تصنيف استعمالات الأرض الحضرية في المدن

أ.د. رياض عبدالله احمد

جامعة تكريت

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

للعام الدراسي 2024-2025

الدراسات الاولية – جغرافية المدن – المرحلة الثالثة

readabdalaa@tu.edu.iq

المقدمة

تعتبر قطعة الأرض في المدينة Land parcel التي توضع في استعمال معين . الوحدة الأساسية التي يعتمد عليها تصنيف استعمالات الأرض في المدن . وهذه الوحدة ذات مساحة معلومة وملكية محددة ولها حدود قانونية لذا فإن تصنيف استعمالات الأرض وتجميعها في مجموعات .يعد أمراً ضرورياً من أجل دراسة الاستعمالات . كما أن عملية التصنيف تعتبر أول خطوة مهمة لفهم التركيب الداخلي للمدن، لذا فإن استعمالات الأرض نالت اهتمام الجغرافيين والمخططين والمهندسين والاقتصاديين , لذا دعت الحاجة إلى تجميع الاستعمالات المتشابهة في مجموعة واحدة ، ولا بد من أيجاد الأسس التي يمكن الاعتماد عليها في تصنيف استعمالات الأرض وتجميعها في مجموعات ، لتناسب أكثر من مدينة الا انه يجب ملاحظة انه لا يوجد تصنيف معين لاستعمالات الأرض يناسب جميع الاحتياجات وجميع المدن لذا لا بد من أيجاد أساس يمكن الاعتماد عليه وتطبيقه في مجموعة المدن او في معظمها على الأقل[1].إن أول محاولة لتصنيف استعمالات الأرض في المدن الأمريكية كانت من جانب (Harland Bartholomew- 1955)حيث قسم مساحة الأرض في المدينة إلى-:

أولاً Developed area-: أراضي مطورة.

ثانياً Vacant area -: أراضي فراغ.

وتصنف استعمالات الارض المبنية الى نوعين رئيسيين هما

[1] Northam Ray M.Urban Geography 2nd –ed, John Wiley & Sons, Inc. New York, 197 p. 9 . 285 .

1. ارض مطورة لاستعمالات عامة صنفت الى (الطرق ، ملكية السكك الحديدية والموانئ والملاعب بالاضافة للاستعمالات العامة وشبه العامة).
2. اراضي مطورة لاستعمالات خاصة صنفت الى (مساكن خاصة بالاسر المستقلة ومساكن للاسر المزدوجة ومساكن للاسر المتعددة ، فضلاً عن الاستعمالات التجارية والصناعية الخفيفة والثقيلة)[2].

وقد تعرض هذا التصنيف لانتقاد يتعلق بعدم إمكانية تطبيقة بشكل كامل.

وهناك تصنيف آخر يعتمد على خصائص ومزايا استعمالات الأرض قدم من جانب منظمات مهنية للتخطيط Professional planners organization ويقسم الخصائص إلى مجموعتين-:

1. خصائص وظيفية Functional characteristics قسمت الى :-

أ- نوع النشاط (type of activity)

ب-انتاج النشاط المعين (the product of activity)

ج- خدمات تسهيلات النشاط (the facilities of activity)

2. خصائص أخرى Other characteristics وتشمل-:

أ. ميزة الاستعمال (character of the use)

ب. الخاصية السيئة الناتجة عن الاستعمال المعين (nuisance)

ت. خصائص المواصلات (traffic characteristics)

ث. الخصائص المتعلقة بزمن الاستعمال (time characteristics)[3]

ج. الخصائص البنائية او التركيبية للاستعمال (structural characteristics)

ح. الخصائص الحضرية (urban characteristics)

خ. الخصائص المتعلقة بالملكية (ownership characteristics)

د. الخصائص الاقتصادية(economic characteristics)[4]

وبشكل عام يمكن تصنيف استعمالات الأرض في المدن إلى ست فئات هي[5]-:

1. أغراض السكن. Residential
2. أغراض صناعية. Industrial .

---

[2] ابو صبحة ،لمصدر سابق ص261

[3] ابو صبحة "جغرافية المدن "،مصدر سابق ص261

[4] المصدر السابق ص262

[5] Yeates Mrice, & Barry Garnar, " The North American City" , second edition Harper & Row, n.y.,1976,p200

3. أغراض تجارية Commercial .
4. أغراض طرق. Roads & high ways .
5. استعمالات عامة وشبه عامة. Public & semi-public land .
6. أراضي فراغ. Vacant land .

يصنف الدكتور عبد الفتاح محمد وهيبة في كتابه "في جغرافية العمران " استعمال الأرض في المدينة إلى الأنواع الآتية:

1. الاستعمال السكني : و نعني به استغلال الأرض في إقامة المساكن و الفنادق و دور الضيافة و بيوت الشباب و ملاجئ العجزة و المعوزين .
2. الأرض المكشوفة : و هذه يمكن تقسيمها إلى الأنواع الآتية :

أ. الأراضي العامة المكشوفة مثل المنتزهات و الملاعب و الأرض البائرة التي تتركها الدولة لترفيه الشعب و متعته بدون اجر.

ب. الأراضي الخاصة المكشوفة مثل ارض البناء و ملاعب الغولف و غيره من الألعاب الرياضية و ملاعب المدارس و النوادي الخاصة و غيرها.

3. الأبنية العامة : التي يفد إليها فئات و أفراد الشعب بدرجات متفاوتة و عليه يمكن تقسيمها إلى النوعين الآتيين :

أ. المتاحف و صالات الفنون و المساجد و الكنائس و المعارض و دور السينما و المسارح و صالات الموسيقى و الرقص و النوادي و مدن الملاهي

ب. دور الكتب و الحمامات الشعبية و دور الشفاء و صيدلياتها و نقط الشرطة و المحاكم و مراكز الخدمات الصحية و الاجتماعية و المدارس ....

4. الاستعمال الصناعي : و يمكن تقسيم استغلال الأراضي في الصناعة إلى أنواع تبلغ نحو 24 نوعا و لكن يمكن تجميعها تحت ثلاثة أنواع رئيسة و ذلك لسهولة الدراسة هي :

أ. الصناعات الخفيفة و هي التي يمكن أن تقوم مبانيها في مناطق سكنية و ذلك بالنظر إلى أن وجودها و ما تحدثه من ضوضاء أو اهتزازات أو ما تخرجه من دخان و مخلفات ليس به ضرر على السلامة و الراحة العامة.

ب. الصناعات العامة وهي التي يسبب وجود مبانيها و ما تحدثه من ضوضاء و اهتزازات وما تنفثه من دخان و مخلفات و مضايقات و أضرار للسكان.

ت. الصناعات الخاصة وهي التي تسبب آلاتها و عملياتها أضرار بالغة بالصحة العامة و السكن المجاور وذلك بسبب ما تنفثه من سموم و ما تخرجه من روائح.

5. الاستعمال التجاري : ويشمل كل المخازن و الحظائر و المستودعات بأنواعها و أنواع المرائب و مراكز الطرود في هيئة البريد .
6. المكاتب : ونعني بها تلك المؤسسات التي تنشا أساسا بغرض التنفيذ بما في ذلك المصارف و مكاتب البريد و مصالح الحكومات المحلية و كذلك مصالح الحكومة المركزية.
7. المرافق العامة : ونعني بها هيئات أو شركات الغاز و الكهرباء و الماء و السكة الحديدية و كذلك الأرض التي تخضع قانونا لأحد المصالح الحكومية.
8. المباني المهجورة و المتهدمة.[6]

استعمالات الأرض الحضرية:

1.استعمالات الأرض السكنية

يعد الاستعمال السكني من الوظائف المهمة التي تكون وتبني المدينة إذ يكون له النصيب الأكبر ضمن مجموع الاستعمالات اذ ينظم هذا الاستعمال جميع فعاليات الإنسان التي تكون عادة كثيفة وواضحة إذ تبرز خلال الصور الفضائية والجوية بأشكال هندسية بأبنيتها وانعكاسيتها المختلفة. ان الحاجة الى السكن هي من الحاجات الفسيولوجية التي يحتاجها الانسان والمرتبطة بصمام الأمان والراحة والمساكن على الرغم من انها متشابهة من الخارج في كثير من الأحيان الا أنها تتمتع بخصوصية من الداخل فضلا عن ان تلك الدور او الوحدات السكنية الرتيبة هي على شكل قطع اراض متلاصقة متجاورة يربطها الشوارع حيث تكون على شكل بلوكات متجاورة وتختلف الشوارع في عرضها تبعاً للمخطط الأساس الموجود في المنطقة . وتنوعت التصانيف التي تناولت استعمالات الأرض لأغراض السكن وذلك بحسب العوامل الاجتماعية والاقتصادية الموجودة في تناول تصانيف مختلفة وردت في نظريات سميت بنظريات التركيب الداخلي للمدينة .[7] فضلاً عن خصائصها وعناصرها المختلفة، مما دفعت الباحثين الى المدينة والى توضيح كيفية نمو المدينة وتنوع استعمالاتها وخصوصا السكنية .

يمثل السكن المحاولة الاولى للإنسان للتفاعل مع البيئة والسيطرة عليها وقد تعرض الى تطور وتغيير خلال التطور الزمني .[8] ويعد الاستعمال السكني استعمالاً اساسياً في معظم المستقرات البشرية لأن معظم المستقرات مهما تعددت وظائفها ما قامت الا لغرض توافر السكن . فمن الممكن ان تكون

---

[6] وهيبة ،عبد الفتاح محمد ،جغرافية العمران ، دار النهضة ،لبنان،1972، ص:35

[7] الهيتي د. صبري ,د. صالح فليح حسن , جغرافية المدن , جامعة بغداد , طبعة ثانية ,2000,ص 130-132

[8] السماك محمد ازهر و آخرون , مصدر سابق , ص51 ,

هناك مدن تنخفض فيها نسبة الاستعمالات الأخرى او تنعدم بعضاُ منها الا انه لا توجد مدينة بدون سكن وهو الذي يجذب اليه الاستعمالات الأخرى .[9]

لذا نجد ان هذا الاستعمال يشغل اوسع المساحات بالمقارنة مع المساحات التي تشغلها الاستعمالات الأخرى . اذ تشكل اكبر نسبة من الرقعة العمرانية لجميع مدن العالم . الا ان نسبته تختلف من مدينة لأخرى باختلاف الوظائف التي تؤديها المدن وباختلاف المرحلة المورفولوجية التي تمر بها المدن .[10] وهناك العديد من الدراسات التي حاولت تحديد نسبة المساحة التي يشغلها الاستعمال السكني حيث قدرت بين (30 – 40 %) من المساحة العمرانية لبعض المدن الامريكية .[11] اما في مدينة تابولوا الفلندية فقد بلغت نسبته (40– 24 %) .[12] اما بالنسبة للمدن العراقية فقد بلغت النسبة أكثر من (60 %) من المساحة المعمورة .

2. استعمالات الأرض لأغراض النقل

قد ازدادت أهمية النقل في مدينة بغداد مع التطور الذي شهدته المدينة ونموها إذ تمثل استعمالات النقل كمرفق مهم لما تقدمه من خدمات أذ تكون الشوارع على شكل شرايين داخل المدينة تفصل المناطق السكنية عن بعضها البعض الأخر.[13] وتتنوع الشوارع داخل المدينة بعدة أنواع , منها الشوارع الرباعية والشوارع الدائرية والشوارع الإشعاعية والشوارع العضوية ..الخ وهو ذات جدوى اقتصادية حيث تتوزع على جوانب الشوارع المناطق السكنية والتجارية والترفيهية.

3. استعمالات الأرض للترفيه

تتنوع استعمالات الأرض الترفيهية فيما تقدمه إلى السكان من خلال الخدمات العامة الثقافية الترفيهية ومن أبرزها دور السينما والمسرح والملاعب والفنون فضلاً عن المناطق المفتوحة المتمثلة بالمناطق الخضراء والحدائق المنزلية أذ عمل المناطق الخضراء داخل المدينة إلى بث جو من الارتياح وتقليل نسبة الحرارة والتلوث داخل المدينة لما تعمله تلك النباتات من سحب غاز ثاني اوكسيد الكاربون

---

[9] الجنابي صلاح حميد , جغرافية الحضر , مديرية دار الكتب بجامعة الموصل , الموصل , 1987 , ص 146 ,

[10] الهيتي صالح فليح حسن, مصدر سابق ص 93 – 94 ,

[11] الهيتي صبري فارس , صالح فليح حسن , مصدر سابق , ص 131 .

[12] المياح جبر عطية جودة ,اقليم الوظيفي لمدينتي الكوت و الحلة , دراسة مقارنة في جغرافية المدن , اطروحة دكتوراه , غير منشورة , كلية الاداب جامعة بغداد , 2003 , ص 125

[13] الاشعب ، د.خالص ، مدينة بغداد ، نموها بنيتها ، تخطيطها ، الموسوعة الصغيرة ، العدد 187 ، دار الجاحظ للنشر ، بغداد ، 1982

وبث غاز الاوكسجين في النهار فضلاً على أنها متنفس المدينة ورئتها فضلاً عن ان الملاعب والقاعات تساعد على الترفيه ثم بناء الأجسام السليمة والمحافظة على صحة السكان.وتصنف المراكز الترفيهية حسب ملائمتها للترويح ،فمنها مناطق للترفيه الخارجي وأخرى للترفيه الداخلي[14].

4. استعمالات الأرض التجارية

تعد استعمال الأرض لأغراض التجارة من الاستعمالات المهمة التي تكون الإطار الرئيس للمدينة إذ تحتاج المدينة إلى الفعاليات التجارية من خلال جمع البضائع من المصادر ونقلها وخزنها والحفاظ عليها ثم تقدمها مصنفة ومصنعة إلى المستهلك ولا بد من الإشارة إلى أن هذا الاستعمال يحتاج إلى أعداد كبيرة من العاملين لغرض الشحن والنقل والخزن والعمليات الأخرى التي تتعلق بالأموال والمصارف المحاسبة.

كما انها تعتبر من الفعاليات التي تسيطر على نسبة عالية من العاملين في النشاطات الحضرية بالرغم من انها لا تمثل الا نسبة قليلة من مساحة المدينة و البالغة في المعدل (5 %) من مساحة المدن[15] . بالنسبة الى المدن الكبيرة وحتى في المدن التقليدية فهي لاتتجاوز 10% من مساحة المدينة وعلى الرغم من النسبة القليلة لهذا الاستعمال ان له اهمية كبيرة من خلال عمليات التبادل وعلاقتها بالسكان إذ يعمل في هذا القطاع اكثر من 40% من مجموع العاملين في المدن الأمريكية وتتزايد حتى تزيد عن هذه النسبة في الأقطار النامية التي تصل الى 70% من مجموع العاملين .

وهنالك عدة أسباب تؤثر على توزيع استعمالات الأرض لأغراض التجارة والتي تتعلق بقانون سهولة الوصول وعادات الناس وتقاليدهم في التسوق ونوع البضاعة التي يحتاجها السكان والخدمات المقدمة لها. وتكاد تنقسم البضائع التي يحتاجها الناس الى الحاجات اليومية والشهرية والفصلية والسنوية[16] . ولقد ذهب الباحثين الى عدة تصانيف للمناطق التجارية والتي تعتمد على المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية في أعلاه. فضلا إلى وجود دراسات تركز على:

---

[14] الحديثي عباس غالي داود ، الخدمات الترفيهية لسكان مدينة البصرة ،دراسة تحليلية في جغرافية المدينة واقليمها " رسالة ماجستير قدمت لكلية الاداب ،بغداد 1983(غير منشورة)ص67-68 .

[15] Raymond E. Murphy , The American city An Urban Geography , (New York : Macgrow . Hill Book Co. , 1966) . P.254 .

[16] الجنابي ، د.صلاح مجيد "مركز المدينة الاقتصادي ، دائرة في الحضري" ، مجلة جمعية الجغرافية ، مجلة (16) ، بغداد ، 1985

1. منطقة الأعمال المركزية **C.B.D**.
2. المناطق التجارية الخارجية .
3. الطرق التجارية (الأشرطة التجارية).
4. شوارع المحلات التجارية.
5. تجمعات المخازن المعزولة.

وهنالك العديد من المعايير التي يمكن من خلالها تصنيف استعمالات الارض التجارية على الرغم من تفاوتها في مناطق معينة في التصانيف السالفة الذكر ومنها (سعر الأرض , الإيجارات , عدد المحلات التجارية , نوع المحلات التجارية , رؤوس الأموال المستثمرة , ارتفاع المباني , طرق النقل) .

5. استعمالات الأرض للصناعة.

تشتمل المناطق الصناعية على نوعين من الصناعات ألا وهي الصناعات الخفيفة وهي تلك الصناعات التي تقع داخل المدينة والتي تتميز بصغر حجمها قياساً بالصناعات الثقيلة, فضلاً عن انخفاض مخلفاتها سواء كانت الصلبة أوالسائلة، تشتمل على المصانع الصغيرة ومصانع الحرف اليدوية ومصانع البلاستك ومصانع النسيج والمصانع الغذائية والمشروبات الغازية .. الخ اما الصناعات الثقيلة فهي تعتبر اكبر من الصناعات الخفيفة وهي تتسم بكبر حجمها وجملوناتها العالية وموادها الأولية الكبيرة الحجم والتي تحتاج الى مخازن وساحات فضلاً عن مخلفاتها المطروحة التي تكون عالية جداً قياساً الى الصناعات الخفيفة واهم ما يمثلها هو مصنع الحديد الصلب ومصانع الأسلحة ومصانع السيارات و.. الخ . وهنالك العديد من الأساليب التي اعتمد عليها الباحثون التي تناولت الخصائص الجغرافية والموقعية للمنطقة[17].

1. ينبغي ان تكون الأرض واضحة حتى تكون لها المرونة في التخطيط .
2. قريبة من المدينة للاستفادة من الخدمات.
3. قريبة من مصادر الطاقة ولاسيما النفط.
4. قريبة من مصادر الطاقة ولاسيما الغذائية.
5. رخيصة الثمن.
6. وينبغي توفر وسائل الاتصال السريعة.
7. طبوغرافية المدينة.

---

[17] وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، خلاصة النتائج الأولية لحصر المباني والمساكن حسب البيئة والوحدات الأدارة لمحافظة بغداد ، بغداد، 1977.ص40

وان الهدف من تطبيق استعمالات الأرض هو تنظيمها وقياسها واستعمالاتها على الرغم من ان كثيرا من التصنيف تكون داخل المدينة.

6. استعمالات الأرض للتعليم والثقافة.

يتزايد الاهتمام إلى تلك الاستعمالات المهمة في دراسة استعمالات الارض لما تشكله من أهمية في تنظيم استعمالات الأرض حيث اخذ الاهتمام بها يتزايد حتى انها تأخذ من المدينة مساحات من الأرض تقدر بـ 4%-8% من مجموع المساحة الكلية للمدينة[18] . وتشكل المدينة عنصرا مهما لما تشكله من وظيفة رئيسية في تقديمها للسكان من حيث السكن والنوم والعمل فضلاً عن إطفاء وتلبية الحاجات الضرورية للسكان مثل التعليم والثقافة.

تبرز أهمية هذا الاستعمال من خلال ما تترك من مؤشرات قوية حول تطور وثقافة المدينة من خلال اختلاف مستويات التعليم بها حيث يبدأ من رياض الأطفال الى الجامعات وان تلك الخدمات هي تمنح خدماتها الى خمس سكان المدينة الذين يشكلون طلبة المدارس[19]. أن ترتيب المدارس ترتيب هرمي وان توزيع المدارس وتوقيعها في مواضيع معينة لا يتم الا بشكل يضمن اداء هذه المدارس لوظائفها التعليمية ووفق أسلوب يسهل وصول الطلبة الى مكان المدرسة دون تعرضهم للتعب والحوادث وبما يتلاءم مع قدرتهم الجسدية. وبذلك سوف يقلل الضغط على المؤسسات الصحية أولا وعلى التقليل من استخدام وسائط النقل ثانياً.فطلاب المدارس الابتدائية ينبغي الا يقطعوا اكثر من عشر دقائق للحركة مشياً عن مدارسهم. اما المدارس المتوسطة فينبغي إن لا يمشوا اكثر من 20 دقيقة عن مكان إقامتهم الى المدرسة دون العبور على الطرق الرئيسة.

7. استعمالات الأرض للخدمات الصحية.

يشكل هذا الاستعمال اهمية بالنسبة للمواطنين, لذا فأنها تنشأ دائماً على مواقع متميزة من المدينة إذ تتوزع بشكل رتب بحسب مراتبها واهميتها ومستوى خدماتها . فهي تتنوع بين المستشفيات الحكومية والأهلية الى المستوصفات الطبية والمراكز الصحية والعيادات الشعبية وبأخذ هذا الاستعمال عدة عوامل ومتغيرات ينبغي للمخطط والباحث مراعاتها لغرض تنظيم هذا الاستعمال ومن اهمها الموقع الجغرافي والسكان والنقل.ان استعمالات الارض الصحية لما تقدمه من خدمات تخضع عادةً, كالاستعمالات الاخرى للأرض, الى قوانين الجذب والتنافر الوظيفي تحت تأثير قوانين سعر الارض والإيجارات[20].

---

[18] وزارة التخطيط ، المصدر السابق ص51

[19] وزارة التخطيط ،،مصدر سابق ص52

[20] وزارة التخطيط ،مصدر سابق ص23