



الكلية: الآداب

القسم او الفرع: الجغرافية

المرحلة: الثالثة

أستاذ المادة: أ.م. هدى حسين علي

اسم المادة باللغة العربية: جغرافية المدن

اسم المادة باللغة الإنكليزية: urban geography

اسم المحاضرة الأولى باللغة العربية: استعمالات الأرض

اسم المحاضرة الأولى باللغة الإنكليزية: Land Uses

## استعمالات الأرض داخل المدن Land Uses

تتعدد استعمالات الأرض Land use في المدينة لتشمل على الاستعمال السكني والتجاري والصناعي والترفيهي واستعمالات الأرض لإغراض النقل واستعمالات الأرض للخدمات كالإداري والتعليمي والمالي والديني والصحي. وتشكل مجموعها التركيب الداخلي للمدن. ومن أبرزها:-

### أولاً - استعمالات الأرض التجارية Commercial land uses

يأتي هذا الاستعمال في طليعة 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. **ومن أبرز ما يتميز به الاستعمال التجاري :-**

- 1- هناك علاقة عضوية بين انتعاش الوظيفة التجارية وأهميتها بالنسبة للمدينة وبين حجم وتنوع وسعة الأقاليم التي تتصل أو تتعامل معها المدينة .
- 2- كلما كان طابع العلاقات عالميا كلما ارتفعت القيمة التجارية، وبالعكس فكلما كانت العلاقات محلية النطاق والطابع كلما تدهورت الوظيفة التجارية .
- 3- ويرتبط بهذه الوظيفة الكثير من الفعاليات كالنشاط المالي وإدارة الشركات والأعمال كدلالة على أهميتها وبالتالي فإنها تختار أفضل المواقع في المدينة لتشغل مركزها الرئيس فضلا عن الشوارع وتجمعات المحلات التجارية في المراكز الثانوية.
- 4 - تشغل الأماكن ذات الأسعار المرتفعة جدا نظرا لما تتمتع به هذه الوظيفة من دفع أعلى للإيجارات، وذلك لطبيعتها التنافسية العالية .
- 5- انها من أكثر استعمالات الأرض قدرة على التنافس مع الاستعمالات الاخرى لتزيحها أو تهيم على مواقعها أو تدفع بعضها بعيدا عن المواقع المركزية. والوظيفة السكنية تأتي في مقدمة الوظائف استسلاما لها لضعف قوتها التنافسية .
- 6- ومن خصائص الوظيفة التجارية أنها تشغل حيزا مكانيا صغيرا من مساحة المدينة لا يتعدى 5% من مساحة المنطقة المعمورة في المدن الأمريكية كما أوضحت دراسة ميرفي Murph إلى أن مساحة هذه الاستعمال تزداد في المدن التي تتمتع بعلاقات تجارية عالمية كالموانئ على وجه الخصوص. ولا تعني هذه النسب الواطئة قلة أهمية هذا النشاط، بل العكس فهو المسؤول عن الأساس الاقتصادي للمدينة، وعلى تشغيل أكثر من ثلث القوى العاملة الحضرية، هذا إلى جانب حاجة الناس اليومية لها .

## أنماط الاستعمال التجاري Patterns commercial use

أجريت بحوث عديدة لتحديد استعمالات الأرض التجارية في المدن نذكر أهمها دراسة ريموند مورفي Raymond Murphy حيث تتخذ استعمالات الأرض التجارية في توزيعها المكاني داخل المدينة الأنماط التوزيعية الآتية وهو ما حدده ( مورفي ) كما يأتي :

- منطقة الأعمال التجارية المركزية **C.B.D.**
  - المراكز التجارية الخارجية(الثانوية)التقليدية .
  - المراكز التجارية الخارجية المخططة .
  - الأشرطة التجارية المحلية .
  - الشوارع التجارية المحلية .
  - تجمعات المخازن المعزولة .
  - مراكز التسويق الإقليمية المخططة (خارج حدود المدينة).
  - مناطق تجارة الجملة على طول السكك الحديدية .
  - مناطق تجارة الجملة على طول الطرق العامة .
- وفيما يأتي نبحث تفاصيل هذه الأنماط :

### أولاً- منطقة الأعمال المركزية (C.B.D). Central Business District

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، فتشنت عنه متباعدة بنظام تراكمي أو شعاعي أو محوري وتتمتع منطقة الأعمال المركزية بذات الأهمية المكانية داخل إطار الحيز المستثمر في المدينة .

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 وإقليمها .

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.

**وباختصار يمكن تحديد خصائص منطقة الأعمال المركزية بما يأتي:**

- 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؛ تميز 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 القوطاسية وسوق الذهب .

### أساليب تحديد منطقة الأعمال المركزية

بالنظر لخصوصية منطقة الأعمال المركزية وأهميتها استدعت الضرورة إلى تحديدها وملاحظة صيغ نموها، وتعتمد في تحديد المنطقة التجارية المركزية مجموعة من الطرق أبرزها :-

#### 1- طريقة احتساب حجم البيع لجهة البلوك Block –Frontage-value of sales

وأساسها يقوم على احتساب مجموع البيع السنوي لكل جهة من جهات البلوك على مستوى المخازن التي تشرف على الشارع . وحدد 700000 كحد أدنى لمبيعات البلوك الواحد سنويا حتى يدخل ضمن منطقة الأعمال المركزية ، وما يقل عن ذلك لا يعتبر ضمن المنطقة التجارية المركزية .

#### 2- على أساس ارتفاع المباني (المظهر الخارجي) height of buildings

تنتم منطقة الأعمال المركزية بأنها ذات كثافة استثمارية عالية كرد فعل عن قيمة الأرض المرتفعة ،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 .

#### 3- على أساس كثافة السكان population density

تعتمد خرائط توزيع السكان في المدينة بعد أن تمثل دورهم السكنية على شكل نقاط على الخريطة .وبالنظر لقلّة وجود الدور السكنية في المنطقة المركزية فإنها تبدو وكأنها خالية من السكان .

#### 4 - تحديد المنطقة على أساس سعر الأرض ومقدار إيجارها Land price and rent

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 إن أسعار الأرض تهبط بنسبة 40% من موقع أعلى سعر حيث إمكانية الوصول .

## 5- معيار كثافة النقل وحركة المرور Standard Movement

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 تندرج حركة المرور بالقلّة إلى الجهات الأخرى، ويعتمد ذلك من خلال الدراسة الميدانية.

### 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 (جرد استعمالات الأرض) Index method

هذه الطريقة ابتكرها ريموند ميرفي وفانس بعد أن أجريا دراستهما على مجموعة من المدن الأمريكية عام 1954<sup>(20)</sup> وتعتمد هذه الطريقة على العمل الحقلّي أساساً، 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.

يستخدم الباحث أكثر من خريطة لمختلف الطوابق التي تتكون منها أبنية المنطقة المركزية وفي هذه الخرائط يستخدم رموزاً مميزة فيستخدم **A** للاستعمال التجاري و **B** للبنوك و **C** للقرطاسية وهكذا، وكذلك الأبنية ذات الطوابق المتعددة فتتمثل ب **c/x/x** للمبنى ذات الطابق الأرضي مشغول بالاستعمال التجاري والطابق الأول والثاني باستعمالات أخرى. بعدها يتم حساب مجموع مساحة الأرض التي تشغلها المؤسسات التجارية والمساحة التي تشغلها المؤسسات غير تجارية.

وبعد أن يفرغ من ذلك يعد الباحث الفهرست أو (دليل الارتفاع) ع، ويتم بواسطة التقسيم الآتي:

$$\text{دليل الارتفاع} = \frac{\text{مساحة الطوابق}}{\text{مساحة الطابق الأرضي}} = 1ع$$

أما معيار ارتفاع المباني في المنطقة المركزية فيتم حسابه كالآتي:

$$\text{معيار ارتفاع المباني} = \frac{\text{جملة مساحة الطوابق المستعملة في الوظائف المركزية}}{\text{مساحة الطابق الأرضي}}$$

ثم حساب معيار الكثافة للمنطقة المركزية بالشكل الآتي:

$$\text{معيار الكثافة للمنطقة المركزية} = \frac{\text{المساحة المشغولة بالإعمال المركزية} \times 100}{\text{مساحة الطوابق}}$$

مساحة الطوابق

ولكن يعد البلوك داخلا ضمن منطقة الأعمال المركزية من حيث الاستعمال و يجب أن لا يقل فهرست الارتفاع عن واحد وفهرست الكثافة عن 50% . وهكذا يمكن التعرف على البلوكات التي تدخل ضمن المنطقة التجارية المركزية .

### ثانياً- المناطق التجارية الثانوية

تحمل هذه المنطقة صفات منطقة الأعمال المركزية نفسها لكنها اصغر منها حجماً ونشاطاً وتقع خارجها وتقسم إلى صنفين هما :

- 1- المناطق التجارية الثانوية القديمة (التقليدية) ومن أمثلتها المناطق التجارية في الكاظمية والاعظمية والكرادة
- 2- المناطق التجارية الثانوية المخططة . ومن أمثلتها الأسواق المركزية في المنصور والشعب وزبونة .

### ثالثاً- الشوارع التجارية الرئيسية Commercial main streets

تلك التي تتفرع من المنطقة المركزية أو أنها امتداداً لها كشوارع السعدون والرشيدي والمستنصر في بغداد وشوارع الوطني في البصرة يليه شارع الكويت .

### رابعاً- الأشرطة التجارية Commercial tapes

هي الشوارع الفرعية المنبثقة من الشوارع التجارية الرئيسية كشوارع الكرادة وشارع موسى الكاظم والإمام الأعظم عند تفرعه من باب المعظم . وهذه الشوارع هي ابعده مسافة من المنطقة المركزية

### خامساً- الشوارع التجارية المحلية Local commercial streets.

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 .

سادساً- 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 تماشياً للازدحام الذي يتسم به مركز المدينة .