

مقاربة سوسيولوجية لاستخدام الأرض في المدينة

ملخص

يتناول هذا الموضوع مسألة استخدام الأرض في المدينة، كواحد من أهم عناصر التخطيط الحضري، كما يبين إلى جانب ذلك أهمية البعد الاجتماعي والثقافي في نجاح استخدام الأرض بالمجال الحضري.

أ/ بن السعدي إسماعيل
قسم علم الاجتماع
جامعة منتوري قسنطينة

يتكون الإطار المبني في المدينة من جملة الفعاليات والأنشطة المختلفة، والمتمثلة في مختلف المؤسسات والمباني ذات الأغراض والوظائف المتعددة، وبحكم التطور الذي يمس كل جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية في المدينة، فإن البحث عن المواقع والمساحات الإضافية للتوسع يصبح أمرا واقعا وحتميا، وذلك لتحقيق التوسع الملائم، من خلال إنشاء مختلف المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة. وعادة ما تكون المساحات الخارجية المتاخمة للمدينة هي المستهدفة بذلك ونادرا ما تكون هناك فراغات ضيقة بالمركز الحضري، والتي لا يمكنها أن تستوعب إلا جزءا بسيطا من أهداف التعمير والتوسع ولذلك تبقى المساحات الخارجية هي أفضل مجال لكل تطور عمراني مما يجعلها مجالا للمنافسة وانتشار مظاهر المضاربة بالأراضي، خاصة إذا توسعت رقعة الإنشاءات الأساسية كالمصانع الكبيرة ومواقع النشاطات الحرفية وغيرها، فإن ذلك سيكون سببا في جذب أعداد كبيرة من طالبي الاستقرار والعمل، وخاصة الطبقات الفقيرة والمهاجرين إلى السعي للحصول على أراض البناء قرب تلك المواقع، ويشير ذلك كله إلى عمليات مختلفة لاستخدام الأرض في المدينة.

Résumé

Notre étude traite la question de l'utilisation du sol dans l'espace urbain comme étant l'un des principaux facteurs de planification urbaine. Cet article justifie l'importance de la dimension sociale et culturelle en vue du succès de la destination judicieuse de cet espace.

1- البعد الاجتماعي في استخدام الأرض

و يعد استخدام الأرض (1) واحداً من أهم عناصر - مخطط المدينة - و وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث، يهتم به المهندسون و الجغرافيون و علماء الاجتماع، فهو يقوم بوظيفة تعيين المواقع و المساحات بالمدينة، فهناك منطقة الأسواق التقليدية، ومناطق الإسكان ومناطق الخدمات الإدارية، و غيرها (2) كالمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات التي دخلت مفهوم التخطيط العمراني الحديث، في عدد من سياسات التنمية العمرانية (3).

إن تخطيط استخدام الأرض بالمدينة يفترض منه كذلك أن يضمن التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية و المرافق و الإنجازات الصناعية و غيرها، و أن يشمل من جهة أخرى شكل الاستخدام، وهذا بالتوازن بين التوسع الأفقي و العمودي (4) على أساس أن الاعتبار في المشروع في أي نوع من أنواع التوسع هو تحقيق الحاجات الأساسية لمختلف فئات المجتمع، و ذلك في إطار من التوازن، و المراحل التي ينشدها هذا التوسع (5).

فمن أجل تحويل قطعة أرض إلى موقع ملائم للبناء و التعمير، يستدعي المرور عبر عدة مراحل، و أهم تلك المراحل هي (قابلية الموقع للبناء و الاستعمال) و هذا من خلال -الوعي- بمختلف خصائص الأرض الطبيعية و الطبوغرافية، و موقع تلك المساحة في قانون مخطط المدينة، ثم العمل على تخطيط الموقع و تحديد طبيعة الحاجة إليه (6) .

و من جهة ثانية فإنه من الضروري أن يحدد التخطيط مختلف العوامل التي تجعل هذا الموقع ملائماً للتعمير، فإذا تعلق الأمر مثلاً بمشروع إسكاني فإنه يحدد - التركيب الاجتماعي والاقتصادي للمنطقة - دون إغفال دور القيم و ثقافة المستفيدين من المشروع، أو الذين يستهدفهم ذلك المشروع لأن ذلك هو المعيار الأساسي في نجاح و تطور استثمار الأرض بالمدينة.

فقد يهتم المخططون في تخطيط استعمال الأرض بالجوانب المعمارية و التقنية دون حساب الجوانب الاجتماعية، رغم أن معيار نجاح المشروعات العمرانية عامة، و نجاح استخدام الأرض خاصة يتوقف بالضرورة على المحتوى الاجتماعي لهذا الاستخدام و أهدافه، فليس بالضرورة أن يكون كل ما هو مقبول هندسياً و فنياً يكون بالضرورة مقبولا اجتماعياً و ثقافياً.

ذلك أن الجانب الاجتماعي يتضمن ثقافة تقييمية مركبة من العادات و القيم العامة، و لكل ذلك أهميته و تأثيره في أشكال و أنواع استخدامات الأرض، فمن الحاجة إلى السكن مثلاً يظهر الاستعمال السكني، و لكن على أية طريقة يتم هذا الاستعمال ؟ أو بأية كيفية سيتم ذلك ؟ و من الحاجة إلى النقل يظهر الاستعمال الطرقي وهكذا ... و لكن يبقى السؤال المرافق، عن كيفية تحقيق ذلك، و هل يؤدي وظيفة اجتماعية عند إنجازها ؟

و ليس بخاف ما للقيم من دور مهم في ظهور المراكز الحضرية و نموها و تقدمها، و أن لها تأثيراً في حجمها و كثافتها السكنية و السكانية، و قد ذهب إلى ذلك العديد من

المفكرين والعلماء أمثال: ماكس فيبر (M. Weber) و ورت (L. Wirth) و وليم هويت (W. Whyte) و الذين تناولوا في مقالاتهم علاقة القيم بالمشروعات الاقتصادية و الاجتماعية وتأثيرها على الإيكولوجيا الحضرية والسكان (7).

فهناك مثلا في عدد من حواضر الشرق الأوسط، توجد مناطق سكنية ترتبط بأسماء القبائل التي تقيم فيها، و كان لذلك تأثير في الطابع الحضري لهذه المدن و الذي كاد أن يكون انعكاسا للعلاقات القبلية و القرابية السائدة (8) و يمكن ملاحظة ذلك في بعض مدنها الجزائرية، والتي ترتبط فيها مناطق و أحياء سكنية كبيرة بأسماء الأعراس التي تقيم فيها، و هي ظاهرة تعكس فعلا الانتماء القرابي و العشائري للذين أنجزوا تلك المنطقة بطريقتهم الخاصة و حسب ما يلبي احتياجاتهم في الجيرة و التضامن، و غير ذلك من العلاقات التقليدية، ذات الأصول الريفية خاصة. و يلاحظ كذلك أن هذه الظاهرة مست مختلفة المدن التي تتعرض مساحاتها الخارجية إلى الاستعمال التلقائي، و أن جانبا من هذا الاستعمال يحمل ترجمة لمحتوى و خصائص منجزه، ويجسدها في أشكال و أنماط بنائية، و في توزيعات مكانية و ذلك حسب الانتماء و حسب القرابة أو الجيرة السابقة.

2- الاستعمال السكني كمؤثر أساسي في التوسع

و من المعلوم أن الامتداد العمراني للمدينة يأخذ في غالب الأحيان ثلاثة أشكال أساسية (9) منها :

- 1- التوسع العمراني العمودي، و المتمثل في المباني الجماعية عادة (العمارات).
- 2- التوسع الأفقي، و الذي يشمل مختلف المباني التي تمتد عبر كل جهات المدينة الخاضعة للاستعمال.
- 3- استغلال الفضاءات و المساحات الشاغرة بالمدينة.

إلا أن الامتداد الأفقي هو الواقع المفروض على أغلبية المدن، و أكثر تأثيرا على خطط التنمية، و أيضا أكثر تأثيرا على المساحات الخارجية مهما كانت هذه المساحات ذات مردود استراتيجي بالنسبة لسكان المدينة، كالأراضي الزراعية المتاخمة، خاصة إذا كان هذا الامتداد يتم في غياب سياسة عقارية محكمة، إذ غالبا ما تكون المساحات المتاخمة ملكيات خاصة (ملكية أشخاص) لا يجد مالكوها (أمام الإغراءات) مانعا، من العبث بهذه المساحات، و إدخالها مجال البيع و السمسرة و المضاربة، و بالتالي البناء فيها كيفما كان الحال بعد ذلك .

و مما يزيد تأثيرا في هذه الوضعية هو دخول الخواص إلى سوق التجارة بالعقار، عن طريق ما يسمى (بالتعاونيات العقارية) التي تنتشر في أغلب مدنها، و التي لم يستفد من خدماتها المعوزون و المحتاجون فعلا إلى خدماتها، و إنما تركز نشاطاتها مع ذوي الدخول المرتفعة من تجار و ذوي النفوذ، و الذين تمكنوا من إقامة قصور راقية في مختلف ضواحي المدن .

و يعد الاستعمال السكني في المدينة الجزء الغالب في التوسع الأفقي و كل الاستعمالات في أغلب مدن العالم، بحيث يتنوع هذا الاستعمال في أشكال و أنماط سكنية مختلفة، و ذلك من مساكن فردية، و هو النوع الغالب في كثير من مدنها، و مساكن جماعية حديثة و المتمثلة في العمارات التي تتجزأ في إطار مشاريع السكن للدولة خاصة، إلى جانب أصناف أخرى من المساكن ذات الخصائص العمرانية الحديثة، ثم المساكن أو الإقامات المتواضعة خاصة في أطراف المدن، وهي أسوأ الاستخدامات .

و إذا تناولنا نسبة الاستعمال السكني في بعض البلدان، فنجد مثلا في أمريكا قارب 30 % من مساحة المدينة، في حين تحتل الطرق و الشوارع حوالي 24% منها ثم تليها الصناعة بـ 7% من مساحة المدينة، و بعدها الاستخدامات التجارية بـ 3% من المساحة العامة لمدينة (10).

و رغم أن هذا الوضع يمثل حالة خاصة بأمريكا، إلا أن الاستعمال السكني مع ذلك و في كل المدن يمثل القسط الأكبر من مساحة المدينة ثم تليها الطرق و الشوارع و باقي المرافق والخدمات و قد يكون الوضع متميزا في كثير من مدنها بالنسبة لهذا التوزيع حيث يتجاوز الاستعمال السكني باقي الاستعمالات و خاصة في المدن الكبيرة، ثم تليها الشوارع و الطرق الحضرية و بعدها المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، إذ يمكن اعتبار هذه المناطق ضمن النسيج الحضري على أساس أن جل هذه المناطق في بلادنا توجد ضمن المجال الحضري، وأيضا تحسب كذلك في مخططات التعمير. إلا أنه في بعض المدن، يكون الاستعمال السكني فيها على رأس كل الاستعمالات ثم يأتي الاستعمال الخدمي، و يقل الاستعمال الصناعي، إلا في بعض المدن المتخصصة.

3- تحديات استخدام الأرض

و في كل الحالات فإن هناك عوامل موضوعية لتوسيع المراكز الحضرية و نموها و تبقى المساحات الشاغرة بالمركز أو تلك المحيطة به، هي محل اهتمام و انشغال الهيئات الرسمية و السكان، و بالتالي تعرضها إلى أساليب متعددة في الاستخدام، و من ذلك تظهر المزاي و العيوب لتلك المساحات فيما بعد، أي من خلال مستوى و أهمية المنشآت و الإنجازات التي تمت فيها، فيضحي الفارق الشاسع بين ما أنجز بطريقة مخططة، و بين ما أنجز بطريقة تلقائية.

و المتمثلة عادة في المباني السكنية على مختلف أصنافها، و هي تمثل الوضع الذي فرضته الضغوط المجتمعية كالأحياء الفقيرة و الفوضوية و مختلف المباني التي تم إنشاؤها بعيدا عن أي توجيه أو تخطيط.

فتزايد عدد الطالبين للسكن يؤدي بدون شك إلى الزيادة في طلب الأرض، و إذا حدث ذلك في غياب التوجيه، فإن هؤلاء أو معظمهم سيقومون و تحت ضغط الحاجة إلى إقامة أي شكل من أشكال المساكن وربما بصورة فوضوية و يشكلون فيما بعد

جماعات مقاومة لكل محاولات تنظيم مناطقهم، و لا شك أن ذلك يعد نتيجة منطقية لغياب أو ضعف وسائل التخطيط.

كما أن وسائل النقل فرضت بدورها وضعا جديدا فيما يتعلق بالمساحة الضرورية للتنقل، مما تطلب إلى توفير المزيد من المساحات الواسعة لأجل استيعاب حركة تنقل الأشخاص و السيارات، و من ذلك تطلب البحث عن المقاييس و المعايير الملائمة لهذا التحول في مجال الحركة كما كان لازدياد كثافة السكان مطالب على المرافق و الخدمات مما طور فكرة استخدام الأرض و البحث عن المساحات الملائمة لاستيعاب لتلك المطالب.

و عندما أصبحت هذه المساحات عرضة للتنافس الحاد، أدى إلى ارتفاع أسعارها إلى حدود غير معقولة، مما أدى إلى تعرض كل المواقع إلى عمليات السمسرة و المضاربة، سواء منها المساحات الخضراء والحدائق العمومية، و المساحات الزراعية المباشرة، و مناطق الآثار التاريخية و حتى الأرصفة و الشوارع، لم تسلم من السلب و الاستعمال المتطرف (11).

و لا شك أن طغيان النزاعات النفعية و الاستحوادية، في هذا المجال يفقد و يذيب مجمل السمات الحضرية الراقية و المنشودة، و المطلوب توفرها في أوساطها الحضرية وتجمعاتنا السكانية.

إن استخدام الأرض لا يمكن أن يبقى بعيدا عن التوجيه و التحكم، و لذلك يصبح التخطيط ضرورة ملحة و مفروضة عن طريق القوانين و منطق البناء العمراني، إذ بالرغم أن تكاليف البناء مثلا تؤدي إلى استمرار ارتفاع أسعار الأراضي للمباني السكنية و غير السكنية، إلا أنه يمكن التغلب على ذلك عن طريق ترشيد استخدام الأرض في هذا القطاع من خلال التوسع العمودي، لأن ذلك يساعد على الحد من المضاربة بأسعار الأرض و حمايتها من سوق المتاجرة الحرة (12) وذلك على أساس أن الأرض هي العنصر المهم الذي يقام عليها البناء السكني أو أي إنجاز آخر.

و لذلك من الواجب أن يخضع ذلك إلى سيطرة الدولة و سيادتها، و خاصة في المدن التي تشهد نموا سريعا، أو المدن التي لا يتمتع محيطها الخارجي بحماية قانونية، و هذا من خلال تهيئتها للأراضي وتحضير مخططاتها، و إنشاء الطرق و المساحات العامة والمرافق (13).

و رغم ذلك فإن سياسات استخدام الأرض بالمدينة تظل عرضة للانتقاد، فهي غالبا ما تخضع لاعتبارات سياسية، و عائلية، تتأثر بمصالح ذوي النفوذ في المدينة، مما يجعل النمو الفيزيقي والتخطيط للموارد البشرية والمادية لا يسيران لمواجهة تحديات التوسع.

خاتمة

تبين مما سبق أن استخدام الأرض يمثل ثقافة حضرية وحضرارية في عالم أصبحت كل خطواته تعد بحساب، مما يعني أن زمن التلقائية و العفوية قد ولى، و ليس ثمة

مستقبلاً لمشاريع تنموية تتم تحت ضغوط، أو تتجزأ بعشوائية و دون دراسة موضوعية لأهدافها الاجتماعية المتوخاة منها.

فقد هدرت إمكانيات و موارد كبيرة و ستهدر إذا لم يواكب ذلك آليات التخطيط السليم لتلك الموارد و الإمكانيات لأن غياب ذلك سيكلف الأجيال الحاضرة و القادمة المزيد من المعاناة في مواجهة أوضاع مجتمعاتهم المتأزمة، بسبب غياب الوعي بأهمية التخطيط العلمي و دوره في تنمية المجتمعات و تحقيق أهدافها في التقدم و الرقي الحضاري.

المراجع و الهوامش

1. يشمل ذلك عادة استعمال مصطلحات أخرى مثل (استعمال الأرض، أو استغلال الأرض) وقريباً من ذلك مثل (احتلال -شغل- الأرض) Occupation مثلما هو معروف في التخطيط العمراني عندنا (Pos) Plan d'occupation du sol.
2. خالص الأشعب-المدينة العربية- معهد البحوث و الدراسات العربية-بغداد-العراق 1982، ص .
3. تحتل المناطق الصناعية، و مناطق النشاطات، حيزاً في مخططات التعمير بالجزائر و يعين لها مواقع ضمن تلك المخططات، التي تخص بها البلديات التي وضعت لها هذه المخططات، و المسماة -بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U.
4. إسحاق يعقوب القطب - الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية -وكالة المطبوعات - الكويت 1980، ص 275.
5. حددت مراحل التعمير في مخططات التعمير بالجزائر، بثلاث مراحل أساسية و هي المرحلة القصيرة و تمتد تقريباً إلى 5 سنوات، ثم المرحلة المتوسطة و ذلك من 5-10 سنوات وأخيراً المرحلة الطويلة و التي تمتد إلى 25 سنة.
6. إسحاق يعقوب القطب -نفس المرجع السابق-، ص 74.
7. محمد الجوهري و آخرون -مبادئ علم الاجتماع - دار المعارف -مصر 1980، ص117-118.
8. السيد الحسيني -المدينة -دراسة في علم الاجتماع الحضري -دار المعارف -مصر 1981، ص 291.
9. خالص الأشعب -نفس المرجع السابق-، ص 62.
10. إسحاق يعقوب القطب-نفس المرجع السابق-، ص 73.
11. د/ سمير خلف - بعض الملامح البارزة في التحضر في العالم العربي - مجلة الفكر العربي عدد 43، السنة التاسعة، معهد الإنماء العربي، بيروت، لبنان- سبتمبر 1986، ص 150.
12. مجيد مسعود - مشاكل الإسكان في الوطن العربي و الحل التعاوني لتخفيفها - مجلة المستقبل العربي-عدد 79 السنة الثانية -مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت-لبنان سبتمبر 1985 ص 12.
13. إسحاق يعقوب القطب -نفس المرجع السابق، ص 271.

□