ب- العوامل التي تؤثر على التركيب الداخلي للمدن

١- العوامل الاقتصادية:-

الارض داخل المدن تعتبر سلعة تخضع لقانون العرض والطلب. وتتباين اسعار الاراضي من منطقة الى اخرى داخل المدينة. كما تتباين ايجارات المباني التي تقوم عليها. وكقاعدة عامة فان اسعار الاراضي تنخفض كلما ابتعدنا عن قلب المدينة و مركزها نحو الاطراف.حيث ترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والاركان التي تلتقي عندها الطرق او الشوارع وخاصة التجارية التي تتمتع بسهولةالوصول نسبياً .وهكذا فأن الوظيفة التجارية والمالية او الصناعات الخفيفة تحتل اغلى الاراضي ثمناً.وتنافس الوظيفة السكنية التي تعتبر اضعف الوظائف مقاومة والتي غالباً ما تتخلى عن مواقعها للوظائف الاخرى.لهذا نجد ان المنطقة التجارية المركزية تحتل قلب المدينة بينما تنتشر الاحياء السكنية والضواحي عند الاطراف. وبسبب ارتفاع اثمان الأراضي الواقعة قرب المركز نجد ان استغلالها الامثل هو التوسع العمودي.

٢-العوامل الاجتماعية:-

تؤثر العوامل الاجتماعية على التركيب الداخلي للمدينة متعاونة في ذلك مع العوامل الاقتصادية بحيث لايمكن فصل تاثير احدهما عن الاخرى. ويتحدد هذا التاثيربظواهر اجتماعية هي:-

أ-عمليات التسلط والتدرج والتمييز الوظيفي والطبقي والعنصري:-

ويقصد بعمليات التسلط سيادة منطقة من مناطق المدينة من الناحية الاجتماعية او الاقتصادية على بقية المناطق كسيادة منطقة العشار في مدينة البصرة كمركز للفعاليات التجارية على بقية المراكز التجارية الثانوية في الجمهورية والبصرة القديمةو غيرها.

اما ظاهرة التدرج فيقصد بها تناقص تسلط منطقة من المناطق على المناطق الخارجية من المدينة .

بينما يقصد بظاهرة التمييز الوظيفي او الطبقي والعنصري (العزلة) هو الميل لتكتل بعض الطبقات الاجتماعية او العنصرية في مناطق معينة ضمن حدود المدينة بحيث تصبح متميزة عن غيرها في التركيب الوظيفي الاجتماعي. وسبب هذا التميز نتيجة للفروق الاقتصادية او التباين الاجتماعي.

ب - ظاهرتا التركزوالتشتت:-

ويقصد بظاهرة التركز تكتل السكان والفعاليات المدنية ضمن حدود المدينة.

اما ظاهرة التشتت فهي هجرة بعض السكان والفعاليات من المدينة الى الضواحي او الى مدن تابعة صغيرة. أي ان احدى هاتين الظاهرتين تشجع على انتقال السكان والفعاليات الاقتصادية الى المدينة المركزية بحيث تتكتل محلات بيع المفرد بعضها الى جانب بعض بينما تشجع الثانية على هجرة السكان والفعاليات الى مناطق تقع خلف حدود المدينة.

ج- ظاهرة التحدي والتراجع :-

يقصد بالتحدي او الغزو تغلغل جماعة من السكان او استثمار من الاستثمارات الارض في منطقة مجاورة تسود فيها جماعات او استثمارات تختلف اجتماعياً واقتصادياًعن الجماعة اوالاستثمارات الغازية (المتحدية)ويحدث التغلب عندما تحل تلك الجماعة من السكان او الاستثمار من الاستثمارات محل الجماعة القديمة اوالاستعمالات القديمة .ان هذة العمليات تحدث متعاقبة وبصورة تدريجية فالتحدي قد يبدأ بشخص واحد ثم تبدأ الاستثمارات القديمة با لتراجع أمامه.