

**التوسع الحضريّ على نمط استعمالات الأرض والعوامل
المؤثرة في ذلك
دراسة حالة مدينة الدور
أ.م.د. طه مصعب حسين
جامعة سامراء / كلية التربية - قسم الجغرافية**

الملخص:

يعدّ موضوع التوسع الحضري من الموضوعات التي نالت حيزاً واسعاً في مجال جغرافية المدن بل تعدت ذلك خارج أطر العلوم الإنسانية وأصبحت لها علاقة كبيرة مع العلوم، الأخرى؛ وذلك لأهميتها في استقرار السكان والعيش الرغيد. تناول البحث الموسوم (التوسع الحضري على نمط استعمالات الأرض والعوامل المؤثرة في ذلك، دراسة حالة مدينة الدور) على المقدمة والهدف من البحث ومشكلته، والفرضية، وطريقة البحث، إذ تناول المبحث الأول التصاميم الأساسية التي مرت بها المدينة وتوسعاتها من حيث السكن والخدمات الأخرى، ودرسنا في المبحث الثاني العوامل المؤثرة في نمط الاستعمالات، والتي تضمن العوامل الطبيعية الاقتصادية والاجتماعية، وخرج البحث بعدد من الاستنتاجات والتوصيات.

***The Urbanite Expansion Upon the Uses Pattern of Land
Use Factors in it, Al-Dor Town as a Case study***

Assistant Prof. Taha Mushab Hussein

University of Samara,

College of Education / Geographic Department – Samara

University

Abstract:

The urbanite expansion regarded one of the important subjects which has occupied wide space in city geography field, rather expanded more than this field towards humanitarian sciences that has great relation with other sciences due to its importance in stability of population and happy living.

This research has dealt with the subject (*The urbanite expansion upon the uses style of Land Use effected factors in it, Al-Dor town as case study*). It consisted of introduction, objective, the problem of the research, hypothesis and the method of research.

First topic dealt with basic designs experienced by the town, its expansion regarding population and other services. Second topic dealt with effected factors upon uses style which included natural, economical and social factors. The research finally draws some conclusions and recommendations.

المقدمة:

جميع البحوث التي قدمت من الباحثين في موضوع التوسع الحضري كانت تنص على ان هذا التوسع ناتج من العلاقة بين موضع المدينة وموقعها وتركيبها فضلاً عن التأثير البيئي (Environment In Fluence)^(١)، إذ تتغير أنماط استعمالات الأرض، حيث تزداد كثافة الاستعمالات أو تتناقض وفقاً لمتغيرات الأحداث مع مرور الزمن، إذ إن عملية تصنيف استعمالات الأرض في أي مدينة تعدّ من الخطوات المهمة لمعرفة التركيب الداخلي لتلك المدينة، ومن الطبيعي أنّ كلّ مدينة صغر حجمها أم كبر لا بدّ أن تقدم لساكنيها أو لسكان المناطق المحيطة بها وظائف، وأنّ هذه الوظائف تأخذ حيزاً مكانياً يكون على شكل استعمالات وان هذه الاستعمالات تتقاسم الأرض المعمورة من المدينة، وأنّ من ينظم استعمالات الأرض في المدينة هو التصميم الأساسي الذي يسمى في بعض الأحيان بالمخطط الأساس (Master Plan) وتعدّ الخدمات من العناصر الرئيسة في البناء الوظيفي للمدينة، فضلاً عن السكن والوظائف الأخرى، وأنّ أيّ تطور في الخدمات يؤدي إلى تطور في الوظائف ومن ثم هذه التطورات الإيجابية تنعكس على عطاء السكان وان تنظيم المناطق السكنية الحديثة في المدينة على وفق معايير تخطيطية يرمي إلى جمع الخدمات المهمة (صحية، تعليمية، ترفيهية) في مواقع قريبة عن الوحدات السكنية، وهذا يؤدي إلى خلق بيئة سكنية تمتلك مقومات لها القدرة على شد الساكنين بالذهاب إليها ومن ثم تنعكس على شدّ بعضهم ببعض فإنّ المعايير التخطيطية للمناطق السكنية هي في الأساس وضعت لرسم الخطوط العريضة للتنظيم والتخطيط من أجل تنظيم توزيع استعمالات الأرض بمعايير موحدة وخلق التوازن في جميع الاستعمالات.

هدف البحث:

يرمي البحث على معرفة التوسع الذي حصل في المنطقة المبحوثة، وأهمية موضع هذه المنطقة، ومدى إسهام هذا التوسع في جعل المدينة قادرة على الاستمرار مع الزمن والتوسع، ومن أبرز أهداف البحث معرفة احتياجات النمو العمراني من الخدمات الحضرية داخل المدينة في ظلّ التطور العمراني.

مشكلة البحث:

إنّ تحديد مشكلة البحث من العناصر المهمة في خطوات البحث الجغرافي ومشكلة البحث تتعلق بطبيعته، إذ أيّ بحث لا بدّ أن يتضمن مشكلة معينة تُرْمى إلى حلها، والمشكلة هنا هي هل أهمل صاحب النمو العمراني في توزيع الخدمات العامة والبنى التحتية، وكذلك هل هناك تشتت في النسق العمراني، وضعف الترابط بين أجزاء المدينة من خلال التوسع الحضري.

فرضية البحث:

تمثل صياغة الفرضية اختيار لمدى تصور الباحث لما يمكن أن يتوصل إليه من نتائج، حيث تعبر الفرضية عن الصورة الواقعية والحقيقية لمشكلة البحث، وتكمن الفرضية في هذا البحث، هل تتوافق أنماط استعمالات الأرض الخدمية مع النمو العمراني داخل المدينة؟.

طريقة البحث:

تعدُّ الدراسة الميدانية من المصادر المهمة في توافر البيانات للبحوث الجغرافية، ومهما كان مصدر المعلومات المتوفرة عن منطقة الدراسة؛ فهي لا تغني الباحث عن الدراسة الميدانية حيث تجسد تلك الدراسة وجهة نظر الباحث^(١). تمثلت طريقة البحث بالدراسة الميدانية، على مراجعة الدوائر ذات العلاقة بموضوع البحث من أجل الحصول على المعلومات المتوفرة.

موقع مدينة الدور:

يعدُّ الموقع من أهم عناصر جغرافية المدن؛ لأنه يشكل الأساس لدراسة وتوزيع أي ظاهرة جغرافية على سطح الأرض، فضلاً عن تأثير موضع المدينة في شكل وتوزيع استعمالات الأرض فيها، وعلى الأشكال التي تتخذها خلال مراحل نموها^(٢). تقع مدينة الدور احداثياً بين خطي طول (٣٠° = ٤٨° - ٤٣° و ٥° = ٤٧° - ٤٣°) شرقاً وبين دائرتي عرض (٣٠° = ٢٨° - ٣٤° و ٣٠° = ٢٦° - ٣٤°) شمالاً. أنظر خريطة رقم (١) وتبعد مدينة الدور (١٥٠) كم شمال العاصمة بغداد، حيث تقع بين مدينتي سامراء وتكريت، إذ تبعد عن الأولى (٣٠) كم وعن الثانية (٢٥) كم وهي تقع على الجانب الأيسر لنهر دجلة ويبلغ ارتفاعها بين (٦٠-٩٠)م فوق مستوى سطح البحر^(٣).

المبحث الأول/ التصميم الأساسية لمدينة الدور:

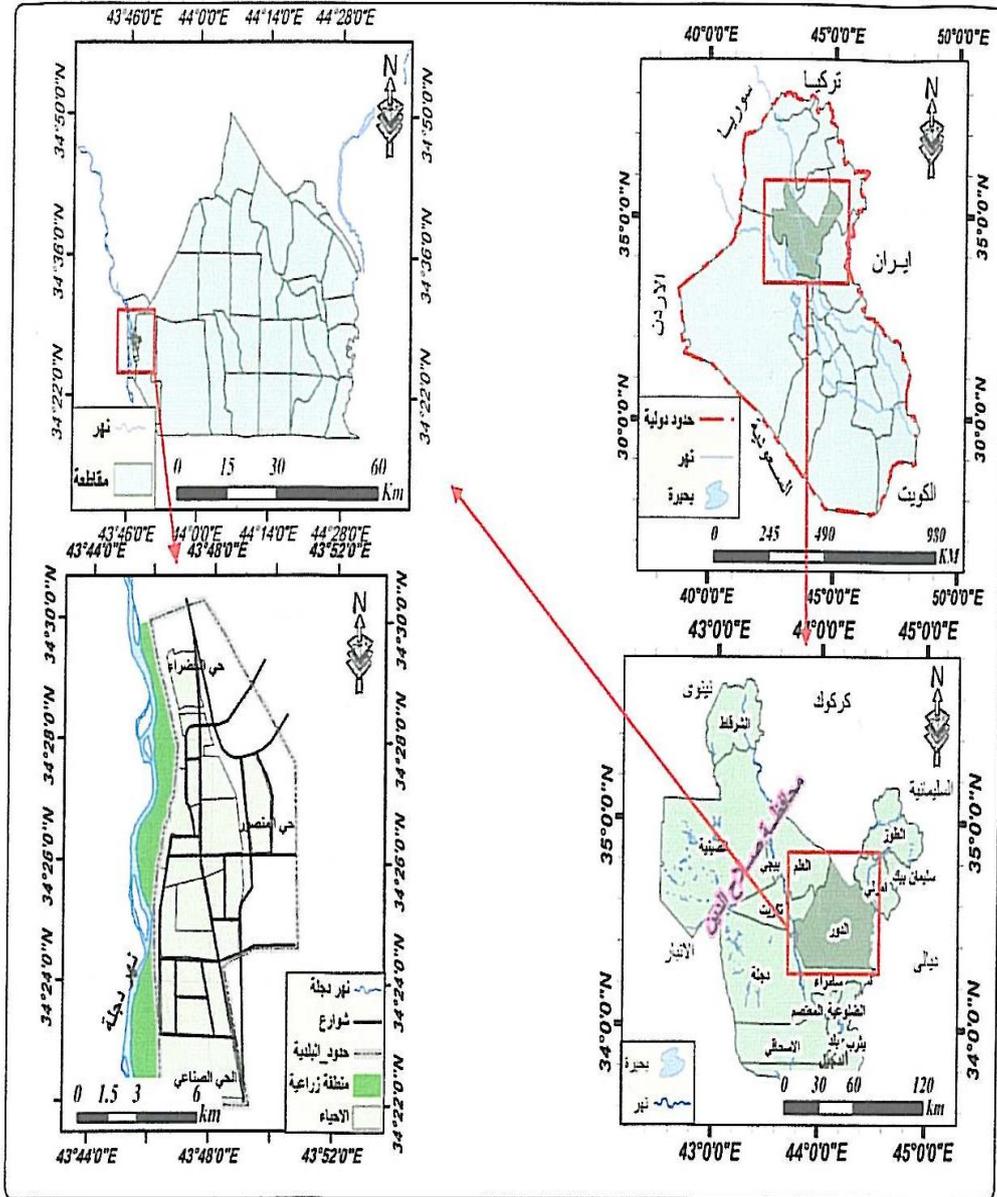
يرمي التصميم الأساسي إلى توفير حياة حرة كريمة للسكان، وهذا ينعكس على تنمية القدرات الاقتصادية والعلمية والاجتماعية والإبداع، والنهوض بمستوى البيئة العمرانية التي تؤدي إلى خلق ظروف ملائمة لزيادة الإنتاج، وتطوير المدينة مستقبلاً. وقد مرت مدينة الدور كأى مدينة أخرى بمراحل تخطيطية، وضمن التصميم الأساسية التي أعدت لها، حيث مرت هذه المدينة بثلاثة تصاميم أساسية، كان أولها التصميم الأساسي لمدينة الدور عام ١٩٧٣، حيث كانت هذه المدينة تضم ثلاثة أحياء سكنية، هي: (حي الدور، وحي القدس، وحي أبو دلف) وبلغ عدد سكان هذه المدينة (٥٢٢٠) نسمة، وبواقع (٦٥٨) وحدة سكنية، تسكنها (٧٦٩) أسرة، وشغلت هذه الأحياء مساحة (٢٤) هكتار، جدول رقم (١)، وخريطة رقم (٢).

ومن الجدول (١) وخارطة (٢) نجد أنه لا يوجد استعمال تجاري في مدينة الدور، لأن التصميم الأساسي لعام ١٩٧٣ الخاص بمنطقة الدراسة قد أهمل الاستعمال التجاري مما أدى دوراً كبيراً في زيادة المخالفات من الساكنين في الاستعمالات لمواجهة الطلب على الاستعمال التجاري وهناك

العديد من الأخطاء توجد في التصميم أعلاه بسبب ضعف الوعي التخطيطي في إعداد التصاميم الأساسية في تلك الحقبة.

خارطة رقم (١)

حدود منطقة الدراسة مكانياً والموقع الجغرافي والاحداثي وموضع مدينة الدور



المصدر : بالاعتماد على خارطة صلاح الدين الادارية ، الهيئة العامة للمساحة ، بغداد ، ٢٠٠٧ ، بمقياس ١/

٥٠٠٠٠ وخارطة قضاء الدور وخارطة مدينة الدور الادارية بمقياس ١/ ٦٠٠٠

جدول (١)

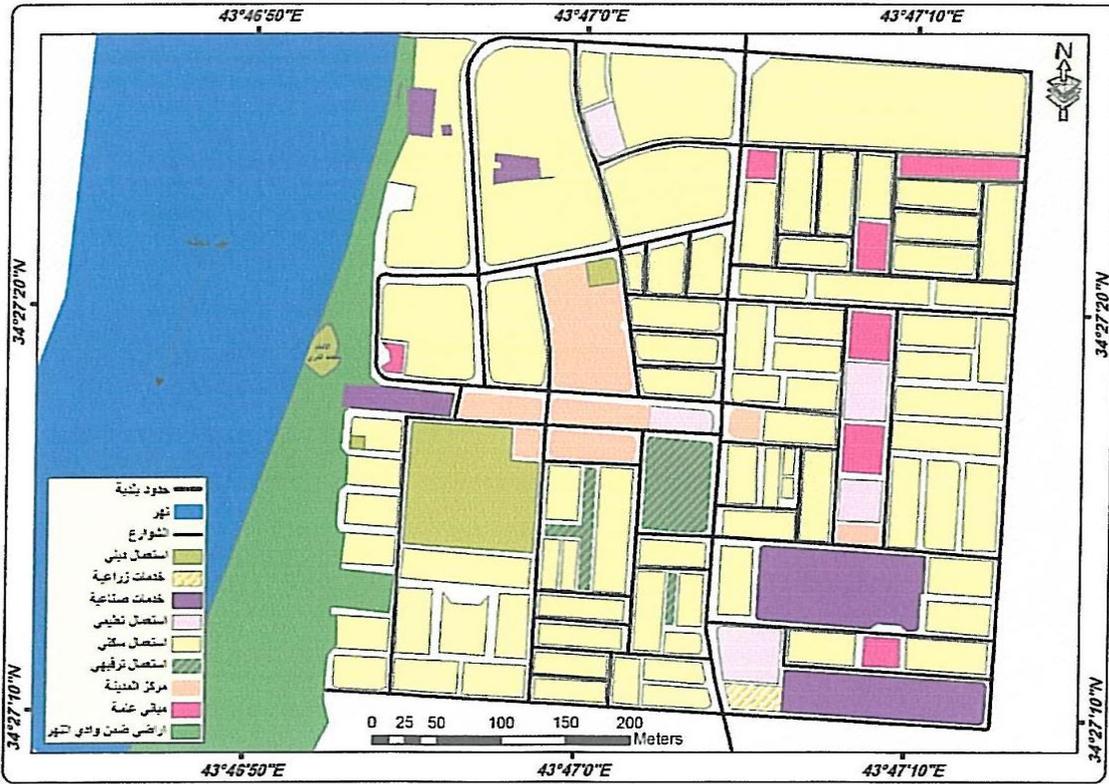
مساحة استعمالات الأرض في مدينة الدور عام ١٩٧٣

النسبة %	المساحة بالهكتار	الاستعمال
٥٤,٢	١٣	استعمال سكني
٦,٢	١,٤٨	استعمال صناعي
١٥,٤	٣,٧	استعمالات النقل
١,٦	٠,٤	استعمال ترفيهي
٢,٥	٠,٦	استعمال تعليمي
٤,٢	١	استعمال ديني
١,٢	٠,٣	استعمال صحي
٤,٢	١	مركز المدينة
١٠,٢	٢,٤٤	أراضي خالية
٠,٣	٠,٠٨	خدمات زراعية
١٠٠	٢٤	المجموع

المصدر: بالاعتماد على التصميم الأساسي لسنة ١٩٧٣ ومنتج برنامج Arc Gis

خارطة (٢)

التصميم الأساسي لمدينة الدور عام ١٩٧٣



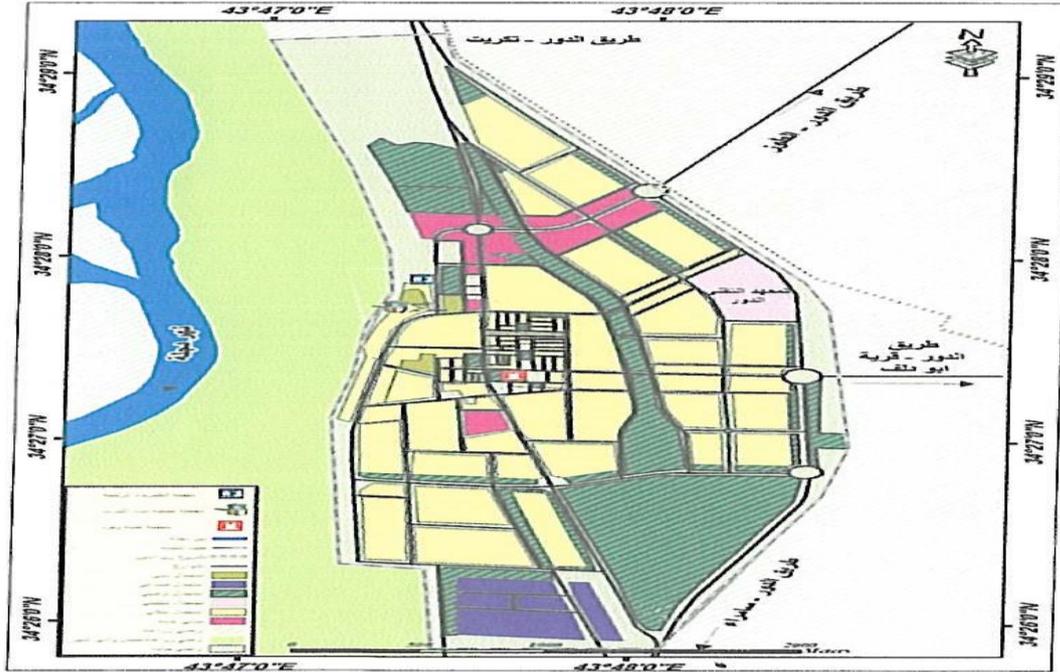
المصدر/ مديرية بلدية الدور ، قسم تنظيم المدن ، ٢٠١٢

ثم دعت الحاجة إلى تصميم ثاني للمدينة عام ١٩٨٦ نتيجة زيادة عدد سكان المدينة، حيث أصبح عدد سكانها (٩٠٦٢) نسمة ممّا دعا إلى استحداث أحياء جديدة للمدينة، وهي (اليرموك والربيع والرشيد والقادسية والحي الصناعي) خارطة (٣)، وقدّر عدد سكان هذه الأحياء المستحدثة

(٣٨٤٢) نسمة، بواقع (٤٩٣) وحدة سكنية، تشغلها (٥٤٨) أسرة، وجاءت استعمالات الأرض بنسب مختلفة، وشغلت مساحة من الأرض قدرها (٦٩٢) هكتار كما موضح في جدول (٢).
كذلك يحمل التصميم الأساسي لعام ١٩٨٦ بعض الأخطاء، إذ لم يضع حدود واضحة بين ما مخصص للاستعمار التجاري والإداري والتريوي، إذ جاء التصميم بتخصيص منطقة للمباني العامة.

خارطة (٣)

التصميم الأساسي لعام ١٩٨٦



المصدر / مديرية بلدية الدور ، قسم تنظيم المدن ، ٢٠١٢ .

جدول (٢)

التوزيع المساحي لاستعمالات الأرض في مدينة الدور عام ١٩٨٦

النسبة %	هكتار	الصف
٥٠,٥	٣٤٠,٩	استعمال سكني
٦,٩	٤٧,٥	استعمال صناعي
١٣,٧	٩٥	استعمال النقل
٧,٩	٥٤,٢	مباني عامة
٥,٦	٣٨	فضاءات خضراء
١,٤	١٠	استعمال ترفيهي
١,٣	٩,٢	استعمال تعليمي
٠,١	٠,٦	استعمال ديني
٠,١	٠,٦	استعمال صحي
١٢,٥	٨٦,٨	أراضي خالية
١٠٠	٦٩٢	المجموع

المصدر: بالاعتماد على التصميم الأساس لسنة ١٩٨٦ ونتائج برنامج Arc Gis

ومن ثم تم أزالته جزء كبير من منطقة الدور القديمة في عام ١٩٩٢ بقرار من الحكومة رافقه زيادة في عدد سكان المدينة الذي أصبح (١١٨٢٧) نسمة، مما استوجب وضع تصميم أساسي جديد للمدينة، حيث تم استحداث (٤) أحياء، وهي (حي الخضراء، وتل البنات، والمنصور، والزهور)، إذ أصبح عدد سكان الأحياء المستحدثة (٢٧٦٥) نسمة، وبواقع (٤٦٥) وحدة سكنية تشغلها (٥٩٩) أسرة، وشغلت استعمالات الأرض في المدينة مساحة مقدارها (٨٧٠) هكتار لم يذكر الاستعمال الصناعي في جدول (٣) لأن في تصميم عام ١٩٩٢ هناك أربعة أحياء سكنية خالية من المناطق المخصصة للاستعمال الصناعي. كما موضح في جدول (٣)، إذ يعدُّ تصميم ١٩٩٢ المقر والمعمول به الآن أنظر خارطة (٤).

جدول (٣)

التوزيع المساحي لاستعمالات الأرض في مدينة الدور عام ١٩٩٢م

النسبة %	هكتار	الصنف
٥٢	٤٥٤،٩٥	الاستعمال سكني
٠،٣	٢،٧	الاستعمال تجاري
١٠	٨٥	استعمال النقل
٠،٩	٧،٦٦	الاستعمال الترفيهي
٣،٦	٣١،٧	الفضاءات الخضراء
٦،٩	٦٠،٣	المباني العامة
٧،١	٦١،٦	الاستعمال التعليمي
٠،٧	٥،٧٥	الاستعمال الصحي
٠،١	٠،٥	الاستعمال الديني
١٨،٤	١٥٩،٨	الأراضي الخالية
١٠٠	٨٧٠	المجموع

المصدر: بالاعتماد على التصميم الأساس لسنة ١٩٩٢ ونتائج برنامج Arc Gis

عدد سكان مدينة الدور مع أعداد المساكن والأسر والأحياء لعام ٢٠١٢

السنة	عدد الأحياء	المساحة/هكتار	عدد السكان في الأحياء	عدد الوحدات السكنية	عدد الأسر
٢٠١٢	١٣	١٥٨٦	٢٠٥٠٥	٢٨٨٣	٢٩١٢

المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء محافظة صلاح الدين تقديرات السكان لعام ٢٠١٢.

الاتساع المساحي لاستعمالات الأرض لمدينة الدور العام ٢٠١٢م:

لقد تطورت استعمالات الأرض في مدينة الدور عام ٢٠١٢، حيث شهدت المدينة اتساعاً مساحياً ملحوظاً، والناجم من الزيادة السكانية، حيث بلغ عدد سكان المدينة حسب تقديرات ٢٠١٢م (٢٠٥٠٥) نسمة، وبواقع (٢٨٨٣) وحدة سكنية لتشغلها (٢٩١٢) أسرة، موزعة على ١٣ حي سكني، كما مبين في جدول (٤)، وهذا مما حتم على الإدارة الحضرية في المدينة من زيادة تخصيص أماكن للسكن والخدمات، وجاءت الاستعمالات بنسب متباينة كما هو موضح في جدول (٥) ومن خلال مراجعة التصاميم التي مرت بها المدينة يمكننا التعرف تطور استعمالات الأرض وكما يأتي:

١- الاستعمال السكني:

كشفت لنا الجدول (١) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٧٣ أن مساحة الاستعمال السكني تقدر بحوالي (١٣ هكتار) من المساحة الكلية البالغة (٢٤ هكتار)، وشغلتها ثلاثة أحياء، استوطن فيها (٧٦٩) أسرة، أي ما يقابل (٥٢٢٠) نسمة، في حين يكشف لنا الجدول (٢) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٨٦ عن أن مساحة الاستعمال السكني قد شغلت مساحة (٣٤٩،٩ هكتار) من مجموع المساحة الكلية البالغة (٦٩٢ هكتار)، وشغلتها ثمانية أحياء، استوطن فيها (١١٧٩) أسرة، أي ما يقارب (٩٠٦٢) نسمة، ويكشف لنا الجدول (٣) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور في عام ١٩٩٢ عن أن مساحة الاستعمال السكني قدرت بـ (٤٥٤،٥٩ هكتار) من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠ هكتار) وشغلتها (١٢) حياً سكنياً استوطن فيها (١٧٢٢) أسرة أي ما يقارب (١١٨٢٧) نسمة، ويكشف لنا الجدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ٢٠١٢ عن أن مساحة الاستعمال السكني تقدر بحوالي (٨٩٥،٤ هكتار) من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦ هكتار) لتشغلها ١٣ حياً، واستوطن فيها (٢٩١٢) أسرة، أي ما يقارب (٢٠٥٠٥) نسمة.

جدول (٥)

التوزيع المساحي لاستعمالات الأرض في مدينة الدور عام ٢٠١٢م

النسبة %	هكتار	الصنف
٥٦,٤	٨٩٥,٤	الاستعمال سكني
٠,٢	٤	الاستعمال تجاري
٢,٩	٤٧,٥	الاستعمال الصناعي
١٢	١٨٣,٨	استعمالات النقل
١,٦	٢٦	الاستعمال الترفيهي
٣,٥	٦١,٥	الفضاءات الخضراء
٦,٩	٧٨,٥	المباني العامة
٤,٩	٧٨,٥	الاستعمال التعليمي
٠,٤	٦,٨	الاستعمال الصحي
٠,١	٢	استعمال ديني
١	١٧	المقابر
١١,٨	١٨٧,٣	الأراضي الخالية
١٠٠	١٥٨٦	المجموع

المصدر: بالاعتماد على التصميم الأساس لسنة ١٩٩٢ (*)

٢- الاستعمال التجاري:

وقد كشف لنا الجدول (٢) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور عام ١٩٧٣ عن أنّ التصميم الأساسي للمدينة في عام ١٩٧٣ لم يخصص منطقة للاستعمال التجاري في المدينة، وحتى في تصميم ١٩٨٦ لم تكن هناك منطقة للخدمات التجارية كما بينه الجدول (٢)، وهذا ما دعا المواطنين توافر هذه الخدمة بأنفسهم من خلال التغيير في الاستعمال، حيث يتم قطع جزء من الاستعمال السكني وتحويله إلى استعمال تجاري، وقد كشف لنا الجدول (٣) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٩٢ عن أنّ مساحة الاستعمال التجاري تقدر بحوالي (٢,٧) هكتار من مجموع المساحة الكلية للمدينة البالغة (٧٨٠) هكتار، وأن النشاط التجاري في عام ١٩٩٢ كان يشغل مساحة صغيرة متركزة في الشارع العام فضلاً عن المناطق التي خصصت ضمن تصميم ١٩٩٢ في حي تل البنات. بينما يكشف لنا الجدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ٢٠١٢، عن أنّ مساحة الاستعمال التجاري قد بلغت (٤) هكتار، ومن المخطط السابق نجد ان الأنشطة التجارية في عام ٢٠١٢ قد تطورت بحوٍ سريع، وأخذت تنتسح بمحاذاة الطريق العام وسط المدينة وأجزاء متفرقة من أحياء المدينة.

٣- الاستعمال الصناعي:

كشف لنا الجدول (١) الخاص باستعمالات الأرض في عام ١٩٧٣ عن أنّ مساحة الاستعمال الصناعي قد بلغت (١,٤٨) هكتار، من مجموع المساحة الكلية لهذا العام البالغة (٢٤) هكتار، وقد كشف لنا الجدول (٢) عام ١٩٨٦ عن أنّ مساحة الاستعمال الصناعي تقدر بحوالي (٤٧,٥) هكتار، حيث خصص التصميم الأساسي لعام ١٩٨٦ منطقة خاصة بالاستعمال الصناعي (الحي

الصناعي) في جنوب المدينة. تشكل مساحة الاستعمال الصناعي نسبة (٢,٩%) من مجموع الاستعمالات في المدينة لعام ٢٠١٢ البالغة مساحتها الكلية (١٥٨٦) هكتار.

٤- المباني العامة:

ويكشف لنا الجدول (١) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٧٣ عن أنّ مساحة المنطقة المخصصة للمباني العامة للمؤسسات الحكومية، قد حددت بالمنطقة المركزية فكانت مساحتها (١) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٢٤) هكتار، في حين كشف لنا الجدول (٢) الخاص باستعمالات الأرض لعام ١٩٨٦ عن أنّ مساحة المباني العامة قد زادت وأصبحت (٥٤,٢) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٦٩٢) هكتار، أما الجدول (٣) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٩٢؛ فقد كشف لنا عن مساحة المباني العامة البالغة (٦٠,٣) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠) هكتار، ثم زادت مساحة الأراضي المخصصة للمباني العامة لتصبح بحوالي (٧٨,٥) هكتار، ثم زادت مساحة الأراضي المخصصة للمباني العامة لتصبح بحوالي (٧٨,٥) هكتار في عام ٢٠١٢، هذا ما كشفه لنا الجدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ٢٠١٢ من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

٥- استعمالات الأرض للنقل:

لقد كشف لنا الجدول (١) عن أنّ المساحة التي شغلها الطرق في المدينة لعام ١٩٧٣ بلغت (٣٧) هكتار من مجموع المدينة البالغة (٢٤) هكتار. كما بين الجدول (٢) أنّ مساحة الطرق قد بلغت في عام ١٩٨٦ (٩٥) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٦٩٢) هكتار، حيث باشرت الإدارة الحضرية بتبليط الطرق الفرعية، وربط أحياء المدينة بطرق معبدة، في حين يبين الجدول (٣)، أنّ مساحة الطرق قد بلغت (٨٥) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠) هكتار في عام ١٩٩٢، وسرعان ما تطورت شبكة النقل ووسائلها في مدينة حيث كشف لنا الجدول (٥) ان مساحة الطرق في عام ٢٠١٢ قد بلغت (١٨٣,٨) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

٦- الاستعمال الترفيهي:

كشف لنا الجدول (١) الخاص باستعمالات الأرض في مدينة الدور لعام ١٩٧٣ عن أنّ الاستعمال الترفيهي شغل (٠,٤) هكتار من مجموع المساحة الكلية (٢٤) هكتار، وقد ازدادت مساحة المتنزهات والملاعب والمناطق الخضراء في عام ١٩٨٦ وذلك من جدول (٢)، حيث بلغت مساحتها (١٠) هكتار من مجموع المساحة الكلية (٦٩٢) هكتار، ويكشف لنا الجدول (٣) لعام ١٩٩٢ عن تطور هذا الاستعمال، حيث بلغت مساحته (٧,٦٦) هكتار من المساحة الكلية البالغة

(٨٧٠) هكتار، ومن ثم جاء جدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض لعام ٢٠١٢ ليكشف لنا المساحة التي شغلها المناطق المخصصة للاستعمال الترفيهي تقدر بمساحة (٢٦) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

٧- مناطق الخدمات العامة:

١- الاستعمال التعليمي:

فقد كشف لنا الجدول (١) عن أن مساحة الاستعمال التعليمي لعام ١٩٧٣ قد شغل مساحة (٠،٦) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٢٤) هكتار، أما في عام ١٩٨٦؛ فقد كشف لنا الجدول (٢) عن أن الاستعمال التعليمي في المدينة قد شغل مساحة مقدارها (٩،٢) هكتار من مجموع المساحة الكلية (٦٩٢) هكتار، في حين كشف لنا الجدول (٣) الخاص باستعمالات الأرض في المدينة لعام ١٩٩٢ عن أن الاستعمال التعليمي قد تطور كثيراً، حيث بلغت مساحته (٦١،٦) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠) هكتار، وأخيراً جاء الجدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض لعام ٢٠١٢ ليكشف لنا عما وصلت إليه مساحة الاستعمال التعليمي، حيث شغل مساحة (٧٨،٥) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

٢- الاستعمال الديني:

كشف لنا الجدول (١) عن أن مساحة الاستعمال الديني في عام ١٩٧٣ شغلت مساحة من الأرض مقدارها (١) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٢٤) هكتار، في حين كشف لنا الجدول (٢) الخاص باستعمالات الأرض في المدينة لعام ١٩٨٦ عن مساحة الاستعمال الديني فقد شغلت مساحة (٠،٦) هكتار من مجموع المساحة البالغة (٦٩٢) هكتار، أما الجدول (٣) لعام ١٩٩٢؛ فقد بين لنا المساحة التي شغلها الأماكن الدينية والبالغة (٠،٥) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠) هكتار، أما الجدول (٥) الخاص باستعمالات الأرض في المدينة لعام ٢٠١٢؛ فقد كشف لنا عن مساحة الاستعمال الديني حيث بلغت مساحة المساجد (٢) هكتار، أما المقابر؛ فكانت مساحتها (١٧) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

٣- الاستعمال الصحي:

كشف لنا الجدول (١) الخاص باستعمالات الأرض في المدينة لعام ١٩٧٣ عن أن مساحة الاستعمال الصحي شغلت مساحة (٠،٣) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٢٤) هكتار، أما الجدول (٢) الخاص باستعمالات الأرض لعام ١٩٨٦، فقد كشف عن مساحة الاستعمال الصحي قد بلغت (٠،٦) هكتار من مجموع المساحة الكلية (٦٩٢) هكتار، في حين كشف لنا الجدول (٣) الخاص باستعمالات الأرض لعام ١٩٩٢ عن أن مساحة الاستعمال الصحي بلغت (٥،٧٥) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (٨٧٠) هكتار، أما جدول (٥) الخاص

باستعمالات الأرض في المدينة لعام ٢٠١٢؛ فقد بين التطور الكبير لمساحة الاستعمال الصحي والنتائج عن المشروع ببناء مستشفى في المدينة في حي الرشيد، حيث بلغت مساحة هذا الاستعمال (٦،٨) هكتار من مجموع المساحة الكلية البالغة (١٥٨٦) هكتار.

المبحث الثاني/ العوامل المؤثرة في أنماط استعمالات الأرض:

إن استعمالات الأرض في المدينة بكل أشكالها تجري على وفق ضوابط مؤثر فيها وموجهة لمسارها، لذا تتضافر مجموعة من العوامل في التأثير في تركيب المدينة الداخلي وأنماط استعمالات الأرض فيها، والتي تعمل منفردة أو مجتمعة، حيث إن لكل مدينة خصوصيتها من حيث الحجم والمساحة والمواقع، وبعض المحددات الطبيعية والبشرية وأثرها في تشكيل بنية المدينة من خلال توزيع استعمالات الأرض، وتباين مركزيتها، وأهميتها من مكان لآخر، وأهم هذه الاستعمالات هي (التجارية والسكنية والصناعية والإدارية والتعليمية والصحية والترفيهية كذلك النقل) وإن هذه العوامل عملت بشكل فعال على تركيز بعض الفعاليات في مكان، وانتشار فعاليات أخرى في مكان آخر من أجل سد حاجات السكان المتزايدة يوماً بعد يوم^(٥). وهناك حالات تبرز فيها بعض العوامل على غيرها. وأهم هذه العوامل:

١- العوامل الطبيعية:

تعدّ العوامل التي يرسمها الموقع في المدينة عوامل مهمة في توزيع استعمالات الأرض الحضرية، إذ يبرر تأثيرها تارة بشدة في بعض المواقع ليضمحل في مواضع أخرى^(٦). وإن متطلبات الاستعمالات الحضرية متباينة فيما يخص مظاهر السطح وتركيب وبناء التربة والمناخ وغيرها. فما يتطلبه الاستعمال السكني يختلف عما يتطلبه كل من الاستعمال التجاري والصناعي^(٧). كما لطبيعة الموضع أثره الآخر في نشأة المدينة وتطورها، فوجودها ضمن منطقة سهلة واسعة يعدّ أحد متطلبات وجودها، وضمان استمرار توسعها، كما يسهل مد الطرق، وحركة النقل بين مختلف أنحاء المدينة، على عكس المناطق الشديدة التضرس التي تحد من نمو وتوسع المدينة^(٨). وقد أدت العوامل الطبيعية المتمثلة بالسطح والمناخ والموارد المائية والتربة أثر واضح في توزيع استعمالات الأرض في مدينة الدور، وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى دور هذه العوامل التي أسهمت في التأثير في أنماط استعمالات الأرض في مدينة الدور، وهي كما يأتي:

أ- العوامل الطبوغرافية:

تؤثر طبوغرافية الأرض في تحديد اتجاه المدن وتوسعها^(٩). حيث تميل الأنشطة الحضرية إلى اختيار المواقع السهلية القريبة من طرق النقل البرية، وذلك تحقيقاً لمبدأ سهولة الوصول إلى هذه الأنشطة والاستعمالات، وهذا الأمر نجم عنه تكاثف المحلات العمرانية على طول طرق النقل وهذا

أدى إلى تحول في أشكال المدن المعاصرة التي غلب عليها الشكل المتعددة الأذرع أو النمط المحوري الذي يتناسب مع خطوط النقل البرية المرتبطة بالمركز الحضري. وهذا عكس ما كان سائداً في كثير من عصور التاريخ التي كانت فيها الاستعمالات الحضرية تحبذ اختيار المواقع القريبة من الأنهار أو المناطق المرتفعة التي توفر لها الحماية الكافية^(١٠). وقد أدى عامل السطح في مدينة الدور دوراً إيجابياً في توزيع استعمالات الأرض لقلّة انحدار المنطقة وانبساط السطح تقريباً، ممّا ساعد على توطن الاستعمالات المختلفة في مدينة الدور بسهولة.

ب- المناخ:

يترك المناخ أثراً واضحاً في طبيعة استثمارات الأرض الحضرية لا في الناحية العمرانية حسب، بل في مورفولوجية المدينة^(١١). إنّ لكلّ مدينة كبيرة مناخاً محلياً يتباين بين المدينة المركزية وأطرافها. وتتعين خصائصه بوجود مرافق المدينة المختلفة، كالأبنية والطرق والمشاريع الصناعية، ووسائل النقل والمناطق المفتوحة والخضراء، والمغطاة بالمياه وغيرها^(١٢). وما أن تكبر المدينة وتتسع حتى تكون لنفسها نوعاً من المناخ المحلي الخاص بها ينشأ من طبيعة المدينة وطبيعة الحياة فيها، ومن ثم يعمل على إخضاع استعمالات الأرض في تلك المدينة على تحديد مواقعها تبعاً للمناخ السائد فيها، حيث هناك استعمالات تتوطن ضمن مناخ معين للمدينة ونفور تواجد استعمالات أخرى في المدينة نفسها، متأثراً بذلك المناخ وحتى تخطيط شوارع المدينة يجب أن يراعى اتجاه الرياح السائدة كمصدر للحرارة أو البرودة. وأنّ الفشل في تقادي أثر هذه الرياح يعيق حركة المشاة والمنتقلين داخلها^(١٣). أما عامل المناخ لمدينة الدور؛ فقد عدّ عاملاً طبيعياً، وله دور فعال في تركيز السكان في المدينة، وارتفاع كثافتهم، مما أسهم في زيادة كثافة البناء، وانتشار الاستعمالات، وتوزيع المناطق الخضراء، كما أنّ الرياح السائدة هي الشمالية الغربية قد أسهمت في تحديد مناطق السكن والصناعة، واتجاه الطرق في المدينة.

ج- التربة:

يمكن تعريف التربة أنها الطبقة الهشة التي تغطي سطح الأرض والتي يتراوح ارتفاعها من بضع سنتيمترات إلى عدة أمتار^(١٤) والتربة من وجهة نظر بيئية نظاماً مفتوحاً تكونت بفعل عدة عوامل، وذات خصائص فيزيائية وكيميائية متنوعة، والتي تنعكس آثارها على الأنشطة التي تمارس في تلك التربة^(١٥). وتعدّ التربة الأساس الحيوي في استعمالات الأرض المختلفة سواء كانت الحضرية منها أو الريفية ولا بد من دراسة خصائصها، ونسيجها، وأهم مكوناتها الأساسية التي يمكن بناء المؤسسات البشرية عليها بشكل علمي ومدروس لكي لا تظهر بعدها مساوئ كثيرة بدون الأخذ بالحسبان الجانب العلمي التخطيطي بالنسبة للتربة^(١٦). ويعدّ نسيج التربة وبنيتها أكثر أهمية من درجة خصوبتها في الاستعمال الحضري؛ لأنه يحدد في ضوءه درجة تحمل التربة للمنشآت المقامة

عليها، فالمناطق الصالحة لبناء مباني متعددة الطوابق يجب أن تكون ضمن مواصفات خاصة في نسيج وبنية تربتها، حيث تكمن أهمية التربة ليس فقط في توافر الغذاء للكائنات الحية، بل لها أثر واضح في تحديد أنماط الاستثمار في المدينة، من إقامة المشيدات، كالمساكن والطرق والسدود، حيث تتطلب معرفة نوع التربة وخصائصها المختلفة، ومدى تحملها للضغط جراء كل استعمال^(١٧). وعلى الرغم من أن التقدم التكنولوجي في مجال الإنشاء والمعاراة قد استطاع التغلب على عامل الضعف في بنية التربة إلا أن هذا العامل ما زال حتى وقتنا الحاضر يؤدي دوراً لا يستهان به في تحديد استعمالات الأرض الحضرية وضبطها^(١٨). إذ يجب دراسة خصائص تربة المدينة المراد تخطيط استعمالات الأرض فيها قبل الشروع بالتخطيط. وبالنسبة لتربة منطقة الدراسة فهي (٧٠%) تربة جبسية، وهي من الترب التي لها القدرة على تحمل الإنشاءات المقامة عليها، لذا نجد توزيع استعمالات الأرض في مدينة الدور بعدة اتجاهات دون معوقات من جانب التربة.

٢ - العوامل الاقتصادية:

تعدُّ العوامل الاقتصادية من أهم العوامل المؤثرة في استعمالات الأرض الحضرية، لذا حظيت باهتمام الكثير من الباحثين إذ يضعها هارولد كارتر H. Carter ضمن ثلاثة عوامل تؤثر بشكل مباشر في استعمالات الأرض الحضرية هي: الحياتية والاقتصادية، وما يتعلق منها بأنظمة النشاط، أما ديكينسون R. Dicinson، فقد جعلها أحد ثلاث قوى تؤدي دوراً بارزاً في التأثير في استعمالات الأرض في المدينة هي: القوى الاقتصادية والاتجاهات والقيم الاجتماعية والتشريعات العامة^(١٩). وأنَّ سعر الأرض من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال قطعة من الأرض للأغراض التجارية والصناعية والسكنية... الخ أو تركها من دون استعمال، حيث تعدُّ الأرض داخل المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب، وأنَّ أسعار الأراضي تتباين من منطقة إلى أخرى داخل المدينة، وتتباين تبعاً لذلك إيجارات المباني التي تقوم عليها^(٢٠). وقد يكون لسعر الأرض الأثر الأكبر في تحديد نوع الاستعمال لتلك الأرض. وكقاعدة عامة فإنَّ أسعار الأراضي تنخفض كلما ابتعدنا من مركز المدينة نحو الأطراف مع استثناءات، حيث ترتفع أسعار الأراضي المطللة على الشوارع الرئيسية والأركان التي تلتقي عندها الطرق أو الشوارع ولاسيما التجارية منها، حيث تتمتع بسهولة الوصول النسبية^(٢١). لذا نرى في الغالب استغلال المناطق الواقعة قرب المركز بالتوسع العمودي للاستفادة من أصغر وحدة مساحية من الأرض، بسبب ارتفاع ثمن قطع أراضيها. وينظر اقتصاديو الأرض إلى استعمال الأرض بمفهوم النظرية الاقتصادية، لغة السوق "سوق الأرض الحضرية" وينظرون إلى الأرض كسلعة يتاجر بها في السوق، وتخضع إلى قوى العرض والطلب، فإن السعر يصبح دالة لإنتاجية الأرض أو العائد المتوقع بتطوير تلك الأرض. ويحدد استعمال الأرض أخيراً بعمليات قوى السوق من خلال القرار والسعر المدفوع، ولأيّ بديل سيكون

العائد الأكبر. وأنَّ قوى العرض والطلب لسوق الأرض الحضرية تُنشَط بالعوامل الاقتصادية، حيث تعمل على تحديد موقع جميع مناطق الاستعمال الوظيفية، ووضع استعمالات الأرض المحددة في المنطقة الحضرية^(٢٢). ويمكن تحديد العوامل الاقتصادية المؤثرة في استثمار أرض الحيز الحضري بالآتي^(٢٣):

أ- عامل التنشئة:

إنَّ عامل المنافسة واضح في جميع العمليات الاقتصادية والاجتماعية التي تمارس تأثيرها على المركز الحضري، بل هو في الواقع أصل تلك العمليات جميعها وترجع المنافسة على المكان إلى أنه لا يمكن لشئيين أن يشغلا المكان نفسه في وقت واحد. ودائماً تكون الاستعمالات التجارية والصناعية للأرض من أفضل الاستعمالات في مقدار مردودها الاقتصادي، لذلك، فإنها تريح المنافسة من بين أنماط الأرض الأخرى، وهذا ما نجده في مدينة الدور، حيث تفوقت الوظيفة التجارية من بين الاستعمالات الحضرية أن تشغل المنطقة المركزية في المدينة، والتي تتمتع بسهولة الوصول العالية، وذلك، لقدرتها على المنافسة من جهة والحاجة الماسة لهذه الوظيفة في حياة المدينة من جهة أخرى، وهذا ينطبق على أحياء (الدور القديمة ومحمد الدري والقدس) حيث تحولت تلك الأحياء إلى جزء مهم من منطقة الأعمال المركزية والشوارع المنقرعة منها كما تحولت الوظيفة السكنية لبيوت تلك الأحياء إلى أسواق ومحلات لتجارة وبيع الأقمشة والكماليات... الخ، فقد شكل عامل المنافسة دوراً أساسياً في نمط توزيع استعمالات الأرض فيها.

ب- عامل النقل:

إنَّ استثمارات الأرض لا تكون فعالة دون أخذ أهمية توفر المواصلات بالحسبان، فالتطور التقني في وسائط النقل جعل استعمالات الأرض الحضرية تتحرك باتجاه خطوط النقل مستفيدة من خدماتها. كما أنَّ أثر النقل واضح في تركيب المدينة، فالتشتت لاستعمالات الأرض السكنية والصناعية والتجارية ما هو إلا دليل واضح على أثر عامل النقل، حيث إنَّ كثيراً من استعمالات الأرض الحضرية لا يمكن أن تنجح في مواضعها الحالية دون توفر وسائط نقل سريعة. وكان لتعبيد الطرق في مدينة الدور عام ١٩٦٨ وتطورها في الوقت الحاضر أثر كبير في توزيع استعمالات الأرض في أنحاء المدينة، وبحكم التطور الذي حصل في وسائط النقل وطرقه الحديثة من حيث السرعة والأداء أمكن إبعاد مقر السكن عن العمل^(٢٤).

حيث نجد في مدينة الدور نتيجة تطور عامل النقل أدى إلى توجه المواطنين إلى البناء أو السكن في الأحياء المستحدثة حديثاً، مثل حي المنصور، وحي الزهور التي تتصف ببعدها عن المركز والخدمات.

ج- عامل قيمة الأرض:

إن وحدة المساحة (الأرض) بذاتها تتكون من سلعة غير قابلة للنقل (ثابتة)، وأن تغير قيمتها يعتمد على تغير مجموعة من العوامل المؤثرة بعضها يتعلق بالموقع وعناصره والبعض الآخر بنوعية الاستعمال الذي يسود المنطقة وإمكانية الوصول وغيرها. وتتأثر قيمة الأرض بعوامل متعددة منها:

- أ- معدل الزيادة السكانية (الطبيعية والميكانيكية) وأثرها في قيمة الأرض.
- ب- الكثافة السكانية في المدينة.
- ج- الموقع بالنسبة للمناطق المرغوبة.
- د- تأثير متغيرات الموقع - المناخ ومصادر المياه.
- هـ- توزيع درجة الأفضلية والمنافسة في الاستثمار.
- و- مقدار الضرائب.

ومن هنا يتضح أن سعر الأرض هو الذي يوجه الأنشطة وتوزيعها، وله دور مباشر على بنية المدينة، كما هو الحال في سهولة الوصول، حيث تحاول الأنشطة اختيار الأماكن التي يستطيع الزبائن الوصول إليها بسهولة بهدف اقتصادي، كما أن هناك بعض الاستعمالات تحتاج إلى أرض واسعة ورخيصة وطرق سريعة تفضي إليها^(٢٥). وبناء على ذلك تمتاز المنطقة التجارية المركزية في مدينة الدور بأنها تشغل أعلى سعر للأرض، إذ يتراوح سعر المتر المربع الواحدة بين (٤٠٠٠٠٠ - ٦٠٠٠٠٠) ديناراً، لذا تشغلتها استعمالات الأرض التجارية إضافة إلى الصناعات الخفيفة وذلك لقدرتها على دفع الإيجارات والأسعار العالية، ثم يبدأ بعد ذلك سعر الأرض بالتناقص التدريجي كلما ابتعدنا عن مركز المدينة باتجاه الأطراف، يستثنى من ذلك الأراضي المطلة على الشوارع الرئيسية ومناطق الأركان، إذ يتراوح سعر المتر المربع الواحد في أحياء الخضراء، والربيع، والزهور، والمنصور ما بين (٢٠٠٠٠٠ - ٤٠٠٠٠٠) دينار.

٣- التغير في نمط الاستثمار السائد:

لقد أشارت نظرية الدوائر المتركة لبرجس إلى ذلك بوضوح (أنه إذا ما حدث تطور في استعمال معين عند أحد القطاعات المحيطة بمنطقة الأعمال المركزية فإنه سيطغى على القطاعات التي تليه وهكذا يكون التوسع على شكل موجات متباعدة نحو الخارج وبعد الاستعمال السكني من أكثر الاستعمالات الحضرية سرعة في تغير موضعه بتأثير قلة قابليته على المنافسة)^(٢٦). ويمكن اعتبار المناطق القديمة التي تمثل مراكز المدن. أقل أجزاء المدينة تغيراً بتأثير تخصصها المبكر بالاستعمالات التجارية التي تتخذ مواقعها المركزية دون التفريط بها وإنما يستمر نموها ضمن هذا الحيز مع تشتت بسيط عن مناطق الأطراف وضمن هيكل المدينة. أما المؤسسات الصناعية فأن

الصغيرة منها تبقى بارتباط عال مع المنطقة المركزية. وما يستجد منها أو يرغب في التوسع فإنه يتشتت ضمن أطراف المدينة مستفيداً من رخص الأرض واتساعها وخطوط النقل الرئيسية^(٢٧).

٤ - التغيير في نمط الاستثمار المجاور:

تمر عملية التغيير بمرحليين الأولى أن تترك الأراضي بوراً على أمل ارتفاع ثمنها باستثمار حضرياً، والثانية غزوها من الاستعمالات الحضرية، فتتغير صيغتها تبعاً لنوعية الاستعمال الحضري الغازي، فقد يطغى عليها الاستعمال السكني أو الصناعي أو الترفيهي أو غيرها من الاستعمالات المنتشرة من المدينة المركزية. ففي حالة تعرض وحدة مساحية معينة إلى غزو سكني أو صناعي؛ فإن الوحدات المساحية المجاورة ستتأثر بنمط الاستثمار الجديد وسينعكس ذلك على قيمتها ومقدار إيجارها وعلى كثافة الحركة في شوارعها، وعلى أنماط الاستعمالات الثانوية المكتملة للاستثمار الغازي^(٢٨). ومن هنا يتضح تغيير نمط استعمال الأرض في مدينة الدور من خلال عدم قدرة الاستعمال السكني فيها على منافسة الاستعمالات الأخرى ولاسيما التجارية منها في احتلال المواقع المهمة من المدينة لذا اتجه هذا الاستعمال نحو أطراف المدينة التي تمتاز بانخفاض سعر الأرض فيها على اعتبار أنها أرض خالية أو متروكة، هذا الأمر أدى إلى تغيير سعر تلك الأراضي نتيجة لتغير الاستعمال فيها، إذ تحولت من مناطق متروكة إلى مناطق سكنية وجاء هذا التوسع في الاستعمال السكني لمدينة الدور، نتيجة لزيادة عدد سكانها من ناحية، وتوزيع الأراضي السكنية بنحو كبير على الموظفين والعسكريين من ناحية أخرى، مما أدى إلى توسع مدينة الدور بنحو كبير باتجاه الشمال والجنوب على امتداد جهتي الطريق العام الذي يربط مدينة الدور بسامراء وتكريت، حيث ظهرت العديد من الأحياء السكنية الحديثة التي كانت سابقاً عبارة عن أراضي متروكة مثل أحياء المنصور والزهور أن توسع المدينة باتجاه الشمال والجنوب جاء نتيجة لوجود مجموعة من المحددات التي طوقت مدينة الدور من الشرق المتمثلة بوجود المعهد الفني ومن الغرب نظراً لوجود نهر دجلة، وهذا الأمر أدى إلى عدم اتساعها باتجاه تلك الجهات والمجاور.

٥ - العوامل الاجتماعية:

تؤثر العوامل الاجتماعية في مواقع وتنظيم استعمالات الأرض في المدينة، ومما لا شك فيه في أن السلوك الجماعي لمجتمع له تأثير في تخطيط واستعمال أرض الحضر ككل. أما قيم مجموعة من الأفراد في هذا المجتمع، فلها تأثير في موقع محدد أو جزء من التخطيط أو بمعنى آخر تؤثر قيمة الجماعة على شكل أرض الحضر ككل وتؤثر قيم مجموعة من الناس في جزء من أرض الحضر في المدينة، وعليه يجب التركيز في تحديد القيم الاجتماعية السائدة لسكان أرض المدينة ككل والقيم الخاصة لكل مجموعة من السكان لأخذها بالحسبان عند التخطيط في موقع المدينة^(٢٩). وتؤثر العوامل الاجتماعية في التركيب الداخلي للمدينة إلى جانب العوامل الاقتصادية،

بحيث لا يمكن فصل تأثير أحدهما عن الآخر ويتحدد هذا التأثير بظواهر اجتماعية تتلخص بما يأتي^(٣٠):

١- الغزو:

يعرف الغزو على أنه عملية دينامية تهدف إلى إحلال استعمال جديد بدل استعمال سابق لقابليته على شراء الأرض بأسعار عالية والقابلية على دفع الإيجار للوحدة الواحدة، ويبدو تأثير عمليات الغزو في المدينة متباين من مكان لآخر، وذلك بحسب التنافس والقدرة على الإحلال والضعف الذي يقابله من الاستعمال المقابل، إذ يبدو غزو الاستعمال التجاري واضحاً في منطقة الأعمال المركزي والأشرطة التجارية. أما النمط الآخر من الغزو، فيمكن ملاحظته في أطراف المدينة ما بين استعمالين مختلفين في النمط فالأول أقوى في عملية حراكه، وهو الاستعمال السكني الذي تعرض للإحلال، نتيجة الضغط من الاستعمالات التجارية والإدارية والصحية والثاني الأضعف، وهو الاستعمال الزراعي والأراضي المتروكة؛ لقلّة قابليتها على مقاومة الغزو المنافسة^(٣١). ومن الظروف التي تساعد ظاهرة الغزو تحركات السكان والتوسع في أحد أجزاء منطقة على حساب منطقة مجاورة والتغيرات التي تطرأ على خطوط النقل وتهدم المساكن أو تعرضها للسقوط؛ بسبب تدهور حالتها أو تغيير استعمالها والتغيرات التي تطرأ على الأساس الاقتصادي؛ والتي تؤدي إلى إعادة توزيع الدخل وتؤثر في قدرة السكان على اختيار موقع السكن؛ فضلاً عن النشاطات الاقتصادية كالمعونات الحكومية لتشجيع السكان على بناء المساكن في منطقة معينة^(٣٢).

٢- التكتل:

يعني مفهوم التكتل تجمع أو تكتل الفعاليات الحضرية المتشابهة أو الترابط بين الظواهر الاجتماعية والاقتصادية التي تعود إلى النوع نفسه؛ فهي عملية توضح ميل الأصناف المتشابهة من استعمالات الأرض إلى التقارب مع بعضها في موضع معين لتكون وحدات تجميعية تختلف عن غيرها. كما يعرف التكتل على أنه تجمع أو تصنيف أنواع استعمالات الأرض والمجموعات السكانية كردّ فعل لظهور، أي نمط غير منسجم من أنماط استخدام الأرض والمجموعات السكانية. ويعني التجميع بين الأنواع المتشابهة. ويتخذ التكتل نوعين - الأول تكتل الوحدات السكانية المتشابهة، أي تلك التي تتميز بسمات معينة يعرف بالتكتل العام، أما الثاني، فيعني به ميل الوحدات المتشابهة سواء سكانية أو أنشطة وظيفية إلى التركيز في منطقة معينة يطلق عليه التخصص^(٣٣).

٣- التتابع أو التعاقب:

ويقصد به تناقص غزو منطقة من المناطق على المناطق الخارجية^(٣٤). وتبدو واضحة من خلال إحلال جماعة غازية أو استثمار متغلغل محل الجماعة القديمة أو الاستثمار الأصلي، وهذا يعني أنّ عملية التتابع ترتبط ارتباطاً مباشراً بعملية الغزو وتظهر هاتان العمليتان بصورة واضحة عندما تتراجع الدور الراقية ذات الإيجار المرتفع أمام غزو الطبقة المتوسطة في مفهوم القطاع، أو غزو المؤسسات التجارية والصناعات الخفيفة للمنطقة السكنية قرب المركز التجاري، وكما يظهر زحف السكان والصناعات والاستثمارات الترفيهية والمقابر على الأراضي الزراعية بشكل واضح^(٣٥). ولا تقتصر عملية التتابع على هذه العلاقة التنافسية بين استثمارات الأرض وإنما تنعكس على سكان المدينة أيضاً^(٣٦).

٤- التركيز:

التركز يعني تجمع أو تحشيد السكان والفعاليات البشرية ضمن حدود المدينة أو في منطقة معينة، وهو أحد نتائج السيطرة، وقد يتخذ التركيز صيغة طوعية رسمته عوامل التكامل أو التجانس الاجتماعي، وقد يكون قسرياً فرضته الأجهزة الإدارية أو الخدمية التي تنتمي إلى قطاعات معينة^(٣٧). ويمكن ملاحظة عملية تركيز استثمارات الأرض الوظيفية داخل مدينة الدور من تكتل محلات بيع الأقمشة، والمصوغات الذهبية، وأفران الخبز، ومحلات بيع المواد الغذائية فضلاً عن المولات في المنطقة التجارية المركزية (على امتداد الشارع الرئيسي الذي يربط مدينة الدور بتكريت شمالاً وسامراء جنوباً وكذلك تركيز المحلات التجارية في الشارع المؤدي إلى المركز الصحي الأول في مدينة الدور في حي القدس، ويلاحظ أيضاً تركيز الصناعات الثقيلة والمؤسسات الصناعية الكبيرة في ضواحي المدينة كما هو الحال في المنطقة الصناعية الواقعية في جنوب الدور، كما يظهر التكتل أيضاً من خلال تركيز الصناعات الخفيفة في بعض الأسواق الفرعية المتفرعة من المنطقة المركزية في حي القدس، وحي محمد الدري، وجزء من حي الدور القديمة، كما حصل تركيز في المحال التجارية في الشارع الذي يشطر حي محمد الدري في الجانب الشرقي من المدينة والذي أصبح شارع تجاري بدون استحصال موافقات رسمية، حيث نجد تركيز محلات الغذائية والأفران والأقمشة لوجود تركيز سكاني بذلك الحي من جهة، ولبعد محلات المنطقة المركزية عن سكان الحي من جهة أخرى، حيث يبرز التركيز السكاني في مدينة الدور بأشكال متباينة تفرضها المتغيرات الحاصلة في المدينة فيظهر هناك تركيز يفرضه متغير المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان، فيلاحظ وجود أحياء ذات مستوى اقتصادي جيد من خلال تشييد المنازل الحديثة والفخمة خصوصاً الأحياء المستحدثة، حديثاً مثل حي المنصور، وحي الرشيد، وحي الزهور.

٥ - التشتت:

ويقصد به هجرة بعض السكان أو الفعاليات من المدينة إلى ضواحيها أو إلى مدن تابعة صغيرة وتحدث هذه العملية استجابة للحاجات والرغبات الاقتصادية والاجتماعية للسكان^(٣٨). ويمكن ملاحظة عملية التشتت من تأثير القوة الطاردة المركزية في توزيع الوظائف المختلفة في جميع قطاعات المدينة الحديثة كنمو وتوسع المنطقة التجارية المركزية باتجاهات متعددة^(٣٩). فظاهرة التشتت معاكسة لظاهرة التركيز، فتشتت السكان واستعمالات الأرض المختلفة من المنطقة المركزية يحدث تركزاً في منطقة الأطراف الريفية الحضرية في حين تشتت سكان المناطق الريفية يخلق تركزاً لهم في المراكز الحضرية ويلاحظ في مدينة الدور ارتفاع أسعار الأرض والإيجارات العالية وارتفاع نسبة الضرائب والاختناقات المرورية التي تشكل عقبة في طريق إدارة الأعمال. وعدم الحصول على الموقع التي تتطلبها بعض الفعاليات الصناعية مثلاً، وكذلك إلى القيود التي تفرضها القوانين على بعض الاستعمالات في حين نجد ان مناطق الأطراف الحضرية تمتاز ببعض الخصائص التي تجعل منها مناطق جاذبة للسكان والاستعمالات الحضرية، مثل: وجود الأراضي الواسعة المساحة ذات الثمن والإيجار الرخيص.

٦ - التسلط والتدرج:

يقصد بعملية التسلط أو السيطرة التأثير الاقتصادي والاجتماعي الذي تفرضه أحد المناطق من المدينة على مناطق أخرى والتي تعود إلى النوع نفسه أو أنواع أخرى في بعض الحالات^(٤٠). فمثلاً تعدُّ المنطقة التجارية المركزية في المدينة هي المسيطرة على المناطق التجارية الثانوية من حيث نوعية البضائع والسلع وكميتها التي تعرض فيها وفي الوقت نفسه تفرض على المنطقة تأثيراً، وعلى المدينة بأكملها من حيث تقديمها للبضائع ولاسيما ذات المستوى العالي لجميع السكان، وتسيطر المدن الكبيرة على المدن الفقيرة اقتصادياً^(٤١). ومفهوم التدرج مصطلح يتصل مباشرة بالسيطرة فمن الواضح ان نجد تأثير منطقة الأعمال المركزية لا تتوزع بصورة متساوية بين المناطق البعيدة، حيث يقل التأثير الذي تفرضه هذه المنطقة بالتدرج كلما ابتعدنا عن مركز المدينة، وكما يأخذ تأثير المدن الكبيرة الاقتصادي والاجتماعي بالتناقص التدريجي مع المسافة فكلما كانت المدينة أكبر حجماً وأكبر مركزية كانت درجة تحكمها بنوعية النشاط الذي يسود بينها وبين مركز حضري آخر أقل حجماً ومركزية أكبر، وأنَّ هذا التناقص في درجة السيطرة من المركز نحو الأطراف يدعى بالتدرج^(٤٢).

والنشاط الاقتصادي ونوع الاستثمار وكثافته يتدرج أيضاً من المركز التجاري نحو الأطراف، وهذا التدرج بدوره يؤثر في ترتيب استعمالات الأرض داخل المنطقة، فمثلاً: تعدُّ المنطقة التجارية المركزية (C.B.D) في مدينة الدور هي المسيطرة على المناطق التجارية الثانوية: وعلى الأشرطة

التجارية، وعلى الأسواق التجارية المحلية بنوعها المخططة وغير المخططة، وذلك من حيث كمية ونوعية البضائع والسلع المعروضة فيها، وهي بذلك تفرض تأثيرها وسيطرتها على مدينة الدور بأكملها من حيث تقديمها للبضائع والسلع المتنوعة لسكان المدينة. وإنّ السيطرة التي تفرضها المنطقة التجارية المركزية في مدينة الدور على باقي المناطق، جاء نتيجة لاحتوائها على أكبر تجمع وظيفي وتخصصي يضم وظائف متنوعة، تتمثل بالتجارة أو الصناعات الخفيفة أو الخدمات، مما جعلها مركزاً مهماً لجذب الكثير من الزبائن الذين يفدون من مختلف أجزاء المدينة وضواحيها، والمناطق التابعة لها ومن إقليمها الزراعي. ويمكن ملاحظة عملية التدرج على الفعاليات التجارية في مدينة الدور على سكان أحياء الربيع وتلك البنات والرشيد واليرموك والخضراء، إذ توفر الأسواق المحلية الموجودة في تلك الأحياء الحاجات الضرورية التي يحتاج إليها هؤلاء السكان دون الذهاب إلى مركز المدينة، التجاري للحصول عليها. كما تظهر عملية التدرج أيضاً على الخدمات الصحية في المدينة وذلك من مراجعة السكان للمراكز والمستوصفات الصحية القريبة من مساكنهم أيضاً، أمثال سكان أحياء الربيع والقادسية.

الاستنتاجات:

- ١- العوامل الجغرافية الطبيعية لها دور في نشأة المدينة وديمومتها وتطورها العمراني.
- ٢- إن نمو السكان أدى إلى زيادة الكثافة السكانية في المدينة، وهذا بدوره يجعل الدوائر ذات العلاقة بوضع تصاميم أساسية جديدة للمدينة، حيث وضع أول تصميم أساسي عام ١٩٧٣.
- ٣- تم استحداث تصاميم أساسية بعد عام ١٩٧٣، حيث دعت الحاجة إلى وضع تصميم أساسي عام ١٩٨٦ نتيجة لزيادة عدد الأحياء السكنية، وبلغ عدد سكان الأحياء الجديدة (٣٨٤٢) نسمة.
- ٤- شغل التصميم الأساسي لعام ١٩٨٦ مساحة قدرها (٦٩٢) هكتار.
- ٥- بعد فرز التصميم الأساسي لعام ١٩٩٢ شغلت استعمالات الأرض في المدينة مساحة قدرها (٨٧١) هكتار.
- ٦- بلغ عدد الوحدات السكنية لمدينة الدور لعام ٢٠١٢ (٢٨٨٣) وحدة سكنية.
- ٧- بلغت مساحة المدينة لعام ٢٠١٢ (١٥٨٦) هكتار.
- ٨- بلغت مساحة الاستعمال التجاري لعام ٢٠١٢م (٤) هكتار.
- ٩- ظهور استعمالات جديدة مع التطور المساحي للمدينة.

التوصيات:

- ١- ضرورة إعداد تصاميم أساسية شاملة للمدينة، تنطبق مع المعايير التخطيطية؛ لأن هذه المعايير مبنية على حاجة الإنسان، ولا يخفى علينا أنّ الإنسان في تطور مستمر.

- ٢- وجوب إشراك مجالس البلدية والمحلية للمدينة في وضع التصاميم الأساسية وضمن لجان متعددة بجعل نسبة الخطأ في وضع التصميم قليلة جداً، وهذا يكسب رضا الجميع.
- ٣- ضرورة الحرص في وضع خطة زمنية في آلية تنفيذ المشاريع التنموية التي ذكرت في التصاميم.
- ٤- تعزيز الإمكانيات الاقتصادية في المدينة لاسيما الجانب التجاري؛ لأنه من العوامل التي برزت بنحو واضح في تطور الهيكل العمراني.
- ٥- وضع خطة لرفع القدرة التصحيحية بالنسبة لخدمات البنية التحتية لكي تسهم في خفض مستوى العجز الحاصل في هذه الخدمات.

الهوامش:

- (١) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، الموصل، دار الكتب للطباعة، رقم الإيداع في المكتب الوطنية بغداد ٥٩٣ لسنة ١٩٨٦، ص ٩.
- (٢) الدليمي، خلف حسن علي، الاتجاهات الحديثة في البحث العلمي الجغرافي، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٧، ص ١٢٨.
- (٣) خليل إبراهيم السامرائي، دراسات في تاريخ الفكر العربي، الموصل، ١٩٨٣، ص ٢٨٩.
- (٤) كاظم الدجيلي، مدينة الدور، مجلة لغة العرب، ج ١٢، بغداد، ١٩٧١، ص ٤٧٠.
- (٥) التصميم الأساسي لعام ١٩٩٢ هو آخر تصميم للمدينة والمعمول به حالياً.
- (٥) مازن عبد الرحمن الهيتي، جغرافية المدن والتحضر، أسس ومفاهيم، دار العرب للدراسات والنشر والترجمة، دمشق، ٢٠١١، ص ١٣٧.
- (٦) محمد أزهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، دراسة تطبيقية عن مدينة الموصل حتى عام ٢٠٠٠، ١٩٨٥، ص ٥٤.
- (٧) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، ط ١، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٨٧، ص ١٢٦.
- (٨) ساطع محلي، جغرافية المدن عمرانياً وتنظيمياً، منشورات جامعة دمشق، ١٩٩٣، ص ١٧-٣٠.
- (٩) سعدي محمد صالح السعدي، محمد خالص رؤوف حسن، مضر خليل العمر، جغرافية الإسكان، مطابع دار الحكمة، أربيل، ١٩٩٠، ص ١٠٢.
- (١٠) عثمان محمد غنيم، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري، ط ٢، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٨، ص ٤٣.
- (١١) محمد أزهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٥٥.
- (١٢) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٢٨.
- (١٣) عبد الله عطوي، جغرافية المدن، ج ١، دار النهضة العربية، لبنان، ٢٠٠٣، ص ٣١.
- (١٤) علي حسين الشلش، جغرافية التربة، مطبعة البصرة، البصرة، ١٩٨١، ص ١٣.
- (١٥) خلف حسين الدليمي، التضاريس الأرضية، مصدر سابق، ص ٣٢٣.
- (١٦) خالد جواد سلمان الشمري، استعمالات الأرض في ناحية الزبيدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية- ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص ٢٢.
- (١٧) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٢٧.
- (١٨) عثمان محمد غنيم، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري، مصدر سابق، ص ٤٣.

- (١٩) صلاح الدين حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٢٩-١٣٠.
- (٢٠) علي سالم الشواورة، جغرافية المدن، ط ١، دار المسيرة للنشر والطباعة والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص ٣١١.
- (٢١) صبري فارس الهيتي ود. صالح فليح حسن، جغرافية المدن، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة بغداد، ١٩٨٦، ص ٧٤.
- (٢٢) فلاح مهدي الموسوي، استقراء المؤشرات المستقبلية لتخطيط استعمالات الأرض على ضوء تأثيرات أنظمة النقل والاتصالات الحديثة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٣، ص ٣.
- (٢٣) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٣٠-١٣٤.
- (٢٤) رعد سعيد عبد الحميد الدوري، التحليل الجغرافي لشبكة الطرق المعبدة في قضاء الدور لعام ٢٠٠٨م، مجلة جامعة تكريت، كلية التربية، العدد ٣، ٢٠١٠، ص ٣٨٣.
- (٢٥) محسن عبد الصاحب المظفر، جغرافية المدن، مبادئ وأسس ومنهج ونظريات وتحليلات مكانية، كلية الآداب، جامعة السابغ من أربل، ليبيا، ط ١، ٢٠١٠، ص ١٤٢.
- (٢٦) محمد أزرهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٦٠.
- (٢٧) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٣٩.
- (٢٨) محمد أزرهر السماك وصلاح الجنابي وهاشم الجنابي، استخدامات الأرض، مصدر سابق، ص ٦٠.
- (٢٩) علي سالم الشواورة، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٣١٥-٣١٦.
- (٣٠) صبري فارس الهيتي ود. صالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٧٦.
- (٣١) مازن عبد الرحمن الهيتي، جغرافية المدن والتحصن، أسس ومفاهيم، مصدر سابق، ص ١٤٥.
- (٣٢) محمد أزرهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٦٤.
- (٣٣) حسن الخياط، التركيب الداخلي للمدن، دراسة في بعض الأسس الجغرافية لتخطيط المدن، مجلة الأستاذ، كلية التربية، المجلد ١٢، بغداد، ١٩٦٤، ص ٨٥.
- (٣٤) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، ط ١، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧٧، ص ٧٢.
- (٣٥) محمد أزرهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٦٧.
- (٣٦) محمد أزرهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٦٧.
- (٣٧) محمد أزرهر سعيد السماك وصلاح حميد الجنابي وهاشم خضير الجنابي، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، مصدر سابق، ص ٦٩.
- (٣٨) F.Stuart . Chapinng, Urban Land Use Planning Second Edition,Unvi of Lions, Urbans, 1965, P.62.
- (٣٩) صبري فارس الهيتي ود. صالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٧٢.
- (٤٠) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٦٤.
- (٤١) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٤٧.
- (٤٢) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ١٤٧.