جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي
معهد تسيير التقنيات الحضرية

السنة الأولى جذع مشترك تسيير التقنيات الحضرية

دروس مادة التهيئة 02 (السداسي الثاني)

الدرس الثاني

مسئول المادة: الأستاذ بن غضبان فؤاد

الدرس الثاني

مادة التهيئة 02

المستوى: سنة أولى تسيير التقنيات الحضرية

استعمالات الأرض الحضرية

لقد تطورت استخدامات الأرض في المدينة نتيجة لتعدد الوظائف التي تقدمها المدن لسكانها وللوافدين إليها.

ويوجد تباين كبير في نمط استعمالات الأرض بين مدن العالم المتقدم ومدن العالم النامي، عبر مرور الزمن حيث ترتفع كثافة الاستخدام أو تنخفض نتيجة العديد من العديد من العوامل كقيمة الأرض الاقتصادية، والتنافس بين الوظائف وكذلك الخصائص الطبيعية، بالإضافة إلى عامل القرب أو البعد عن طرق المواصلات.

وتُقدم دراسة استعمال أرض الحضرية معلومات عن البنية المكانية للمدينة، وتوضيح بعض أنشطة السكان، كما أنها تغطي 07 مواضيع لها علاقة مباشرة باستعمالات الأرض الحضرية والتي على أساسها يمكن تحليل عمليات التهيئة المنجزة والمبرمجة، وعلى ضوءها يمكن توجيه صناع القرار إلى إعادة تخطيط استعمالات الأرض بالمدينة، فهي تسمح بـ:

- تحليل جغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية.
- تحديد الأراضي الشاغرة الخالية من الأنشطة والسكان والمباني.
- توضيح حالة المباني ووضعية البيئة الحضرية.
- عقلانية تحديد الرسوم البلدية لمختلف الاستعمالات للأرض الحضرية.
- إدراك نمط المعيشة لسكان الحضر.

1- أنواع استخدامات الأرض الحضرية:

تتوزع استخدامات الأرض في المدينة بين:

- الاستخدامات السكنية.
- استخدامات الطرق والطرق السريعة الرئيسة.
- الاستخدامات الصناعية.
- الاستخدامات التجارية.
- الاستخدامات العامة (الخدمية خاصة).
- الأراضي الفراغ.

2- العوامل المتحكمة في استخدامات الأرض:

هناك العديد من العوامل:

***- العوامل السياسية:** يتباين استخدام الأرض الحضرية بين المدن التي تعيش في حرية الاستقلال حيث يشترك السكان والسلطات المحلية في وضع سياسة التهيئة الحضرية، على خلاف المدن التي تعيش تحت وطأة الاستعمار الذي يعمل دائما على تهيئة المدينة وفق منطق استعماري.

***- العوامل الاقتصادية:** حيث تخضع استخدامات للمنافسة الاقتصادية بين الاستعمالات المختلفة من منظور مادي صرف حيث تحقيق أكبر ربح، لذلك فإن الاستعمالات ذات العائد القليل تتراجع لصالح الاستعمالات ذات العائد الأعلى.

***- العوامل الاجتماعية:** يساهم العامل الاجتماعي في تمدد واتساع أطراف المدن، حيث يميل السكان إلى البناء الأفقي والمستقل، ويبتعدون عن السكن الجماعي، وفي المجتمعات غير المتجانسة نجد الاتجاه التجمع في مناطق معينة لكل فئة اجتماعية، فتظهر بذلك: الأحياء الراقية والأحياء الفقيرة والمعدومة والسكن الصفيح...

***- العوامل الثقافية:** تؤثر الثقافات السائدة في المجتمع على أنماط استعمال الأرض التي ستشكل جزء لا يتجزأ من الخلفية الثقافية لمجتمع المدينة، فكلما كان السكان أكثر مشاركة في صياغة سياسات استعمالات الأرض لتعكس هذه الاستعمالات ثقافات وعادات وعقائد المجتمع وأمكن تطبيقها على أرض الواقع.

***- العوامل الإدارية:** والتي تتضح من خلال دور التخطيط الممارس بالمدن ومدى مساهمة السكان فيه، من حيث دور السكان في تشكيل إدارة التخطيط المحلية، وتحديد انتماءها وخبرتها وكفاءتها في تهيئة المدينة من حيث توزيع استعمالات الأرض بها.

3- قياس استخدامات الأرض الحضرية:

تتفق العديد من الدراسات على أن استخدامات الأرض تتوزع في المدينة وفق نسب متباينة، ولتوضيح ذلك نتناول توزيع الاستخدامات للأرض الحضرية بالمدن الأمريكية، كما يلي:

*- الاستخدامات السكنية: تحتل الاستخدامات السكنية أكبر نسبة من الأرض الحضرية بالمدن الأمريكية والتي بلغت 29,6% من إجمالي مساحة أرض المدينة، ونحو 39% من مجموع مساحة الأرض المبنية، ويمكن تقسيم الأرض المخصصة للوظيفة السكنية إلى عدة استخدامات فرعية سكنية: فالأرض المخصصة للأسرة الواحدة تستهلك هذه الفئة حوالي 31,8% من مجموع مساحة الأرض المبنية، وتأتي في المرتبة الثانية الاستخدامات المخصصة للأسر المزدوجة، وتستهلك هذه الفئة حوالي 4,8% من مجموع مساحة الأرض المبنية، وتشمل الفئة الثالثة الأراضي المخصصة للمباني العالية (مباني الشقق) وتستهلك حوالي 7,6% من مساحة أراضي المدن.

*- استخدامات الطرق والطرق السريعة الرئيسة: وتستحوذ على نسبة قدرها 20% من مساحة أرض المدينة.

*- الاستخدامات الصناعية: وتستهلك حوالي 8,6% من مختلف أنواع الصناعة وبنيتها التحتية المرافقة لها (الطرق والسكك الحديدية...).

*- الاستخدامات التجارية: تستحوذ هذه الاستخدامات على نسبة قدرها 3,7% من ارض المدينة وتتوزع بين تجارة الجملة وتجارة التجزئة.

*- الاستخدامات العامة: وتضم المدارس باختلاف أطوارها التعليمية، والمباني العامة الإدارية، والمنتزهات، والملاعب... بنسبة قدرها 15% من أرض المدينة.

*- الأراضي الشاغرة: وتشغل نحو 2,7% من مساحة أرض المدينة.

المراجع:

- أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلوالمصرية، القاهرة، 1983.

- كايد عثمان أبو صبحة، جغرافية المدن، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010.

- عبد الناصر صبري شاهر الراوي، الأسس الجغرافية لتخطيط المدن، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2017.

- محمد عرب الموسوي، جغرافية المدن: بين النظرية والتطبيق، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان، 2018.