



# مقرر 413 تخط استعمالات الأراضي وتوزيع المناطق

مستوى المقرر: السابع  
المتطلب السابق: لا يوجد

الوحدات الدراسية: 2 ساعة  
الساعات الفعلية: 2 ساعة

أستاذ المقرر: د/ سمير نور الدين الوتار (مكتب رقم: 2218)

1440-1439 هـ  
2019-2018 م  
(فصل 1)

# وصف مقرر استعمالات الأراضي وتوزيع المناطق

## وصف المقرر

يركز المقرر على تعريف الطالب على نشأة ومفاهيم ونظريات استعمالات الأراضي. ويبين مختلف المجموعات والنسب والرموز والألوان والمناطق ومخططات استخدامات الأرض والأنظمة ومتطلباتها. يركز أيضا على مختلف الاستعمالات وتوزيعها وعلاقتها مع بعضها البعض. يدرس أيضا الاستخدامات الحالية للأرض وعلاقتها مع عدة عوامل: اجتماعية واقتصادية وبيئية وسكنية والنقل. ويدرس توقعات النمو السكاني في المستقبل، وتقييم الاحتياجات المستقبلية من حيث الأراضي والخدمات والبنية التحتية من خلال تطبيق التقنيات الرياضية والإحصائية ، يوضح أيضا التقنيات والأساليب المستخدمة لإعداد وتخطيط وتصميم خطط استخدام الأراضي وتوزيع المناطق.

## هدف المقرر

1. تعريف الطالب على نشأة ومفاهيم ونظريات استعمالات الأراضي
2. بيان مختلف المجموعات والنسب والرموز والألوان والمناطق ومخططات استخدامات الأرض والأنظمة ومتطلباتها
3. التركيز على مختلف الاستعمالات وتوزيعها وعلاقتها مع بعضها
4. دراسة الاستخدامات الحالية للأرض وعلاقتها مع عدة عوامل
5. دراسة توقعات النمو السكاني في المستقبل، وتقييم الاحتياجات المستقبلية من حيث الأراضي والخدمات والبنية التحتية من خلال تطبيق التقنيات الرياضية والإحصائية
6. توضيح التقنيات والأساليب المستخدمة لإعداد وتخطيط وتصميم خطط استخدام الأراضي وتوزيع المناطق

## مخرجات التعلم

1. معرفة نشأة وتاريخ ومبادئ والنظريات والتقنيات والأدوات والرموز والمصطلحات في مجال تخطيط استعمالات الأراضي
2. تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على تخطيط استعمالات الأراضي
3. تقدير النمو السكاني المستقبلي وتقدير الاحتياجات المستقبلية من الأراضي والخدمات والبنية الأساسية بتطبيق التقنيات الرياضية
4. فهم وإعداد وتحليل وتقييم مخططات استعمالات الأراضي في المناطق الحضرية

# الجدول الزمني للمحاضرات

الأسبوع	الموضوع	ملاحظات
1	مقدمة في تخطيط استعمالات الأراضي	
2	مفهوم الأرض وخصائصها	
3	نشأة وتطور استعمالات الأراضي	
4	مفهوم استعمالات الأراضي	طرح تمرين 1 (رسم وتحليل مخطط استعمالات لمنطقة عمرانية)
5	مبادئ وتصنيف ومصطلحات تخطيط استعمالات الأراضي (1)	اختبار سريع 1
6	مبادئ وتصنيف ومصطلحات تخطيط استعمالات الأراضي (2)	
7	أنواع مخططات استعمالات الأراضي	تسليم تمرين 1
8	الاختبار الفصلي	
9	مستويات تخطيط استعمالات الأراضي	طرح تمرين 2 (تلخيص فصل من كتاب وعمل دراسة بحثية)
10	نظريات استعمالات الأراضي	
11	التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي	اختبار سريع 2
12	العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي	تسليم تمرين 2
13	مراجعة عامة	

10% الحضور والمشاركة (حسم 2 درجة لكل غياب)  
 10% اختبار سريع 1 و 2  
 20% الاختبار الفصلي (في الأسبوع 8)  
 20% البحث (10 درجات/تمرين)  
 40% الاختبار النهائي

**تقييم  
الطالب  
والجدول  
الزمني**

✓ يتم تدريس المقرر من خلال محاضرات نظرية  
 أسبوعية تتناول كافة المواضيع الرئيسية في المقرر  
 ✓ يتم عرض نماذج وأمثلة عن مخططات استعمالات  
 الأراضي من أحياء مدينة الرياض أو غيرها  
 ✓ يقدم الطالب بحثاً يقترح في بداية الفصل الدراسي  
 ويتغير الموضوع دورياً (نظري أو تطبيقي)

**طرق  
تدريس  
المقرر**

## المراجع

1. الديلمي، خلف، **تخطيط المدن – نظريات، أساليب، معايير، تقنيات**، دار صفاء، عمّان، 2015
2. شالين، كلود، **السياسات الحضرية الجديدة**، ترجمة الوتار، سمير، جامعة الملك سعود، 2012.
3. علام، أحمد خالد، **تخطيط المدن**، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة 1983 .
4. غنيم، عثمان محمد، **تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري**، إطار جغرافي عام، دار للنشر والتوزيع، 2001
5. كون، ديزي ليندا، **تطوير الأرض**، ترجمة علم الدين، زياد، جامعة الملك سعود، 2015
6. المعيوف، عبد الإله وآخرون، **التخطيط والتصميم العمراني – أسس ومبادئ**، الرياض، 2011
7. ألميندينجر، فيليب وتشابمان، مايكل، **التخطيط بعد عام 2000**، ترجمة المعيوف، عبد الإله، جامعة الملك سعود، 2012
8. مكي، محمد شوقي إبراهيم، **المدخل إلى تخطيط المدن**، دار المريخ للنشر، الرياض 1986 .
9. جميع إصدارات وزارة الشؤون البلدية، وكالة تخطيط المدن، مثل التقارير الفنية والمخططات العامة للمدن السعودية
10. Wrigth, Robert R., and Writght, Susan Webber, **Land use In a Nutshell**, Second Edition , St. paul, Minn., West Publishing Co., 1985.
11. Leung, Hok Lin, **Land Use Planning Made Plain**. Published by Ronalk P. Drye & Company, 1989.
12. Kaiser, Edward J., Godshalk, David r., and Chapin F. Stuart, **Urban Land Use Planning**, Fourth Edition, University of Illinois Press, Urbana and Chicago. 1995.

- ✓ الساعات المكتبية: مكتب 2218 (الأحد: 10-9 و 4-3) (الثلاثاء: 10-9) (الأربعاء: 10-9 و 4-3)
- ✓ نظام إدارة التعلم (LMS)
- ✓ الإيميل الرسمي (للأستاذ والطالب)

طرق  
التواصل

# أولاً: مقدمة في تخطيط استعمالات الأراضي

1

## اتجاهات مهنة التخطيط العمراني

اتسمت مهنة التخطيط العمراني بالاضطرابات المستمرة نتيجة التغيرات التي حدثت على مدى أكثر من قرن. وقد تجاوب المخططون مع هذه المتغيرات لإيجاد الحلول المناسبة لكل حالة. ومع ازدياد سرعة التغير التقني والاجتماعي فقد اضطر المخططون إلى ابتكار برامج وتقنيات جديدة للتعامل مع هذه المتغيرات والمشاكل التي تنشأ في كل فترة .

## الاتجاهات الماضية

تجاوب المخططون مع الاتجاهات الاجتماعية في العقود ما بين الأربعينات والخمسينات من القرن ال 20، فقد اضطروا للتعامل مع مشاكل جديدة سببتها عدة عوامل منها:

1- ازدياد أهمية قطاع الخدمات 2-ارتفاع مستوى المعيشة 3-ازدياد الهجرة إلى المدن 4-زيادة سكان المدن  
كان الرد على هذه العوامل من خلال عدد من البرامج المالية والتطويرية منها:

1-التأمين على القروض السكنية

2-ابتكار مفهوم الإسكان العام

3-عمل برامج دعم مالي

4-إنشاء طرق سريعة في المدن

5-عمل برامج التجديد الحضري

6-عمل برامج تمويل إعداد الخطط المحلية

كذلك تم الرد من خلال برامج اجتماعية وبيئية تهدف إلى:

1-التقليل من الفقر 2-زيادة مشاركة المواطنين 3-حماية الحقوق المدنية 4-تقليل آثار التطوير على الموارد الطبيعية

## في السبعينات والثمانينات (1970 و 1980)

اختفت بعض البرامج مثل:

- 1- التجديد العمراني
  - 2- تمويل التخطيط
  - 3- مشاريع مكافحة الفقر
- ظهرت بدلاً منها برامج وخطط أخرى مثل:

- 1- إدارة النمو والتطوير الاقتصادي
- 2- تقليل المخاطر والأضرار البيئية (تنظيف الهواء والماء، إدارة النفايات الخطرة، ...)
- 3- تحفيز مشاريع إعادة التأهيل (تشجيع المحافظة على المباني التاريخية، منح للتطوير المحلي)

## في التسعينات (1990)

استمر في هذه الفترة التجاوب مع المتغيرات المؤثرة على استخدامات الأراضي، ومن أهم ما جرى ما يلي:

- 1- ردود فعل نحو القوانين التي تنقل السلطات من المستوى الوطني إلى المستوى المحلي (من المركزية نحو اللامركزية)
- 2- الأزمة البيئية العالمية وتأثيراتها
- 3- ازدياد النفك الاجتماعي في المناطق الحضرية خصوصاً في المدن الكبرى

## الاتجاهات المستقبلية

مع اقتراب نهاية القرن العشرين وبداية القرن 21، يمر العالم بتحولات كبيرة، ومن القوى التي تحرك هذه التغيرات ما يلي:

- 1- الانتقال من نظام صناعي إلى نظام ما بعد صناعي (تقنيات الحوسبة الصغير والمتناهية في الصغر)
- 2- ظهور قضايا كونية كالتلوث الجوي والاحتباس الحراري
- 3- ضعف قوة الحكومات مقابل قوة مجموعات القطاع الخاص

## ثانياً: مفهوم الأرض وخصائصها

2

### المفهوم العام للأرض

- الأرض مورد طبيعي، وهي ذلك الجزء من سطح الكرة الأرضية وتشمل:
1. الموارد الطبيعية كالتربة والنبات والمياه والثروات الباطنية
  2. العوامل المؤثرة على الأرض كالمناخ والهيدرولوجيا
  3. جميع التحسينات التي أدخلها الإنسان على الأرض مثل المصاطب، والردميات،....

### أهمية الأرض

1. موطن ومأوى للإنسان والحيوان والنبات
2. مصدر رئيسي لغذاء الإنسان والحيوان
3. تلبية الاحتياجات من خلال ثروات الأرض السطحية والباطنية

### خصائص الأرض

للأرض خصائص من أهمها:

1. لها مساحة محددة وثابتة، لا تتغير إلا بظروف قاهرة كالزلازل أو البراكين مثلاً، أو في حالات تدخل الإنسان.
2. غير متجانسة وغير متماثلة وتختلف من منطقة لأخرى.
3. عنصر إنتاجي ومورد دائم متجدد ومتغير
4. عنصر طبيعي هبة من الله لم يبذل الإنسان أي جهد في تكوينه
5. الأرض ثابتة، لا يمكن نقلها من مكان لآخر





## المفهوم القانوني للأرض

للأرض مفهوم قانوني:

1. لا يمكن لأي إنسان استخدام الأرض إلا وفق ضوابط ومعايير
2. تستند على مستندات ملكية أو حق استخدام أو استثمار،....

## المفهوم الاقتصادي للأرض

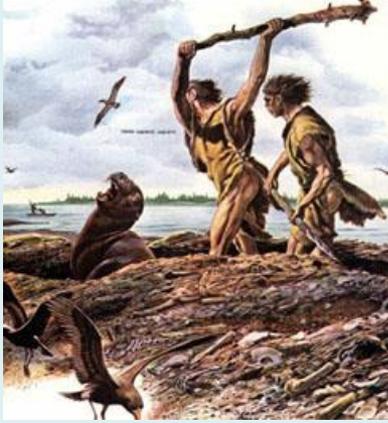
يشتمل المفهوم الاقتصادي للأرض على جميع الموارد الطبيعية للأرض. ويتضمن عدة مفاهيم منها:

1. الأرض كطبيعة: لها موارد طبيعية سطحية كالنبات والأنهار... وباطنية كالأبار والمعادن....
2. الأرض كعنصر إنتاجي: باعتبارها أحد مصادر الإنتاج والزراعة والاستخدام.....
3. الأرض كسلعة: لها قيمة متفاوتة، ويتم تداولها بين الناس
4. الأرض كموقع: تختلف أهميتها وقيمتها حسب موقعها، قربها وبعدها عن المركز أو وسائل النقل والمواصلات...
5. الأرض كملكية: يمكن أن تكون ملكية خاصة أو عامة، أو فردية أو جماعية،....



# ثالثاً: نشأة وتطور استعمالات الأراضي

3



## نشأة استعمالات الأراضي

• **قديمًا:** كان السكان يتجمعون بالقرب من المصادر الطبيعية للأرض كالأنهار والينابيع وعند الأراضي الخصبة لتوفير الغذاء. وكانوا يتركون تلك المواقع إذا لم تف باحتياجاتهم للبحث عن مواقع أكثر ملاءمة.

• **النشأة:** نشأ استخدام الأرض باستقرار الناس في المواقع التي اختاروها، ليتم تخصيص بعضها للسكن وجزء منها للرعي والجزء الآخر للزراعة وجزء منها ملكية مشتركة،.....

• **التطور:** أدى التطور الصناعي والتكنولوجي لتطور استعمالات الأراضي، فتنوعت الاستخدامات وأصبح لها خرائط ومخططات،...

• **استعمالات على مستوى المدن:** بعض المدن نشأت على أساس استعمال رئيسي كان سبب نشأتها، ومنها على سبيل المثال:

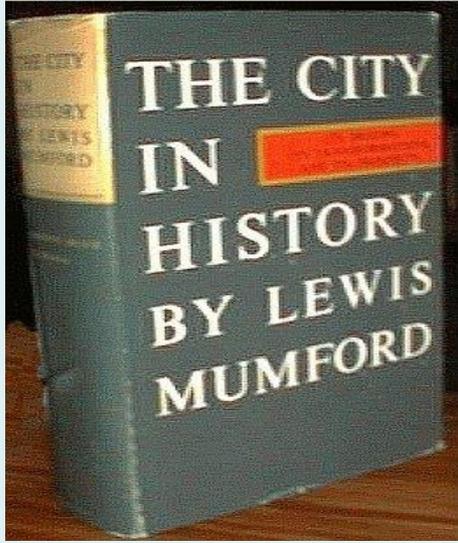
• مدن عمالية: نشأت بالقرب من المصانع ويغلب عليها الاستعمال السكني العمالي والخدمات المساندة لها

• مدن صناعية: نشأت بسبب الثورة الصناعية ويغلب عليها الاستعمال المخصص للمصانع

• مدن عسكرية: نشأت بسبب الحروب والفتوحات ويغلب عليها الاستعمالات المخصصة للحصون والقلاع والأسوار والبوابات



## مراحل نشأة وتطور المدينة عند لويس ممفورد



عرض لويس ممفورد المدينة من وجهة نظر تاريخية على أنها تمر بمراحل:

1. **مرحلة النشأة (ما قبل المدينة):** ويقصد بها المدينة في فجر قيامها واستقرار الحياة الاجتماعية إلى حد ما، وقد قامت المدينة في هذه المرحلة بعد اكتشاف الزراعة واستئناس الحيوان، وقيام الصناعات اليدوية والحرفية. مثل القرى أو بعض المدن الجديدة.
2. **مرحلة المدينة:** وتمتاز بوضوح التنظيم الاجتماعي والإداري والتشريعي، وتتفشى فيها التجارة، وتتسع الأسواق للمبادلة، وتتنوع الأعمال والوظائف والاختصاصات وتتميز بالتمييز الطبقي بين مختلف الفئات، مثل المدن الصغيرة والمتوسطة

3. **مرحلة المدينة الكبيرة:** وتعرف بالمدينة الأم، ويتكاثف فيها عدد السكان، ويتوفر فيها الطرق السهلة وتربطها بالريف شبكة من المواصلات السريعة. وتهتم الحكومة فيها بتحقيق مطالب سكانها، وتنفرد بمميزات خاصة كالتجارة أو الصناعة. وتتنوع الوظائف وتعدد المهن والتخصص ونشأة المعاهد الفنية العليا. مثل المدن الرئيسية أو بعض العواصم.

4. **مرحلة المدينة العظمى:** وقد بدأ ظهورها منذ القرن التاسع عشر، ويبدو في هذه المدن التنظيم الآلي والتخصص وتقسيم العمل. وظهور الفردية وتنتشر النظم البيروقراطية في الإدارة وأجهزة الحكم، ويظهر الصراع الطبقي بين العمال وأصحاب الأعمال، مما يؤدي إلى تناقضات اجتماعية وفساد في الإدارة، وتنتشر الانحرافات والجرائم في محيط الأحداث. مثل العواصم الكبرى.

5. **مرحلة المدينة الطاغية:** وتمثل أعلى درجات الهيمنة الاقتصادية للمدينة، فيها تعتبر مسائل (الميزانية والضرائب والنفقات) من أهم الآليات للسيطرة، كما تظهر المشكلات الإدارية والفيزيائية والسلوكية الناجمة عن كبر الحجم. مثل بعض العواصم في الدول ذات الكثافة السكانية العالية.

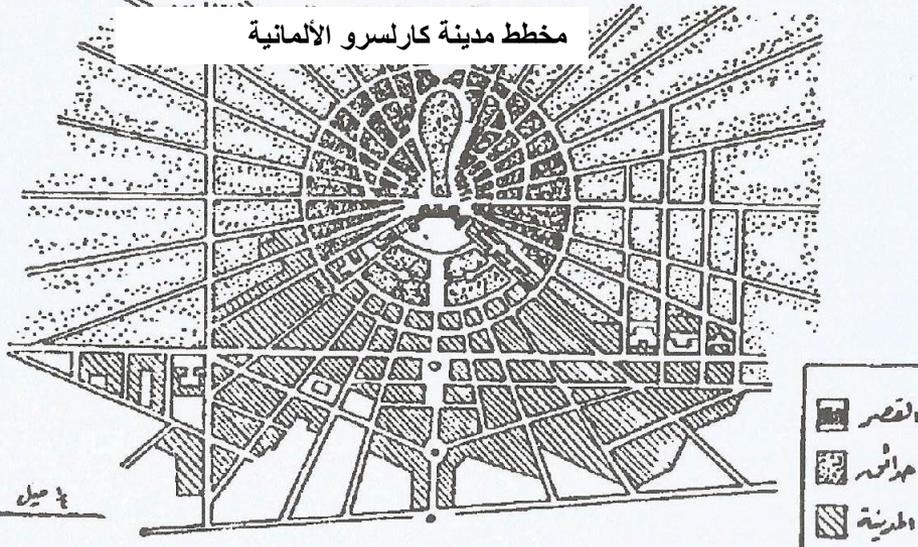
6. **مرحلة مدينة الأحداث:** ويمثل هذا النموذج الحضري نهاية المطاف في مراحل التطور التاريخي، ومع أنه لم يتحقق بعد، إلا أنه آت لا محالة، عندما يصل الانحلال إلى ذروته مقترناً بأفول الحضرية، وإحياء جديد للريفية، وظهور مدن الأشباح.

(ملاحظة: يتم عرض فيديو عن أكبر عشر مدن كثافة بالسكان، وجدول خصائص أكثر المدن كثافة بالسكان)



### تخطيط شوارع كارلسروه

مخطط مدينة كارلسروه الألمانية

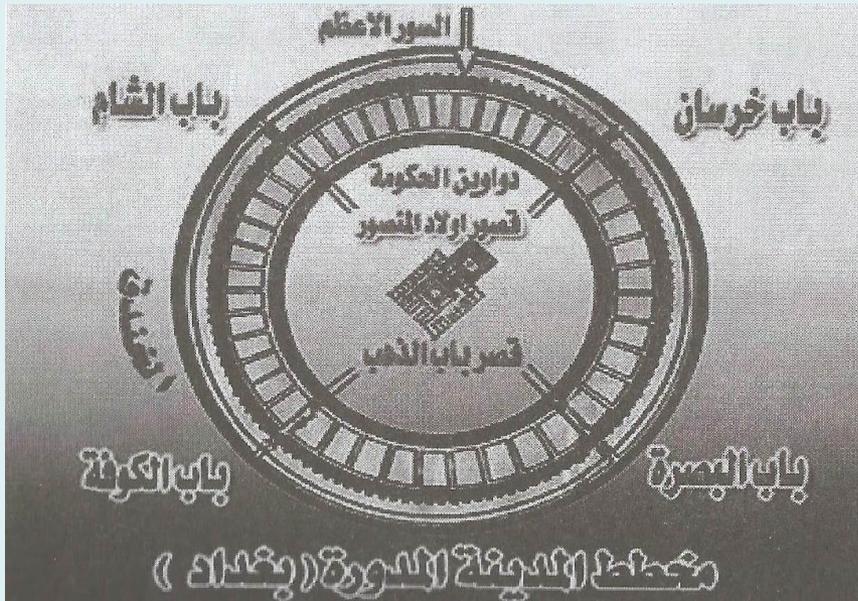


### 3- مدن عصر النهضة:

ترافق ظهورها مع اختراع الآلة، وتميزت ملامحها بشوارع واسعة تتلاءم مع ظهور المركبات وتسهيل حركة الجنود، وظهر مناطق سكنية طبقية.

### 4- المدن الإسلامية:

تميزت بعدد من الخصائص منها توسط المسجد فيها والأسواق، ونظام المحلة السكنية ومراعاة الظروف المناخية والاهتمام بالتشكيلات الهندسية والزخرفية.





Washington



Los Angeles



Paris



Riyadh



Singapore



Mexico

## رابعاً: مفهوم استعمالات الأراضي

- يعتبر تخطيط استعمالات الأراضي عملية معقدة مقارنة بغيرها من عمليات التخطيط، بسبب:
1. ربط المعطيات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية،... لتحقيق استخدامات معينة (يتم شرح المعطيات)
  2. تقييم المعطيات وتوافقها مع المتطلبات والاحتياجات وتحقيق التوازن في الاستخدامات (شرح معايير التقييم)
  3. التوقع المسبق للحاجات المستقبلية (يتم شرح كيفية حساب الزيادة السكانية بناء على نسبة النمو السنوي)

- اعتمد تحديد مفهوم استعمالات الأراضي على مجموعة من الأسئلة من أهمها:
1. أين يمكن أن نختار الاستعمالات المختلفة وما هي المناطق المفضلة لكل استعمال؟
  2. أين يجب توجيه التنمية العمرانية وما علاقتها مع الاستعمالات القائمة؟
  3. ما هي العلاقات التبادلية بين الاستعمالات المختلفة؟
  4. هل يمكن تعديل أو تغيير الاستعمالات أم ذلك يؤثر على استقرار العملية التخطيطية؟

### تعريف استعمالات الأراضي

تعريف جوردان (Jordan1986): هي عملية توصيات تتعلق برصد الأماكن المناسبة للاستخدامات الإنسانية المختلفة وذلك من أجل تقديم إطار من القرارات العقلانية التي تحدد تخصيص الأراضي للأغراض العامة والخاصة.

تعريف ستينر (Steiner1990): هي مجموعة من النشاطات المنطقية والمتابعة التي تهدف إلى تنظيم المجتمعات البشرية من خلال دراسة وفهم العلاقات القائمة بين أنماط المستقرات البشرية ووظائفها في مكان وزمان محددين.

تعريف منظمة الفاو (FAO1993): هي عملية تقييم منهجي منظم للأرض واستخداماتها القائمة وكذلك العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية بطريقة تساعد مستخدمي الأراضي على اختيار أنماط استخدام مستدامة تمكن من زيادة الإنتاج وتلبية احتياجات السكان مع المحافظة على البيئة.

## أهداف تخطيط استعمالات الأراضي

1. تقدير الحاجات الحاضرة والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على توفير هذه الاحتياجات
2. توفير الحلول المناسبة للاستعمالات المتنافسة والناجمة عن التضارب بين المصالح العامة والخاصة والحالية والمستقبلية
3. تحقيق تخطيط أكثر تقدماً ونجاحاً ومناسبةً وملائمةً لحاجات السكان ومشاكلهم
4. البحث عن حلول وخيارات مستدامة واختيار الحلول التي تحقق الاحتياجات وتوجه المجتمع نحو التنمية
5. الاستفادة من الخبرات والتجارب المحلية والدولية في مجال تخطيط استعمالات الأراضي

## مبررات تخطيط استعمالات الأراضي

ظهر الاهتمام بتخطيط استعمالات الأراضي نظراً لوجود حاجة ملحة لمثل هذا النوع من التخطيط الذي يعمل على تنظيم وضبط استعمالات الأراضي ويوجهها لتلبية حاجات السكان. ومن أهم المبررات التي تدعو لتخطيط استعمالات الأراضي ما يلي:

1. التزايد المستمر لأعداد السكان من خلال معرفة عدد التزايد والمعدل السنوي ومكان التزايد وأسبابه وفئات السكان،....
2. محدودية مساحة الأرض وعدم توفر مزيد من الأراضي، خصوصاً في المناطق الحضرية وفي الضواحي
3. المحافظة على الموارد الطبيعية والبيئية التي أصبحت هدفاً ومطلباً عاماً، من خلال استخدام أراضٍ مناسبة.
4. تحقيق العدالة الاجتماعية من حيث التوزيع المتوازن للاستخدامات المتنوعة، على المستوى المحلي والإقليمي والوطني.
5. الحاجة للتطوير المستمر للوضع القائم وتطوير إدارة الأرض والاستفادة القصوى منها بسبب تغير الظروف المختلفة.
6. تدهور وتآكل الأراضي الزراعية ومصادر المياه والغابات بسبب الزحف العمراني عليها.
7. ظهور العديد من المشاكل الحضرية كالازدحام والتلوث والحاجة لإيجاد حلول لهذه المشاكل.

## المبادئ الأساسية في تخطيط استعمالات الأراضي

1. مبدأ الاستخدام الواحد: حيث لا بد أن تكون هناك صفة استعمال واضحة ومحددة لكل قطعة أرض من أراضي الإقليم أو المدينة أو الدولة تخدم المصلحة العامة وليس المنفعة الاقتصادية الخاصة التي ينتج عنها آثار اقتصادية واجتماعية وبيئية سلبية تؤثر في تخطيط وتطوير المدينة.
2. مبدأ الاستخدام المتعدد: يقصد به تعدد استخدامات القطعة الواحدة من الأراضي بغض النظر عن المساحة التي يشغلها كل استخدام ضمن قطعة الأرض .

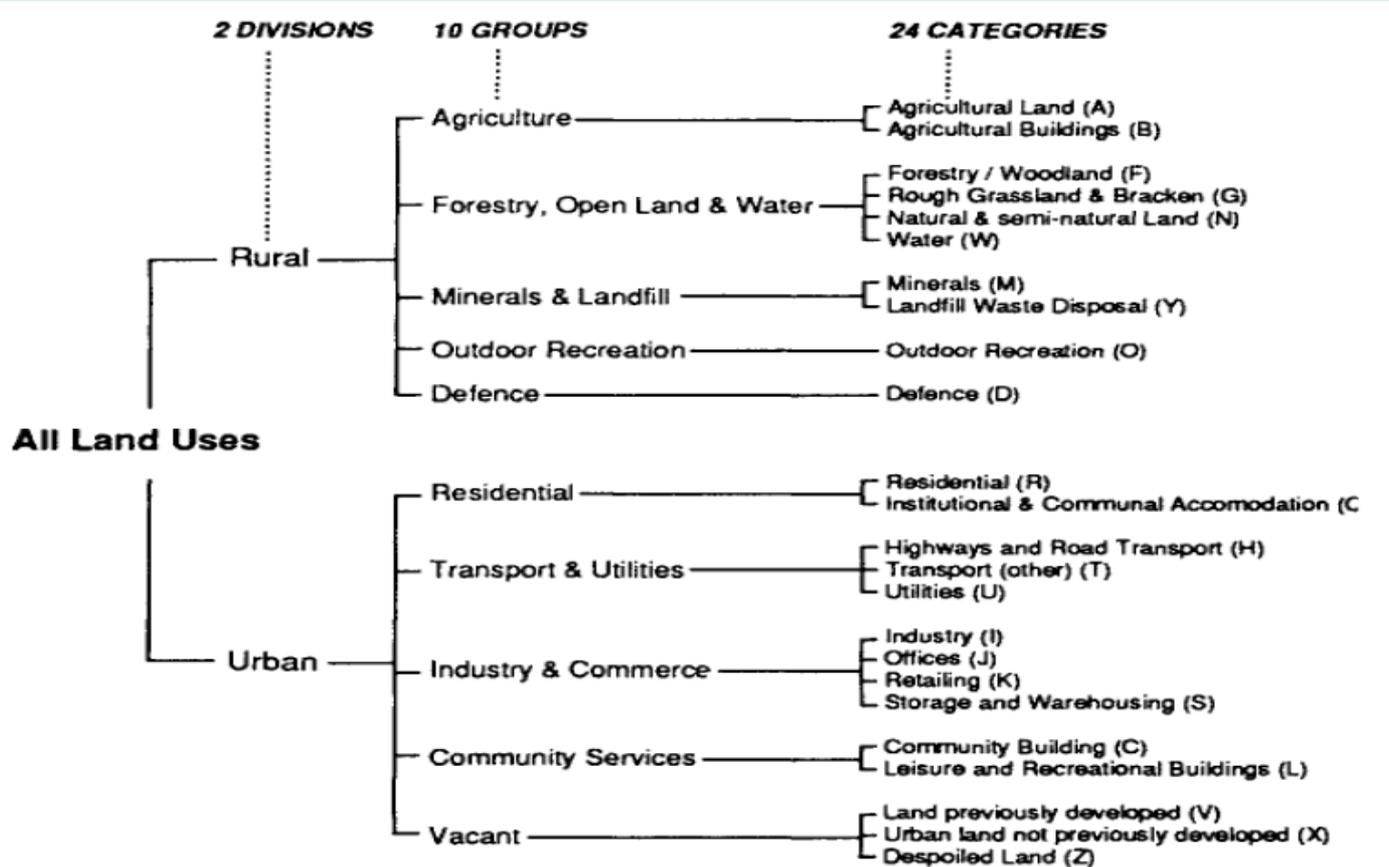
## تصنيف استعمالات الأراضي

من أهم نظم تصنيف أنماط استخدامات الأراضي ما يلي:

1. نظام تصنيف المسح البريطاني: طبق عام 1930 وركز على المناطق العمرانية (أراضي غير زراعية لونها أحمر...) والزراعية (أراضي زراعية لونها بني، أراضي غير مزروعة ومراعي لونها أصفر....) واستخدم ألوان ورموز خاصة. ثم تم تحديث هذا النظام عام 1960 بزيادة عدد أنماط استخدام الأرض.
2. نظام تصنيف مؤتمر الاتحاد الجغرافي الدولي: في عام 1960 وبالتنسيق مع اليونسكو بحيث يكون صالحاً للتطبيق في جميع البلدان. واختارت تصنيفات جديدة مع ألوان خاصة بها.
3. تصنيف استخدام الأرض الموحد: وهو أول نظام استخدم الصور الجوية، وهو يمزج بين العناصر الطبيعية والأنشطة البشرية مع بعضها البعض.
4. تصنيف هيئة المساحة الأمريكية: قام بإعداده أندرسون وزملاؤه، ويعتبر من أكثر تصانيف استخدامات الأرض شهرة في أمريكا وخارجها. ويتكون من 4 مستويات (المستوى الأول والثاني رئيسيين ومحددان بالتفاصيل من حيث الاستخدام والألوان، بينما ترك المستويين الثالث والرابع مفتوحان لإضافة استخدامات خاصة). وقد استخدم فيه الترقيم إضافة إلى اسم الاستخدام (110 أراضي سكنية: 111 سكنية كثافة منخفضة، 112 سكنية كثافة متوسطة....، 120 تجارة وخدمات: 121 تجارة تجزئة، 122 تجارة جملة...، 130 صناعة: 131 خفيفة، 132 ثقيلة، 140 نقل:....)

تصنف أيضا جميع استخدامات الأراضي بالنسبة للمستويات الوطني والإقليمي والمحلي كما يلي:

1. القسم الأول: الاستخدامات الريفية (القروية) وفيها 5 مجموعات كما في الجدول
2. القسم الثاني: الاستخدامات الحضرية، وفيها 5 مجموعات كما في الجدول



Source: DoE 1986

Figure 3.1 Land use change statistics: classification structure 1986

## مجموعات ومصطلحات استعمالات الأراضي

تعطي استعمالات الأراضي معلومات دقيقة عن الهيكل الحضري الذي يحوي سكان المدينة وأنشطتهم المختلفة، مما يساهم في عملية التحليل والتخطيط واتخاذ القرار المناسب.

وقد اصطلح للدلالة على الاستعمالات من خلال **ألوان** تدل على الاستعمال مع تكوين **مجموعات** لونية للاستعمالات المتجانسة أو المتشابهة.

المصطلحات	
المناطق السكنية	
سكني - كثافة مرتفع	
سكني - كثافة لينة متوسطة	
سكني - كثافة متوسطة	
سكني - كثافة منخفضة	
مسطحات سكنية منخفضة	
مناطق سكنية قائمة	
مناطق الاستخدامات المختلطة	
حسب الانتظمة الرئيسية	
مستلة الاصل المركزية (مركز المدينة)	
خدمات الطيران	
مناطق الانتظمة الصناعية والميناء الجاف	
الميناء الجاف	
مخازن و مستودعات	
مناطق التوزيع خارجي	
الخدمات العامة الرئيسية	
الخدمات العامة الرئيسية	
استعمالات خاصة	
مناطق عسكرية ، الدفاع الجوي	
موانئ الناجية	
مناطق مفتوحة و ترفيهية	
مناطق ترفيهية	
المنطقة الترفيهية القديمة	
مستلة تطوير و مستوطنات برية	
المرافق العامة	
مناطق خدمة قائمة	
مستلة الخدمة لخدمة 300 متر فوات	
مستلة الخدمة لخدمة المنطقة العالي	
مستلة خدمة سبقي	
مستلة خدمة قائمة	
التنقل	
طرق طرق سريعة	
طرق ترفيهية رئيسية	
طرق ترفيهية ثانوية	
الطرق المقترحة	
طرق محلي	
طرق لخدمية	
خط سكة الحديد (الرياحيل-السداسي) المقترح	
مستلة النقل الرئيسية	
مستلة النقل الكهربائي	
حدود حماية التنمية	

Legend	
	CS - Commercial Services
	CS + O Commercial Svcs & Overlay
	GC - General Commercial
	NS - Neighborhood Services
	HC - Highway Commercial
	NS + Campus - Nbrhood Svcs/Campus
	R - Retail
	R + AD - Retail & "Aviation" District
	LDR - Low Density Residential
	MDR - Medium Density Residential
	MDR/HDR - Medium/High Density Residential
	HDR - High Density Residential
	MH - Manufactured Homes
	OS - Open Space
	P - Parks

الاستعمال	اللون	رقم المجموعة
السكني	الأصفر	1
تجاري	الأحمر	2
خدمات - تعليمي	الأزرق	3
ترفيهي - مسطحات خضراء	الأخضر	4
صناعي	البنفسجي	5
نقل - مواصلات - مرافق	رمادي	6
أراضي فضاء	أبيض	7

## نسب استعمالات الأراضي

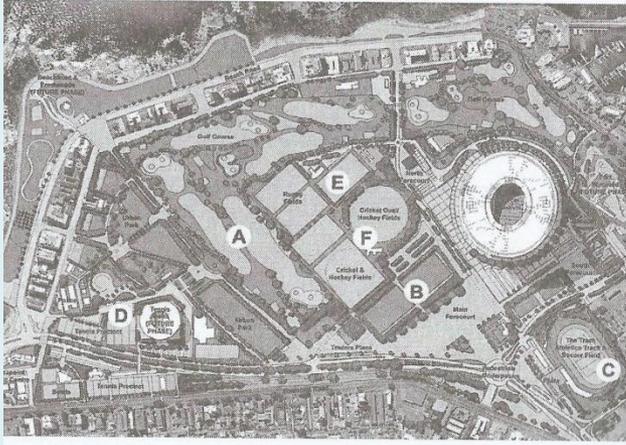
**نسبة استعمالات الأراضي:** هي المساحة التي تشغلها كل مجموعة استخدام للأرض أو كل استخدام مستقل من المساحة الإجمالية لموقع الدراسة (موقع، حي، مدينة، إقليم، ...). **وتحسب على أساس مساحة الأرض وليس مساحة الكتلة.** ويتم حساب نسب الاستعمالات لدراسة الوضع الراهن، أو للمخططات المقترحة بهدف تقييم توازن تلك الاستخدامات وتوافقها مع المعدلات والمعايير والاشتراطات المعتمدة.

**نسبة توزيع استعمالات الأراضي:** يكون توزيع الاستعمالات في المدينة أو قطاع المدينة أو الحي وفق نسب متباينة:

- 1- الاستعمال السكني: يحتل المرتبة الأولى بنسبة ما بين 35-43%
- 2- الشوارع وخدمات النقل: حوال 20%
- 3- الحدائق والملاعب والمناطق المفتوحة: حوال 15%
- 4- التجاري: حوال 3%
- 5- الخدمات العامة: حوال 10%
- 6- الخدمات الصناعية والصناعات: حوال 10%

(ملاحظة: يتم عمل أمثلة عن كيفية حساب نسبة الاستخدامات)

نسب استعمالات الأرض الحضرية المثالية في المدن		
النسبة المئوية	نوع الاستعمال	ت
38-35	سكن	1
3-2	تجاري	2
30-20	طرق ومواقف	3
10-8	مناطق خضراء وترفيه	4
12-10	خدمات عامة	5
8-6	صناعي	6
2	زراعي	7
2	خاص (عسكري...)	8
3	مقابر	9
1	أخرى	10



## أساليب تمثيل استعمالات الأرض على الخرائط

1- استخدام الحروف: ( Hمشفى، SCمدرسة،....)

2- استخدام الكتابة: بكتابة مسميات الاستخدامات على المخطط

3- استخدام الرموز: من خلال رموز تعبيرية عن الاستخدامات

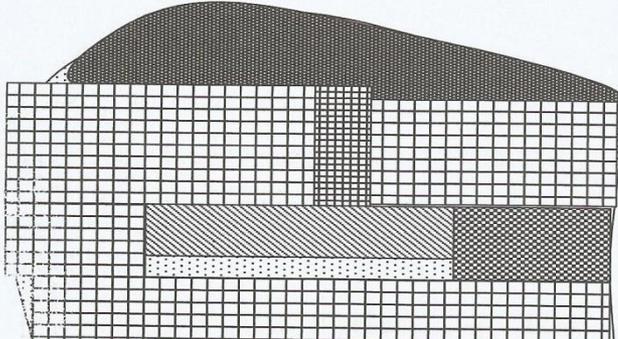
4- استخدام التظليل: من خلال التدرج في اللون الرمادي

5- استخدام التهشير: باستخدام أنماط إظهار (خطوط متوازية، نقط،..)

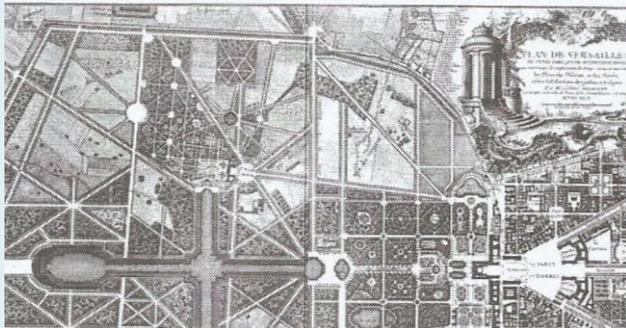
6- استخدام الألوان: وهو من أفضل الأساليب (أصفر، أحمر...)

7- الأسلوب المختلط: يمكن استخدام أكثر من أسلوب من الأساليب السابقة

نموذج لأسلوب بسيط



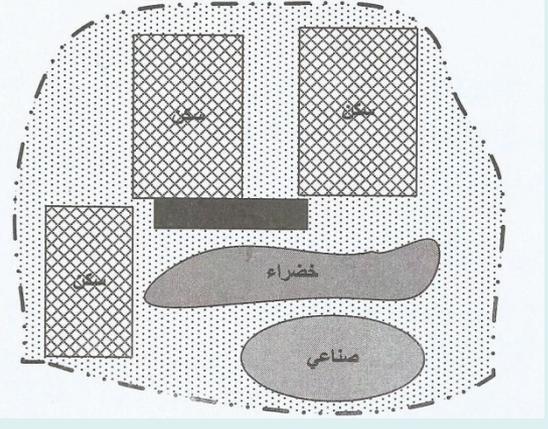
توزيع استعمالات الأرض بالتظليل



بعض الرموز المستخدمة



استخدام الأسلوب الكتابي

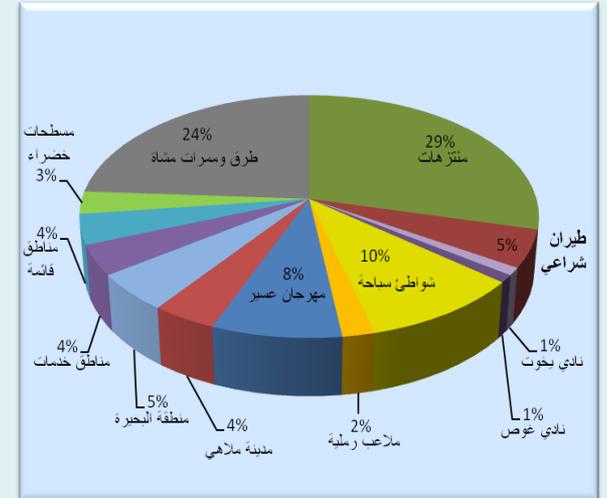
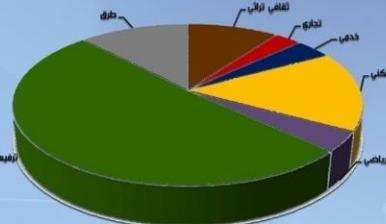


# أسلوب التمثيل البياني لنسب استعمالات الأراضي

يعبر عن نسب الاستخدامات بجداول بيانية (ديغرامات) تعكس نسبة المساحات التي تشغلها استخدامات الأراضي على المخطط.

م	النشاط	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة
1	منتزهات	650000	29%
2	طيران شراعي	120000	5%
3	نادي يخوت	30000	1%
4	نادي غوص	30000	1%
5	شواطئ سياحة	250000	10%
6	ملاعب رملية	40000	2%
7	مهرجان عسير	180000	8%
8	مدينة ملاهي	80000	4%
9	منطقة البحيرة	90000	5%
10	مناطق خدمات	80000	4%
11	مناطق قائمة	80000	4%
12	مسطحات خضراء	70000	3%
13	طرق ومسارات مشاة	540000	24%
<b>الإجمالي</b>		<b>2240000</b>	<b>100%</b>

البنء	الإستعمال	المساحة	النسبة
1	تقاع نراني	35,000	10%
2	قاري	10,000	3%
3	رئاضي	20,000	4%
4	مكابي	30,000	16%
5	رئاضي	20,000	4%
6	رئاضي	160,000	51%
7	رئاضي	60,000	12%
<b>الإجمالي</b>		<b>500,000</b>	<b>100%</b>



نماذج للتعبير عن نسب استعمالات الأراضي

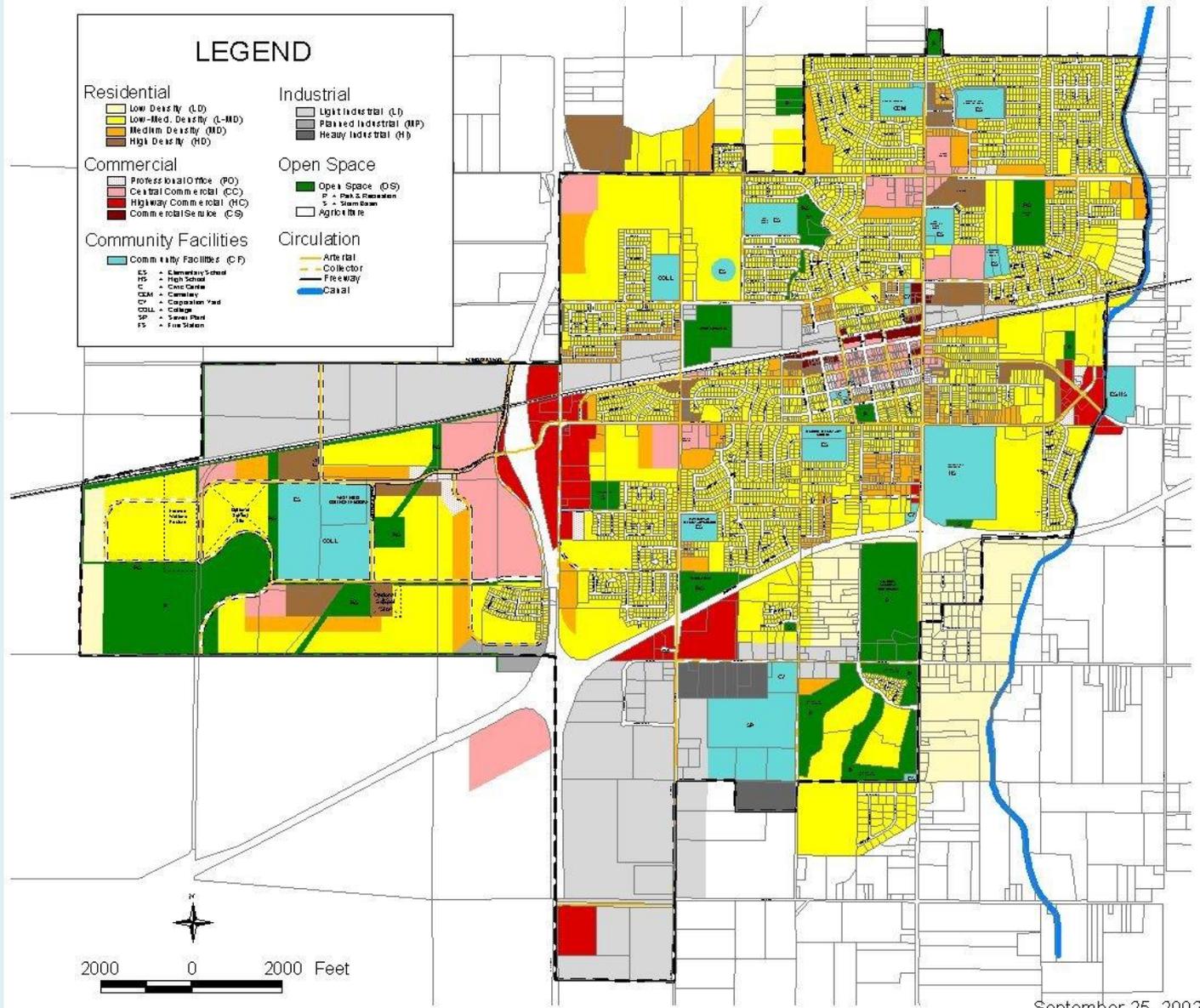
## مخطط استخدامات الأرض (المخطط الهيكلي التنظيمي)

- عرّف المخطط الفرنسي لوكوربوزييه عام 1945 بأن "المخطط الهيكلي عبارة عن رسومات وأنظمة تحدد مبادئ استعمالات الأراضي مع توضيح شبكة الطرق واتجاه النمو". ومن خصائص المخطط الهيكلي ما يلي:
1. دراسة الوضع الراهن للمنطقة وتحديد وظيفة المدينة الرئيسية والوظائف الفرعية وإمكانات ومقومات المنطقة
  2. يعتبر منهجية تطوير المنطقة العمرانية مع تحديد مناطق التوسعات المستقبلية ومراعاة الخصائص الطبيعية
  3. هو عبارة عن خطة شاملة يراعي الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية
  4. لا يحتوي على تفاصيل عمرانية أو معمارية بل يحدد المعالم التخطيطية والعمرانية العامة لنمو المدينة

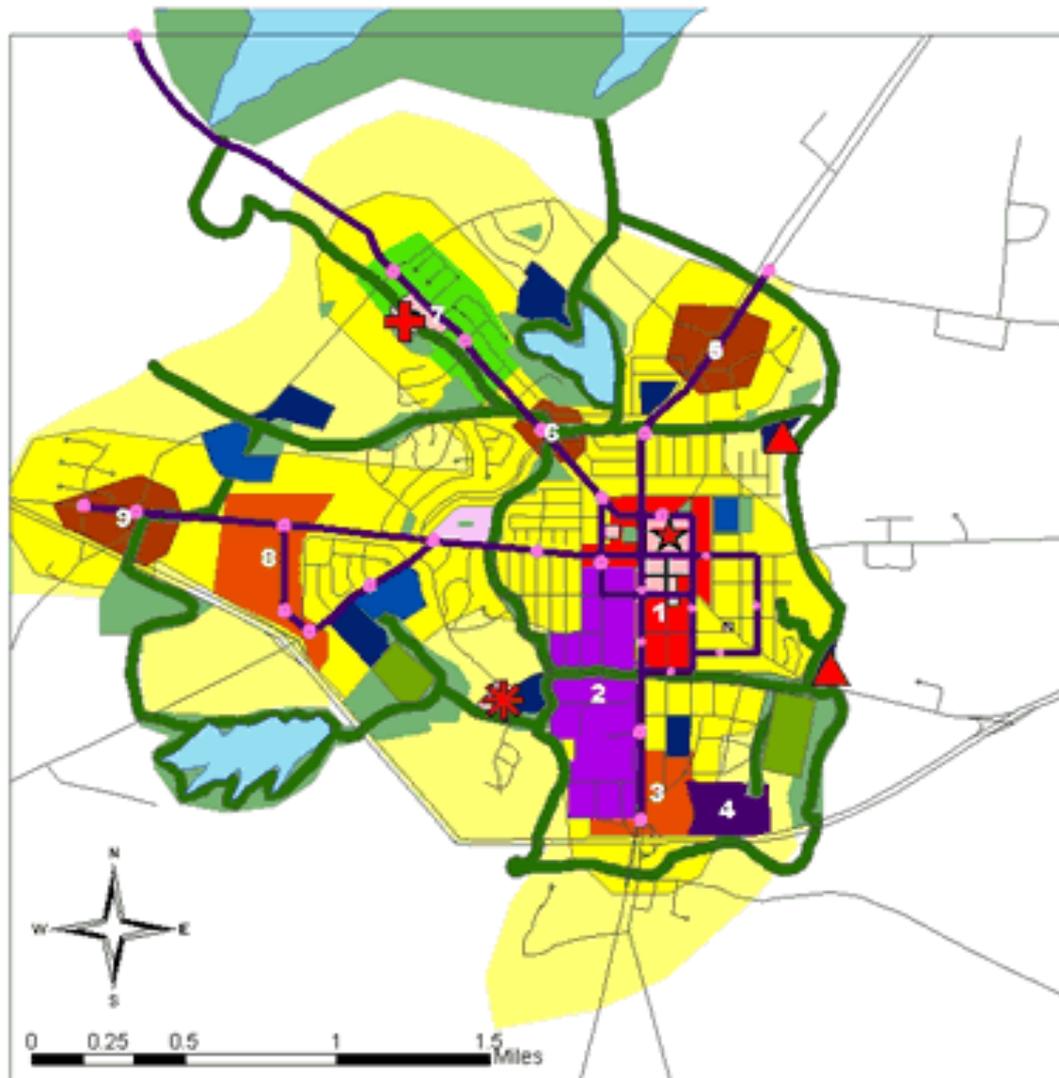
## أنواع مخططات استعمالات الأراضي

1. في أمريكا يسمى:
  - المخطط العام (General Plan)
  - المخطط الرئيسي (Master Plan)
  - المخطط الشامل (Comprehensive plan)
2. في بريطانيا يسمى:
  - المخطط الهيكلي (Structural Plan)
3. في فرنسا يسمى:
  - المخطط التوجيهي للتخطيط والتنظيم (Shema Directeur d'Amenagement et d'Urbanisme)

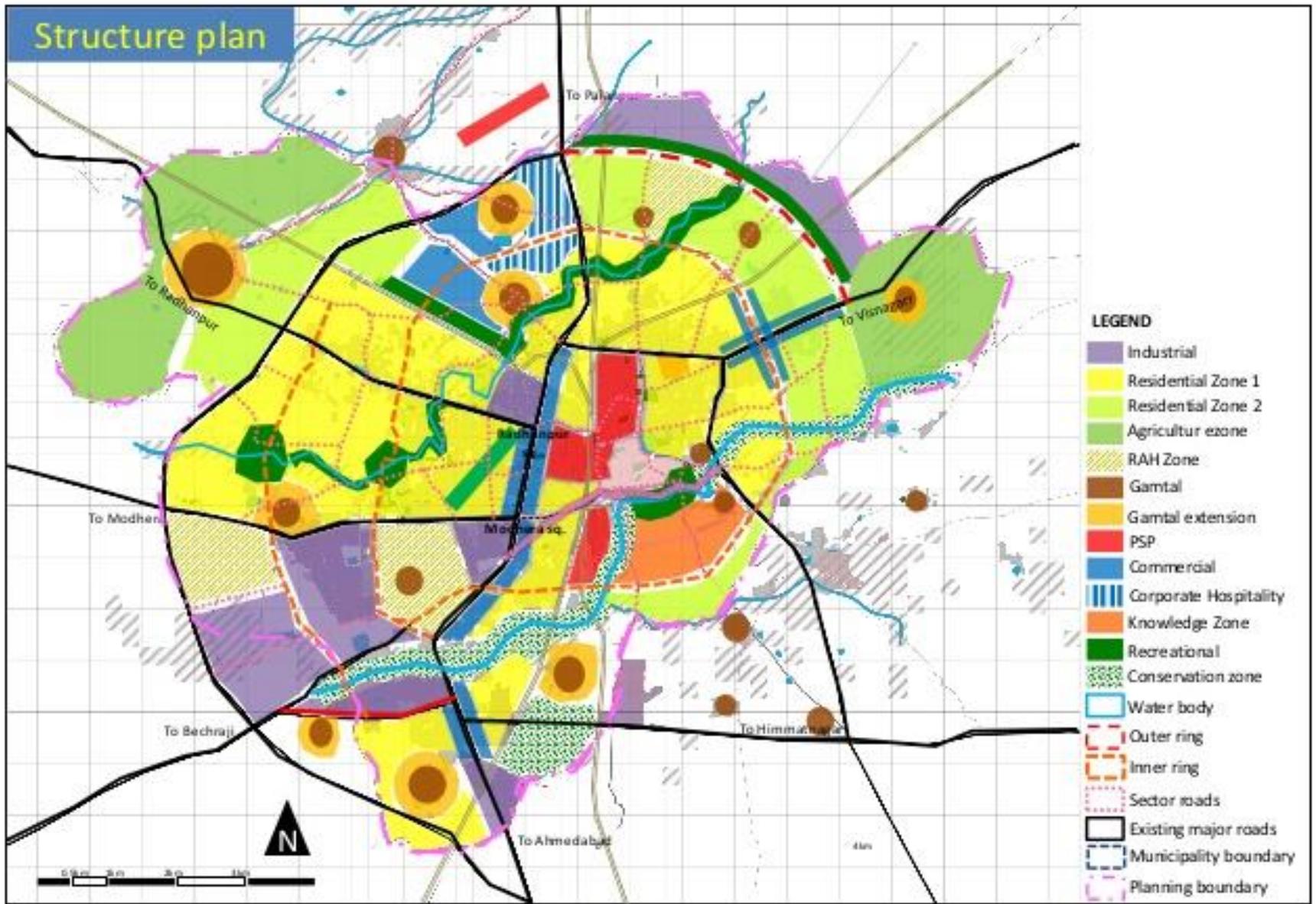
# City of Lemoore - General Plan Diagram



# Comprehensive Land Use Map







I. ORIENTATIONS PERMANENTES DE POLITIQUE URBAINE

A ORIENTATIONS PAR ZONE

- 1 mise en valeur des fonctions centrales et du cadre bâti
- 2 renforcement de la fonction résidentielle et sauvegarde des ensembles homogènes du XIX<sup>e</sup> siècle
- 3 affirmation de centres de quartiers et préservation des caractères de tissus constitués
- 4 maintien de la fonction résidentielle et évolution limitée du cadre bâti
- 5 développement de la fonction résidentielle et renouvellement contrôlé du cadre bâti

B ORIENTATIONS PAR ACTIVITE

- 6 limitation et desserrement de la zone d'affaires et de la zone administrative existantes
- 7 avec modernisation, sans densification
- 8 zone de soutien prioritaire aux activités industrielles existantes

II. ACTIONS D'AMENAGEMENT ET D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

A INTERVENTIONS D'AMENAGEMENT

- 9 opérations de rénovation engagées
- 10 actions publiques de réhabilitation - rénovation de l'habitat
- 11 opérations publiques d'aménagement à dominante d'habitat et d'équipement périmètre du secteur seine sud-est
- 12 implantations d'activités tertiaires
- 13 modernisation ou création d'activités industrielles et artisanales
- 14 regroupement principal des activités portuaires
- 15 restructuration des activités de transport

B ACTIONS DE MISE EN VALEUR

- 16 mise en valeur du site de la seine et des canaux
- 17 principaux aménagements d'espaces publics
- 18 mise en valeur et aménagement des principaux espaces verts existants
- 19 création d'espaces verts
- 20 création de grands équipements
- 21 secteurs sauvegardés existants

III. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- 22 réseau ferré régional
- 23 extension du réseau métropolitain et réaménagement de la petite ceinture
- 24 aménagement des gares et nœuds de transports collectifs
- 25 réalisations nouvelles de voirie
- voirie existante d'importance régionale
- grands équipements
- cimetières - terrains de sport

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA VILLE DE PARIS

## المخطط التفصيلي لاستعمالات الأراضي

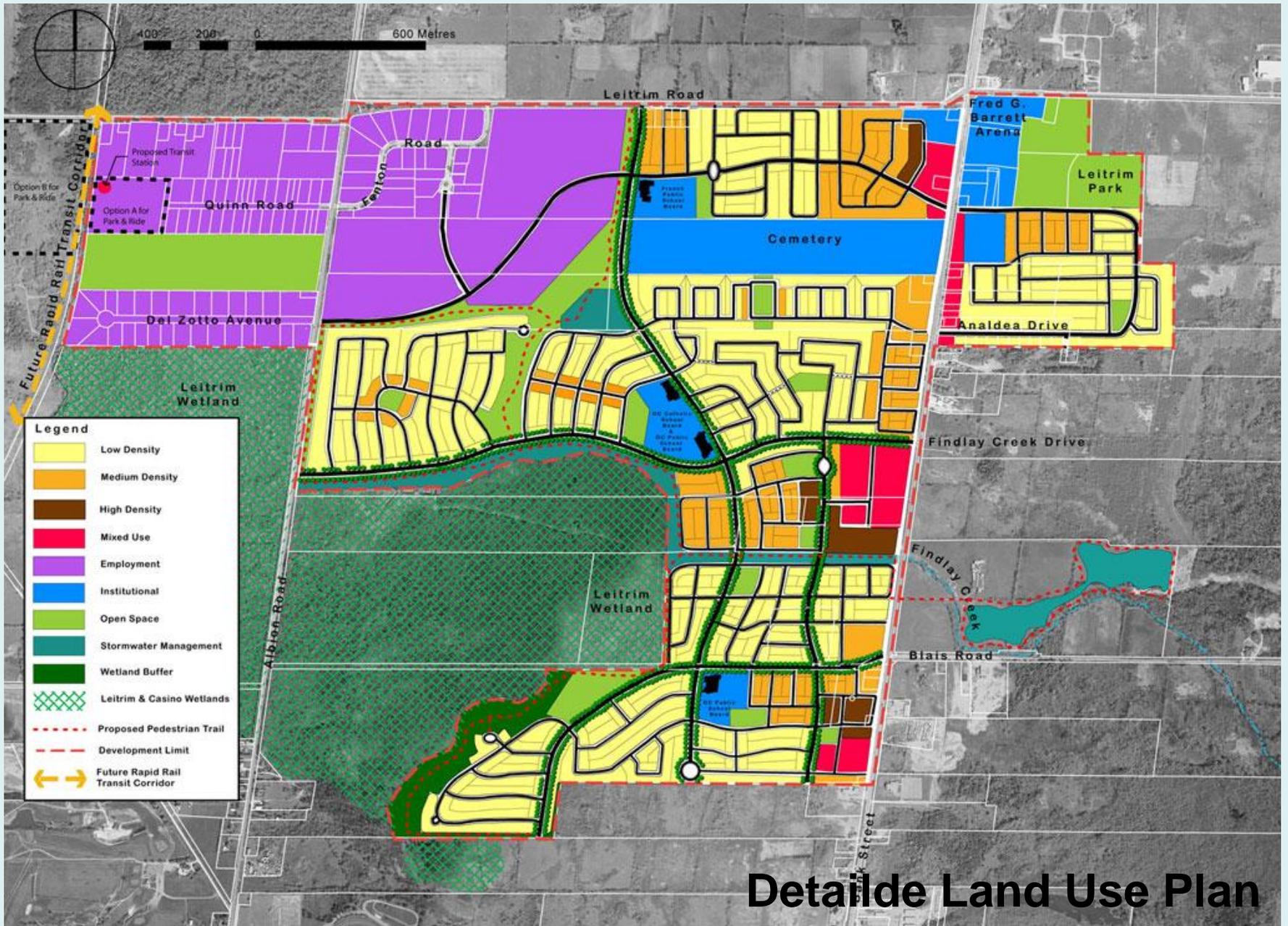
هو مرحلة متقدمة من المخطط الهيكلي يتم من خلاله ما يلي:

1. تعد المخططات التفصيلية بعد إقرار المخطط الهيكلي وتكون بمقاييس 2500 أو 1000 أو 1500
2. إعداد تفاصيل في مناطق من المخطط الهيكلي تتوافق مع مراحل التنفيذ مع مراعاة الأسس والضوابط والاشتراطات التي تم اعتمادها في المخطط الهيكلي.
3. تحدد المخططات التفصيلية تفاصيل شبكات الطرق والخدمات والمرافق بشكل تفصيلي وقطع الأراضي التي يتم بموجبها منح التراخيص للبناء

## المخطط الحجمي (مخطط التصميم العمراني)

يعبر عنه أيضا بمخطط التصميم العمراني، يتم من خلاله إظهار ما يلي:

1. تفاصيل الكتل والفراغات من حيث الشكل والوظيفة والعناصر التي تتضمنها
2. الطرق وممرات المشاة والأرصفة ومواقف السيارات وعناصر تنسيق الموقع فيها
3. الفراغات والمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء
4. مرافق البنى التحتية (المياه، الصرف الصحي، صرف مياه الأمطار، الكهرباء، الهاتف،....)
5. الخدمات العامة (التعليمية، التجارية، الدينية، الصحية،....)



## Detailde Land Use Plan



## Urban Design Master Plan

يحدد هذا المستوى من تخطيط استعمالات الأراضي ما يلي:

1. سياسة الدولة في توزيع وتنمية المجتمعات العمرانية الحضرية والريفية سواء كانت مركزية أو فرعية وكذلك أحجامها وتوزيعها وعلاقتها ووظائفها مع بعضها البعض في شكل سياسة قومية شاملة
2. التركيز على مراكز التنمية الرئيسية وتوزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية بهدف التنمية الشاملة من النواحي السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة
3. السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والصحة والترفيه والصناعة والزراعة ...
4. السياسة العامة للدولة لاستخدام المناطق والموارد الرئيسية وحمايتها وترشيد استخدامها (المحميات، الغطاء النباتي، المسطحات المائية، ...)
5. شبكات النقل على المستوى الوطني (برية، جوية، بحرية، ...)

المستوى  
الأول:  
الوطني  
(القومي)

يتناول التخطيط الإقليمي لاستعمالات الأراضي ما يلي:

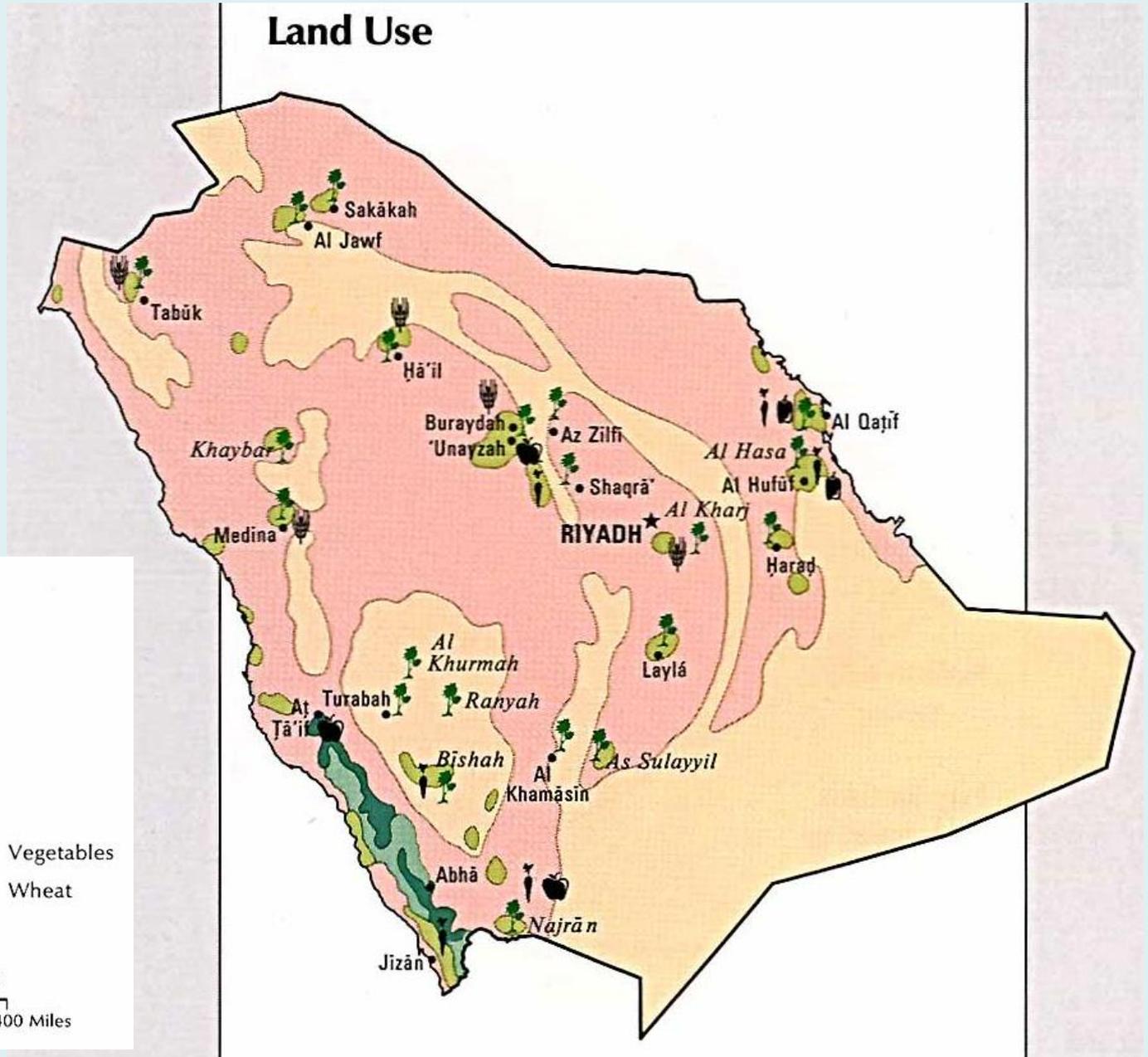
1. دراسة وضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط الوطني بناءً على توجهاته لكل إقليم على حده
2. وضع أسلوب عملي لاستغلال إمكانات الإقليم وثرواته الطبيعية ووضع خطة تنمية شاملة اقتصادية اجتماعية طبيعية للإقليم وتنظيم تطور العمران للإقليم
3. دراسة وتطوير التجمعات العمرانية (الحضرية والريفية) وأحجامها ووظائفها أو استعمالات الأرض في الإقليم والتجمعات العمرانية الحالية والمستقبلية
4. دراسة شبكة الطرق والنقل والمرور الإقليمي الذي يربط التجمعات العمرانية

المستوى  
الثاني:  
الإقليمي

يرتكز المستوى المحلي لاستعمالات الأراضي ما يلي:

1. اعتبار المدينة كوحدة عمرانية وتأثرها بالتطور الاقتصادي والاجتماعي والتكنولوجي
2. دراسة الخصائص الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية وانعكاسها على المخططات الهيكلية المحلية
3. إعداد المخططات الهيكلية للتجمعات العمرانية وتحديد الضوابط والاشتراطات لكل استخدام
4. تطوير شبكات النقل المحلية وربطها مع منظومة النقل على المستوى الإقليمي

المستوى  
الثالث:  
المحلي  
(الحضري /  
العمراني)

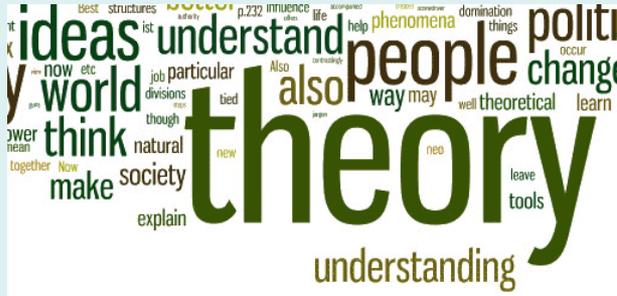






# ثامناً: نظريات استعمالات الأراضي

8



- تهدف نظريات استعمالات الأراضي إلى وضع الأسس والقواعد التي يمكن الاعتماد عليها في تخطيط استعمالات الأراضي.
- تقدم النظريات رؤيا وتصورات عامة ونماذج مختلفة ولكنها غير كاملة.
- لا توجد نظرية محددة يمكنها بمفردها أن تصف مدى تعقيد مخططات استعمالات الأراضي.

اقترح كيفن لينش K.Lynch نظرية للمدينة "الجيدة" تكون علاقة بين القيم الاجتماعية لاستخدام الأرض والاستقرار في الهيكل المبني للمدينة الذي يتكون من عدد من الأوجه يمكن التعبير عنها بدرجات مختلفة:

1. **الحيوية:** وهي المساندة التي يقدمها الهيكل المبني للمدينة إلى الوظائف البشرية والاحتياجات
2. **المعنى:** هو مدى وضوح لإدراك السكان لمدينتهم كهيكل زمني ومكاني والعلاقة بين هيكل المدينة وقيم السكان
3. **التناسب:** هي المواءمة بين فراغات المدينة وبين نشاطات سكانها
4. **الوصولية:** هي القدرة على الوصول إلى السكان والأنشطة والخدمات والفراغات ضمن شكل المدينة
5. **التحكم:** هو تحكم المستخدمين باستخدام الفراغات والنشاطات داخل المدينة
6. **الفعالية:** هي التكلفة النسبية لبناء المستوطنات لتحقيق مستويات مختلفة من الحيوية و..... والتحكم
7. **العدالة:** هو التوازن في توزيع التكاليف البيئية على سكان المدينة.

تركز نظريات استعمالات الأراضي بشكل رئيسي على ما يلي:

1. التوزيع المكاني لنمط الاستخدامات
2. العلاقة بين الاستخدامات
3. علاقة الاستخدامات بالمجتمع والبيئة
4. شكل ونمط التوسعات التي يمكن أن تحدث مستقبلاً

حيث تتكون المدينة من خمس حلقات يكون لها مركز واحد ويكون لكل منطقة مسمى واستعمال. وقد ظهرت هذه النظرية بعد قيام الباحث أرنست برجس E.Burgess بدراسة على مدينة شيكاغو عام 1925. وتتلخص دراسته في أن اتساع المدن يحدث بشكل حلقات واعتبر أن ذلك ينطبق على جميع المدن وخاصة الكبرى، والمناطق هي:

**1-منطقة قلب المدينة :** وهي النواة التي تشمل المتاجر والمكاتب والبنوك .... وتتواجد كل تلك النشاطات في مكان مركزي من المدينة يسمى بالمنطقة المركزية للأعمال وقد تنتشعب من هذه المنطقة منطقة أخرى تجارية ملاصقة وبجانب ذلك قد تمتد من هذه المنطقة قطاعات صناعية إلى جانب خطوط المواصلات الرئيسية.

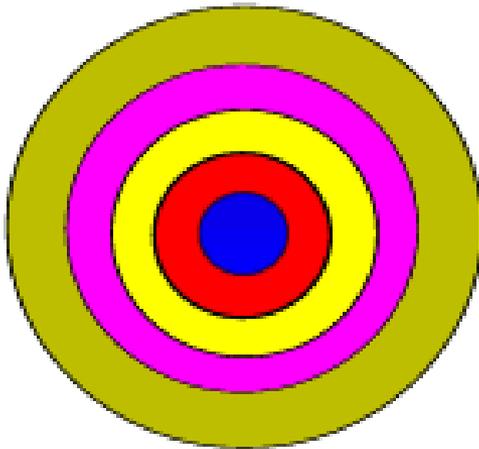
**2-المنطقة الانتقالية :** وتتميز بتعدد وتغير طبيعة استعمالات الأرض وبذلك يبدأ في هذه المنطقة ظهور المناطق السكنية ذات المستويات المختلفة مثل الجيوب المعزولة من المساكن العريقة والعمارات السكنية ذات الدخل المتوسط والمنخفض والمناطق الهابطة المستوى بالقرب من المناطق الصناعية.

**3-منطقة مساكن العمال :** وتتميز هذه المناطق بالمساكن الشعبية ذات الدخل المنخفض.

**4-منطقة المساكن الجيدة والمتوسطة:** وتظهر عادة في هذه المنطقة مساكن تسكنها الطبقات متوسطة الدخل.

**5-منطقة الضواحي:** وتتميز هذه المنطقة بوجودها على امتداد خطوط المواصلات الرئيسية مع وجود مساكن كثيرة تسكنها الطبقات ذات الدخل المتوسط والعالي.

### Burgess Zone Model



	Central Business District (CBD)
	Inner City - Wholesale Light Manufacturing
	Inner City - Low-class residential
	Inner Suburbs - Medium-Class Housing
	Outer Suburbs - High-class residential

الانتقادات الموجهة لنظرية الحلقات المركزية:

1. لا يشترط أن يتجه نمو المدينة في جميع الاتجاهات وبنفس السرعة
2. ليس بالضرورة أن يكون شكل منطقة الأعمال المركزية دائري
3. طبق برجس نظريته على شيكاغو وعممها على جميع مدن العالم
4. لم تتعرض النظرية إلى المناطق المحيطة بالمدينة كالصناعات وغيرها

اعتمد هذه النظرية هومر هويت H: Hoyt سنة 1939. وقد جاءت نتيجة عدم إمكانية نظرية الحلقات على حل الإشكالات المتعلقة بنمو المدينة. وهو يؤكد أن الطبقات السكانية في أي مدينة تتكامل مكونة قطاعات. وتتكون المدينة من خمسة قطاعات يكون لها مركز واحد ويكون لكل قطاع مسمى خاص به كالتالي:

**1- المنطقة المركزية للأعمال التجارية:** وتشمل المكاتب والمتاجر والبنوك والفنادق وغير ذلك من الأعمال التي تسعى إلى التواجد في مكان مركزي من المدينة.

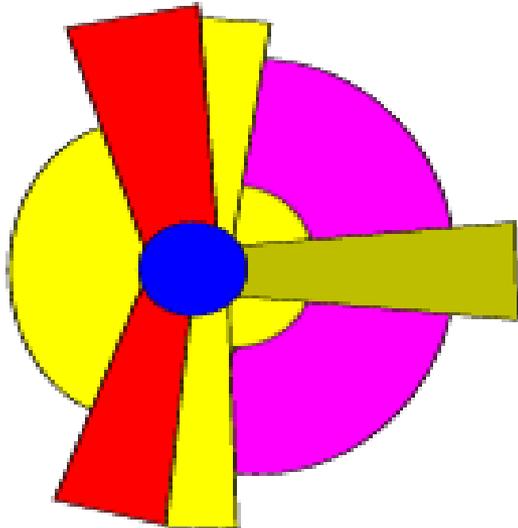
**2- منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة:** وتشمل مصانع الملابس والطباعة والحرف الخفيفة.....

**3- منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض:** وتشمل العمارات السكنية ذات الدخل المنخفض والمساكن الشعبية ومساكن العمال التي عادة ما تجاور منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.

**4- منطقة المساكن الجيدة ذوي الدخل المتوسط:** حيث يسكن هذه المنطقة عادة الطبقات المتوسطة الدخل.

**5- منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع:** وتتميز هذه المنطقة بالمساكن الفاخرة ذات الطابع الخاص

### Hoyt Sector Model



- Central Business District (CBD)
- Inner City - Wholesale Light Manufacturing
- Inner City - Low-class residential
- Inner Suburbs - Medium-Class Housing
- Outer Suburbs - High-class residential

الانتقادات الموجهة للنظرية:

1. لم توضح كيفية نشوء القطاعات ولا كيف يتم نشوء الاستخدامات
2. ركزت على التمايز الطبقي حيث ربطت نشوء كل قطاع بتكامل نوعية من السكان
3. أهملت الضواحي والصناعات الثقيلة من الحيز المكاني
4. حدد شكل المنطقة المركزية بالشكل الدائري

## نظرية النوى المتعددة Multiple Nuclei

عمل هذه النظرية كلا من هاريس وأونمان Harris & Unman في عام 1945، وقسمت لمناطق كالتالي:

1- المنطقة المركزية للأعمال التجارية : وتشمل المكاتب والمتاجر والبنوك والفنادق....

2- منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة : وتشمل المصانع والحرف الخفيفة.

3- منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض : وتشمل المساكن الشعبية والمتاجر الخاصة بها.

4- منطقة مساكن العمال ذوي الدخل المتوسط : وتشمل إسكان الدخل المتوسط في هذه المساكن مع وجود المتاجر الخاصة بها.

5- منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع : وتشمل المساكن الفاخرة ذات الطابع الخاص.

6- منطقة الصناعات الثقيلة : وتشمل المصانع الثقيلة المختلفة مثل مصانع السبائك والفحم والحديد والصلب.

7- منطقة الأعمال والتجارة خارج المدينة : وتشمل مركز آخر للتجارة والأعمال بجانب الموجود بمركز المدينة

8- منطقة مساكن الضواحي : وتشمل المساكن ذات الطابع الخاص بسعة أراضيها نظراً لانخفاض أسعار الأرض في هذه المنطقة

بالنسبة لسعرها في وسط المدينة.

9- منطقة صناعات الضواحي : وتشمل مركز آخر للصناعات يتمركز في الضواحي نتيجة سعر الأرض المناسب والأنشطة المختلفة



أهم مميزات النظرية:

1. تعتبر من أكثر النظريات تطابقاً مع أغلب المدن
2. بسيطة ومرنة مقارنة بالنظريات الأخرى
3. تراعي جميع الاستخدامات على مستوى المدينة والمناطق المحيطة
4. تأخذ بعين الاعتبار التقنية الحالية ووسائل النقل

ملاحظة: يتم مناقشة المميزات وهل فعلاً استطاعت هذه النظرية أن تتلافى سلبيات النظريات السابقة؟

## التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي

التخطيط الشامل هو وضع تصور متكامل لمنطقة ما في التنمية المستقبلية بجوانبها العمرانية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية والخدمية والبيئية...، وهو ليس تخطيطاً قطاعياً ولكن عام وشامل، وهو يعتبر تخطيط استعمالات الأراضي جزءاً من التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي.

## أهداف التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي

1. تحسين البيئة الطبيعية للمجتمع المحلي لتنمية وزيادة أنشطة السكان
2. تنظيم وتنسيق العلاقة بين الاستعمالات المختلفة للمناطق الحضرية
3. تحسين وتنمية المنفعة العامة لكامل السكان وليست منفعة مجموعات أو أفراد
4. التنسيق بين السياسة العامة الصادرة عن مجلس المنطقة وبين عمليات التنمية التي يقوم بها الأفراد
5. توفير المعلومات الفنية وجعلها تحكم توجه عملية اتخاذ القرارات الخاصة بالتنمية بشكلها العام
6. ربط عملية التنمية على المدى الطويل بالتنمية على المدى المتوسط والقصير

## المجالات التي يتم دراستها في التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي

من خلال توفير بيئة سكنية ملائمة وصحية وآمنة وجاذبة تحقق معيشة مريحة للسكان

مجال التنمية السكانية

من خلال توفير استعمالات للأنشطة التجارية بمواقع مناسبة ومنسجمة مع باقي الاستعمالات

مجال التنمية التجارية

من خلال توفير مساحات مناسبة لإقامة أنشطة صناعية وإيجاد فرص عمل وخدمات مناسبة

مجال التنمية الصناعية

من خلال توفير شبكة طرق ووسائل مواصلات للنقل والشحن وحركة مريحة واقتصادية

مجال النقل والمواصلات

من خلال توفير شبكة مرافق عامة من كهرباء وماء وصرف وغيرها من المرافق المناسبة

مجال الخدمات والمرافق

## خصائص التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي

1. أن يركز على عملية التنمية الفيزيائية (العمرائية)
2. أن يكون التخطيط عام ويهتم بالموضوعات العامة والشاملة والرئيسية
3. أن يراعي عمليات التنمية واتجاهاتها في الإقليم الأكبر
4. أن يكون طويل المدى لفترات زمنية تتراوح بين 20-50 سنة
5. أن يجسد وجهة نظر كل من المجلس المحلي والمواطنين
6. أن يكون سهل الاطلاع عليه ويمكن فهمه من قبل عموم المواطنين
7. أن يكون مرن وقابل للتعديل والتطوير وتتم مراجعته كل فترة زمنية

أثرت الثورة الصناعية على نمط استعمالات الأراضي في المدن وزادت من هجرة سكان الريف نحو المدن التي امتدت أفقياً أو رأسياً حسب توفر الأراضي. وكلما امتد العمران ازدادت مشاكل الأرض الحضرية وزادت تعقيداً، وازدادت الحاجة لمزيد من الدراسات في العديد من الجوانب لتلافي الخلل أو القصور في تلك الاستخدامات.

## خصائص استعمالات الأراضي الحضرية والريفية

- تتميز الأراضي الحضرية بخصائص أهمها:

- ارتفاع معدل الكثافة السكنية والسكانية
- ارتفاع نسب استثمار الأرض
- تعدد وتنوع الأنشطة والفعاليات على مساحة معينة
- تتصف باتساع رقعة العمران والحاجة لمزيد من الأراضي

- تتميز الأراضي الريفية بخصائص أهمها:

- تعتمد بشكل كبير على الظروف الطبيعية السائدة وبشكل خاص خصوبة التربة
- انخفاض الكثافة السكنية والسكانية
- انخفاض حجم ونسب الاستثمار في وحدة المساحة

## العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي

العوامل البيئية

العوامل الاجتماعية

العوامل الاقتصادية



-العوامل الاقتصادية: وهي عبارة عن قوى اقتصادية محلية أو إقليمية تتفاعل مع بعضها البعض لتخرج بالشكل الحالي للأرض الحضرية وهي من أهم المؤثرات على نمط توزيع استعمالات الأراضي. من مؤثراتها:

1. تؤثر على مكان وشكل وحجم ووظيفة استعمال الأرض.
2. تمتد في أي جهة في المناطق الحضرية وخارجها
3. ترتبط قيمة الأرض بالاقتصاد الحضري في إطار اقتصاديات الإقليم الذي يتأثر ويؤثر في الاقتصاد القومي
4. الأرض لها سوق وهي سلعة ذات قيمة ترتبط بالعرض والطلب

ويتغير هيكل الأسعار المكاني بالنسبة للأراضي كما يلي:

• في المدن الصغرى:

- أعلى الأسعار تكون في مركز المدينة
- تزداد الكثافات عند ارتفاع أسعار الأراضي
- تقل أسعار الأراضي والكثافات كلما ابتعدنا عن مركز المدينة

• في المدن الكبرى:

- تتغير قيمة الأرض بتغير استعمالها
- تتغير قيمة الأرض بالبعد عن مراكز الأنشطة وليس بالضرورة عن مركز المدينة
- تؤثر قيمة الأرض على كثافة التنمية
- تتغير كثافة التنمية بتغير الزمن

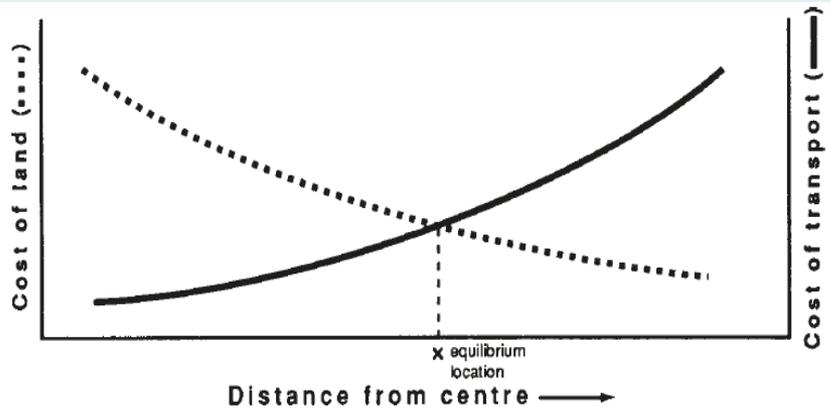


Figure 2.2 Variation in land and transport costs with distance from city centre

-تتأثر قيمة الأرض في المناطق الحضرية بمجموعة عوامل أهمها:

- الموقع وخصائصه
- الكثافة السكنية والسكانية وطبيعة السكان
- توفير الخدمات
- سعة الطرق والشوارع
- القرب أو البعد عن مركز المدينة
- نوع وصفة استعمال الأرض

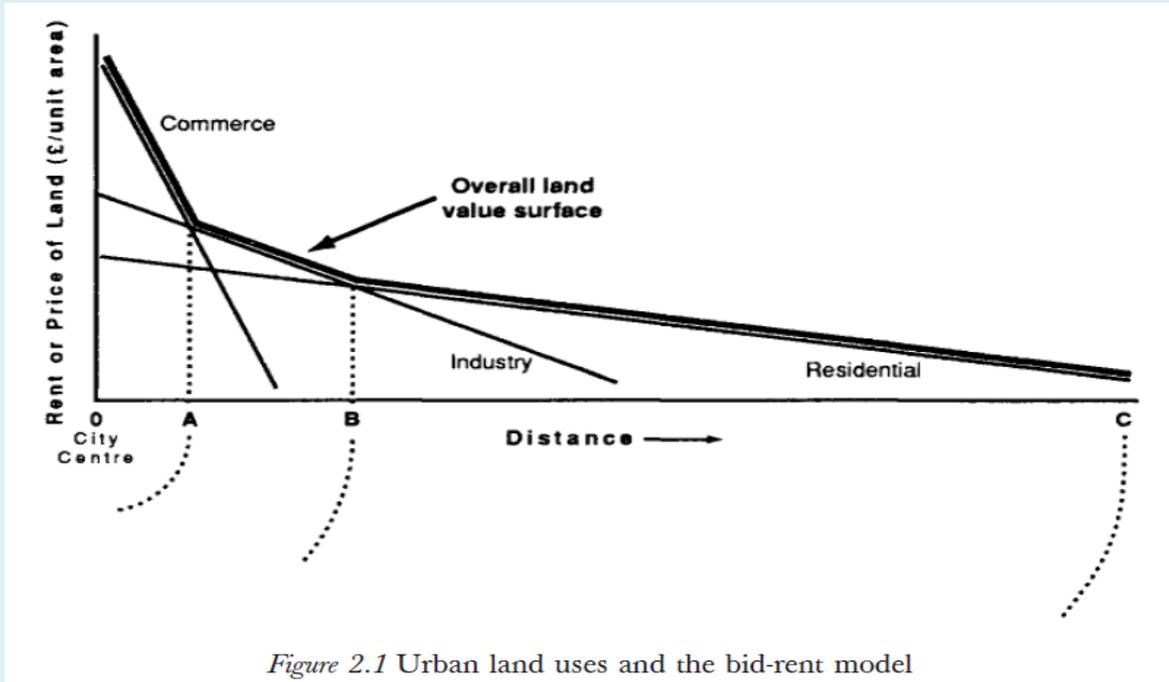


Figure 2.1 Urban land uses and the bid-rent model



- العوامل الاجتماعية:** تؤثر خصائص المجتمع على نمط توزيع استعمالات الأراضي من حيث العادات والتقاليد وأسلوب المعيشة والتعاملات السادة في المجتمع. وهي تؤثر على:
1. نوع ونمط وكثافة الهجرات الداخلية أو الخارجية
  2. تمركز الأنشطة والاستعمالات حسب توزع السكان وكثافتهم وخصائصهم في مركز المدينة أو خارجها
  3. الحراك السكاني داخل المدن اتجاهاتهم

ويؤثر السلوك الإنساني والقيم الاجتماعية على استعمالات الأراضي. وهو يشير إلى كيفية تجاوب وتفاعل الناس والجماعات في المناطق التي يعيشون بها وطبيعة استعمالات الأراضي. كما يمكن أن يؤثر توزيع استعمالات الأراضي على إيجاد قيم جديدة تتناسب مع نمط توزيع الاستعمالات في لم لم تكن متوافقة مع خصائص المجتمع.

- اهتم لوجان ومولوتش (Logan and Molotch) بالجوانب الاجتماعية المؤثرة على استعمالات الأراضي خصوصاً في الأحياء السكنية، وقد حددا 6 تصنيفات رئيسية للقيم الاجتماعية التي يجب توفيرها في الحي السكني:
1. مراعاة متطلبات الحياة اليومية التي تتم بشكل رئيسي داخل الحي السكني وفي المنزل بشكل خاص
  2. دور العاملين الذين يقومون على توفير الخدمات والمرافق بالتأثير على نمط استخدامات الأراضي
  3. الشعور بالأمان يأتي من الانتماء للنظام الاجتماعي السائد الذي يوفر الحماية للسكان
  4. توفر الهوية تؤثر في المحافظة على الأحياء وتشجع المنافسة بالحفاظ على المرافق والخدمات
  5. الترابط الاجتماعي يتأثر بنمط وأسلوب توزيع استعمالات الأراضي
  6. الخصائص الثقافية أو العرقية المشتركة بين السكان تؤثر على نمط توزيع استعمالات الأراضي



-العوامل البيئية: تأتي المؤثرات البيئية من العلاقة بينها وبين احتياجات السكان. ويجب توزيع استعمالات الأراضي ضمن إطار المحددات التالية:

1. الاستخدام الفعال للموارد الطبيعية: من خلال اعتبار البيئة كمورد اقتصادي ثمين ينبغي حمايته
2. الحفاظ على سلامة النظم الطبيعية: وضع الأسس والأطر اللازمة للحفاظ على استقرار النظم البيئية
3. المحافظة على الطبيعة: التقليل من استخدام الموارد الطبيعية، وحمايتها وعدم تغييرها

إن الأنشطة التي يقوم بها الإنسان تؤثر على البيئة ولها تأثيرات سلبية. ومن من العوامل المؤثرة ما يلي:

1. طريقة توزيع وتخصيص الاستعمالات وعدم مراعاة خصائص الأرض
2. نوع الأنشطة المستخدمة خصوصا ذات التأثير السلبي على البيئة
3. الزيادة السكانية غير المتوقعة وارتفاع معدل الكثافة السكانية
4. استغلال الموارد الطبيعية في مواد البناء دون مراعاة خصائص البيئة
5. الخطط والمخططات الهيكلية والتنظيمية التي تساعد في حماية المناطق الطبيعية

كما يؤثر الزحف العمراني على الخصائص الطبيعية للأرض، مثل:

1. المصادر والموارد الطبيعية
2. الحياة النباتية والحيوانية والأراضي الزراعية
3. انجراف التربة وتعريتها وتصحرها
4. تلوث مصادر التربة والهواء والمياه
5. الصحة العامة

/// نهاية المحاضرات ///