

كتبة البشير  
قسم الدراسات



السنة السادسة - العدد السادس  
١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م

**اثر التجارة الخارجية على  
استخدام الأراضي التجارية  
في مدينة الدوحة**

إعداد  
الدكتورة فاطمة مبارك الكواري  
قسم الجغرافيا - كلية الانسانيات  
جامعة قطر

## المقدمة :

تعتمد دراسات استخدام الأرض على تصنيف الأراضي وتنظيم الاستخدامات ضمن أنماط متنوعة . وتختلف هذه التصنيفات جغرافياً وتاريخياً من مكان لآخر ومن وقت لآخر على مستوى العالم والدولة الواحدة على حد سواء ، ويعزى ذلك لاعتبارات عديدة سياسية وإقتصادية وإجتماعية وتخطيطية وتشريعية وتقنية وبيئية . وتباين هذه الاعتبارات في شدة تأثيرها وفي الدور الذي يمكن أن تلعبه في توجيه استخدامات الأرض تبعاً لتنوع الأنشطة الإقتصادية وظروف التغير التي تحكم مسار النظام الإقتصادي الأمثل والحد من المشاكل التي قد تنجم عن النمو العشوائي للاستخدامات المختلفة .

ومعظم اتجاهات التغير التي طرأت على استخدام الأرض في قطر ترجع إلى عهد قريب ، وبالأخص إلى منتصف السبعينيات باعتبارها فترة التغير الحقيقي حيث لازمت التغير الإقتصادي - الذي ارتبط بقطاع النفط بعد إرتفاع الأسعار مع بداية عام ٧٣ - ١٩٧٤ وزيادة الإنتاج والصادرات ، فكان التغير فجائياً وسريعاً إذا ما قورن بتغير الدول الأوربية الغربية حيث استغرق زمناً طويلاً امتد على مدى ١٥٠ عاماً بعد الثورة الصناعية .

ويلاحظ وقع هذا التغير في قطر من خلال التجارة الخارجية حيث أصبحت أكثر فاعلية وتأثيراً في توجيه عمليات التنمية الإقتصادية وتطور استخدامات الأراضي بعامه والاستخدامات التجارية بخاصة . ويتأكد تأثيرها كأحد أهم العوامل الإقتصادية في التطور الذي طرأ على اقتصاديات البيع بمختلف أنواعه ( جملة وتجزئة ) ، وما تبع ذلك من تغير في أحجام وأنماط التراكيب التنظيمية للأنشطة التجارية بما يتناسب مع زيادة الاستثمارات التجارية والواردات السلعية .

ومع تطور العلاقات الجغرافية بين استخدامات الأرض نمت الأسواق التجارية وتنوعت وتباينت في مواقعها فأصبحت أكثر انتشاراً في توزيعها الجغرافي بعد أن تحررت من مركزية المنطقة التجارية في وسط المدينة ، وتنامت معها موجة اللامركزية لمحلات التجزئة الصغيرة الحجم والكثيرة العدد والتي تزداد ترسيخاً مع تغير توزيع السكان ونمو الضواحي من

واقع السياسات التخطيطية وتطور تقنية النقل ، وارتفاع الدخل وتغير مستويات المعيشة ، وزيادة حجم الطلب على السلع المختلفة . وهو ما سنحاول توضيحه من خلال هذا البحث .

### هدف البحث ومنهجيته :

ويهدف هذا البحث إلى محاولة التعرف على التغيرات التي طرأت على استخدامات الأراضي التجارية وذلك من خلال تحديد ملامح التغير وتحليل العوامل المؤثرة والمربطة بهذه التغيرات مع التركيز في الجزء الأول على التجارة الخارجية بحكم علاقة الارتباط الوثيقة بين التجارة والمجتمع على مر الزمن . وباعتبارها المرآة الحقيقية التي يمكن من خلالها إستجلاء صورة الحدائة للأسواق التجارية ، يتبع هيكل الصادرات والواردات والذي يعكس بدوره حجم التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي طرأت على المجتمع القطري - فهي تعتبر مؤشراً هاماً وعاملاً مؤثراً في توجيه عمليات التنمية وتطوير استخدامات الأراضي التجارية في قطر على ضوء التفاعل مع التغيرات الاقتصادية والانفتاح على العالم الخارجي .

أما في الجزء الثاني فسنحاول من خلاله إبراز أوجه التطور التي شهدتها استخدامات الأراضي التجارية وتحليل اتجاهات التطور والتأثير المتبادل بينها وبين التجارة الخارجية مع عرض لأهم الأنماط التنظيمية للتركيب الوظيفية وتوزيعها المكاني والعوامل التي أسهمت في تغير المواقع التجارية ، وتأثيرها في اتجاهات النمو المستقبلية نتبعه بخلاصة لأهم النتائج .

## أثر التجارة الخارجية على استخدام الأراضي التجارية في مدينة الدوحة

تلعب التجارة الخارجية دوراً هاماً في التأثير على أنماط واستخدامات الأراضي التجارية من خلال تنوع التركيب الوظيفي لأنشطة البيع والخدمات المرتبطة بها ، وتغير اقتصاديات الأراضي تبعاً لتغير المؤثرات الاقتصادية . فالأرض فضلاً عن كونها مورد تعتبر أيضاً كسلعة (Bryant, 1985, P. 27) ولكنها سلعة غير عادية ، فهي تتوفر بنوعيات محددة (Mather, 1986, P.24) وبمزايا خاصة مكتسبة من الموقع والخصائص الطبيعية . وتباين بالتالي في أهميتها حسب العائد الاقتصادي ونوعية الإستخدام .

ولاستجلاء أثر التجارة الخارجية على هذا النوع من الاستخدامات لابد من الوقوف على مؤشرات التغير الرئيسية في هيكل التجارة استيراداً وتصديراً ، لتحديد العلاقة فيما بينها وما يتولد عنها من أنشطة تجارية تساعد بشكل أو بآخر في تطور استخدامات الأراضي التجارية .

وتجدر الإشارة إلى أن التجارة الخارجية في قطر قد نمت بشكل واضح في الفترة ١٩٧٥ - ١٩٩٠ . ويبدو ذلك من خلال هيمنتها على الاقتصاد القومي بنحو ٨٧٪ منذ منتصف السبعينيات واستمرت بنفس المعدل حتى بداية الثمانينيات حينما تراجعت نوعاً ما بتأثير انخفاض أسعار النفط وتراجع كمياته وعائداته . وإن ظل دورها بارزاً في عمليات التأثير والتغير التي تشهدها الأراضي التجارية ومختلف قطاعات التنمية في قطر .

ولقد تأثرت التجارة الخارجية في نحوها بعوامل عديدة مستمدة من اعتبارات مختلفة سياسية واقتصادية واجتماعية ، ويمكن تلخيص أبرز هذه العوامل فيما يلي :

١ - زيادة حجم الصادرات النفطية بعد إتمام عملية تأميم النفط وتملك شركة قطر الوطنية لهذا القطاع منذ عام ١٩٧٤ . فكانت هذه الخطوة بمثابة المحرك الديناميكي لجميع عمليات التغير ، حيث أصبحت الدولة أكثر قدرة على التحكم في العمليات الإنتاجية والتصنيعية .

٢ - تغير السياسات الاقتصادية والاتجاهات التنموية الحديثة للدولة تائراً بزيادة الدخل القومي بعد زيادة العوائد النفطية وتوفر العملات الصعبة ومن واقع الرغبة في تنويع الاقتصاد والتركيز على العمليات التصنيعية بزيادة حجم الاستثمار فقد قفزت قيمة الانفاق الاستثماري من ١٢٥٠ مليون ريال عام ١٩٧٥ إلى ٤٧٦٦ مليون عام ١٩٨٠ ، واستمرت في الزيادة لتصل إلى ٧٣٩١ مليون ريال عام ١٩٨٢ . وظلت مرتفعة رغم انخفاضها إلى ١٤٨٤ مليون ريال عام ١٩٨٦ ( منظمة الخليج سلسلة (١) ، ص ٢٣ - ٢٥ ) . وتم التركيز على التجارة الخارجية من خلال الاستيراد لتوفير مستلزمات الاستثمار المختلفة من آلات ومعدات نقل و سلع أولية و سلع مصنعة وشبه مصنعة بالنظر لعجز قطاعات الإنتاج المحلية عن توفير هذا النوع من السلع .

٣ - كما ساعدت الزيادة في معدلات التنمية في قطاع الخدمات لاستكمال البنى التحتية والتوسع في قطاع الإنشاءات العمرانية على دفع حركة التجارة بخاصة في المراحل الأولى للتنمية .

٤ - الحرية التجارية وضعف التعرفة الجمركية على الواردات بإستثناء السلع المشابهة للمنتجات المحلية ، وإعفاء الصادرات منها ، كان له أكبر الأثر في تشييط الحركة التجارية وإرتفاع حجم الاستيراد مع تزايد أرباح هذا القطاع .

٥ - تغير مستويات المعيشة بعد ارتفاع متوسط دخل الفرد بما يتجاوز ١٥,٠٠٠ دولار سنوياً (وزارة الاقتصاد والتجارة ، ١٩٨٢ ، ص ٨١) ، وزيادة القدرة الشرائية أسهمت بدورها في تنامي معدلات الاستهلاك لتصل إلى حالة من التطرف وبما لا يتناسب مع الطاقات الانتاجية الوطنية ، فأُنصبت بالتالي على قطاع الاستيراد ، وبلغت نسبة الإنفاق الاستهلاكي من إجمالي قيمة ناتج القطاعات (بالأسعار الجارية) حوالي ٧٥٪ في عام ١٩٨٦ بعد أن كانت لا تتجاوز ٢١٪ و ٣٢٪ في الأعوام ١٩٧٥ و ١٩٨٠ ( منظمة الخليج ، سلسلة (١) ، ص ٢١ - ٢٥ ) . وانعكست الفروقات في المستويات المعيشية والتعليمية والمهنية للسكان ، في تنوع أذواق وأنماط المستهلكين ، من خلال اختلاف الطلب على السلع كما ونوعاً .

## مؤشرات التغير في هيكل التجارة الخارجية لقطر :

تميزت التجارة الخارجية في قطر منذ السبعينيات بارتفاع قيمتي الواردات والصادرات وإن كان من إختلاف فيما بينهما فيكمين في هيكل التركيب السلعي . والأهمية النسبية لكل منهما للاقتصاد القومي . ويمكن توضيح ذلك من إستعراض ملخص لبعض المؤشرات لكل من الواردات والصادرات وفقاً للتالي :

### هيكل الواردات :

تطورت قيم الواردات في قطر مع نمو السكان . وقد تزايد عدد السكان من ١١١ ألف نسمة في عام ١٩٧١ إلى حوالي ٣٧٠ ألف نسمة عام ١٩٨٦ في تعداد ١٩٨٦ ، في الوقت الذي زادت فيه قيم الواردات بشكل متوالي من ٥١٥ مليون ريال عام ١٩٧١ لتصل إلى أكثر من ١٦٠٩ مليون ريال عام ١٩٧٥ ، و ٥٢٦٧ مليون ريال في عام ١٩٨٠ ، وتراجعت إلى نحو ٣٩٩٩ مليون ريال عام ١٩٨٦ بتأثير إنخفاض أسعار النفط وتراجع صادراته ، ثم قفزت إلى أكثر من ٦١٦٩ مليون ريال في عام ١٩٩٠ . وزادت قيمة الواردات بذلك بحوالي ثمانية أضعاف في الوقت الذي زاد فيه السكان بنحو ثلاثة أضعاف فقط خلال العقد والنصف الممتد بين ١٩٧١ - ١٩٨٦ . وتزايدت حصة الفرد بذلك من قيمة السلع المستوردة من ٤٦٣٩ ريال لتصل إلى ١١٤٢٥ ريال لذات الفترة الزمنية .

ويعكس هذا التطور حجم التغير الذي طرأ على المجتمع القطري بفعل المؤثرات السابقة فضلاً عن التأثير بعامل الدعاية والإعلان ومرونة الطلب بتوفر السلع البديلة والمكملة ( Lobley, 1984, P.40 ) والتي تضافرت جميعاً في إتمام عملية الإنقلاب في حجم ونوعية الطلب على مختلف السلع الاستهلاكية والكمالية على حد سواء ، وظهور نوع من الطفرة في السلع المعروضة والتي يتم توفيرها بالاستيراد .

ويشير جدول ( ملحق ١ ) إلى التنوع السلعي لواردات قطر بحيث يمكن تصنيفها

ضمن مجموعتين رئيسيتين :

١ - السلع الاستهلاكية وهذه ترتبط بنمط الاستهلاك المحلي .

٢ - السلع الاستثمارية وتضم السلع الرأسمالية والوسيلة المطلوبة لمشاريع التنمية الاقتصادية  
والبني التحتية .

وتشتمل السلع الاستهلاكية على مختلف أنواع السلع الغذائية والكمالية من السلع  
المصنعة ، وقد شكلت نسبتها ما يتراوح بين ٢٥,٥٪ و ٢٧,٢٪ من إجمالي قيمة الواردات  
للفترة ١٩٧١ - ١٩٩٠ مع تميز عام ١٩٨٥ حيث سجلت ما نسبته ٣١,٥٪ . وعلى  
الرغم من التقارب النسبي فإن القيم المطلقة تظهر تضاعفاً ملحوظاً في نصيبها من إجمالي قيمة  
الواردات فقد إرتفعت من ٢٣٣,٥ مليون ريال عام ١٩٧١ إلى ٢٤٩٦,١٥ مليون ريال  
عام ١٩٨٠ و ٢٨٠٠,٩ مليون ريال عام ١٩٩٠ ويبدو ذلك أيضاً من تزايد معدلات  
الإنفاق الاستهلاكي للأمر حيث قدر متوسط الإنفاق الشهري لعام ١٩٨٣ على السلع  
الغذائية بنحو ٣٩٪ وترتفع إلى ٥٤,٥٪ للسلع الكمالية والخدمات لتشمل الملابس  
والتجهيزات المنزلية ووسائل النقل إلى جانب التعليم والصحة والثقافة والترفيه ( المجموعة  
الإحصائية (٤) ، ص ١٤٣ ) .

أما سلع الاستثمار فتشتمل على السلع الإنتاجية والرأسمالية والوسيلة ، من ماكينات  
وآلات ومواد صناعية أولية ، وتجهيزات بناء في المرتبة الثانية . وقد تزايدت قيمة هذه السلع  
بسبب تزايد مشاريع الاستثمار الصناعية مثل البتروكيماويات والتكرير والأسمدة والحديد  
والصلب ، واستكمال مشاريع البني التحتية ، والإسراع في حركة البناء والتعمير . وهي  
تحتل بالنصيب الأكبر من قيمة الواردات ونسبتها تزيد على ٧٠٪ . وحظيت السلع  
الرأسمالية من بينها على ما نسبته ٤٧,٢٪ و ٤٤,٨٪ في عامي ١٩٧١ و ١٩٩٠ على  
التوالي .

وهكذا تتميز واردات قطر بالتنوع وبلوغ مراحل متقدمه من السلع المصنعة لتفي  
باحياجات جميع قطاعات الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية . ويعمل هذا من ناحية التركيز  
الأقليمي للواردات حيث تأتي في معظمها وبنسبة تزيد على ٧٠٪ من الدول الصناعية  
المتقدمة ( المجموعة الإحصائية ، ١٩٩١ ، ص ٢٧٧ - ٢٨٠ ) .



وتظهر مؤشرات الواردات لقطر مبلغ العجز في حجم الإنتاج القومي وعدم قدرته على تلبية حاجات المجتمع المحلية لأسباب بعضها يتعلق بالظروف البيئية وندرة الموارد الطبيعية والبشرية باستثناء النفط والغاز الطبيعي ، وتأخر القطاع الصناعي وبعضها الآخر يعزى إلى ظروف الرفاهية التي جددت على المجتمع القطري مع ارتفاع معدلات الدخل والاتجاه إلى الاستهلاك المفرط رغم إنخفاض مستوى الأداء الاقتصادي المحلي كما هي الحال بالنسبة لاقتصاديات معظم الدول الخليجية (زهرة حسن عباس ، ص ٢٦) .

### هيكل الصادرات :

ارتفعت قيمة الصادرات السلعية لقطر من ١٢٣ مليون ريال عام ١٩٧٢ إلى ٢٣٨٨ مليون ريال عام ١٩٧٣ واستمرت في الزيادة لتصل إلى ٧١٣٣ مليون ريال عام ١٩٧٥ و ٢١٢٠٨ مليون ريال عام ١٩٨٠ ، ثم أخذت تتراجع بعد ذلك لتصل إلى ١١٢٨٥ مليون ريال عام ١٩٨٥ وحوالي ٩٧٨٠ مليون ريال عام ١٩٩٠ . وذلك تأثراً بانخفاض أسعار النفط الخام في السوق الدولية . (وزارة الاقتصاد والتجارة ، ١٩٨٢ ، المجموعة الإحصائية ، ١٩٨٥ - ١٩٩٠) .

شكلت قيمة الصادرات النفطية ما يزيد على ٩٥٪ من إجمالي قيمة الصادرات في فترة السبعينيات وما يتراوح بين ٩٠ - ٩٥٪ حتى منتصف الثمانينيات . وهذا يفسر ارتفاع معامل التجارة الخارجية من الصادرات (١) والذي يتراوح بين ٧٥ - ٩١٪ خلال عقد السبعينيات ، من واقع التركيز على سلعة تصديرية وحيدة ، تعتبر الركيزة الأساسية للاقتصاد القطري وهذه كانت حتى عام ١٩٧٠ تصدر في معظمها كمادة خام ، وذلك شأن معظم الدول النامية التي تعتمد على تصدير سلع نفطية أو معدنية وحيدة كالدول الخليجية وغيرها من الدول النامية مثل نيوكاليدونيا وشيلي وبوليفيا واليابون وزامبيا وزائير وغيرها ، إذ تقل نسبة ما يعالج فيها من المواد المعدنية الخام عن ٣٠٪ مقارنة بالدول المتقدمة صناعياً والتي

$$\text{معامل الصادرات} = \frac{\text{الصادرات}}{\text{مجمّل الناتج القومي}} \times ١٠٠$$

ترتفع النسبة بها لتصل على سبيل المثال إلى ١٧٩٪ في كندا و ٢٩٥٪ في الولايات المتحدة و ١٠٤٦٪ في دول أوروبا الغربية واليابان ( UN. 1980, P.1-3 ) وتجدر الإشارة إلى أن السلع المعدنية الأحادية تعتبر أكثر السلع ديناميكية في الاقتصاد القومي لمعظم الدول النامية حيث تسهم بأكثر من ٢٥٪ من جملة ناتجها القومي ، وان كان من المتوقع أن ترتفع نسبة مساهمة دول العالم الثالث إلى نحو ٢٥٪ من الناتج الصناعي العالمي بالنظر إلى التوسع في عمليات التصنيع .

ويلاحظ أنه على الرغم من التطور الذي شهدته الصناعات التصديرية الأساسية والوسيطه والصناعات الاستهلاكية الصغيرة الحجم في عقدي السبعينيات والثمانينات في قطر ، فإن الانتاج الصناعي المحلي ظل عاجزاً عن ملاحقة النشاط الاستهلاكي اللاهث وراء كل منتج صناعي غذائي أو كميالي لاستيراده مهما كانت تكلفته . وبقيت الصادرات النفطية هي المهيمنة باعتبارها عاملاً هاماً ومصدراً أساسياً لتغطية الخلل الناتج عن تعاضم قيمة الواردات .

وهكذا يستدل من مؤشرات الاستيراد والتصدير على حجم التغير الذي طرأ على السوق القطرية من خلال تنوع السلع وتغير أنماطها ، وهذه أصبحت كعوامل جذب وساعدت بدورها على تنشيط العمليات التسويقية مما كان له أكبر الأثر في تغير التركيبة العامة لاستخدامات الأراضي التجارية كاستجابة حقيقية لتطور النشاط التجاري الخارجي في ظل اقتصاد يتمتع بالحرية .

## التأثير المتبادل بين التجارة الخارجية واستخدامات الأراضي التجارية في قطر

احتلت استخدامات الأراضي التجارية في قطر في الماضي وبالأخص قبل فترة السبعينيات حيزاً محدوداً من المساحة ، وتركز معظمها في مدينة الدوحة الأكثر احتواءً لهذا النوع من الاستخدامات ، باعتبارها العاصمة والمركز الرئيسي لمختلف الأنشطة الاقتصادية والادارية . وكانت هذه الاستخدامات عبارة عن وحدات بنائية قليلة العدد صغيرة المساحة تجمعت حول مركز المدينة .

وقد تغيرت هذه الصورة بشكل كبير في وقتنا الحاضر نتيجة لتباين الظروف الاقتصادية التي شهدتها قطر . ولكي ندرك شكل وأنماط الاستخدامات الحديثة ، يجب أن نأخذ في الاعتبار التحليل التاريخي والتحول الذي طرأ على النشاط التجاري في الفترة السابقة لعام ١٩٧٠ ، والتي تمتد بجذورها إلى فترة ما قبل النفط .

ومن الطبيعي أن يبرز قطاع التجارة في مرحلة ما قبل النفط كمحور للنشاط الاقتصادي باعتبار أن البحر كان مركز التوجه ليس لسكان قطر فحسب وإنما لكافة شعوب شبه الجزيرة العربية التي سكنت سواحل الخليج العربي ، والتي كانت تشكل حلقات متوالية تكمل دائرة الأنشطة التجارية .

ولم يكن هذا التوجه بغريب على سكان الخليج فقد كانت مياهه مورداً اقتصادياً هاماً ومصدراً للرزق بالنظر لفقر اليايس وتدني القدرات الإنتاجية للبيئة المحلية . وكان النشاط التجاري هو محور العلاقة بين الإنسان واستخدام الأرض . إلا أنه كان يتمو بخطى بطيئة باعتبار الإنسان لا السلعة هو الحجر الأساسي في النشاط التجاري الخليجي ( حسن طه نجم ، ص٧) فكان الاعتماد بالتالي مركزاً على تجارة الوساطة وإعادة الصادرات لإتمام عملية توزيع الواردات والمثلة في معظمها في سلع رئيسية كالمواد الغذائية والمنسوجات ، بالإضافة إلى عدم توفر السلع والمنتجات المحلية بالقدر الكافي لإستخدامها في المبادلات التجارية ، إذا ما إستثنينا اللؤلؤ الذي كان يأتي في مقدمة الصادرات الخليجية حتى عام ١٩٣٠ حينما أصيبت تجارتها بالكساد فراجع النشاط التجاري وبدأ في التدهور ، وساعد على استمرار هذا الوضع

زيادة نشاط السفن التجارية الكبيرة التابعة للقوى الأجنبية والتي ظهرت في المنطقة بدءاً من النصف الثاني من القرن التاسع عشر . فلم تقوى السفن الخليجية على منافستها وإنكمش بالتالي دورها وأصبح محصوراً بين دول الخليج ، بعد أن كانت تجوب مياه بحر العرب والمحيط الهندي لتصل إلى جنوب وجنوب شرق آسيا والسواحل الشرقية لأفريقيا وتراجعت معها بالتالي أعداد السفن الخليجية العاملة في النشاط التجاري ، بما فيها السفن التجارية لقطر والتي قدر عددها بحوالي ١٤٠ سفينة في العقد الأول من القرن العشرين ( لوريمر ، ص ١٦٣ ) .

واستمرت أوضاع الركود الاقتصادي في قطر إلى أن اكتشف النفط في الثلث الأول من القرن العشرين ، وبدأ تصديره تجارياً بعد الحرب العالمية الثانية حيث بدأت معه مرحلة التحول في التجارة الخارجية ، وبدا ذلك واضحاً من التغير الذي طرأ على تركيب واتجاهات التجارة من خلال تزايد حجم الصادرات والواردات . فقد ازدادت الصادرات النفطية من ٢٠ ألف طن عام ١٩٤٩ إلى ٨,٠٦ مليون طن عام ١٩٥٨ ، ٢٢,٨٣ مليون طن عام ١٩٧٢ ( IDTC, 1981, P.21 ) بقيمة تراوحت بين ١ مليون ريال و ٦٠ إلى ٢٥٥ مليون ريال لنفس الأعوام على التوالي في حين بلغت قيمة الواردات حوالي ١٥١,٨ مليون ريال في عام ١٩٧٢ .

وتجدر الإشارة إلى أن هذا التغير ظل محدوداً بحجم النمو الاقتصادي للدولة وبحجم العائدات ، فالعائد الحكومي ظل متواضعاً حتى بدأت طفرة التغير في الفترة ١٩٧٤/٧٣ حينما ارتفعت أسعار النفط لأكثر من ١١ دولاراً للبرميل الواحد في عام ١٩٧٤ واستمرت في الارتفاع لتصل إلى ٣٤,٣ دولاراً للبرميل الواحد في عام ١٩٨١ بعد أن كانت لا تتجاوز ١,٩ دولاراً في عام ١٩٧٢ . ( منظمة الخليج ، سلسلة ٧١ ص ١٧ ) .

بالإضافة إلى تزايد فعالية الحكومة بعد تطبيق مبدأ المشاركة عام ١٩٧٣ وارتفاع نصيب الدولة من عمليات الإنتاج إلى ٢٥٪ ثم ٦٠٪ في عام ١٩٧٤ ثم السيطرة التامة في ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ وإنشاء المؤسسة العامة القطرية للبترول للإشراف على مختلف مراحل صناعة النفط في قطر ، وأسهمت هذه المؤثرات جميعاً في ارتفاع حجم العائد ليصل في عام ١٩٧٤ إلى ١٦٠٠ مليون دولار وحوالي ٤٧٠٩ مليون دولار عام ١٩٨١ \* .

\* الدولار = ٣٦٥ ريال قطري .

وكان لهذا التطور في العائد أبلغ الأثر في نمو استخدامات الأرض حيث ساعدت على زيادة قيمة النفقات الإنشائية من نحو ٦٧ مليون دولار في عام ١٩٧٢ إلى ١٠١٧ مليون دولار في عام ١٩٧٧ ، ونسبة تراوحت بين ١٩,٩٪ و ٤٢,٧٪ من جملة قيمة العائدات لنفس الفترة (علي خليفة الكواري ، ١٩٨٥ ، ص ١٨٤) وشمل هذا النمو استخدام الأراضي التجارية حيث تطور بتزايد حجم وأعداد المحلات او المنشآت التجارية فبعد أن كانت لا تتجاوز ٣٦٩٩ منشأة في عام ١٩٧٠ ، ارتفعت إلى ١٠٠٥٥ منشأة في عام ١٩٨٠ ، واستمرت في الزيادة لتصل إلى ١٦٤٢٤ منشأة في عام ١٩٩٠ ، أي أنها زادت لأكثر من أربعة أمثال ما كانت عليه في بداية السبعينيات ( جدول ملحق ٢ ) . ويمكن تتبع أوجه التغيير التي طرأت على استخدام الأراضي التجارية من خلال التركيز على الاتجاهات الرئيسية لهذا النمو وذلك وفقاً لما يلي :

## الاتجاهات الرئيسية لنمو استخدامات الأراضي التجارية في مدينة الدوحة :

اكتسبت استخدامات الأراضي التجارية في مدينة الدوحة أهميتها منذ فترة ما قبل النفط بحكم موقعها على الشريط الساحلي وقربها من ميناء الدوحة لتسهيل عمليات نقل البضائع في وقت تميز بندرة وسائل النقل الآلية ، وهذه الاستخدامات كانت محدودة بظروف النشاط التجاري في ذلك الوقت ، فضلاً عن أن ميناء الدوحة لم يحظ بالشهرة التجارية التي كانت لموانئ أخرى في الخليج مثل مسقط والبحرين والقطيف والجيل ، إلا أنه كان يستمد أهميته من موقعه في مدينة الدوحة باعتبارها المركز الإداري والتجاري على مستوى قطر ككل ، وذلك شأن غيرها من العواصم الخليجية التي تأخذ كل منها شكل المدينة الدولة .

وقد تباينت أنماط استخدام الأراضي التجارية في مدينة الدوحة خلال مراحل نموها المختلفة ، بحيث يمكن التمييز بين مجموعة من الملامح والاتجاهات والتي يمكن حصر أهمها فيما يلي :

أولاً : تميزت استخدامات الأراضي التجارية في مرحلة ما قبل النفط بالتكتل والتركيز في نطاق محدود من مدينة الدوحة بأبعاد مساحية صغيرة ضمت كافة الأسواق السلعية وجميع أشكال تجارة الجملة والتجزئة . فكانت المحلات التجارية عبارة عن محلات صغيرة لبيع مختلف السلع الاستهلاكية الأساسية من مواد غذائية كالأرز والسكر والشاي والتوابل ، والمنسوجات والذهب والأدوات المنزلية والأثاث وغيرها من السلع التي تعنى باحتياجات المستهلك اليومية والضرورية . وامتدت هذه المحلات بجوار أسواق الخضار والسمك واللحم . وجاء هذا الخلط والتركز متفقاً مع طبيعة الطلب وحجم المتسوقين ومستوى الدخل والكثافة السكانية من ناحية ، وبندرة وسائل النقل والمواصلات من ناحية أخرى . فعدد السكان لم يكن يزيد عن ٣٠ ألف نسمة مع بداية الخمسينيات ( كما سبقت الإشارة ) كما أن مساحة المدينة لم تتجاوز ٢ كم<sup>٢</sup> ( فاطمة الكواري ١٩٨٧ ، ص ٣٥٩ ) وذلك بما يتلائم مع إمكانيات الموقع وظروفه ، وبالتالي لم تكن البيئة الداخلية للمدينة تسمح بتعدد أنماط استخدامات الأرض فكانت الأحياء السكنية بأزقتها الضيقة هي النمط الأكثر شيوعاً .

وعلى الرغم من تطور مساحة المدينة في مرحلة ما بعد النفط إلا أن التركيز كان متجهاً إلى استكمال البنى الأساسية التي كانت تفتقر إليها مثل الكهرباء والمياه والشوارع ، ولم تتغير ملامح استخدام الأراضي التجارية كثيراً في هذه الفترة ، وإن كانت قد حققت نوعاً من الزيادة في المساحة من واقع زيادة عدد المنشآت التجارية حيث بلغت نحو ٥٣٨٠ منشأة في عام ١٩٧٥ في مقابل ٣٦٩٩ منشأة في عام ١٩٧٠ كما سبقت الإشارة .

ثانياً : تمت المنطقة التجارية في الفترة اللاحقة ومنذ منتصف السبعينيات بخاصة ، على اعتبار أنها مرحلة التحول الحقيقية ، نظراً للنمو المتوالي لمدينة الدوحة حيث تضاعفت مساحتها عشرات المرات في الفترة من ١٩٨٠ - ١٩٨٩ لتصل إلى ٨٢ كم<sup>٢</sup> ( Kuwari, 1992, P.231 . شكل ( ١ ، ٢ ) .

وتجلى هذا النمو في ثلاث اتجاهات رئيسية هي ( شكل ١ ، ٣ ) :

- ١ - نمو منطقة المركز التجارية من واقع النمو الداخلي للمدينة .
- ٢ - نمو الحدود الخارجية للمدينة وظهور أحياء جديدة مثل السد وفريق بن محمود ومدينة خليفة والمعمورة ( حول الطريق الدائري الثالث والرابع ) .
- ٣ - النمو الجانبي لمنطقة أو أكثر خارج نطاق الحدود الخارجية للمدينة مثل المرة ، الغانم ، العزيزية ، الريان .

وإعتمدت أنماط النمو الحديثة على مؤثرات مختلفة جدت على أرضية المدينة تمثلت إلى جانب المنشآت السكنية في الأنشطة الصناعية والتجارية ، والأخيرة كانت أكثر فعالية في الهيمنة على مركز المدينة ، الذي أصبح بمثابة القلب النابض ليس لمدينة الدوحة فحسب وإنما لمعظم أنحاء الدولة . فقد اجتذب معظم المحلات التجارية الرئيسية لمختلف أنواع السلع بما فيها مخازن السلع الكبيرة المتخصصة ، والفنادق والمكاتب والمسارح والمنشآت العامة ومواقف السيارات . فضلاً عن أنها أصبحت تتمتع بهيمنة كاملة على شبكة الطرق ففيها تصب مختلف شرايين الطرق الرئيسية والفرعية ، مع كثافة واضحة في إشارات المرور ، بحيث يمكن رؤية الصورة العامة لشبكة النقل في المدينة من خلالها . وتغيرت كثافة المنشآت السكنية في منطقة

المركز بعد أن أصبحت المناطق المجاورة والمحيط بها غير مرغوبة للسكنى بخاصة من قبل المواطنين الذين نزحوا بعيداً باتجاه الأطراف وإن ظلت هذه المنطقة تعتبر أكثر جذباً لأفراد الطبقة المتوسطة والفقيرة من الوافدين حيث يتركزون فيما تبقى من مساكن الأحياء القديمة .

وهكذا فإن استخدامات الأرض في هذه المرحلة وفي هذا النطاق قد تميز بالتنوع المطرد بما يتناسب مع خطط التنمية والتطوير والنمو الذي طرأ على القلب التجاري وأخضع جميع مناطق المدينة للتغير ، وأصبحت البيئة في مركز المدينة بيئة تجارية أكثر منها سكنية أو صناعية كما كان في فترة ما قبل السبعينيات حينما كانت استخدامات الأرض تتسم بنوع من الخلط الناجم عن النمو العشوائي . فالتغير الذي طرأ على التجارة الخارجية لقطر فرض معطيات جديدة للتغير الشامل والنمو اللامحدود . وتميزت مرحلة ما بعد السبعينيات بظهور أنماط وأشكال مختلفة لاستخدام الأراضي بعامة والأراضي التجارية بخاصة ، وهذه برزت من خلال التغيرات التالية :

١ - ظهور المجمعات التجارية الضخمة في منطقة الأعمال المركزية ( CBD ) بسبب زيادة الطلب على المحلات الكبيرة ، وذلك كنتيجة إيجابية للزيادة الكبيرة في عدد المشترين المتزددين على هذا النوع من المجمعات التجارية .

٢ - التخصص الوظيفي لاستخدام الأرض بعد أن اتجهت الأنشطة المتشابهة إلى التركز في مناطق معينة خاصة بها مثل محلات التجزئة من نوع السوبر ماركت ومحلات الملابس الجاهزة والمنسوجات ، والمصارف والبنوك التي تركزت حول شارع حمد الكبير على سبيل المثال .

٣ - ظهور وظائف صناعية وخدمات متخصصة ، تقدم منتجات وخدمات ذات نوعية خاصة بعضها بأسعار عالية مثل صناعة الجواهر كالذهب والفضة ، والمسارح والمطاعم واستديوهات التصوير وشركات التأمين ووكالات السفر والصيدليات والمكاتب الاستشارية . وأدى هذا بدوره في نمو بعض الحرف مثل إصلاح الساعات والحياكة والتطريز والتنجيد والطابعين والكتابة ، وذلك حيثما تتوفر الخدمات الملائمة ويزداد عدد المتزددين على هذه المناطق .



وأسهم هذا التغيير في تدعيم أهمية منطقة الأعمال المركزية ( CBD ) في الفترة من نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات ، فاكتملت القدرة على جذب بعض المشاريع الصناعية الجديدة مثل المطابع وبعض الصناعات الغذائية الاستهلاكية - كالأيس كريم والمشروبات الغازية والتلج والمخابز في الوقت الذي لم تعد فيه الصناعات الثقيلة تشكل جزءاً من خصائص المدينة بعد أن تم تحويل المنشآت الصناعية إلى المناطق الصناعية المتخصصة للمحافظة على بيئة المدينة من التلوث .

٤ - أدى التمرکز التجاري في منطقة ( CBD ) وإرتفاع أسعار الأرض إلى انخفاض ملحوظ في عدد المنشآت السكنية بعد أن أزيل معظمها وتحول إما إلى مجمعات تجارية حديثة ، أو أنماط سكنية تجارية جديدة على شكل فنادق أو عمارات ذات كثافة سكانية عالية . وذلك بالنظر لزيادة الطلب على أراضي هذا النوع من الاستخدام لارتفاع عائدها الاقتصادي .

٥ - تغير الصورة العامة لتوزيع الأسواق ، حيث غلبت عليها سمة الانتشار بعد أن انتقلت أسواق الخضار والفاكهة والسمك والحيوانات إلى أطراف المدينة ، وتحولت إلى أسواق مركزية ذات صبغة وطنية ، لقدرتها على جذب المستهلكين من مختلف أنحاء الدولة وانعكس هذا التغيير بدوره على المنطقة التجارية القديمة بعد أن تقلصت مساحتها ولم يبق منها سوى الجزء المعروف بسوق واقف .

٦ - ظهور التجمعات والمراكز التسويقية الصغيرة في مناطق الضواحي ، وهي انعكاس واضح لزيادة التفاعل بين هذا النوع من الأسواق ومناطق الجوار ، مع ملاحظة أنه كلما اشتد هذا التفاعل كلما كان أقدر على ظهور نوايات مركزية لأسواق جديدة تكون ذات فعالية أكبر مع مناطق الجوار ( Bowden, 1982, P.332 ) .

عموماً فقد أسهمت هذه التحولات جميعاً في تغير التركيبة العامة لشخصية المدينة ، على ضوء التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، التي لازمت العقدين الأخيرين - وما صاحبها من تطور للنشاط التجاري ، وتوفير الفرص المناسبة لاستمرار هذا التطور مع نمو السكان وتنوع رغبات وطموحات المواطنين . وقد لعب القطاع الخاص دوراً هاماً في عملية

التطور عن طريق التوسع في عمليات الاستيراد والإقبال على إقامة المحال التجارية بما يتناسب مع أهداف ومخططات التنمية في منطقة المركز . مع الأخذ في الاعتبار دور القطاع العام والذي بدأ واضحاً في عملية التنمية والتطوير من خلال تهيئة البنى التحتية والمباني العامة وشبكات الطرق والاتصالات وتوفير مختلف الخدمات اللازمة لتطوير الموانئ ، مع تسهيل إجراءات استخراج التراخيص للمحلات والمؤسسات التجارية والصناعية والحرف المختلفة وبأسعار مغرية تراوحت بين ٥٠ - ٢٠٠٠ ريال شهرياً ( وزارة الشؤون البلدية ، ١٩٨٠ ، ١٢٨ - ١٣٤ ) .

### أنماط استخدام الأراضي التجارية :

يبدو تأثير التنوع في التركيب السلعي للواردات واضحاً من خلال تعدد أنماط استخدام الأراضي التجارية . وتدرج أنماط الاستخدام في مجموعتين رئيسيتين هما :

١ - الأسواق السلعية .

٢ - محلات التجزئة .

ويتجلى النوع الأول في ظهور بعض الأسواق ذات الهيمنة المركزية وهذه تتمثل في الأسواق السلعية في مدينة الدوحة بخاصة .

وتضم منطقة المركز التجارية في الدوحة مجموعة من التجمعات التجارية يطلق عليها تجارواً كلمة أسواق ، وهي في الحقيقة لا تتضمن هذا المعنى لأنها تعرض سلعاً متشابهة ، بينما المقصود منها الأسواق السلعية التي تعرض بضائع متنوعة أو تكون متخصصة في عرض سلع معينة مثل الذهب والحبوب والخضار والفاكهة والسكر والشاي ، والصوف ، وأسواق الصرافة ، وتأخذ الأسواق أحياناً سمة التركيز في بعض المدن كما في مدينة لندن على سبيل المثال .

وبما أن معظم السلع والخدمات غالباً ما تتوفر في المدينة فإن هذا يدعم المواقع الجغرافية لهذه الأسواق في المدن ( Lobley, 1984, P.177 ) وتكمن أهمية هذا النوع من الأسواق السلعية في تنوع ما تعرضه من سلع تصل إلى المستهلك في آخر المطاف كسلع تجزئة

، إضافة إلى أهميتها بالنسبة لجميع عمليات الإنتاج حيث تجمع بين المشتريين والباعة أو بين المنتجين والمستهلكين ، بحيث يتمتع الطرفان بمزايا الخدمات التي لا تتوفر سوى في الأسواق الكبرى المركزية . وهذا يوفر الفرص المناسبة لبلوغ مستويات اقتصادية معينة . (Lobley, 1984, P.179)

ويندرج ضمن قائمة هذا النوع من الأسواق في قطر سوق الخضار والفاكهة وسوق السمك ، والماشية ، وسوق الذهب ، وسوق الدوحة للسلع الترفيهية المعمرة ، وتحظى هذه الأسواق بأهمية وطنية على مستوى الدولة بحكم الموقع وعامل الجذب ، فهي تتوزع جغرافياً بين طرفي المدينة والمنطقة المركزية التجارية .

أما محلات تجارة التجزئة فهي تعتبر من أهم الأنشطة التجارية وأكثرها وضوحاً وقد ازدادت انتشاراً منذ فترة الثمانينات وتميزت إستخداماتها بالتوزيع اللامركزي بسبب توفر وسائل النقل وبخاصة السيارات ، وشبكات الطرق الجيدة ، ويبدو ذلك واضحاً من إرتفاع عدد المحلات والمنشآت التجارية حيث بلغت ١١٤٧٩ منشأة في عام ١٩٨٥ مقارنة بنحو ١٠٠٥٥ منشأة في عام ١٩٨٠ ، وقفزت إلى نحو ١٨٣٣٩ منشأة في عام ١٩٩٢ ( العرض الاقتصادي ، ١٩٩٣ ، ص ١٣١ ) وحقت زيادة بما نسبته ٨٢,٣٪ عن عام ١٩٨٠ .

وهي تتوزع جغرافياً على مختلف مدن وقرى الدولة ، وإن ظهرت بتركيز أكبر في مدينة الدوحة التي تستحوذ على غالبية السكان ونسبة تزيد عن ٨٠٪ ، كما ويرتفع مؤشر الكثافة العامة بها إلى ١٦٤٩ شخصاً في الكم ٢ ، ( المجموعة الإحصائية ، ١٩٩٣ ، ١٥ ) فضلاً عن جذبها لمعظم العمالية .

وتتلور محلات التجزئة في مدينة الدوحة ، في مجموعة من الأنماط التركيبية لفتات البيع السعي ، والتي تباينت في مواقعها داخل المدينة ، وإن كان من الممكن التمييز بين الأنماط التالية :

- ١ - محلات منطقة الأعمال المركزية ( CBD ) .
- ٢ - المراكز التسويقية في الضواحي .
- ٣ - المحلات العقديّة المنعزلة .

وقد نمت هذه الأغماط وتدعمت بعد إعادة تطوير وتخطيط المدينة والإتجاه إلى التخصص في استخدام الأرض ، في حين كانت كثير من الاستخدامات في السابق ، أقل وضوحاً نتيجة لتداخل الأغماط التركيبية والوظيفية للأنشطة المختلفة من تجارية وصناعية وسكنية .

أما في بقية المدن والقرى فتنشر فيها محلات التجزئة على شكل جمعيات تعاونية أو سوبر ماركت ومحلات بقالة تقليدية . وهذه تتباين في مواقعها وسعة انتشارها وأحجامها وأشكالها تبعاً لحجم التجمعات السكنية .

وعموماً فهي تميل إلى التركيز حول امتدادات الشوارع الرئيسية كما في مدينة الوكرة ودخان وأم سعيد ومدينة الشمال وغيرها من المدن والقرى الرئيسية .

## أنماط استخدام الأراضي التجارية في مدينة الدوحة :

قبل أن نستعرض أنماط الاستخدامات التجارية السابقة في مدينة الدوحة ، تجدر الإشارة إلى العوامل المؤثرة في تحديد المواقع التجارية ، والتي يمكن أن نستخلصها من الخلفية النظرية التالية .

### خلفية نظرية للمواقع التجارية :

يعتمد اختيار المواقع التجارية ، ودورها في تركيز الأسواق على الأهمية النسبية للموقع مقارنة بالمواقع الأخرى البديلة . فالمواقع تختلف عادة تبعاً لتنوع أنماط العلاقات الجغرافية فيما بين استخدامات الأرض القائمة فعلاً ، لهذا فإن الأهمية النسبية للموقع تعتمد على مجموعة من العوامل يمكن تحديد أهمها في الآتي :

- ١ - الخصائص المميزة لهذا الموقع . فهناك مواقع تحظى بإمكانات تجارية ، وتقع على شوارع رئيسية أو تكون قريبة منها ، أو من المنافذ التصديرية أو التجمعات السكنية فالموقع والموضع يلعبان دوراً هاماً في تحديد أسعار الأرض ، وطبيعة الأراضي المعروضة للبيع ، وهذه لا بد وأن تتلائم مع نوعية الطلب الذي يركز على أنماط معينة تجارية أكثر منها سكنية ، وبالتالي يختلف الطلب على الأرض باختلاف الاستخدامات ، وما يمكن تحقيقه من احتياجات وظيفية .
- ٢ - إمكانية الوصول إلى هذا الموقع من واقع الشكل العام لشبكة النقل والمواصلات والتوزيع المكاني للتجمعات السكنية .
- ٣ - العوائد المستقبلية لأشكال الاستخدامات ، فالطلب على الأماكن التجارية يتأثر بتوقعات الدخل من هذا الاستخدام .
- ٤ - امكانيات الأفراد وقدرتهم على إيجاد أنماط من الاستخدامات التنافسية يكون لها عائد اقتصادي مجزي مع الأخذ في الاعتبار الرغبات الشخصية فلكل مشرّ أفضليات ، بحيث يكون هذا الموقع أكثر ملائمة أو أفضل من غيره .

٥ - أسعار الأراضي وهذه يمكن أن تتوازن مكانياً تبعاً لأسس اقتصادية كمزايا الموقع والعوائد المكانية ، فلكل موقع عائد مختلف ويمكن أن يرتفع هذا العائد حسب الزيادة في الربح ، والذي يمكن تحصيله من هذا الموقع أو ذاك ، وعلى الرغم من أن أسعار الأرض تتأثر أيضاً بعوامل أخرى كالعوامل الطبيعية والبيئية والاجتماعية ، إلا أن عامل الموقع يكون أكثر فعالية وأهمية بالنسبة لتحديد أنماط أراضي الاستخدامات التجارية، والسبب أن بعض المواقع تنفرد بخصائص مميزة تجعلها أكثر ملائمة لقيام الأسواق والمراكز التجارية وما ينجم عن ذلك من تنافس استثماري شديد بين أنماط الاستخدامات ومن ثم ارتفاع الأسعار . ويبدو ذلك بشكل واضح في المناطق الحضرية التي تخضع بدورها لتأثير قوة السوق . وهذا يفسر كثافة الاستخدام في هذا النوع من المراكز ( Ratcliff, 1967, P.410 ) .

ومع التأكيد على أهمية وتأثير العامل الاقتصادي في تغيير أنماط استخدام الأرض بخاصة داخل المدن وحوها ، فإن جميع المفاهيم التي اقترحت في السنوات الأخيرة والأشكال والنظريات التي افترضت للنظم الأساسية لأسعار الأرض تؤكد على أنها جميعاً يجب أن تساند الخطط والسياسات التنموية ( Krocelli, 1982, P.99 ) .

ويمكن القول بأن مواقع الأسواق والأراضي التجارية تتحدد بناءً على التفاعل بين العرض والطلب في مواقع خاصة وأوقات معينة متأثرة في الوقت نفسه بسياسة التخطيط الحكومية التي تؤثر بشكل فعال ومباشر في تطوير استخدامات الأرض من واقع أهمية الأرض كمورد قبل أن تكون كسلعة ( Bryant, 1990, P.28 ) وأثر ذلك في تغير السياسات التنموية وعمليات التخطيط من وقت لآخر ، أى أن مواقع الأسواق هي إنعكاس لقرارات سياسية تتعلق أساساً بمواقع الأنشطة والنمو الاقتصادي .

ولا يقتصر الأمر على مجرد تحديد المواقع ، فمواقع الأسواق يتأثر بحجم الطلب على الأراضي التجارية في المناطق الحضرية ، والذي يخضع بدوره لمجموعة من المؤثرات نذكر منها :

أولاً : الكثافة السكانية ووجود المواقع التجارية التي تستطيع الاندماج مع المستوطنات البشرية واستقطاب أكبر عدد من المستهلكين .

ثانياً : الخصائص الاقتصادية والاجتماعية ، فالطلب على المحلات التجارية يتأثر بالأوضاع الاقتصادية ، و عادة ما يكون حجم الطلب كبيراً في المجتمعات العالية الدخل حيث يزداد الإقبال على السلع المتنوعة والخدمات ، بينما يتراجع في المجتمعات الأقل دخلاً وازدهاراً ، بدليل انعدام محلات التجزئة من نوع السوبر ماركت بخاصة في المجتمعات النامية ، كما أن أنماط الانفاق تختلف حسب مستوى الدخل والمكانة الاجتماعية لأفراد المجتمع ، وهذه تؤثر في نوعية ومستوى الطلب على السلع المختلفة بالزيادة أو النقصان .

ثالثاً : مجال المنطقة التجارية ، وهذا يتباين حسب حجم المدن ، فقد يقلص الطلب في مجتمعات المدن الصغيرة ، بحيث تكتفي بعدد ضئيل من المحلات المركزية الكبيرة . مقارنة بالمدن الكبرى والتي يتسع فيها حجم الطلب بسبب زيادة عدد السكان وتوسع استخدامات الأرض ، وقدرتها على تطوير علاقاتها التجارية بزيادة التفاعل مع مناطق الجوار والمدن الأخرى .

وعلى ضوء الاعتبارات النظرية السابقة فإن مواقع الأنماط التجارية في مدينة الدوحة تندرج ضمن مجموعتين رئيسيتين هما :

- أولاً - المواقع المركزية وتمثل في منطقة الأعمال المركزية ( CBD ) .
- ثانياً - المواقع الهامشية في ضواحي المدينة وحولها .

وبناء على ذلك سوف نحاول إعطاء صورة عامة لأهم الأنماط التركيبية لاستخدامات الأراضي التجارية في مدينة الدوحة ، وتحليل التباين المكاني والوظيفي فيما بينها وذلك وفقاً للتالي :

- أولاً - المواقع المركزية :
- منطقة الأعمال المركزية ( CBD ) .

تعتبر هذه المنطقة بمثابة القلب لتجارة التجزئة في جميع أنحاء الدولة . وعلى الرغم من انتشار المحلات التجارية في الضواحي وحول المنافذ الخارجية للمدينة ، فإن هذا التوزيع لم ينقص من فعالية وأهمية منطقة الأعمال المركزية لجميع أنشطة تجارة التجزئة بالنظر لموقعها المتميز في وسط المدينة . لذا فإن هذه المنطقة تعتبر من أكثر الأنماط المميزة للمناطق الحضرية في القرن العشرين ( Danial, 1990, P.221 ) ، ليس في قطر وحسب وإنما في أنحاء أخرى من العالم .

وقد تطورت منطقة المركز وتضاعفت مساحتها عدة مرات منذ فترة ما قبل السبعينيات وحتى الآن ( شكل ٣ ) وقدرت مساحة الأراضي الكلية المستثمرة تجارياً في هذه المنطقة بنحو ١١٠,٩٤٥ متر ٢ عام ١٩٨٠ ، ومتوقع أن تصل إلى ١٩٦,٠٠٠ متر ٢ في عام ٢٠٠٠ ، ( وزارة الشؤون البلدية ، ١٩٨٠ ، ص ٥٠ - ٥٧ ) .

وعلى الرغم من الصغر النسبي لهذه المنطقة فإن أهميتها - وذلك شأن غيرها من المناطق المركزية في معظم مدن العالم - تفوق إطارها المكاني المحدود مقارنة بالاستخدامات السكنية والتي تشغل ما نسبته ٦٣٪ من مساحة المدينة الدوحة ( فاطمة مبارك الكواري ١٩٨٧ ، ص ٣٨١ ) . وهذا ليس بغريب باعتباره الاستخدام الأكثر انتشاراً ، فعلى سبيل المثال ، فقد قدرت المساحات السكنية بنحو ٨٠٪ في حوالي ١٦ مدينة رئيسية في الولايات المتحدة في دراسة سابقة ( Ratcliff, 1967, P.416 ) .

وبدأ التطور المساحي لمنطقة المركز في مدينة الدوحة منذ منتصف السبعينيات مع الأخذ بتطبيق السياسة التخطيطية لإعادة تطوير وتنمية المنطقة . فأزيلت كثير من المناطق السكنية والمباني القديمة مع تنامي العائد الاقتصادي للمنشآت التجارية في هذا النطاق . وأدخلت الكثير من التعديلات على منطقة المتاجر القديمة في نطاق سوق واقف ، وهو ما تبقى من الأسواق القديمة ليرقى إلى مستوى المجمعات التجارية الحديثة في منطقة ( CBD ) مع الحرص على إضفاء اللمسات المعمارية التي تتناسب ومكانته التاريخية ، ومحتوياته التجارية ، فهو يشمل على خليط من محلات بقالة وعطاره وملابس تقليدية ، ومحلات السلع والبضائع الترفيهية . فهذا السوق يجمع بين الماضي والحاضر ، ورغم أن معظم محلاته صغيرة ، إلا أنه يمكن أن يكون ذا قيمة اقتصادية كمجموعة جذب سياحي شأن هذا النوع من المحلات التجارية



في بعض الدول العربية والدول الأوروبية كما في جمهورية مصر العربية والمملكة المغربية ،  
وفرنسا وإيطاليا ( Pounds, 1981, P.224 ) حيث تحظى بإقبال وإعجاب السياح .

وفي الوقت الذي اتجهت فيه خطة التطوير إلى ربط جميع المجمعات التجارية في منطقة  
المركز في إطار خطة شاملة ، فقد تغيرت مواضع بعض الأسواق كسوق الخضار والفاكهة  
والسمك ، كما سبقت الإشارة ، لأنها لم تعد تتلائم مع الوضع الجديد ، فضلاً عن أن بقائها  
يضعف من صورة الانتظام العام للمحلات التجارية الجديدة والتي انتظمت في شكل بلكات  
واسعة ضمن ما يعرف بأسواق فالخ والجبر والديرة والدوحة والعسيري والذهب وغيرها من  
المجمعات الحديثة الجاري تنفيذها في نفس النطاق المركزي للسوق .

وبالنظر لصغر مساحة المنطقة المركزية وارتفاع أسعارها ، انفردت بتميزها بكثافة  
عالية في الاستخدام من خلال التركيز على الأنماط العمرانية ذات الامتداد الرأسى مثلة في  
العمارات المرتفعة باستخداماتها المتعددة السكنية والتجارية ، وتضم الكثير من المحلات  
والوكالات التجارية ، والمكاتب الاستشارية والعقارية والصيدليات وغير ذلك من محلات  
السلع والخدمات المختلفة ، بالإضافة إلى تركيز الإدارات الحكومية والبنوك والمصارف المالية  
التي تزايدت أعدادها بشكل يعطي انعكاساً واضحاً لحجم التغير في التعاملات التجارية ، إلى  
جانب تأثيرها كدافع قوي لجذب الأنشطة التجارية باتجاه منطقة المركز .

وبالرغم من أن هذا التركيز يساعد على تحقيق التنمية الذاتية للمدينة (Danial, 1990, P.221)  
بتدعيم قاعدتها الاقتصادية نتيجة التوسع في الأنشطة التجارية والمصرفية  
والبنكية والصناعية ، شأن مدينة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة وسنغافورة وهونج  
كونج ، إلا أن هذا التركيز له إيجابياته وسلبياته التي قد تنجم من شدة الضغوط والاختناقات  
التي تميز المناطق الحضرية ، وتظهر آثارها في المنطقة المركزية بالدوحة من خلال التركيز  
الواضح للعمالة الوافدة في الأحياء القديمة التي تطوق القلب التجاري نذكر على سبيل المثال ،  
أحياء عبد العزيز ، الدوحة القديمة ، والغانم ، وذلك للتمتع بالانخفاض النسبي في أجور هذه  
المساكن ، وما قد يترتب على ذلك من تدني للأحوال البيئية والمعيشية لهذه التجمعات ، وإن  
كنا نؤكد على أن هذه الأحياء غير بعيدة عن غزو المشاريع الاستثمارية الحديثة بالنظر لتزايد  
الأهمية الاقتصادية لمنطقة المركز ، ويبقى عامل الزمن هو العامل الفاصل بالنسبة لتنميتها .

في مقابل ذلك شهدت منطقة المركز هجرة مستمرة من المواطنين باتجاه الأطراف الخارجية للمدينة ، وذلك بتأثير مجموعة من العوامل نذكر منها :

١ - السياسات التخطيطية التي ركزت على إعادة تطوير مركز المدينة وتشجيع إعمار الأراضي المحيطة بها وتوسع الحكومة في سياسة الاستملاك لكثير من المنشآت السكنية القديمة في وسط المدينة ، في مقابل تعويضات مادية مجزية وقطع أراض تمنح للمواطنين ، مما ساعد على تنامي حجم الثروة لدى كثير منهم وشجعهم على الهجرة نحو الضواحي .

٢ - رغبة الأهالي في الانتفاع باستثمار ممتلكاتهم في وسط المدينة بعد تنامي العائد الاقتصادي لأراضي هذا النطاق .

٣ - سرعة التغير الذي ارتبط إلى حد كبير بالنمو الاقتصادي والاجتماعي وظهور الفئات من أصحاب الدخل المرتفعة .

٤ - تغير حجم الأسرة نتيجة لدورة الحياة وتولد النزعة الاستقلالية لدى الشباب ورغبتهم في تكوين أسر منفردة . فالألتجاه هو من الأسر الممتدة إلى الأسر النووية .

٥ - إعادة توزيع السكان على الضواحي بما يتفق مع خطة التطوير ، وتوزيع قسائم الأرض والقروض الميسرة على المواطنين وتحديد عدد ونوع المحلات التجارية على ضوء حاجات السكان المختلفة ، لضمان توجيه النمو الحضري وتركيزه ، والحد من النمو العشوائي حول مدينة الدوحة ، وتخفيف الأعباء الاقتصادية للخدمات .

٦ - تغير الخصائص التركيبية لسكان الجوار نتيجة لاكتظاظ المدينة بالوافدين وخاصة من الذكور بعد غزوهم للأحياء السكنية القديمة في وسط المدينة .

٧ - الرغبة في البعد عن نواحي الازدحام بسبب ما تشهده هذه المنطقة من تركيز شديد طوال ساعات النهار ، سواء بسبب حجم العمالة أو لزيادة عدد المستهلكين المترددين عليها وما قد يترتب على هذا من اختناقات مرورية بخاصة في ساعات الذروة . لذا فإن

هذه المنطقة تعتبر بمثابة المرآة العاكسة لحجم العلاقة بين نظام شبكة النقل واستخدامات الأرض التي ترتبط بها وتتفاعل معها في داخل المدينة وحوها .

٨ - ارتفاع أسعار الأراضي في المركز والتلوث والكثافة العالية وسكانها من قبل طبقة سكانية معينة .

وقد أسهمت هذه العوامل جميعاً في جذب السكان نحو الأطراف حيث الأراضي الفضاء التي تتميز بالاتساع والانبساط وندرة العوائق الطبيعية وانخفاض أسعارها وتوفرها للاستخدام ، فضلاً عن بعدها عن مناطق الازدحام والضوضاء والتلوث في وسط المدينة . وبرزت نتيجة ذلك في ظهور كثير من الضواحي الجديدة مع إعادة للتوزيع الجغرافي لمخلات التجزئة وما صاحبه من تغير في أحجام وأنماط الأنشطة التجارية ، وكان لهذا التغير مدلولاته وشواهدة التي برزت من خلال مجموعة المظاهر التالية :

١ - نمو الفعالية اللامركزية للضواحي نتيجة لقدرتها على جذب كثير من محلات التجزئة التي تحررت بدورها من تأثير منطقة المركز ، فخرجت من إطارها المركزي التقليدي في وسط المدينة لتنتشر بين الضواحي .

٢ - تطور وتعدد أنماط استخدام الأراضي التجارية في المدينة من واقع سياسة إعادة تركيب استخدام الأراضي التجارية في قلب المدينة .

٣ - زيادة انتشار المحلات التجارية في الضواحي وبما يتلائم مع كثافة التوزيعات السكانية ، والرغبة في توفير احتياجاتهم الأساسية .

٤ - ظهور المخازن الكبيرة ومواقف السيارات المتسعة لانخفاض أسعار الأرض وتوفر الأراضي الفضاء في الضواحي .

٥ - التخفيف من شدة الاختناقات المرورية ودرجة التلوث في مركز المدينة .

ثانياً - المواقع الهامشية في ضواحي المدينة وحوها :

وتتمثل أنشطة هذا النوع من المواقع في أنماط الاستخدامات التالية :

١ - المحلات التجارية التي تتمركز حول الطرق الرئيسية أو في مركز الضاحية .

وتتمثل في أسواق التجزئة في السد والنصر والغرافة ومدينة خليفة والمنترزة والمنصورة وحي المطار القديم ، والنجمة ، ويشتمل هذا النمط على محلات الملابس الجاهزة ، ومحلات المنسوجات والأحذية والمكتبات والعيادات الطبية والصيدليات وبعض المكاتب الادارية وبعض الحرفيين كمحلات الحياكة والتنظيف ومحلات الحلويات والمخابز .

وهذه الأنشطة تمثل عقداً أو نوايات يمكن أن يقوى تأثيرها وتتسع أنشطتها واستخداماتها بزيادة عدد المحلات التجارية وإيجاد فرص عمل جديدة بخاصة إذا كان الموقع تجارياً ، ويتلائم مع ظروف التخطيط المحلية .

٢ - المحلات التجارية المتمركزة حول الشوارع المجاورة :

وينتشر هذا النمط من استخدامات الأراضي التجارية حول الشوارع الفرعية التي تمتد عبر المناطق السكنية في أحياء وضواحي العاصمة المختلفة وهذه عادة ما تكون على شكل بقالات صغيرة أو سوپر ماركت كبيرة - محلات التسوق الذاتية . ويتميز التركيب السلعي لمحلات هذا النمط بالتنوع ، ويركز على السلع الاستهلاكية الدورية بشكل خاص ، لذا فهو يتألف من محلات البقالة واللحم والفاكهة والخضار والصيدليات مع بعض السلع المعمرة كالملابس الجاهزة والأحذية والخردوات . وتجذب هذه السلع المستهلكين من الأحياء المجاورة حيث يمكن الوصول إليها مشياً على الأقدام .

٣ - الجمعيات الاستهلاكية :

ويوجد منها نحو ١٢ جمعية تتوزع على الضواحي المختلفة في الدوحة ، ويتأثر استخدام هذا النمط بنوعية السلع المعروضة كماً ونوعاً ، وبنوعية المترددين على محلات التجزئة تبعاً لمستوى الدخل . فعلى سبيل المثال أظهرت نتائج دراسة سابقة عن الجمعيات التعاونية ضعف القوة الشرائية للمساهمين من المواطنين القطريين ، فحوالي ٨٢ منهم يفضلون الشراء من محلات التجزئة الأخرى لأسباب منها صغر مساحة الجمعيات وازدحامها في مقابل ارتفاع عدد المستهلكين من غير القطريين الذين يفضلون شراء

معظم سلعهم الغذائية من الجمعيات الاستهلاكية للاستفادة من انخفاض الأسعار ، إذا ما قورنت بمحلات التجزئة الأخرى ( سيف سعيد السويدي ، ص ١٥٠ ) ، إضافة إلى أن البعض يفضلها لمزايا أخرى كقربها من مساكنهم وتوفيرها لكثير من احتياجاتهم اليومية .

وهكذا فإن التباين في مستويات المعيشة بين فئات المجتمع القطري واختلاف تركيبته السكانية كان له انعكاس واضح في اختلاف مستوى الاختيار مما أدى بدوره إلى تباين أنماط الأسواق واتساعها تبعاً لاتساع العرض وتنوع مستويات الاختيار .

#### ٤ - المحلات التجارية المنعزلة :

ويظهر هذا النمط في مواقع منعزلة نسبياً وعلى شكل محلات أو مراكز عقدية وهي تصنف من حيث الحجم إلى نوعين : محلات كبيرة من نوع المراكز التجارية Shopping Center وتخصص في السلع الغذائية والترفيهية ويقبل عليها المستهلكين من أصحاب الدخول المرتفعة عادة . وهذا النوع يعكس حقيقة التغير الوظيفي ، وقد نجح في تطوير استخدامات أراضي التجزئة ، وهو يعتبر من الملامح المميزة للعمران الحضري الحديث .

أما النوع الثاني فيضم المحلات العقدية الصغيرة التي تنمو في مناطق التجمعات السكنية المنتشرة في هوامش الضواحي أو المناطق العمرانية .

#### ٥ - المحلات التجارية حول الطرق الرئيسية :

وتنتشر استخدامات هذا النمط حول المنافذ الخارجية للمدينة ، وهي تشكل شرايين مرورية رئيسية ، وترتد جميعاً في منطقة المركز ، ويمثل أهمها في طريق الريان ، الخليج ، المرخية ، الإذاعة والتلفزيون طريق سلوى ، المطار ، وطريق الشمال . وهذه تشتمل على المعارض الضخمة ، واعتمدت في قوة جذبها على تركيبها السلمي الذي يركز على السلع المعمرة مثل السجاد والسيارات والأثاث وقطع الفيار والادوات الصحية ، ناهيك عن ما يتوفر لها من مواقف متسعة لسيارات المستهلكين ، وهذا ساعد على خروج كثير من معارض السلع المعمرة باتجاه هذه الطرق .

وحيث أن معظم الأنشطة والأنماط السابقة تتميز باحتلال مواقع إما مركزية في وسط الضواحي أو حول طرقها الرئيسية والفرعية ، فإن هذا يجعلها تتفق إلى حد ما مع نظرية المواقع المركزية لكريستالر (١٩٣٣) ، ( Pounds , 1981 , P 27 ) ، والتي تؤكد على أن المتاجر والخدمات تحدد مواقعها على أساس الطلب والربحية ، وبناء عليه فهي تصنف نوعية السلع والخدمات إلى سلع دورية كالسلع الغذائية ، وهذه يحتاج إليها الإنسان يومياً ويجب أن تتوفر في أماكن قريبة من المستهلك ، و سلع معمرة مثل الأدوات الكهربائية والملابس والأحذية ، وهي متطلبات أقل شيوعاً وفترات الطلب عليها متباعدة ويمكن الحصول عليها من أي مكان ، وهي تفترض أيضاً أن لكل سلعة أو خدمة حد أدنى من المستهلكين لتوفير الطلب اللازم لاستمراريتها ، وهذا يعلل ظهور مثل هذه الأنماط في الضواحي لأنها من الأهمية بمكانة للمستهلكين المشاه من الشباب والأطفال ( أقل من ١٥ عاماً ) وكبار السن حيث يمكنها أن تقدم خدماتها لعدد كبير من هؤلاء ممن يقطنون في التجمعات السكنية المجاورة .

وتجدر الإشارة إلى أن جميع الاستخدامات التجارية سواء في منطقة الأعمال المركزية أو الضواحي تقوم على أساس توفير أنواع خاصة من السلع والخدمات تتباين فيما بينها في كثافة المحال التجارية بسبب اختلاف نوعية المستهلكين وكثافتهم ، ونوعية الطلب على السلع بالإضافة إلى تنوع الأنشطة التجارية تبعاً لاختلاف التركيب السعي للواردات ، وهذه تصنف من حيث المضمون ضمن فئتين رئيسيتين :

الأولى : وتضم أنواع السلع المعمرة مثل الأثاث والملابس والأحذية و سلع الرفاهية كالجوهرات والأدوات الكهربائية والسيارات ، وهي تتركز في محلات التجزئة الرئيسية في قلب المدينة بمنطقة CBD حيث يمكنها أن تحظى بأكبر عدد من المشترين القادمين من الضواحي ومن مختلف مدن وقرى الدولة .

الثانية : وتشمل أنواع السلع الاستهلاكية كالسلع الغذائية وأدوات التنظيف والقرطاسية وغيرها من السلع الدورية التي تتواجد في محلات البقالة التقليدية والسوبر ماركت . وهذه تنتشر بين التجمعات السكنية في الضواحي والمدن الكبيرة حيث يمكن الوصول إليها بأيسر السبل وبأقصر وقت وأدنى تكلفة .

ومن الملاحظات الجديرة بالإهتمام هو التغير الذى طرأ على الأنماط المكانية والوظيفية محلات التجزئة نتيجة التوجه نحو التخصص وتوسيع قاعدة المعروضات من السلع الإستهلاكية مثل اللحم والبقالة إلى جانب أدوات القرطاسية والحقائب والملابس والأدوات المنزلية ، وما ترتب على ذلك من تحول المحلات الصغيرة إلى محلات كبيرة من نوع السوبر ماركت التي أخذت تنتشر بشكل واضح في مناطق التجمعات السكانية الكبيرة .

ولقد كان لانتشار هذا النوع من محلات التجزئة تأثير واضح في تنامى الفعالية اللامركزية للضواحي ، فهي تعتبر أكثر محلات التجزئة وأوسعها انتشاراً ليس في قطر وحسب وإنما في مختلف الدول المتقدمة ، والذي قلما يوجد له مثل في الدول النامية . وتعزى سرعة الانتشار لهذا النمط لما له من مزايا ، فهو يعتبر أكثر فعالية في استخدام الأدوار الأرضية للمنشآت السكنية ذات الأدوار المتعددة ، بالإضافة إلى ما يتمتع به من مستوى جيد في نوعية السلع وطرق العرض ، وقلة العمالة ولا ينقص من قيمتها الاقتصادية وريحيتها سوى قلة السكان .

وهكذا فإنه بالنظر إلى قدرة محلات التجزئة على استقطاب أعداد كبيرة من المستهلكين تصبح وظيفة التجزئة كعملية توصيل أكثر فعالية ( Ratcliff, 1967, P.400 ) وبالأخص في مناطق الضواحي .

وهذا يطرح السؤال التالي : هل يمكن أن ترقى مناطق الضواحي باستخداماتها التجارية المختلفة إلى مستوى التركيب الوظيفي لمنطقة CBD ؟

ولا شك أن هذا سوف يعتمد على قدرة الضواحي والمناطق في تطوير نقاطها المركزية وعلى نوعية الخدمات والسلع التي تقدمها ، والتي يمكن أن تجذب أكبر عدد من المستهلكين من مختلف أنحاء البلاد ، وربما يتفق هذا إلى حد ما مع أسواق بعض المناطق كما في منطقة السد .

فتطوير نوعية الاستخدام لبعض المواضع الخاصة عادة ما يكون باختيار الاستخدام الأفضل وهذا يتناسب مع الأراضي التي تحقق أعلى العوائد الاقتصادية وأنماط

الاستخدام غالباً ما تكون عرضه للتغير بمرور الزمن تبعاً للتغير التقني وتغير صورة الطلب ( Barlowe, 1985, P.13 ) .

هذا مع الأخذ في الاعتبار تأثير رغبات المستهلكين في التزود بالسلع والخدمات من المناطق القريبة لمساكنهم ، ومدى فاعلية هذا المؤثر في زيادة حجم الطلب من هذه الأسواق . لذا فإن حدوث انقلاب في مواقع التجزئة يعتمد إلى حد كبير على تنامي هذا المؤثر أو ما يعرف بعامل لامركزية الطلب ( Healey & Ilbery, 1990, P.270 ) . وعملية الانقلاب ربما تستغرق وقتاً ، وتغر بعدة مراحل قبل أن تظهر بشكلها النهائي ، وتصل فيها المراكز التسويقية في الضواحي لمستوى منافس ومناظر لمنطقة CBD ، وذلك كما حدث في كثير من الدول الأوروبية والولايات المتحدة ، فعلى سبيل المثال ، مرت عملية التحول في الأخيرة بثلاث مراحل بدأت الأولى في عام ١٩٧٠ بانتشار المحلات التجارية حول الطرق الرئيسية ، وبلغت أقصاها في المرحلة الثانية في عام ١٩٨٠ ، وتجسدت عملية التغير في المرحلة الثالثة بزيادة عدد المحلات التجارية التي انتقلت من مراكز المدن الكبرى باتجاه الضواحي ونسبة تصل إلى نحو ٥٠٪ ( Healey & Ilbery, 1990, P.264 ) .

مع التأكيد على أن تطوير المراكز التسويقية في ضواحي الدوحة سوف سيظل مرهوناً بالضوابط والقيود التخطيطية التي تضعها الدولة . وهنا تكمن نقاط الضعف بالنسبة لهذه المراكز لأنها تؤثر إلى حد كبير على اتساعها وقوتها التسويقية ونفوذها التجاري .

ورغم ما يبدو من مؤشرات سلبية لهذه الضوابط ، إلا أنه في حالة ما إذا تركت الحرية المطلقة لهذه الأسواق في اختيار المواقع والامتداد بأنشطتها التجارية ، فإن ذلك سيتعارض مع اتجاه التخصص في استخدام الأرض المأخوذ به ، وما قد يترتب عليه من فوضى مكانية ( Daniel, 1990, P. 251 ) .

وبناء على ذلك ربما يصح القول بأن الهيمنة في مدينة الدوحة ستظل دائماً لمنطقة الأعمال المركزية CBD ، بحكم ضآلة الفوارق في المسافات الفاصلة بين مركز العاصمة والمناطق الأخرى بسبب صغر مساحة الدولة ، بالإضافة إلى ما تتمتع به من مزايا التنوع



الوظيفي وتركز مختلف الخدمات ومحلات التجزئة ، وهي تشبه في ذلك كثير من مدن العالم حيث تحتفظ فيها منطقة المركز بالسيادة في معظم الأحوال ( Mayer, 1967, P.394 ) .

وفي الوقت نفسه فإنه لا يمكن أن نغفل الإتجاهات الحديثة في استخدام الأراضي التجارية بتأثير اتساع موجة اللامركزية ، والتي لم تعد تقتصر على نمو أنشطة التجزئة وإنما امتدت لأنواع مختلفة من الخدمات مثل خدمات التسلية - المسارح والسيرك - وخدمات المطاعم التي أصبحت تشكل جزءاً هاماً من حياة كثير من الناس . وذلك بتأثير مجموعة المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتخطيطية وحياة الرفاهية ، التي ساعدت من ناحية أخرى على تدعيم هذه الإتجاهات .

ويمكن صياغة المتغيرات السابقة في إطار مجموعة من العوامل والضوابط يتضمن أهمها

ما يلي :

#### ١ - العوامل والضوابط الاقتصادية :

وهذه ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالتحويلات التي طرأت على أنماط استخدام الأراضي التجارية . مع الأخذ في الاعتبار جميع العوامل التي أسهمت في نمو حجم الواردات وتنوع تركيبها السلمي ، مع ظهور عامل آخر أكثر ارتباطاً وتأثيراً في تطوير أنماط استخدام الأراضي التجارية وهو تغير أسعار أو قيم الأرض فتنافس الأنشطة التجارية على اختيار أفضل المواقع أسهم في رفع قيمة الأرض وعائلتها الاقتصادي . وهو ما يميز منطقة الأعمال المركزية CBD عن غيرها ، حيث تصل الأسعار إلى أقصى حد لها وبنحو ٦٠٠ ريال للقدم ٢ بالمقارنة بالمناطق البعيدة نسبياً حيث تنخفض الأسعار الى أقصى حد لها نحو ١٥٠ ريالاً للقدم ٢ على هامش المدينة . ويعزى ذلك لارتفاع معدلات التركيز التجاري وهيمنة الأسواق الرئيسية في الوقت الذي تنجذب فيه محلات التجزئة الفرعية والصغرى نحو الضواحي لانخفاض أسعار الأرض وتوفر مساحات واسعة من الأراضي الفضاء والتي تصلح بدورها كمواقف لسيارات المستهلكين . ناهيك عن انخفاض الإيجارات ، مع بعض الفروق حسب قوة السوق والأنشطة التجارية ، فبينما هي ترتفع على سبيل المثال في السد والنصر إلى ٢٠٠٠ و ٥٠٠٠ ريال شهرياً تنخفض في المناطق الأخرى إلى ١٠٠٠ و ٢٠٠٠ ريال شهرياً ، بالمقارنة بمحلات المركز التي تتراوح إيجاراتها بين ٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠ ريال شهرياً .

وارتفاع العائد الاقتصادي للأراضي التجارية ، يعطي تفسيراً منطقياً لارتفاع أسعار الأرض في داخل المدن وحوها لوجود الأسواق . كما يعلل اختلاط الاستخدامات أحياناً في وسط المدينة وهامشها نتيجة التنافس ما بين الأنشطة المختلفة بسبب عامل الجذب هذه المواقع من ناحية ، وضعف المؤثرات الخارجية من ناحية أخرى .

ويظهر التوزيع الجغرافي للأراضي التجارية في مدينة الدوحة مدى التغير الذي طرأ على تركيبة المدينة ، والذي هو إنعكاس واقعي لحقيقة التغير في استخدام الأرض ، نتيجة لتغير كل من العائد الاقتصادي للأراضي الحضرية ، وتقنية النقل ، وإن كان البعض يؤكد على تكلفة النقل باعتبارها من أكثر العوامل تأثيراً في اقتصاديات استخدام الأرض ( Mather, 1986, P.27 ) .

#### ٢ - عوامل وضوابط تخطيطية :

وهذه تمثل في إعادة صياغة التنظيمات الوظيفية للأماكن العمرانية من خلال رؤيا تخطيطية شاملة لاستخدامات الأرض في مدينة الدوحة وتوزيعها حسب التخصص ، صناعية وتجارية وسكنية . قلصت بدورها من سيطرة المدينة وأحدثت نوعاً من التحول برز مع تنامي موجة اللامركزية في توزيع الأنشطة الاقتصادية وتجلي ذلك بشكل أكثر وضوحاً في منطقة المركز حيث أصبحت له شخصيته التجارية المميزة بعد نقل كثير من الاستخدامات السكنية والصناعية من أماكنها في وسط المدينة إلى مناطق أخرى أكثر تخصصاً ، حيث لم تعد تتلائم مع مرور الزمن مع الأغراض والدوافع الوطنية العامة والخاصة .

#### ٣ - العوامل والضوابط الاجتماعية :

وارتبطت هذه إلى حد كبير بالنمو السكاني ، وكانت معدلات النمو معتدلة نسبياً فيما قبل السبعينيات ، ولكنها ارتفعت بعد ذلك وبشكل حاد لتصل إلى نحو ١٢,٤ ٪ فيما بين عامي ٧٠ - ١٩٧٥ ، فعدد كالسكان زاد بجوالي المرتين في عام ١٩٧٠ ( ١١١ ألف نسمة عن عام ١٩٦٠ ) ( ٥٠ ألف نسمة ) ( فاطمة مبارك الكواري ، ١٩٨٧ ، ص ٨٨ - ٩٢ ) نتيجة الزيادة الكبيرة في معدل الهجرة ، فقد بلغت نسبة الوافدين ما يقارب ٤٠,٥ ٪ من جملة السكان في تعداد ١٩٧٠ ، مع ارتفاع معدل الترحيل إلى أكثر من ٨٠ ٪ بسبب تركيز معظم السكان في مدينة الدوحة حيث تزداد فرص العمل بالنسبة للعمالة الوافدة .

ويشكل السكان مجموع المنتجين والمستهلكين في آن واحد ، لذا فهم يؤثرون على حجم الطلب الإجمالي للإنتاج ( Lobley, 1984, P.155 ) . ولكن بما أن قطر تفتقر إلى القاعدة الإنتاجية فقد كان التوجه نحو الاستيراد حتمياً مع ظهور الحاجة إلى كثير من السلع والخدمات .

وعلى اعتبار أن الأسواق هي عبارة عن الأشخاص الراغبين في البيع والشراء ، لذا فإنه كلما كان عددهم كبيراً كلما أدى ذلك إلى نمو الأسواق وتنوعها . وبدا تأثير السكان واضحاً أيضاً بالنسبة لتغير الأنماط المكانية والوظيفية للأنشطة التجارية والذي ارتبط أساساً بتغير توزيع السكان وكثافتهم ، وظهور الهجرة المعاكسة مع اشتداد الرغبة لدى المواطنين في النزوح من وسط مدينة الدوحة باتجاه الضواحي الجديدة . وترسخ هذا النمط من الهجرة منذ بداية الثمانينيات لأسباب عديدة اجتماعية وتخطيطية واقتصادية . هذا إلى جانب مجموعة أخرى من الأسباب والعوامل تتعلق بمنطقة CBD والتي سبقت الإشارة إليها .

#### ٤ - ضوابط بيئية :

نجمت عن تغير الظروف البيئية في داخل المدينة ، حيث ازدادت معدلات التلوث لارتفاع كثافة السيارات ، فضلاً عن سوء الأحوال وتدهورها في نطاق الأحياء القديمة نظراً لضعف الخدمات الصحية وانعدام شبكات المجاري ، وتوصيلات المياه ، وضيق الشوارع ، مقارنة بالضواحي الحديثة والتي يبدو تأثيرها من خلال تطوير وإعمار الأراضي الفضاء ، سواء على شكل استخدامات سكنية حيث اجتذبت أعداداً كبيرة من السكان من أصحاب الدخل المتوسطة والمرتفعة ، أو على شكل محلات تجارية أتاحت لها كثير من فرص التوسع في مواقعها الجديدة ، وينطبق ذلك على كثير من معارض الأثاث والسيارات وغيرها من السلع والخدمات التي أصبحت من المعالم المميزة لبعض الشوارع الرئيسية على أطراف المدينة أو خارجها .

#### ٥ - عوامل تقنية :

تمثلت في تطور تقنية النقل وطرق المواصلات ، وكان لارتفاع معدلات الدخل القومي والفردي أثره الواضح في زيادة عدد السيارات ، وما صاحبها من ثورة في التركيب المكاني بما يتفق وحجم التغيرات الاقتصادية والاجتماعية . ولعبت سيارات النقل الخاص دوراً

هاماً في نزوح السكان إلى الضواحي ، وما تبعه من تطوير لمراكزها التجارية بالإضافة إلى تيسر وسهولة الانتقال من وإلى وسط المدينة ، حيث القلب النابض بزيادة الحركة وكثافة النقل وخطوط الاتصال ، فضلاً عن إقبال المستهلكين وانجذابهم نحو هذا الجزء للتمتع بميزة الاختيار والاستفادة من التنوع السلعي وتنافس الأسعار وتعدد الأنشطة والخدمات .

وهكذا فإن هذه الضوابط والعوامل تتداخل وتتفاعل لتفرز لنا تراكيب وأنماط متنوعة لاستخدام الأراضي التجارية على مستوى مدينة الدوحة بخاصة والمدن الأخرى بعامة وإن تفاوتت فيما بينها في الحجم ودرجة التنوع تبعاً لقوة تأثير كل منها .

### الخلاصة :

كان للتغير الذي طرأ على التجارة الخارجية اعتباراً من بداية السبعينيات من هذا القرن دوراً بارزاً في اتساع وتنوع استخدام الأراضي التجارية في قطر . وقد تعمق هذا الدور بعد أن أصبح النفط كسلعة تجارية ، وحققت تجارته الخارجية قفزات سريعة متلاحقة ساعدت بدورها على استكمال المكونات الوظيفية للتجارة الخارجية من خلال الصادرات والواردات ، بالنظر لنشاط القطاعات الأخرى المرتبطة بالوظائف الأساسية والتي أسهمت بالتالي في زيادة حجم النشاط التجاري .

وكانت هذه التغيرات هي بداية الانطلاقة لاستخدام الأراضي التجارية بعد أن حظيت بنصيب كبير من النهضة التجارية ، انعكست مظاهرها في تنوع الخصائص الوظيفية والتركيبية لهذا النوع من الاستخدام مع اتساع ملحوظ في المساحة . ويمكن أن نحدد أثر التجارة الخارجية وما ارتبط بها من اتجاهات التغير الحديثة ، على استخدام الأراضي التجارية في مدينة الدوحة ، وبناءً على العرض السابق ، في ملخص النتائج التالية :

١ - تميزت الاستخدامات التجارية في المراحل الأولى بالتركز في مواقع ساحلية محدودة المساحة بالقرب من مركز المدينة . وذلك بما يتناسب مع حجم السكان وظروف النشاط التجاري والأوضاع الاقتصادية والتقنية الماثلة . ولكنها بدأت مع منتصف

السبعينيات تأخذ أبعاداً مساحية أكثر اتساعاً تبعاً لتغير كثير من الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية ، وبالنظر لعملية الفصل المكاني للأنشطة والوظائف المختلفة .

٢ - التطور السريع في الاستخدامات التجارية لمنطقة المركز وبشكل تميز بالتنوع وظهور أنماط وأشكال مختلفة لاستخدام الأراضي التجارية تمثل أبرزها في ظهور المجمعات التجارية الكبيرة . مع ملاحظة أنه على الرغم من اتساع منطقة المركز إلا أن الضيق النسبي لهذه المنطقة ساعدت على تغير التوزيع الجغرافي لأنشطة استخدام الأراضي التجارية ، وبخاصة بعد تطور شبكة النقل والزيادة الكبيرة والسريعة في عدد السيارات الخاصة .

٣ - عمليات التخطيط الحديثة والشاملة في مدينة الدوحة من واقع تبني الحكومة لسياسات تخطيطية تهدف إلى الحد من الخلط الناجم عن النمو العشوائي لأنماط الاستخدامات المختلفة والذي تميزت به مدينة الدوحة في مرحلة ما قبل السبعينيات .

٤ - استحوذ منطقة المركز على معظم استخدامات الأراضي التجارية بالنظر لتركز غالبية الأنشطة ، مع نمو ملحوظ في حجم وتنظيمات الخدمات المختلفة وما ارتبط بها من تكثيف لبعض الأنشطة في قطاعات النقل والموانئ والخدمات المصرفية والتأمين والخدمات الترفيهية .

٥ - ظهور الأسواق السلعية المتخصصة ذات الهيمنة المركزية من ناحية ، مع اتساع واضح وسريع لأنشطة تجارة التجزئة من ناحية أخرى ، وأصبحت الأخيرة أكثر انتشاراً في توزيعها اللامركزي اعتباراً من فترة الثمانينيات بعد طفرة التغير التي طرأت على أنماطها الوظيفية والتركيبية .

٦ - اتساع الأسواق وتنوع التركيبة السلعية من واقع التباين في تركيبة السكان ومستويات الاختيار ومن ثم التنوع الهائل في الخدمات .

٧ - تغير التوزيع الجغرافي للسكان واتساع الحركة العمرانية والنمو السريع للضواحي فرض معطيات جديدة لتوزيع استخدام الأراضي التجارية ، وبما يتناسب مع أحجام السكان

وحياة الرفاهية التي ارتبطت بارتفاع مستويات المعيشة وتزايد معدلات الاستهلاك  
لمختلف السلع الاستهلاكية والكمالية مع ما تضمنه ذلك من اتجاهات نمو حديثة لهذا  
النوع من الاستخدامات تمثلت في اتساع نطاق التجمعات والمراكز التسويقية في  
الضواحي ، وما ترتب عليه من تنامي الفعالية اللامركزية لهذه الضواحي مع استمرار  
التفاعل فيما بين مناطق الجوار وهذا النوع من الأسواق .

وبالرغم من اتساع وتنوع استخدام الأراضي التجارية في مدينة الدوحة تبعاً لتزايد  
حجم الأنشطة المرتبطة بالتجارة الخارجية وما يجد من متغيرات اقتصادية واجتماعية وبيئية  
وتخطيطية وتقنية حديثة تؤكد على ضرورة التغير ، فإنه لا بد من التنويه على أهمية منطقة  
الأعمال المركزية CBD وما قد تحظى به من استمرارية التركيز لأنشطة الخدمات الحضرية إلى  
حد كبير ولفترة ربما تطول لتمييزها في نوعية وحجم المعروضات وما يترتب عليه من تنافس  
سلعي ، ناهيك عن الصغر النسبي لمساحة الدولة وإمكانية الوصول لمركز المدينة من مختلف  
المناطق وهذا يضيف بعداً أكثر اتساعاً ، وعلى مستوى إقليمي للوظيفة التجارية لمدينة  
الدوحة .

ملحق جدول (١)  
التركيب السلعي لواردات قطر (بالمليون ريال)  
للفترة (١٩٧١ - ١٩٩٠)

١٩٩٠		١٩٨٥		١٩٨٠		١٩٧٥		١٩٧١		الواردات
%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	
١٥,٦	٩٦٣,٠	١٥,٢	٦٣٠	١٣,٤	٧٠٤,٠	١٢,٥	٢٠٠,٨	١٧,٠	٨٧,٢	أغذية وحيوانات حية
١,٣	٧٧,٨	٢,٢	٩١	١,١	٦٠,٠	٦,١	١٨,٨	١,٦	٨,٣	مشروبات وتبغ
٣,٢	١٩٦,١	٣,٠	١٢٤	١,٤	٧٤,٦	١,٦	٢٥,٤	١,٦	٨,٣	مواد خام غير غذائية
٠,٧	٤٣,٤	٠,٨	٣٣	١,٢	٦٣,٨	٠,٩	١٤,٨	١,٠	٥,٣	وقود معدني
٠,٤	٢٧,٣	٠,٨	٣٥	٠,٤	٢٠,٢	٠,٣	٤,٧	٠,١	٠,٦	زيوت وشحوم
٥,٥	٣٣٨,٣	٥,٢	٢١٤	٥,٣	٢٨١,٢	٤,٤	٧٠,٥	٤,٧	٢٤,٤	مواد كيميائية
١٨,٢	١١٢٣,٣	١٩,٣	٧٩٩	٢١,٩	١١٥١,١	١٨,٧	٣٠١,٥	١٨,٦	٩٥,٧	سلع مصنعة
٤٤,٨	٢٧٦٣,٣	٣٩,١	١٦٢٣	٤٤,٣	١٣٣١,٥	٥١,٣	٨٢٥,٨	٤٧,٢	٢٤٣,٨	آلات ومكينات ومعدات نقل
١٠,٣	٦٣٦,٨	١٤,٤	٥٩٧	١١,٠	٥٨١,٥	٩,٢	١٤٧,٤	٨,٢	٤٢,٢	مصنوعات متنوعة
١٠٠	٦١٦٩,٣	١٠٠	٤١٤٦	١٠٠	٥٢٦٧,٩	١٠٠	١٦٠٩,٨	١٠٠	٥١٥,٨	المجموع

المصدر : - وزارة الاقتصاد والتجارة ، تطور الاقتصاد القطري ١٩٧٢ - ١٩٨١ ، قطر ،  
١٩٨٢ .

- رئاسة مجلس الوزراء ، الجهاز المركزي للإحصاء ، المجموعة الإحصائية السنوية ،

العدد ٦ ،

١١ للأعوام ١٩٨٦ ، ١٩٩١ .

ملحق جدول (٢)

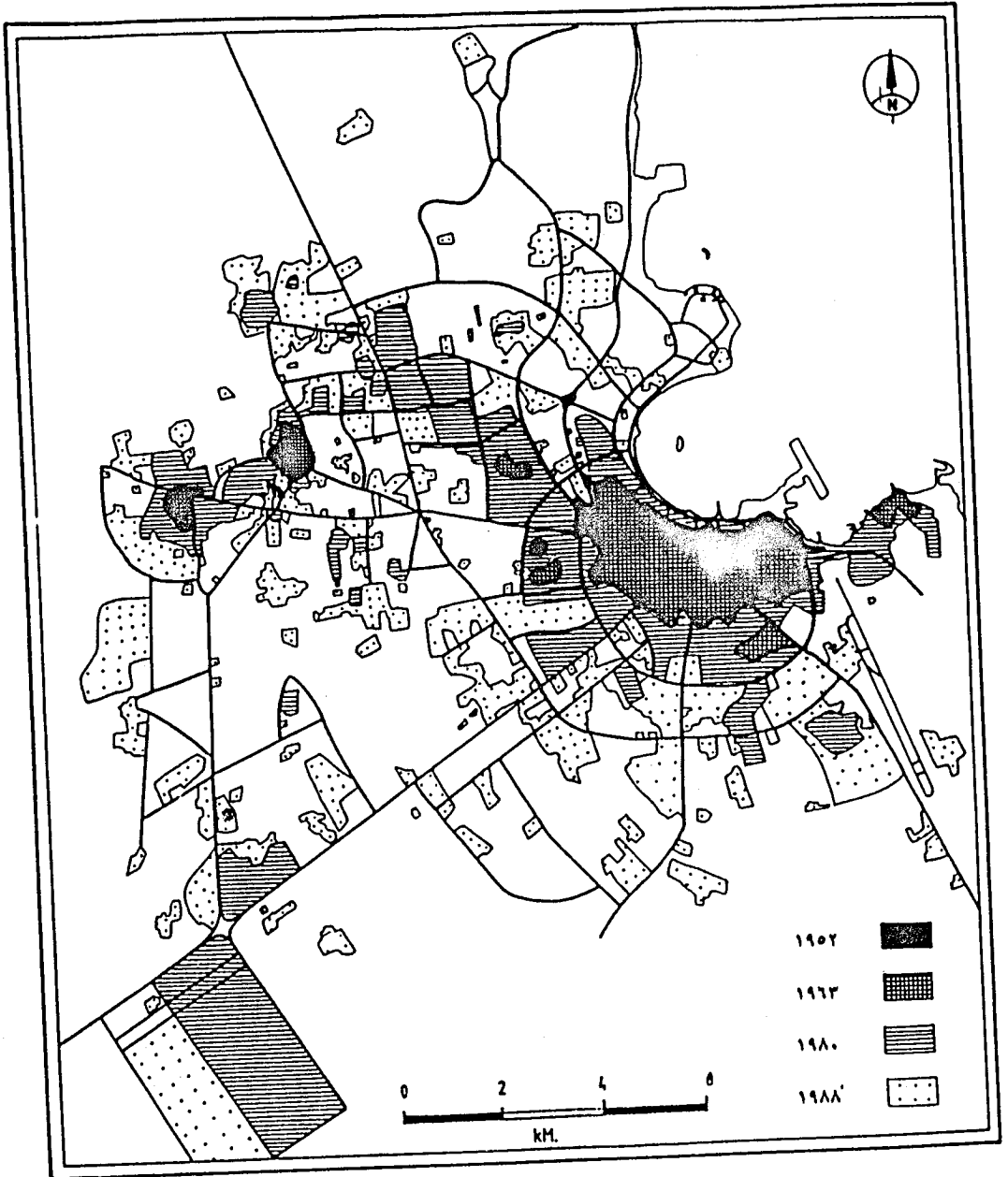
عدد المحلات والمنشآت التجارية للفترة ١٩٧٠ - ١٩٩٠

السنة	١٩٧٠	١٩٧٥	١٩٨٠	١٩٨٥	١٩٩٠
إجمالي عدد المنشآت التجارية	٣٦٩٩	٥٣٨٠	١٠٠٥٥	١١٤٧٩	١٦٤٢٤

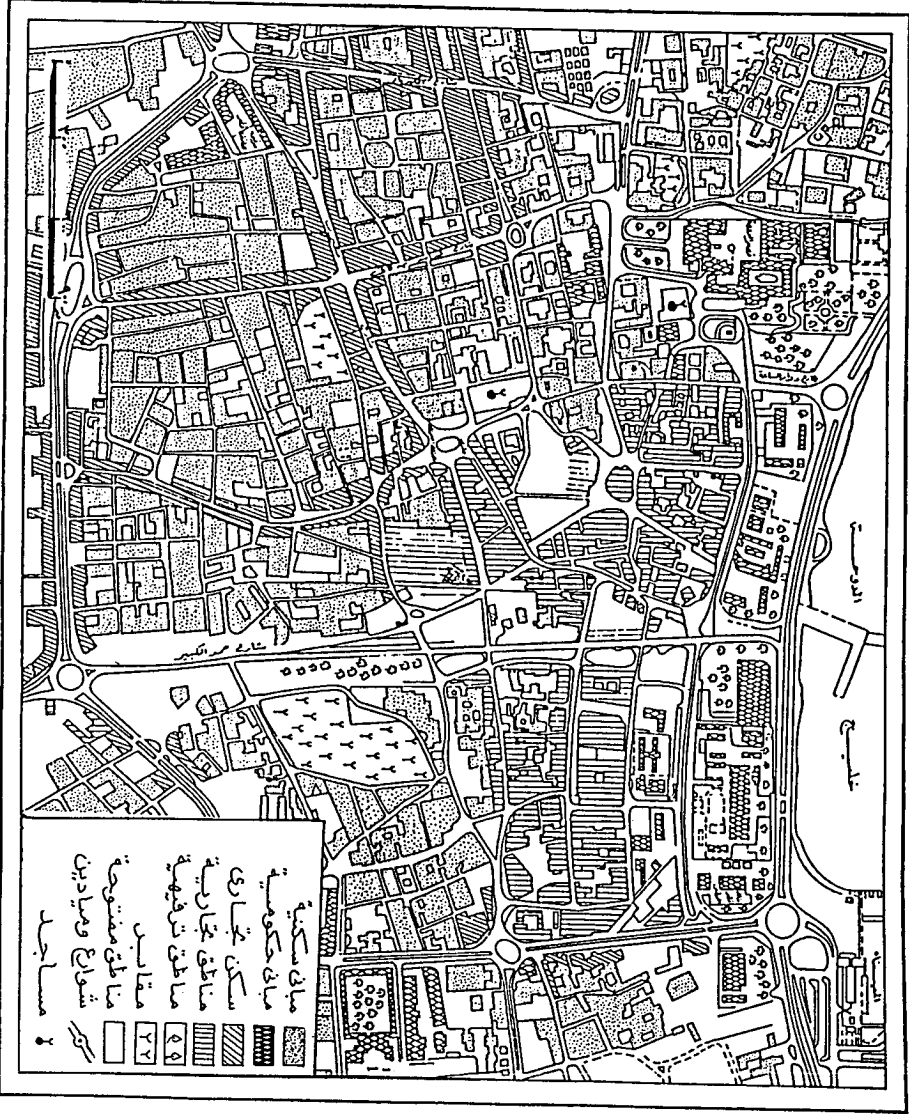
المصدر : العرض الاقتصادي للأعوام من ١٩٧٠ - ١٩٩٠ .



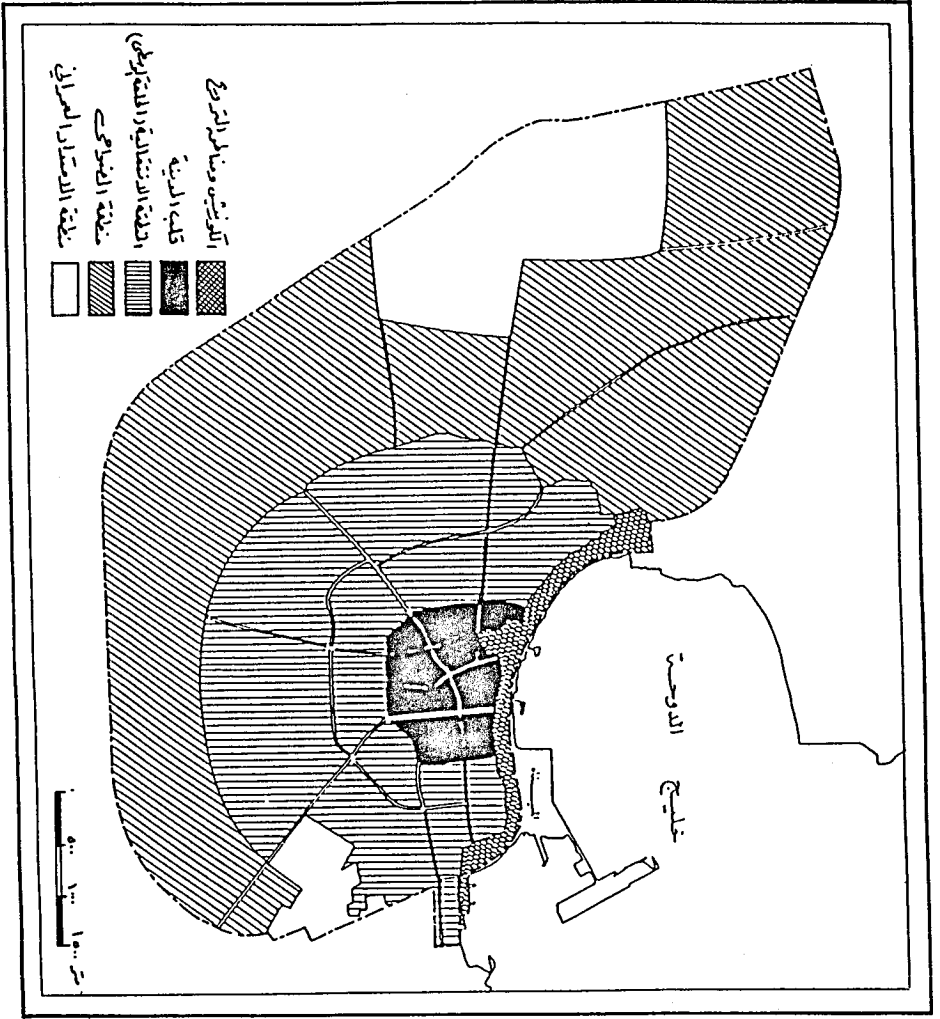
شكل رقم (١): تطور المساحة المعمورة لمدينة الدوحة, ١٩٥٢ - ١٩٨٨ م.



SORCE: AL KUWARI M.K, 1992 , p.131



شكل رقم (٢) استخدامات الأرض في قلب مدينة الدوحة  
 (المصدر: فالط، سبارك آللاري، ج٢، ص٧٠، الترسية)



شكل رقم (٣) التنظيم المكاني لاستخدامات الأرض في مدينة الدوحة  
 (المصدر: فاطمة سارة آل كادي، ص ١٧)

## مراجع البحث

### لمراجع والمصادر العربية :

- ١ - الجهاز المركزي للإحصاء ، المجموعة الإحصائية السنوية ، العدد ١٠ ، الدوحة ، قطر ، يوليو ١٩٩٠ .
- ٢ - ج . ج . لوريسمر ، قطر في دليل الخليج ، جمع بمكتب الوثائق والأبحاث مكتب الأمير ، الدوحة ، ١٩٨١ .
- ٣ - حسن طه نجم ، بعض ملامح التغير في تجارة الكويت الخارجية خلال عقد السبعينيات ، نشرة الجمعية الجغرافية الكويتية ، العدد ١٠٧ ، الكويت ، ١٩٨٧ .
- ٤ - رئاسة مجلس الوزراء ، الجهاز المركزي للإحصاء ، المجموعة الإحصائية ، الأعداد ٤ ، ٦ ، ١١ ، للأعوام ١٩٨٤ ، ١٩٨٦ ، ١٩٩١ .
- ٥ - زهرة حسن عباس ، ومحمود محمد داغر ، " الآثار المتبادلة بين هيكلتي الاقتصاد والتجارة الخارجية في الكويت في الفترة من ١٩٧٠ - ١٩٨٥ ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد ٢٥ ، الكويت ، يوليو ١٩٨٨ ، ص ٢١ - ٥١ .
- ٦ - سيف سعيد السويدي ، " نتائج إحصائية حول الجمعيات التعاونية الاستهلاكية في دولة قطر " ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد (٥٩) ، الكويت ، يوليو ١٩٨٩ ، ص ١٤١ - ١٥٣ .
- ٧ - علي خليفة الكواري ، هموم النفط وقضايا التنمية في الخليج العربي ، الطبعة الأولى ، كاظمة ، الكويت ، ١٩٨٥ .
- ٨ - فاطمة مبارك الكواري ، دولة قطر دراسة في استخدام الأرض ، رسالة دكتوراه (غير منشورة) ، الجزء الأول ، جامعة عين شمس ، القاهرة ، ١٩٨٧ .
- ٩ - منظمة الخليج للاستشارات الصناعية ، ملامح الاقتصاد الصناعي في دولة قطر ، سلسلة (١) ، الدوحة ، قطر ، أكتوبر ١٩٨٩ .

١٠ - محمود طه أبو العلا ، " أهمية النشاط البحري لدول الخليج العربية " ، في : الخليج في مواجهة التحديات ، محاضرات الموسمين الثقافيي ٧ - ٨ ، ١٩٧٤ - ١٩٧٥ ، ص ٦٦١ .

١١ - وزارة الاقتصاد والتجارة ، تطور الاقتصاد القطري ١٩٧٢ - ١٩٨١ ، الدوحة ، قطر ، ١٩٨٠ .

١٢ - وزارة الاقتصاد والتجارة ، العرض الاقتصادي للأعوام ١٩٧٠ ، ٧٧ - ١٩٧٩ ، قطر ، ١٩٨٠ ، ١٩٩١ ، ١٩٩٣ ، الدوحة ، قطر .

١٣ - وزارة الشؤون البلدية ، تقرير بلدية الدوحة ١٩٨٠ ، الدوحة ، قطر ، ١٩٨٠ .

#### المراجع الأجنبية :

- 1 - Al kuwari, M.K, (1992) The development of Doha and a future urban strategy for Qatar, Ph, D., University college of swansea, wales .
- 2 - Parlowe, Raleigh, (1985) land resource economics, 4th ed., Prentice Hall, London .
- 3 - Bowden, Maryn J., (1982), " Downtown through time, delimitation, expansion, and intrtnal growth " , In : Internal structure of the city (Larry s. Bourre edit.) . Oxford University press, Oxford, pp.331-342.
- 4 - Bryant, C.R. & Russwurm, L.H. and Mclellan, A.G., (1984); The city's countryside, 1st ed ., Longman, London.
- 5 - Daniel, Peter & Hopkinson, Michael, (1990), the Geography of settlement, 2nd ed., Oliver & Boyed, London.

- 6 - Healey, Michael J., & Ilbery, Brian W., (1990), Location and change, Oxford University press, Oxford .
- 7 - Industrial Development Technical Center (IDTC), (1981), Qatar achievements in industrial development, Doha , Qatar.
- 8 - Korcell, Piotr, (1982), " Theory of intra-urban structure review and synthesis, a cross-cultural perspective " , In : Internal structure of the city (Larry S. Bourre edit.), Oxford University press, Oxford, pp.93-110
- 9 - Lobley, Derek B.A, (1984), Success in economic geography, 2nd ed., John Murray, London .
- 10 - Mather, A.S., (1986) Land use, 1st ed. Longman, London.
- 11 - Mayer, Harold M. and Kohn Clyde F,(edit), (1967) Reading in urban geography, Central Book depot, Allahabad, India .
- 12 - Pounds, Norman, (1981), Success in economic geography, 1st ed., John Murray, London .
- 13 - Ratcliff, Richard U, (1967) , " Demand for non-residential space " pp. 399 - 409 .
- 14 - Ratcliff, Richard U, (1967) , " Internal arrangement land uses " , in : Reading in urban geography, (H.M. Mayer & C.F. Kohn edit.) Central book depot, Allahabad, India, 410 - 417 .
- 15 - UNIDO, (1980), Mineral processing in developing countries, UN., New York .