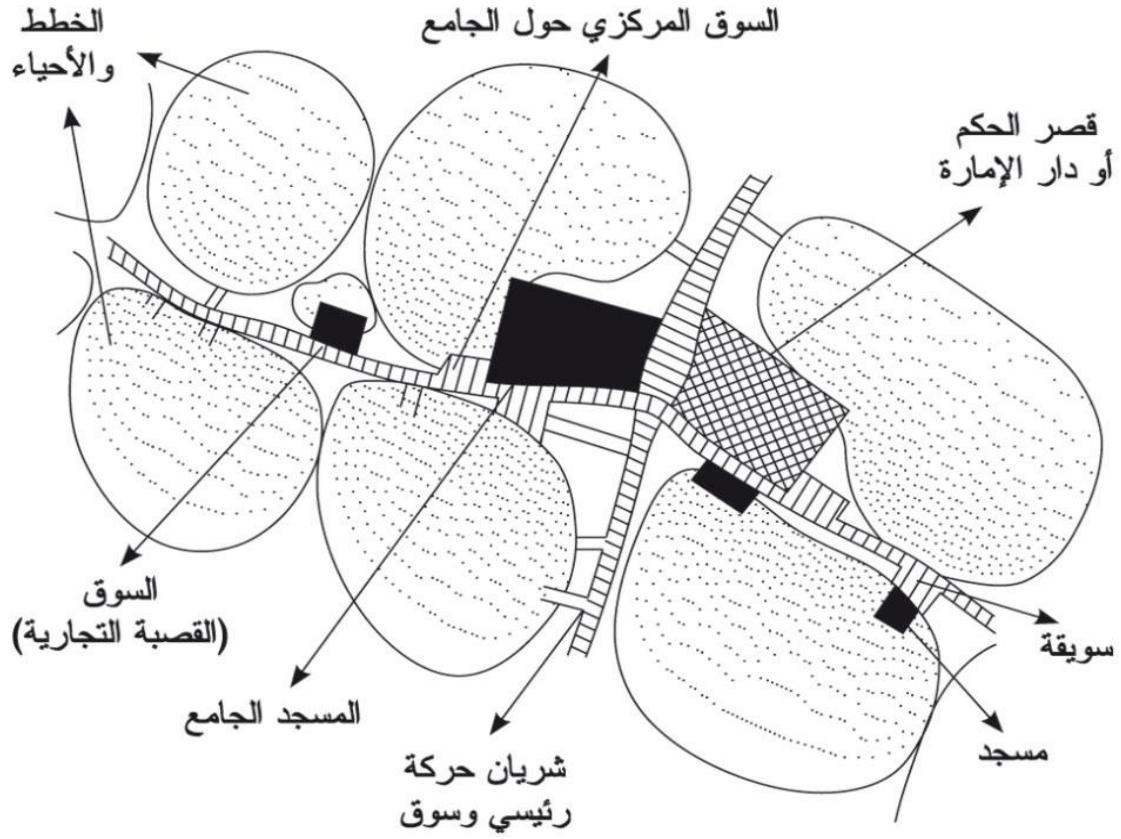


المحاضرة الثامنة: استعمال الارض التجاري : Land Use Of Commercial

لاتخلو اية مدينة مهما صغر حجمها من مساحات من ارضها يشغلها الاستعمال التجاري وحتى المستوطنات الريفية ينطبق عليها الشيء نفسه، وذلك للاهمية المركزية لهذا الاستعمال بل ان المدن التجارية سبقت المدن الصناعية ، وبحكم ارتباط التجارة بالمدينة اصبحت التجارة حرفة حضرية مدنية بامتياز ، لذا يعد هذا الاستعمال من الاستعمالات الرئيسة ذات الاهمية البالغة ويتميز هذا الاستعمال بالخصائص الاتية:

- 1- صغر المساحات التي يشغلها من ارض المدينة وتقدر نسبة المساحة التي يشغلها نحو 5% من المساحة المعمورة & 3,2% من المساحة الكلية منها
 - 2- انه لايقوم بخدمة سكان المدينة وحدهم بل يتعداه الى خدمة سكان المناطق المحيطة بها (اقليمها) ايضا
 - 3- تزداد حصة هذا الاستعمال وتتسع مساحته كلما ازدادت علاقات المدينة التجارية وكبر حجمها ، حتى تصبح عالمية في بعض الاحيان كالموانئ التجارية او محطات السكك الحديدية ، والعكس صحيح
 - 4- انه يضم اعلى نسبة من العاملين في المدينة بنحو 40% على الرغم من صغر نسبة مساحته
 - 5- انه يحتكر ويشغل افضل المواقع لاسيما المركزية منها في المدينة (قلب المدينة) ذات الاسعار العالية والايجارات المرتفعة جدا وذلك لقدرته العالية علي دفع تلك الاسعار فهو يتمتع بقدرة تنافسية عالية جدا تمكنه من ازاحة الاستعمالات الاخرى ولا سيما الاستعمال السكني واشغال المواقع المركزية الغالية الاسعار
 - 6- يرتبط هذا الاستعمال باستعمالات اخرى تشاركه الموقع المركزي كالاستعمال الصناعي (الصناعات الخفيفة) والوظيفة الماليه المكمله للنشاط التجاري
- هذا ويتم اختيار افضل المواقع للاستعمال التجاري في المدينة العربية الاسلامية فيخطط موقع المسجد الجامع اولا ثم قصر الامارة ثانيا ثم السوق ثالثا ليكون في قلب المدينة تتفرع منه الشوارع وتتجه اليه من انحاء المدينة ، وهكذا تميزت المدينة العربية الاسلامية بان اختيار اماكن استعمالات الارض فيها يأتي على شكل اولويات فالدين اولا ثم حكم الناس وسياستهم ثانيا ثم تبادل المصالح بينهم للمعيشة ثالثا



تصنيف المؤسسات التجارية داخل المدينة :

لقد صنف الباحث بريان وآخرون المؤسسات التجارية في المدينة بحسب سعتها او المواد التي تتعامل بها او عدد الزبائن المتعاملين معها ، او التي تختص ببيع الجملة واخرى ببيع المفرد الى الاصناف الاتية:-

- 1- مؤسسات المرتبة الاولى (الكثيرة المراجعة) التي تتعامل بالحاجات اليومية والاستهلاكية كمؤسسات بيع الخضر والحبوب والخبز واللحوم بانواعها والتبغ 000 وموقع هذه المؤسسات يجب ان يكون قريبا من المستهلك (اي في المحلة او الحي السكني) لانه يحتاجها بصورة يومية فهو ليس مستعدا الى قطع مسافة بعيدة وزمن طويل او تحمل كلفة نقل للحصول عليها
- 2- مؤسسات المرتبة الثانية (المنتظمة المراجعة) مثل مؤسسات بيع الملابس الجديدة والمستعملة والادوية (الصيدليات) وكوي الملابس بالبخار وتصليح الادوات الكهربائية والساعات والاحذية والحلاقة والسمكرة 000 ويكون موقع هذه المؤسسات في الحي او القطاع السكني ، لكون المراجعة اليها اقل من السابقه اي مرة في الاسبوع او مرتين او ثلاثه 0
- 3- مؤسسات المرتبة الثالثة (الحاجات الشانه) كمؤسسات الخياطة وبيع الاقمشة والكتب والقرطاسية وبيع السكراب والاحذية والادوات المعدنية وتصليح السيارات وبيع الادوات الكهربائيه 000 وتنتشر في جميع ارجاء المدينة لعدم انتظام عدد مرات الحاجة اليها وعدم امكانية تحديد عدد او وجهة زبائنها 0

- 4- مؤسسات المرتبة الرابعة (القليلة المراجعة) التي تتعامل ببيع الكماليات ووسائل الترف كالموبيليات والتصوير و سلع الزينه والتحفيات والندافة والدوشمة وبيع الساعات والاجهزة المنزلية والصياغه000 ويتم توقيع اماكنها في المنطقة التجارية المركزية C.B.D من المدينة وذلك للاسباب الآتية :
- أ- لقلّة مرات المراجعة اليها فهي تكون سنوية او اكثر لذا فالمستهلك مستعد للذهاب اليها وتحمل الوقت والزمن والكلفة العالية للحصول عليها 0
- ب- وكذلك لتتسع دائرة اصطياد الزبائن من المدينة او من خارجها 0
=الانماط المكانية للاستعمال التجاري في المدينة :

- 1- المنطقة التجارية المركزية : Central Bissienes District (C.B.D): وتمثل النواة الاولى للمدينة ، ويعد موقعها من افضل المواقع المرغوبة فيها وتتميز هذه المنطقة بالخصائص الآتية:
- أ- تعد هذه المنطقة قلب المدينة التجاري اذ تتركز فيها المخازن التجارية على مختلف حجومها وتنوع بضائعها 0
- ب- تتواجد فيها مؤسسات الخدمات التجارية كالمطاعم والفنادق ومؤسسات اللهو والترفيه التي تخدم جماعة المتسوقين والزبائن 0
- ت- تلتقي عندها طرق المواصلات والنقل الرئيسية التي تربطها بالاجزاء الاخرى للمدينة وضواحيها 0
- ث- تتحقق فيها سهولة الوصول نسبيا ولذلك فهي تعد من الاماكن المرغوبة في المدينة 0
- ح- تتركز فيها المؤسسات الوظيفية ذات الطبيعة المركزية المرتبطة بعلاقات اقليمية ، وتتصف بأعلى كثافة في الاستعمال ، كما تتصف بشدة الازدحام الناجمة عن كثافة الاستعمال الحاصلة 0
- ج- يأخذ النمو العمراني فيها اتجاهاين هما الافقي والعمودي لكونها تشغل اعلى الاسعار للاراضي والايجارات وعليه تتركز فيها اعلى البنايات والعمارات وتقل فيها الاراضي الشاغرة ، كما تقل الارتفاعات كلما ابتعدنا عن قلب المدينة التجاري 0
- ح- تنمو هذه المنطقة وتتطور باتجاهات مختلفة وتأخذ حيزا مساحيا كبيرا عبر مدة زمنية متعاقبة لذا فهي غير ثابتة او محددة (محصورة) بل تتسع نتيجة تنافسها وتسلطها على الاستعمالات الاخرى المجاوره 0
- الاجزاء الثانوية للمنطقة التجارية المركزية :

آ- البويرة التجارية (القلب التجاري)

ت- منطقة الاركان

ث- الشارع الرئيسي(المسيطر)

ج- المناطق المتخصصة بنوع من البضائع او الخدمات التجارية

ح- مناطق الحافات والاطراف للمنطقة التجارية وهي على نوعين هما:

- حافات قديمة متدهورة لاترتم بانتظار الهدم 0

- حافات جديدة نامية 0

ف- الاستعمالات الاخرى ضمن C.B.D غير التجارية مثل الصناعات الخفيفة والمكاتب والعيادات والوكالات 0

- طرق تحديد ال C.B.D : ينظر الى C.B.D على انها منطقة متميزة عن باقي اجزاء المدينة لذا جرت محاولات عديدة من قبل جغرافي المدن لرسم حدود واضحة لهذه المنطقة داخل المدينة وقد ابتكروا طرقا عديدة لتحديدها هي :

آ - طريقة حساب حجم البيع لجهة البلوك:وتقوم على اساس مجموع كمية البيع السنوي لكل جهة من جهات البلوك لجميع المخازن التي تشرف على الشارع اذ ان لكل بلوك اربع جهات للبيع السنوي فيوضع حد ادنى لمجموع المبيعات مثلا 1000000 مليون دينار سنويا وما دون ذلك لا يعد ضمنها 0 ومن عيوب هذه الطريقة ان هناك فعاليات ومؤسسات لاتصدر عنها مبيعات كالبنوك والدوائر ووكالات التأمين 0

ب- طريقة المظهر الخارجي:يعد ارتفاع العمارات والنشاطات فيها دليلا على تعيين C.B.D بسبب ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات فيها فيتم التوسع العمودي والاستثمار المكثف للارض ، ومما يؤخذ على هذه الطريقة ان هناك عمارات عالية فيها لاتمارس الاستعمال التجاري مثل العمارات ذات الشقق السكنيه والمعاهد التعليمية ومواقف السيارات المعلقة، كما انه توجد في المدينة عمارات عالية خارج C.B.D 0

أ- طريقة أسعار الارض والايجارات :باعتبار ان اعلى الاسعار هي في C.B.D وغالبا ما تنخفض الاسعار بسرعة عند حافة C.B.D ويظهر ذلك من خلال رسم خطوط الاسعار المتساوية 0

د - طريقة توزيع السكان وكثافتهم:ويتم ذلك برسم خريطة توزيع السكان وتمثيلهم بنقاط وتمثيل دور سكنهم فتظهر هذه المنطقة خالية من السكان ففي النهار تبدو مزدحمة بالناس بينما تبدو خلية منهم في الليل لذلك تسمى القلب الميت للمدينة ،ومما يؤخذ على هذه الطريقة ان هناك مناطق خالية من السكان ايضا خارج C.B.D كالمنتزهات والصناعات الخفيفه 0

هـ - طريقة حركة المرور للناس وكثافة النقل:كونها تتمتع بأعلى كثافة مرور وبخاصة عند تقاطع الطرق ومناطق الاركان فيتم حساب اعداد المارة في اوقات متعددة من النهار لمدة 10-20 دقيقة وتحول الى نسب مئوية ثم ترسم خطوط مرور متساوية فنتبين تلك الكثافة العالية ، وأن هذه الطريقة تحتاج الى دراسة ميدانية يقوم بها فريق عمل ولا يستطيع شخص بمفرده انجازها 0

و- طريقة جرد استعمالات الارض وتحويلها ونقلها الى خرائط استعمالات ارض ، فهي تستاثر باعلى نسبة من الاستعمال التجاري 0

ز- طريقة مورفي & فانس: وهي دراسة ميدانية قاما بها لعدة مدن امريكية لتحديد منطقة C.B.D في تلك المدن 0

2- المراكز التجارية الثانوية(الخارجية) : وقد لاختلف مؤسساتها التجارية عما موجود في C.B.D وتنمو بصورة تلقائية احيانا حول نواة قديمة في ضواحي المدينة الكبيرة او توابعها وتصنف الى نوعين هما:

- المراكز التجارية التقليدية القديمة (غير المخططة): كالاغظمية والكاظمية والكرادة الشرقية 0

- المراكز التجارية المخططة: كالاسواق المركزية في المنصور وقد اخذت هذه المناطق تتكامل مع C.B.D الرئيسي في كثير من الاحيان 0

3- الشوارع التجارية الرئيسة: وتتفرع هذه الشوارع من C.B.D الرئيسة وتستفيد من زبائنها وتعد حلقة وصل بين المناطق السكنية والصناعية وال C.B.D 0

4- الاشرطة التجارية الممتدة على طول الشوارع الرئيسة: وهي تشابه الشوارع الرئيسة الا انها اضيق واقل اهمية منها فهي لاتحتل الواجهة المظلة على الشوارع الرئيسة وهي ابعد مساحة عن C.B.D فهي تعتمد على زبائن المنطقة الموجودة فيها وركاب الكراجات مثل شوارع الكرادة الشرقية التي تعد امتداد لشارع السعدون ويقبل عرضها واتساعها بالبعد عن ال C.B.D 0

5- شوارع الاحياء التجارية: وتخترق الاحياء السكنية وربما تبدأ بمخازن متفرقة ثم تتوسع على الشارع العريض ذو الازدحام المروري في المنطقة السكنية مثل شارع 20 في البياع وشارع العمل الشعبي في العامرية وشارع الربيع في حي الجامعة والعدل وتعرض حاجات يومية التي يحتاجها السكان وتبدأ بتحويل واجهات الدور الى دكاكين وبمرور الزمن تتوسع ال C.B.D فتتحول الدور الى مخازن ومعارض تجارية بعد هدمها وبناءها للغرض الجديد 0

6- تجمعات المخازن المعزولة: وتنشأ عند اطراف المدينة او في مراكز الاحياء السكنية الحديثة وتقدم بضائع التسوق اليومي كحوانيت البقالة والخبز بجانب محلات بيع اللحوم وهي لسد الحاجات الآنية للمنطقة السكنية القريبة مثل التجمعات التي شيدها امانة بغداد في حي الاعلام لتخدم حي الشباب والتعليم العالي والرسالة 0

7- مخازن التسوق الواسعة الخارجية على اطراف المدينة: وتظهر على خطوط النقل السريع على اطراف المدن الكبرى، وعند حافاتها الخارجية وحتى خارج حدود البلدية ليستفيد تجار الجملة والمفرد من رخص اسعار الارض لبناء مخازن واسعة تعرض مختلف السلع وبكافة الانواع المتكاملة، وتتوفر فيها مواقف السيارات وبعيدة عن الازدحام فيرتادها مالكو السيارات 0

8- مخازن بيع الجملة الحديثة: وتأخذ مواقعها قرب محطات القطارات وقرب المحطات والكراجات التي تمثل نهاية وصول الشاحنات الكبيرة عند حدود المدينة الخارجية مثل علاوي جميلة وجسر ديالى والدوره 0

مخازن ودكاكين مبعثره: وتنشأ في الاحياء السكنية وشوارعها الفرعية فتقطع من واجهة الدار او حديقته لتحول الى مخزن صغير للمشروبات الغازية والمرطبات والمنتجات او بيع

الفواكه والخضر او بيع الخبز والصمون والمعجنات والالبان السريعة التلف ذات الاستهلاك
اليومي لسكان الحي والدور المجاوره 0