



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



خاصة بطلبة السنة الثانية ليسانس تسيير المدينة

وفق نموذج مطابقة ل . م . د ليسانس أكاديمي 2017 - 2018

مادة

علم الاجتماع الحضري



Sociologie urbaine

مقدمة من طرف الاستاذ: د. بن خالد الحاج

الموسم الجامعي 2021/2020



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## المحور الرابع: نظريات التركيب الوظيفي للمدينة.

### مدخل

يعد استخدام الارض أحد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدينة، التي تتميز بالديناميكية تبعا لاحتياجات السكان المتغيرة. ويأخذ أنماطا توزيعية متعددة، وتتدخل في تحديد، جملة من العوامل التي تؤثر في عملية التوزيع.

ولفهم هذا التوزيع رأينا أنه من الضروري التعرض إلى نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، لإعطاء نظرة عامة وشاملة عن التوزيعات الوظيفية التي يمكن أن توجد في أي مركز أو تجمع حضري، ومعرفة العوامل المؤثرة على هذا الاستعمالات من خلال عرض لأهم النماذج النظرية التي تناولت استخدام الأرض في المدينة.

### I. النظرية الايكولوجية الكلاسيكية.

ظهرت النظرية الايكولوجية لدراسة المكان الحضري، كإمتداد للمحاولات المبكرة التي إستهدفت فهم العلاقة بين الإنسان وبيئته. على أن أهم الجهود النظرية والأمبريقية التي قدمت في العشرينات وساهمت في تطوير الايكولوجيا الحضرية، هي أعمال برجس **Burgess** وهويت **Hoyt**، وهاريس وألمان **Harris et Ullman**. ولقد تمحورت هذه الأعمال حول ايكولوجيا المدن، ومن حيث التوزيع المساحي والجغرافي للأفراد والخدمات والامتداد الفيزيقي.<sup>(1)</sup>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes

فالمدينة من وجهة نظرهم هي عبارة عن نظام إيكولوجي، في تغير مستمر، وإن كل ما يتعلق بالجانب الإنساني والبشري داخل هذه المدن يطلق عليه "الإيكولوجيا البشرية" والتي تتمحور دراستها حول القيم والمعايير الثقافية التي تحكم سلوك الأفراد وهذا تميزا لها عن الإيكولوجيا الحيوية التي تهتم بالتركيب المادي والحيوي للبيئة والتوزيع المكاني لأفراد المجتمع. (2)

وفي هذا الصدد يوضح السيد عبد العاطي السيد أن للمدينة جذور ممتدة من عادات وتقاليد الناس الذين يعيشون بها، ويترتب على ذلك أن للمدينة تنظيما أخلاقيا جنبا على جنب مع تنظيمها الفيزيقي، وأن كلا من التنظيمين يتفاعل مع الآخر، وله جذوره وأساسه في الطبيعة البشرية التي يكون في ذاته تعبيراً عنها. (3)

## 1. نظرية الدوائر المركزية:

ظهرت هذه النظرية بعد أن قام الباحث الاجتماعي ارنست بيرجيس (Burgess) بدراسته لمدينة شيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية عام (1923). ولقد عرض إسهامه هذا في كتابه: "نمو المدينة مدخل لمشروع بحث" ولكي يحقق برجس أهدافه، عالج نمو المدينة في ضوء امتدادها الفيزيقي وتمايزها في المكان، وجوهر هذه النظرية يتلخص بأن اتساع المدن يحدث بشكل دوائر متداخلة مشتركة المركز واعتبر ذلك نموذج ينطبق على جميع المدن وخاصة الكبيرة منها وهكذا استطاع أن يميز خمس مناطق دائرية. وأرجع سبب التوسع إلى الضغط الذي يولده نمو المنطقة التجارية والصناعية على المنطقة السكنية بالإضافة إلى نمو هذه المنطقة عند الأطراف ورغبة سكانها للابتعاد عن مركز المدينة الصاخب.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



كما انطلق من فكرة أساسية هي أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول، تبلغ أقصاها في قلب المدينة التجاري ثم تتخفف تدريجيا بالبعد عن المنطقة المركزية. ثم أكد بيرجيس أن المدينة تتخذ في نموها خمس حلقات، أو نطاقات متناقصة ومتحدة المراكز، وقد صور عملية زحف المناطق بعضها على البعض الآخر بعملية غزو مستمرة إلى جميع الجهات ، أما أهم هذه المناطق فهي:

أ. **منطقة الأعمال المركزية:** تقع هذه المنطقة في مركز التوزيع الايكولوجي للمدينة وتشكل النواة الحيوية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا فهي ملتقى طرق المواصلات، وأكثر أجزاء المدينة التي يسهل الوصول إليها، كما تدور فيها أكثر نشاطات المدينة كثافة، وتكثر فيها المسارح ودور السينما، والمتاجر المتخصصة والفنادق الكبرى والإيرادات، والمكاتب التجارية والبنوك. فضلا عما سبق، أدى أفضلية الموقع في منطقة الأعمال المركزية وسهولة الوصول إليه، إلى زيادة الطلب على الأرض وارتفاع أسعارها. وهذا هو السبب الذي دفع "برجس" إلى القول أن الأعمال التي تحقق ربحا مرتفعا نسبيا وتستخدم الأرض بكثافة، هي التي يمكنها أن توجد في المنطقة الأولى.

ب. **المنطقة الانتقائية أو التحول:** وتتميز بالكثافة السكانية العالية، والانخفاض الملحوظ في الدخل الفردي، وانتشار الأمراض الاجتماعية كظهور التفكك الشخصي والاجتماعي كما يسودها أحوال سكنية متدهورة حيث تكثر الأكواخ والمنازل القديمة، وتنتشر مخازن السلع والبضائع والمصانع والغرف المفروشة للإيجار. وبسبب أن السكن والمهن التي توجد في المنطقة الانتقائية مرفوضة اجتماعيا فإنها توصف عادة بالانحلال والفساد الخلقي والفيزيقي. وعلى هذا الأساس فإن أسعار الأرض فيها تكون أقل من المنطقة الأولى.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة

Département: Gestion des villes

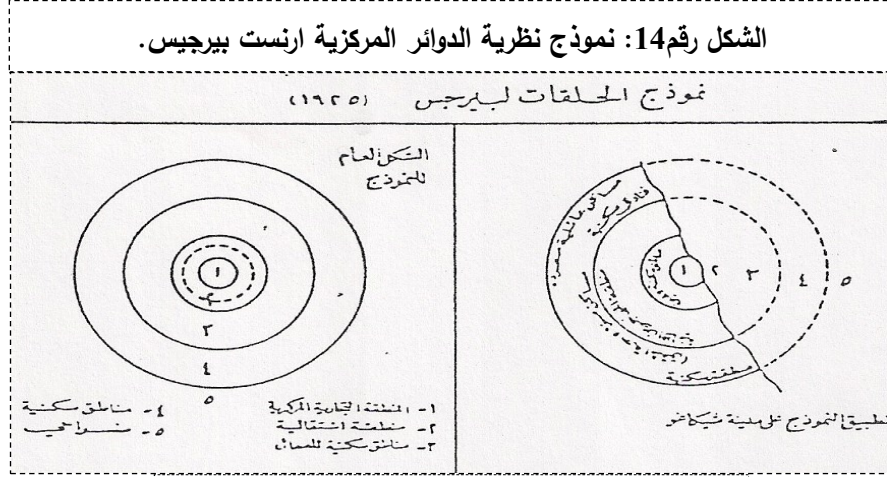


ت. **منطقة سكن العمال:** يقطن هذه المنطقة العمال ذوي الياقات الزرقاء، وأصحاب المهن الكتابية وأطفال المهاجرين، ولكن الشيء الواضح من ذلك هو أن قاطني المنطقة الثالثة لهم تطلعات لتحسين مستوى معيشة أطفالهم ودفعهم لصعود السلم الاجتماعي (الحراك).

ث. **منطقة سكنية أفضل:** تتضمن هذه المنطقة مساكن الأسرة الواحدة، وأحياء الأعمال المحلية والشقق والعمارات الجميلة وبعض فنادق الإقامة. ويسكن هذه المنطقة ذوي الياقات البيضاء وأصحاب المهن وصغار المنظمين.

ج. **منطقة السفر اليومي أو الضواحي:** تقع منطقة السفر اليومي خارج حدود المدينة، وتمثل منطقة سكنية لذوي الدخول المرتفعة، كما يمكن أن تكون مقرا لبعض الأحياء المتخصصة. تتكون منطقة السفر اليومي إذن من الطبقات العليا، كما أن معظم سكانها من الذين يقومون برحلة العمل اليومية. وعلى أية حال، فقد أوضحت محاولة برجس أن المدينة تنمو وتتوسع في شكل حلقات ودوائر، وتمثل هذه الحلقات (الخمس) مناطق متتابعة من الامتداد الحضري. وفضلا عن ذلك أوضح برجس انه كلما ازدادت المسافة عن مركز المدينة، كان هناك ميل نحو زيادة أحجام القطع الأرضية، وانخفاض في كثافة التملك.

أما أهم الانتقادات التي توجه إلى النظرية فهي أن برجس أهمل عامل سطح الأرض والمناخ فليس من الضروري أن تتوسع المدينة من جميع أطرافها بنفس معدل النمو فقد تعترض التوسع عوارض طبيعية كالبحيرات أو البحار أو المرتفعات.<sup>(4)</sup>



المصدر: إسماعيل قيرة وآخرون، 1999، ص: 32

وعلى غرار هذه النظرية ظهرت نظريات العالمين شابو وفكتور جرون في وصف تقسيم إقليم المدينة كما يلي:

1.1. نظرية شابو (G.Chabot) وقد جاءت نظرية شابو سنة 1952م كما هو مبين في الشكل رقم:

(15). على تركيب هيكل استعمالات أرض إقليم المدينة بحلقات مركزية مكونة من ثلاثة مناطق هي:

أ. الضاحية القريبة: وهي امتداد المدينة بكثافة منخفضة وتتفصل عنها بأجزاء فضاء.

ب. الضحية الوسطى: وهي المنطقة التي لا تعد جزء من المدينة، ولكنها تعتمد عليها مباشرة مع وسائل

المواصلات، وقد ترتبط بالمدينة بواسطة رحلات ليست يومية ولكن على فترات منتظمة لقضاء المصالح

المهمة.





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

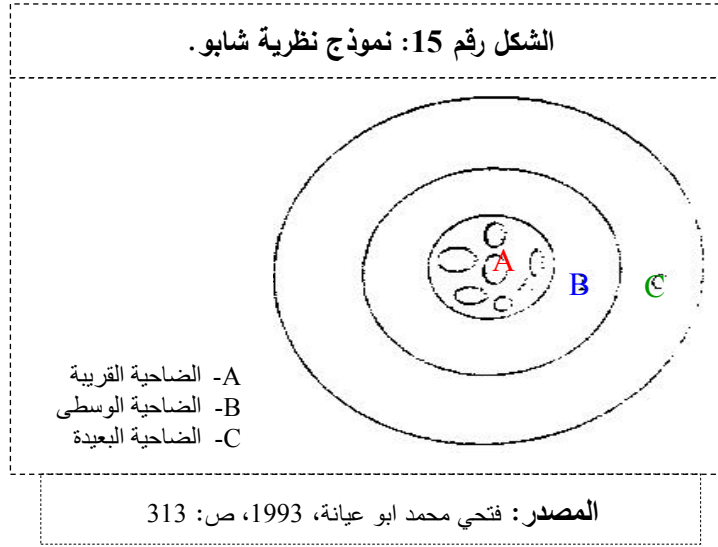
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



ت. الضاحية البعيدة: وهي المنطقة التي تضعف قوة تأثير المدينة عليها والحركة بينها وبين المدينة تكون طارئة في الحالات الهامة كالاستشارات الطبية.



هذه النظرية تبقى أهميتها قائمة كأساس نظري ممكن أن تبنى على أساسه أفكار ومفاهيم جديدة تخدم نمو وتطور المدن، خاصة وأن الكثير مما جاءت به يصح على الكثير من المدن من حيث تتابع القطاعات الدائرية وانتظامها. إلا أن هذه النظرية لم تخل من نقاط الضعف نذكر منها:

✓ ليس من الضروري أن تتوسع المدن من جميع أطرافها بنفس معدل النمو، فقد تعترض التوسع عوائق طبيعية واصطناعية.

✓ بنى برجس فرضياته على مدينة واحدة هي شيكاغو رغم أن لكل مدينة خصائصها الطبيعية والاجتماعية والوظيفية.

✓ لم يأخذ برجس في حسبانته التطورات المستقبلية للمدن من حيث طرق النقل والمواصلات وزيادة عدد السكان وتغيرات وظائف المدينة وحيزها المكاني.





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



✓ لا يمكن بأي حال إطلاق صفة الهندسية أو المنتظمة لاستعمالات الأرض داخل المدينة، فحتى المنطقة المركزية ممكن أن يكون شكلها مثلثا أو مستطيلا، فضلا عن تداخل نوعيات الدور بعضها مع البعض الآخر، وهذا ما لم ينتبه إليه برجس.<sup>(5)</sup>

## 2. نظرية القطاع:

ظهرت هذه النظرية في نهاية الثلاثينات (1939) كرد فعل للانتقادات العديدة التي تعرضت لها نظرية برجس، ولقد تحقق ذلك حينما قدم **هومر هويت Homer Hoyt** إطارا تصوريا يحدد فيه النمط الإيكولوجي في ضوء فكرة القطاع بعد دراسته 142 مدينة من ناحية إيجارات المساكن ومميزاتها وتتلخص في أن المدينة تنقسم إلى قطاعات مختلفة لا حلقات.<sup>(6)</sup>

ولقد منح **هويت** هذا المفهوم أهمية خاصة في تحليل نمو المدينة، بدراسات عقلية استعمل فيها خرائط لثمانية متغيرات سكنية لتلك المدن. وأهم ما تضمنته تلك المتغيرات القيمة الإيجارية للأرض، وقيمة الإيجار للمناطق السكنية لعدد من المدن الأمريكية، ويؤكد **هويت** أن الطبقات الاجتماعية للسكان في أي مدينة تحاول أن تتكثرت كل منها على انفراد مكونة قطاعات تبدأ من المنطقة التجارية المركزية ذات الشكل الدائري في المدينة، فالمساكن ذات الأثمان العالية أو الإيجارات المرتفعة تتركز في قطاعات خاصة، فهناك تدرج في أثمان وإيجارات المساكن والأرض يبدأ بالتناقص كلما ابتعدنا عن قلب المدينة ذي الإيجار العالي، في مختلف الاتجاهات.<sup>(7)</sup>



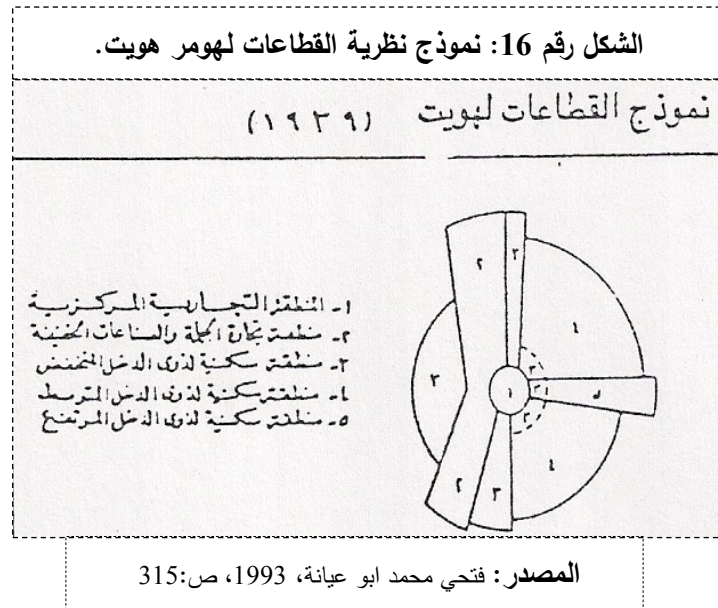
ويرتب هويت على هذه القضية، قضية أخرى هي أن هذه المناطق السكنية تنقسم إلى ثلاث

قطاعات رئيسية إلى جانب مناطق النشاطات التجارية في مركز المدينة:

✓ قطاع الإيجارات المنخفضة، ويضم العمال ذوي الدخل المحدودة؛

✓ قطاع الإيجارات المتوسطة، ويضم الأفراد ذوي الدخل المتوسطة؛

✓ قطاع الإيجارات المرتفعة، ويضم الأغنياء ذوي الدخل المرتفعة.



واستنادا إلى الفهم الخاص الذي قدمه هويت لنمو المدينة، أكد أن النمو الحضري يتحدد في ضوء

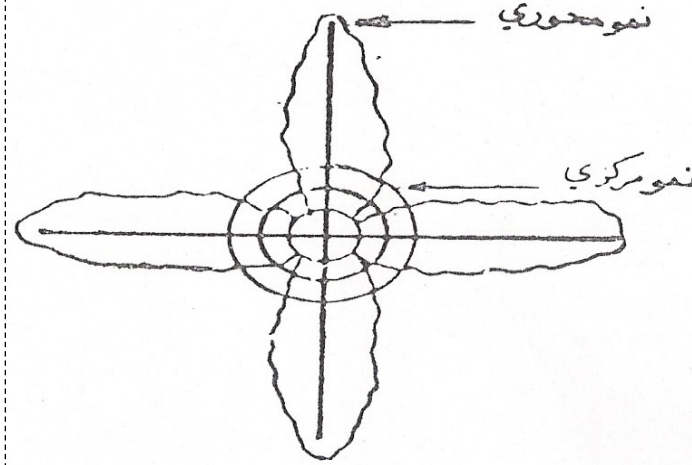
امتدادات النمط السائد من أنماط استخدام الأرض، ونظر إلى المدينة كدائرة، وإلى المناطق المختلفة

كقطاعات، كما أوضح أن النمو الحضري يتم بأقصى سرعته على خطوط النقل الرئيسية وعلى طول

الخطوط الأقل مقاومة. وعلى غرار هذه النظرية ظهرت نظرية العالم بوج.



الشكل رقم 17: نموذج نظرية بوج.



المصدر: فتحي محمد ابو عيانة، 1993، ص: 317

تجدر الإشارة إلى أن هذه النظرية لم تغفل تأثير المواصلات السريعة في تشكيل بنية المدينة وخاصة المناطق السكنية، ومع ذلك فإنها تعرضت إلى انتقادات عديدة نذكر منها:

✓ ركزت النظرية بشكل رئيس على الاستعمال السكني في ما أهملت استعمالات الأرض الأخرى بشكل شبه كامل.

✓ من النادر جدا أن نجد تمايزا واضحا ومنفردا لاستعمالات الأرض السكنية أو لغيرها من الاستعمالات الأخرى، بل إن التداخل بين نوعية الدور السكنية من جهة وتداخلها مع الاستعمالات الأخرى في القطاع الواحد نفسه من جهة ثانية هو السائد في المدن.

✓ بالرغم من أن النظرية أشارت إلى امتداد القطاعات على طول الطرق السريعة لكنه لم يشير إلى دور هذه الطرق في ظهور الضواحي الحضرية.



### 3. نظرية النويات المتعددة:

صاغ نظرية النويات المتعددة هاريس وألمان (Harris et Ullmann) 1945، وظهرت هي الأخرى بسبب الانتقادات الموجهة إلى نظرية الدوائر المتركزة والقطاع، وتستند هذه النظرية إلى فكرة أساسية تؤكد أن نمو المدينة، أنماط استخدام الأرض فيها، والخصائص الاقتصادية والاجتماعية لها، لا يعتمد على نواة واحدة وإنما على نويات متعددة ومنفصلة، وأن كل مدينة تختلف عن الأخرى في نوع وعدد مراكزها. (8) ومن أمثلة تلك الأنوية:

✓ نواة النشاطات التجارية والخدمات الرئيسية في مركز المدينة؛

✓ نواة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة؛

✓ نواة الصناعات على أطراف المدينة.

✓ المنطقة السكنية الراقية، والمتوسطة، والمتدهورة، ومنطقة الضواحي. (9)

وفضلا عما سبق، أشار هاريس وألمان إلى أن هناك أربعة عوامل تؤثر على توزيع أنشطة (قيام

النويات) في المدينة:

✓ تتطلب بعض الأنشطة تسهيلات خاصة، توجد في أجزاء محددة من المدينة، من هذا مثلا منطقة

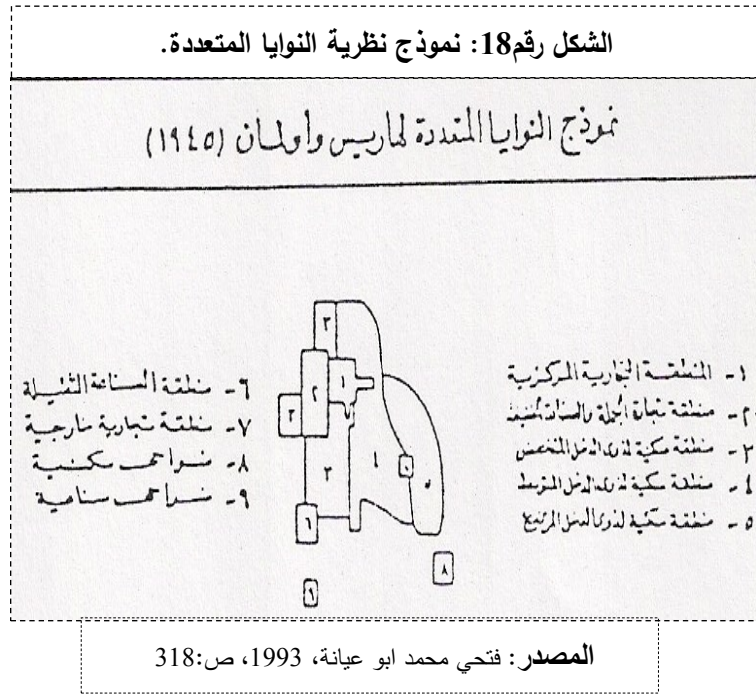
الأعمال المركزية التي تتطلب سهولة في الوصول إليها؛

✓ تستفيد بعض الأنشطة من وجودها في مكان واحد (تجاورها) كما هو الحال في الصناعة ومحل

إقامة الطبقة العاملة؛



- ✓ تميل بعض الأنشطة إلى أن تكون متعارضة، وأن يكون تأثير بعضها سلبيا، الأمر الذي يقلل من احتمال تواجدها في مكان واحد كما هو الحال في تعارض تجاور المصانع لمسكن الطبقة الراقية؛
- ✓ لا تستطيع بعض الأنشطة الحصول على المواقع الممتازة، الشيء الذي يدفعها للبحث عن مواقع ذات إيجار منخفض. (10)



#### 4. نظرية شكل النجمة:

قدم هونت (Hunt) في سنة 1903 نظرية المدينة التي تتوسع على شكل نجمة والمعروفة باسم نظرية النجمة للإيكولوجيا الحضرية، فقد لاحظ (هونت) أن المدن تتوسع من المركز على طول خطوط المواصلات، لتكون نجمة على شكل أخطبوط. وتملاً في آخر الأمر الفجوات التي تبين أذرع هذه النجمة بالمباني، لكن بعد أن تملأ نقاط رؤوس النجمة أولاً، فإذا كان الناس ينتقلون بواسطة القطارات، فإن المنازل



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes

عادة ما تتجمع بمسافة قريبة من المحطة بالنسبة للسائرين على أقدامهم أو مسافة سهلة بالنسبة للذين يستخدمون السيارات الخاصة. (11)

## 5. نظرية التحليل المتدرج:

وهي على النقيض من النظرية النويا المتعددة إذ تعتمد في دراستها على الكم، وليس على الكيف وفكرة هذه النظرية أن عددا من الظواهر المرفولوجية في المدن المتشابهة تختلف في تتابعها المنطقي إذا ما بعدت مسافاتهما عن وسط المدينة. وبعبارة أخرى فإن هذه النظرية لا تهتم بمجرد دراسة تطور المدينة بقدر ما تهتم بدراسة العلاقة القائمة بين مختلف الظواهر الاجتماعية والاقتصادية والتي توجد في أجزاء المدينة المختلفة. (12)

في الأخير يتبين أن أغلبية هذه النظريات والنماذج الايكولوجية أرادت أن تضع تقسيم للمجال الحضري، فكل نظرية لها محتواها وتقسيمها الخاص وتختلف باختلاف الاتجاه الذي تنتمي إليه، وذلك على أسس اقتصادية واجتماعية تعكس طبيعة المجتمع الذي ينتمون إليه. أي قائمة أساسا على الصراع والتنافس على احتلال المجال الحضري واستغلال الأرض.

وهكذا ترى هذه النظرية أن هناك تصنيف قائم على الطبقة والعزل الذي يميز المجتمع أي وجود طبقات ومستويات في الإسكان، تحدد حسب مستوى الأفراد وكلما كان مستوى الدخل ضعيف كلما تعزل هذه الفئة في مناطق هامشية محدد خاصة بالفئات الفقيرة والمحرومة.



## II. العمليات الايكولوجية والتغير الحضري:

إن النظرية الايكولوجية الكلاسيكية بجميع أفكارها وروادها (نظرية الدوائر المركزية، القطاع، النويات المتعددة، شكل النجمة، والتحليل المتدرج.) تعتمد على العمليات الإيكولوجية في التغيير الحضري والتنمية من خلال المتغيرات التالية: (13)

1. **التركز والتشتت:** يشير التركيز إلى تجمع وتوطن الوحدات الإيكولوجية (الأفراد، الأنشطة، المؤسسات) في أجزاء محدودة من المدينة، مما يؤدي إلى تغيير المناطق وتأثيرها في المناطق المحيطة والتي تنتسح على حسابها. وبذلك فالتركز هو درجة كثافة السكان.

ويشير التشتت إلى ميل الوحدات الإيكولوجية إلى ترك مناطق الارتكاز والانتقال إلى مناطق أخرى من المدينة، أي انخفاض نسبة السكان في وسط المدينة.

**فالتركز والتشتت** عمليتان تساعدان على توازن النسق الفيزيقي، فإذا كان التركيز يؤدي إلى زيادة الإنتاج فإن التشتت يؤدي إلى إحداث التوازن في توزيع الأنشطة والسكن، وتقاس عمليتا التركيز والتشتت بمؤشر الكثافة.

2. **المركزية واللامركزية:** المركزية هي ميل الوحدات الإيكولوجية المتشابهة ( المؤسسات ذات الوظائف المتشابهة ) إلى التجمع حول نقاط محورية وأنشطة حيوية، وتكون عادة حوله المحاور الأساسية للنقل والتنقل. وتقاس هذه العملية بمؤشر السيطرة.





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية

Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة

Département: Gestion des villes



أما اللامركزية فتعني ميل الوحدات الايكولوجية ( الأفراد أو الوظائف ) إلى ترك النقاط المحورية في

المدينة، واللجوء إلى أماكن معينة منها بحيث تحافظ على سيطرتها وتأثيرها في التنمية الحضرية للمدينة

3. الفصل أو العزل: تشهد المناطق الحضرية تنافسا عن الموارد النادرة والمواقع الجيدة وتفرز هذه العملية نوع من الصراع على الموقع، الذي يعني توجه الجماعات والمؤسسات مثل (الأحياء الراقية والصناعات المختلفة والأنشطة والخدمات المتشابهة والمتماثلة...) إلى التكتل في بعض المناطق، أي تصبح بمقتضاها المدينة متخصصة في أنماط استخدام الأرض أو الخدمات أو السكان.

4. الغزو والاحتلال: هما عمليتان ايكولوجيتان تعبران عن التغير الذي يصيب بعض أجزاء المكان الحضري. فالأولى يشير إلى توسع سكاني أو خدمي يتم من خلال انتقال الوحدات الإيكولوجية إلى منطقة الانفصال أحيزي أو إدخال نمط جديد ومختلف في استخدام الأرض. أما الاحتلال فهو عملية إيكولوجية يتحول بموجبها الغزو إلى سيطرة كلية على المنطقة المحتلة من حيث السكن أو النشاطات.<sup>(14)</sup>

إن هذه المتغيرات الإيكولوجية السبعة هي في الواقع الأدوات الأساسية التي اعتمدت عليها النظرية الإيكولوجية الكلاسيكية في تنمية المجتمع المحلي الحضري. وتتأثر بشكل مباشر أو غير مباشر بطبيعة الارض الحضرية.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية

Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة

Département: Gestion des villes



### III. الاتجاهات الإيكولوجية الحديثة:

ظهرت محاولات بحثية تسعى إلى الاهتمام بالبناءات الإيكولوجية والاجتماعية تتلخص في جملة من المحاور من أهمها الهجرة وخصائص المهاجرين، انحراف الأحداث والجريمة.. إلخ. سيطر خلال الخمسينات توجهان فكريان، أسماههما " جورج تيودرسن (Theodorssen. G) المدخل الإيكولوجي المحدث والمدخل السوسيو- ثقافي. والواقع أن الإسهام الحقيقي الذي قدمه رواد هذين المدخلين يتمثل في دراستهم للمجتمع المحلي كوحدة متكاملة ووحدة للتنظيم الاجتماعي.<sup>(15)</sup>

#### 1. النظرية الإيكولوجية المحدثّة:

تمثل النظرية الإيكولوجية المحدثّة نموذجاً جديداً للنظرية الإيكولوجية المبكرة التي صاغها بارك، برجس، هويت آخرون، تستند هذه النظرية إلى فكرة أساسية هي: أن النظرية الإيكولوجية كأى نظرية سوسولوجية أخرى يجب أن تغطى كل سلسلة الظواهر الاجتماعية.<sup>(16)</sup>

##### 1.1. نظرية البيئة والمجتمع المحلي: تمثل هذه النظرية نموذجاً جديداً للنظرية الإيكولوجية المبكرة بعد

إعادة صياغتها بحيث يحصر كوين (Quin) الموضوع في تقسيم العمل وتأثيره على التوزيع المساحي والجغرافي، ويرى أنه لا يمكن إقامة تحليل إيكولوجي شامل لكل المشكلات الحضرية، بل يجب في المقابل

التركيز والاهتمام بالعلاقات الجدلية (التبادلية) بين الجماعات والبيئة.<sup>(17)</sup>

##### 2.1. نظرية الهجرة وتوسع المدن: كما تعتبر كتابات " أموس هاوولي (Amos Hawley) بمثابة إحياء

النظرية من جديد.<sup>(18)</sup> حيث قدم إطار نظري يركز على دراسة أنماط التنظيم الإنساني من خلال إطار



الزمان الاجتماعي. حيث رأى أن تطور المدن وتوسعها، هي نتيجة عوامل خارجية كالهجرة وليست ناتجة عن نمو السكان الداخلي، هذه الهجرة من شأنها أن تؤدي إلى زيادة النمو الحضري، الذي يؤدي إلى ظهور ظاهرة الإسكان المتخلف التي تعتبر من مشاكل الإسكان التي تعاني منها المدن، ومنه يؤدي ذلك إلى انتشار الأحياء المتخلفة وبيوت الصفيح في الوسط الحضري. و أن هناك علاقة عكسية بين البعد عن مركز المدينة والقيمة الإيجارية للمساكن. (19)

### 3.1. نظرية المركب الأيكولوجي: وتسجل كتابات كل من دونكان (Duncan) وشنور (Schnore)

(1959) الطابع العام للنظرية الأيكولوجية المعاصرة. وتهدف هذه النظرية عندهما إلى تحليل التنظيم الاجتماعي كفكرة محورية وأساسية هي: السكان والتنظيم والبيئة والتكنولوجيا، ترتبط فيما بينها على نحو وظيفي متبادل لتكون ما يسمى بالمركب الأيكولوجي. وهي بالتالي محددات أساسية في التنمية الحضرية، والتي تساعدنا في فهم طبيعة نمو مدينة ما وطبيعة التسيير الحضري الذي يسودها. (20)

كما قام كل من دونكان و اموس بدراسة حول توزيع المناطق السكنية والوضع المهني محاولين التأكد من الفرضية التالية: هناك علاقة إرتباط بين المسافة الفيزيائية بين الجماعات وتوزيعهم في المجال والمسافة الاجتماعية فيما بينهم (فرضية بارك). ولقد توصلنا إلى ما يلي:

- ✓ إن التحليل الأيكولوجي يساعدنا على تفسير الإرتباط بين المسافة المكانية والمسافة الاجتماعية يقاس هذا الإرتباط من خلال مؤشرات الوضع السوسيوولوجي والإقتصادي والاختلاف في المهنة.
- ✓ إن تركيز مقرات الإقامة يرتبط بالوضع السوسيوولوجي والاقتصادي.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes

ظهرت النظرية الإيكولوجية المحدثة في فترة لاحقة بعد النقد الكبير الموجه إلى النظرية الكلاسيكية، مطورا بذلك هذه الأخيرة في دراستها وتحليلها للمجال الحضري من خلال إدخال أنساق ومقولات معرفية جديدة، من أهمها النسق الإيكولوجي والمركب الإيكولوجي.

فالنسق الإيكولوجي أستخدم كأداة لدراسة العلاقات القائمة بين المتغيرات أو الظواهر الحيوية (المنافسة، التكافل، الغزو، الإحتلال... إلخ) ودراسة هذه الأخيرة ترتبط جوهريا بالظواهر الإجتماعية. (21)

## 2. النظرية السوسيو ثقافية:

ظهرت النظرية السوسيو- ثقافية كرد فعل للانتقادات الشديدة التي وجهت للنظرية الايكولوجية، وتقوم على أساس التأكيد على دور الثقافة في تحديد السلوك البشري، تعرف الثقافة وفق هذا التصور على أنها السلوك المتعلم الذي قد يرتبط بالاستخدام الاقتصادي العقلاني للأرض والمواد النادرة. وتتطلق من حقيقة مفادها أن الأفراد في تفاعلهم مع الآخرين ومع بيئتهم يخلقون ويعدلون الثقافة التي تضم القيم، المعتقدات والمعايير التي تحكم الفكر والتفاعل. (22) ومن أهم الدراسات التي اهتمت بالعوامل الثقافية نجد:

### 1.2. نظرية المتغيرات الثقافية في تفسير الواقع الحضري: حيث نجد دراسة فيري (Firey)، عن

استخدام الارض. وبوسطن (Boston) وجوناس (Jonassan) في دراسة المجتمع المحلي النرويجي في نيويورك. ولقد استندت هذه الدراسات إلى المتغيرات الثقافية في تفسير الواقع الحضري. (23)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



2.2. نظرية أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية: كما نجد الدراسة التي قام بها

كل من كبير L.Kuperk وواط H.Watt، وديفيس Davies حول العزل الاجتماعي والتنميط البيولوجي

في ديربان Durban جنوب إفريقيا.

حيث قدموا في تحليلهم لهذا البعد، صورة عن تأثير القرارات السياسية على التنمية البيولوجية، حين أوضحوا أن سياسة حكومة جنوب إفريقيا القائمة على أساس التمييز العنصري لا تسمح لمناطق سكنى السود أن تحيط بها مناطق سكنى البيض. كما أن أغلب المناطق السكنية التي يقطنها السود توجد في المناطق الهامشية، والشيء الجدير بالملاحظة هنا هو أن مناطق البيض المحاذية للمدن توصل بخطوط اتصال، في حين "توضع" مناطق السود بعيدا عن شريان المواصلات. وكشفت هذه الدراسة عن نتائج ( أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية ).<sup>(24)</sup>

### 3. نظرية العزل المكاني:

حيث يرى ويرث أنه كلما كبر حجم المدينة، اتسع نطاق التنوع الفردي، وارتفع معدل التمايز الاجتماعي بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة انتشار للأفراد والجماعات على أساس السلالة أو المهنة أو المكانة، حيث يؤدي ذلك إلى إضعاف روابط الجيرة والعواطف التي تنشأ نتيجة المعيشة المشتركة. فهو يرى أن المجتمع الحضري الذي يتميز بالحجم والكثافة واللاتجانس، هو الأساس المحدد للتنظيم الاجتماعي للسلوك.<sup>(25)</sup>



لقد بين ويرث أن المجتمع الذي يعيش في بيئة حضرية تتميز بكبر الحجم واللاتجانس والكثافة العالية من السكان، تظهر فيه العديد من المشكلات، ناتجة حتما من هذه المتغيرات الثلاثة، ارتفاع الكثافة السكانية و ظاهرة التحضر وسوء التخطيط. مما يؤدي إلى خلق أحياء مزدحمة ومناطق حضرية متخلفة تعيق السير الحسن للمدينة. (26)

#### 4. النظرية الماركسية المحدثّة:

ظهر الاتجاه الماركسي المحدث في فرنسا نهاية الستينات وبداية السبعينات من القرن الماضي، على إثر المظاهرات التي عرفتها شوارع فرنسا للمطالبة بتغيير الأوضاع المتعلقة بالعمل والحياة الحضرية، مما دفع بعلماء الإجماع الفرنسيين وعلى رأسهم مانويل كاستال إلى انتقاد النظرية الإيكولوجية التي انطلقت من عوامل فيزيقية لتفسير ظواهر اجتماعية وتنظيمية للحياة الحضرية. ويرى أنه علينا الرجوع إلى الأسباب الحقيقية التي أدت إلى خلق التناقضات في البناء الاجتماعي الحضري، وعدم تغطيتها بتفسيرات وتبريرات إيديولوجية للحفاظ على الوضع القائم، من خلال:

- ✓ الإهتمام بالمحتوى الاجتماعي للظواهر، ولا ينبغي النظر إليها في إطارها الفيزيقي فحسب.
- ✓ أن المواقع والمجالات الحضرية هي مظاهر تفرعت عن الصراع الطبقي .
- ✓ ضرورة الإهتمام بالطبقة العاملة والجماعات الإجتماعية والبرجوازية الكبيرة والأقليات الحضرية والصراع. (27)



## 5. نظرية أقطاب النمو:

ظهرت هذه النظرية على يد فرانسوا بيرو في النصف الثاني من القرن الماضي، للدلالة على عملية التنمية الإقليمية، فيجب أن تتوفر على خصائص وأسباب النمو كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والجغرافية وغيرها من الخصائص التي تجعلها كقطب. (28)

وأن تنمية ذلك القطب أو المحور تؤثر على تنمية المناطق التي تقع في نطاق نفوذه أو تأثيره، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تأديتها لوظائفها. وتتمتع بميزات معينة، اقتصادية، اجتماعية وجغرافية تجعلها محور للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائما. وهنا نميز بين نوعين من أقطاب النمو: قطب النمو النشط وقطب النمو الكامن، وأن عملية التوازن بين الأقطاب التنموية تعد ضرورية لأن لها علاقة مباشرة بالتغيرات التي تحدث في مجال نمو السكان وحجمهم وكثافتهم. (29)

هذه النظريات ما هي إلا محاولات لوضع تصورات حقيقية لطبيعة استخدامات الأرض داخل المدينة على الرغم من أن هذه الاستخدامات ليست أماكن ثابتة جامدة، بل تتنافس ويتوسع بعضها على حساب بعضها الآخر، كما يختلف سكان كل مدينة عن المدينة الأخرى في حاجتهم للاستخدامات المختلفة، ومن البديهي أن ينعكس ذلك على نمو وتطور المدينة.





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes

#### IV. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري واستعمال المجال الحضري:

إن الاقتصاديين الذين ربطوا اهتمامهم بالدوافع أكثر من النتائج الملحوظة اجبروا على إعادة بناء نظريات عديدة تخص السعر العقاري. حيث ذكر ( Derycke Pierre Henri ) أن العديد من المدارس التي تتادي باتجاهات فكرية مختلفة تخص قيمة الأرض في المجال الحضري، ظهرت نظرا للدور الذي أصبحت تلعبه هذه الأخيرة في التوزيع الجغرافي للسكان ورسم الصورة العامة للمدن. (30) ومن أهم هاته النظريات والمدارس نجد:

##### 1. المدرسة الكلاسيكية ونظرية الربيع التفاوتي:

ظهرت العديد من النظريات التي تحاول تفسير كيفية تحديد ريع الأرض، وكانت أولها نظرية دافيد ريكاردو (Ricardo. D) سنة 1817 والتي أصبحت تدعى بالنظرية الريكاردية في الربيع، ويفترض ريكاردو أن العامل الوحيد المحدد لاختلاف الربيع بين الأقاليم المختلفة أو بين المناطق في نفس الإقليم يتمثل في درجة خصوبة الأرض. أما إذا افترضنا تساوي خصوبة الأرض فيرى ريكاردو أن المناطق القريبة من مركز المدينة ريعها يكون أكبر من سواها لتمتعها بميزة نسبية أكثر وهي قربها من المراكز والأسواق. (31)

وفي سنة (1826) قام فون تونان ( Thunen. J.H ) بوضع علاقة لقيمة الأرض في الريف، على هيئة أحزمة وظيفية تحيط بالمدينة، وكل حزام يمثل نوعا محددًا من الإنتاج الزراعي، كما تعتبر تكاليف النقل عاملا مهما في تنظيم الحيز المكاني، بمعنى أن الأشخاص الواقعين في المناطق البعيدة عن مركز



المدينة يتحملون تكاليف نقل أعلى، تدخل ضمن تكاليف المشروع فينخفض الربح نتيجة لزيادة التكاليف الخاصة بنقل المنتجات من مواقع الإنتاج إلى مراكز التوزيع (مركز المدينة).<sup>(32)</sup>

## 2. المدرسة الكلاسيكية الحديثة ونظرية منفعة الأرض (الربح):

لقد اهتم مؤسسو المدرسة الكلاسيكية الجديدة لاسيما المدارس النمساوية والانجليزية بالطلب والمنفعة الحالية والمستقبلية للأماكن العقارية، حيث نادى مارشال (1890) بأهمية أرض المدينة وأعطى لهذه الأرض القيمة الأولية. من خلال إصداره لكتاب "أسس ألفريد مارشال"، حيث يرى أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال لا سيما الاستعمال التجاري والصناعي، ومن هنا تنشأ المنافسة بين مختلف المشترين للأرض متعددة الاستعمالات التي تسبب ظهور حركة المزايدة في الأسعار من أجل المساواة بين دخل الأرض في استعمالها الجديد وقيمة الشراء مضاف إليها تكاليف المنشآت المزمع بناؤها من مسكن، مصنع، محل تجاري... الخ.<sup>(33)</sup>

وقد استمرت هذه المدرسة إلى سنوات الستينات حيث ظهرت عدة نماذج أساسية للقيم العقارية كانت من أهمها نموذجي: لودون وينغو Lowdon Wingo وويليام ألونسو William Alonso اللذان يشتركان في ارتباط سعر الأراضي بتكلفة النقل، وفي إدماج ميكانيزمات تكوين القيم العقارية في نظرية تنظيم المجال الحضري ونمو المدن.<sup>(34)</sup>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



1.2. نموذج لودون وينغو 1961 Lowdon Wingo: وهو يعتبر أول محاولة تخصص إدماج تكاليف النقل في تحليل القيم العقارية للمدينة، حيث يشترط وينغو Wingo من خلال كتابه (النقل والقيم الحضرية)، حيث أكد أن كل فرد يسعى لأقصى دخل ممكن وهو يقيم بالقرب من مكان عمله كي ينقص من التكلفة العامة للنقل، وهذا ما سيؤدي حتما للمنافسة على المواضع الأقرب إلى المركز أين تتركز الأعمال وبالتالي ترتفع الكثافة السكانية به، لذلك افترض وينغو Wingo أن سعر الأرض معدوم في الضاحية مما يسهل قياس ريع الموقع لكل موضع في المدينة. (35)

نستخلص من هذا النموذج أنه من الممكن تحديد تركيب القيم العقارية في المجال الحضري انطلاقا من معرفة شبكة وتكاليف النقل، وبالخصوص تحسين الشبكة التي ستعمل على انخفاض القيم العقارية والكثافات السكانية ويؤدي إلى امتداد الحدود المجالية للمدينة. وأن القيمة العقارية للمكان الذي يقيم فيه أعلى من قيمة المكان البعيد عنه. وكل زيادة في حجم المدينة يوافق في نفس الوقت زيادة في القيمة العقارية والكثافة السكنية. (36)

2.2. نموذج ويليام ألونسو - Alonso. W (1960-1964) بالنسبة له فإن التركيز والاهتمام يجب أن يقع على الإمكانيات المالية للأفراد. فميزانية العائلة (ب) عنده تنقسمها ثلاثة أجزاء: مصاريف النقل (ت) والسكن (ل) والاستهلاك الضروري (ص) حيث:  $b = t + l + v$  وباعتبارنا (ص) ثابتا نرى أن التغيرات المعدلة تؤثر على ت، ل. (37)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes

فإذا أخذنا أكبر قيمة من الدخل للنقل وانخفض وتقلص الجزء الخاص بالمسكن والأرض التي بني عليها هذا المسكن. فالعامل يتحمل نفقات الهجرة اليومية لكنه يسكن نطاقا أكثر بعدا من مكان عمله ذلك لانخفاض قيمته. وفي حالة استقرار المتغيرات السابقة فإن شدة الطلب تزيد من المنافسة بين المستعملين وتطردهم الفقراء شيئا فشيئا من المركز. (38)

### 3. المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية:

أهم من تناول وكتب في موضوع الريع أو الإيجار من المحدثين هارد، هيچ وريتشارد أتكليف وغيرهم، و سنحاول تلخيص أفكارهم على النحو التالي:

1.3. نموذج ريتشارد هارد 1903 Richard Hurd: أكد على الإطار التحليلي لمارشال عند دراسته لمدينة أثناء نموها، أن الريع العقاري مرتفعا في مركز المدينة ويقل كلما اتجهنا إلى الضاحية، كما قام بتوضيح دور حجم المدينة، (وتيرة نمو المدن فيما بينها)، والنقل والخدمات العمومية في تحديد القيم العقارية، وتوقع أن يكون لتحسين النقل الفضل في تخفيض القيم العقارية بشق الطرق نحو أراض جديدة من أجل التعمير. (39)

وبذلك فإن هارد يرى أن المنافع تتزايد كلما قرب الموقع من مركز المدينة وتكون الأراضي في المركز أعلى منفعة من المواقع البعيدة. ولعل أهم هذه المنافع انعدام تكاليف النقل أو تدنيها في وسط المدينة. ويضيف هارد أيضا أن مساحة أو حجم الأرض ليس هو المحدد الرئيسي لقيمتها إنما الموقع أولا وقبل أي شيء آخر. (40)



2.3. نموذج روبيير موراي هاي Robert Murrau 1927: أكمل ما بدأه هارد فيما يتعلق بدور النقل، فقد قام بتحضير النظرية التي سميت " تكاليف الاحتكاك "، في إطار التحضير لمخطط النقل للمنطقة الحضرية نيويورك. (41)

وحسبه، فإن هناك علاقة تكامل بين اكتساب عقار وتكاليف النقل، إذ أن مشتري الأرض في المدينة يكون قد اقتنى ملكا عقاريا واستفاد من سهولة الدخول إلى المركز، فالموضع المركزي يكون كثير الطلب عليه، لأنه يضمن سهولة الحركة ويسمح بأقصى انخفاض لتكاليف وزمن التنقل، ومنه تكون القيم العقارية مرتفعة في المركز مقابل انخفاضها في المواقع الضاحوية التي يقل الطلب عليها لارتفاع تكاليف النقل بها. (42)

#### 4. المدرسة الاجتماعية:

أكد كل من موريس هالب واشز الفرنسي (Maurice Halp Washs 1909) على دور العوامل النفسية والاجتماعية في تحديد القيم العقارية، فالمدرسة الاجتماعية لشيكاغو تؤكد على التقسيم الاجتماعي للمجال الحضري المكون من أحياء، وتطور هذا التيار بعد الحرب العالمية الثانية بفضل العديد من المؤلفين أمثال هاوولي Hawlay، مارك كنزي Mark Kenzie، و Quin في 1950 الذين طالبوا بالبيئة الإنسانية، فقد لاحظوا أن القيم العقارية تشكل انفصالا، ليس فقط بين الأسر حسب إمكانياتهم المادية لدفع الكراء المرتفع بالمركز، بل أيضا بين الأسر والأعمال، هذه الأخيرة تطرد الأسر ذات الدخل المرتفع من مركز المدينة إلى الضاحية. (43)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



مشاركة علماء الاجتماع في النظريات العقارية كانت هامة ومتنوعة مثل فيراي FIREY، بيوسطن الذي أكد على دور العوامل غير الاقتصادية في تحديد القيم العقارية مثل العادات، التقاليد، الجانب الرمزي للملكية كاستعمال الأراضي التي ترتبط بقيم متباينة للأرض، فقربها من أماكن هامة كمقر الحكومة يمكن أن يرفع أو يقلل من قيمتها تبعا لوجهة نظر مالكيها وأهمية الاستخدام.<sup>(44)</sup>

## 5. نظرية نقص السوق العقاري:

صدر في سنة 1933 مؤلفان يعالجان نظرية التنافس غير الكامل تحت عنوان (نظرية التنافس الاحتكاري) لإدوارد تشمبرلين (Edward Chamberlin) (واقصديات التنافس غير الكامل) لجوان روبنسون (Jean Robinson)، فقد كان لهما بالغ الأثر على تطور النظريات العقارية بإدخال عناصر عدم تكامل التنافس في السوق العقاري في نظرية المدرسة الكلاسيكية الجديدة لمارشال. من بين مؤسسي هذه النظرية نذكر:<sup>(45)</sup>

1.5. نموذج رالف تورفاي 1957 (Ralph Turvey): حلل القيم العقارية بواسطة خصائص سوق العقار المبني، فقيمة البناء تتعلق بمعطيات فيزيائية كعمر البناء، التجهيزات والإصلاحات الداخلية... الخ، وموقعها وسهولة الحركة العامة والخاصة، واتصالها بمختلف النشاطات، فالحركة العامة نجدها بالمواقع المركزية أما الحركة الخاصة فهي التي تكون بالقرب من بعض الخدمات والمواقع كأماكن الترفيه، المسارح، المساحات الخضراء... الخ.<sup>(46)</sup>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



2.5. نموذج ريشارد راتكليف (Richard Ratcliff) 1961-1949: جاء محاولا تفسير ريع الأرض

بأن هناك عوامل مختلفة طبيعية واقتصادية واجتماعية تتداخل في التركيبة السكانية والحضرية للمواقع أو المناطق في داخل المدينة. حيث بين أن قيمة الأرض تتعلق بثلاث عوامل: (عوامل فيزيائية، عوامل الموقع، والعوامل التنظيمية). وأضاف أن هناك عدة مواقع في المدينة نجد أن العامل الاقتصادي يعمل بشكل كبير على التركيز السكاني، حيث تكون هناك منطقة خاصة بالأغنياء ومنطقة لمتوسطي الدخل، وأخرى لذوي الدخل المنخفض. (47)

كما أن هناك عوامل اجتماعية تتحكم في التوزيع السكاني، فهناك مناطق للسود ومناطق للبيض أو مناطق لذوي الأصل اللاتيني وأخرى لذوي الأصل الصيني وهذا ما يحدث عادة في المدن الكبيرة. وبدون شك فإن ذلك يؤثر على الريع ومستوياته بين المناطق، وعادة يكون وسط المدينة الأعلى ريعا، حيث يمثل مركزا حيويا للشركات الكبيرة وذات القدرة على دفع إيجار أعلى. (48)

كما أكد راتكليف على الدور الكبير الذي يلعبه الموقع في تحديد قيمة الأرض، حيث أن اختلاف القيم بين التموضعات ما هو إلا انعكاس مباشر لمحاسن الموقع، والمتعلقة بالحركة وسهولة الاتصال. ومنه فإن سعر الأرض يتعلق أيضا بسوق العقار المبني وبدوافع المكتسب بين الذي يشتري أرضا للاستعمال الشخصي أو لأجل المضاربة. ومن هنا جمع راتكليف التغيرات التي تحدثها المنافسة في استعمال الأرض في فئتين:





أ. الأولى تكمن في إمكانية انتقال الأرض من استعمال غير حضري إلى استعمال حضري، أو

تحويل أرض شاغرة في منطقة حضرية إلى أرض مبنية.

ب. أما الثانية فهي تكمن في إمكانية تعاقب استعمالات الأرض كتقسيم مبنى كبير إلى عدة مساكن

أو إضافة طابق في بناية، فهذا التغيير يتعلق بكثافة الاستعمال، كما يمكن أن يتعلق التغيير

بنوع النشاط أو بنوع الاستعمال كتحويل منطقة سكنية إلى منطقة صناعية. (49)

3.5. نموذج بول واند 1956: Paul Wantd: اتخذ موقفا يتعلق بالدفاع عن سعر السوق كمقياس للقيمة

معبرا عن وجهة نظر الكثير من الخبراء العقاريين ومعتادا على معطيات السوق والحساب الاقتصادي

للدخل المنتظر من التوظيف. (50)

قام العالم الأمريكي وأند Wantd باقتراح نموذج للقيم العقارية وهو ملخص في الصيغة التالية:

القيمة العقارية V:  
الدخل الإجمالي للمبنى R حيث  
التكاليف المحتملة C.  
معدل التجديد a:

$$V = \frac{R \times C}{a}$$

✓ R = يتعلق بتطور حجم المدينة، أي بعدد السكان، الفوائد المنتظرة من الخدمات العمومية

الحضرية، التجهيزات الجماعية و خصائص عرض الأرض الحضرية.

✓ C = يتعلق بالضرائب العقارية المحلية، بمصاريف الصيانة وبالإصلاحات الداخلية... الخ.

✓ أما a = فهو يتعلق بمعدلات الفوائد، بتوقع المكسب المالي... الخ. (51)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



4.5. نموذج مايار 1965 Renne Mayer: وفي نفس الوقت تقريبا اقترح مايار نموذجا آخر للحساب، مبني مرة أخرى على القيمة المتناقصة للأعباء العقارية من المركز نحو الأطراف وعلى التدرج العكسي لقيمة الوقت الضائع في التنقلات من الأطراف إلى المركز. حيث تتجمع معظم الأشغال، والحركتان متعارضتان. (52)

5.5. نموذج دراسة ماديسون كوزن 1968: إن الفحص الدقيق والموضوعي للتطور التاريخي للاحتلال وتحولات الإقليم الحضري، سواء بالنسبة للمدن العتيقة أو الحديثة منها، الذي تبنته دراسة ماديسون (كوزن 1968) ساعده على توضيح أن قاعدة تشكيل أثمان الأرض مرتبطة بوضعية الممثلين لها، في الحاضر الذين يمكن أن نصنفهم إلى ثلاث مجموعات:

✓ مجموعة ملاك الأرض؛

✓ مجموعة المشترين مباشرة (الأرض) أو غير مباشرة (المساكن) أو المستفيدين (المستأجرين)؛

✓ ثم المجموعة الثالثة وهم الوسطاء أي الذين بإمكانهم التدخل بين المجموعتين السابقتين.

هذه المجموعات الثلاثة يخلق بينها حالة من التنافس حيث أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى

قدر ممكن من الفوائد.

فالمالك للأرض إن كان فلاحا يبيع أرضه المنتجة وهي التي تضمن له الحياة ويجب عليه أن

يخرج من هذه الصفقة بما يتمكن به من إعادة تنصيبه في أحسن ما يمكن.



**والوسطاء** يشترون بأرخص الأثمان الممكنة، ثم يجهزون، يبنون ويعيدون بيع المتر المربع بأعلى قيمة ممكنة، ولرفع فوائده، يستعمل الوسيط الوسائل النفسية، كالإشهار لخلق صورة ملائمة ( الطبيعية، التذكير بمكان يجلب الانتباه أو يعود للذاكرة بعض التصورات...) فهو يستعمل كل المبررات، لذا فإن قيمة الأرض تزداد مع مرور الزمن.

أما المشتري فهدفه هو الحصول على أقصى الارتياح والسعادة تبعا لإمكانياته المادية، فهو يظهر بذلك كالمحرك (لأن له حاجيات) وفي نفس الوقت كفرامل (لأنه يريد تحديد نفقاته) للسوق العقاري.<sup>(53)</sup>

## V. العوامل المشكلة لثمن الأرض.

أثمان الأرض تخضع إلى مجموعتين من العوامل، البعض منها يمكن أن نطلق عليها اسم الاقتصاديات الكبرى وهي التي ترسم الخطوط العريضة والبعض الآخر مرتبط بشدة المحل، فهي محلية ودقيقة. ففي البلدان الرأسمالية الحرة أثمان الأرض من اللازم أن يعكسها قانون السوق، أي التوازن بين العرض والطلب. وهذا التوازن له مظهر مجالي وآخر زمني.<sup>(54)</sup>

### 1. عامل المجال وتحديد سعر الأرض في المدينة.

إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضلا عن غيره، إذ عادة ما تلتقي محاور الاتصالات فيه، وأيضا أقدم المباني والتجهيزات المنتهية، وعلى هذا الأساس كان الطلب عليه قويا والعرض فيه منخفضا لأن المجال فيه ضيق ومحصور ثم أن كثافة الاحتلال مرتفعة، وينتج عن هذا أن المركز هو الذي تبلغ فيه



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

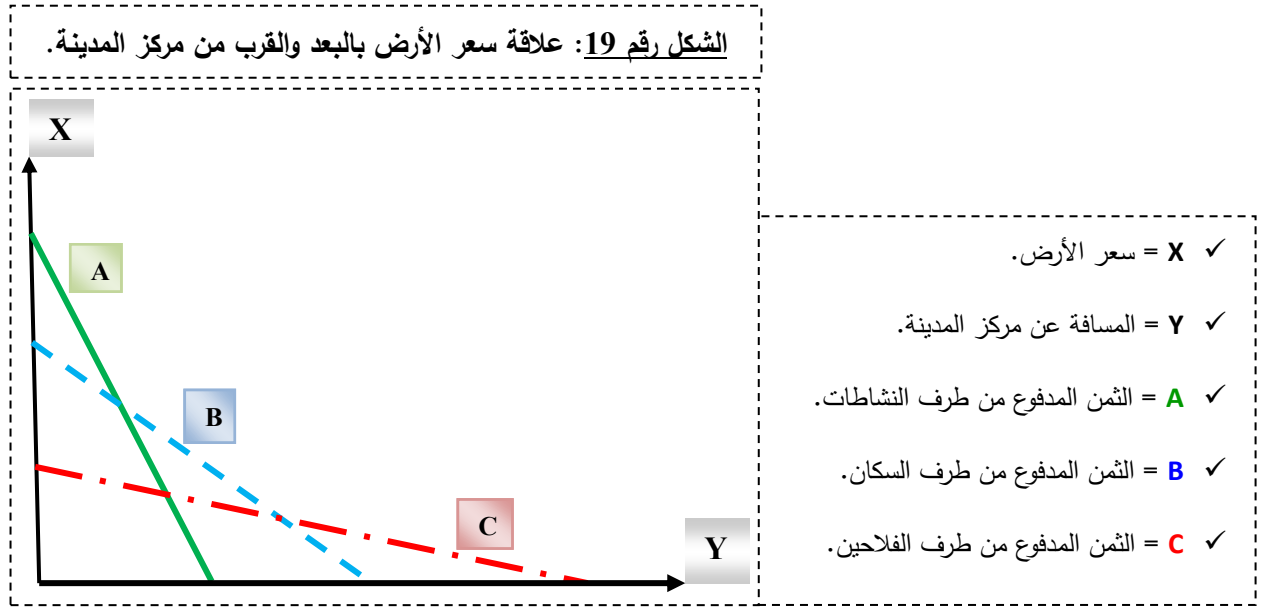
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



أثمان الأرض أقصى حدودها. وكلما ابتعدنا عن هذا المركز، يقل التزامم للمساحة المبنية. وقد قامت جاكين بوجوقاريني تمثيل هذه الملاحظات على رسم بياني الموضح في الشكل (رقم 21) أسفله. (55)



## 2. عامل الزمن وتحديد سعر الأرض في المدينة.

وإذا أدخلنا عامل الزمن، تغيرت الظروف العامة، فكلما مر الزمان إلا وازدادت المساحة المحتلة من طرف المدينة وتغيرت الظروف المجالية. فالدارة الخارجية تتوسع شيئاً فشيئاً، والنطاق المركزي المفضل يصبح هدفاً لتحويلات متضاعفة، إذ من جهة يمتد ومن جهة أخرى يتشعب. ففي المرحلة الأولى التي من الممكن أن تدوم مدة طويلة كما حدث لمعظم المدن الكبرى في العالم ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى في الجزء المركزي وبذلك يكون السبب في طرد الأقل ثراءً لفائدة النشاطات الأكثر دخلاً.



ثم فيما بعد إذا لم تتدخل السياسة الحضرية أو لم تكن حازمة، أو إذا توجه نمط حياة السكان نحو تصور مختلف لدور نواة المدينة إذا كان هذا، ظهرت أنويه أخرى ثانوية. فإن الصناعات القديمة المندمجة بالحرف والمنخرطة في النسيج الحضري تحتل أو تضاف المصانع الحديثة المهمة التي تتركز على حدود المدينة للحصول على الأراضي الواسعة والأقل ثمنا.

وقد تبدو مظاهر الاحتقان والشيخوخة وأحيانا حتى التقهقر والرفض في النواة المركزية للمدينة. ففي هذه الحالة تبقى الأرض دائما قليلة بالمركز لكنها أقل رغبة فيها أو أقل طمعا فيها مما يؤدي إلى انخفاض قيمة المراكز. (56)

### 3. عامل النقل وتحديد سعر الأرض في المدينة.

مبدئيا عامل النقل بإمكانه أن يظهر في أشكال متنوعة، شبكة جديدة أو طرق واسعة وسريعة، تساعد على الرفع المحلي للأثمان بجوار المحطات أو نقاط التحويل. خاصة إذا كانت له أو ستكون له تصورات ربطه الجيد بالمركز الحضري. فالمحتكرون يشترون الأراضي الزراعية المختلفة البعيد عن الجبهة الحضرية لتهيئتها ثم ينتظرون لبيعها مرة أخرى أو لبنائها فترة تحرك ضاحية المدنية نحوها. فهذا الاحتكار المسبق منتشر في المدن السريعة النمو. (57)

### 4. عامل المناخ المحلي و تحديد سعر الأرض في المدينة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



وداخل المجال الحضري نجد الاعتبارات المناخية المحلية، (السعي نحو الأبهة أو الفعالية، التصرفات العنصرية، إرادة المحافظة على تقوية المجموعة العائلية...)، كل هذه تتعاون وتتضافر لرسم الفسيفساء وتؤثر بعمق على الرسم العام لاستخدام الأرض. هذه المجالات هي المكان المفضل لدى المقرات الاجتماعية والمؤسسات الوطنية الكبرى وكذلك الدولية، وفيها تبلغ القيمة العقارية أعلى مستواها. (58)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

قسم: تسيير المدينة  
Département: Gestion des villes



## خلاصة

بعد استعراضنا لأهم نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، التي تعد ترجمة لأفكار وآراء وتصورات بعض المهندسين حول تخطيط المدينة. خلصنا إلى أنها ارتكزت في نشأتها، نموها وتطورها على ثلاث ركائز أساسية هي: الجانب الاقتصادي، الاجتماعي والبيئي. وأرادت أن تضع تقسيم للمجال الحضري، يختلف باختلاف الاتجاه الذي تتبناه، وتعكس طبيعة المجتمع الذي ينتمون إليه. القائم أساسا على الصراع والتنافس على احتلال المجال الحضري واستغلال الأرض.

وكما اعتبرت هذه النماذج أن المدينة عبارة عن نظام إيكولوجي يتميز بالديناميكية تبعا لاحتياجات السكان المتغيرة ويأخذ أنماطا توزيعية متعددة، وأشكال هندسية متباينة، جاءت انعكاس لعوامل عديدة متغيرة وغير ثابتة، أثرت عليه بطريقة مباشرة وغير مباشرة أهمها: البعد والقرب من مركز المدينة، سعر الارض، طرق المواصلات، طبيعة الأنشطة... الخ.

وتجمع هذه النظريات المقترحة لتخطيط استعمالات الأراضي في المدينة، العديد من النقاط المشتركة أهمها: التركيز على المنطقة المركزية باعتبارها قلب المدينة، حيث الخدمات التجارية، المباني العامة ومختلف الخدمات، تصنيف السكان حسب المستويات الاجتماعية، تخطيط المناطق الصناعية خارج المدينة وعلى محيطها الخارجي، والذي تكون نهايته حزام اخضر. تخترق هذه المدن مجموعة من الطرق منها ما هو رئيسي يربط قلب المدينة أو مركزها بالمحيط الخارجي أو الاطراف. ومنها ما هو ثانوي تشكل في كثير من الاحيان حلقات دائرية.





ولمنع عشوائية استعمال الاراضي، حرص أصحاب هذه النظريات على أن تكون ملكية الاراضي عامة أو شائعة بين الناس، وهذا حتى يتسنى لهم تنفيذ بعض الاشتراطات التخطيطية مثل تحديد الكثافة السكنية، أو منع التوسع على حساب المساحات الخضراء، أو لضمان تحقيق نمط عمرانية ومعماري معين.

كما خلصنا إلى أن للأسعار الأرض الحضرية، تأثير كبير على التوزيع العام للمجال الحضري في جانبه المادي (الأنسجة العمرانية، شبكات الطرق، توزيع النشاطات...) وكذا في جانبه الاجتماعي، الإنساني (توزيع السكان، والمهن، الطبقات الاجتماعية...).

ومع مرور الزمن تطرح عدة تساؤلات حول مدى صلاحية هذه النظريات لمقتضيات العصر الجديد الذي تغيرت فيه كثير من المفاهيم والقيم والعادات والتقاليد، والابعاد البيئية والاقتصادية التي اتسع نطاقها. ولم تعد المدينة جزء من اقليمها العمراني فحسب، وإنما غدت جزءا من منظومة عمرانية عالمية متكاملة. فإلى أي مدى تصلح هذه الافكار لمسايرة التطور الهائل في تخطيط المدن اليوم وغدا؟

ولكون معرفة استخدامات الأرض في المدينة يساعدا في دراسة أنشطة عمل الأفراد وتوزيع مختلف الخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية... الخ)، وكذا تفسير علاقات التوزيع الفراغي مع أنشطة الأفراد وخدماتهم، خصصنا الفصل الرابع المعنون (استخدامات الأرض في المدينة) لمعرفة مختلف أنواع هذه الاستعمالات والعوامل التي تتدخل في تحديدها، وتؤثر بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلتها مكانيا وعلى امتداد حقب زمنية.