

REINVESTMENT IN THE URBAN LAND AND ITS IMPACT ON URBAN PLANNING

Abdo Thabet Mohammad al-Absi

Sanaa University - College of Engineering - Department of Architecture

(Received December 27, 2008 Accepted March 3, 2009)

Due to the rapid growth and horizontal expansion of Yemeni cities in all directions, and the increase in population over the last two decades that resulted to raise the prices of its land ten times, and this in turn has also led and lead to the intensive investment or re-investment and land speculation in the land located in the city centers and at both sides of the main commercial streets and nearby areas according to their importance, By means of removal of most low-rise buildings and some three-storey buildings even if its in good conation, and then reinvesting in the land by replacing new higher buildings utilization the value of the land, with more feasibility and profits for the owners and without leaving any open spaces and green areas parking area etc., the expansion of cities vertically or horizontally, led to raise the housing and building densities and traffic movement etc.

Accompanying the intensive use of land and the transfer of land use for the various investment options; trades, commercial offices and financial and services, etc.,

These changes take place in accordance with the market and investment mechanism and the increase of natural growth of cities, while mostly away from the city master plan, and change the land uses without any authorized planning references, and not accompanied by legislative , rule and regulations and planning systems that organize the new orientation, and this led to increase the capacity of services available to perform its function, which is originally at low level (minimum requirements), creating huge environmental, planning and management problems which reflected in many cases such severe overcrowding traffic and the disappear of some green areas and significant huge palaces and provision of all essential services, according to the assumed standards.

إعادة استثمار أراضي المدن وتأثيرها على تخطيطها العمراني

عبد ه ثابت محمد العبسي

أستاذ العمارة وتخطيط المدن المشارك جامعة صنعاء

كلية الهندسة - قسم العمارة

المستخلص

أدى نمو المدن اليمنية السريع وتوسعها الأفقي في كل الاتجاهات وازدياد سكانها خلال العقدين الأخيرين إلى رفع أسعار أراضيها عشرات الأضعاف، وهذا بدوره أيضا أدى ويؤدي إلى إعادة الاستثمار أو الاستثمار

المكثف للأراضي التي تقع في مراكز المدن وبجانب الشوارع التجارية الرئيسية والمناطق القريبة منهما وبحسب الأهمية، عن طريق إزالة معظم المباني المنخفضة الارتفاع وحتى بعض المباني التي يصل ارتفاعها الي ثلاثة ادوار وان كانت جيدة البناء، ومن ثم إعادة استثمار الأرض من جديد ببنا محلها مباني جديدة أكثر ارتفاعاً واستغلالاً للأرض، وأكثر جدوى وعائد مادي لمالكها وبدون ترك أي متنفسات او فضاءات كمواقف السيارات وغيرها، أي اتجه توسع المدن راسياً الي جانب التوسع الأفقي مما عمل على رفع الكثافات بأنواعها بنائية وسكنية وحركة آلية..الخ. ويرافق الاستعمال المكثف للأرض تحويل وظائفها للأغراض الاستثمارية المختلفة، تجارة، مكاتب تجارية ومالية وخدمية..الخ.

وهذه التغيرات تجري وفقا لآلية السوق والاستثمار وتطور طبيعي لنمو المدن، إلا ان معظمه بعيداً عن المخطط العام، وتعير لاستعمالات الأرض وبدون أي مرجعية تخطيطية معتمدة، كما لم يرافقها نظم تشريعية وقانونية وتخطيطية تُنظم ذلك التوجه الجديد، وقد أدى ذلك الي زيادة الحمل لقدرة الخدمات المتوفرة على تأدية وظيفتها والتي هي في الأصل منخفضة المستوى، مما خلق مشاكل بيئية وتخطيطية وإدارية كثيرة يتضح أثرها من خلال الازدحام الشديد للسيارات وموقفها واختفاء بعض المناطق الخضراء والقصور الكبير في توفير كل الخدمات الرئيسية وفقا للمعايير المفترضة.

المشكلة البحثية:

ارتفاع أسعار الأراضي في المدن وخاصة في مراكزها الحيوية أدى ويؤدي إلي الاستثمار المكثف للأرض من خلال إزالة بعض تلك المباني المنخفضة الارتفاع والبناء محلها مباني أكثر ارتفاعاً وأكثر فائدة وحادثة وبدون تشريعات ونظام تخطيطي مسبق او مرجعية تخطيطية معتمدة اوجد الكثير من المشاكل التخطيطية والحضرية والبيئية في معظم المدن اليمنية.

هدف البحث:

يهدف البحث إلي إبراز مشكلة إعادة استثمار الأرض في المدن ومدى تأثيرها على النمو المستقبلي للمدينة من خلال فهم مسار تلك المشكلة المرافقة للتحضر السريع بهدف وضع الحلول التشريعية والقانونية والتخطيطية لها ومن ثم التوجيه المناسب لها من قبل الجهات ذات العلاقة، من خلال عمل أسس مرجعية معتمدة يمكن الرجوع إليها لتوجيه نموها وتوسعها وإعادة تخطيطها بما يتناسب مع متطلبات المدن والتنمية والاستثمار والبيئية والإنسان.

المقدمة:

إن التوسع المستمر للمدن راسياً وأفقياً يؤدي إلي استمرارية ارتفاع أسعار أراضيها تدريجياً ابتداءً من مركزها (مراكزها) المدينة وجوانب وقرب الشوارع بتصنيفاتها وبعدها منها وبحسب أهميتها وما يحيط بها، وبما ان معظم المباني في تلك المناطق بنيت وتبنى قبل الارتفاع الكبير لأسعار تلك الأراضي، لذا فمع مرور

الزمن يصبح ارتفاع أسعار الأراضي أكثر من سعر المبنى الذي يقع عليها، وضرورة الاستثمار الجزئي او الفردي والاستغلال الأمثل للأرض تؤدي إلي إزالة تلك المباني (او بيعها لمن هو قادر على استثمارها أفضل) ومن ثم إعادة البناء عليها بمباني جديدة أكثر ارتفاعا او مباني يمكن استثمارها بشكل أفضل، وهو ما يمكن تسميته بإعادة استثمار الأرض أو الاستثمار المكثف للأرض.

ويعتبر إعادة استثمار الأرض احدي القوانين الحتمية المرافقة للتحضر المعاصر ولتوسع المدن ونموها راسيا الي جانب توسعها الأفقي، كما إن إعادة استثمار أراضي المدن يرافقه عادة تغير وتحول في وظيفة تلك المباني، وهذه الظاهرة يختلف نمطها وأحجامها باختلاف الزمن وحجم المدينة وإمكانياتها الاقتصادية، لأنها مرافقه للتحضر والسكن بالمدن وشروطه وان اختلفت مفاهيمه، وسواء كان ذلك بالمدن القديمة مثل مدينة صنعاء وشباب بمبانيهما البرجية العالية والتي هي نتيجة لكيفية استثمار تلك الأراضي او المدن المعاصرة ذات الأبراج الشاهقة مثل مدينتي دبي وهونج كونج او مدن الدول الصناعية الأكثر تقدماً وإحلال الصناعة النظيفة عالية التقنية والأكثر تقدماً محل الصناعة التقليدية مثل لندن وباريس ..الخ، كما ان هذه الظاهرة بدأت ملامحها تظهر بقوة في معظم المدن الرئيسية اليمينية وان تباينت مستوياتها، وهو ما تناوله البحث وناقشه من خلال دراسة تحليلية لهذه الظاهرة وأمثلة حية ونماذج مختارة.

1- أهمية المحافظة على الأرض نظره عامة شاملة

التطور العلمي والتكنولوجي والاقتصادي في العالم المعاصر أدى ويؤدي الي الاستخدام الأمثل والرشيدي والمكثف لكل خيرات الطبيعة ومواردها، وتعتبر الأرض من أهم مواردها الرئيسية وإذا كان العلم قد كثف من استثمار الأرض الزراعية وعائداتها بوسائل علمية متعددة، فان الأرض بالمدن لم تسلم من ذلك التأثير، والتطور الاقتصادي والعلمي حتم استثمارها أيضا بكثافة ويقدر ما تسمح به الإمكانيات العلمية التقنية والتكنولوجية والاقتصادية.

ويعتبر استثمار الأرض بكثافة وفعاليتها وبعقلانية احدي الأهداف الإنسانية العالمية للمحافظة عليها، لان الأرض ومجالها الحيوي هو المكان الذي تمارس فيه كل الفعاليات البشرية وأساس الحياة، وهي محدودة المساحة لا تكبر ولا تتوالد، وارتقاء الفكر الإنساني واستيعاب تلك الظاهرة دفع الكثير من الأفراد والمنظمات الي الدعوة للاستخدام الرشيد للأرض وعدم إهدارها، وذلك من خلال مؤسساته الرسمية ومنظمات المجتمع المدني.

والنظرة الشاملة لمساحة الأرض على مستوى الكرة الأرضية تبين التالي:

إجمالي مساحة الكرة الأرضية 510,000,000 كم² وتقسم الي:

• مساحة المحيطات 361,000,000 كم² وتشكل 70% من مساحة الكرة الأرضية.

• مساحة اليابسة 148,000,000 كم² وتشكل 30% من مساحة الكرة الأرضية⁽¹⁾.

وعند تحليل مساحة الأرض اليابسة الفعالة يتضح التالي -

• مساحة الأرض الزراعية 14,140,000 كم² وتشكل 9.55% من مساحة الأرض اليابسة.

• مساحة أراضي المراعي 30,520,000 كم² وتشكل 20.6% من مساحة الأرض اليابسة.

• مساحة أراضي الغابات 40,570,000 كم² وتشكل 27.4% من مساحة الأرض اليابسة.

وبرغم ان المساحة الإجمالية للأرض اليابسة على مستوى العالم لم تتغير، فان مساحة الأرض الزراعية تتناقص باستمرار، ووفقا للدراسات السابقة خلال الفترة 1950 الي 1980 اي خلال 30 سنة ازيد عدد سكان العالم من 2.55 مليار نسمة إلي 4.45 مليار نسمة وتناقص متوسط المساحة الزراعية للشخص من 5667م² الي 3200م²/ شخص⁽²⁾ أي انخفض المعدل تقريبا الي النصف، وبحكم النمو السريع خلال الثلاثة العقود الماضية فمن المتوقع ان يكون ذلك المعدل قد انخفض تقريبا الي الضعف أيضا بحكم الزيادة السكانية والاستعمال غير الرشيد للأرض .

وهكذا فالسكان يتزايدون باستمرار بينما مساحة الأرض الزراعية نقل أيضا باستمرار، وهذه احدي الظواهر العالمية والتي يحتاج أخذها بالاعتبار عند أي معالجات تنظر إليها الدولة ككيان فوقي ينظم حركة العمران والمدن والأرض الزراعية، وصحيح ان التقنية الزراعية والهندسة الجينية قد رفعت من الإنتاج وكثفت استثمار الأرض زراعياً الا ان ذلك لا يعني إهدار الأرض الزراعية عشوائياً بقرب المدن وتحويلها الي كتل خرسانية وطرق إسفلتية طالما وان التخطيط الاستراتيجي الشامل ذات التنمية الحضرية المتوازنة ممكن ان يطرح الكثير من البدائل، مثل تنمية مناطق استثمارية ذات مواصفات من الدرجة الأولى وهي كثيرة في اليمن ونشير هنا فقط الي ان اليمن تمتلك ساحل بحري بطول يتجاوز 2000 كيلو متر وبجانبه كثير من المدن الصغيرة القابلة للنمو، وبقرها ارض شبه صحراوية والتي ممكن ان تستصلح الي جانب العمران، مع العلم ان اكثر المدن تطوراً وازدهاراً في العالم هي المدن الساحلية.

ونحن في اليمن جزء من المنظومة العالمية ومن الدول الأكثر إسرافاً في استهلاك الأرض او تغييراً لوظيفتها سواءً كان ذلك في الاستثمارات العقارية والتوسع الأفقي للمدن لحساب الأرض الزراعية أو إهمالها وتركها تتصحرو وتتعرى بسبب عدم الاهتمام بها، لمردودها التقليدي المنخفض الغير منافس او تحويلها لإغراض زراعة القات..الخ.

¹ - <http://www.mreen.com/arabic/map-a.htm>

² - وولان تشن وآخرون - تخطيط المدن - النظريات ، الطرق ، التطبيقات - مركز ابحاث علوم العمارة وتخطيط المدن جامعة تشن خوا - بكين الصين الشعبية الطبعة الخامسة 2002

ومن هذا المنطلق يتضح أهمية دراسة وفهم استثمار وإعادة استثمار ارض المدن والحد من توسعها الغير محدود لما له من سلبيات في تدمير الأرض الزراعية من خلال وضع تشريعات منظمة ترشد استعمال الأرض واستثمارها وبما يتوافق مع خطط التنمية الشاملة.

2- العناصر المحددة لاستثمار ارض المدن.

المدينة كائن عضوى تنبض بالحياة والحيوية ونموها وتطورها لا ينقطعان وثروت المدينة هي أرضها، وكيفية استعمالها واستثمارها يكسب المدينة حيوية متجددة واستمرارية للنمو والتطور.

ونمو المدن واستثمار أراضيها بوضعها الحالي يقتضي البحث عن آلية لتفسيرها ومعرفتها بشكل أفضل وأكثر وضوحاً، لان استثمار أراضي المدن والمضاربة بها بغرض الربح او استثمارها من خلال حجزها وتسويرها او بناء مباني منفردة ومتناثرة ومنتشرة حول المدينة وضواحيها وفقا للحاجات الفردية ولللقانون العفوي لاقتصاد السوق المنظم لعقارات المدينة وبدون ضوابط، والتي أثرت فيه التدخلات الفردية المصطنعة باختلاف قوتها وتأثيراتها، هو بحاجة الي تشريعات وقوانين تخطيطية وتنظيمية مرافقة وبما يخدم مستقبل بيئة المدن والاقتصاد والمصلحة العليا للأمة والأجيال اللاحقة، لان استثمار أراضي المدن اليمينية والمضاربة بها في وضعها الحالي على الأقل له تأثير كبير على إعداد مخططاتها والتحكم بنموها لافتقاره الي الإستراتيجية التخطيطية المستقبلية بعيدة المدى المنظمة لعلاقة التخطيط مع نوعية الاستثمار وتوقعات المستقبل، حيث وان الآلية العفوية التي تنظم سوق الأراضي، بحاجة إلي إجراءات مستمرة من التعديل والمواءمة تخطيطاً، لان التخطيط المسبق الجامد أحيانا لا يكفي لمواجهة ما قد يستجد. لذي يجب المعرفة الكافية والممكنة لقانون النمو الداخلي للمدن ومحركات ذلك النمو واتجاهه حتى يمكن توجيه عملية استثمار الأرض بشكل مناسب من خلال التخطيط والمعالجات الواقعية الذي يفرضه التطور والنمو.

كما إن فهم العناصر المحددة والمنظمة لاستثمار أراضي المدن يساعد على معرفة العلاقة الداخلية بين عملية الاستثمار والعناصر المؤثرة عليها، حيث ان هناك عدة عوامل تؤثر على استثمار أراضي المدن ويمكن تقسيمها الي نوعين رئيسيين عوامل داخلية وعوامل خارجية، والعوامل الداخلية تشير إلي آلية القوانين الاقتصادية لسوق الأراضي والعقارات العفوي والمنظم، وهي عوامل كثيرة ومعقدة خاصة وإنما في اليمن لا تسيّر وفقا للقوانين العلمية التي تنظم آلية السوق واقتصاده لافتقارها إلي بنية وأسس علمية ثابتة، أما العوامل الخارجية لاستثمار الأراضي والتي تشير إلي العوامل السياسية والتشريعية والثقافية والتخطيطية، وسوف

نشير لبعضها باختصار لأهميتها في تنظيم وتسير آلية سوق الأراضي والعقارات وبالموضوع المدروس وهي⁽³⁾:

(1) العامل السياسي: ويتجسد في وضع السياسة الحضرية المناسبة لتنظيم المدينة على اعتبار انه الضمانة الأولى لنشأتها ولبنائها خاصة فيما يتعلق بإعادة تجديد وإصلاح المناطق القديمة والحالية للمدينة والكثافات السكانية والبنائية.. الخ وتعديلها، أما الاعتماد الكلي لآلية اقتصاد السوق العفوي في استثمار أراضي المدن وتحديد أسعارها فقد يؤدي الي معوقات والي صعوبات في إعادة تجديد وإصلاح المناطق المنهارة ذات الظروف السكنية السيئة، لذي تبرز الحاجة الي تدخل الدولة من خلال عمل مخطط عام يحدد من خلاله سياسة حضرية محددة لإعادة تجديد وإصلاح تلك المناطق وبما يحفظ النمو الطبيعي والصحي المتوازن للمدينة (او إصلاح ما قد يؤثر علي اقتصادية السوق للأراضي من تنافس ومضاربة) وكذا تنظيم مناطق التوسعات الجديدة ومن ذلك يتضح أهمية إتباع سياسة حضرية جيدة لضمان سلامة تخطيط ونمو المدن.

(2) القوانين والتشريعات: إعداد وتحديث القوانين والتشريعات يعتبر أيضا من الضمانات الأساسية لتنفيذ السياسة الحضرية والمخططات العامة والتفصيلية للمدينة، ويتجسد ذلك من خلال تنفيذ قوانين تخطيط المدن وقوانين البناء وإدارة الأراضي والعقارات في المدن على اعتبار إنها الوسائل او الأدوات لتوجيه وتنظيم ومراقبة (نمو المدن) واستثمار الأراضي فيها.

وعند إعادة إصلاح وتجديد المدن الحالية والذي يقتضي التطور إعادة إصلاحها وتجديدها، فكثير من تلك التغيرات والإصلاحات عادة ما تقوم بها الإدارات المحلية المباشرة والمتمثلة بالحكم المحلي بإدارة المحافظات او المدن والمناطق، والتي بدأت تمارس الكثير من الصلاحيات في إدارة تلك المدن، ووضع مقترحات لتنظيم كيفية استعمالات أراضيها، وفقا للمخططات بحكم ارتباطها الكبير في واقع نمو وتغير مناطقها ومدنها، كما انه من مهمتها إعادة ترتيب التنظيم الفضائي الكلي للمدينة وتطبيق التشريعات الخاصة بالبناء مثل متطلبات السكن الصحي من التشميس والإضاءة والتهوية والتباعد بين المباني وغيرها من متطلبات جودة البيئة السكنية وكل هذه التطبيقات تؤثر على استعمالات الأراضي.

كما ان إعادة استثمار أراضي جديدة حول او داخل المدن، الضرورة تحتم ان ترافقها قوانين وتشريعات وتسهيلات جديدة حتى يمكن ضمان تنفيذ الأهداف المستقبلية للتخطيط، ومن ذلك يتضح إن تحديد القوانين والتشريعات السياسية الحضرية هما عنصران متكاملان.

التخطيط

³ - وان بوتنن محددات استثمار اراضي المدن واتجاه تطورها - مجلة مراجعات في تخطيط المدن - منشورات جامعة تونجي - شنغهاي - الصين الشعبية

من تتبع مجريات نمو وتطور وبناء المدن المعاصرة يتضح إن استثمار أراضيها ومحدداته يرتبط بإستراتيجية تخطيط موقعها العام وكيفية تقسيم واستعمالات أراضيها، والذي تحدده الخطط الإستراتيجية لتوقعات نموها الاقتصادي، والافتقار الي الإستراتيجية التخطيطية المتكاملة لاستثمار أراضي المدن كثير ما يؤدي الي النمو العشوائي المشوش للمدينة والذي يعيق تميمتها بل ويعتبر من المعوقات الأساسية لنمو أي مدينة، وهو ما تتضح صورته في توسع معظم المدن اليمينية، كما ان استثمار أراضي أي منطقة لمدينة ما، يتأثر بقانون القيمة الذي تحدده سوق العقارات وتقسيمات الأرض، والكثافة البنائية وارتفاعات المباني والفراغات الحضرية وغيرها من المؤثرات المختلفة لاستعمالات الأرض.

3- خصائص مواقع أراضي المدن

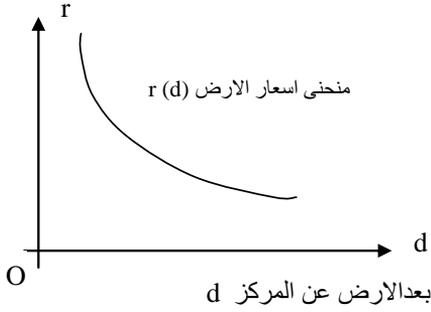
إن أهم الخصائص المميزة بين أراضي المدينة وأي منتج آخر هو ان الاختلاف النسبي لمواقع أراضي المدينة يؤدي إلي اختلاف أسعارها وإيجاراتها.

ومتطلبات أراضي مدينة ما ومحدداتها وحجمها ونشاطها الاقتصادي والتقسيم التخطيطي المناطق لها يتدخل في تحديد أسعارها والذي يختلف باختلاف المناطق التي تحددها الآلية الذاتية لسوق الأراضي والعقارات، بناءً على الفائدة والربح الذي ممكن أن يحصل عليها المستثمر من الأرض أو العقار، حيث ان الوضع الاستثماري لموقع ارض ماء هو الذي يحدد سعرها فمثلا المؤسسات التجارية كثيفة الاستثمار ممكن ان تدفع سعر أرضية (عقار) ما في مركز المدينة عند الضرورة أعلى الأسعار السائدة فيها بينما المؤسسات الصناعية بخصائصها والتي تفضل اختيار مواقعها في أطراف المدن حيث الأرض اقل كلفة ممكن أيضا ان تدفع أعلى الأسعار السائدة في تلك الأطراف (المنطقة) وهكذا.

ويمكن اختصار العناصر المؤثرة على تحديد أسعار الأراضي في حالة النمو الطبيعي المخطط بالاتي:

- 1) الاحتياجات المطلوبة للأرض من الأنواع المختلفة للمؤسسات التجارية والصناعية والشروط الفنية والتقنية ونوعية الإنتاج وحجمه ومعدلات الإرباح..الخ.
- 2) خاصية قطعة الأرض مثل شكل الأرض وملامحها، نوعية البناء فيها مدى توفر خدمات البنية التحتية، تموين وتصريف المياه، الغاز، الكهرباء، موقعها الجمالي، مناخها، نوعية الاستعمال للأراضي المحيطة بها..الخ.
- 3) متطلبات قطع الأراضي وعلاقتها بالمحيط الخارجي مثل مصدر المواد الخام للإنتاج وبعدها عن شبكة الطرق الرئيسية للنقل والمواصلات وسهولة نقل منتجاتها لأسواق المدن وبعدها عن سكن العمال.

كما ان هناك متطلبات أخرى ففي حالة المناطق السكنية في معظم المدن اليمينية الرئيسية، حيث ان البعض ينظر الي اختيار نوعية قطعة الأرض في مدينة ما وفي منطقة محددة مسبقاً انطلاقاً من نوعية السكن فيها وتجانس سكانها،



شكل (1) العلاقة بين سعر الأرض وبعدها من المركز

ومن اجل الحصول على قطعة ارض معينة وأمنه ممكن ان يدفع أعلى الأسعار، كما ان تحديد أسعار الأراضي في بعض المناطق تحدد انطلاقاً من خصائص ونوعية المباني حولها والغرض المطلوب منها.

وعموماً يعتبر عنصر موقع الأرض من أهم العناصر المحددة لقيمتها حيث يتأثر

سعرها ويحدد بناءً على موقعها من مركز المدينة او المناطق والشوارع المحيطة بها وكلما كان موقع الأرض قريب من مركز المدينة او المناطق والشوارع المحيطة بها كلما ارتفع سعرها أكثر، والشكل (1) يبين العلاقة بين أسعار الأرض وبعده عن المركز حيث ان نقطة "O" تمثل مركز المدينة او المنطقة و d تمثل بعد قطعة ارض ما من مركز المدينة، و r يمثل سعر الأرض أما الخط المنحني r (d) فيعبر عن القيمة الممكن دفعها لاي قطعة ارض.

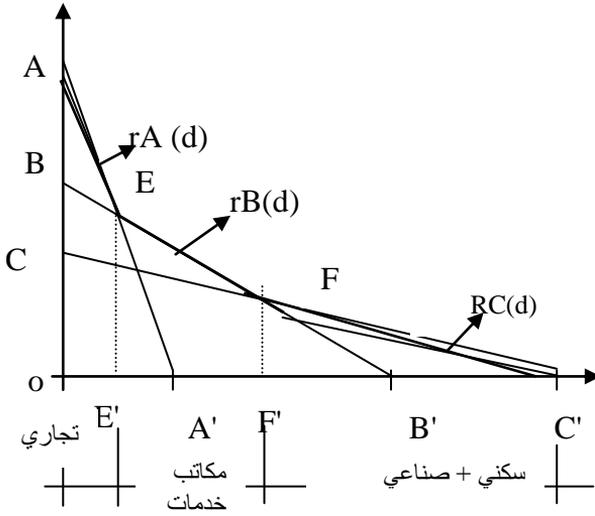
4- موقع الأرض وسعرها يحددان إعادة تنظيم وترتيب وظائفها

عند إعداد المخطط العام يتم تقسيم استعمالات الأرض بين مختلف العناصر والفعاليات المكونة للمدينة وأسس ذلك التقسيم هي العلاقات الوظيفية والفوائد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية لتنمية المدينة على أحسن الأحوال.

ونظرياً فان استعمال الأراضي مناسب او غير مناسب يعبر عنه من خلال منافعه وفوائده والعائد المرود منه مادي وغير مادي فردي وجماعي، وعند تحليل منافع قطعة ارض ما في المدينة وعوائدها، نجد انه بالنسبة للجهة المسؤولة عن التخطيط تفكيرها ينصب عن المنفعة العامة المهمة التي يمكن من خلالها الحصول عليها منها، اما بالنسبة للمستهلك او الزبون الذي يشتري قطعة الأرض ليعمرها فان تفكيره ينصب باختيار موقع لقطعة ارض ما ليكسب من خلالها على اكبر عائد او فائدة ممكنة، كما ان اختلاف النشاطات الاستثمارية التي تمارسه المؤسسات المختلفة في منطقة ما، هو المحدد لكيفية استثمار الأرض المحيطة وتحديد أوليات استثمارها.

والشكل (2) يبين اختلاف أسعار الأراضي (العقارات) طبقاً لموقعها وبعدها عن مركز المدينة كما يبين النشاط الوظيفي الذي تحدده آلية السوق في كل منطقة وفقاً للعائد الربحي منها.

ومن الشكل يتضح ان هناك ثلاثة أنواع من استخدامات الأرض⁽⁴⁾ (يمكن إضافة استعمالات أخرى مثلها) هي $C - B - A$ (مثلاً A تجاري و b الإدارة والخدمات و C السكني ودور الضيافة.. الخ، أي ان هناك ثلاثة أنواع مختلفة من استعمالات الأرض وكل منطقة يحدد سعرها وفقاً للخط البياني الموضح بالرسم.



حيث إن الخط $A - A'$ يمثل الاستعمال التجاري والخط $B - B'$ يمثل الاستعمال الإداري والخدمي وبعض الأعمال الصناعية، و $C - C'$ يمثل الاستعمال السكني وأخرى، ومن الرسم يتضح ان الاستعمالات المختلفة قد تداخلت وهي فعلاً تتداخل في الواقع، وعند تحديد الاستخدام الوظيفي للأرض نجد ان الأرض التي تقع بين البعدين OE' تستخدم للأغراض التجارية حيث تعطي أكبر قيمة للأرض وتحصل على أكبر عائد وفائدة، ومنها الأرض الواقعة بين $E'F'$ والمستخدم لأغراض التجارية والخدمية.. الخ.

شكل (2) العلاقة بين سعر الأرض واستعمالها الوظيفي

أما الأرض الواقعة بين $F' C'$ والذي يكون عائدها أقل فتعطي أو تحدد لأغراض السكن والصناعة.. الخ، ومن تكوين هذا المنحنى يتضح إن أسعار الأراضي في المدن تتراوح بين المنحنى الخطي $AEFC'$ وهو منحنى أسعار الأرض في مدينة ما، كما ان هناك تحاليل أخرى تضيف انه بعد النقطة C' ممكن ان تستعمل الأرض لإغراض أخرى وبأسعار متفاوتة.

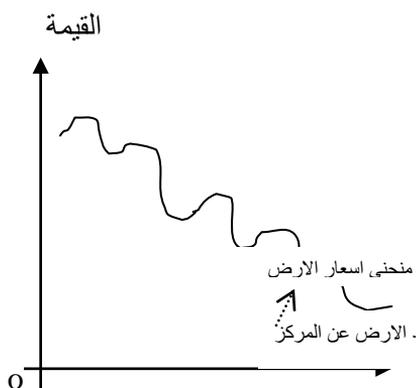
وهذا التحليل يمكن ان يتوسع ويعمم على مختلف استعمالات الأرض، كما يمكن عمل الكثير من التقسيمات الممثلة بالخطوط للوصول الي منحنى استعمالات ارض المدن بمواقعها وإبعادها المتباينة أكثر دقة، وهكذا مع ازدياد عدد السكان فان الحاجة للأرض تزداد وتكبر حدود كل فعالية، وهنا يبرز التفاعل بما يسمى الغزو الإحلال لوظائف المدن.

وهذا التحليل يمكن ان يتوسع ويعمم على مختلف استعمالات الأرض، كما يمكن عمل الكثير من التقسيمات الممثلة بالخطوط للوصول الي منحنى استعمالات ارض المدن بمواقعها وإبعادها المتباينة أكثر دقة، وهكذا مع ازدياد عدد السكان فان الحاجة للأرض تزداد وتكبر حدود كل فعالية، وهنا يبرز التفاعل بما يسمى الغزو الإحلال لوظائف المدن.

4 - وولان تشن وآخرون - تخطيط المدن - النظريات، الطرق، التطبيقات - مرجع سابق

والتعمق بتحليل أسعار الأرض بالمدن المعاصرة يرافقه الكثير من التعقيدات والمضاربات، لان أحجام المدن واقتصادياتها متباينة - كما ان تخطيطها وتوزيع او تقسيم أراضيها وظيفياً يؤثر على أسعار أراضيها فهناك المدن وحيدة المركز والمدن متعددة المراكز، وقد تتميز أهمية تلك المراكز بمواقعها وبوظائفها وتخطيطها والذي بدوره يؤدي إلي تباين اختلاف أسعار الأراضي.

كما ان علاقة تلك الأراضي بالشارع وعرضه وبعدها عنه وسهولة المواصلات والنقل .. الخ تتداخل بتحديد أسعار وإيجارات تلك الأراضي.

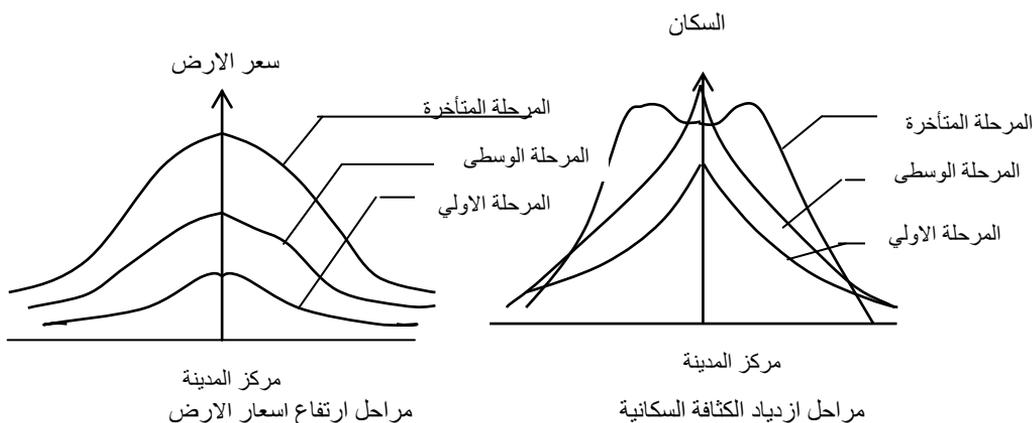


شكل (3) منحنيات أسعار الارض

والشكل (3) يبين تباين أسعار الأراضي صعود وهبوطاً وفقاً لموقعها من المركز (المراكز) ومن الشوارع بحسب أهميتها الا انه إجمالاً كلما ابتعدت الأرض عن تلك المناطق والمراكز الأكثر جذباً كلما انخفضت أسعارها.

ثم إن الكثافة السكانية في منطقة ما وبشروط تخطيطية معينة تؤدي بالمقابل الي ارتفاع أسعار الاراضي وفقاً لقانون العرض والطلب⁵.

والرسم البياني لعدد من مراحل ازدياد الكثافة السكانية لمدينة ما ومتغيراته سوف يقابله رسم بياني مشابه له يبين كيف تتغير أسعار الأرض بشكل تصاعدي شكل (4).



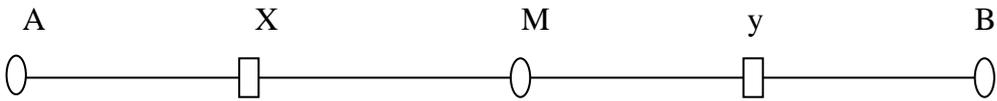
شكل (4) منحنى أسعار الأراضي ومنحنى الكثافة السكانية متلازمان ومتشابهان
5 - يوان إي سن، اسس نظريات تخطيط وبناء المدن، دار نشر الحطب العلمي والنفسي، بياجين- الصين 2002م

التنافس واختيار المواقع التجارية وتأثيره على أسعار الأراضي

مبدأ اختيار مواقع الأرض لإغراض التجارة والاستثمار قديم بقديم المدن التجارية ولاقتصادية، وللتوضيح سوف نتطرق هنا كمثال لظاهرة تجارة السوبر ماركت والمتاجر الكبيرة (مول) والتي بدأت تنتشر في المدن اليمينية الرئيسية كنموذج مبسط لباقي الأنشطة التجارية والاقتصادية.

فعادة ما تفكر المؤسسات التجارية عند اختيار مواقعها التجارية بمميزات خاصة قابلة للربح والمنافسة، وبالمقابل تفكر المؤسسات الأخرى التجارية المشابهة لها والمنافسة معها، من ما يحدث تنافس، وكما يبينه شكل (5)، لنفترض ان حدود المنطقة او المدينة من A الي B، ففي البداية يوجد محلان تجاريان هما Y وX وكل محل يقع على بعد 4/1 المسافة من احدي الطرفين او من المركز لهذا فالعملاء اللذين يتريدون على شراء الحاجيات من مركز X هم الساكنين بين النقطتين AM اما زبائن المركز التجاري Y فهم ما بين BM على افتراض انه اقل بعد من اي مركز تجاري (من حيث القرب).

إلا ان استمرارية التنافس يدفع إحداهما (او بعض المؤسسات التجارية الأخرى) الي تقديم إغراءات او الانتقال الي أفضل مكان بغرض الربح الأكثر فمثلاً إغراءات وخدمات X تنتج نحو مركز Y وتتحرك قليلا قليلا بغرض زيادة الأرباح، من ما يجعل X يزداد جذبته وترتفع أرباحه من 2/1 الي 4/3 مثلاً، وهو ما قد يدفع Y الي الانتقام وزيادة أرباحه من خلال تقديم امتيازات معينة أكثر إغراء لجذب عملاء X، وكل هذا قد يدفع الجانبين الي عمل محلات تجارية في الوسط M، وهو ما يجعل المؤسسات التجارية التوجه الي المراكز الأساسية للمدن ودفع أعلا الأسعار للأرض او العقار لغرض الربح الأكثر⁽⁶⁾، وهو ما يؤدي الي التوازن وضبط آلية سوق الاراضي (العقارات).



شكل (5) التنافس على الاراضي

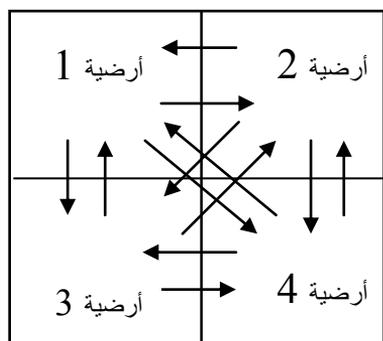
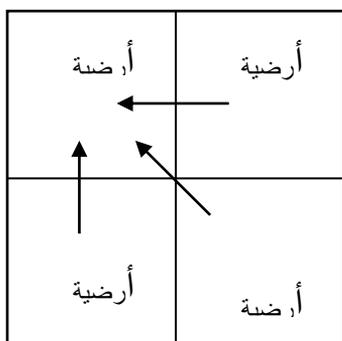
5- تخطيط المدن والاستعمال المناسب للأرض - (الاستخدام الفردي والاستخدام العام للأرض)

إن تخطيط المدينة يهدف الي تحقيق أهداف تنموية اقتصادية واجتماعية خلال فترة زمنية محددة، يتم فيها تحديد خاصية المدينة وحجمها واتجاه تطورها والاستعمال الفعال والمناسب لأراضيها والترتيب المتناسق لكل فضاءاتها وفعاليتها.

⁶ - وو لان تشن واخرون - تخطيط المدن - النظريات ، الطرق، التطبيقات - مرجع سابق

وتخطيط استعمال الأرض والتوزيع المناسب لها يعتبر من أهم محتويات تخطيط المدينة، ونظرياً بالرغم من ان اقتصاديات السوق والمنافسة فيه تدفع كل مالك لأرضٍ ما بان يفكر ليحصل على اكبر ربح ممكن من المال منها، الا ان التفكير العام والذي يمثل المخطط الرسمي العام للمدينة وشروطه ومحدداته يختلف عن ذلك، لأنه يتضمن سياسة حضرية (متكاملة) يتم من خلالها التفكير الشامل لكل استعمالات أراضي المدينة لتعم الفائدة على الكل.

حيث ان شروط اقتصاد السوق تدفع مالك قطعة ارض ما لاستغلالها وكسب اكبر فائدة منها ولا يهيمه مدى تأثير ذلك على الآخرين طالما كان في إطار القانون، أما الفكر التخطيطي العام للمدينة واستعمال أراضيها يأخذ بالاعتبار المصلحة العليا للأمة والمدينة، ويفكر بالتأثير المتبادل بين قطع الأراضي المختلفة شكل (6)



ب- آلية اقتصادية سوق الأراضي (العقارات) هو ان يحصل كل مالك من قطعة ارض ما على اكبر فائدة ولا يهيمه التأثير المتبادل على المحيط ولآخرين في إطار القانون بثغراته ان وجدت، أي هناك ثلاثة عناصر محيطة في أرض ما تؤثر على

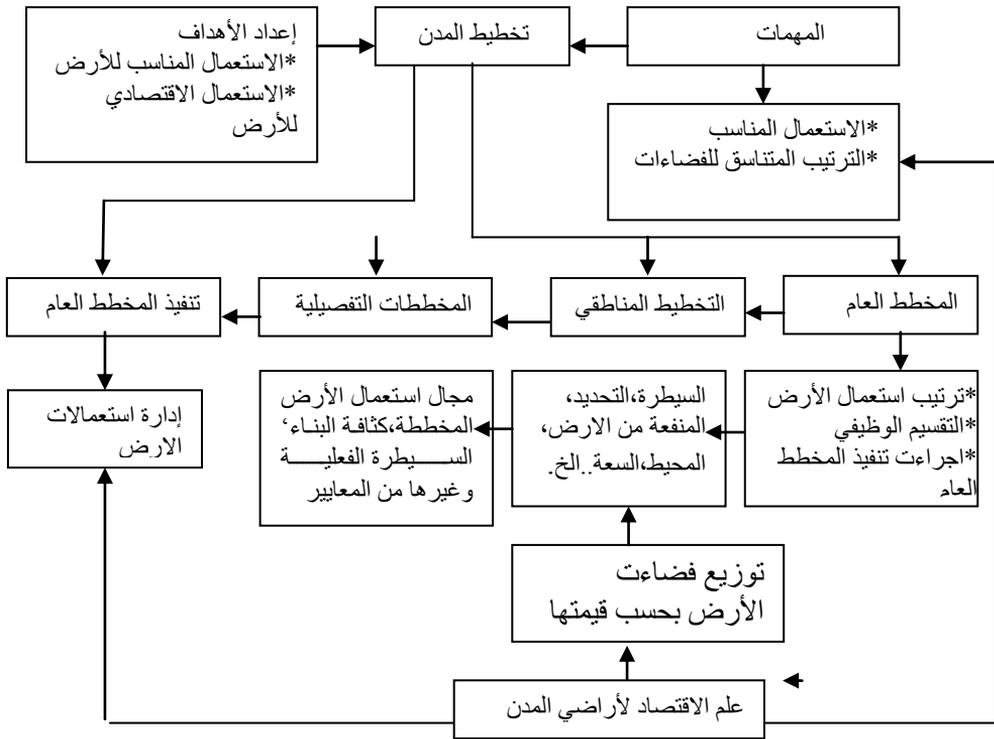
أ- خلال تخطيط المدينة يتم التفكير المتكامل بالتأثيرات المتبادلة بين استخدامات أراضي المدينة المختلفة بهدف تسهيل المنافع العامة والصالح العام لذي هناك الكثير من العناصر المؤثرة على أي أرضية.

شكل (6) العلاقة الجدلية بين التفكير العام والخاص في استعمال الأراضي (العقارات) في المدن

6- العلاقة بين تخطيط المدن وعلم اقتصادية الأرض

هناك الكثير من العناصر المؤثرة على الاستعمال المناسب للأرض اجتماعية وقانونية ومعيارية وبيئية وشروط صحية وكذي النقل والمواصلات، الا ان الاستخدام المناسب للأرض في اليمن عند التخطيط أكثر تعقيداً حيث يصطدم بمشاكل كثيرة من أهمها طبيعة ملكية الأرض والقصور في التشريعات المتكاملة المنظمة لتلك الملكية وقصور في الإدارة والتنفيذ والقدرة على التعويض عند الضرورة، وهو ما يؤثر على الاستعمال التخطيطي المفترض وعلى الحصول على الفائدة الممكنة منها، ويلاحظ ذلك في معظم المدن اليمنية من خلال التنازلات المتتالية لبعض الأراضي والمحددة تخطيطاً للمنافع العامة من مرافق خدمية ومدارس ومساحات خضراء وغيرها، وهو ما يؤدي إلى الإخلال الكبير الذي يتم إتباعه والتفكير فيه عند تخطيط واستعمال ارض المدن وتقسيماتها وفقاً لنظرة تخطيطية

شاملة تراعي سهولة الاستعمال والحركة والنمو المستقبلي والقيمة الاقتصادية للأرض، والشكل (7) عبارة عن ملخص يوضح العلاقة بين تخطيط المدينة وعلم اقتصادية الأرض⁽⁷⁾ (الاستعمال الاقتصادي للأرض).



شكل (7) العلاقة بين تخطيط المدن وعلم اقتصادية الأرض

علما ان تخطيط وإعادة تخطيط المدن في الوضع الراهن للملكية يجب ان يرافقها قوانين منظمة تحدد كيفية استقطاع نسب من الأرض وفقا لمعايير وتشريعات معينة .

7- إعادة استثمار أرض المدن

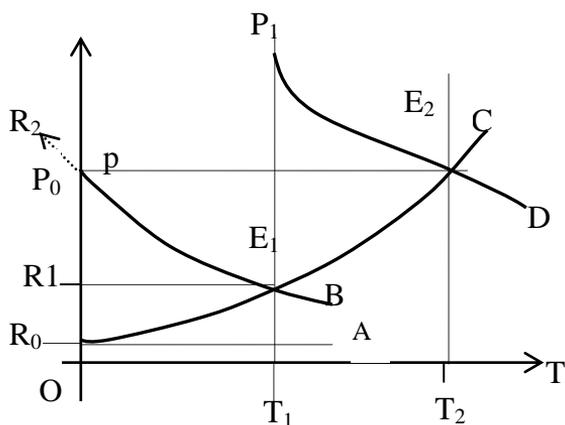
اجمالياً يمكن القول ان استعمال الأراضي داخل المدن في الوقت الراهن ليس فعالا بما فيه الكفاية، كما ان التغيرات الحضرية السريعة التي تمر بها المدن تؤدي الي تغيير أسعار الأراضي والذي بدوره يؤدي الي كثافة استثمارها، من ما يرسخ أكثر تلك القناعة.

حيث نجد ان كثير من المباني على تلك الأراضي لم يمضي على بناءها واستعمالها الا وقت قصير حتى تظهر عليها علامات وصفات القدم، وفكرة عدم استثمارها بما فيه الكفاية وبما يتطلبه موقعها، مما يتطلب إعادة إصلاحها او تجديدها أو بناءها من جديد وهو ما يمكن تسمته في حالة المباني الفردية بإعادة

⁷ - دينغ يان، إعادة استثمار المدن الانجليزية التقليدية، مجلة منتدى تخطيط المدن، جامعة تونجي - الصين العدد 5/1993

استثمار الأرض، وفي حالة ان يكون التغيير شامل لأحياء ومناطق كبيرة يسمى بتجديد او إصلاح المدن أي إعادة استثمار الأرض بشكل أفضل وبما يتناسب مع المستجدات والمتطلبات الجديدة ومع قيمة الأرض وموقعها.

ومن الناحية الاقتصادية والحضرية يعتبر إعادة استثمار الأرض والبناء عليها بشكل أفضل وبما يتناسب مع قيمتها والمستجدات والمتطلبات الجديدة، له معنى اقتصادي وتخطيطي كبير حيث يعيد صياغة المنطقة ويؤثر فيها وعليها.



شكل (8) استثمار وإعادة استثمار الأرض
دورة استثمار الارض

والشكل (8) يبين التغيرات الدورية لإعادة استثمار ارض المدن في مرحلة معينة من الزمن حيث المحور الأفقي T يمثل الزمن وتغيراته، والمحور العمودي P يمثل القيمة وازدياد سعر الأرض ويبين المنحني قيمة المبنى وانخفاض قيمته مع تقدم الزمن، والمنحني R_0C ارتفاع سعر الارض مع تقدم الزمن (أي انه كلما تقدم الزمن ارتفع سعر الأرض وانخفض قيمة البناء)، فإذا كان السعر الإجمالي لمبنى

ما مع الأرض يساوي ما مجموعة سعر العقار OR_0 وسعر المبنى R_0P_0

$$. (OP_0 = PR_0 + OR_0)$$

فإذا استمر وضع الأرض مثلاً

كما هو ولم يتغير واستقر سعرها أيضاً بدون تغيير فان الخط R_0A هو خط مستقيم ويمثل الوضع العام عند استقرار سعر الارض واستعمالها وعدم تغييره مع الزمن (إلا إن الواقع يختلف حيث ان المنحني R_0C يبين الارتفاع المستمر للأرض مع تقدم الزمن).

اما المبنى الذي يقع علي تلك الأرض فمع مرور الزمن ينخفض سعره بسبب استهلاكه وقدمه وما يطرى عليه من عوامل تعرية وتغيير.. الخ، لذلك فالمنحني المائل الي الاسفل P_0B يمثل سعر المبنى وعلاقته بالزمن حيث يتضح من خلاله انه مع مرور الزمن يقل سعره .

وفي الواقع فان أراضي المدن بسبب الاحتياج الكبير لاستعمالاتها (سوق العقارات) فان قيمتها تزداد باستمرار، والمنحني R_0C المتجه الي الأعلى والذي يمثل استمرار ارتفاع أسعارها بسبب الطلب المتزايد عليها مع تقدم الزمن، أما المنحني P_0B والذي يمثل انخفاض سعر المبنى بسبب استهلاكه وقدمه، ويلاحظ إن التقاء المنحنيين عند نقطة E_1 في مرحلة زمنية T_1 والذي يبين من خلاله تساوي سعر

الأرض وقيمة المبني، وعند هذه النقطة E_1 تبدى فكرة إعادة استثمار الأرض من جديد وإزالة المبني القديم القائم والبناء محله مبني أكثر جدوة وفائدة وحداثة ، لان استمرار المنحنيان مع الزمن في اتجاههما يودي الي ارتفاع قيمة الأرض مقارنة بقيمة المبني مما يعنى عدم الاستثمار الفعال للأرض وبما يتطلبه موقعها.

وبعد إعادة استثمار الأرض مجدد عند الزمن T_1 يرتفع سعر المبني عليها ليصل الي القيمة P_1 وهو ما تعنية هذه الدراسة بإعادة الاستثمار المكثف للأرض، وهكذا تستمر دورة استثمار الأرض مستقبلاً محددة عند الزمن T_2 والقيمة E_2 ووفقا للظروف والشروط المحيطة والقدرة الاقتصادية⁽⁸⁾.

8- ارتفاع أسعار الأراضي وإعادة استثمارها مؤشر للتغيير وإعادة تخطيط المدينة

في الواقع إن إعادة استثمار الأرض في كل المدن اليمنية متشابه الا انه لكبر حجم مدينة صنعاء وسبقها في النمو السريع مساحة وسكان سوف نتخذها كنموذج لباقي المدن حيث تتصف مدينة صنعاء بوضع استثنائي من حيث النمو السكاني وتوسعها وتخطيطها مقارنة بمستوى نموها الاقتصادي ونوعيته. فمن حيث التوسع والنمو السكاني فحتى عام 1962 كانت مدينة صنعاء عبارة عن مدينة تقليدية تشبه مدن العصور الوسطى حجماً ووظيفة وتكويناً وبعد 1962 دخلت مدينة صنعاء مرحلة جديدة من التطور والنمو والتحول فقد قدر عدد سكانها عام 1962 بـ 55000 نسمة ثم ارتفع عددهم عام 1975 الي 135000 نسمة وفي عام 1986 ازدادوا الي 427500 نسمة⁽⁹⁾ تقريباً وفي عام 1994 ارتفع العدد الي 954500 نسمة ثم في عام 2005 وصل الي 1937450 نسمة ، ويتوقع حالياً ان يكون العدد قد تجاوز مليونين نسمة.

وبمقابل الازدياد السريع لسكانها كان هناك توسع كبير لمساحتها فقد توسعت المدينة في كل الاتجاهات وبدون ضوابط معيارية معينة، وفي عام 1979 تم إعداد واعتماد أول مخطط عام لمدينة صنعاء (ماستر بلان) وتوقع توسعها حتى عام 2000 بداخل حدود خط الستين (الشبه دايري) من كل الجهات وفي الواقع فقد تجاوز بكثير تلك التوقعات في بعض المناطق وخاصة في الجهة الجنوبية.

ومن ما تقدم يتضح ان مدينة صنعاء الجديدة خلال 40 سنة الماضية قد تضاعف سكانها ومساحتها بعشرات الأضعاف، وبالمقابل فان ذلك التوسع لم يرافقه معايير تخطيطية متوائمة مع حجمها وسكانها ومع المعايير الذي استند إليها مخططها العام عام 1979، وسواءً كان ذلك قصور في التشريعات والمعايير والادارة التنفيذية او شحة الإمكانيات ونقص الخبرة..الخ. الا ان كل ذلك لم يجنبها او يعفيها من قوانين النمو الطبيعي للمدن المعاصرة ومتطلباته، بل اضافة إليها إرهابات تمثلت بنمو سكاني

⁸ - وولان تشن واخرون - تخطيط المدن - النظريات ، الطرق، التطبيقات - مرجع سابق

⁹ - العيسى عبده ثابت السكن في المدن اليمنية التصميم - التطور - الاتجاه، رسالة ماجستير لم تنشر - جامعة تونجي - الصين الشعبية 1988

سريع لم يتوازن مع التنمية الاقتصادية، من ما جعل بعض الاختصاصيين من علما الاجتماع الحضري بوصفه بالتحضر الشاذ الغير ارتقائي¹⁰.

حيث ادى التوسع السريع للمدينة في كل الاتجاهات الي الارتفاع المتزايد لأسعار أراضيها في المناطق القريبة للمركز (المراكز) والذي دفع بدوره المضاربة على الأراضي في الأطراف، حيث انخفاض أسعارها النسبي لبعدها ولافتقارها للخدمات والمواصلات بشكل أكثر حدة وسواءً كان ذلك من قبل الأفراد محدودي الدخل الذين يشترون الأرض وفقا لقدراتهم وبينون مساكنهم الخاصة او السماسرة والمضاربيين بالأراضي الذين يشترون ويحجزون المساحات الكبيرة لغرض الريح والمتاجرة في ظل ضعف التشريعات مما ادى ويؤدي الي التوسع الغير محدود.

وبالمقابل فان أسعار الأراضي في مركز المدينة او المراكز الفرعية وبجانب وقرب الشوارع الرئيسية حيث توفر الخدمات والنشاطات التجارية النشطة والمناطق (ومناطق الضواحي القريبة) ارتفع بعشرات وحيانا بمائيات الأضعاف.

فمثلاً كان سعر اللبنة⁽¹¹⁾ في حي المهندسين (بيت بؤس) جنوب صنعاء عام 1990 بـ 25000 ريال يمني تقريبا حيث كانت تعتبر المنطقة في حينه من الضواحي البعيدة - ثم ارتفع سعرها في عام 1998 الي 400000 (أربعمائة الف) ريال ثم ارتفع بحدده خلال السنوات الأخيرة ليصل عام 2008 الي 3.5 مليون (ثلاثة مليون ونصف) ريال بسعر المتر المربع 80000 ريال أي 400 دولار امريكي . ومثل هذا ارتفعت اسعار الاراضي في كل مناطق صنعاء وان تفاوتت نسبياً.

أما أسعار الأرض في مركز المدينة وبجانب الشوارع الرئيسية بأنواعها فقد تباينت أسعار اللبنة فيه ما بين 9 - 12 مليون ريال وبحسب اهميتها وبمتوسط سعر المتر المربع 237000 ريال (1200 دولار امريكي) وتعتبر هذه الأسعار مرتفعة مقارنة بمستوى الدخل الفردي والعائد الاستثماري منها.

وعند تحليل سعر الأرض مقارنة بسعر البناء التنفيذي نجد إن سعر المتر المربع للبناء (تشطيب متوسط) في حدود 400 دولار، بينما سعر المتر المربع من الأرض في حدود 1200 دولار أي ان سعر الأرض اكثر من سعر المبنى المكون من طابقين ويتساوى تقريبا في حالة الثلاثة ادوار هذا في حالة الاستغلال الكلي لقطعة أرض ماء، وهو ما يعني تطابقه مع الشكل (8) عند النقطة E_1 .

وفي الواقع فان كثير من المباني في هذه المناطق مازالت ارتفاعاتها تتراوح ما بين دور واحد ودورين، وهو ما يعني ان أسعار المباني او العقارات عليها اقل من تكاليف الأرض في حالة البناء الجيد (غير ان معظم تلك المباني بناها قديم) أي ان مستوى استثمار الأرض منخفض جداً.

10 - غنيم، محمد احمد ، المدينة- دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية؛ دار المعرفة الجامعية - الاسكندرية 1987.

11 - اللبنة وحدة قياس مساحة متبعة باليمن وتساوي 2م44.33

ومن هذا التحليل البسيط يتضح ان الاتجاه العام السائد للبناء في هذه المناطق وبجانب وقرب الشوارع الرئيسية يتجه نحو إعادة استثمار الأراضي بما يتناسب مع كلفتها (سعرها)، من خلال هدم وإزالة المباني القديمة وان كانت جيدة البناء شكلاً، والبناء محلها مباني متعددة الطوابق او عالية وأكثر حداثة أي الاستثمار المكثف للأراضي والمباني.

وهناك الكثير من المباني القديمة على الشوارع الرئيسية قد ازيلت واستبدل محلها مباني متعددة الطوابق



شكل (9) مبنى تجاري حديث قيد الانشاء ويلاحظ المبنى القديم بداخله مازال قائماً -احدي طرق إعادة استثمار الأرض
المكان : شارع حده تقاطع شارع جبوتي

وعالية وأكثر حداثة وهذا الاتجاه الجديد من الهدم والإزالة للمباني المنخفضة الارتفاع وإعادة الاستثمار المكثف للأراضي هو السائد حالياً في معظم مناطق صنعاء وبعض المدن اليمنية الرئيسية وان اختلفت مستوياته وهو ماسوف يستمر خلال السنوات القادمة كاتجاه حتمي للتطور واقتصاد السوق ومتطلباته شكل (9).

ويمكن اعتباره موجه جديد للتطور والتغير الحضري الشامل للعمران في المناطق المعمرة أصلاً والذي سوف تزيد من الكثافة البنائية وتزيد الحمل على قدرة الخدمات والمواصلات.. الخ، وتؤثر مستقبلاً على تنمية المدينة.

والمتوقع بل المطلوب ان تقابلها موجه جديدة من النظم والتشريعات الحضرية وتخطيط وإعادة تخطيط تلك المدن والمناطق لتحضن وتوجه ذلك التغيير وبما يدفع حركة التنمية والتجديد.

والخطط التنفيذية المتبعة حالياً من معالجة بعض تقاطعات الشوارع الرئيسية بعمل أنفاق وجسور لتسهيل حركة المواصلات والنقل وكذا الخطط الإجرائية للمرور بمعالجة حركة المواصلات والطرق في كثير من الشوارع لتحسين وتنظيم الحركة برغم سلبياتها، تعتبر مؤشر للإحساس بجسامة المشكلة وعبرة عن حلول جزئية ومؤقتة، وفي كل الأحوال فان الحلول الجزئية المؤقتة سوف لن تحل المشكلة بل تؤخرها ومسقبلاً سوف تزيدها تعقيداً اذا لم تعالج وتوجه بالخطط اللازمة المتكاملة من كل الاتجاهات والزوايا.

9- إعادة استثمار الأرض وانعكاساتها على تخطيط المدن وخدماتها.

يعتبر إعادة استثمار الارض احدي المراحل المتقدمة من نمو وتطور المدن وقد ظهرت نظريات كثيرة لمعالجتها كان اخرها بما يعرف بتجديد وإصلاح المدن أو إعادة تخطيطها، وتكيفها لتتلاءم مع

المتطلبات المعاصرة، كانعكاس لإعادة استثمار الأرض وما طرأ من تغيير على ملامح المدن القديمة والتقليدية، وما رافقها من تشريعات ومعايير تخطيطية منظمة لها، وان كان ذلك يعتبر موضوع قديم بالنسبة لمدن الدول الأكثر تطوراً والتي وصل نموها السكاني والحضري الي استقرار نسبي.

وعند دراسة الوضع التخطيطي الراهن لمدينة صنعاء وفقاً للمعايير المتبعة عالمياً وحتى على مستوى



شكل (10) ازدحام الطلاب في فصول الدراسة انعكاس لقصور في التخطيط وكثافة لاستثمار الارض - احدي مدارس مدينة صنعاء

المدن العربية المشابهة نجد إنها تفتقر لكثير من تلك المعايير المتبعة خاصة فيما يتعلق بالنواحي البيئية، فعند التطرق إلي النواحي البيئية وخاصة المساحات الخضراء العمومية على مستوى مدينة صنعاء سنجد ان نصيب الفرد فيها اقل من 0,3 متر مربع بينما الحد الادني في المعايير العالمية حُدد بـ 10 متر مربع لكل شخص، وهو معيار متبع في مدن الدول حديثة النمو، اما معظم مدن الدول الأكثر تطوراً فقد تجاوزته بكثير لاهتماماتها البيئية.

وعند تناول الجانب التعليمي ومدارس التعليم الأساسي

نجد إن الازدحام يصل ذروته حيث يصل عدد التلاميذ في الفصل الواحد المكون من 40 م² في بعض المدارس إلي أكثر من 100 طالب والمقعد المخصص لطالين يجلس عليه أربعة او خمسة طلاب شكل (10).

وما يقال عن الجانب التعليمي والمساحات الخضراء ينطبق على الجوانب الخدمية المختلفة الأخرى

صحية مواقف سيارات مناطق مفتوحة .. الخ، وهذا القصور في الخدمات سوف يزداد تفاقماً مع ازدياد العمران وكثافة البناء والسكان لان الوضع العمراني الراهن يتجه نحو الاستعمال المكثف للأراضي والتغيير الوظيفي لها والذي يتضح من خلال الآتي:

(1) ان اكثر من 70% من مباني مدينة صنعاء لم يكتمل بناءها راسياً ويلاحظ ذلك من خلال الأعمدة البارزة علي أسطح معظم العمارات منها ما يجري إضافتها حالياً ومنها منتظرة الاكتمال مستقبلاً، وهذه الظاهرة تشاهد ابتداءً من مركز المدينة وحتى أطرافها.



شكل(11) إعادة استثمار الأرض- مباني أعيد بنائها، ومبان قيد الإنشاء ومباني منتظرة، ازدحام بالمباني والناس- شارع جمال

(2) هناك أراضي بيضاء على الشوارع الرئيسية وبقرها كانت محجوزة ويلاحظ الآن استثمارها المكثف ببنائها بمباني عالية

(3) إعادة استثمار الأراضي على الشوارع الرئيسية وبقرها، من خلال هدم وإزالة المباني المنخفضة الارتفاع والتي يصل بعضها الي ثلاثة ادوار ومن ثم البناء محلها مباني عالية اكثر كثافة بنائية وحدائة الاشكال (11) و(12) و(13).

(4) التغير الوظيفي المرافق للاستثمار المكثف للأرض وتحويل معظم المباني السكنية السابقة الي مراكز تجارية ومالية وخدمية ملية بالحركة والأنشطة الاستثمارية.

وإذا ما تم التجاهل او التغاضي هنا مؤقتاً فقط عن كل هذه المشاكل التخطيطية برغم اهميتها القصوى والتي تحتاج ال دراسات متقدمة تشريعية وقانونية وتخطيطية، وتناولنا فقط ما هو أكثر العناصر أهمية وتأثيراً مباشراً كنتيجة لإعادة

استثمار الأرض في بعض المناطق والشوارع الرئيسية لمدينة صنعاء سوف نجد ان شبكة الطرق والنقل ومواقف السيارات هي من اكثر تلك العناصر تأثراً خلال وبعد استثمار الأرض. فإذا كان وضعها الحالي (قبل وخلال بداية إعادة استثمار الأرض يتصف بصعوبة وشل الحركة والاختناقات في معظم الشوارع الرئيسية وخاصة في أوقات الذروة والتي تمتد لساعات طويلة، فان استثمار الأراضي في تلك المناطق قد زاد وسوف يزداد أكثر من تلك الازدحامات

والاختناقات وهو ما يلاحظ في بعض الشوارع الرئيسية حيث أعيد استثمار بعض تلك الأراضي وتحويلها الي بنوك وخدمات تجارية ..الخ، وما أحدثته من اختناقات مرورية لان معظم تلك العمارات قامت وسوف تقوم لإغراض تجارية وإدارية واستثمارية من الدرجة الأولى وجميعها تحتاج الي طرق ومواصلات ومواقف سيارات كافية من الدرجة الأولى ايضاً لتؤدي وظيفتها كما هو مخطط لها ومطلوب منها.



مرحلة إعادة
بي



شكل (13) مباني جديدة وحديثة هي احدي المظاهر السائدة في مدينة صنعاء لاعادة استثمار الارض المكان: تقاطع شارع بيت بوس بشارع 45

الا ان الشروط المحيطة ذات البعدين غير متوفرة لانعدام الأراضي اللازمة لتلك التوسعات والأغراض او الفعاليات لان القصور في التخطيط سابقاً ومن ثم ارتفاع أسعار الأراضي لاحقاً يؤدي بالضرورة الي استغلالها بشكل مكثف (وكما قد تم تناوله تحليلاً سابقاً) بأنه قد يؤدي أحيانا في ظل ضعف القانون وثغراته وعدم القدرة على التعويض عند الضرورة إلي الاستيلاء على الأراضي العامة المعترف بها رسمياً وشعبياً من قبل البعض وهو ما قد حدث وسوف يحدث وما اقتطاع أجزاء من بعض مساحات الحدائق العامة في أمانة العاصمة مثل حديقة 26 سبتمبر وحديقة أمانة العاصمة وغيرها لإغراض تجارية خاصة الا نموذج تلك الاعتداءات.

وإذا كان إعادة استثمار الأراضي يتم من قبل البعض بصورة فردية تتسائر مع آلية اقتصادية السوق والاستثمار المحرك للمدينة وبهدف الوصول الي الاتزان المناسب ما بين السعر المرتفع للأراضي والمبنى والواقع عليه، فان ذلك يؤدي الي زيادة الضغط على الخدمات منما يجعل الدولة عاجزة عن الوفاء بالتزاماتها ومعالجتها للوضع الناتج عن كثافة ذلك الاستثمار ويدفعها للبحث عن وسائل لمعالجتها، ولما كانت الأرض محدودة فقد اضطرت الدولة بالمقابل ان تعمل على إعادة تكثيف استثماراتها للبنية التحتية راسياً خاصة فيما يتعلق بالطرق والحركة ومواقف السيارات وبعض الخدمات الممكنة والأكثر إلحاحاً، وحالياً قد تركز ذلك الاستثمار بمعالجة الطرق وتقاطعاتها ذات المستويات المتعددة (الجسور والأنفاق عند تقاطعات الطرق) وهو ما قد يتطور مستقبلاً الي عمل طرقات ومواقف سيارات فوق الأرض وتحتها، أي باختصار ادى او يؤدي الاستثمار المكثف للأرض راسياً من قبل الأفراد إلي دفع الدولة للاستثمار المكثف للبنية التحتية راسياً لما فوق الأرض وتحتها لتستوعب المستجديات الناتجة عن إعادة استثمار الأرض، وهذا التطور جرى بشكل طبيعي عفوي بهدف معالجة للأوضاع المستجدة.

والنظرة الشاملة للمدينة وإستراتيجية تخطيطها المستقبلي تعتبر أحيانا هذه معالجات جزئية مؤقتة والمبدي العام للتخطيط لا يحيد المعالجات الجزئية الغير قائمة على التخطيط الاستراتيجي الشامل المسبق بعيد المدى، وان كان من مبادئه التنفيذ الجزئي القائم على الخطط المسبقة المتكاملة، لذا ان إعادة استثمار الأرض في المدن ومستوى كثافة ذلك الاستثمار يتطلب دراسات مستقبلية شاملة ومتكاملة تحدد التوقعات المستقبلية لذلك النمو، ومن ثم وضع نظم تشريعية وقانونية ومعيارية تنظم شروط إعادة استثمار تلك الأراضي وأراضي التوسعات الجديدة حول المدن، وبما يساعد على دفع عملية التنمية والاستثمار ولا يعيقها.

وهنا يأتي دور التخطيط وإعادة تخطيط المدن او تجديدها ليستوعب وينظم ويعكس حركة التجديد وإعادة الاستثمار لمناطق وأراضي المدينة ككل وككيان وموضوع واحد (بناءً على دراسات ميدانية متكاملة) متضمنا الوسائل والإمكانات التي ترفع وتقوي من كفاءتها وفقاً لمنهجية علمية متسلحة بدراسات ميدانية متكاملة وبأخر علوم التخطيط وإعادة التخطيط ونظرياته ومستجداته وبكل التشريعات والقوانين والمعايير التخطيطية، لوضع

تخطيط متكامل يعالج كل التغيرات والمستجدات المتوقعة سواء فيما يتعلق بمناطق التجديد وإعادة استثمار الأراضي او في مناطق التوسعات حول المدينة وخلال مراحل زمنية مختلفة (قريية ومتوسطة وبعيدة المدى) ويحدد الخطط اللازمة لمراحل التنفيذ الجزئي الذي سينطلق من الكل، على ان يرافق ذلك ادارة علمية مرنة تتصف باستمرارية المتابعة والموائمة والتغير وقادرة على التعامل مع معطيات ومتطلبات العصر المتجددة.

10- النتائج والتوصيات

كل المدن اليمينية الرئيسية تقريباً وان اختلفت مستوياتها، ومدينة صنعاء بشكل خاص تمر حالياً بمرحلة جديدة من النمو العمراني والحضري، والذي يفرز تحولات جديدة في التركيب التقليدي والوظيفي العام للمدينة والذي يتطلب بدوره الاحتواء والتنظيم من خلال خلق بيئة مناسبة لاحتضانه وتوجيهه علمياً بما يخدم التنمية وينظم المدينة بدلاً من نموه العفوي، وقد تطرقت الدراسة لمدينة صنعاء كنموذج لذلك التحول، ويتضح من خلال ما يلاحظ من تحولات داخلية تجري في كيان المدينة والمتمثل في الآتي:

1) ارتفاع أسعار الأراضي في مركز (مراكز) المدينة وجانب وقرب الشوارع الرئيسية بعشرات الأضعاف إلي أن وصل سعر بعض الأراضي على الشوارع الرئيسية أكثر بكثير من سعر المبنى القائم عليها وهو ما دفع مالكيها من إعادة استثمارها او بيعها بأعلى الأسعار ليعاد استثمارها من خلال إزالة المباني المنخفضة الارتفاع والبناء محلها مباني عالية أكثر حداثة أي كثافة بنائية في استثمار الأرض.

2) رافق ويرافق إعادة استثمار الأراضي تحول وظيفي لها من سكني تجاري استثمار منخفض إلى تجاري ومالي وخدمي (استثمار مكثف)، والذي بدوره اثر على المباني المحيطة وتحولت وظائفها بشكل مشابه - وتدرجياً تم تحويل مناطق بكاملها من سكني وسكني تجاري إلى تجاري وخدمي او مكاتب شركات تجارية، مثل المنطقة المجاورة لملاعب الطرافي والمحددة بشارع الزبيرى وشارع على عبد المغني وشارع سيف بن ذي يزن وشارع جمال، وهناك الكثير من المناطق يتم تحولها حالياً على نفس النمط أو الي وظائف أخرى.

3) في هذه المناطق توجد الكثير من المباني الغير مكتملة اصلاً وسوف يتم إكمالها واستثمارها مستقبلاً، كما ان الاراضي البيضاء في هذه المناطق عند بنائها سوف يتم استثمارها بشكل مكثف وسوف يرافق هذين النوعين تحول وظيفي ذات استثمار مكثف، وهو ماسوف يزيد من الكثافة الاستثمارية والبنائية في هذه المناطق ويزيد من متطلبات الخدمات.

كل هذه التفاعلات والتحولات وغيرها تتم حالياً في مدينة صنعاء (كنموذج) بشكل عفوي تُوجهها آلية اقتصادية السوق وهو تطور طبيعي لحركة المدن ونموها.

وعند مقارنتها باستثمار الأرض في مدينة صنعاء القديمة نجد ان توسعها الراسي قد حافظ على الأراضي الزراعية والفضاءات والساحات المفتوحة وفقاً لقوانين عُرْفِيَّة وإخلاقية متفق عليها اجتماعياً، أما إعادة استثمار الأرض في مدينة صنعاء الجديدة، يتم باستغلال الفاحش للأرض، وبدون أي ضوابط أو تشريعات أو معايير توجيهية وتنظيمية، من ما نتج عن ذلك ضغط متزايد على خدمات البنية التحتية بأنواعها ويبرز ذلك الضغط في كل الخدمات الأساسية، بصورة أكثر حدة من خلال ما يلاحظ من ازدحام وصعوبة في حركة النقل والمواصلات ومواقف السيارات ، وأزمة الإسكان والنقص الحاد للخدمات التعليمية والصحية.. الخ، لان هذه المناطق في وضعها الراهن بل وقبل إعادة استثمار بعض الأراضي كانت تفقر أصلاً الي معظم المرافق الخدمية والبيئية الكافية.

وإعادة استثمار تلك الأراضي بدون قوانين وتشريعات قد زاد وسوف يزيد أكثر من الحاجة لتلك المرافق والخدمات وهو ما سوف يؤثر مستقبلاً على كفاءتها الاستثمارية اذا لم توجد الحلول التخطيطية اللازمة. ويرغم ان زيادة الضغط على الشوارع والازدحام الشديد للسيارات في معظم المناطق قد دفع الجهات الرسمية إلى الاستثمار المكثف الراسي لبعض عناصر البنية التحتية والمتمثلة بمعالجة تقاطعات الطرق الرئيسية بعمل أنفاق وجسور لتسهيل الحركة أو غيرها من المعالجات التنظيمية مثل إغلاق بعض تقاطعات الطرق، وهي معالجات جزئية وعبرة عن حلول مؤقتة فرضتها الحاجة والضرورة القصوى، وبعبارة أخرى يمكن القول ان إعادة استثمار الأراضي بصورته المكثفة من قبل الأفراد اجبر او دفع الدولة لإعادة الاستثمار المكثف للبنية التحتية راسياً من خلال معالجة تقاطعات الطرق لتخفيف حدة ازدحام السيارات.

ومن التحليل السابق لظاهرة إعادة استثمار أراضي المدن وجد ان هناك الكثير من المشاكل المرافقة لهذه الظاهرة اقتصادية واجتماعية، مباشرة وغير مباشرة ، قريبة وبعيدة المدى، والتي تحتاج الي دراسات مكثفة وشاملة، تعمل على توجيه ذلك التغيير من خلال:

1) ضرورة المتابعة المستمرة لتخطيط وإعادة تخطيط المدن وتجديدها بالمفهوم الشامل، وفقاً لمراحل زمنية مناسبة مع سرعة التغيير، من حيث التقييم وتحديد القدرة الاستيعابية لكفاءتها ومن ثم معالجتها على ان تأخذ بالاعتبار العلاقة القوية ما بين إعادة تخطيط مناطقها الراهنة وتخطيط مناطق التوسعات المحيطة بها وفقاً لمنهجية علمية متكاملة.

2) ضرورة عمل منهجية مسبقة واضحة لذلك التخطيط وإعادة التخطيط من خلال عمل القوانين والتشريعات والمعايير التخطيطية اللازمة والالتزام بتطبيقها وان كان على المدى البعيد، والذي يجب ان يتضمن تحديد الأهداف المطلوب تحقيقها والوصول إليها مستقبلاً من ذلك التخطيط ودرجتها ومستواها.

3) تأسيس مراكز علمية وبحثية ورقابية متخصصة متتبعة لحركة المدينة والنمو الحضري والعمراني ومتابعة التغييرات المتراكمة المرافقة لذلك ، والتي تؤدي في الأخير الي التغيير الكيفي، من خلال

الدراسات والأبحاث الحضرية والعمرانية التي توجه المحتوى العام للتخطيط، أي ضرورة الربط المتواصل ما بين العمل البحثي والتخطيطي والتنفيذي.

ومن كل ما تقدم نخلص الي أهمية الدور الفعال لتخطيط وإعادة تخطيط المدن وتجديدها بمفهومه الشامل، لتحديد القدرة الاستيعابية لكفاءتها، ولمعالجتها وحل مشاكلها من خلال الدراسات الاستقصائية والتي تأخذ بالاعتبار العلاقة القوية مابين إعادة تخطيط مناطقها الراهنة وتخطيط مناطق التوسعات المحيطة وفقاً لمنهجية علمية متكاملة تستند الي النظم التشريعية والمعيارية وللتوقعات المستقبلية والتي على ضوءها يتم لاحقاً تنظيم عملية إعادة استثمار الأراضي ورفع كفاءات او قدرة بعض الخدمات ومعالجة شبكة الطرق والنقل بنظرة شاملة على مستوى المدينة ككل، ومن ثم يتم اعتمادها وتنفيذها على مراحل وبما يتناسب مع عملية التنمية ومتطلباتها.

11- المراجع

- (1) وولان تشن، تخطيط المدن - النظريات - الطرق - التطبيقات , مركز أبحاث علوم العمارة وتخطيط المدن - جامعة تشي خوا بكين - الصين. 2002.
- (2) يوان إي سن، اسس ونظريات تخطيط وبناء المدن، دار نشر الكتب العلمية والتقنية - تيانجين الصين 2002/5
- (3) إبراهيم يحي مصطفى ،الارناؤطي سحر محمود، تأثير التشريعات على التشكيل العمراني للمدينة، مجلة العمارة والتخطيط -جامعة بيروت العربية المجلد 19يناير 2008
- (4) وان يو ، محددات استثمارات الارض في المدن واتجاه تطورها - مجلة تخطيط المدن العالمية ، جامعة تشن خوا - بكين - الصين العدد 3 / 1998م
- (5) غنيم، محمد احمد ، المدينة- دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية ؛دار المعرفة الجامعية - الاسكندرية1987.
- (6) دينغ ياو، اعادة استثمار المدن الانجليزية التقليدية، مجلة منتدى تخطيط المدن، جامعة تونجي - الصين العدد5./1993
- (7) العبسي، عبده ثابت الكثافة السكنية المناسبة ودورها في خفض تكلفة السكن في المدن - ندوة الاسكان الثانية ، الهيئة العامة لتطوير مدينة الرياض 2004/3
- (8) <http://www.wreen.com/arabic/map-a.htm>
- (9) العبسي ،عبده ثابت محمد - السكن في المدن اليمينية التصميم التطور التطور الاتجاه- رسالة ماجستير لم تنشر - جامعة تونجي- الصيي 1988م
- (10) الجهاز المركزي للإحصاء - التعدادات السكانية للسنوات 2002 وحتى 1987

- 11) معوقات التنمية الحضرية - دراسة حالة مدينة دمشق بالنسبة للدول الأكثر تقدماً عزيز، رنا -
عابدين، يسار (<http://www.wreen.com/arabic/map-a.htm>)