

استعمالات الارض الحضرية وعلاقتها بالتنمية المكانية

طالب الدكتوراه: م.م. أياد احمد صالح الفهداوي / كلية الآداب / جامعة الانبار.

أ.د. ياسين حميد المحمدي / كلية الآداب / جامعة الانبار.

أ.د. مهيب كامل فليح الراوي / مركز التخطيط الحضري والإقليمي / جامعة بغداد.

journalofstudies@gmail.com

الملخص:

إنّ عملية اتخاذ القرار في استخدامات الارض الحضرية جاءت مرجعيتها من اسس اقتصادية واجتماعية واخرى تخطيطية، والآخرى تعتمد على السياسات الحضرية اعتماداً كلياً في اتخاذ القرارات التخطيطية على الدعم المالي والتشريعي من قبل التشريعات الحكومية وتأثير سوق الارض الحضرية عليها ، فالحاجة الى المشيدات والابنية واستعمالات الارض الحضرية وتوفير الخدمات وكافة التسهيلات، ولاسيما اننا نعيش في فترة النمو الحضري المتفجر والذي يحتاج الى مساحات واسعة وخدمات اكثر، مقابل المحدودية بالأرض الحضرية والتي اصبحت تتصف بالندرة. ان الهدف من هذه الدراسة هو تبيان تأثير الارض الحضرية على النمو الحضري وبيان عناصر ادارة الارض الحضرية من خلال النظريات والمصادر التخطيطية التي تلعب دوراً اساسياً في تكوين شكل ونمو واتجاهات التوسع الحضري. الكلمات المفتاحية: (استعمالات الارض الحضرية، التنمية المكانية).

Urban land uses and its relationship to locative development

**Iyad Ahmed Salih Al-Fahdawi / Faculty of Arts / Anbar
University**

**Dr. Yassin Hamid Al-Muhammadi / College of Arts / Anbar
University**

**Dr. Mohib Kamel Falih Al-Rawi / Center for Urban and Regional
Planning / University of Baghdad**

Abstract:

The decision-making process in urban land uses came from economic, social and planning bases, and the other part depends entirely on urban policies depending entirely on planning decision-making on financial and legislative support by government legislation and the impact of the urban land market on it, so the need for constructions, buildings and land uses Urbanization and the provision of services and all facilities, especially that we live in a period of explosive urban growth, which needs large areas and more services, in contrast to the limited urban land, which has become characterized by scarcity. The aim of this study is to show the influence of urban land on urban growth and to demonstrate the elements of urban land management through planning theories and sources that play a key role in formatting the shape, growth and trends of urban expansion.

Keywords: (urban land uses, spatial development).

مشكلة البحث:

عدم استخدام الاساليب التخطيطية بصورة حقيقية في ادارة استعمالات الارض الحضرية؟

هدف البحث :

توضيح الاليات والاساليب التخطيطية المتبعة في ادارة الارض من اجل ضمان كفاءة التوزيع الأفضل لاستعمالات الارض داخل المنظومة الحضرية.

فرضية البحث:

الاهتمام بالأساليب التخطيطية ومعاييرها في ادارة الارض الحضرية، وبكافة جوانبها التخطيطية يمكن ان يحقق ادارة حضرية ناجحة تحقق التنمية المستدامة للأرض الحضرية.

منهجية البحث:

التأكيد على استخدام الاساليب التخطيطية والعمل على تطبيقها في ادارة الارض الحضرية من اجل تحقيق تنمية للأرض الحضرية تحافظ على الارض التي تمتاز.

استعمالات الارض في المناطق الحضرية Land Use in Urban Areas
ان عامل استخدام الارض هو عامل اساسي وموثر في النمو الاقتصادي والتنمية الحضرية، فان استخدامات الارض الحضرية هدفها الاساس هو لمنع سوء استخدام او تخصيص الموارد والذي يأتي غالبا من الاسواق غير المنظمة بسبب الوفورات الاقتصادية التي تحققها تلك الاسواق، ان الهدف الاسمي هو الحفاظ على السوق وسعر الارض وكيفية التعامل مع الارض الحضرية ناهيك عن سوء توزيع الارض الحضرية داخل المدينة مثل توزيع شبكات النقل او اماكن الخدمات والذي غالبا ما يكون عن عدم الدراية الكاملة بإدارة المنظومة الحضرية . ولا يقتصر النهج الحديث في ادارة استعمالات الارض الحضرية في تحديد الاستخدامات الملائمة فقط، ولها القدرة أيضا بتزويد صانعي القرارات

بسيناريوهات لإدارة الموارد والتي من شأنها تحسين الانتاجية في الاستعمالات وتحقيق تنمية حضرية مستدامة للأرض

التشكيل المجازي للخطاب النقدي نماذج مختارة

وقد عرفت منظمة الفاو (FAO): ان اصطلاح استعمالات الارض يتعلق بالوظيفة او الهدف المراد تحقيقه على الارض والذي يعتمد على القوى البشرية المحلية

١ وبذلك يمكن القول:- ان الفعاليات التي يقوم بها البشر على الارض هي استعمالات الارض. ومن هنا فان هناك حاجة الى منظور يجمع بين الارض الحضرية وادارة استعمالات الارض والذي يؤمن توفير الاراضي في المرحلة العملية من المشروع، وتتضمن آلية التنفيذ مايلي:-٢.

دراسة الحيازات للأرض الحضرية والندرة للأرض خاصة في المراكز الحضرية وتخصيص الاراضي للاستعمالات الحضرية. مبدأ العمران للنسيج الحضري المتكامل وفي مختلف المجالات والانشطة والفعاليات داخل المنطقة الحضرية.

يمكن ان نعرف استعمالات الارض كتعريف احترازي: (استعمالات الارض هي مجموعة من الوظائف في الحيز المكاني وهو الارض والذي يعتمد على نوع الاشغال والهدف منه والنشاط الذي يمارس على الارض من اجل تحقيق اهداف اجتماعية وبيئية واقتصادية).

انظمة استعمالات الارض الحضرية (Land Administration System) تعتبر انظمة ادارة استعمالات الارض الحضرية وهي المكونات المساحية وهي البنية التحتية المهمة للأرض مما يسهل تنفيذ سياسات الارض في البلدان المتطورة والبلدان النامية على حد سواء، تهتم ادارة الاراضي بتلك الانظمة لأنها تدعم اسواق الارض الحضرية الحديثة ، وان ادارة الارض تشمل الكثير من العمليات والانظمة لإدارة الارض الحضرية:٣

استخدامات الارض (Land Use) ويتم ذلك عن طريق التحكم بالأرض الحضرية عن طريق اتباع سياسات التخطيط على المستوى الوطني والاقليمي

والمحلي ، وكذلك ادارة النزاعات المتعلقة باستخدامات الارض والفصل فيما بينهما.

حيازة الارض هي عملية تخصيص الارض وضمان حقوقها لصاحب العلاقة مع تحديد الارض بالطرق القانونية ، استخدام الممتلكات ونقلها الى طرف ثاني من خلال البيع والايجار او فض النزاعات والبت فيها فيما يتعلق بحدود الاراضي وحقوقها.

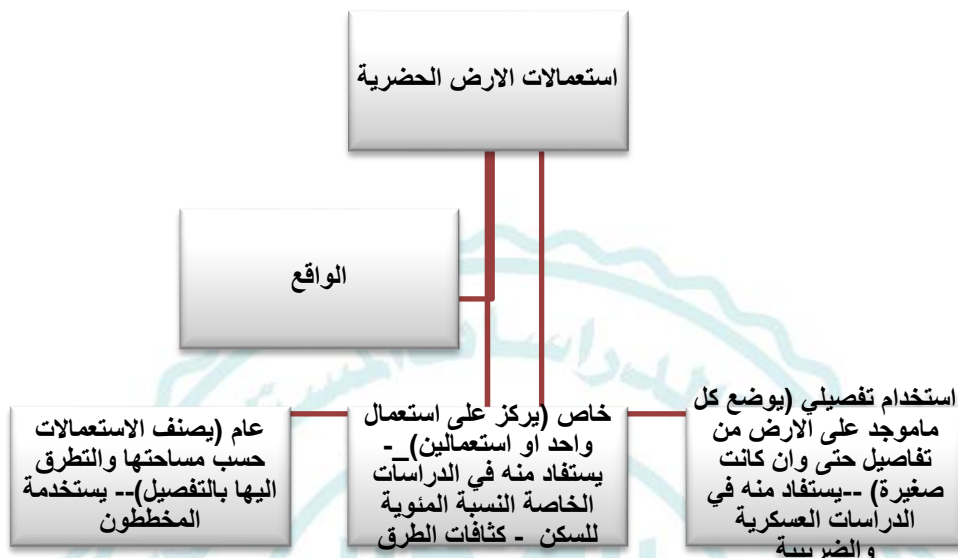
قيمة الارض هنا تقدر قيمة الارض او الممتلكات عليها عن طريق قيمة الارض او القيمة الضريبية المفروض عليها ، وكذلك حل النزاعات المتمثلة بتقييم الارض والضرائب المفروضة عليها.

تنمية الارض ويتم ذلك عن طريق بناء البنى التحتية وتوفيرها في الارض المراد تطويرها ، وتنفيذ وتخطيط الارض او تغيير استخدامها كلا حسب الحاجة ، مع بناء هيكل اداري ناجح لإدارة الارض الحضرية.

محدودية مكونات استعمالات الارض

ان استعمالات الارض الحضرية لا تعتمد على لائحة متفق عليها عالمياً في الاستعمال مكانيا وزمانيا، ولكن هناك واقع يفرض هذا الاستخدام ومن ثم التدرج بالأهمية لأنواع الاستعمالات ، ان استعمالات الارض يختلف بين مكان واخر وما نحن بصدد ان الارض واحدة ولكن الاختلاف هو اختلاف الدراسات ولهذا يظهر الاختلاف في مكونات استعمالات الارض ويمكن ايجاز استعمالات الارض بثلاث اقسام وهي الخاص والعام والتفصيلي وكما مبين بالشكل (٣-١).

شكل (٢-١) يبين العلاقة ما بين استعمالات الارض فعلي وما موجود بالواقع

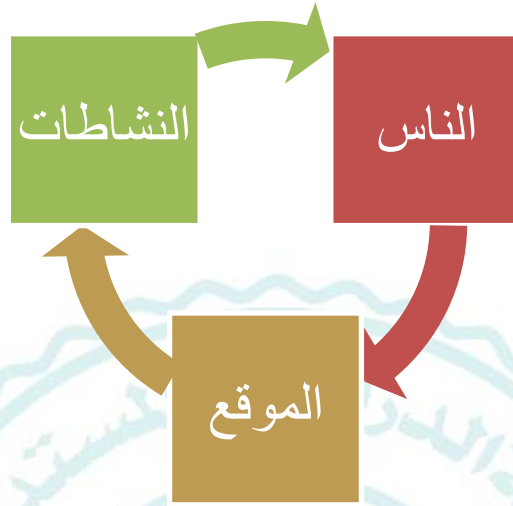


المصدر عمل الباحث بالاعتماد على :

Gallion ،Arthur B. and Eisner ،Simon – The Urban Pattern – City Planning and Design

وقد جاء تصنيف الباحث (James Anthony and Snyder) وبين استعمالات الارض الحضرية وجعلها تتعامل مع ثلاث مكونات رئيسية في وضع الاستعمال المناسب وتكون العلاقة متبادلة فيما بينهما، وكما موضح في الشكل التالي (٢-٣).

شكل (٢-٣) يمثل عناصر استخدامات الارض الحضرية



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على: James C Anthony J. and Snyder Catanese ,١٩٧٩, ٣٥, p,

٢-٥- الامتلية في استخدامات الارض الحضرية:

ان الاختيار الامثل لموقع معين يوفر اعلى قيمة من بقية القطع الاخرى والذي يتم حسابة عن طريق طرح تكاليف التحويل والقيمة الحالية من قيمتها بعد التغير، فاستعمالات الارض الحضرية تنشأ مع اختلاف التداعيات السلبية والايجابية لاستعمالات الارض الحضرية المتنوعة^٥. ان عملية تحديد الارض ذات القيمة العالية واكثر استخدام هي التي تحقق اكبر عائد للأرض بعد طرح تكاليف التشغيل والبناء، فألية السوق تعزز الميل نحو جعل الارض افضل استخدام لها ، ان الاستخدام من شأنه ان يوفر اكبر قدر من الارباح بعد طرح التكاليف المالية المضافة مثل اعادة العرض او الهدم من القيمة الاجمالية للملكية لغرض التجديد على افتراض ان تكاليف البناء تدفع حتى لو تم هدم المبنى المقام حالياً^٦.

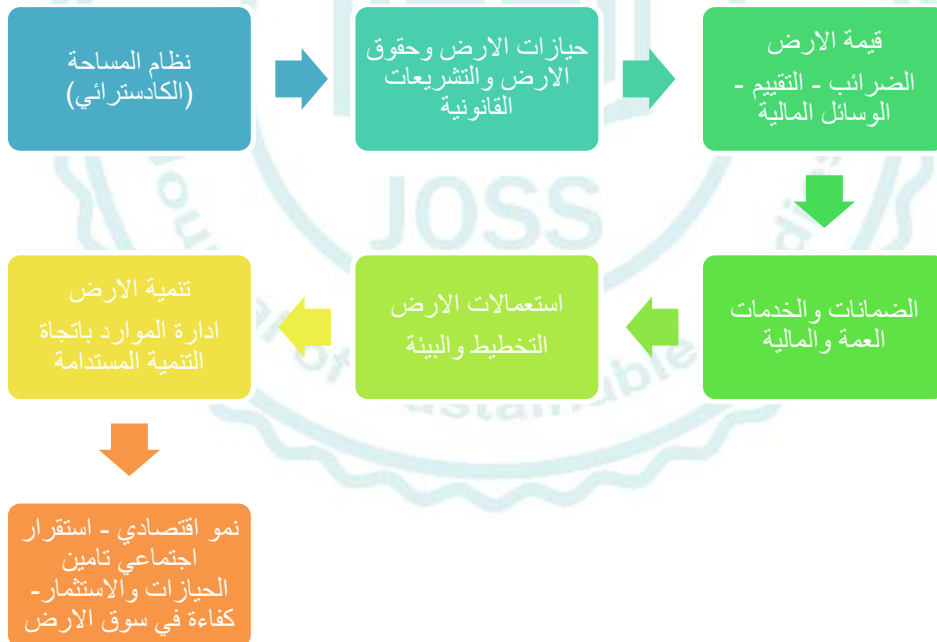
انظمة معلومات الخرائط المساحية(CADASTRAL SYSTEMS)

ان نظم الخرائط المساحية تعتمد على الارض والتي هي مسجلة في السجل العقاري ، وان سجل التسجيل العقاري يحتوي على المعلومات، اذ تعتبر

الخرائط المساحية من ادق الخرائط في ادارة واستعمالات الارض ، حيث تشمل كل خريطة على معلومات دقيقة من حدود وملكيات الاراضي واحداثيات الطول والعرض واسماء الشوارع والملكيات والمنشآت القائمة في كل قطعة من الارض وشيكات المرافق والخدمات ، وكذلك درجة الانحدارات (الخطوط الكنتورية) في حالة المواقع غير المستوية، ويمكن ان تكون مخرجات الخرائط بشكل رقمي او ورقي، والتي تحتوي على قيمة الارض وتحسيناتها مع الاشارة الى الاغراض المالية القانونية مثل الملكييات ونقل الملكييات والمالية مثل الضرائب والتقييم ، هذا كله من اجل المساعدة في اغراض استعمالات الارض مثل التخطيط وحماية البيئة وتمكين التنمية المستدامة٧.

ان نجاح المساحي هو دالة على تحقيق الاهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية ويبين الشكل التالي (٣-٣) النظام المساحية والغرض منه.

شكل (٣) النظام المساحي(الكادسترائي) لإدارة الاراضي



المصدر: الباحث بالاعتماد على Enemark,Stig, "Land Management and Development", ٢٠٠٥, P٧

نظام ادارة معلومات الاراضي (Land Information management Systems)

ان نظام ادارة المعلومات الجغرافية يعتبر من الانظمة المهمة لعمل التغطية الكاملة للمعلومات الجغرافية عن ادارة الارض ، يعتبر أداة اقتصادية وقانونية وادارية لصناع القرار التي تساعد في عملية ادارة وتخطيط الاراضي والتنمية ، ان تقنيات الاستشعار عن بعد تعطي تفاصيل في التعرف على العمران والحيازات بصورة واضحة وتعطي امكانيات انتاج خرائط رقمية ذات دقة عالية ٨ . ان عمل المخطط هو معرفة ما هو متاح من الاراضي في منطقة يراد اعادة تخطيطها ، ناهيك عن ان النظام المعلوماتي يعطي قوة في ادارة وتنفيذ المخططات، وهي بالأساس معلومات حقيقية وحدود اراضي موثقة^٩

انظمة تسجيل الاراضي (Land Registration Systems)

ان نظام التسجيل العقاري هو لأثبات ملكية الارض بالوثائق والطرق القانونية من قبل الجهات الحكومية، ان ما يترتب على ذلك هو حماية للحقوق المدنية لملاك الاراضي ، وان عملية تسجيل الاراضي لها قاعدة بيانات تفيد في عملية ادارة الارض ، المساحة والموقع والجوار وما عليها من ملكيات او منشآت وهي تعكس الوضع الراهن لسوق الارض الحضرية^{١٠}. ان سياسات ادارة استعمالات الارض الحضرية: تعمل الدولة على وضع اجراءات وسياسات الهدف منها الحفاظ على الارض الحضرية كمورد غير متجدد قابل للنضوب وفق الاستعمالات ويمكن تقسيم سياسات الارض الى عد محاور ١١:

تأمين الاراضي : ان عملية تأمين الاراضي تأتي من خلال اثبات حق الملكية للأرض وبالتالي كفاية ادارة الارض ، وان سوق الارض الحضرية لكي يعمل بشكل صحيح يحتاج الى تنظيم واضح لسندات الملكية وان عمل وجود تلك السندات يعوق من عملية اعادة التأهيل او الاعمار

اعادة تقسيم الاراضي: ان عملية اعادة تقسيم الاراضي هي اعادة التوازن في البيئة الحضرية وتحويل الملكيات وتكون عملية اعادة تقسيم الاراضي بين

مختلف القطاعات اوبين الطاعات نفسها او نقل الملكيات من الخاص الى العام او، وتشمل اعادة تصميم الاراضي اسلوبين مهمين :

اسلوب دمج الاراضي المقصود بعملية دمج الاراضي هي ابرام اتفاقات بين اصحاب الحيازات الصغيرة والغرض منها توفير خدمة عامة ويتم ذلك عن طريق شراء الاراضي الصغيرة ودمجها مع بعضها بالأراضي المجاورة، وتتم تلك العملية في المناطق التي يظهر فيها التشطي والتجزؤ في الارض الحضرية. وخصوصا في المناطق الهامشية^{١٢}.

اسلوب اعادة التخطيط او التنظيم الاراضي:- ان اعادة التخطيط او التنظيم يأخذ بنظر الاعتبار مصلحة سكان المدينة ككل. وكذلك ايجاد حالة من التوازن بين المصلحة العامة ووجهة نظر الملكين في استخدام اراضيهم لمنحهم اكثر فائدة وبالنتيجة الادارة الجيدة للأرض الحضرية. الاسس المطلوبة في ادارة الارض الحضرية:-

تخطيط استعمالات الارض: هناك الكثير من البرامج والاليات التي تستخدم برامج الارض الحضرية من اجل الاستخدام الامثل للأراضي الحضرية. ان دعم عملية تخطيط استعمالات الارض الحضرية والتي هي عبارة عن مجموعة متزايدة من الاساليب والمبادي التوجيهية ومجموعة من البيانات وادوات الدعم المتخصص التي تعطي الابعاد الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والحكومة^{١٣}، والتي تعتبر الارض كمكان وظيفي مخصص لاستخدامات مختلفة او كمكان للنشاطات البشرية او قد يعبر عن الارض كسلعة يراد تطويرها وصولاً الى ان تكون الارض كصورة فكرية ومصدر جمالي. اليات الافراز والتنطيق:-

ان اليات التنطيق هي السبيل الوحيد في عملية الترتيب الهرمي للاستعمالات داخل الارض الحضرية من التقارب او التباعد بين الاستعمالات وتأثير الاستعمال بال جذب والطردي. اذا التنطيق هي محاولة نموذجية وتنظيم للمنطقة الحضرية من خلال اصناف ورتب وقطاعات المدينة داخل الارض الحضرية، والغرض من التنطيق هو ضمان المساحة الكافية للأرض التي يجب توفرها

للفعاليات التي يحتاجها الانسان داخل الارض الحضرية ، والابتعاد قدر الامكان عن الاستعمالات غير المتوافقة.

ان الهدف الاساسي من وراء عملية التنطيق هو تحسين كفاءة استعمالات الارض الحضرية والحد من تأثيرات الاعمال السلبية ، ويواجه التنطيق صعوبات منها ١٤:

صعوبة تحديد الاطار الذي بموجبه يتم الايفاء ببرامج التنفيذ ذات الكلفة العالية ومحدودية الموارد، وكيفية تحديد الاهداف الاجتماعية ، وغالبا ما نصل الى نتائج تكون عكس المخطط لها اصلا.

ان التنطيق الاكثر شيوعا هو الذي يهتم بتحديد الحجم والارتداد من ارتفاعات الابنية ومستوى الشوارع والفضاءات المحيطة بالابنية والفناءات.

ان اهمية التنطيق تنبع من المهام الموكلة له ومنها ضبط الابنية التجارية والسكنية وفي الغالب يكون لها ثلاث اغراض السيطرة على كثافة السكان والانتاج.

توفير الهواء الكافي وضوء الشمس للمدينة.
توفير مناطق مفتوحة وخصوصية اكثر كفاءة،
مشاريع البنى التحتية :-

ان عملية انشاء شبكات البنى التحتية والمرافق العامة لها الاثر الكبير في رسم عالم المدينة من خلال الجذب وتوفير مستوى عالي من الراحة والامان، كما ان سوق الارض الحضرية تتأثر بشكل ايجابي عندما تتوفر تلك الخدمات اضافة الى ارتفاع اسعارها، وان اي عملية تغير في استعمالات الارض الحضري لابد ان يرافقه تغير في البنى الارتكازية مثل ذلك تحويل الارض الزراعية الى حضرية وبالتالي زيادة الحاجة الى البنى الارتكازية. الا ان من الملاحظ بشكل عام ان عملية تجهيز وتهيئة شبكات البنى التحتية ، وعلى سبيل المثال بنية مخططات التطوير في هولندا بكلف تشيد البنى التحتية التي بلغت (٢٠%) من كلف مشاريع الاسكان وتختلف النسب من دولة الى اخر مثلا في مدينة بومباي الهندية بين (١٠-١٥) من كلف الانشاء ١٥.

اهداف ادارة استعمالات الارض الحضرية:
ان ادارة استعمالات الارض داخل المنظومة الحضرية لها اهداف من اجل الحفاظ على الاملاك العامة والخاصة وسير العملية التخطيطية بالشكل الصحيح فيما يخص ادارة الارض الحضرية ومن تلك الاهداف التي تسعة الى تحقيقها ادارة استعمالات الارض الحضرية هي ١٦:-

الاستغلال الامثل للأراضي الموجودة في الارض الفضاء داخل المدينة.
الحد من المضاربة في سوق الارض الحضرية والذي يعيد التوازن بدخول الفئات ذات الدخل المتدني الى سوق الارض الحضرية.
الحفاظ على الارض الحضرية ذات القيمة العالية وتوفير السبل والطرق التي تكفل صيانتها.

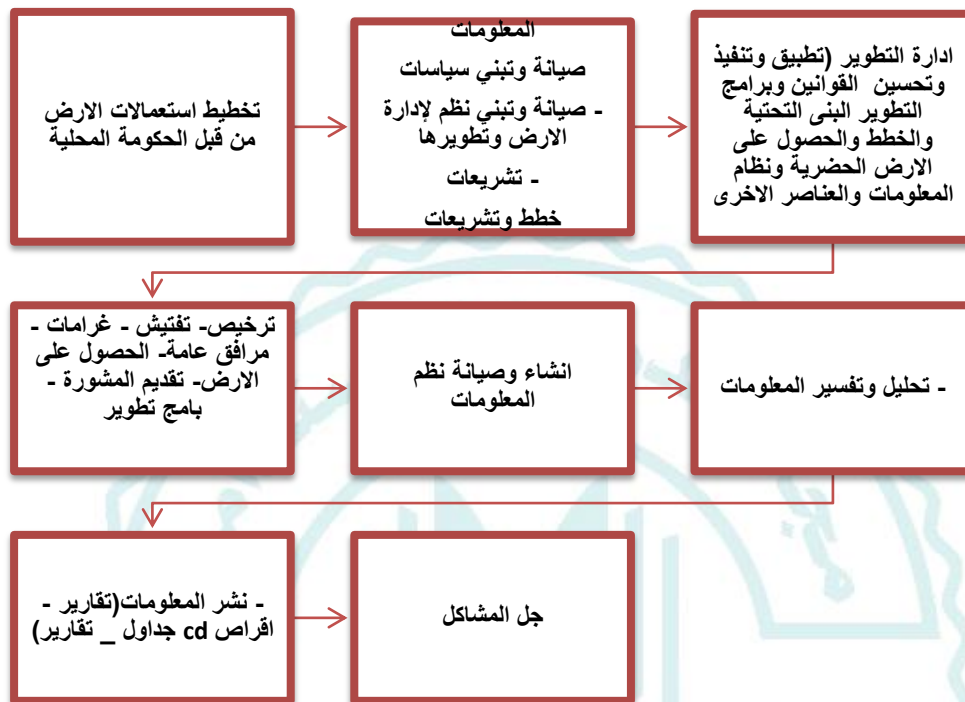
استغلال الارض التي تثبت عائديتها للدولة وسط المدينة وداخل الكتلة المعمارية.

الاهتمام والتطوير والتأهيل للمناطق المتطورة.

١٠-٢- برنامج تخطيط استخدامات الارض الحضرية في الحكومة المحلية :
ان برامج التخطيط لدى الحكومة المحلية ليست بالضرورة ان تحقق الاهداف المنشودة ، ولكي يصبح البرنامج ناجح فيما يخص اتخاذ قرارات تطوير الارض الحضرية، ينبغي للبرنامج ان يوفر ثلاث انواع من الخدمات ١٧: جمع المعلومات، وضع خطة وصولاً الى التخطيط النشط والمشاركة الجماهيرية المستمرة في اتخاذ القرار حول استخدامات الارض الحضرية.

ويعتبر برنامج تخطيط استخدام الارض الحضرية هو بالحقيقة ادارة لعبة استخدامات الارض وتوفير خدمات مفيدة الى مختلف اللاعبين في لعبة ادارة الارض الحضرية ، وفي هذا الجزء يحدد دور المخطط في الادارة المحلية، كما في الشكل (٤) الذي يبين تخطيط استخدام الارض الحضرية في الحكومة المحلية.

شكل (٣-٤) الذي يبين تخطيط استخدام الارض الحضرية في الحكومة المحلية.



المصدر عمل الباحث بالاعتماد على Edward,P, ٨٥

مخططات استعمال الارض

ان استعمال الارض الحضرية هو المخطط الانتاجي والمرئي لعملية التخطيط، والتي يقابلها السياسات الخاصة لاستعمال الارض الحضرية وهي عبارة عن مجموعة من الاجراءات والاهداف التي يروم التوصل لها. ان الذي يميز مخطط استعمال الارض هو الاشارة الى مواقع الفعاليات التي تتفاعل مع منظومة متكاملة من الارض والانسان والخدمات المطلوب تحقيقها ١٨ . وقد تكون رؤية المخطط بتوقع استعمال لمنطقة معينة ويترك الباقي للتطوير في رؤية جديد لحركة المدينة في المستقبل ولهذا يجب على مخطط استعمال الارض، وان يمتاز عملة بالمرونة

توقيت وضع مخطط استعمالات الارض

ان توقيت وضع المخططات الشاملة لاستعمالات الارض الحضرية في اي مدينة يعتبر من الخطوات المتقدمة ، ذلك ان باقي المخططات هي بالأصل تابعة للمخطط الشامل ١٩. ولهذا يستوجب الدقة في دراسة واقع الارض الحضرية من كل الجوانب الطبيعية والبشرية من اجل الخروج برؤيا تعتمد على وضع شامل لمخططات استعمالات الارض الحضرية لكونه يعتبر الحجر الاساس التي تعتمد عليه بقية المخططات التفصيلية.

مخطط استعمالات الارض والمخطط الشامل

ان العلاقة الوثيقة بين المخطط الشامل واستعمالات الارض الحضرية، فمن الضروري ان يوجد مخطط استعمالات الارض ضمن المخطط الشامل، ولكن الآراء اختلفت في ذلك وسأذكر بعض تلك الآراء التي اختلفت فيما بينهم:- حيث يرى (Charles M.Haar) حيث يرى ان المخطط الشامل يتكون من اربعة مخططات ٢٠:

مخطط استعمالات الارض : والذي يتضمن موقع ومقدار استعمالات الارض الحضرية والتي تحتوي على مخططات للسكن والنقل والصناعة والاغراض العامة.

مخطط الخدمات الاجتماعية : يبين اماكن مواقف السيارات ومواقع وانماط المدارس والمراكز الصحية والحدائق ومواقع الابنية الحكومية مخطط الخدمات العامة يبين موضع ومواقع الخدمات العامة (الماء والمجاري والكهرباء) والتوسعات المستقبلية للخدمات.

مخطط حركة الخدمات : يبين حركة البضائع والاشخاص من خلال مواقع وانماط كافة الطرق الخاصة.

حقوق التنظيم المكاني (REGULATION RIGHTS)

ان لكل عقار او قطعة ارض حقوق مكانية وتتمثل تلك الحقوق بالأدوات المختلفة فالحكومة المحلية تحت تصرفها صيغة قانونية لتنظيم منطقة حضرية . وان الحكومة المحلية لديها ادوات تستخدمها من اجل تنظيم تلك المنطقة المحلية

متمثلة بالضرائب والاستملاك والتواريث وهي ادوات مهمة في عملية التطوير المكاني ٢١، وان تلك الادوات الحكومة الاربع لها اهمية كبيرة :
الضرائب المفروضة من جانب الحكومة تؤثر على عوائد الملكية من كل الجوانب ، هي تؤثر على الايرادات المحلية وعوائد الملكية ، ويمكن للضرائب العقارية ان تكون أداة في التأثير على الاستثمار لأنها تقلل من العائدات الاستثمارية وقد تعمل على تثبيط عملية التنمية وتزيد من الزحف العمراني على الاراضي المختلفة.

الاستملاك ويكون من حق السلطات الحكومية شراء الاراضي اذا كان هناك حاجة لغرض انشاء مشروع للنفع العام مثل انشاء طريق.
الاستيراث من حق الحكومة وضع اليد على الاراضي التي لا يوجد لها مالك خاص. مثلا مات شخص وليس لديه ورثة فان الحكومة تطالب بممتلكات المتوفي.

قوة الامن والشرطة (السلطات الحكومية) وهي سلطة قادرة على تحسين العمل لتأمين السلامة والرفاه للمجتمع ، وتقسيم المناطق وقوانين البناء .
ان التقسيمات التي تستخدمها الحكومات المحلية يجب ان تكون مدروسة وذات ابعاد تنموية ناجحة حتى تتم عملية الادارة وفق الضوابط التي تحقق رفاه المجتمع . فالحكومات المحلية هي الفيصل في حل نزاعات الاراضي والتخطيط الذي يصب في مصلحة المجتمع بالدرجة الاولى.
عتبات التنمية الحضرية

يدخل مفهوم العتبة في الكثير من المفاهيم ومنها المفاهيم الاقتصادية التي تعني الحد الادنى لاستمرارية مصادر الانتاج، اما في تخطيط وادارة الارض الحضرية فهو تعبير عن نمو المستقرات البشرية بكافة انواعها، والمدن تواجه محددات في نموها المكاني ٢٢:-

العتبات الطبيعية : لا يمكن التوسع باتجاه المنخفضات الشديدة الانحدار او باتجاه البحر. وغالبا ما يتم اختيار المواقع التي تكون قريبة من الطرق والذي يعتمد على مبدا سهولة الوصول للخدمة او الاستعمال وبالتالي اخذت المدن اشكال

متعددة الاذرع بالاعتماد على الطرق بتأثير العمل الطبوغرافي للسطح. اما تأثير التربة فيعتبر من العوامل الرئيسية التي تكون محدد في استعمالات الارض الحضرية، والتي تعتمد بالدرجة الاساس على بنية التربة العامل الذي يحدد تحمل التربة للمباني، وبالرغم من المعالجات التخطيطية للأرض بتأثير التطور التكنولوجي لاتزال التربة تلعب عامل اساسي وحاسم في التأثير على استعمالات الارض الحضرية^{٢٣}

العتبات التقنية والتي نقصد بها شبكات الخدمات العامة وانظمة النقل او توسع شبكات البنى التحتية التي تعد محدد لنمو المدينة وتوسعها. ان عامل النقل يعطي انماط معينة في استعمالات الارض الحضرية وبخصائص ومواصفات مميزة ومن المؤكد بان الكثير من استعمالات الارض الحضرية لا تنجح الا بتوفر عامل النقل والذي يكون له الدور في تحديد نوع الاستعمال سواء السكني او التجاري او الصناعي^{٢٤}.

العتبات البنوية والتي نقصد بها استعمالات الارض الحالية ، فهذه العتبات تؤثر في الاطار الداخلي للمدينة وخصوصا اذا ما اراد اعادة تشكيلها او تطويرها وخصوصا في المناطق المركزية للمدينة مثل المواقع الملوثة او استخدام اخر غير ملائم للنمو العمراني.

تحليل عتبات التنمية الحضرية

لقد طور الكثير من الباحثين صيغ نظرية لعتبة التنمية الحضرية ومنهم البروفسور مالش (Malsh) وكان من وراء تلك النظريات الوصول الى الهدف الاساسي هو الوصول الى عتبات التنمية الحضرية وقد تم استخدام الاسلوب المكاني والكمي ومن ثم تقويم ثائرها على درجة ملائمة الارض الحضرية للتوسع وعلى اساس تباين كلف اتجاهات التوسع الحضري وقد قام مالش (Malsh) بتصنيف عتبات التنمية الحضرية^{٢٥} :-

عتبات التنمية الطبيعية والمقصود بها الطبوغرافيا من حيث ملائمة الارض الحضرية للتوسعات عن طريق دراسة الخواص الطبيعية للأرض.

عتبات التنمية الهيكلية والتي يتم دراسة امكانية تغير نمط استعمالات الارض الحضرية القائمة

عتبات التنمية الكمية والتي تعتمد على امكانية توسع الخدمات العامة بالاتجاهات المحددة للتوسع على الارض الحضرية.

ان عملية دراسة محددات التنمية الحضرية هو لتبيان امكانية تطوير الارض الحضرية وامكانية التوسعات المستقبلية والتي تبين عن طريق دراسة عتبات التنمية الحضرية يمكن ان نصنف الارض الحضرية الى:

ارض غير ملائمة للتوسع المستقبلي وغالبا ما تكون عقبات طبيعية مباشرة مثل تأثير المسطحات المائية او عقبة بشرية لا يمكن ازالتها مثل خطوط السكك الحديدية الرابطة.

ارض تصلح للتوسع الحضري ولكنها تحتاج الى معالجات منها التسوية للسطح او اماكن تحويل شبكات الكهرباء او تحتاج الى ايصال الخدمات بتكلفة.

والنوع الاخر من الارض هي الارض التي تكون جاهزة او شبة جاهزة للتوسع الحضري وبطريقة مباشرة ولا تحتاج الى تكاليف عالية لغرض اجراء التوسعات.

المحددات الاقتصادية في إدارة الارض الحضرية :

ان محددات استعمالات وادارة الارض الحضرية متأثرة بسعر الارض وقيمة الارباح التي تدرها الارض والذي يحدد نوع الاستخدام وموقع الاستخدام وتأثير المجاورات لذلك الاستخدام ، والتأثيرات الاجتماعية التي تلعب الدور الرئيسي في ادارة الارض الحضرية ، والمؤثرات التشريعية وقوانين الحيازة والتمليك او الايجار او الاستثمار كل ذلك له الاثر البالغ في تحديد سعر الارض او نوع الاستخدام:

سوق الارض الحضرية:

ان سوق الارض الحضرية يعتمد على تجهيز الاراضي لاحتياجات النمو للمستقرات البشر والسوق تتأثر فيه عدد من العوامل مثل غيره من الاسواق من العوامل الاجتماعية والعوامل الاقتصادية والعوامل البيئية

والسياسية التي تؤثر على اسعار الاراضي الحضرية ،وان تلك العوامل هي التي يكون لها التأثير على الطلب الابنية الشاغرة ،وهناك عوامل اخرى أيضا تؤثر على سعر الارض الحضرية مثل كلف الصيانة للأبنية وكلف وجود بدائل للاستثمار، وكلاهما يؤثران على النشاط الاقتصادي والاجتماعي للبلد نفسة ٢٦. وتعتمد نوعية الحياة الحضرية على طريقة الاستخدام للأرض العامة لسكان الحضر وليس لطبقة محدودة من المجتمع ٢٧.

ولأنه لا يوجد سوق دولي يتحكم بسعر الارض او قوى العرض والطلب لان الارض لايمكن نقلها مكن مكان لآخر وعلى هذا الاساس يمكن وضع اليات لسوق الارض ٢٨:-

١- العرض الغير الكافي للبنية الارتكازية.

٢- المميزات الموقعية شبة الاحتكارية

ندرة الفرص الاستثمارية

التدخل الحكومي في سوق الارض الحضرية:

ان مبدا الحكومة هو توفير الاراضي للاستخدامات العامة وتوفير الخدمات ، وان تأثير الحكومة بالاستملاك يجعل من الارض الحضرية ان تؤدي دوراً بارزاً في تقديم الخدمات على درجة عالية من الدقة. تتأثر اليات السوق في جانب الطلب في القدرة على تمويل عملية استملاك الارض والابنية وتوفير ضمانات السوق الميسرة للاستملاك ولاسيما ما يحدث في بلدان العالم الثالث ٢٩. ويمكن ان نحدد المشاكل التي تتعلق بسوق الارض الحضرية والتي تتطلب تدخل من الحكومة، وبالتالي يتطلب الامر تدخلاً مباشراً في سوق الارض من قبل الحكومة او الدولة ٣٠.

اليات سوق الارض الحضرية

ان قيمة الارض الحضرية مثل باقي البضائع تتأثر بقيمة العرض والطلب والوفرة او حجم الاستثمار ، فقيمة الارض الحضرية تتأثر بعوامل الانتاج والاستثمارات فتصبح سلعة يزداد الطلب عليها بقلّة المعروض او محاولة لتغيير جنسها بالطرق القانونية او تأثير السلطات. فان قيمة الارض هو الاستثمار

الاجمالي الخاص والعام في الارض الحضرية (٣١). وحتى يتسنى استمرار تأثير سوق الارض الحضرية يكون العمل على خفض التكاليف والعمل على الاستجابة السريعة وتوفير متطلبات الارض الحضرية .

قيمة الأرض الحضرية :

ان قيمة الارض الحضرية تعتبر سلعة من السلع المتوفرة في البيئة الحضرية تخضع لعوامل العرض والطلب وأيضا تتأثر بالندرة ، ويؤثر في ذلك الموقع من الخدمات او المراكز الحضرية، فقد تكون اعلى قيمة من الاطراف الحضرية او الهوامش او الحواف. وعلى هذا القرار فان مصطلح سوق الارض يعبر عن القيمة النقدية لسعر الارض في اقتصاديات السوق^{٣٢}. ان قيمة الارض ترتفع في اثناء اعمال التطوير التي تقوم بها الحكومات المحلية او القطاع العام الذي يقوم بإنشاء البنى الارتكازية، وأيضا الضغوطات للسكن في المناطق المعمورة وغير المطورة التي تحتاج الى تأهيل خدمات وهي تشكل عامل مكلف في التطوير المحتمل. وقد تزداد الضرائب على قيمة الارض بمجرد تغير استعمال الارض او توفير الخدمات فقيمة سعر الارض تحددها نوع الخدمة ونوع الاستعمال والموقع. وبالتالي قيام الحكومة باستغلال تلك الفوارق وتوفير المشاريع للبنى الارتكازية وايداعها كرصيد في مصرف سوق الارض الحضرية^{٣٣}، حتى يتسنى التحكم بأسعار الاراضي واعطاء الفرص الجدية للاستثمار وتوفير الخدمات للمجتمع وخاصة في المناطق الفقيرة.

ولأنسى ان الارتفاع المستمر لقيمة أسعار الاراضي قد يواجه بعض التأثيرات مثل التقدم التكنولوجي والتقليل من كلف انشاء المباني ، وتبرز هذه الحالة في كلف اسعار الارض عند الشروع في بناء مشاريع الاسكان والتي غالبا ما تكون كلفة انشاء الارض ما بين ٣- ٥٠ % من كلف السكن للمدن ذات الاحجام الكبيرة^{٣٤}.

الخاتمة:

ان استعمالات الارض الحضرية في تغير مستمر وهذا نابع من التغيرات الحاصلة في النمو الحضري والضغط السكاني وزيادة الطلب على الخدمات بتأثير عوامل اجتماعية واقتصادية واخرى قد تكون رفاهية او جمالية ، ان التدرج الهرمي في الاستعمالات الحضرية .وظهور عتبات التنمية الحضرية كل ذلك يحتاج الى ادارة واعية في كيفية توفير الخدمة بأحسن ما يكون وباقبل ما يكون من الناحية الاقتصادية فالأرض الحضرية مورد قابل للنضوب يحتاج الى ادارة حكيمة وواعية في كيفية تخطيط استعمالات الارض الحضرية وكيفية الحفاظ على الارض وسوقها داخل المنظومة الحضرية. ان المعرفة المسبقة بقيمة الارض الحضرية والاليات التي تعتمد عليها يجعل من السهل ادارتها وصيانتها خاصة اذا توفرت ادارة جيدة للأرض الحضرية تراعي كل الاعتبارات البيئية والاجتماعية والاقتصادية.

الهوامش:

الهوامش:

^{١١} محمود حسين، تأثير التحضر المفرط على تغير استعمالات الارض، مدينة اربيل حالة دراسية، اطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٦، ٥٩.

^{١٢} . deKort, Inge, Bult-Spiering, Mirjam and Dewulf, Geert, From urban planning towards strategic integral area development. Session C٢: Integrated assessment and planning for sustainable development; Conference of IAIA; SEA Prague: International experience and perspectives in SEA; ٢٦-٣٠ September; Prague, Czech Republic (٢٠٠٥).

^{١٣} Enemark, Stig, Integrated land use management for sustainable development, Article, International federation of surveyors, April,p,٥٦, ٢٠٠٧.

^{١٤} James C. – Introduction to Urban Planning Anthony J. and Snyder, Cantonese McGraw – Hill Book Company ,p,٢٣٥, ١٩٧٩.

^{١٥} Batty, Micheal “The computable City “; keynote address – Fourth International Conference on computers in Urban Planning and Urban management. (Melbourne ,Australia , July ١١th- ١٤th ,p,٢١٢, ١٩٩٥

^{١٦} Ibid ,Batty, Micheal ,p,٢١٢, ١٩٩٥.

^{١٧} FIG, Statement on ethical principles and Model Code of Professional Conduct: FIG Publication Series No. ١٧. The Surveyors House, Copenhagen,p٧٥, ١٩٩٨

^{١٨} د. رشا نوفل، المرئيات الفضائية حكاية نهضة علمية حديثة، كلية الآداب ،قسم الجغرافيا، جامعة المنوفية ، مصر ٩٨,٢٠١٨

^{١٩} محروس، عصام الدين، مرغني، عزت عبد المنعم، اديب، نيفين، "دور الادارة الحضرية في حل المشكلات الحضرية/ مدينة اسيوط"، قسم الهندسة المعمارية، جامعة اسيوط، ٨٠، ٢٠٠٩.

^{٢٠} الدباس ، شروق جاسم ، الدباس ، الإدارة الحضرية والتنمية المستدامة لمراكز المدن(مركز الرصافة في مدينة بغداد حالة دراسية)، رسالة ماجستير ،التخطيط الحضري والاقليمي ،جامعة بغداد، ٢٠٢٢، ٩٨.

^{٢١} Economic Commission for Europe , United Nations, "Land Administration Guidelines", Book, Geneva, April,p,٤٣, ١٩٩٦ .

^{٢٢} - الخولي ، احمد عثمان ، "تامين ملكية الاراضي اداة للتحكم في التلوث وتحسين نوعية البيئة في المستقرات اللارسمية" ، مؤتمر "تامين الحياة/ الادارة الحضرية الجيدة: محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة"، ج٢ من كتاب الابحاث ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، نيسان ، ٢٠٠١ . ٣٥،

^{٢٣} منظمة الاغذية والزراعة للامم المتحدة ،تخطيط استعمالات الموارد الارضية من اجل الادارة المستدامة للارض ٢٩,٢٠١٦.

١ - ١٤ الدليمي، خلف حسين علي، الهيئي، ثائر شاكر محمود الهيئي، استراتيجيات الادارة الحضرية، عمان، ٢٠١٨، ٧١.

١٥ - الدليمي، الهيئي، مصدر سابق، ٧٣ .

١٦ الدليمي، الهيئي، مصدر سابق، ٢٧، ٢٠١٨.

١٧ Op. cit. Edward, p, ٨٥, ٢٠٢٠.

١٨ Altshuler، Alan A. – The City Planning Process – A Political Analysis – Cornell University Press – USA, p, ٨٤، ١٩٦٩ .

١٩ Ibid, Altshuler, p, ٨٥، ١٩٦٩ .

٢٠ Haar، Charles M. – Land-Use Planning – A Casebook on the Use، Misuse and Re-use of Urban Land – Little، Brown and Company، p, ٧٨، ١٩٥٩

٢١ Batty، Micheal “The computable City”؛ keynote address – Fourth International Conference on computers in Urban Planning and Urban management. (Melbourne، Australia، July ١١th- ١٤th)، p, ٢٣٢، ١٩٩٥.

٢٢ ناجي، سعيد سلمان، "علاقة التنمية الإقليمية مع تطور المستوطنات البشرية" (تأثير النمو الصناعي على مدينة بيجي (رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٣، ٣٥).

٢٣ عباس، حيدر فاروق: تخطيط المدن و القرى، مركز الدلتا، مصر، ١٩٩٤، ٩.

٢٤ عبدالله فرحان عبد، المدينة المعاصرة بين الفكر التخطيطي والادارة الحضرية ((مدينة الفلوجة حالة

دراسية) اطروحة دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، ٣٦، ٢٠١١.

٢٥ جون كلايسون، "مدخل الى التخطيط الإقليمي"، ترجمة د. إميل جميل شمعان، ١٩٧٨، ١٤.

٢٦ الدكتور علي العمار، مدخل الى حوكمة الاراضي، ٢٠٢١، ١٦٩.

٢٧ Op. cit. Lichfield, p, ٥٢، ١٩٨٠ .

٢٨ العمار، مصدر سابق، حوكمة الاراضي، ٢٠٢١، ١٧٠.

٢٩ Grimes، Orville F. Jr., “ Urban Land and Public policy : social Appropriation of Betterment”, World Bank، Washington DC, p, ٢٠١ . ١٩٧٤ .

٣٠ الدكتور، علي العمار، مصدر سابق، ٢٠٢١، ١٧٠.

^{٣١} Drabkin, Haim Darin –, “ Land Policy and Urban G Rowth” , Pergamon Press , Oxford new Yory to Ronto sydney Paris , Frankfurt ,p, ١٧٧, ١٩٧٧ .

^{٣٢} Morris Juppenlatz , “ cities in Transformation” The Urban squatter Problem of the Developing world University of Queensland Press, p, ٣١ , ١٩٧٠ .

^{٣٣} Op> cit. United Nations,p, ٩٥, ١٩٧٧

(^{٣٤}) -الدكتور ، علي العمار، مدخل الى حوكمة الاراضي، ٢٠٢١، ١٧٥ .

المصادر باللغة العربية:

١- الامم المتحدة ، منظمة الزراعة والاغذية، تخطيط استعمالات الموارد الارضة من اجل الادارة المستدامة للارض، ١٢، ٢٠١٩.

٢- ^{٣٤} محمود حسين، تأثير التحضر المفرط على تغير استعمالات الارض، مدينة

اربيل حالة دراسية، اطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٦، ٥٩.

٣- جون كلايسون ، "مدخل الى التخطيط الإقليمي" ، ترجمة د. إميل جميل شمعان ، ١٩٧٨.

٤- الخولي ، احمد عثمان ، "تامين ملكية الاراضي اداة للتحكم في التلوث وتحسين

نوعية البيئة في المستقرات اللارسمية" ، مؤتمر "تامين الحيازة /الادارة الحضرية الجيدة:

محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة"، ج٢ من كتاب الابحاث ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، نيسان ، ٢٠٠١ ، ٣٣-٣٤.

٥- د. رشا نوفل، المرئيات الفضائية حكاية نهضة علمية حديثة، كلية الآداب ،قسم الجغرافيا، جامعة المنوفية ، مصر ٢٠١٨، ٩٨.

٦- الدباس ، شروق جاسم ، الدباس ، الإدارة الحضرية والتنمية المستدامة لمراكز المدن(مركز الرصافة في مدينة بغداد حالة دراسية)، رسالة ماجستير ،التخطيط الحضري والاقليمي ،جامعة بغداد، ٢٠٢٢، ٩٨.

٧- الدكتور علي العمار، مدخل الى حوكمة الاراضي ، ٢٠٢١ ، ١٧٤ .

٨- عباس^{٣٤} ، حيدر فاروق: تخطيط المدن و القرى ، مركز الدلتا ،مصر ، ١٩٩٤ ، ٩ .

٩- عبدالله فرحان عبد ،المدينة المعاصرة بين الفكر التخطيطي والادارة الحضرية((مدينة الفلوجة حالة دراسية) اطروحة دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، ٣٦، ٢٠١١.

١٠- محروس، عصام الدين، مرغني، عزت عبد المنعم، اديب، نيفين، "دور الادارة الحضرية في حل المشكلات الحضرية/ مدينة اسيوط"، قسم الهندسة المعمارية، جامعة اسيوط، ٨٠، ٢٠٠٩.

المصادر العربية:

١١- منظمة الاغذية والزراعة للامم المتحدة ،تخطيط استعمالات الموارد الارضية من

اجل الادارة المستدامة للارض . ٢٩،٢٠١٦.

١٢- ناجي، سعيد سلمان ، "علاقة التنمية الإقليمية مع تطور المستوطنات البشرية"

(تأثير النمو الصناعي على مدينة بيجي (رسالة ماجستير غير منشورة ،مركز التخطيط

الحضري والاقليمي، جامعة بغداد ، ١٩٨٣، ٣٥.

المصادر باللفة الانكليزية

١٣- Altshuler ،Alan A. – The City Planning Process – A Political Analysis – Cornell University Press – USA ,p,٨٤ ١٩٦٩ .

١٤- Batty،Micheal “The computable City “; keynote address – Fourth International Conference on computers in Urban Planning and Urban management. (Melbourne ،Australia ،July ١١th- ١٤th, ١٩٩٥.

١٥- Batty،Micheal “The computable City “; keynote address – Fourth International Conference on computers in Urban Planning and Urban management. (Melbourne ،Australia ،July ١١th- ١٤th,p,٢٣٢, ١٩٩٥.

١٦- deKort, Inge, Bult-Spiering, Mirjam and Dewulf, Geert, From urban planning towards strategic integral area development. Session C٢: Integrated assessment and planning for sustainable development; Conference of IAIA; SEA Prague: International

- experience and perspectives in SEA; ٢٦-٣٠ September; Prague, Czech Republic (٢٠٠٥).
- ١٧- Drabkin, Haim Darin –, “ Land Policy and Urban Growth” , Pergamon Press , Oxford new York to Ronto sydney Paris , Frankfurt ,p,١٧٧, ١٩٧٧ .
- ١٨- Economic Commission for Europe , United Nations, "Land Administration Guidelines", Book, Geneva, April,p,٤٣, ١٩٩٦ .
- ١٩- Enemark, Stig, Integrated land use management for sustainable development, Article, International federation of surveyors, April,p,٥٦, ٢٠٠٧.
- ٢٠- FIG, Statement on ethical principles and Model Code of Professional Conduct: FIG Publication Series No. ١٧. The Surveyors House, Copenhagen,p٧٥,١٩٩٨
- ٢١- Grimes , Orville F. Jr., “ Urban Land and Public policy : social Appropriation of Betterment”, World Bank , Washington DC,p,٢٠١ . ١٩٧٤ .
- ٢٢- Haar ,Charles M. – Land-Use Planning – A Casebook on the Use ,Misuse and Re-use of Urban Land – Little ,Brown and Company ,p,٧٨,١٩٥٩
- ٢٣- James C. – Introduction to Urban Planning Anthony J. and Snyder,Cantonese McGraw – Hill Book Company ,p,٢٣٥, ١٩٧٩.

٢٤- Morris Juppenlatz , “ cities in Transformation” The Urban squatter Problem of the Developing world University of Queensland Press, p, ٣١ , ١٩٧٠

