

خاص بطلبة السنة الأولى ماستر بيئة، صحة و مدن خضراء
وفق نموذج مطابقة ل . م . د ماستر مهني 2022/2021

علم الاجتماع الحضري



Sociologie urbaine

من طرف الاستاذ: **بن خالد الحاج**
الموسم الجامعي 2022/2021

المحور الرابع: نظريات التركيب الوظيفي للمدينة

I. النظرية الايكولوجية الكلاسيكية.

1. نظرية الدوائر المركزية.
2. نظرية شابو (G.Chabot)
3. نظرية القطاع.
4. نظرية النويات المتعددة.
5. نظرية شكلا لنجمة.
6. نظرية التحليل لمتدرج.

II. العمليات الايكولوجية والتغير الحضري.

1. التركيز والتشتت.
2. المركزية واللامركزية.
3. الفصل والعزل.
4. الغزو والاحتلال.

III. الاتجاهات الايكولوجية الحديثة.

1. النظرية الايكولوجية المحدثة.
2. النظرية السوسيو ثقافية.
3. نظرية العزل المكاني.
4. النظرية الماركسية المحدثة.
5. نظرية أقطاب النمو.
6. المدرسة الفرنسية.
7. المدرسة الألمانية.

IV. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري واستعمال المجال الحضري.

1. المدرسة الكلاسيكية ونظرية الريع التفاوتي.
2. المدرسة الكلاسيكية الحديثة ونظرية منفعة الأرض (الريع).
3. المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية.
4. المدرسة الاجتماعية.
5. نظرية نقص السوق العقاري.

V. العوامل المشكلة لثمن الأرض.

1. عامل المجال وتحديد سعر الأرض في المدينة.
2. عامل الزمن وتحديد سعر الأرض في المدينة.
3. عامل النقل وتحديد سعر الأرض في المدينة.

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

.VI خلاصة الفصل

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. (1)

فالمدينة من وجهة نظر همهي عبارة عن نظام إيكولوجي، فيتغير مستمر، وإنكلما يتعلق الجانب الإنساني البشري داخل هذا المدينة لقلعليه "الإيكولوجيا البشرية" والتي تتمحور دراستها حول لقيمو المعايير الثقافية التي تتحكم سلوك الأفراد وهذا تميز الها 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 عن ذلك أن للمدينة تنظيماً أخلاقياً جانباً على جنب مع تنظيمها الفيزيقي، وأنكلامنا لتنظيمين يتفان علماً آخر، ولهجذوره وأساسه في الطبيعة البشرية التي يكون تنفيذها تعبيراً عنها. (3)

1. نظرية الدوائر المركزية:

ظهرت هذه النظرية بعد أن قام الباحث الاجتماعي **ارنست بيرجيس (Burgess)** بدراسة 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 المدينة يحدث بشكل دائري متداخل مشترك المركز واعتبر ذلك نموذج ينطبق على جميع المدن وخاصة الكبيرة منها وهكذا استطاع أن يميز خمس الضغوط التي تولد نمو المنطقة التجارية والصناعية على المنطقة السكنية بالإضافة للنمو هذه المنطقة عند الأطراف ورغبة سكانها الابتعاد عن مركز المدينة الصاخب. كما انطلق من فكرة أساسية هي أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول، تبلغ أقصاها في قلب المدينة التجاري ثم تنخفض تدريجيا بالبعد عن المنطقة المركزية. ثم أكد بيرجيس أن المدينة تتخذ في نموها خمس حلقات، أو نطاقات متناقصة ومتحدة المراكز، وقد صور عملية تحف المناطق بعضها على البعض الآخر بعملية غزو مستمرة لجميع الجهات، أما هم هذه المناطق فهي:

أ. منطقة الأعمال المركزية: تقع هذه المنطقة في مركز التوزيع الإيكولوجي 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 "برجيس" 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.

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).

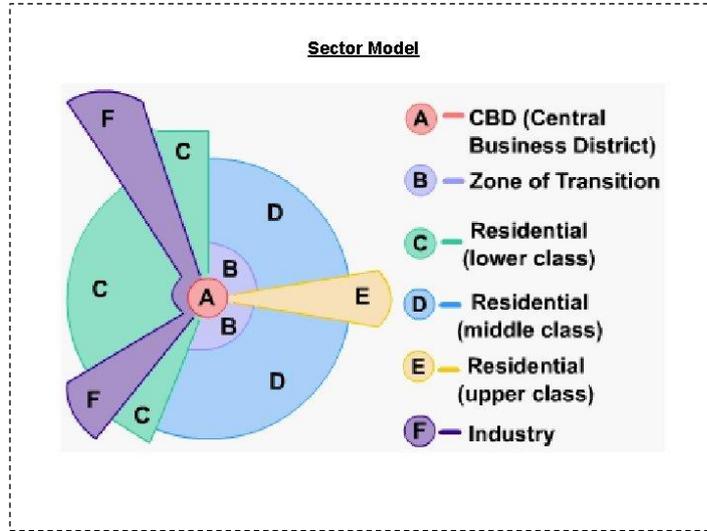
ث. منطقة سكنية أفضل: تتضمن هذه المنطقة مساكن الأسرة الواحدة، وأحياء الأعمال المحلية والشقق والعمارات الجميلة وبعض فنادق الإقامة. ويسكن هذه المنطقة ذوي الياقات البيضاء وأصحاب المهن وصغار المنظمين.

ج. منطقة السفر اليومي أو الضواحي: تقع منطقة السفر اليومي خارج حدود المدينة، وتمثل منطقة سكنية لذوي الدخل 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 برجيس أن المدينة تنمو وتتوسع في شكل حلقات ودوائر، وتمثل هذه الحلقات (الخمس) مناطق متتابعة من الامتداد الحضري. فضلا عن ذلك أوضح برجيس انه كلما ازدادت المسافة عن مركز المدينة، كان هناك ميل نحو زيادة أحجام القطع الأرضية، وانخفاض في كثافة التملك.

أما هم الان تقادتا لتبين وجهها بالنظرية فهي أنبرجيسأهملعالمسطحالأرضو المناخفليس منالضروريأننتوسعالمدينةمنجميعأطرافهابنفسمعدلالنمو فقد تعترضالتوسعوارضطبيعيةكالبحيراتأو البحار أو المرتفعات. (4)

الشكل رقم 14: نموذج نظرية الدوائر المركزية ارنست بيرجيس.



هذه النظرية ظهرت
شابو وفكتور
تقسيم إقليم المدينة

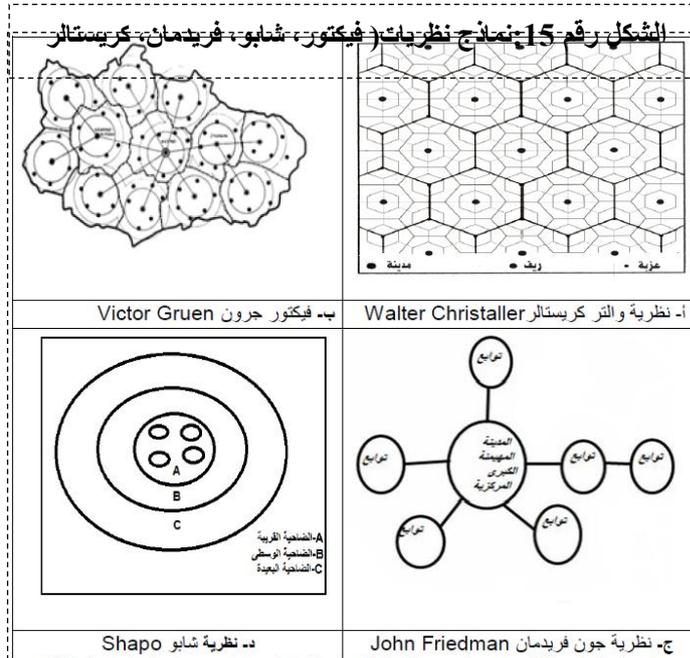
وعلى غرار
نظريات العالمين
جرون في وصف
كما يلي:

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 وتتصل 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 لفضاء المصالح المهمة.

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



تبقى أهميتها قائمة
ممكن أن تبنى على
ومفاهيم جديدة تخدم نمو
خاصة وأن الكثير مما
على الكثير من المدن

هذه النظرية
كأساس نظري
أساسه أفكار
وتطور المدن،
جاءت به يصح

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.
- ✓ 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. (5)

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 لفكرة القطاع بعد دراسته 142 مدينة من ناحية إيجارات المساكن وميزاتها وتلخيصا للمدينة تنقسم إلى قطاعات مختلفة للاحقات. (6)

ولقد منح **هويت** هذا المفهوم أهمية خاصة في تحليل نمو المدينة، بدراسات عقلية استعمل فيها خرائط ثمانية متغير اتسكنية لتلك المدن.

وأهم ما تضمنته تلك المتغير ات القيمة الإيجارية للأرض، وقيمة الإيجار للمناطق السكنية لعدد من المدن الأمريكية،

ويؤكد **هويت** أن الطبقات الاجتماعية للسكان في أي مدينة تتحاور لأن تتكامل من أجلها علما أن فردا

مكونة قطاعا تتبدأ من المنطقة التجارية المركزية ذات الشكل الدائري في المدينة،

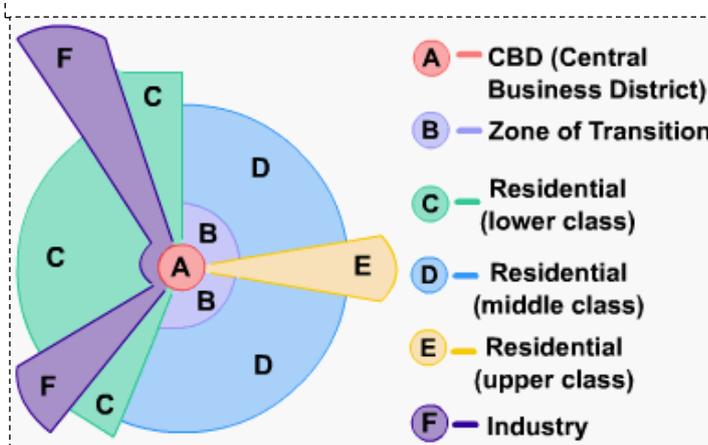
فالمساكن ذات الأثمان العالية أو الإيجارات المرتفعة تتركز في قطاعات خاصة، فهناك

تدرج في أثمانها إيجارات المساكن والأرض يبدأ بالتناقص كلما ابتعدنا عن قلب المدينة ذي الإيجار العالي، فيمختلفا لاتجاهات. (7)

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 المحدود؛
- ✓ قطاع الإيجارات المتوسطة، ويضم الأفراد ذوي الدخل المتوسطة؛
- ✓ قطاع الإيجارات المرتفعة، ويضم الأغنياء ذوي الدخل المرتفعة.

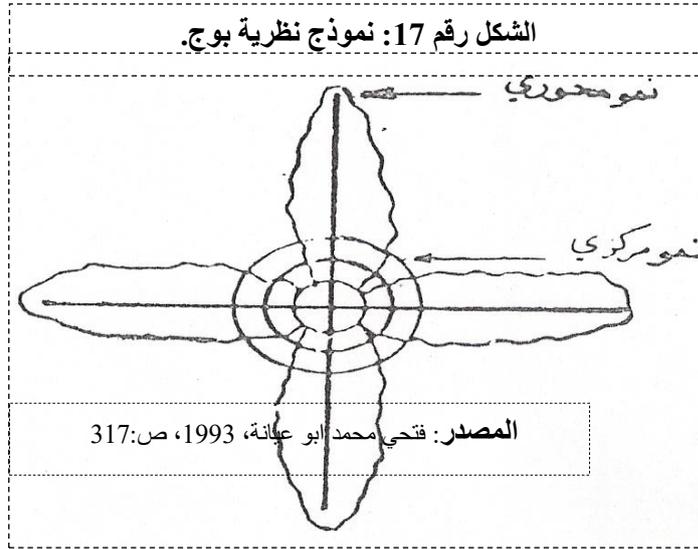
الشكل رقم 16: نموذج نظرية القطاعات لهومر هويت.



الفهم الخاص الذي المدينة، أكد أن في ضوء امتدادات استخدام الأرض،

واستنادا إلى قدمه **هويت** لنمو النمو الحضري يتحدد النمط السائد من أنماط

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.



الإشارة إلى أن هذه التأثيرات

تجدر النظرية لم تغفل 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 يشر إلى دور هذه الطرق في ظهور الضواحي الحضرية.

3. نظرية النويات المتعددة:

صاغ نظرية النويات المتعددة هاريس وألمان (Harris et Ullmann) (1945)، وظهرتها لأخر بسبب الانتقادات الموجهة للنظرية 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 عدد 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).

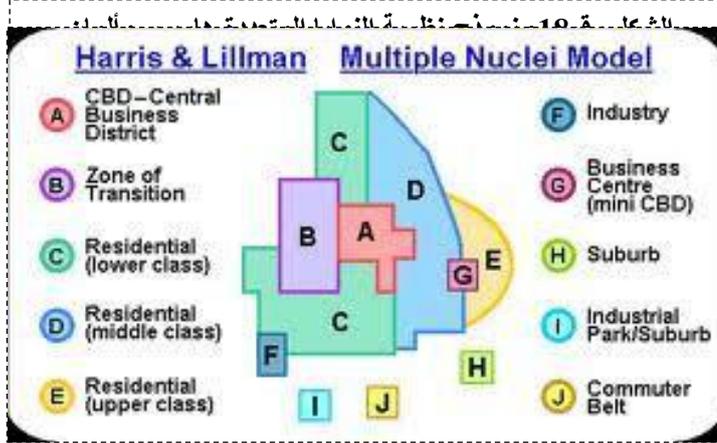
وفضلا عما سبق، أشار هاريس وألمان إلى أن هناك أربعة عوامل تؤثر على توزيع أنشطة (قيام

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 لمساكن الطبقة الراقية؛
- ✓ لا تستطيع بعض الأنشطة الحصول على المواقع الممتازة، الشيء الذي يدفعها للبحث عن مواقع ذات إيجار منخفض. (10)



في سنة 1903

4. نظرية شكلا النجمة:

قدم هونت (Hunt)

نظرية المدينة التي تتوسع على شكل نجمة والمعروفة باسم نظرية النجمة لا يكتفي لوجيا الحضرية، فقد لاحظ (هونت) أن المدن تتوسع من المركز على طول لخطوط المواصلات، لتكون نجمة على شكل أخطبوط. وتتم أخيرا الأمر الفجوات التي تبين أن هذه النجمة بالمباني، لكن بعد أن تم لأقطار، فإذا كان الناس يتنقلون بواسطة القطارات، فإن المنازل عادة ما تتجمع بمسافة قريبة من على أقدمها ومسافة سهلة بالنسبة للذين يستخدمون السيارات الخاصة. (11)

5. نظرية التحليل المتدرج:

وهي علم النقيض من النظرية النووية المتعددة إذ تعتمد فيدر استنها على الحكم، وليس على الكيف وفكرة هذه النظرية أن عدد المناظر المرصولة في المدينة المتشابهة تختلف في تبعها المنطقي إذا ما بعدت مسافات عن وسط المدينة. وبعبارة أخرى فإن هذه النظرية لا تهتم بالقائمة بين مختلف المناظر الاجتماعية والاقتصادية التي توجد في أجزاء المدينة المختلفة. (12) في الأخير يتبين أن أغلب هذه المناظر ياتو النماذج الالوجية الحضرية، فكان نظرية لها محتواها وتقسيمها الخاص وتختلف باختلاف الاتجاهات التي تنتمي إليها، وذلك على أساس اقتصادي واجتماعي تعكس طبيعة المجتمع الذي أبقائمة أساسا على الصراع التنافس على احتلال المجال الحضري واستغلال الأرض. وهكذا ترى هذه النظرية أن هناك تصنيفا على الطبقات والعزل الذي يميز المجتمعات وجود طبقات ومستويات في الإسكان، تحدد حسب مستوى الأفراد وكلما كان مستوى الدخل ضعيفا كلما تعزل هذه الفئة في مناطقها مشيية محددة خاصة بالفئات الفقيرة والمحرومة.

II. العمليات الالوجية والتغير الحضري:

إن النظرية الالوجية الكلاسيكية بجميع أفكارها وروادها (نظرية الدوائر المركزية، القطاع، النويات المتعددة، شكلا النجمة، والتحليل المتدرج.) تعتمد على عمليات الالوجية في التغير الحضري والتنمية من خلال التغير التالي: (13)

1. التركيز والتشتت:

يشير **الترکز** إلى التجمع وتوطنالوحداتالإيكولوجية(الأفراد، الأنشطة، المؤسسات) فيأجزاءمحدودةمنالمدينة، ممايؤديإلىالتغير المناطقو تأثير هافيالمناطقالمحيطة والتينتسعلحسابها. وبذلكالترکز هو درجةكثافةالسكان. ويشير **التشتت** إلىالميلالوحدات الإيكولوجيةإلىالترکزكمناطقالارتكازوالانتقالإلىالمناطقأخرمنالمدينة، أي انخفاضنسبةالسكانفيوسطالمدينة.

فالتركز والتشتت عمليتانمتساعدانعلتواز نالنسقالفيزيقي، فإذاكانالترکز يؤديإلىزيادةالإنتاجفإن التشتتيؤديإلىالحدأثلاثوالتوازن فيتنوزيعالأنشطةو السكن، وتقاس عمليتاالتركيز والتشتتبمؤشرالكثافة.

2. المركزية واللامركزية:

المركزية هي ميلالوحداتالإيكولوجيةالمتشابهة(المؤسساتذاتالوظائفالمتشابهة) إلى التجمعحولنقاطمحوريةوأنشطةحيوية، وتكونعادةحولهاالمحاور وتقاسهذهالعمليةبمؤشرالسيطرة.

أماللامركزية فتعني ميل الوحدات الإيكولوجية(الأفرادأوالوظائف) إلى التشتتفيالمناطقالمحوريةفيالمدينة، واللجوءإلى بحيثتحافظعلىسيطرتهاوتأثيرها فيالتنميةالحضرية للمدينة.

3. الفصل والعزل:

تشهدالمناطقالحضريةتنافساوعالمواردالنادرةوالمواقعالجيدةوتفرز هذهالعملية نوعمنالصراعلناالموقع، الذييعني توجهالجماعات والمؤسساتمثل(الأحياءالراقية والصناعات المختلفةوالأنشطةوالخدمات المتشابهة والمتماثلة...) إلىالتكتلفيبعضالمناطق، أيتصبحمقتضاهاالمدينةمخصصة فيأنماطاستخدامالأرضوالخدماتوالمساكن.

4. الغزو والاحتلال:

هما عمليتانإيكولوجيتان تعبرانعنالتغير الذييحدثبعضأجزاءالمكانالحضري. فالأولى يشير إلتوسعسكانياو خدميتمنخلالانتقالالوحداتالإيكولوجيةإلىالمنطقةالانفصال الحيزي أوإدخالنمطجديد ومختلففياستخدام الأرض. أماالاحتلالفهو عمليةإيكولوجيةتحولبموجبهاالغزووالسيطرةكلية علىالمنطقةالمحتلةمنحيثالسكانوالنشاطات.(14)

إنهذهالمنطقةإيكولوجيةالسبعةهيالواقعالأدواتالأساسيةالتياعتمدعليهاالنظرية الإيكولوجيةالكلاسيكيةفيتنميةالمجتمعالمحليالحضري. وتتأثر بشكل مباشر أو غير مباشر بطبيعة الأرض الحضرية.

III. الاتجاهات الإيكولوجية الحديثة:

ظهرتحمولالتحديتسعإلىالاهتمامبالبناءاتالإيكولوجيةوالاجتماعيةتتلخصفي المحاورمنأهمهاالهجرةوخصائصالمهاجرين، انحرافالأحداثوالجريمة.. إلخ. سيطرخلالالخمسيناتوجهانفكرين، أسماهما "جورجتيودرسن (G. Theodorsen) المدخل الإيكولوجيالمحدثوالمدخلالسوسيولوجي. والثقافي. والواقعاإنإسهامالحقيقيالذيقدمهروادهذين المدخلينيتماثلغيراستهمالمجتمعالمحليوحدومتكاملتوكونحدةللتنظيمالاجتماعي.(15)

1. النظرية الإيكولوجية المحدثة:

تمثلالنظريةالإيكولوجيةالمحدثةنموذجاجديدالنظريةالإيكولوجيةالمبكرةالتيصاغهابارك، هوآخرون، تستندهذهالنظريةإلىالفكرةأساسية هي: أنالنظريةالإيكولوجية

كأينظرية سوسيو لوجية أخرى يجب أن تغطي سلسلة الظواهر الاجتماعية. (16)

1.1. نظرية البيئة والمجتمع والمحلي:

تمثل هذه النظرية نموذجا جديدا للنظرية الإيكولوجية المبكرة، بعد إعادة صياغتها بحيث يحصر كوين (Quin) الموضوع في تقسيم العمل وتأثيره على التوزيع المساحي الجغرافي، ويرى أنها يمكن إقامة تحليلها لكونها جيشاملكلا لمشكلاتها الحضرية، بل يجبي المقابلات كيزو الاهتمام بالعلاقات الجدلية (التبادلية) بين الجماعات والبيئة. (17)

2.1. نظرية الهجرة وتوسع المدن: كما تعتبر كتابات "أموسهولي (Amos)

(Hawley) بمثابة إحياء النظرية من جديد. (18) حيث

نظير مركز علدراسة أنماط التنظيم الإنساني من خلال إطار الزمان

رأى أن تطور المدن توسعها، هي نتيجة عوامل خارجية كالهجرة

وليست نتيجة عن نمو السكان الداخلي، وهذا الهجرة منشأها أنتو دياليز زيادة النمو

الحضري، الذي يولد بالظهور ظاهرة الإسكان المتخلف التي تعتبر من مشكلات الإسكان

التي تعاني منها المدن، ومنه يولد كذلك انتشار الأحياء المتخلفة وبيوت الصفيحي الوسط الحضري. و أن هناك

علاقة عكسية بين البعد عن مركز المدينة والقيمة الإيجارية للمساكن. (19)

3.1. نظرية المركب الإيكولوجي: وتسجل كتابات كل من دونكان (Duncan) وشنور (Schmorer) (1959) الطابع العام

للنظرية الإيكولوجية المعاصرة. وتهدف هذه النظرية عندهما إلى التحليل لتنظيم الاجتماع ك فكرة

محورية وأساسية هي: السكان والتنظيم البيئي والتكنولوجيا، ترتبط فيما بينها على نحو وظيفي

متبادل للتكون ما يسمى بالمركب الإيكولوجي.

وهي بالتالي محددة أساسية في التنمية الحضرية، والتيسر عندنا في فهم طبيعة نمو مدينة ما

التسيير الحضري بالذي يسودها. (20)

كما قام كل من دونكان و أموس بدراسة حول توزيع المناطق السكنية والوضع المهني محاولينا التأكد من

الفرضية التالية: هناك علاقة ارتباط بين المسافة الفيزيقية بين الجماعات وتوزيعهم في المجال والمسافة

الاجتماعية فيما بينهم (فرضية بارك). ولقد توصلنا إلى:

✓ إن التحليل الإيكولوجي جيبنا عدنا على تفسير الارتباط بين المسافة المكانية والمسافة الاجتماعية

يقاس هذا الارتباط من خلال مؤشر التوزيع الاجتماعي الاقتصادي والاختلاف في المهنة.

✓ إن مركز مقرات الإقامة يرتبط بالوضع الاجتماعي الاقتصادي.

ظهرت النظرية الإيكولوجية المحدثة في فترة لاحقة بعد النقد الكبير الموجه للنظرية الكلاسيكية،

مطورا بذلك هذا الأخير فيدر استنها تحليلها للمجال الحضري من خلال إدخال أنساق ومقولات معرفية

جديدة، من أهمها النسق الإيكولوجي للمركب الإيكولوجي.

فالنسق الإيكولوجي جيبنا على دراسة العلاقات القائمة بين المتغير وأثر الظواهر الحيوية (المنافسة،

التكافل، الغزو، الاحتلال... إلخ) ودراسة هذا الأخير ترتبط بظواهر بالظواهر الاجتماعية. (21)

2. النظرية السوسيو ثقافية:

ظهرت النظرية السوسيو - ثقافية كرد فعل للانتقاد الشديد التي وجهت للنظرية الإيكولوجية،

وتقوم على أساس التأكيد على دور الثقافة في تحديد السلوك البشري، تعرف الثقافة

وفقهذا التصور على أنها السلوك المتعلم الذي يقدّر بتبطل استخدام الاقتصاد العقلاني للأرض.

وتنطلق من حقيقة مفادها أن الأفراد في ثقافتهم معالما آخر ينمو معيّناتهم

المعتقدات والمعايير التي تحكم الفكر والتفاعل. (22) ومن أهم الأدوار التي تلعبها الثقافة التي تضم القيم،

1.2. نظرية المتغير الثقافي في تفسير الواقع الحضري: حيث نجد دراسة فيري (Firey)، عن استخدام الأرض.

وبوسطن (Boston) وجوناس (Jonassan) فيدراسة المجتمع المحلي والنرويجيين ويوريك. ولقد استندت هذه الدراسات إلى المتغير الثقافي في تفسير الواقع الحضري. (23)

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، وديفس Davies** حول العزل الاجتماعي والتنميط التكنولوجي في **دربان Durban** جنوب إفريقيا.

حيث قدموا في تحليلهم لهذا البعد، صورة عن تأثير القرارات السياسية على التنمية التكنولوجية، 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). (24)

3. نظرية العزل المكاني:

يرى **ويرث** أنه كلما كبر حجم المدينة، اتسع نطاق التنوع الفردي، وارتفع معدل التمايز الاجتماعي بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي لزيادة انتشار للأفراد والجماعات على أساس السلالة أو المهنة أو المكنة، حيث يؤدي ذلك إلى إضعاف وإبطال الجيرة والعواطف التي تنشأ نتيجة المعيشة المشتركة. فهو يرى بأن المجتمع الحضري يتميز بالحجم الكثيف واللاتجانس، هو الأساس المحدد لتنظيم المجتمع والسلوك. (25)

لقد بين **ويرث** أن المجتمع الحضري يتميز بحجم كبير لللاتجانس والكثافة العالية من السكان، تظهر فيها العديد من المشكلات، ناتجة حتما من هذا المتغير الثلاثي، ارتفاع الكثافة السكانية ظاهرة التحضر وسوء التخطيط. مزدحم ومناطق حضرية متخلفة تعيق السير الحسن للمدينة. (26)

4. النظرية الماركسية المحدثه:

ظهر الاتجاه الماركسي المحدث في نسانهاية الستينات وبداية السبعينات من القرن الماضي، على إثر المظاهر التي عرفت في هاشوار عفر نسال للمطالبة بتغيير الأوضاع المتعلقة بالعمل والحياة الحضرية، مما دفع علماء الاجتماع الفرنسيين علر أسهم **مانويل كاستال** إلى انتقاد النظرية التكنولوجية التي نادى بطلقتها من قبل فيزيقي لتفسير ظواهر ويربأنه علينا الرجوع إلى الأسباب الحقيقية التي أدت إلى خلق التناقضات في البناء الاجتماعي الحضري، وعدم تغطيتها بتفسيرات توتيرير اتيديولوجية للحفاظ على الأوضاع القائمة، من خلال:

- ✓ الإهتمام بالمحتوى الاجتماعي للظواهر، ولا ينبغي النظر إليها في إطارها الفيزيقي فقط.
- ✓ أن المواقف الاجتماعية الحضرية هي مظاهر تفرعنا الصراحي.
- ✓ ضرورة الإهتمام بالطبقة العاملة والجماعات الاجتماعية والبرجوازية الكبيرة والأقليات الحضرية والصراع. (27)

5. نظرية أقطاب النمو:

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

وأن التنمية ذلك القطب والمحور تؤثر على تنمية المناطق التي تقع في نطاق نفوذها وتأثيره، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير

مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية و في طريقة تأديتها لوظائفها. وتتمتع بميزة اتمعية، اقتصادية، اجتماعية وجغرافية تجعلها محور للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائما. وهنا نميز بين نوعين من الأقطاب النمو: قطب النمو النشط وقطب النمو الكامن، وأن عملية التوازن بين الأقطاب التنموية تعد ضرورية لأنها علاقة مباشرة بالتغير االتى تحدث في مجال النمو السكاني وحجمهم وكثافتهم. (29)

هذه النظريات ما هي إلا محاولات لتوضيح تصور تحقيقية لطبيعة استخدامات الأرض داخل المدينة علنا لرمغمان هذا لاستخدامات ليست أما كثنائية جامدة، بل تنافسوية وسبع بعضها على حساب بعضها الآخر، كما يختلف سكان المدينة عن المدينة الأخرى في حاجتهم لاستخدامات مختلفة، ومن البديهي أن يعكس ذلك نمو وتطور المدينة.

6. المدرسة الفرنسية:

يعتبر دور كايم **Durkheim** من رواد هذه المدرسة، الذي قدم مجموعة من الآراء والأفكار في مجال الدراسات الحضرية والتي تمحورت حول:

- الدراسة السوسولوجية للمدينة من خلال تحليل بنائها الاجتماعي و دراسة خصائصها المميزة.
- لا يمكن النظر إلى الحياة الحضرية بنظرة تشاؤمية على اعتبار أن التأثيرات و الضغوطات التي يخضع لها سكان المدينة هي اقل ثقلا مما يفرضه المجتمع الريفي على ساكنيه.
- المدينة بيئة طبيعية مثلها مثل البيئات الطبيعية الأخرى (القبيلية والريفية وغيرها).
- تعتبر ظاهرة تقسيم العمل السمة الأساسية للمجتمع الحضري.
- ترتبط حياة المدينة بزيادة التمايز الاجتماعي و الفردي.
- وجود شكل جديد من التماسك الاجتماعي الذي يقوم على الاعتماد المتبادل بين الأفراد (مثل الاتفاقات التعاقدية).

7. المدرسة الألمانية:

1.7. فيبر و دراسة الحياة الحضرية: يعتبر فيبر من أوائل علماء الاجتماع الذين قدموا محاولة علمية منظمة لدراسة المجتمع الحضري في كتابه الموسوم " المدينة " و لعل أهم ما قدمه في هذا السياق:

- دراسة العديد من المدن عبر العالم ما مكنه من تطوير طريقة المقارنة بين مختلف الظواهر الحضرية.
- تحديده لخصائص المدينة على أنها: منطقة مستقرة، ذات كثافة عالية، ينعدم فيها التعارف الشخصي و المتبادل بين سكانها.
- تشجع المدينة على الفردية الاجتماعية التجديد، و هي بذلك وسيلة للتغيير التاريخي.
- يقوم المجتمع الحضري الكامل على علاقات تجارية، تبادل اقتصادي، الاستقلال الذاتي من الناحية السياسية و العسكرية
- يسود المدينة الحديثة أساليب متنوعة من الحياة الحضرية: اقتصاد السوق، علاقات جزئية و رسمية، تنظيمات بيروقراطية....

1.7. زيمل والأسس النفسية للحياة الحضرية: تمثلت أطروحات زيمل عن السوسولوجيا الحضرية في: دراسة وتحليل الأسس النفسية التي تكمن وراء الحياة الحضرية (التوترات، العواطف نوع الذكاء...).

- دراسة التنظيم الاجتماعي الحضري.
- الروابط والجماعات المتباينة وتكاملها.
- تقسيم العمل.
- سيطرة اقتصاد المال الذي يتطلب الدقة في تقدير الأمور وحسابها.
- التنافس والصراع من أجل الكسب.
- توفير قدر من الحرية للأفراد.

1.7. ماركس و تناقضات المجتمع الرأسمالي: مكنته نظريته البنائية التاريخية من دراسة نمو المدن الغربية على ضوء التحولات العامة التي طرأت على المجتمع الغربي و على الأخص التناقضات داخل المجتمع الرأسمالي ذاته:

- تفاعل البنية الاقتصادية للمجتمع و البنية الاجتماعية له، و تأثيرها على إنتاج المدن.
- تطور التشكيلة الاقتصادية الاجتماعية كعملية طبيعية تاريخية، وإلى المجتمع أيا كان شكله، بأنه نتاج الفعل المتبادل للبشر.
- ترتبط تشكلات الواقع الحضري بآليات الصراع الطبقي وتناقض الرؤى و المصالح.
- تقسيم العمل و تغير الحياة الحضرية.
- الانفصال بين الريف و المدينة و صراع الطبقات.
- تهتم الماركسية بدراسة الصراعات الحضرية، البناء المتغير للمجتمع، اختلافات المصالح و القيم. و انتقال المجتمع من تنظيم إنتاجي إلى آخر.

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 تنادي 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 الربح التفاوتي:

ظهرت العديد من النظريات التي تحاول تفسير كيفية تحديد ريع الأرض، وكانت أولها نظرية دافيد ريكاردو (Ricardo) سنة 1817 والتي أصبحت تدعى بالنظرية الريكاردية في الربح، ويفترض ريكاردو أن العامل الوحيد المحدد لاختلاف الريع بين الأقاليم المختلفة أو بين المناطق هي فائدة الأرض. أما إذا افترضنا تساوي خصوبة الأرض فيرى ريكاردو أن المناطق القريبة من مركز المدينة يربحها أكثر من غيرها منسواها لتمتعها بميزة نسبية أكثر و هي قربها من المراكز والأسواق. (31) وفي سنة (1826) قام فون ثونان (Thunen. J.H) بوضع علاقة لقيمة الأرض في الريف، على هيئة أحزمة موظيفية تحيط بالمدينة، وكل حزام يمثل نوعا من الإنتاج الزراعي، كما تعتبر تكاليف النقل عاملا مهما في تنظيم الحيز المكاني، بمعناها الأشخاص والواقعيين في المناطق البعيدة عن مركز المدينة يتحملون تكاليف نقل أعلى، تدخل ضمن تكاليف المشروع فينخفض الريع نتيجة لزيادة التكاليف الخاصة بنقل المنتجات من مواقع الإنتاج إلى المراكز التوزيعية (مركز المدينة). (32)

2. المدرسة الكلاسيكية الحديثة ونظرية منفعة الأرض (الربع):

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 المزعم بناؤها من مسكن، مصنع، محل تجاري... الخ. (33)

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. (34)

1.2. نموذج لودون وينغو 1961 Lowdon Wingo: وهو يعتبر أول محاولة تخص 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 ربيع 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: $ب = ت + ل + ص$ وباعتبارنا (ص) ثابتا نرى أن التغيرات المعدلة تؤثر على ت، ل. (37)

فإذا أخذنا أكبر قيمة من الدخل للنقل انخفض 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 منتقوليها لوكتيفيمو موضوعا لريعا والإيجار من المحدثين هارد، هيجوريتشارد أتكليف وغيرهم، وسنحاول تلخيص أفكارهم على النحو التالي:

1.3. نموذج ريتشارد هارد 1903 Richard Hurd: أكد على الإطار التحليلي لمارشال عند دراسته لمدينة أثناء نموها، أن الربع 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 هاردير بأن المنافع تتزايد كلما اقترب الموقع من مركز المدينة وتكون الأراض في المركز أعلى منفعة من المواقع البعيدة. ولعل أهم هذا المنافع انعدام تكاليف النقل وتدنيتها في وسط المدينة.

ويضيف هاردي أيضاً أن مساحة أو حجم الأرض ضاليس هو المحدد الرئيسي لقيمتها إنما الموقع أولاً وقبلأيشيء آخر. (40)
2.3. نموذج روبير مورايهاي Robert Murrau 1927: أكمل ما بدأه هاردي فيما يتعلق بدور النقل، فقد قام بتحصير النظرية التي سميت "تكاليف الاحتكاك"، في إطار التحصير 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 ملكاً عقارياً 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 (Halp Washs Maurice 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 هاو لاوي Hawlay، مارك كنزي Mark Kenzie، وQuin 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 أيضاً بين الأسر والأعمال، هذه الأخيرة تطرد الأسر ذات الدخل المرتفع من مركز المدينة إلى الضاحية. (43)

مشاركة علماء الاجتماع في النظريات العقارية كانت هامة ومتنوعة مثل فيراي FIREY، ببوسطن 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 تبعاً لوجهة نظر مالكيها وأهمية الاستخدام. (44)

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: (45)

1.5. نموذج رالف تورفاي (Ralph Turvey) 1957: حلل القيم العقارية بواسطة خصائص سوق العقار المبني، فقيمة البناية تتعلق بمعطيات فيزيائية كعمر البناية، 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. (46)

2.5. نموذج ريشارد راتكليف (Richard Ratcliff) 1961-1949: جاء

محاولة تفسير ريع الأرض بأنها كعوامل مختلفة طبيعية واقتصادية واجتماعية تتداخل فيها التركيبة السكانية والحضرية للمواقع والمناطق في داخل المدينة. حيث بين أن قيمة الأرض تتعلق بثلاث عوامل: (عوامل فيزيائية، عوامل الموقع، والعوامل التنظيمية). وأضاف أن هناك عدة مواقف في المدينة نجد أن العوامل الاقتصادية يميل بشكل كبير على التركيز

السكاني، حيث تكون هناك منطقة خاصة بالأغنياء ومنطقة لمتوسطي الدخل، وأخرى لذوي الدخل المنخفض. (47) كما أنها كعوامل اجتماعية تتحكم في التوزيع السكاني، فهناك مناطق للسود ومناطق للبيضاً ومناطق لذوي الأصول اللاتينية وأخرى لذوي الأصول لصينيون وهذا ما يحدث عادة في المدن الكبيرة.

وبدون شك فإن ذلك يؤثر على الرعي ومستوى تهيئنا المناطق، وعادة يكون وسط المدينة الأعلى ريعاً، حيث يمثل مركز حيوي للشركات الكبيرة وذلك القدرة على دفع إيجار أعلى. (48)

كما أكد **راتكليف** على الدور الكبير الذي يلعبه الموقع في تحديد قيمة الأرض، حيث أن اختلاف القيم بين التوضع ما هو إلا انعكاس مباشر لمحاسن الموقع، والمتعلقة بالحركة وسهولة الاتصال. ومنه فإن سعر الأرض يتعلق أيضاً بسوق العقار المبني وبدوافع المكتسب بين الذي يشتري أرضاً 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 WantdPaul1956: اتخذ موقفاً يتعلق بالدفاع عن سعر السوق كقياس للقيمة معبراً عن وجهة نظر الكثير من الخبراء العقاريين ومعتمداً على معطيات السوق والحساب الاقتصادي للدخل المنتظر من التوظيف. (50)

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

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

حيث: **R**: الدخل الإجمالي للمبنى.
C: التكاليف المحتملة.
a: معدل التجديد.

✓ **R** = يتعلق بتطور حجم المدينة، أي بعدد السكان، الفها، سريّة، التجهيزات الجماعية وخصائص عرض الأرض الحضريّة.

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

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

4.5. نموذج مايار RenneMayer1965: وفي نفس الوقت تقريبا اقترح مايار نموذجاً 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 (الطبيعة، 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 لإمكاناته المادية، فهو يظهر بذلك كالمحرك (لأن له حاجيات) وفي نفس الوقت كفرامل (لأنه يريد تحديد نفقاته) للسوق العقاري. (53)

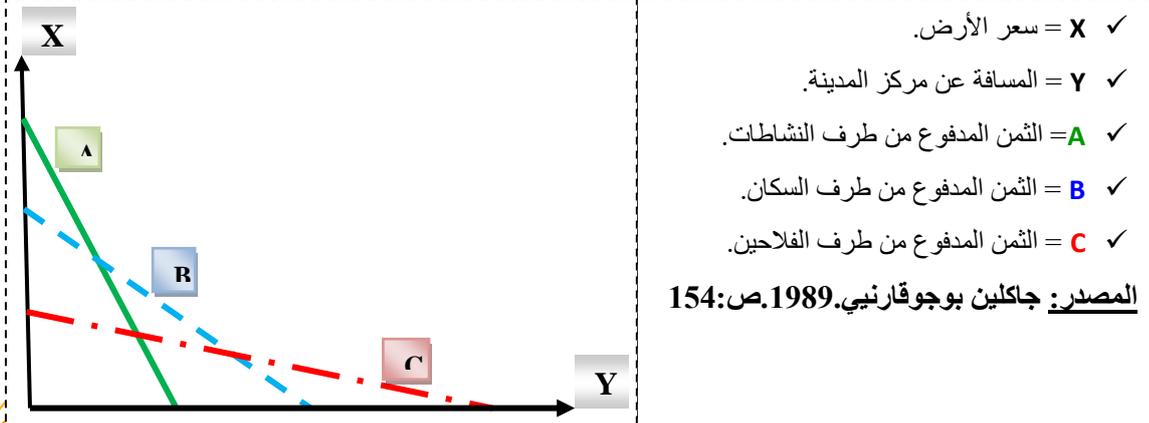
V. العوامل المشكلة لثمن الأرض.

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. (54)

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 أثمان الأرض أقصى حدودها. وكلما ابتعدنا عن هذا المركز، يقل التراوح للمساحة المبنية. وقد قامت جاكليين بوجوقارنيي تمثيل هذه الملاحظات على رسم بياني الموضح في الشكل (رقم 19) أسفله. (55)

الشكل رقم 19: علاقة سعر الأرض بالبعد والقرب من مركز المدينة.



المصدر: جاكليين بوجوقارنيي. 1989. ص: 154

2.

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 لتحولات 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 ثراء 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 أنوية 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 ثمناً.

وقد تبدو مظاهر الاحتقان والشيخوخة وأحياناً حتى التقهقر والرفض في النواة المركزية للمدينة. ففي هذه الحالة تبقى الأرض دائماً 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.

مبدئياً 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 البعيدة عن الجبهة الحضرية لتهيئتها ثم ينتظرون لبيعها مرة أخرى أو لبنائها فترة تحرك ضاحية المدينة نحوها. فهذا الاحتكار المسبق منتشر في المدن السريعة النمو. (57)

4. عامل المناخ المحلي وتحديد سعر الأرض في المدينة.

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)

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 اتجاهها الذي تتبناه، وتعكس طبيعة المجتمع الذي ينتمون إليه. القائمة أساساً على الصراع والتنافس على احتلال المجال لحضري واستغلال الأرض.

وكما اعتبرت هذه النماذج أن المدينة عبارة عن نظام بيولوجي يتميز بالديناميكية تبعاً لاحتياجات السكان المتغيرة ويأخذ أنماطاً توزيعية متعددة، وأشكال هندسية متباينة، جاءت انعكاساً لعوامل عديدة متغيرة وغير ثابتة، أثرت عليه بطريقة مباشرة وغير مباشرة أهمها: البعد والقرب من مركز المدينة، سعر الأرض، 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 أخضر. 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 إقليمها العمراني فحسب، وإنما غدت جزءا من منظومة عمرانية عالمية متكاملة. فإلى أي مدى تصلح هذه الأفكار لمسايرة التطور الهائل في تخطيط المدن اليوم وغدا؟

ولكون معرفة استخدامات الأرض في المدينة يساعدنا في دراسة أنشطة عملا لأفراد 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 وعلما متدادا حقبيا.