**المحاضرة الرابعة:**

**تخطيط استخدامات الأرض في المدن**

**1.تعريف تخطيط استخدامات الأرض**

يعرفه جوردة على انه عملية وضع توصيات تتعلق برصد الأماكن المناسبة للاستخدامات الإنسانية المختلفة و ذلك من اجل اتخاذ القرار المناسب و العقلاني فيما يخص، تخصيص الأراضي للاستعمالات العامة أو الخاصة.

كما يعرف تخطيط استعمالات الأرض بأنه تقييم منهجي منظم للأرض واستخداماتها القائمة و كذالك للعوامل الطبيعية و الاجتماعية والاقتصادية بطريقة تساعد و تشجع مستخدمي الأرض على اختيار أنماط استخدام مستدامة تمكن من زيادة الإنتاج و تلبية حاجيات السكان وفي نفس الوقت تحافظ على البيئة.

**2 .مستويات التخطيط:**

هناك ثلاث مستويات للتخطيط:

**المستوى الأول:التخطيط القومي:**

يحدد هدا التخطيط السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان و المرافق والتعليم والصحة و الترفيه و الصناعة و الزراعة.

كما يوضح هدا المستوى من التخطيط أيضا، السياسة القومية لتوزيع التجمعات العمرانية الحضرية والريفية وكذلك أحجامها وعلاقتها ببعضها البعض و وظائفها في شكل سياسة قومية شاملة.

ويرتكز التخطيط القومي على النواحي الاجتماعية والاقتصادية للدولة مثل توزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

**المستوى الثاني:التخطيط الإقليمي**

يتناول بالدراسة و البحث وضع المخططات اللازمة على ضوء ما يجود به التخطيط القومي من اقتراحات و بناءا على توجيهاته الخاصة بكل إقليم على حدى.

ويتضمن التخطيط الإقليمي وضع أسلوب عملي لاستغلال إمكانيات الإقليم و ثرواته الطبيعية ووضع خطة تنمية شاملة اقتصادية اجتماعية طبيعية للإقليم وتنظيم تطوره العمراني.

كما يتعرض التخطيط الإقليمي و في نفس السياق إلى دراسة توزيع التجمعات العمرانية (الحضرية والريفية ) وأحجامها ووظائفها وتوزيع السكان و التجهيزات و المنشآت في الإقليم حاليا ومستقبلا.

**المستوى الثالث: التخطيط العمراني أو الحضري**

يرتكز على معالجة المدينة كوحدة عمرانية و تأثرها بالتطور الاقتصادي و الاجتماعي و التكنولوجية.

وبصفة عامة فان التخطيط العمراني يشمل النواحي الاجتماعية و الاقتصادية و الطبيعية و إن كان يرتكز أكثر على النواحي الطبيعية أو الفيزيائية.

**3.أهداف تخطيط استخدام الأرض:**

تتمثل الأهداف الأساسية فيما يلي :

• تقدير الحاجيات الحالية و المستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على توفير هذه الحاجيات.

• وضع الحلول المناسبة للاستخدامات المتنافسة والناجمة عن التضارب بين المصالح الفردية والمصلحة العامة وكذلك بين مصالح الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية.

• البحث عن حلول وخيارات مستدامة واختيار الحلول التي تشبع الحاجيات القائمة وإدارة وتوجيه عملية تنمية المجتمع.

• إحداث تغييرات مناسبة ومنع حدوث التغييرات السالبة.

• تحقيق تخطيط أكثر ملائمة لحاجيات السكان ومشاكلهم.

• الاستفادة من الخبرات والتجارب الدولية المختلفة في هذا المجال.

يرتبط تحقيق الأهداف السابقة الذكر بضرورة توفر الإرادة السياسية و القدرة المالية اللازمة لتنفيذ الخطط ولضمان تحقيق هذه الأهداف يتطلب ما يلي:

• أن تقوم مؤسسات تشريعية بتحديد أهداف هذا النوع من التخطيط.

• ضرورة أن يشمل فريق التخطيط إلى جانب مخططي استخدام الأرض متخصصين في مجالات علمية مختلفة كالاجتماع و الاقتصاد و البيئة و السكان و القانون.

•يجب أن يأخذ تخطيط استخدام الأرض بعين الاعتبار البيئة السياسية و الاقتصادية التي يحدث فيها ، فهذا التخطيط سيتعامل مع السكان المحليين و الملاك الغائبين و صناع القرار و سيتأثر هذا التخطيط بمعنيين من خارج المنطقة التي يحدث فيه التخطيط، لذلك لابد من تحليل هذه القوى المؤثرة و وضع إستراتيجية واضحة و محددة في كيفية التعامل معها.

**4 .المبادئ الأساسية لتخطيط استخدام الأرض:**

هناك مبدأين رئيسيين تقوم عليهما عملية تخطيط استخدام الأرض هما:

- **مبدأ الاستخدام الأمثل :** كل قطعة من الأرض لابد أن تؤدي وظيفة معينة ، لذلك تتحدد وظيفة تخطيط استخدام الأرض في تحديد الاستخدام الأمثل لكل قطعة من الأراض و بما يخدم المصلحة العامة، مع ذلك فالاستخدام الأمثل للأرض ما هو إلا مفهوم نسبي ، فما هو استخدام امثل في إقليم أو في دولة قد لا يكون كذلك في إقليم أو دولة أخرى.

**- مبدأ تعدد الاستخدام :** يلجا المخططون في كثير من الأحيان إلى تشجيع تعدد استخدامات القطعة الواحدة من الأرض خصوصا في الدول ذات المساحة المحدودة، التي تنذر فيها الأراضي ذات الخصائص و المواصفات الجيدة و الملائمة ، فهناك خدمات أساسية لابد من توفيرها حيثما استقر الإنسان مثل :السكن ،الخدمات المختلفة الاستجمام و الترفيه ، خدمات الدفاع و الأمن و التجارة و كلما ازدادت كثافة السكان كلما ازدادت المنافسة بين هذه الاستخدامات المختلفة.

**5. العوامل المؤثرة في استخدامات الأرض:**

يتحكم في استخدامات الأرض مجموعة من العوامل هي:

**-العامل الطبوغرافي :** تميل استخدامات الأرض إلى اختيار المواقع السهلة و القريبة من طرق النقل البري و ذلك تحقيقا لمبدأ سهولة الوصول إلى هذه الاستخدامات. فإن وجود طرق المواصلات يفرض أنماطا معينة من استخدامات الأرض و بخصائص و مواصفات مميزة و من المؤكد أن العديد من أنماط الاستخدامات في المدن لا يمكن أن ينجـح و يستمـر إلا إذا توفـرت طـرق الموصـلات كما هو الحال في الاستخدام التجاري و الصناعي الذي يأخذ في كثير من الأحيان شكل الأشرطة الممتدة الأمر الذي نجم عنه تحول في أشكال المدن ، و هذا عكس ما كان سائـدا في كثير من المدن التاريخية القديمة التي كانت فيها الاستخدامات تحبذ اختيار المواقع القريبة من الأنهار أو المواقع المرتفعة التي توفر لها الحماية**]**[[1]](#footnote-2) **[**.

فـالخصائـص الطبوغرافيـة المتمثلة في تنوع أشكال سطح الأرض و درجة الانحدارات، الارتفاعات و الانخفاض عن مستوى سطح البحر و طبيعة التركيب الصخري كلها عوامل تؤثـر في اختيار و تنظيم استخدامات الأرض في المنطقة و توجيهها أحسن توجيه سواء كانت الاستخدامات سكنية ،صنـاعية، الترفيهية و غيرها.

**-التربة :** يعتبر عامل التربة و خصوصا ما يتعلق بتركيب التربة و بنيتها من العوامل المهمة و المحددة للاستخدامات الحضرية للأرض، فبنية التربة هي التي تحدد تحمل التربة للمباني المقامة عليها ،فالمناطق التي تستغل لبناء مباني متعددة الطوابق لابد أن تمتاز تربتها ببنية قوية وقادرة على التحمل ، رغم أن التقدم التكنولوجي في مجال الإنشاءات و العمارة قد استطاع التغلب على عامل ضعف بنية التربة ،إلا أن هذا العامل ما زال حتى وقتنا الحالي يلعب دورا لا ياستهان به في تحديد و ضبط استخدام الأرض الحضرية.

**-عامل المنافسة :** يقوم مفهوم المنافسة على مبدأ أنه لا يمكن لنشاطين أن يستغلا نفس الحيز المكاني في نفس الوقت ،لذلك يمكن القول أن أنماط استخدام الأرض السائدة في المدن و توزيعها الجغرافي و كذلك كثافة السكان و توزيعهم الجغرافي تنجم بالدرجة الأولى عن عامل المنافسة بين المجموعات السكنية المختلفة من جهة و بين استخدامات الأرض الأخرى في المدن من جهة أخرى . و يلاحظ باستمرار أن الاستخدامات التجارية و الصناعية في المدن تعتبر أفضل الاستخدامات نظرا لأنها تحقق غالبا أفضل المردودات الاقتصادية مقارنة بغيرها من الاستخدامات الأخرى ،لذلك فإن هذه الاستخدامات تربح المنافسة في معظم الأحيان ،و يليها بعد ذلك الاستخدامات السكنية التي تحتل المرتبة الثانية من حيث القدرة على المنافسة،مع ملاحظة وجود نطاقات انتقالية بين مناطق الاستخدام هذه، تختلط فيها الاستخدامات مع بعضها البعض. على صعيد أخر فإن مقدار وطبيعة حركة البضائع والسلع و السكان داخل المنطقة الحضرية تعتمد بشكل كبير على أنواع و وسائل المواصلات المتاحة. ويلاحظ أن عامل المنافسة يكون على أشده في منطقة الأعمال المركزية، الأمر الذي ينجم عنه ظهور نشاطات جديدة و هجرة نشاطات أخرى من هذه المنطقة نظرا لعجزها عن المنافسة.

**-عامل النقل :** تميل استخدامات الأرض في المناطق الحضرية إلى الامتداد و التحرك باتجاه طرق المواصلات وخطوط النقل، و في أحيان كثيرة وجود طرق ومواصلات يفرض أنماط معينة من استخدامات الأرض و بخصائص و مواصفات مميزة و من المؤكد أن العديد من أنماط استخدام الأرض في المناطق الحضرية لا يمكن أن ينجح و يستمر إلا إذا توفرت طرق المواصلات كما هو الحال في الاستخدام التجاري و الصناعي الذي يأخذ في كثير من الأحيان شكل أشرطة ممتدة على جانبي الطرق و المحاور الكبرى للمواصلات في كثير من المدن.

**-عامل قيمة الأرض:** تتأثر قيمة الأرض في المناطق الحضرية بمجموعة من العوامل هي:

الكثافة السكانية و السكنية ،الموقع وخصائصه ،عامل الأفضلية و المنافسة بالنسبة للاستثمار،نوع الوظيفة السائدة ،الخصائص الطبوغرافية للأرض و أخيرا التخطيط الحضري من خلال تحديد مواقع المؤسسات العامة و سعة الشوارع و مناطق التقاطعات و المناطق المفتوحة و امتداد المجموعات السكنية و نوعيتها.و قد تبين من خلال دراسات كثيرة أن قيمة الأرض في المدن تكون عالية في مركز المدينة الذي يمثل الثقل الاقتصادي لها و تقل هذه القيمة كلما اتجهنا إلى الأطراف،مع ملاحظة وجود تغير في قيمة الأرض بالزيادة أو النقصان بمرور الزمن.

**-التغير في نمط الاستثمار السائد و المجاور :** يعتبر عامل التغير في نمط الاستثمار السائد أو المجاور من العوامل الهامة المحددة لاستخدامات الأرض في المناطق الحضرية ،فالاستخدام السائد في قطعة ارض معينة داخل المدينة و في وقت محدد قد يصبح غير قادر على الاستمرار في وقت لاحق، الأمر الذي يؤدي إلى اختفاءه وهجرته إلى مناطق أخرى جديدة تتناسب مع إمكانياته و طموحاته ،أما بالنسبة للتغير في الاستخدام المجاور فإنه عادة ما يترتب عليه مجموعة من التغيرات في قيم الأرض و إيجارها و كثافة الحركة و قد ينعكس هذا بمرور الزمن على الاستخدام المحيطة.

**-العوامل الاجتماعيـة:**

توجد بجانب كل هذه العوامل سلسلة أخرى من العوامل المؤثرة على واقع و تنظيم استخدامات الأرض و ترتبط هذه السلسلـة بالنواحـي الاجتماعيـة، و نقصـد بها القيـم و السلـوك الإنسانـي من عادات و تقاليد. و بالنظر إلى شكل استخدام الأرض نجد أن هذا الشكل هو نتيجة عمل كثير من الأفراد و الجماعات، أي عمل ناتج عن سلوك الإنسان دفعته احتياجاته و رغباته. فالسلوك الإنساني له دور كبير في أي عمـل على أسـاس القيـم الاجتماعيـة و الاقتصاديـة السائـدة في هذا المجتمع و المتمثلة في:

* + - الاحتياجات و الرغبات في إطار القيم الاجتماعية و الاقتصادية السائدة.
    - تحديد الهدف الذي يسعى إليه.
    - تنظيم البدائل من الحلول.
    - اتخاذ القرار و تنفيذه.
    - التقييم و إعادة النظر من جديد.

و قد يخلق التغيير الناتج عن تنفيذ المشروع المختار قيما جديدة للمجتمع، فلا شك أن بناء حــي سكنـي صحـي سيغير من قيم المجتمع، هذه التغييرات بدورها تخلق سلسلة جديدة من الأعمال التي قد تغير شكل استخدام الأرض مرة ثانية.

-6**الآثار السلبية على استخدامات الأرض:**

تـؤدي الآثـار السلبيـة لاستخدامات الأرض إلى العديد من المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية و الصحية ، كما أنها تعمل على تقهقر المدن و الأحياء و تعمل على هجرة ساكنيها لاسيما في بعض الاستخدامات من أجل البقاء و مواصلة الدور الذي تقوم به مع زوال المنافسة بين مختلف الإستخدامات فالهدف هو خدمة المواطن و تنظيم حياته و إعطاء صورة جميلة للمدينة.

و أهـم هـذه الآثـار السلبيـة الناجمة عن استخدامات الأرض هي:

**- الآثار البيئية و الصحية:**

إن عـدم التخطيط الجيـد و الأمثل للأرض يؤدي إلى إلحاق أضرار كثيرة بالبيئـة التي يعيش فيها الإنسان، ففي الميدان الصناعي يجب اختيار المواقع البعيدة عن المناطق السكنية من أجل حماية الإنسان. فمع بدايـة الثـورة الصناعيـة و النمو السريع للمدن و انتشار الأحياء المتخلفة و تداخل استخدامات الأرض و انتشار الأمراض و الأوبئة و الحرائق، تـدخلت بعض الدول من خلال سن تشريعات لإخـراج هـذه المصانـع الخطرة على الصحة العامة من المدينـة و منع إقامتهـا بجوار المسـاكن، تحديد استعمـال بعض مـواد البنـاء في انجاز المباني و خاصة ذات الاستخدام الإداري و هذا من أجل الحد من انتشار الحرائق، كذا منع إقامة حظائر الحيوانات في وسط المدن أو في المناطق السكنية.

**- الآثار الاقتصاديـة:**

لا شك بأن العوامل الاقتصادية و التي قد تمتد حتى خارج إقليم المدينة تؤثر على شكل استخدامات الأرض، فهي عبارة عن قوى محلية و أخرى إقليمية تتفاعل مع بعضها و من ثم فهي تؤثر على المدينة خاصة في عمليات التنمية و إنجاز المشاريع بمختلف أنواعها سواء السكنية، التعليمية، الصحية و الترفيهية.

**- الآثار الاجتماعية:**

كان السكن و لا يزال من الانشغالات الأولى للمواطن و الدولة على حد سواء و هاجسه الوحيد المرتبط باستقراره الاجتماعي. فمن خلال هذا تنشأ الآثار الإجتماعية السلبية لاستخدامات الأرض عن طريق عدم التزام المواطنين بقوانين البناء و التعمير و المتعلقة بالمخالفات العمرانية التي شوهت النسيج الحضري للمدينة و بقاء العديد من البنايات مدة طويلة دون إنهاء الأشغال بها، مما ألحق ضررا كبيرا بالمحيط العام و كذا عدم انسجام الإطار المبني مهما كانت طبيعته و مكوناته.

**- الآثار الأمنية:**

فالآثار الأمنية هي عمل ناتج عن سلوك الإنسان بحثا عن إشباع احتياجاته و رغباته، كما هو مرتبط بالجوانب التالية**]**[[2]](#footnote-3) **[**:

**الجـانب الأول:** تأثير الأرض بحد ذاتها (أي طبيعتها الخطرة):

الانحدارات الشديدة ، التكوين الصخري الهـش و ما ينجر عنه من حركات كتلية بمختلف أحجامها (إنزلاقات التربة)، بالإضافة إلى المناطق السكنية المجاورة أو المحاذية للأودية و عامل الفيضانات سواء في فصل الشتاء أو جراء الأمطار الفيضانية و الفجائية، دون أن ننسى أيضا المناطق التي تحوي على مياه جوفية (الأسمطة المائية) (Nappe Phréatiques) و مدى تأثيرها على العمران بمختلف أنواعه، أحجـامه و استخداماته.

**الجـانب الثـاني:** تأثير الأرض المعرضة للأخطار بفعـل الإنسان:

تتمثل هذه الآثار نتيجة المشاريع التي يقوم بها الإنسان كـطرق السّيـارة ذات الحركة المرورية العـالية و التي تصدر منها ضوضاء بدون انقطـاع، و الغازات المنطلقـة من المركبات و مدى تأثيرها على الطبيعة و الإنسان دون أن ننسـى المناطق السكنيـة المجاورة لها و ما تسبـبه من خطـر على سلامة و أمن المواطنين، هذا من جهة و من جهة أخرى لدينا تأثير المناطق الصنـاعية القريبة من المناطق السكنية من جـراء الغـازات و الملوثات المنبعثة منها إلـى حــد التـأثيـرات الإشعـاعـية في بعض المصـانع المتخصصـة علاوة على ذلك الإنفجـارات النـاتجة عن الأخطـاء التقنيـة و ما تسببـه من أضرار ماديـة و بشريـة و حتى نفسيــة نتيجـة الهلـع و الخـوف.

**الجـانب الثـالث:** تأثير المخططات و التصاميم العمرانية واستفحال الجريمة:

يعتبـر التخطيط و أسلوب تصميـم الاستخـدام السكنـي لهو دورا هـاما و فعـالا في تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكـان و إحسـاسهـم بالأمـن و مشاركتهم الإيجابيـة في تقليص الفـرص المتاحة للجـريمـة،و قد أشارت العديـد من النتـائج أن الكثيـر من المعاييـر التصميميـة التي تساهم في الحـد من الجريمـة قد تم إهمـال تطبيقهـا في غالبيـة الأحيـاء السكنيـة، بالإضافة إلى تحويل بعض الشوارع منها إلى مجموعة من الشوارع ذات النهايات المغلقة مما يشـجع المجرم على القيام بعمليات السرقة و غيرها بكل حرية.

بالإضافة إلى خـلق مناطق سكنية جديدة و التي تعتبر كأحياء للنـوم و ما تشهده من جرائم نتيجـة لنقـص المقرات الأمنية،قد تعدت مظـاهر الإجـرام إلى أبعـد حــد و هـي جريمة الاختطاف خاصـة الأطفـال و التي لا تمت بصلــة إلى مظاهر مجتمعاتنا الإسلاميـة و إلى عاداتنـا و تقاليدنـا.

**- الآثار العمرانية و تشويه النسيج العمراني:**

كان السكن و لا يزال من الانشغالات الأولى للمواطن،  فهمه الوحيد هو الظفر بـبيت يأوي فيه عائلته حتى و إن لم يكن يتوفر على شروط العيش الكريم.

و قد أقرت هذه الوضعية ظهور ما يسمى بالبنايات الفوضوية، التي أثرت بشكل مباشر على النسيج الحضري و التي نتج عنها إختلالات عمرانية كبيرة أدت إلى ظهور كم هائل من الأحياء العشـوائية (الفوضوية) على أراضي غيـر قابلـة للتعمير و أدى هذا النمو الحضري غير المراقب إلى تدهور البيئة و كذا الإطار المعيشي ، فـالوسـط الحضـري يجب أن يكون و قبل كل شيء صحـي، يوفر لسكـانه جميع التجهيزات الداخليـة و الخـارجيـة، بالإضافـة إلى الخدمـات التي يحتاجهـا السكـان و لا يتحقق هذا إلا بإخضاع كل عمليات التعمير إلى الإطار القانوني للتعمير.

-7**تنظيـم استخدامات الأرض:**

يعرف تنظيم استخدامات الأرض بأنه تقييم منهجي منظم للأرض و استخداماتها القائمة على العوامل الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية بطريقة تساعد مستخدمي الأرض على اختيار أنماط استخدامات مناسبة، و يعـرف كذلك بأنه دمج المعطيات الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية لاستعمال معين مع تقييم و توقع مسبق للحاجيات المستقبلية.

مما تقدم يتبين أن تنظيـم استخدامات الأرض يتجلـى في تحسين الظروف البيئيـة و الطبيعيـة للمدينـة و المناطـق المجـاورة لهـا، بالإضـافة إلى تحسين الأحوال الاقتصاديـة و الاجتماعيـة للسكـان و توفير مختلـف الخدمـات لهم، يمكن إجمالها في **]**[[3]](#footnote-4) **[**:

* 1. **من الناحية العمرانية:**

- تحسين العلاقة بين المناطق السكنية و الخدمات العامة و المناطق الصناعية بحيث لا يطغى قسم منها على الآخر، مع توفير الخدمات في مختلف الأحياء بدون استثناء.

* توفير الساحات العمومية و جعلها متنفسا للمناطق السكنية و حتى الأحياء من أجل إعطاء صورة حسنة للنسيج الحضري مع الاهتمام بالعنصر البيئي ألا وهو الأشجار و النباتات.
* عـزل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية و حتى مناطق النشـاط التجـاري من أجل التقليل من الضوضاء و حماية المواطن من الغازات و الملوثات المنبعثة من هذه المناطق.
* إنشاء أسواق تجارية جوارية للسكان، بحيث تكون تتوسط جميع الأحياء السكنية دون أن ننسى معها أماكن توقف السيارات و التي أصبحت الآن تشكل هاجس كبير للمواطن أثناء تنقلاته اليومية.
* العمل على التنويع في الإنجازات المعمارية و إعطائها نوع من الإبداع و الجمال.
  1. **من ناحية الخدمات:**

- مـد الشبكات المختلفة (المياه الصالحة للشرب، الكهرباء و الغاز، الصرف الصحي،...إلخ) و التي تتوافق مع حجم السكان.

* توفير وسائل المواصلات من أجل ضمان تنقل المواطنين.
* إنجاز شبكة طرقات جديدة و عصرية، تربط جميع المناطق الحضرية بشكل يسهل الوصول إليها.
* تقريب الاستخدامات غير السكنية لاسيما التعليمية و الصحية من المواطن من أجل توفير الراحة و التقليل من عناء التنقل.
  1. **من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية:**

- تحسين الظروف المعيشية للسكان و العمل على إيجاد مناصب جديدة للبطالين.

* القضاء على البنايات الفوضوية و تحسين الظروف الاجتماعية و الصحية للسكان عن طريق إنجاز مباني سكنية اجتماعية تتوفر فيها الشروط الصحية، و في نفس الوقت القضاء على المظهر العام الذي يشوه المدينة.
* خلق مناطق صناعية جديدة و التي ينجم عنها زيادة التطور الاقتصادي للمدينة من جهة و خلق مناصب عمـل و القضـاء على البطالـة من جهة أخرى، مع مراعاة الضغط على حركة النقـل و المواصلات.
* إحداث تغييرات مناسبة و في نفس الوقت إيجابية مع منع حدوث التغييرات السلبية.
* وضع الحلول المناسبة للاستخدامات المتنافسة و الناجمة عن التضارب بين المصالح الفردية (الخاصة) و المصلحة العامة (الدولة).
* الاستفادة من الخبرات و التجارب الدولية المختلفة في هذا الميدان.
* تقدير الاحتياجات الحاضرة و المستقبلية للسكان و تقييم قدرة استيعاب الأرض على توفير هذه الاحتياجات و إيجاد الحلول للمشاكل القائمة و المتوقعة.

8- **أهمية و فوائد استخدامات الأرض:**

ظهر الاهتمام باستخـدامات الأرض نظرا لوجود الحاجة الماسة لمثل هذا النوع من التخطيـط الذي يعمل على تنظيـم و ضبط استخدامات الأرض و توجهها لتغطية احتياجات السكان و إيجاد الحلول المناسبة لمواجهة المشاكل التي يعانون منها و التغلب عليهـا، و قد زاد الاهتمام بهذا النوع من التخطيـط للأسباب التالية **]**[[4]](#footnote-5) **[**:

* التزايد المستمر في عدد السكان، لذلك فإن معرفة كيف يتزايد السكان و أين يتزايدون هي أمور على درجة كبيرة من الأهمية.
* كذلك فإن هناك حاجة ملحة لتحديد أنواع الأراضي و استخداماتها المثلى لضمان توفيـر الاحتيـاجـات السكـانيـة.
* المحـافظة على الموارد الطبيعية و البيئية بكـل عناصـرها.
* تحقيـق العـدالة الاجتماعية سواء كان ذلك في ميدان توزيـع مناصـب الشغـل أو المساكن و المـدارس و جميـع الخدمـات الأخـرى و لجميع المناطق و الشـرائح السكـانيـة.
* ظهـور الكثير من المشاكل الحضرية و من بينها المتعلقة بالازدحـام المروري والعجز في إيجاد حـلول للتغلـب على مثـل هذه المشـاكل.
* تخصيـص و توجيه الأراضي بين مختلف الاستخدامات وفـق أسـس علميـة و موضوعية.
* تغييـر الوضـع القائـم بتطوير أنماط استخدامات الأرض و التي تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و الطبيعية السائدة إلى الأفضل، مع منـع حدوث تغييـرات غير مرغـوبة من قبـل السكـان.
* التغـلب على التنافس بين أنماط استخدامات الأرض و المتضاربة بين مصالح مستخدمي الأرض و المصلحة العامة.

1. **[]** عثمان محمد غنيم، مصدر سبق ذكره، ص 43. [↑](#footnote-ref-2)
2. **[]** علام أحمد خالد، مصدر سبق ذكره، ص 365. [↑](#footnote-ref-3)
3. **[]** عثمان محمد غنيم، مصدر سبق ذكره، ص 36. [↑](#footnote-ref-4)
4. **[]** عثمان محمد غنيم، مصدر سبق ذكره، ص 38. [↑](#footnote-ref-5)