تغيير استعمالات الارض

جامعة تكريت
كلية التربية للعلوم الانسانية – قسم الجغرافية
أ.د. رياض عبدالله احمد
مادة تخطيط استعمالات الارض الحضرية
الدراسات العليا / الماجستير

المقدمة

استعمالات الأرض هي علاقات اجتماعية واقتصادية داخل المدينة تنعكس كفعاليات وانشطة مختلفة فأذا تغيرت العلاقات الاجتماعية والاقتصادية يكون هناك حاجة الى تغيير الفعاليات والأنشطة أي تغيير استعمالات الارض .

وكذلك تنوع شبكة الطرق في المدينة ووسائل النقل ونتيجة لإنشاء الطرق السريعة للمرور وإقامة المشاريع الجديدة للنقل كالمترو يحدث تغيير في استعمالات ارض المدينة ،وتنجذب الفعاليات الاجتماعية والاقتصادية نحوها . وتحصل التغييرات أيضا بسبب عدم أمكانية تنفيذ المخطط الاساس لكون الجهاز الاداري غير كفؤ وكون كلفة التنفيذ عالية جدا وكذلك تغيير العوامل الديموغرافية تسبب في تغيير استعمالات الأرض .

إذ يمتاز نشاط الإنسان بعدم استقراره على نمط واحد وانما هو عرضة للتنوع والتغيير في كل من الاستعمالات والكثافة تبعا لمتغيرات السوق والموقع .

وهناك بعض الاعتبارات التي يجب ان يتم الاهتمام بها في حالة تغيير الاستعمالات وهي :[١]

١- المدى الذي سيؤدي التغيير في الاستعمال الى مشاكل بيئية كتلوث الهواء والماء والضجيج .

٢- حجم المرور الذي سينجذب الى المنطقة من جراء التغيير .

٣- عدد السكان الذين سيسكنون المنطقة أوالذين سيعملون فيها .

٤- حجم الموقع الذي سيتم تبديل الاستعمال فيه .

٥- هل ستحدث تطورات أخرى في حالة تغيير أحدى الاستعمالات .

وأي تغيير في استعمالات الارض يجب ان يسبقه مرحلة التخطيط له وأن يتم الأخذ بنظر الاعتبار تأثير هذا التغيير على الاستعمالات المجاورة له [٢] .

---

[١] Patterson ,T.William, "Land Use Planning – Techniques of Implementation ,Van Nostrand Reinhold Company,New York , 1979 .P259

[٢] Procos , dimitri , "mixed Land Use" ,From Rivival To Innovation , Dowden Hutchinson and Ross Inc.,1976,p82

التغيير العشوائي لاستعمالات الارض

إنّ تغيير استعمالات الأرض هي حالة طبيعية لكون المخطط الأساس ديناميكي يتغير بتغير النواحي الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية وبتغير سلوك الانسان . على ان يكون هذا التغيير مدروسا وان يتم دراسة تأثير التغييرات في استعمالات الارض على الجوانب المتعددة للمخطط الأساس أي الاستعمالات الاخرى المجاورة للاستعمال الذي سيتم تغييره .بمعنى اخر ان يكون هذا التغيير عشوائيا يؤثر على راحة الانسان لكون التخطيط يهدف الى تحقيق السعادة للإنسان ورفاهيته فسياسة الدولة المتبعة للسيطرة على استعمالات الأرض لها دور كبير في منع المالكين وبعض الأشخاص من تغيير استعمالات الأرض حسب مبتغاهم وتفضيلهم للحصول على أعلى ربح ممكن من خلال سياسة تحديد الاستعمالات بعملية التنطيق وفي حالة تنافس الاستعمالات المختلفة على الأراضي تدخل الدولة كمنظم ومخطط لهذه الاستعمالات للسيطرة عليها .

ضوابط التغيير في استعمالات الأرض الحضرية :

تعتبر الأرض سلعة خاصة في المدينة ،وهي قابلة للعرض والطلب ،وبالتالي هي ذا قيمة نسبية ،والذي يحدد قيمتها هو نمط الاستعمال الذي يشغلها ،وهذا الأخير يتأثر بعوامل عديدة تتمثل بالعوامل الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية [٣]وهذه العوامل يتفاوت تأثيرها بين موضع وآخر ضمن الحيز لأسباب تتبع لخصوصية الموضع تارة ولمتغيرات النمو والتخطيط الحضري والإدارة الحضرية تارة أخرى

إذ أنّ لكل استعمال حضري للأرض متطلبات خاصة قد يتلاءم مع عناصر الموقع أو يتعارض مع حاجته [٤] وينطبق الحال نفسه بالنسبة للعوامل الاقتصادية التي تؤدي دورها في طبيعة استثمار الأرض الحضرية وتحديد النمط الاستثماري الذي يستطيع منافسة الاستثمارات الأخرى وبالتالي تترك أثرها المباشر في تقييم الأرض.

وأنّ فعل العوامل الاجتماعية متمثلا بالغزو والتكتل والتتابع والتركز والتشتت والسيطرة والتدرج يخضع لشخصية المدينة بكل جوانبها ، الأمر الذي قد يشتد أثرها في مدينة ويضعف في مدينة أخرى ،لكن لا تخلو مدينة من آثاره في اغلب الأحوال ،وهذا ما نلاحظه بشكل واضح في مدينة بغداد .

---

[٣]– السماك محمد أزهر والجنابي هاشم و الجنابي صلاح ،"استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق" دراسة تطبيقية لمدينة الموصل حتى عام ٢٠٠٠بين عبقرية المكان وتخطيط الإنسان ،الموصل ،مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ،جامعة الموصل ،١٩٨٥،ص٥٤.

[٤]الجنابي صلاح حميد ،مصدر سابق، ص١٠٣.

ولما كانت استعمالات الأرض الحضرية هي انعكاس لأنشطة السكان وفعالياتهم داخل المدينة ،هذه الأنشطة تتأطر بعلاقات اقتصادية واجتماعية غير مستقرة فأي تغير وتبدل بنمط هذه العلاقات يصاحبه حتما تغير في الأنشطة والفعاليات أي تغير في استعمالات الأرض .

فالتغير في العوامل الديموغرافية للمجتمع يتولد عنه تعدد وتنوع في الحاجات الأساسية والكمالية ،ويصاحب ذلك تعدد في الرغبات والأذواق والحاجات ،ويستدعي كل ذلك بالضرورة تغيرات كبيرة في استعمالات الأرض لتنسجم مع النهج الجديد لمجتمع المدينة .كما أن زيادة عدد السكان ينتج عنه خلخلة في التوزيع والكثافة بين مناطق المدينة ،وهذا يقود من جديد إلى إعادة توزيع وتغيير في استعمالات الأرض لتنسجم مع النهج الجديد لمتطلبات السكان من حيث الكم والنوع.

وتحصل التغييرات في استعمالات الأرض حينما تتلكأ الإدارة المحلية في تنفيذ مخططات التصميم الأساسي كضعف في كفاءتها أو ضعف في صلاحيتها حينما يكون النظام المركزي هو السائد ،ومن ثم تضعف سيطرتها في التحكم بالعلاقات المكانية للأنشطة المختلفة الذي يرمي كل منها لتحقيق الاستثمار الأمثل بقصد الربح.

كما أن التغيير في أنظمة النقل أو بوسائل الحركة أو تغير بأنماط النقل (نقل عام ونقل خاص ونقل حكومي) يحدث تغير في استعمالات الأرض ، إذ يتجه بعض الفعاليات نحوها وفقا لقوة جذبها ومميزاتها الفنية[٥].

وتأسيسا على ما تقدم ،يمكننا بناء حقيقة هي إن التغيير في استعمالات الأرض الحضرية ليس بالضرورة أن يكون ذا نواتج سلبية ،بل انه حالة طبيعية وصحية تتماشى مع نمو وتطور المدن بشرط أن **يراعى في عملية التغيير الاعتبارات الآتية[٦]:**

١. أن لا يؤدي التغير في استعمالات الأرض إلى أضرار بيئية مثل تلوث الهواء والماء والضجيج ،خاصة وان لبعض استعمالات الأرض خصوصية معينة كالسكن والتعليم والصحة والتي تقتضي بالضرورة أن تكون بعيدة عن مواطن التلوث.
٢. أن يراعى وبدقة حجم واتجاهات المرور إلى الاستعمال الجديد إلى درجة أن لا يخل بتوازن حركة المرور وكثافتها بين مناطق المدينة.
٣. الأخذ بنظر الاعتبار حجم السكان الذين يسكنون المنطقة المرشحة لتغيير استعمالات الأرض فيها أو الذين سيعملون فيها تلافيا لما يرافق ذلك من إرباك يضر بمستوى تقديم الخدمات .
٤. مراعاة حجم الموقع الذي سيتم تبديل الاستعمال فيه من حيث قدرة استيعابه للحركة المرورية والمتسوقين معا ،وما يرافق ذلك من تطورات أخرى مصاحبة للتغيير.

---

[٥] Harold carter." the study of urban Geography ,London,1972,p.161.

[٦] الجنابي صلاح ،"التغير في استعمالات الارض حول المدينة العراقية "مصدر سابق ،ص١١٢.

٥. ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار تأثير التغييرات في استعمالات الأرض على الاستعمالات المجاورة ،إذ أن لكل استعمال خصوصيته وعلاقاته المكانية التي ينبغي أن تكون علاقاته ايجابية مع الاستعمال المجاور حفاظا على النسق العام المتوازن لاستعمالات الأرض.