

الفصل الثالث

التركيب الداخلي للمدينة

والنظريات الخاصة به

تتوزع استعمالات الأرض داخل المدن مهما صغر حجمها . وتقتسم المنطقة المعمورة في المدينة عدة استعمالات اساسية . وتتمثل بالوظائف الرئيسية التي تقوم بها خدمة لسكانها أو سكان الأقاليم المحيطة بها. ومن تلك الوظائف السكنية والتجارية والادارية والدينية ، وكلما كبر حجم المدينة وازدادت أهمية موقعها كلما ازداد تنوع استعمالات الأرض فيها وازديت إلى وظائفها وظائف جديدة ، كالاستعمال الصناعي والصحي والتعليمي والترفيهي (الترويحي) واستعمالات الأرض للنقل وغيرها . ان توزيع استعمالات الأرض داخل المدينة - والتي تظهره بوضوح خرائط خاصة بها - وتجاور بعضها إلى جانب بعض سواء من حيث التجاذب أو التنافر يسمى التركيب الداخلي للمدينة أو البنية الداخلية Internal structure of City وبالرغم من التشابك والتداخل بين استعمالات المختلفة للأرض في المدينة فان المهتمين بدراسات المدن من

جغرافيين واجتماعيين واقتصاديين قد اكتشفوا
قوانين وأفكار ونظريات تفسر توزيع هذه
الاستعمالات. سواء من حيث قربها لقلب المدينة او
ابتعادها عنه نحو الأطراف، ومن نافلة القول أن
نشير مسبقا إلى أنه لا توجد نظرية متكاملة تصدق
في تفسيرها لجميع الاستعمالات ولكل المدن ، وأنه
من الضروري التعرف على تلك النظريات او على
ابرزها . وتجدر الإشارة هنا إلى أن
استعمالات الأرض داخل المدن ليست اماكن ثابتة
معلومة الحدود والمساحات او قوالب جامدة غير
متحركة . بل على العكس من ذلك فان الوظائف
داخل المدن تتفاعل وتتنافس على احتلال الاراضي
ويتوسع بعضها وتتطور ويتقلص بعضها وينتقل
ليفسح المجال لوظائف اخري . اذ انها تتصف
بالديناميكية والحيوية .

ومهما حاولت السلطات البلدية او الادارية بقوانينها
وانظمتها السيطرة عليها الا انها لم تفلح في اغلب
الاحيان حتى في بعض الأنظمة الاشتراكية . وقد
قام بعض الباحثين بتقسيم المدينة إلى ثلاثة
قطاعات رئيسية هي
(١) القطاع المركزي

٢) القطاع الأوسط (الوسطي) Middle Zone

٣) القطاع الخارجي

Central zone

Outer or peripheral Zone

الا اننا سوف لن نعتمد هذا التقسيم لقطاعات

المدينة الا في تفسير بعض العوامل

التي تؤثر على التركيب الداخلي للمدن .

أما أهم النظريات التي تفسر التباين وتوزيع

استعمالات الأرض داخل المدن او

تركيبها الداخلي ثلاثا منها

١) نظرية الدوائر المتراكزة

٢) نظرية القطاع

٣) نظرية النوى المتعددة

١) **نظرية الدوائر المتراكزة Concetrie Zone**

Theory

ظهرت هذه النظرية بعد أن قام الباحث الاجتماعي

ارنست برجس بدراسته

لمدينة شيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية عام

١٩٢٥ وجوهر هذه النظرية يتلخص

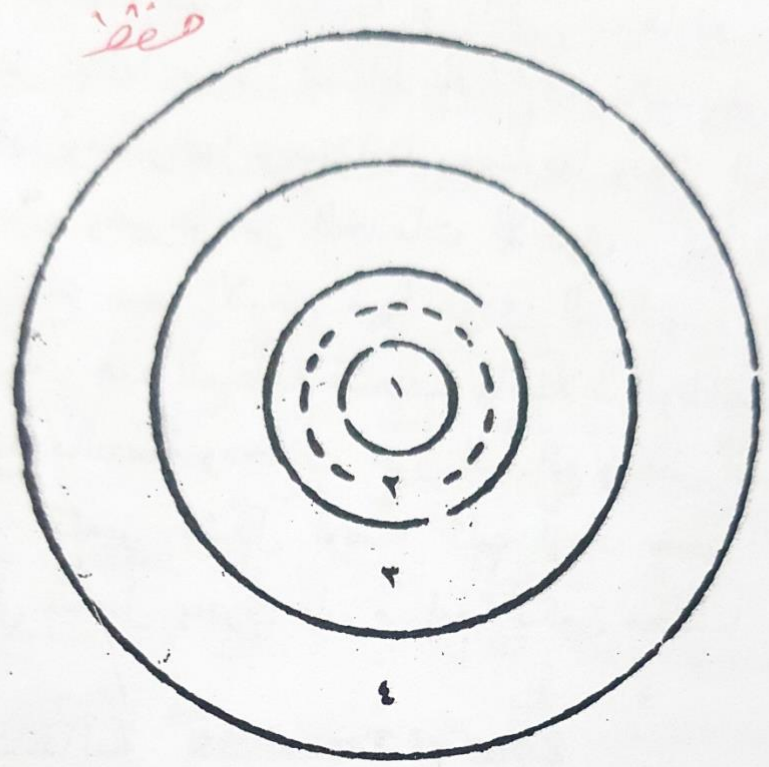
بأن اتساع المدن يحدث بشكل دوائر متداخلة
مشاركة المركز وأعتبر

ذلك نموذج ينطبق على جميع المدن وخاصة
الكبيرة منها وهكذا استطاع أن يميز

خمس مناطق دائرية كما يظهر من الشكل رقم (٢)

نظرية الدوائر المتراكزة

(١) المنطقة التجارية المركزية



نظرية الدوائر المتراكزة

صفحة

رية الدوائر المتراكزة (المنطقة التجارية المركزية المنطقة الانتقالية منطقة دور المال منطقة الدور متوسطة النوعية منطقة الذهاب والاياب

(٢) المنطقة الانتقالية

(٣) منطقة دور العال

(٤) منطقة الدور متوسطة النوعية

(٥) منطقة الذهاب والاياب

وبالرغم من أن هذه المناطق تختلف في اتساعها إلا أنه رأي أن المدينة تنمو وتتطور على شكل عملية تبدأ من الداخل إلى الخارج. فيرجع سبب الضغط الذي يولده نمو المنطقة التجارية والصناعية على المنطقة السكنية بالإضافة الى نمو هذه المنطقة عند الأطراف ورغبة سكانها للابتعاد عن مركز المدينة الصاخب . وقد صور عملية زحف المناطق بعضها على البعض الآخر بعملية غزو مستمرة إلى جميع الجهات . اما أهم هذه المناطق فهي .

١. المنطقة التجارية المركزية

تمثل هذه المنطقة قلب المدينة أو تلتقى عندها أهم طرق النقل الداخلى في المدينة. وت تميز بأنها مركز النشاط التجاري بالمدينة. فهي تشتهر بمحلاتها التجارية وفنادقها ومسارحها وسينماتها ومصارفها ودوائر الحكومة وعيادات الأطباء

ومكاتب المحامين وغيرها من الخدمات الأخرى . كما ت تميز بارتفاع العمارات فيها . اذ أن ارتفاع سعر الأرض فيها يؤدي الى التوسع العمودي لاستغلال أمثل للأرض . أما أطراف هذه المنطقة تتصف باختلاط الوظائف المختلفة ففيها محلات بيع المفرد والبيع بالجملة ومحلات خزن البضائع و بعض الصناعات الخفيفة . ويبدو أن هذه المنطقة تتميز بشكل أوضح كلما ازداد حجم المدينة. وعندما تكون المدينة واقعة على ساحل بحري فان ميناء ها يكون محتشدا بوظائف بيع الجملة

The Central Business District C.B

٢) المنطقة الانتقالية

Zone of Transition JYI

وتتميز بتباين الوظائف المنتشرة فيها وهي انتقالية لأنها تجمع بين صفات المنطقة الأولى والثالثة . وعند عملية نمو المدينة تعرض المنطقة السكنية إلى غزو المؤسسات التجارية والصناعات الخفيفة من المنطقة الأولى . ولهذا فإن الدور السكنية تصبح قديمة ومتدهورة وبذلك تحتلها العوائل ذات الدخل الواطئة حيث تكثر غرف الايجار. اضافة إلى ظهور بعض العمارات التي تحتلها دوائر الحكومة ومؤسسات تجارية واجتماعية . كما تكثر فيها الدور القديمة التي هجرها أصحابها بعد أن ارتفع مستوى معيشتهم ومع ذلك يبقى سعر الارض مرتفعاً . إذ أن أصحاب العقارات لا يجدون أو يرممون تلك الدور طالما تدر عليهم ايجارات مرتفعة .

(٢) الأحياء السكنية العمالية Zone f warin
went', Ho

يسكن هذه المنطقة عادة العمال والموظفون من ذوي الدخل المحدود. اذ يميل هؤلاء للسكن قرب مواقع أعمالهم مستفيدين من فروق اجرة النقل والوقت .

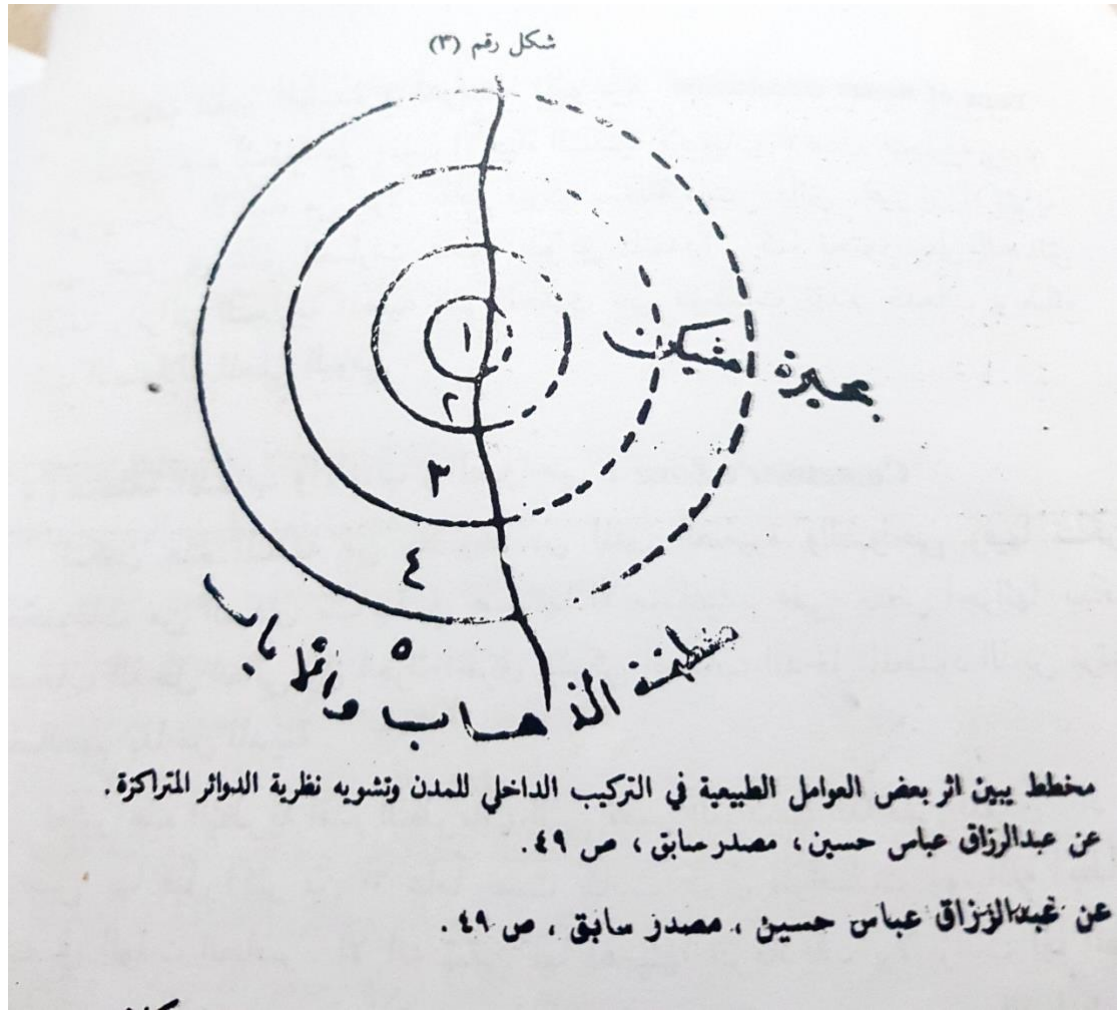
(٤) منطقة الدور الجيدة والمتوسطة النوعية RZoe eterldene تشتمل هذه المنطقة على اغلب الأحياء السكنية لأصحاب الأعمال التجارية وذوي المهن ويسكن الأغنياء من هؤلاء عادة بيوت مستقلة ذات حدائق غير أن الأكثرية منهم تعيش في شقق العمارات ذات الطوابق المتعددة . كما تحتوي على الحدائق العامة والمراكز التجارية المحلية التي تحتوي على مؤسسات تقدم خدمات وبضائع ذات الاستهلاك المحلي اليومي .

(٥) منطقة الذهاب والأياب الضواحي Com
et Lone

تتكون هذه المنطقة من مجموعة من المدن الصغيرة والضواحي وفيها تسكن مجموعات من السكان متباينة في طبقاتها الاجتماعية . ففي بعض اجزائها يسكن اصحاب الدخل العالي وفي اجزاء أخرى يكن اصحاب الدخل المحدود الذين ترتبط مصالحهم بداخل المدينة. هذه النظرية أقدم النظريات التي تفسر الترتيب الداخلي للمدن اذ جاء برجس بها قبل أكثر من ٦٠ عاما حيث كانت طرق المواصلات و وسائله ابطا مما عليه في الوقت الحاضر، الا أنه تبقى لها أهميتها الريادية . ولا زالت لها انصارها وخاصة من الاجتماعيين، اذ يرون ان القطاعات الخمس موجودة الا انه يصيبها بعض الأحياء تشويه وهذا يجب أن لا يقلل من تتابع القطاعات الدائرية وانتظامها). وهناك من يقلل من شأنها ويوجه الانتقاد اليها ويرى أن يعاد النظر بها وتطويرها. اما أهم الانتقادات التي توجه إلى النظرية فهي..

(١) أن برجس نظر إلى توسع المدينة على أنه عملية نمو منتظمة عند الأطراف

وبشكل موحد وبنفس السرعة وبذلك اهمل عامل
سطح الأرض والمناخ
فليس من الضروري أن تتوسع المدينة من جميع
اطرافها بنفس معدل النمو. فقد تعترض التوسع
عوارض طبيعية كالبحيرات أو البحار أو
المرتفعات. وتجدر الإشارة هنا إلى أن مدينة
شيكاغو التي درسها برجس لم تكن قطاعاتها على
شكل دوائر منتظمة بل أن اعتراض بحيرة ميشيكن
لها أدى إلى أن تظهر الدوائر غير متكاملة



(٢) لقد بني برجس استنتاجاته بعد دراسته لمدينة واحدة هي شيكاغو ودعم فرضيه من حالاتها ثم عمم ذلك على غيرها ومن المعلوم أن لكل مدينة خصائصها والعوامل التي تؤثر على نمو وشكل بنيتها.

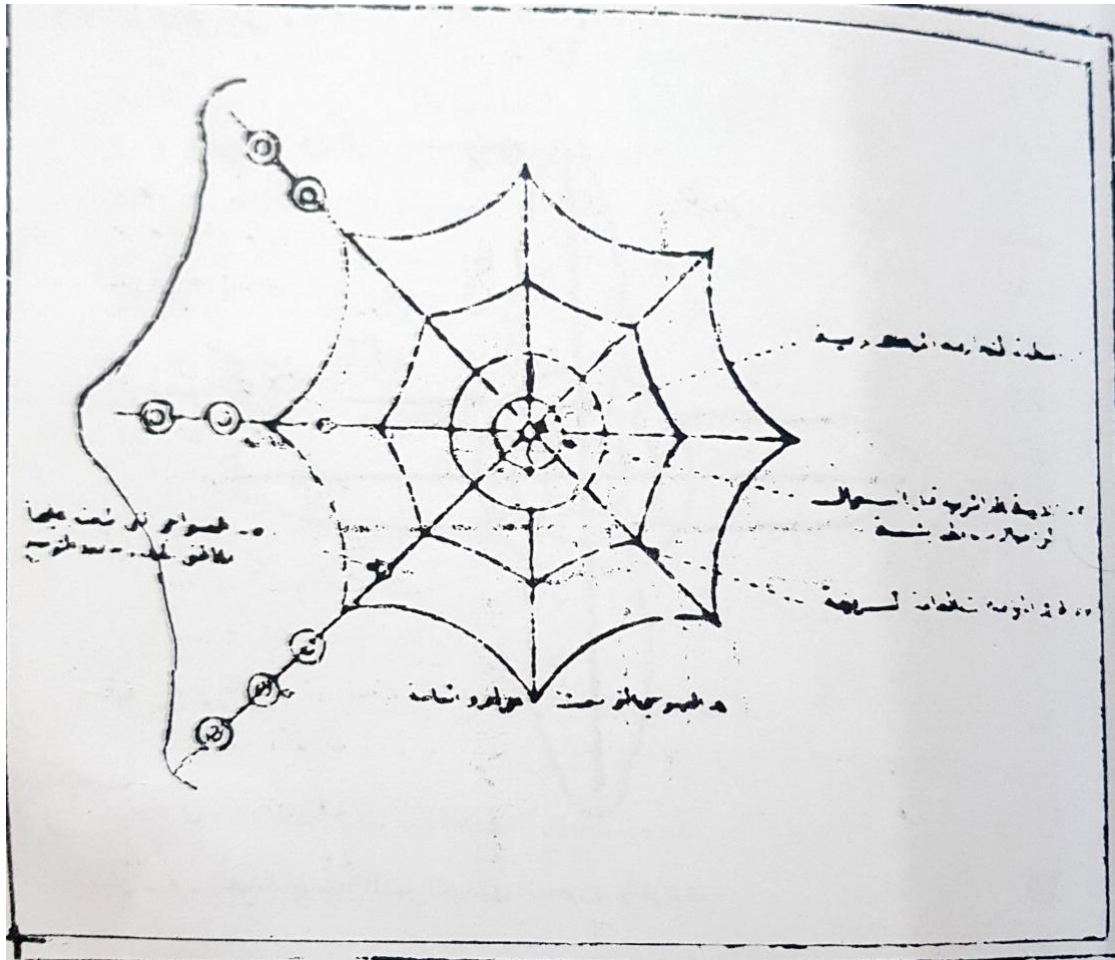
(٣) لقد عينت النظرية مكان الصناعات الخفيفة في المنطقة الانتقالية الا أنها اهملت مكان الصناعات

الثقيلة التي يمكن أن تتشا على اطراف المدينة أو عند تفرعات سكك الحديد أو المواقع النهرية .

4) من النادر ان تتخذ استعمالات الأرض داخل المدينة اشكالا هندسية دائرية منتظمة فالمنطقة المركزية مثلا قد تأخذ اشكالا متباينة كالمستطيل والمثلث. حين حاول الدكتور حسن الخياط فحص هذه النظرية ومدى انطباقها على بنية بغداد وجد أنها لاتصدق عليها وخاصة في شكل المنطقة المركزية وشكل المدينة ككل. بالرغم من النواة الأولى لمدينة بغداد كانت المدينة المدورة كما هو معلوم .

5) ومن المآخذ التي يمكن أن ينقد على اساسها برجس هو انه لم يدخل في حساباته الاثر الذي يمكن أن تتركه وسائل النقل وسرعة الحركة على استعمالات الأرض داخل المدن. فان تقدم المواصلات الحديثة باختلاف انواعها وزيادة عدد السكان وارتفاع سرعة الحريه أدى أن يتغير الشكل الدائري للمدينة ، التي كانت تفرضه طبيعة الدفاع وبناء الأسوار من حولها . فأخذت

امتدادات طرق المواصلات وسهولة الحركة عليها



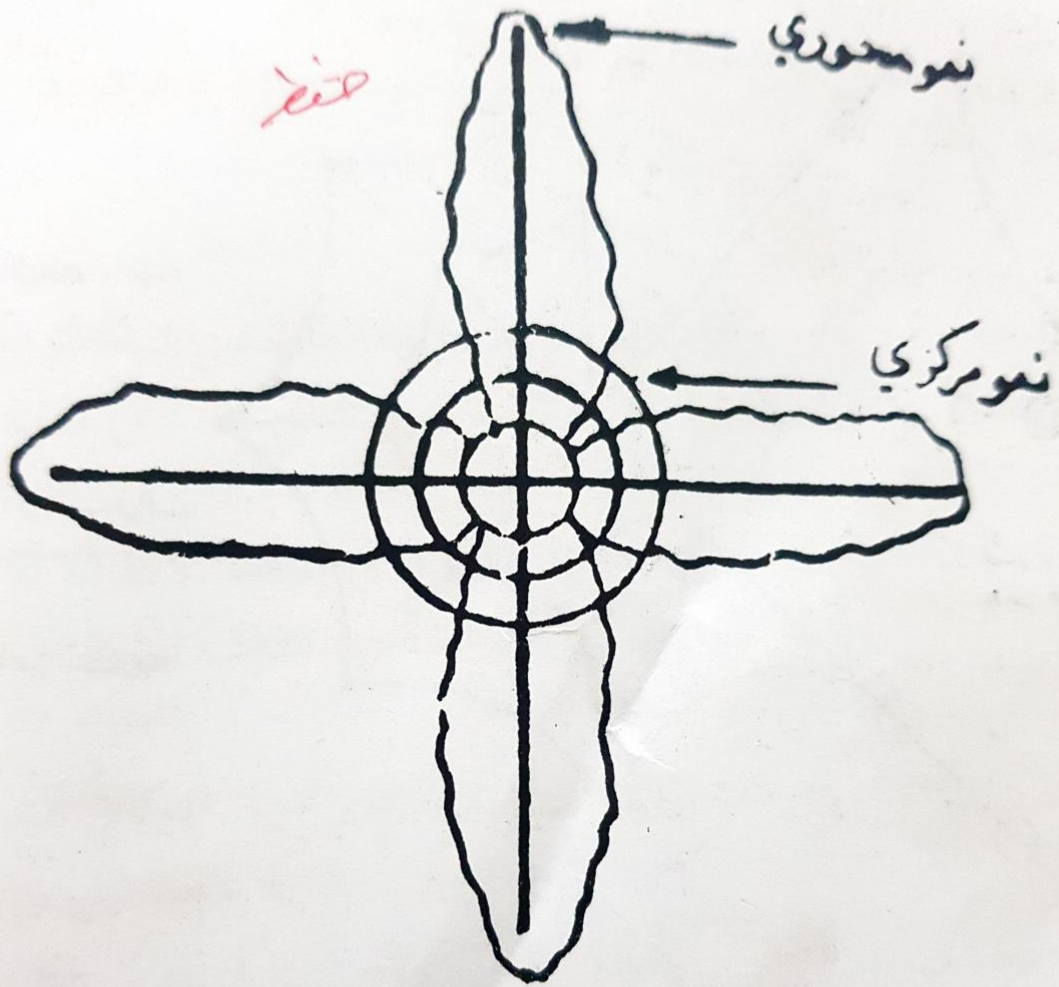
تسحب توسعات المدينة واطرافها بامتدادات نحو اتجاهات متعددة واستطلاات.

(٢) نظرية القطاع

تعود فكرة هذه النظرية في الأصل إلى هارد عام ١٩٠٣ (ومن قبله إلى ابن خلدون ثم فان ثونن حيث ميز نوعين من النمو الحضري النوع الأول

دعاه بالنمو المحوري (يحدث بتوسع المدينة من المركز نحو الخارج على طول امتداد خطوط المواصلات الرئيسية أما النوع الثاني فقد اطلق عليه) النمو المركزي (وهو التوسع الذي يحدث حول مركز المدينة الرئيسي أو المنطقة التجارية وحول المراكز التجارية الثانوية التي توجد عادة موزعة داخل المدينة وخاصة عند تقاطع الطرق وراى فان هذين النوعين من النمو يؤديان إلى اتخاذ المدينة الشكل النجمي أو الشعاعي.

١١ هـ
(لاحظ شكل رقم ٥)



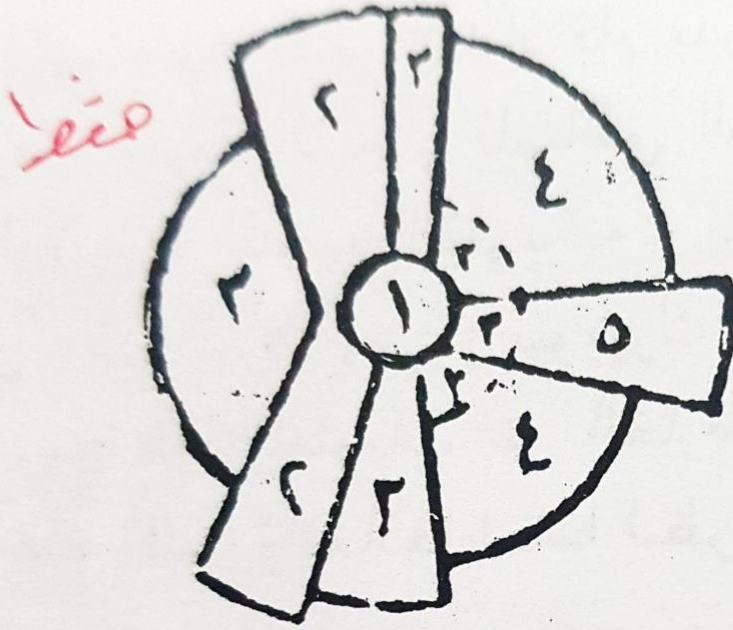
٥ - مخطط يوضح النمو الحضري المحوري والمركزي .

هو مر هويت بذل جهدا مضنيا في تطوير هذه الفكرة وتطبيقها عمليا حتى سميت النظرية باسمه والتي نشرها عام ١٩٢٩ اذ قام بدراسات حقلية استعمل حقائق تتعلق بسعر الأرض وقيمة الايجار لمناطق السكنية في 11 مدينة صغيرة ومتوسطة الحجم في الولايات المتحدة الأمريكية بالإضافة إلى استطلاع وجمع نفس الحقائق عن خمس مدن كبري وهي نيويورك واشنطن. شيكاغو ديترويت، وفيلادلفيا وبعد رسم هذه المعلومات على الخارطة وصل إلى تعميمات مفيدة عن المناطق السكنية في هذه المدن واتخاذها اساسا لنظرية القطاعات التي سيتم شرحها

جاه هو مر هويت بنظرية بعد حوالي عشر سنوات من ظهور نظرية برجس إذ يؤكد أن الطبقات الاجتماعية للسكان في أي مدينة تحاول أن تتكثل كل منها على انفراد مكونة قطاعات تبدأ من المنطقة التجارية المركزية ذات الشكل الدائري

في المدينة. فالدور ذات الأثمان العالية أو الا
إيجارات المرتفعة تتركز في قطاعات خاصة
فهناك تدرج في اثمان وإيجارات الدور والأرض
بدأ بالتناقص كلما ابتعدنا عن قلب المدينة ذي
الايجار العالي إلى مختلف الاتجاهات. أو من
قطاعات الدور ذات المستوى العالي فالدور التي
تأتي بالدرجة الثانية تنتشر على حافات قطاعات
الدور ذات المستوى العالي أو تنتشر على جهة
واحدة منها الدور ذات المستوى المنخفض النوعية
الواطنة نكل قطاعات أخرى غالبا ماتبدا من
المركز وتستمر إلى القطاعات الخارجية وعندما
يزداد سكان المدينة تنتقل مناطق الايجار العالي أو
الإثمان المرتفعة على طول قطاع واحد ثم تتدهور
فتحل فيها جماعة ذات مستويات اقتصادية أوط و
بدلا من أن تكون المنطقة المحيطة بالمدينة دائرية
فان هومر هويت يصر على أن مناطق الاثمان
المرتفعة والا يجارات العالية تقع في العادة عند
الحافة الخارجية لقطاع أو أكثر أما المناطق
الصناعية فتظهر على طول خطوط المواصلات
بدلا من أن تتكتل في منطقة دائرية تحيط بالمنطقة
التجارية المركزية لاحظ الشكل 6)

لقد عدد هويت العوامل التي تنمو بموجها المنطقة
السكنية الراقية قطاع الدور الراقية وهي كما يلي



نظرية القطاعات

عبدالله

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

١) ان المنطقة السكنية الراقية تقدم في نموها من المراكز على طول خطوط المواصلات أو باتجاه النوى الجديدة التي تشكلها المباني والمراكز التجارية .

٢) ان قطاع المناطق ذات الأيجار العالي يميل إلى التقدم باتجاه الأراضي العالية البعيدة عن مخاطر الفيضانات، وتنتشر على طول البحيرات والخلجان والأنهار وعلى جبهات البحار والمحيطات وغيرها من الواجهات المائية الغير مستعملة للاغراض الصناعية .

٣) أن المناطق السكنية ذات الايجار العالي تنمو في الأقسام الخالية من المدينة وفي المناطق الريفية المفتوحة بعيدا عن الأقسام ذات النهايات الحدية التي لايمكن التوسع فيها سواء كانت المعوقات طبيعية أو اصطناعية .

4) تنمو المنطقة السكنية ذات السعر العالي باتجاه المنطقة التي توجد فيها بيوت المسؤولين و وجهاء البلد.

ه) أن حركة الدوائر الرسمية والبنوك والمخازن تسحب المنطقة السكنية العالية في نفس اتجاهها العام.

٦) أن المناطق السكنية من الدرجة الراقية ت تطور على طول خELOط النقل والمواصلات

٧) تنمو المناطق السكنية ذات الأيجار العالي بصورة مستورة على نفس اتجاهها وذلك خلال نفس الفترة الزمنية .

٨) أن الشقق الراقية ذات الأيجار العالي تقوم قريبة من المركز التجاري في المناطق السكنية القديمة .

٩) و ان امتلاك أصحاب العقارات وتمارها لأراضي واسعة في المدينة قد يعوق استمرار

نمو القطاعات الراقية .

١٠) أن المنطقة السكنية ذات الايجار العالي لاتقفز من منطقة إلى أخرى بصورة عشوائية

او كيفما اتفق وانما تتبع في عملية تحركها مرا محددات أو أكثر من قطاعات المدينة وهكذا يظهر تحرك القطاع الراقى نحو الأطراف.

لقد اوضح هويت عام ١964 بأنه ربما كانت حركة السيارات السريعة قد فتحت مجالا كبيرا لتوسع المدن ونموها الحضري فاتجه عن تفرع طرق المواصلات السريعة وحزام الطرق الواسعة الحديثة أن الجاعات ذات الدخل العالي تطورت في قطاعاتها فها وراء القطاعات ذات الدخل المنخفض.

نقد النظرية

بالرغم من أن نظرية هويت قد اخذت بنظر الاعتبار تأثير المواصلات السريعة في

تشكيل بنية المدينة وخاصة المناطق السكنية لكها
لم تسلم هي الأخرى من الاعتراضات) (واهمها :

(١) أن انتاجات هذه النظرية ت تعلق بالدرجة
الأولى بتحليل المنطقة السكنية في المدينة
ولا تطرق الا بشكل عرضي لاستعالات الأرض
الأخرى.

(٢) غموض الطريقة التي ت تكون بواسطتها
القطاعات المختلفة.

(٣) أن الاستعمالات الأخرى للأرض تداخل مع
الاستعمال السكني وليس من الضروري أن ت
تميز قطاعات سكنية ذات نوعيات من الدور
خاصة.

(4) لم تراع النظرية ظهور الضواحي خارج
المدن. وقد أوضح الدكتور حسن الخياط في
معرض نقده ل لنظرية وعلى انطباقها على
بنية بغداد أن النظرية اغفلت التدخل الحكومي في
توزيعه الأراضي السكنية وان

القطاعات في بغداد ذات امتدادات طولية ١)
وليست دائرية ،

٣- نظرية النوى المتعددة

لقد وضع مكنزي أساس هذه النظرية . حيث ادعي بأن المدن الكبرى غالبا ماتكون من عدد من (النوى) جمع نواة (أو المراكز الثانوية بالإضافة إلى المركز الرئيسي أو المنطقة التجارية الرئيسية). ومن ثم وسع هذا المفهوم من قبل جاني

Ulman (E.L. Ullman) (C.D. 3
Harris)

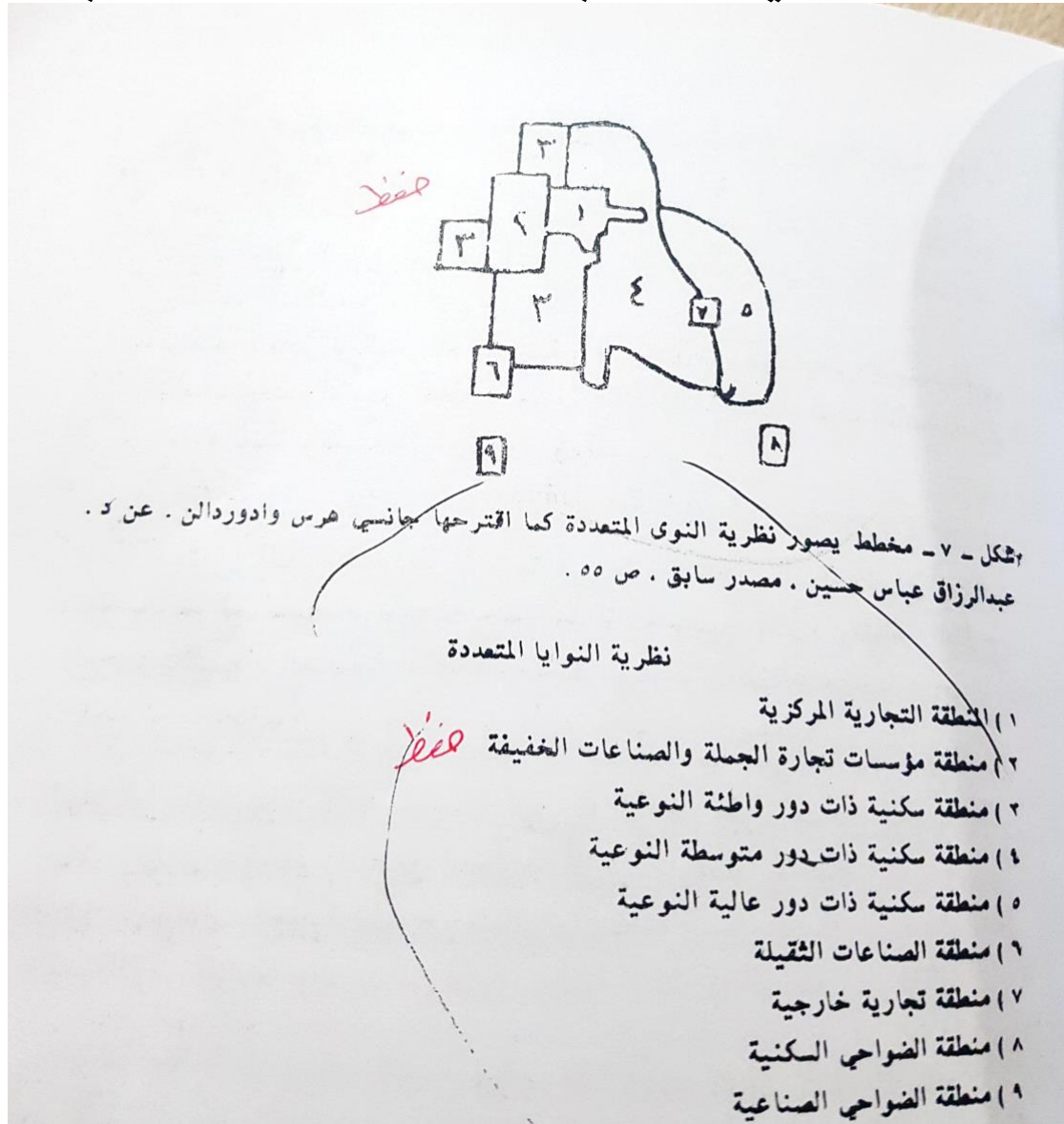
هذه النوى أو المراكز التعددة تنشأ نتيجة إلى .

1- وجود مراكز استيطان منفصلة منها بمركز تجاري منفصل أو مركز لفعالية أخرى، ثم ما برحت ان امتلات الفراغات التي تفصل بين هذه المراكز إلى أن اتصلت جميعها مكونة منطقة مدنية واحدة ذات بوّرات متعددة

2- نشوء مراكز جديدة في الضواحي . وهذه
المراكز ت تميز بؤرات مستقلة إلى حدها ومن
مجموع هذه المراكز المختلفة يتكون الحيز المدني
الكبير. أن هذه البؤرات أو المراكز تظهر
واضحة في شكل .

أن عد النوى أو المراكز و وظائفهما يختلف من
مدينة إلى أخرى . ففي كل مدينة لابد من وجود
منطقة تجارية مركزية اما بقية المجموعة فر بما
تكون مناطق ل لبيع بالجملة أو الصناعة أو مناطق
ترفيهية أو حكومية إلى غير ذلك. هذا وان بعضها
على شكل حي جامعي أو مراكز خارجية ثانوية ل
لبع بالمفرد. أما الضواحي فاغلبها اما سكنية او
صناعية أو ترفيهية .

وقد توصل هذان الباحثان ايضا إلى أن بعض النوى أو المراكز تظهر في الأدوار الأولى من نشأة المدن فمثلا وجدت لندن الكبرى على اساس نواتين هما مدينة لندن و وستمنستر. الأولى كمركز سياسي - اداري والثانية كمركز تجاري .



وكلما اتسع حجم المدينة كلما زاد عدد النوى فيها.
أما العوامل التي تؤدي إلى ظهور النوى المتعددة
المنفصلة فهي

١ - أن بعض النشاطات تطلب متطلبات
متخصصة وكمثال على ذلك أن منطقة البيع
بالمفرد تحتجز منطقة كبيرة من قلب المدينة يمكن
الوصول إليها ومنطقة الميناء تكون على جهة
مائية ملائمة والمنطقة الصناعية تكون ممتدة على
مساحة كبيرة من الأرض والماء أو على منطقة
السكك الحديدية.

٢ - يحتمل أن تكون النشاطات متجمعة سوية وذلك
لحصول على الفائدة من هذا التقارب . فمنطقة
البيع بالمفرد تستفيد من هذا التجمع الذي يزيد من
تركز أكبر عدد ممكن من الزبائن وهذا يعمل
منافسة في التسوق كما أن المراكز أن العرض
السابق أظهر أن نظرية النوى المتعددة تجمع بين
بعض خصائص النظريتين المابقتين. كما أن هذه
النظرية ونظرية الدوائر المركزية التي أتت بها

بر حس تعطي فكرة عامة عن بقية المدن الكبيرة
بينما تختص نظرية القطاعات تركيب المنطقة
السكنية العامة لمدن من مختلف الحجم ويمكن
القول بان نظرية النوى المتعددة أبسط من
النظريتين السابقتين وتأخذ بنظر الاعتبار تأثير
التطورات التقنية الحالية في تركيب المدن الحديثة
، فمثلا نجد السيارات و وسائل النقل الحديثة
احدثت تغيرات كبيرة في تركيب المناطق
الحضرية وقلت من درجة واقعية نظرية برجس
وهويت إلى حد كبير. كما أن جميع هذه النظريات
لا زالت تحت الاختبار للتأكد من صحتها .

لقد اشار د. حسن الخياط عند محاولته تطبيق
نظرية النوى المتعددة على بنية بغداد أنها تكاد
تتطبق على تركيب بغداد الداخلي أكثر من
النظريتين السابقتين فبغداد تطورت من عدة نوى
بغداد القديمة في الكرخ ثم الرصافة ثم الكاظمية
والأعظمية والكرادة وكذلك أن شكل المنطقة ليس
دائرياً بل مستطيلاً.

أما منطقة رقم ٢ المتمثلة بالبيع بالجملة
والصناعات الخفيفة فتكاد أن تطابق مع

الشورجة والشيخ عمر والشيخ معروف . اما مناطق رقم 4.3. ه التي تمثل الأحياء السكنية المتنوعة فلا نجد هذا التمايز في احياء بغداد بالرغم من وجود أقاليم سكنية فيها).
 . أما رقم ٦ المتمثلة بالصناعات الثقيلة فبالرغم من قلتها في بغداد الا أنها تظهر على اطراف الأحياء السكنية كالشالجية والكاظمية أما رقم ٧ فيتمثل بالمراكز التجارية بالمنصور والكرادة الشرقية وبغداد الجديدة والبياع والكاظمية والأعظمية .
 اما رقم ٨ فيمثل بالضواحي السكنية كمدينة صدام وحيو الأحياء المنتشرة على شارع المطار الدولي . أما رقم 9 فتمثل بمصفى الدورة ومعسكر العامل وأحياء الشعلة الرشيد
وقد. اوضح الباحث صلاح الجنابي ان مدينة البصرة قد تطورت من ثلاث نوى).

ضوابط التركيب الداخلي للمدن :

نحاول أن نعرض إلى أهم الضوابط التي تؤثر على بنية المدينة من حيث التجاذب الوظيفي

والعلاقات المكانية والتي تبدو واضحة من خلال التباين المكاني للاستعمالات الأرض فيها وبالتالي تبرز شخصية المدينة كوحدة متكاملة . وسيكون التأكيد على نوعين من الضوابط

أ دراسة القوى الطاردة من المركز (العمركية (والجاذبة اليه (المركة (والتي تشجع على أن انتقال بعض الوظائف من قطاع إلى آخر داخل حدود المدينة أو من هذه القطاعات إلى ضواحي المدينة وتوا بها أو بالعكس

ب - دراسة العوامل التي تؤثر على نوع وحجم ومواقع الوظائف المدنية المختلفة

أ- القوى العمركية والمركة

تخضع استثمارات الأرض داخل المدن سواء من حيث توسع أو تقلص الوظائف الأساسية أو نشوء وظائف جديدة إلى قوى فعالة نشطة لها اثرها البالغ في أعطاء المدن

اشكالها وتراكيبها الداخلية المعاصرة ويمكن
اجمال هذه القوى بقوتين أساسيتين

هما .

1- القوة المركزية. أو القوة الطاردة من المركز
Centrefugal()Force

٢ القوة المركزية ، أو القوة الجاذبة إلى لمركز
Centrlpetal()Force

ويعني بالقوة الموكزية تلك القوة التي تفرض نوعا
من الضغط يؤدي إلى انتقال بعض استثمارات (
استثمارات) الأرض التي تنتشر في القطاع
المركزي ل لمدينة إلى القطاعين الوسطي
والخارجي. أما القوة المركزية فهي القوة التي
تشجع استثمارات الأرض التي تنتشر في القطاع
المركزي ل لبقاء في ذلك القطاع ، كما نحاول أن
تجذب اليه استثمارات و وظائف سبق وان كانت
موجودة في القطاع الوسطي والخارجي
للمدينة ، او استثمارات جديدة عن المدينة.

وسنحاول القاء الضوء على هاتين القوتين :
- القوة العمركية أو القوة الطاردة من المركز

(Centrehigal Force)

يمكن ملاحظة تأثير هذه القوة في توزيع الوظائف المختلفة في جميع المدن الحديثة ويتمثل ذلك بندو وتوسع المنطقة التجارية المركزية

Central(BU5\$£1©B3

(IDistrictC.B.D) (باتجاهات كثيرة . فقد توسعت هذه المنطقة على حساب الشوارع المتشرة منها في بغداد كشارع السعدون و ابي نواس وعبر جسر الشهداء نحو ساحة الشهداء وغيرها من الشوارع المتصلة بها. اذ تنتقل بعض المحلات من داخل هذه المنطقة نحو أطرافها. أو نتشا وظائف جديدة لم يسبق أن كانت موجودة في هذه المنطقة. تأخذ محلاتها ومواقعها عند اطراف هذه المنطقة

اما في القطاع الوسطي فتنتقل بعض الاستثمارات التجارية من الحافات الداخلية له إلى الحافات

الخارجية أو عند الحافات الداخلية للقطاع
الخارجي ل لمدينة. حيث تنشأ شوارع تجارية
جديدة كشارع العامرية التجاري أو نشوء مجمعات
أسواق حديثة كسوق الثلاثاء أو الأسواق المركزية
في المنصور .

وقد تؤدي القوة المركزية على نحو القطاع
الخارجي فتؤثر على توسع المدينة كم عام ١٩٥٠
إلى أن أصبحت حوالي ٨٥٠ كم ككل حيث
توسعت بغداد حدودها البلدية عام ١٩٠٦ وقا.
تعديت هذه الحدود عام 1٩٨0 حتى أصبحت
حسب

865 كم".

ان انتقال استعمالات الأرض من القطاع المركزي
نحو القطاع الوسطي الخارجي
(التيار الطارد) نتيجة مساوي، القطاع المركزي
ومحاسن ت تمثل في القطاعين
الآخرين ومن مساويء القطاع المركزي :

١- ارتفاع اثمان الأراضي وارتفاع اجارات
المحلات في القطاع المركزي .

- ٢- صعوبة الحصول على الأراضي الكافية بقصد
اجراء التوسعات في الملحلات التجارية
والصناعية الخفيفة (وبقصد انشاء محلات جديدة
- ٣- مشكلة المرور التي ت تجسم بالازدحام الشديد
خاصة عند شحن وتفريغ البضائع من تلك
المحلات التجارية أو إليها.
٤. تمنع القوانين والأنظمة انشاء بعض الصناعات
وخاصة الملوثة منها في القطاع المركزي أو تجبر
القديمة منها على انتقال منه إلى القطاع الخارجي.
٥. تجنب بعض محلات التسلية هذا القطاع
المركزي (لعدم توفر القطع الأرضية.
- الشاغرة التي ت توفر فيها الصفات، الضرورية
لمثل هذه المحلات كالأجواء المائية أو المناظر
الخلابة أو الهدوء

- أن بعض أحياء القطاع المركزي قديمة
ومتدهورة اجتماعيا لذلك ينتقل منها السكان أو
اصحاب المحلات الذين تسنح لهم الفرصة في ذلك

أما محاسن القطاعين الوسطي والخارجي فت
تمثل بما يلي :

١- توفر مساحات واسعة من الأراضي غير
المستثمرة والتي تصلح كمواقع لوظائف مدنية.
ويمكن الحصول على هذه الأراضي بأثمان
منخفضة تقل كثيراً عن اثمان أراضي القطاع
المركزي

٢- سهولة المواصلات وقلة مشاكل المرور وتوفير
المساحات الكافية لأغراض التحميل والتفريغ
ووقوف السيارات الخاصة .

٣- يمكن اختبار الموقع الطبيعي أو المظهر
الطبيعي (Natural landscape) (المناسب الذي
يتفق مع متطلبات الوظيفة المدنية كمحلات التسلية
والمنتزهات .

٤- لقد وجد المخطط طون والمسؤولون عن
الاسكان أن القطاع الخارجي انسب القطاعات

لتنفيذ مشاريعهم في بناء الأحياء الجديدة النموذجية
البعيدة عن الضوضاء ومصادر التلوث .

٢ - القوة المركزية Centrlpetul Foree

يجذب القطاع المركزي كثيرا من النشاطات نحوه
ويصل تأثيره الى القطاعين الوسطي والخارجي
أو إلى اقليم المدينة أو ظهيرتها (Hinterland
وبتأثير هذه القوة الجاذبة تتجمع كثيرا من
الوظائف المدنية وتتعد في تركيبها في هذا القطاع
وبسبب التنافس على الأرض في هذا القطاع
ارتفعت اثمانها وارتفعت الـا بنية فوقها
على شكل طوابق متعددة

ويمكن تلخيص مزايا القطاع المركزي بما يلي ؛
١ - يحتل القطاع المركزي موقعا مركزيا يسهل
الوصول اليه من قبل المستهلكين أي محلات
المفرد التي تتجمع فيه إلى جانب الدوائر
الحكومية.

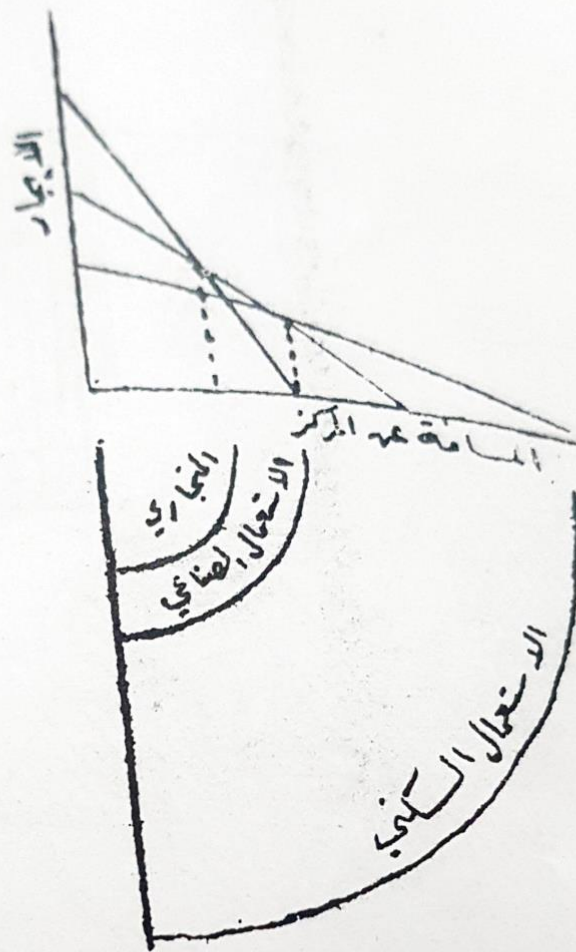
٢ - تتركز في هنا القطاع اغلب وكالات ومحلات
نقل المسافرين .

٣- التجاذب الوظيفي : أن تركز بعض الوظائف في القطاع المركزي يؤدي الى جذب وظائف أخرى لاحقة إلى هذا القطاع . فانتشار محلات بيع الاقمشة في منطقة معينة مثلاً أدى إلى وجود محلات الخياطين بالقرب منها . وتتجمع الصيدليات ومختبرات التحاليل قرب عيادات الأطباء .

ب العوامل التي تؤثر على التركيب الداخلي للمدن يتأثر التركيب الداخلي ل لمدينة بعدة عوامل منها اقتصادية وغيرها اجتماعية وبعضها ت تعلق بالسلوك الفردي وأخرى ت تعلق بالمصلحة العامة ومن الجدير بالذكر أن هذه العوامل تعمل مجتمعة بشكل متكامل الا الكل مدينة خصوصيتها . وهناك حالات تبرز فيها بعض العوامل على غيرها وأهم هذه العوامل -

١- العوامل الاقتصادية :
و تعتبر الأرض داخل المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب وان اسعار الأراضي ت تباين من منطقة إلى أخرى داخل المدينة، وكذلك تتباين تبعاً

لذلك ايجارات المباني التي تقوم عليها. وقد يكون
لسعر الأرض الاثر الأكبر في تحديد نوع
الاستعمال (الاستثمار) لتلك الأرض وكقاعدة
عامة فان اسعار الأراضي تنخفض كلما ابتعدنا من
قلب المدينة ومركزها نحو الأطراف مع استثناءات
حيث ترتفع اسعار الأراضي المطلة على الشوارع
الرئيسية والأركان التي تلتقي عندها الطرق أو
الشوارع وخاصة التجارية منها، حيث تمتع
بسهولة الوصول النسبية . وهكذا فان الوظيفة
التجارية والمالية أو الصناعات الخفيفة تحتل أعلى
الأراضي ثمنا والمباني ذات الإيجارات العالية.
وتنافس الوظيفة السكنية التي تعتبر اضعف
الوظائف مقاومة والتي غالبا مات تخلص عن
مواقعها لوظائف الأخرى حتى الترفيهية منها .
ولنا نجد ان المنطقة التجارية المركزية تحتل قلب
المدينة بينما تنتشر الأحياء السكنية والضواحي
عند الأطراف) . وبسبب ارتفاع اثمان
الأراضي الواقعة قرب المركز نجد أن استغلالها
الأمثل هو بالتوسع العمودي ل لاستفادة اصغر
وحدة مساحية من الأرض (لاحظ الشكل (٨)

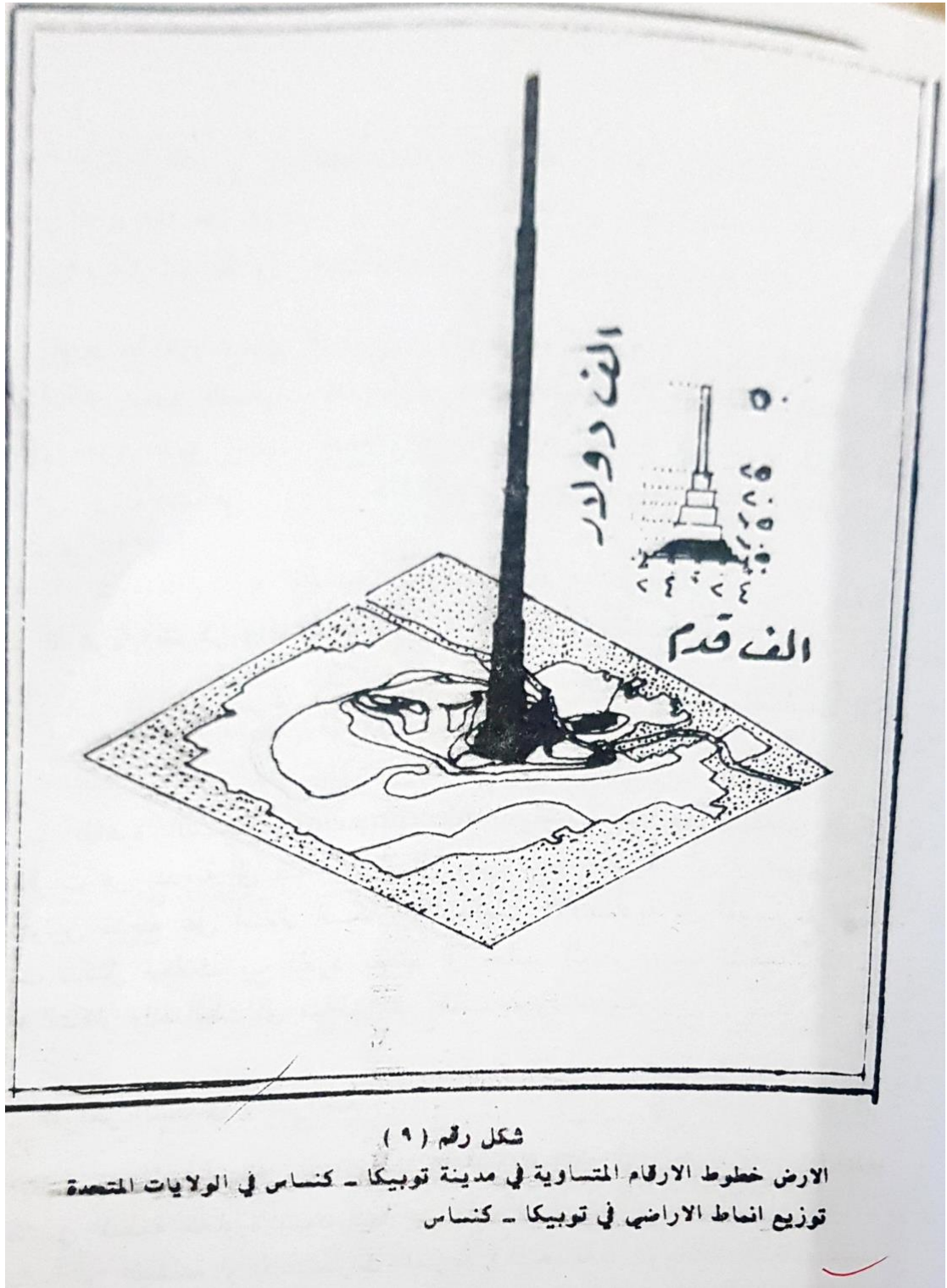


شكل رقم (٨)

العلاقة بين الايجار والبعد عن المركز في داخل المدينة وتوزيع الاستعمالات المدنية

2- العوامل الاجتماعية

تؤثر العوامل الاجتماعية على التركيب الداخلي للمدينة متعاونة في ذلك مع العوامل الاقتصادية بحيث لا يمكن فصل تأثير إحداهما عن الأخرى ويتحدد هذا التأثير بظواهر اجتماعية يمكن تلخيصها بما يلي:



١. عمليات التسلط والتدرج والتمييز الوظيفي والطبقي والعنصري

ويقصد بعملية التسلط (Comunance) سيادة منطقة من مناطق المدينة على الناحية الاجتماعية او الاقتصادية على بقية المناطق. كسيادة منطقة الشورجة وشارع الرشيد وشارع المستنصر في بغداد كمركز لفعاليات التجارية على بقية المراكز التجارية الثانوية في الأعظمية والكاظمية والكرادة وغيرها .

أما ظاهرة التدرج (gradient) فتوضح تناقص تسلط منطقة من المناطق على المناطق الخارجية من المدينة. وتبرز هذه الظاهرة واضحة في المدينة الانتقالية التي تقع بين مراكز التسلط والمراكز الفرعية . ويقصد بظاهرة التمييز الوظيفي أو الطبقي والعنصري (العزلة) (Segregation) الميل لتكتل بعض الفعاليات المدينة أو بعض الطبقات الاجتماعية أو العنصرية في

مناطق معينة ضمن حدود المدينة بحيث تصبح
متميزة عن غيرها في التركيب الوظيفي أو
الاجتماعي . ويأتي هذا التميز نتيجة ل فروق
الاقتصادية أو التباين.

- ظاهرة التركز والتشتت

ويقصد بظاهرة التركز (Concentration)
تكتل السكان والفعاليات المدنية ضمن حدود المدينة
(أما ظاهرة التشتت
والفعاليات من المدينة إلى ضواحيها أو إلى مدن
تابعة صغيرة. أي أن أحدي هاتين

الظاهرتين تشجع على انتقال السكان والفعاليات
الاقتصادية إلى المدينة المركزية بحيث تتكتل
محلات بيع المفرد بعضها إلى جانب البعض بينما
تشجع الثانية على هجرة السكان والفعاليات إلى
مناطق تقع خلف حدود المدينة
(decentration) فيقصد بها هجرة بعض
السكان

- ظواهر التحدي والتراجع .

يقصد بالتحدي أو الغزو تغلغل جماعة من السكان أو استثمار من استثمارات الأرض في منطقة مجاورة تسود فيها جماعات أو استثمارات تختلف اجتماعيا واقتصاديا عن الجماعة أو الاستثمارات الغازية (المتحدية) . ويحدث التغلب عندما تحل تلك الجماعة من السكان أو الاستثمار من الاستثمارات محل الجماعة القديمة أو الاستعمالات القديمة . أن هذه العمليات تحدث متعاقبة وبصورة تدريجية . فالتحدي قد يبدأ بشخص واحد أو عائلة واحدة أو استثمار واحد ثم تبدأ الاستثمارات القديمة بالتراجع امامه . كتغلغل وغزو الوظيفة التجارية للاحياء السكنية القديمة في كل من شارع السعدون والكرادة الشرقية وابي نواس والشوارع الرئيسة في حي الجامعة او شارع العمل الشعبي في العامرية أو الشارع الرئيسي في البياع وغيرها .

- اثر السلوك الفردي والجماعي على استثمارات
ارض المدينة) ١ (بعني بالسلوك الفردي والجماعي
تصرف فرد أو مجموعة من الأفراد بحسب القيم
والمثل الاجتماعية والحضارية التي يؤمن بها ذلك
الفرد أو تلك الجماعة . وان هذا السلوك ذو
وجهين فهو يؤثر في مظهر المدينة وتوزيع
وظائفها كما وانه يتأثر بمظهر المدينة الخارجي
وتوزيع الاستعمالات فيها .
أن المظهر الخارجي للمدينة هو ناتج تصرفات
مجموع افراد وجماعات تلك المدينة وأن هذه
التصرفات ت تأثر إلى حد كبير بحاجات أولئك
الأفراد والجماعات ورغباتهم وبما أن هذه
الحاجات والرغبة بما أن فيها الفردية
والجماعية في تغير مستمر . فان وجه المدينة
يتعرض إلى تغير مستمر ايضا هذا وأن من
مناطق المدينة أو المدينة كلها يتطلب المرور
بخطوات منطقة متعددة يمكن تلخيصها بما يأتي

١- الشعور بالحاجة والرغبة في إعادة بناء حي من أحياء المدينة أو تغير استعمال من استعمالاتها.

٢- تعيين الأهداف المتوخاة من وراء ذلك التغيير

٣- وضع المخططات المختلفة التي يمكن عن طريقها تحقيق تلك الأهداف

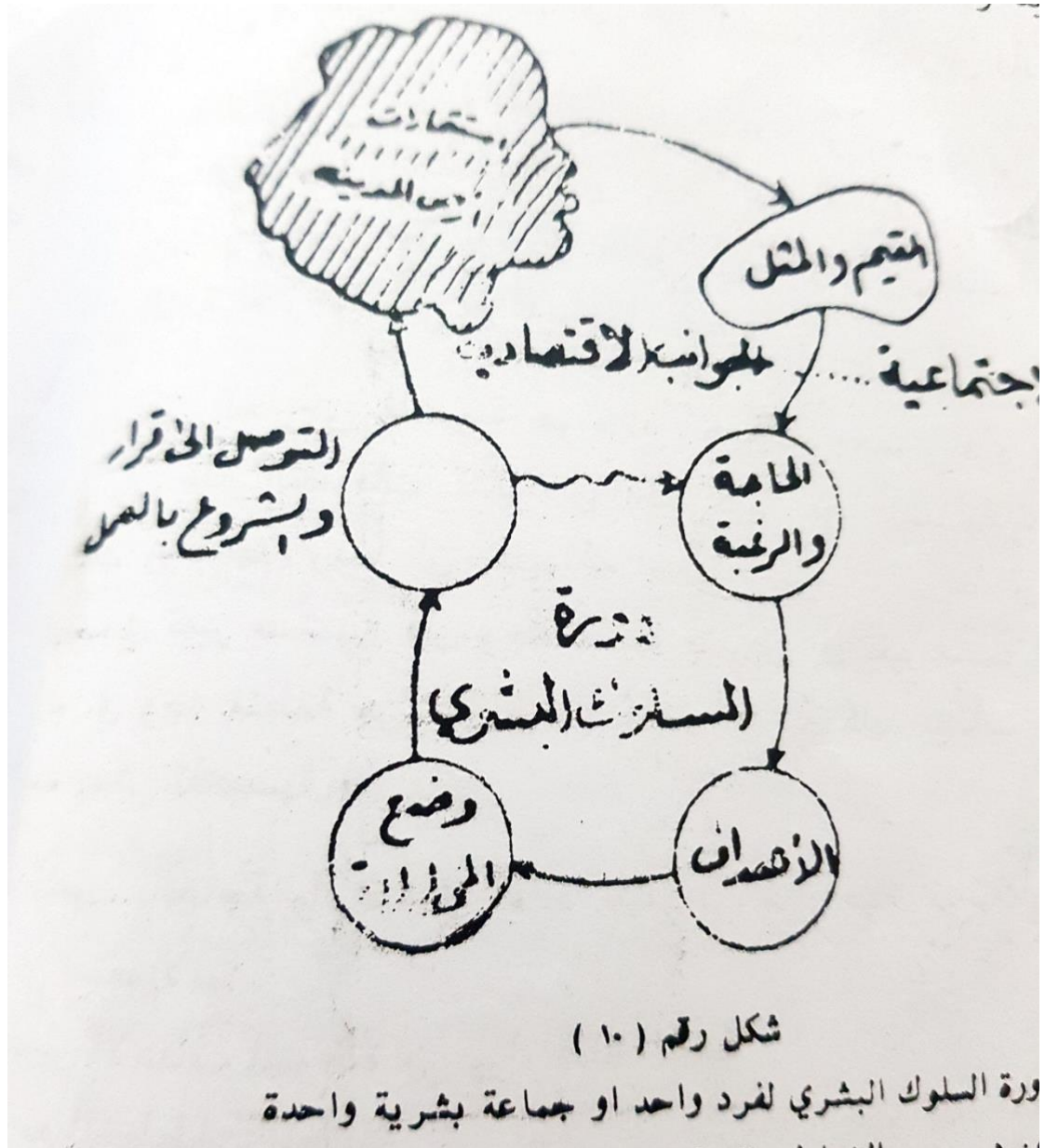
٤- مناقشة تلك المخططات واختيار اصلحها الذي يفي بالغرض ويتلائم مع الإمكانيات المالية والاجتماعية أن هذا المخطط سيؤدي بالطبع إلى تغير في استثمارات الأرض . وأن هذا التغير قد يؤدي إلى ظهور قيم جديدة من الاستثمارات الأرضية. لهذا فان الدورة مستمرة ومتصلة الحلقات. فهي. استشارات واستجابات مت تالية. وتبدو تلك الاستجابات والاستشارات في

الشكلين رقم ١٠ ورقم ١١ .

- العوامل المتعلقة بالمصلحة العامة :

أن مجال المصلحة العامة واسع تدخل ضمنها
نواح كثيرة منها

- 1- الصحة العامة وسلامة أفراد المجتمع
- 2- سهولة التنقل في أرجاء المدينة
- 3- بيئة المدينة ومظهرها ومقدار ما تتركه البهجة
في نفوس سكانها.



1- الصحة العامة وسلامة افراد المجتمع :

تسعى الدول المتقدمة في مضمار الحضارة
الوضع القوانين التي تسيطر توزيع استعمالات

الأرض بطريقة تضمن أحسن النتائج المتعلقة بالصحة العامة وسلامة أفراد المجتمع وتؤكد هذه الدول في قوانينها على نواح ثلاث هي

١ - السيطرة على كثافة السكان في أحياء المدينة المختلفة . سواء كانت هذه الأحياء سكنية او تجارية أو غير ذلك .

ب - وضع القيود امام استثمار الأراضي المعرضة ل لاخطار ويقصد بذلك وضع القيود على استثمار الأراضي ذات الصفات الطبيعية غير الملائمة كان تكون عرضة للفيضان أو أنها اراضي تنتشر فيها المستنقعات والبرك الأسنة

ج فرض القيود على قيام الاستثمارات التي من شأنها أن تسبب الضوضاء والتلوث أو الجو الخانق أو ازدحام المرور وغير ذلك في الأحياء السكنية المكتظة بالسكان

- سهولة التنقل في ارجاء المدينة :

ويتم هذا بفتح الشوارع والطرق العامة و وضع القواعد التي ينظم المرور بموجبها. أن انجاز هذا الهدف يتطلب معرفة استثمارات الأرض في المدينة وتوزيعها .

• بيئة المدينة ومظهرها ومقدار مات تركه من البهجة في نفوس سكانها قد يعتبر بعض سكان المدينة هذه الناحية ثانوية وكمالية . . بينما يعتبرها البعض الآخر مهمة ورئيسية. أن الشيء الذي يؤخذ على هذه الناحية هو فبيئة من البيئات أو مظهر من المظاهر الخارجية في المدينة يبعث البهجة في نفوس بعض الأفراد . بينما لا يستسيغه البعض الآخر).