

محاضرة رقم

التربية للبنات	الكلية
الجغرافية	القسم
Geography of cities	المادة باللغة الانجليزية
جغرافية المدن	المادة باللغة العربية
الثالثة	المرحلة
سحر خالد حماد حسين	اسم التدريسي
Commercial Land Use	عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية
استعمال الأرض التجاري	عنوان المحاضرة باللغة العربية
8	رقم المحاضرة
احمد علي اسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن، مكتبة سعيد رأفت، جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٧٨ م .	المصادر والمراجع
جمال حمدان، جغرافية المدن، الطبعة الثانية منقحة، دار النشر مصر ، عالم الكتب.	
صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، الموصل، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر.	

محتوى المحاضرة

استعمال الأرض التجاري : Land Use Of Commercial

لا تخلو أي مدينة مهما صغر حجمها من المساحات الأرضية التي يشغلها الاستعمال التجاري وحتى المستوطنات الريفية ينطبق عليها الشيء نفسه، وذلك للأهمية المركزية لهذا الاستعمال بل ان المدن التجارية سبقت المدن الصناعية ، وبحكم ارتباط التجارة بالمدينة أصبحت التجارة حرفة حضرية مدنية بامتياز ، لذا يعد هذا الاستعمال من الاستعمالات الرئيسة ذات الاهمية البالغة ويتميز هذا الاستعمال بالخصائص الآتية:

١- صغر المساحات التي يشغلها من أرض المدينة وتقدر نسبة المساحة التي يشغلها نحو 5% من المساحة المعمورة & 3.2% من المساحة الكلية منها .

٢- ان هذا الاستعمال لا يخدم سكان المدينة وحدهم بل يتعداه الى خدمة سكان المناطق المحيطة بها (اقليمها) ايضا .

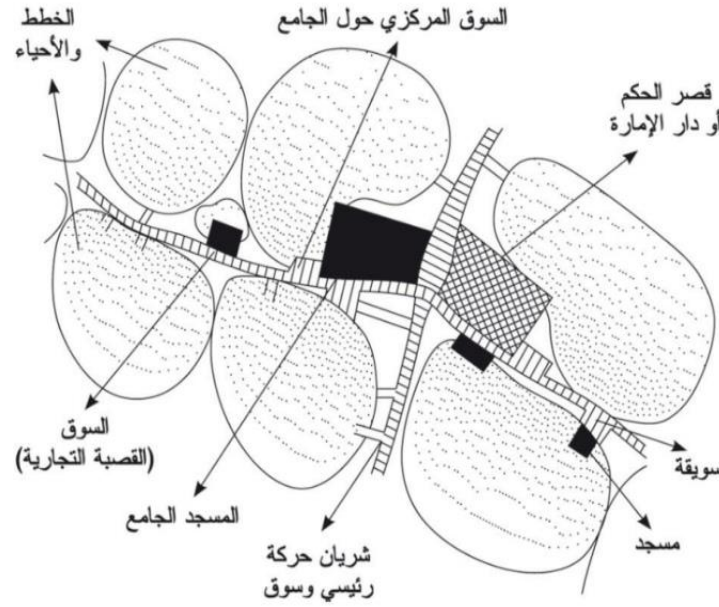
٣- تزداد حصة هذا الاستعمال وتتسع مساحته كلما ازدادت علاقات المدينة التجارية وكبر حجمها ، حتى تصبح عالمية في بعض الاحيان كالموانئ التجارية او محطات السكك الحديدية ، والعكس صحيح .

٤- يضم هذا الاستعمال اعلى نسبة من العاملين في المدينة بنحو 40 % على الرغم من صغر نسبة مساحته .

٥- انه يحتكر ويشغل افضل المواقع لاسيما المركزية منها في المدينة (قلب المدينة) ذات الاسعار العالية والايجارات المرتفعة جدا وذلك لقدرته العالية علي دفع تلك الاسعار فهو يتمتع بقدرة تنافسية عالية جدا تمكنه من ازاحة الاستعمالات الاخرى ولا سيما الاستعمال السكني واشغال المواقع المركزية الغالية الاسعار .

٦- يرتبط هذا الاستعمال باستعمالات اخرى تشاركه الموقع المركزي كالاستعمال الصناعي (الصناعات الخفيفة) والوظيفة المالية المكملة للنشاط التجاري ، هذا ويتم اختيار افضل المواقع للاستعمال التجاري في المدينة العربية الاسلامية فيخطط موقع المسجد الجامع اولا ثم قصر الامارة ثانيا ثم السوق ثالثا ليكون في قلب المدينة تتفرع منه الشوارع وتتجه اليه من انحاء المدينة ، وهكذا تميزت المدينة العربية الاسلامية بان اختيار اماكن استعمالات الأرض

فيها يأتي على شكل أولويات فالدين أولا ثم حكم الناس وسياستهم ثانيا ثم تبادل المصالح بينهم للمعيشة ثالثا.



*تصنيف المؤسسات التجارية داخل المدينة :

لقد صنف الباحث (بريان) وآخرون المؤسسات التجارية في المدينة بحسب سعتها او المواد التي تتعامل بها او عدد الزبائن المتعاملين معها ، او التي تختص ببيع الجملة واخرى ببيع المفرد الى الاصناف الآتية:-

١ - مؤسسات المرتبة الأولى (كثيرة المراجعة) التي تتعامل بالحاجات اليومية والاستهلاكية كمؤسسات بيع الخضار والحبوب والخبز واللحوم بأنواعها والتبغ... إلخ وموقع هذه المؤسسات يجب ان يكون قريبا من المستهلك (أي في المحلة او الحي السكني) لأنه

يحتاجها بصورة يومية فهو ليس مستعداً الى قطع مسافة بعيدة وزمن طويل او تحمل كلفة نقل للحصول عليها .

٢ - مؤسسات المرتبة الثانية (المنتظمة المراجعة) مثل مؤسسات بيع الملابس الجاهزة والادوية الصيدليات وكوي الملابس البخار وتصليح الادوات الكهربائية والساعات والاحذية والحلاقة والسمكرة... إلخ ويكون موقع هذه المؤسسات في الحي والقطاع السكني ، لكون المراجعة اليها اقل من السابقة اي مرة في الاسبوع او مرتين او ثلاثة .

٣ - مؤسسات المرتبة الثالثة (الحاجات الشائعة) كمؤسسات الخياطة وبيع الاقمشة والكتب والقرطاسية وبيع الادوات المعدنية وتصليح السيارات وبيع الادوات الكهربائية... إلخ وتنتشر في جميع ارجاء المدينة لعدم انتظام عدد مرات الطلب عليها وصعوبة تحديد عدد اقبال الزبائن عليها .

٤ - مؤسسات المرتبة الرابعة (القليلة المراجعة) التي تتعامل ببيع الكماليات ووسائل الترف كالموبيليات والتصوير و سلع الزينة و بيع الساعات والأجهزة المنزلية والصياغة... إلخ ويتم توطين اماكنها في المنطقة التجارية المركزية C.B.D من المدينة وذلك للأسباب الآتية :

أ- لقلّة مرات المراجعة اليها فهي تكون سنوية او اكثر لذا فالمستهلك مستعد للذهاب اليها وتحمل الوقت والزمن والكلفة العالية للحصول عليها.

ب- وكذلك لتتسع دائرة جذب الزبائن من المدينة او من خارجها .

*الانماط المكانية للاستعمال التجاري في المدينة :

١ - المنطقة التجارية المركزية : (C.B.D) Central Bissienes District :

وتمثل النواة الاولى للمدينة ، ويعد موقعها من افضل المواقع المرغوبة فيها وتتميز هذه المنطقة بالخصائص الآتية:

أ - تعد هذه المنطقة قلب المدينة التجاري اذ تتركز فيها المخازن التجارية على مختلف حجومها وتنوع بضائعها .

ب- تتواجد فيها مؤسسات الخدمات التجارية كالمطاعم والفنادق ومؤسسات الترفيه التي تخدم الزبائن المتسوقين .

ت- تلتقي عندها طرق المواصلات والنقل الرئيسة التي تربطها بالأجزاء الأخرى للمدينة وضواحيها .

ث- تتحقق فيها سهولة الوصول نسبيا ولذلك فهي تعد من الأماكن المرغوبة في المدينة .

ج - تتركز فيها المؤسسات الوظيفية ذات الطبيعة المركزية المرتبطة بعلاقات اقليمية ، وتتصف بأعلى كثافة في الاستعمال ، كما تتصف بشدة الازدحام الناجمة عن كثافة الاستعمال .

ح - يأخذ النمو العمراني فيها اتجاهاين هما الافقي والعمودي لكونها تشغل أعلى الاسعار للأراضي والايجارات و تتركز فيها اعلى المباني وتقل فيها الأراضي الشاغرة ، كما تقل الارتفاعات كلما ابتعدنا عن قلب المدينة التجاري .

خ- تنمو هذه المنطقة وتتطور باتجاهات مختلفة وتأخذ حيزاً مساحياً كبيراً منذ مدة

زمنية متعاقبة لذا فهي غير ثابتة او محددة بل تتسع نتيجة تنافسها وسيطرتها على الاستعمالات الاخرى المجاورة.

***الاجزاء الثانوية للمنطقة التجارية المركزية :**

- البؤرة التجارية (القلب التجاري)

- منطقة الاركان

-الشارع الرئيسي(المسيطر)

- المناطق المتخصصة بنوع من البضائع او الخدمات التجارية

- مناطق الحافات والاطراف للمنطقة التجارية وهي على نوعين هما: -

أ-حافات قديمة متدهورة لا ترمم بانتظار الهدم .

ب-حافات جديدة نامية .

- الاستعمالات الاخرى ضمن C.B.D غير التجارية مثل الصناعات الخفيفة والمكاتب والعيادات والوكالات .

***طرق تحديد منطقة C.B.D :** ينظر الى C.B.D على انها منطقة متميزة عن باقي

اجزاء المدينة لذا جرت محاولات عديدة من قبل جغرافي المدن لرسم حدود واضحة لهذه المنطقة داخل المدينة وقد ابتكروا طرقا عديدة لتحديد لها هي :

١ - طريقة حساب حجم البيع لجهة البلوك : وتقوم على اساس مجموع كمية البيع السنوي

لكل جهة من جهات البلوك لجميع المخازن التي تشرف على الشارع اذ ان لكل بلوك اربع

جهات للبيع السنوي فيوضع حد ادنى لمجموع المبيعات مثلا 1000000 مليون دينار سنويا

وما دون ذلك لا يعد ضمنها ، ومن عيوب هذه الطريقة ان هناك فعاليات ومؤسسات لا تصدر عنها مبيعات كالبنوك والدوائر ووكالات التأمين .

٢- **طريقة المظهر الخارجي:** يعد ارتفاع العمارات والنشاطات فيها دليلا على تعيين C.B.D بسبب ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات فيها فيتم التوسع العمودي والاستثمار المكثف للأرض ، ومما يؤخذ على هذه الطريقة ان هناك عمارات ومباني عالية لا تمارس فيها الاستعمال التجاري مثل العمارات ذات الشقق السكنية والمعاهد التعليمية ومواقف السيارات المعلقة، كما انه توجد في المدينة عمارات عالية خارج C.B.D .

٣- **طريقة أسعار الارض والايجارات :** باعتبار ان اعلى الاسعار هي في C.B.D وغالبا ما تنخفض الاسعار بسرعة عند حافة C.B.D ويظهر ذلك من خلال رسم خطوط الاسعار المتساوية .

٤- **طريقة توزيع السكان وكثافتهم:** ويتم ذلك برسم خريطة توزيع السكان وتمثيلهم بنقاط وتمثيل دور سكنهم فتظهر هذه المنطقة خالية من السكان ففي النهار تبدو مزدحمة بالناس بينما تبدو خالية منهم في الليل لذلك تسمى القلب الميت للمدينة ، ومما يؤخذ على هذه الطريقة ان هناك مناطق خالية من السكان ايضا خارج C.B.D كالمتنزهات والصناعات الخفيفة.

٥- **طريقة حركة المرور للناس وكثافة النقل:** كونها تتمتع بأعلى كثافة مرور وبخاصة عند تقاطع الطرق ومناطق الاركان فيتم حساب اعداد المارة في اوقات متعددة من النهار لمدة 10 - 20 دقيقة وتحول الى نسب مئوية ثم ترسم خطوط مرور متساوية فتبين تلك

الكثافة العالية ، وأن هذه الطريقة تحتاج الى دراسة ميدانية يقوم بها فريق عمل ولا يستطيع شخص بمفرده انجازها.

٦- طريقة جرد استعمالات الارض: وتحويلها ونقلها الى خرائط استعمالات ارض ، فهي تتأثر بأعلى نسبة من الاستعمال التجاري .

٧- طريقة مورفي & فانس: وهي دراسة ميدانية قاما بها لعدة مدن امريكية لتحديد منطقة C.B.D في تلك المدن .

*المراكز التجارية الثانوية(الخارجية) : وقد لا تختلف مؤسساتها التجارية عما موجود في C.B.D وتنمو بصورة تلقائية احيانا حول نواة قديمة في ضواحي المدينة الكبيرة او تابعها وتصنف الى نوعين هما:

- المراكز التجارية التقليدية القديمة(غير المخططة) : كالأعظمية والكاظمية والكرادة الشرقية.

- المراكز التجارية (المخططة) : كالأسواق المركزية في المنصور وقد اخذت هذه المناطق تتكامل مع C.B.D الرئيسي في كثير من الاحيان .

* الشوارع التجارية الرئيسة: وتتفرع هذه الشوارع من C.B.D الرئيسة وتستفيد من زبائنها وتعد حلقة وصل بين المناطق السكنية والصناعية ومنطقة C.B.D .

* الاشرطة التجارية الممتدة على طول الشوارع الرئيسة: وهي تشابه الشوارع الرئيسة الا انها اضيق واقل اهمية منها فهي لا تحتل الواجهة المطلية على الشوارع الرئيسة وهي ابعد مساحة عن C.B.D فهي تعتمد على زبائن المنطقة الموجودة فيها وركاب الكراجات مثل

شوارع الكرادة الشرقية التي تعد امتداد لشارع السعدون ويقل عرضها واتساعها بالبعد عن منطقة C.B.D .

*** شوارع الاحياء التجارية :** وتخترق الاحياء السكنية وربما تبدأ بمخازن متفرقة ثم تتوسع على الشارع العريض ذو الازدحام المروري في المنطقة السكنية مثل شارع 20 في البيع وشارع العمل الشعبي في العامرية وشارع الربيع في حي الجامعة والعدل وتعرض حاجات يومية التي يحتاجها السكان وتبدأ بتحويل واجهات الدور الى محلات وبمرور الزمن تتوسع منطقة C.B.D فتتحول الدور الى مخازن ومعارض تجارية بعد هدمها وبناءها للغرض الجديد .

*** تجمعات المخازن المعزولة :** وتنشأ عند اطراف المدينة او في مراكز الأحياء السكنية الحديثة وتقدم بضائع التسوق اليومي كمحلات البقالة و أفران الخبز بجانب محلات بيع اللحوم وهي لسد الحاجات اليومية للمنطقة السكنية القريبة مثل التجمعات التي شيدتها امانة بغداد في حي الاعلام لتخدم حي الشباب والتعليم العالي والرسالة .

*** مخازن التسوق الواسعة الخارجية على اطراف المدينة :** وتظهر على خطوط النقل السريع على اطراف المدن الكبرى ، وعند حافاتها الخارجية وحتى خارج حدود البلدية ليستفيد تجار الجملة والمفرد من رخص اسعار الأرض لبناء مخازن واسعة تعرض مختلف السلع وبكافة الانواع المتكاملة ، وتتوفر فيها مواقف السيارات وبعيدة عن الازدحام فيرتادها مالكو السيارات .

*** مخازن بيع الجملة الحديثة :** وتأخذ مواقعها قرب محطات القطارات وقرب الكراجات التي تمثل نهاية وصول الشاحنات الكبيرة عند حدود المدينة الخارجية مثل علاوي جميلة وجسر ديالى والدورة .

***مخازن ومحلات مبعثرة :** وتتشأ في الأحياء السكنية وشوارعها الفرعية فتقطع من واجهة الدار او حديقة المنزل لتحول الى مخزن صغير للمشروبات الغازية والعصائر والمثلجات او بيع الفواكه والخضر او بيع الخبز والصمون والمعجنات والالبان السريعة التلف ذات الاستهلاك اليومي لسكان الحي والدور المجاورة .

