

استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة اربد في النصف الثاني
استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة اربد في النصف الثاني من القرن العشرين
إعداد

د/ خالد محمود نهار العلوانة

دكتوراه، قسم الجغرافيا، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، الأردن

المقدمة:

حظيت دراسة استعمالات الأراضي داخل المدن باهتمام الكثير من الباحثين والمهتمين بدراسة المدن باختلاف اختصاصاتهم واهتماماتهم، كجغرافيين أو مخططين حضريين. وتكمن أهمية هذا الموضوع أنه يعد مظهرًا توزيعيًا من جهة، وأنه أحد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدينة من جهة ثانية، وتعتبر الأنماط المكانية الاستعمالات الأرض محصلة تفاعل لمجموعة كبيرة من القوى الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية المؤثرة والفعالة، كما أنه يمثل التطور التاريخي الذي مرت به المدينة خلال أزمنة مختلفة، واستعمالات الأراضي في المدينة هي أكبر من مجرد انعكاس لحاجات السكان المختلفة، فهو يمثل انعكاسًا منطقيًا لأهمية الوظائف التي يمارسها سكان المدينة، ولذلك فأنماط استعمال الأراضي في مدينة قائمة بالفعل تختلف عن الصورة التي يمكن اقتراحها لمدينة تحت التخطيط لتضم عددا مماثلًا من السكان. وهناك العديد من معالم المدينة هي تجسيد لعقود زمنية ماضية، وربما يكون معدل نمو المدينة المتباين ذا أهمية كبيرة، حيث يلاحظ أن المدن التي تنمو ببطء تكون أكثر استجابة لمتطلبات التجديد من المدن التي تنمو دون سابق إنذار بمعدلات سريعة ويأخذ نمطًا عشوائيًا.

وقد تطور نمط معقد من استعمالات الأرض في المدن، نتيجة لتعدد الوظائف التي تقدمها هذه المدن لمن يسكنها من الناس ويعمل فيها، وعلى الرغم من انتظام استخدام الأرض في تنظيمات معينة، إلا أنه يوجد تباين كبير جدًا في أشكال الاستعمال بين المدن سواءً على مستوى الدولة الواحدة أو بين دول العالم، وذلك لاختلاف أساليب استعمالات الأراضي المتبعة في كليهما.

على الرغم من أن استعمالات الأرض في المدن تنتظم على شكل ترتيبات معينة، تتأثر بعوامل كثيرة منها قيمة الأرض وشدة المنافسة بين الوظائف المختلفة على استخدام الأرض والخصائص الطبيعية بالإضافة إلى قربها أو بعدها عن طرق المواصلات ومركز المدينة التجاري، إلا أن أنماط الاستعمال تتغير مع مرور الزمن وتزداد كثافة الاستغلال أو تتناقص.

وسوف تحاول هذه الدراسة في سبيل بلوغ أهدافها تجميع استخدام الأراضي في مدينة اربد في مجموعات، لأنه من المستحيل التعامل مع عدد كبير من أشكال استخدام الأرض في المدن، وربط هذا الاستعمال بقيم الأراضي داخل المدينة، ومن ثم تحديد العوامل المؤثرة في كل من استخدام الأراضي وقيمتها والربط بينهما للوصول إلى النتائج المرجوة، والتي يمكن أن تصبح قاعدة بيانات تفيد متخذي القرار والمخططين في هذا المجال.

مشكلة الدراسة: تعاني المدن الأردنية كغيرها من مدن العالم الثالث من مجموعة من المشكلات التي تتأثر بكثرة التقلبات الإدارية والتحويلات الوظيفية عبر الزمن.

واربد مدينة معاصرة تأثرت كثيرا من الأحداث السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعرضت لها المنطقة مثل نكبة فلسطين عام ١٩٤٨ و عام ١٩٦٧ ومعاهدة السلام الأردنية الإسرائيلية وحرب الخليج الأولى والثانية واحتلال العراق، والتي كان لها دور مباشر وغير مباشر في أحداث الكثير من التغيرات سواء في استعمالات الأراضي أو في تحديد قيم الأراضي أو في نموها السكاني وامتدادها العمراني. فضلا عن كون مدينة اربد ثالث مدينة- من حيث عدد السكان البالغ (٣٨٠٣٨٧ نسمة) عام ٢٠٠٥، وأول مدينة في إقليم الشمال من حيث الأهمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في الأردن.

أسئلة الدراسة: حاول الدراسة الحالية الإجابة عن التساؤلات الآتية:

- ١- ما المقصود باستعمالات الأراضي وأبرز العوامل المؤثرة فيها؟
- ٢- ما ماهية تقييم الأراضي وأبرز موجهاته؟
- ٣- ما العوامل التي تؤثر في استعمالات الأراضي في مدينة اربد؟
- ٤- ما العوامل التي تؤثر في قيم الأراضي في مدينة اربد؟
- ٥- هل توجد علاقة بين قيم الأراضي ونوع الاستعمال الذي تشغله قطع الأراضي في اربد، وأن هناك مجموعة من العوامل تؤثر في هذه القيم؟
- ٦- هل هناك علاقة بين كثافة الاستعمال وقيم الأراضي في مدينة اربد؟
- ٧- ما الرؤية المستقبلية لتخطيط استعمالات الأراضي والوظائف وتقييمها بشكل ينسجم مع أهداف التنمية المستدامة؟

أهداف الدراسة: هدفت الدراسة الكشف عن أنماط استعمالات الأراضي في مدينة اربد في سنة ١٩٥٠ و ١٩٧٥ و ٢٠٠٥، وبيان التطور الذي حصل عليها، والكشف عن أنماط قيم الأراضي.

أهمية الدراسة:

١. تنوع الاستعمالات في مدينة اربد يجعل منها ميدانا واسعا للدراسة والبحث العلمي.
٢. تعدد المشكلات الناجمة عن التوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي في مدينة اربد. وضعف عمليات تنظيم الاستعمال لهذه الأراضي.
٣. الإقبال الشديد على الاستثمار في مدينة اربد ولأكثر من جهة جعلها تتوسع وتنمو اقتصاديا.
٤. الارتفاع الكبير في قيم الأراضي، وخاصة خلال السنوات القليلة الماضية.
٥. تعد مدينة اربد ثاني أكبر محافظة من حيث عدد السكان في المملكة.
٦. الأهمية التاريخية والحضارية التي تمتاز بها مدينة اربد.
٧. الإفادة من نتائج هذه الدراسة في عمليات التخطيط والتنظيم للمرافق المختلفة في مدينة اربد.

منهج الدراسة: اتبع الباحث في دراسته المنهج الوصف أنماط استعمالات الأراضي الحضرية في مدينة اربد في الوقت الحاضر. كما تم استخدامه في وصف الصورة الحالية لأنماط قيم الأراضي في المدينة.

دراسة غيداء الحديدي (٢٠٠١)، التي ركزت على استعمالات الأراضي في مدينة الكرك، هدفت هذه الدراسة إلى تتبع التطور التاريخي لمدينة الكرك والاهتمام بنمو فعاليتها، والعوامل التي أثرت في تحديد شكل وتركيب ذلك التطور، كما عملت هذه الدراسة على تحديد العوامل الطبيعية والبشرية التي أثرت في هذا التطور، وقد قامت الدراسة أيضا بالتعرف على مدى توافق استعمالات الأرض لطبيعة المدينة ومورفولوجيتها، وقد عملت الباحثة على تحليل المشكلات الناجمة عن توزيع الوظائف واستعمالات الأرض، وتوضيح اثر السكان في مظهر المدينة، وتوزيع وظائفها، ودور التخطيط في هذا التوزيع.

دراسة عامر مسلماني (٢٠٠٣)، التي تناولت فيها الأنماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة اربد، حيث قام الباحث بالكشف عن الأنماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة اربد، وقياس آثار بعض هذه العوامل، وقد أظهرت الدراسة من خلال خرائط قيم الأراضي أن قيم الأراضي ترتفع بشكل ملحوظ في المنطقة التجارية المركزية، وتنخفض بالابتعاد عن هذه المنطقة، كما أظهرت الدراسة أيضا ارتفاعا ملحوظا في قيم الأراضي بالقرب من جامعة اليرموك، وقد توصلت الدراسة إلى ضرورة فرض ضرائب على قطع الأراضي الفارغة (غير المستغلة)، لإجبار أصحابها إما على بيعها أو على استغلالها، مما يساهم في خفض قيمة المتر المربع للأرض، كما توصلت الدراسة إلى أهمية توفير الخدمات المختلفة، وإنشاء العديد من المراكز التجارية الثانوية للتقليل من الضغط على مركز المدينة التجاري، والعمل على تخطيط وتنمية المناطق المتوقع أن يتجه السكان إليها مستقبلا.

ركزت دراسة عمر الضيفله (٢٠٠٤) على إظهار التباين المكاني للأنشطة الاقتصادية في مدينة عمان، وتتبع الباحث مراحل التطور الزمني والمكاني للأنشطة والوظائف. وتم قياس العلاقة ما بين الكثافة السكانية وحجم الأنشطة الاقتصادية، وأوصى الباحث بتطبيق نموذج لتطوير الأنشطة الاقتصادية في المدينة، وبين أنماط استعمالات الأراضي بالمدينة، والتي توزعت بنسبة ٤٤.٠٩% للاستعمال السكني، و ٣,٥٨% للاستعمال الصناعي، و ٦,٢٥% للاستعمال التجاري، و ٦٩% للطرق، و ٢,٧% للحدائق، و ٠.٩٥ دورات المياه، و ٢٣,١٨% للاستعمالات الأخرى.

تناول أبو خرمة (٢٠٠٥)، مشكلة النمو الحضري في مدينة اربد منذ عام ١٩٥٠ وحتى عام ٢٠٠٥، حيث توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تساعد متخذي القرار بكيفية توجيه التوسعات العمرانية المستقبلية، مثل التوجه نحو التوسع الرأسي بدلا من التوسع الأفقي في العمران وتوجيهه نحو الأراضي الأقل خصوبة، والتي تقع في الجهات الجنوبية الشرقية من المدينة.

ركزت دراسة تيسير حامد أبو سنينة (٢٠٠٦) على تقييم أنماط استعمالات الأرض الحضرية والوظائف في لواء الجامعة من مدينة عمان، واقتراح الحلول المناسبة، ووضع تصورات مستقبلية في مجال التخطيط الحضري والتنظيم. بالإضافة إلى تحديد العوامل والأبعاد التي تفسر خصائص استعمالات الأرض الحضرية والوظائف وبيان الامتداد السكاني لهذه العوامل.

التعليق على الدراسات السابقة:

عند تتبع الدراسات السابقة نلاحظ أن هناك تشابها كبيرا بشكل عام بين هذه الدراسات، من حيث اعتماد تصنيف استعمالات الأراضي داخل المدن، على الرغم من وجود اختلاف في أنماط التوزيع والنسب المئوية، ويرجع هذا الأمر إلى اختلاف العوامل المؤثرة في نشوء تلك المدن ونموها وتطورها، وقد قامت معظم الدراسات على أسلوب وصف بسيط للاستعمالات الأراضي الحضرية بالاعتماد على الصور الجوية.

وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة بأنها تناولت موضوع استعمالات الأراضي الحضرية داخل المدينة بالاعتماد على رخص الإنشاء الممنوحة من قبل بلدية إربد أولاً، ومن ثم غرفة التجارة وغرفة الصناعة في المدينة. وذلك لحصر أنواع الاستعمال بطريقة أكثر دقة ومن ثم قام الباحث بدراسة قيم الأراضي داخل المدينة وربطها بأنماط استعمالات الأراضي، حيث خلصت الدراسة إلى أن أنماط استعمال الأراضي داخل المدينة نما وتطور بشكل عشوائي دون أي توجيه أو تخطيط أي مجرد تطور تاريخي لاستعمالات الأرض ناتج عن الزيادة في عدد السكان والتوسع العمراني وهذا ما تميزت به الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة.

الإطار المفاهيمي للدراسة:

المحور الأول: ماهية استعمالات الأراضي:

مفهوم تخطيط استعمالات الأراضي:

إن عملية تخطيط استعمالات الأراضي عبارة عن وضع مجموعة من التوصيات الخاصة بمكان ما ضمن استعمالات الإنسان المختلفة للوصول إلى إطار نظري معين يتصف بالعقلانية (جابر، ٢٠٠٣).

وهناك من يعرف تخطيط استعمالات الأرض على أنه مجموعة من النشاطات المنطقية المتتابعة التي تهدف إلى تنظيم المجتمعات البشرية من خلال دراسة وفهم العلاقات القائمة بين أنماط المستوطنات البشرية ووظائفها في مكان وزمان محددين (غنيم، ٢٠٠١)، لذلك لا بد للمخطط من معرفة الخطوط الفاصلة بين المناطق الحضرية والريفية وكذلك بين المعطيات الطبيعية والثقافية من أجل وضع إجابات سليمة لأسئلة مثل:

- أين يمكن أن نختار مواقع المناطق السكنية الجديدة؟
- كيف يمكن للمخطط إيجاد المساكن ذات المواصفات المرغوبة؟
- هل يمكن تصميم المناطق السكنية الجديدة بشكل آمن وصحي وجميل؟
- كيف يمكن تحسين وتحديث المناطق السكنية القائمة؟
- أين يجب توجيه التنمية الجديدة؟
- أين يجب إنشاء وتوزيع المناطق المفتوحة في المناطق الحضرية المختلفة؟
- وغيرها من الأسئلة التي يجب أن يكون المخطط قادرة على وضع إجابات صحيحة وملئمة لها.

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة اربد في النصف الثاني

ويعرف تخطيط استعمالات الأرض على أنه عملية تقييم منهجي منظم للأرض واستعمالاتها القائمة، وكذلك العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية بطريقة تساعد وتشجع مستعملي الأرض على اختيار أنماط استعمالات مستدامة تمكن من زيادة الإنتاج وتلبية احتياجات السكان، وتعمل في نفس الوقت على الحفاظ على البيئة (البناء، ٢٠٠٣).

العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي:

بشكل عام تتأثر استعمالات الأرض داخل المدينة بمجموعة من العوامل، وتشمل هذه العوامل:

١. العوامل الاقتصادية: في معظم الأحيان تكون نظرة الإنسان أكثر مادية عند تعامله مع المعطيات الطبيعية ذات الطابع الاقتصادي. وفي حيز المدينة غالباً ما يكون الإنسان ذا تفكير اقتصادي بحت، حيث يظهر ذلك عند استخدامه لحيز المدينة. فالمناطق ذات المردود المادي القليل تتراجع لصالح استخدام ذات المردود المادي الأعلى، ومثال ذلك تراجع الاستعمال الزراعي لصالح الاستعمالات الأخرى في كثير من المناطق، خاصة في غياب سياسة وطنية عامة قائمة على ضبط وتحديد الاستعمالات داخل المدينة (Senan Ziad)، حيث تعمل على الموازنة فيما بينها لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على الموارد المتاحة للأجيال القادمة (مقييس، ١٩٨٣)، كما أن غياب سياسة وطنية لحماية الإنتاج المحلي دفع الناس إلى إيجاد السبل لتقليل نفقات الإنتاج، والتي منها تداخل استعمالات الأراضي، فنجد الأبنية السكنية فوق الأبنية الصناعية والتجارية (Northam، ١٩٧٩)، مما يؤثر في كلفة النقل والمواصلات والعمالة، وبسبب ارتفاع سعر الأرض داخل المدينة نجد أن هناك زيادة كبيرة في الكثافة السطحية للأبنية (مساحة البناء مقسوماً على مساحة الأرض)، وكذلك التعدي على الارتدادات، وبناء طوابق متعددة الإسكان الأبنية أو لتوفير أبنية للإيجار لتوفر مردوداً اقتصادياً للأسرة (القبج، ٢٠٠٣). كما أن المحلات التجارية والورش الحرفية قائمة جنباً إلى جنب مع المنازل والعمارات السكنية.

٢. العوامل السياسية: تلعب الحالة السياسية في أي بلد دوراً أساسياً في التأثير على استعمالات الأرض بشكل خاص. فغالباً ما نجد البلدان التي تعاني من وطأة الاستعمار تقوم بتطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المفروضة في مختلف مجالات الحياة، على العكس من البلدان التي تعيش تحت مظلة الحرية والديمقراطية حيث يشترك المواطنون في رسم السياسات (صعدي، ٢٠٠٠)، وخير مثال على ذلك الاستعمار اليهودي في فلسطين، حيث نجد استعمالات الأرض في فلسطين خضعت لقوانين الاحتلال، فغالباً ما تكون مراكز المدن مناطق عسكرية وأطراف المدن مناطق يتركز فيها الجنود.

٣. العوامل الاجتماعية: كان للعامل الاجتماعي أثره الواضح في امتداد واتساع كثير من المدن، ويظهر ذلك في أن غالبية الناس يميلون للسكن في أطراف المدن ويعزفون عن السكن في شقق ومجمعات سكنية. وعند دراسة مكونات هذه المدن غالباً ما نجد أن هناك طبقات وأصول معينة تسكن في أحياء خاصة، حيث ظهرت الأحياء الفقيرة والمعدومة والتي تفتقر إلى كثير من الخدمات. والتي تعاني من ازدحام

السكان (الليمون، ٢٠٠٤). وبالمقابل نجد الإحياء الراقية ببيوتها الواسعة وشوارعها المنظمة وخدماتها الوفيرة. وهناك أيضا سكان الصفيح وسكان المقابر في أطراف المدن الكبيرة، حيث أن القوانين والأنظمة المتبعة في البناء غير ملتزم بها، فنجد الارتدادات في البناء معدومة وليبوت ملتصقة ببعضها البعض.

٤. العامل الثقافي: تؤثر الثقافات السائدة في المجتمعات المختلفة على أنماط استعمالات الأرض، والتي تعد جزءا لا يتجزأ عن الخلفية الثقافية للمجتمع والسكان، وذلك عندما يسمح للمجتمع بالتأثير على هذه الأنماط، أي عدم صياغتها من قبل جهات رسمية بعيدة كل البعد عن ثقافة ومعتقدات السكان (الفرحان، ١٩٩٦)، فكلما كان السكان أكثر مشاركة في رسم وصياغة سياسات كلما عكست هذه الاستعمالات ثقافات وعادات و عقائد المجتمع وأمكن تطبيقها على الواقع والعكس صحيح تماما (الصعيدي، ٢٠٠٠).

العوامل الموجهة لاستعمالات الأراضي في مدينة إربد:

يمكن إيجاز العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي في مدينة إربد، كما يلي:
١. العامل الموقعي: يشمل هذا العامل على الطبوغرافيا، والبنية الجيولوجية، حيث تميل الأنشطة الاقتصادية داخل المدينة إلى اختيار المواقع قليلة الارتفاع والقريبة من طرق المواصلات، وذلك من أجل سهولة الوصول، وتزحف المدينة في الغالب إلى الجهة المناسبة للعمران لتدني كلفة المباني، بدلا من المناطق ذات التكلفة العالية والخطرة (أبو سنيينة، ٢٠٠٦).

يلاحظ من خلال الدراسة الميدانية والخرائط الطبوغرافية لمدينة إربد، أن الصفة السهلية هي الغالبة على سطح المدينة، حيث انبساط الأرض وقلة التضرس على الرغم من أن نشأة المدينة الأولى كانت ومازالت على تل إربد، حيث أنها المركز الإداري والتجاري الرئيس وعقدة طرق النقل.

ولطبيعة التركيب الجيولوجي لأية مدينة أثر في قيامها وتخطيطها واستعمالات الأراضي فيها، وبخاصة نوعية الصخر، ومدى صلاحيتها للبناء، حيث أن البنية الصلبة تتحمل ضغط المباني وسهولة تشييد الطرق، والبنية الهشة قد تؤدي إلى ابتعاد الاستعمالات والوظائف عنها وصعوبة فتح الطرق وصيانتها.

٢. العامل السكاني: يعد هذا العامل الأكثر تأثيرا في تحديد أنماط استعمالات الأراضي، ذلك لأن السكان هم الذين يحددون هوية المدينة، وهم الذين يخططون المدينة، وهم الذين يعيشون داخل المدينة ويمكن توضيح هذا العامل من خلال:

أ- الهجرات السكانية: شهدت مدينة إربد هجرات سكانية كثيرة، كان لها أثر واضح في تحديد أنماط استعمالات الأراضي، فقد كانت هذه المدينة تشكل عامل جذب سكاني منذ النصف الأول من القرن الماضي فبعد أحداث عام ١٩٤٨، شهدت المدينة أول أفواج جماعات المهاجرين الفلسطينيين، وفي عام ١٩٦٧ كانت لخسارة العرب الحرب أمام العدو الصهيوني أثرها الكبير في انطلاق المرحلة الثانية من اللاجئين الفلسطينيين الذين استقروا في مدينة إربد، وبعد أحداث عام ١٩٩١ في العراق استوعبت المدينة أعدادا من الجماعات العائدة من دول الخليج العربي سواء كانوا من الأردنيين، أو اللاجئين الفلسطينيين.

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة إربد في النصف الثاني

ب- سلوك الأفراد ورغباتهم: غالباً ما يكون التوسع الأفقي هو السائد في مدن العالم الثالث، فمدينة إربد حالها كحال مدن العالم الثالث، حيث التوسع الأفقي ناتج عن رغبات السكان في الإقامة بمساكن خاصة بهم، كما يرغبون في إقامة أبنائهم بجوارهم، الأمر الذي أدى إلى زحف الوظائف، وبخاصة الوظيفة السكنية إلى الخارج على حساب الأراضي الزراعية. ولزيادة الضغط وارتفاع كثافة الاستعمال في مراكز المدينة نجد أن السكان يتجهون إلى أطراف المدينة للاستقرار هناك (أبو صبحه، ١٩٩٥).

٣. الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمدينة:

أ- التوسع: تتعرض بعض أنماط استعمالات الأراضي الحضرية لظاهرة الغزو، مثل توسع المنطقة التجارية على حساب الاستعمالات السكنية، مما يدفعها إلى نقل وظائفها إلى مناطق أخرى، نظراً لعدم قدرتها على المنافسة الاستعمالات أخرى وبخاصة الاستعمال التجاري (Northam، ١٩٧٩)، ويلاحظ أن استعمالات الأراضي للأغراض السكنية ذات الخصائص المعينة تميل إلى التجمع في مناطق خاصة، فمثلاً نجد أن الفلل والعمارات العالية تنتشر في المناطق الجنوبية والشرقية من مدينة إربد على وجه التحديد. وقد يكون العامل التغير في نمط الاستعمال السائد والمجاور أثر في اتجاه الوظائف نحو مناطق أخرى، وقد يصبح الاستعمال المعين غير قادر على الاستمرار في وقت لاحق، الأمر الذي يؤدي به إلى هجرته أو اضمحلاله (أبو سنيّة، ٢٠٠٦).

ب- السياسة الحكومية لتخطيط وتنظيم استعمالات الأراضي داخل المدينة: يعد هذا العامل المرجعية الأولى لتحديد أنماط استعمالات الأراضي، حيث تفرض قيود على امتدادها وانتشارها وتطورها، إلا أن الملكية الفردية القطع الأراضي وامتلاك رأس المال، يضعف من تأثير متخذ القرار في توجيه التخطيط والتنظيم (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠٦)، وبالتالي نجد التطور وانتشار العمران في بعض الأحيان خارج النطاق المرسوم، وتظهر بعض الاستعمالات الحضرية المتداخلة في اتجاهات متباينة، ويصبح من الصعب التدخل وتغييرها أو تعديل اتجاهها أو إيقافها.

ج- المنافسة بين السكان من جانب واستعمالات الأرض والوظائف من جانب آخر، وبشكل عام فإن الاستعمال التجاري هو أفضل الاستعمالات والذي يحقق أعلى مردود اقتصادي وهو الأقوى من حيث السيطرة وسرعة الانتشار (مسعود، ١٩٩٥).

د- المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان، نلاحظ أن السكان ذوي الدخل المرتفع يميلون إلى السكن في مناطق تتميز بالجاذبية، وذات خدمات وطابع معماري حديث يتميز عن باقي المناطق.

هـ- بؤرة الجذب السكاني: مثل تعدد مشاريع الإسكان، ومراكز الخدمات المتنوعة والمؤسسات الاجتماعية والتعليمية والصحية، وكذلك انتشار الخدمات العامة، حيث أننا نجد ارتفاع كثافة الاستعمال في مثل هذه المناطق، كما تتداخل الوظائف التي تؤديها المدينة مع بعضها البعض في كثير من الأحيان في هذه المناطق.

و- قيم الأراضي: تعد الأراضي الواقعة داخل المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب (أبو صبحه، ٢٠٠٣)، وتتباين أسعار الأراضي من منطقة لأخرى

داخل المدينة، كما تتباين أيضا إيجارات المباني التي تقوم عليها (المبارك، ٢٠٠٥) ويوجد اتجاه عام نحو انخفاض الأسعار كلما ابتعدنا عن مركز المدينة التجاري نحو الأطراف ويلاحظ الانحدار في قيم الأراضي بشكل ملحوظ في المواقع الداخلية للأحياء، كما يعتبر الموقع من أهم العوامل في تحديد سعر الأراضي داخل المدينة، بالإضافة إلى عوامل أخرى مثل سهولة الوصول، والخصائص الطبيعية للأرض، والسياسات الحكومية، ومدى توافر الخدمات، ومساحة الأراضي المطلوبة، ونوع الاستعمال ورأس المال المراد استثماره، (Northan ١٩٧٩).

المحور الثاني: تقييم استعمالات الأراضي:

يركز مفهوم تقييم استعمالات الأراضي داخل المدينة (الأرض الحضرية) (Evaluation of urban land use) على تحليل الموقع الجغرافي الطبيعي والبشري السائد، ومعرفة فرص التطور، وأنواع الاستعمالات، وبيان المعوقات وتقديم الاقتراحات والتوصيات إلى صناع القرار، دعماً للتوجيهات الجغرافية القائمة على عنصرى التجديد والتحسين (أبو سنييه، وقد قامت دراسة استعمالات الأرض داخل مدينة إربد على المستوى التفصيلي Micro Study، وذلك لبيان أنماط الاستعمال ومعرفة أشكال امتداد وانتشار هذه الأنماط داخل المدينة وذلك للوصول إلى الصورة الواقعية، من حيث الزيادة أو النقصان (الشريعي، ٢٠٠٤)، وكذلك الوقوف على المشاكل والمعوقات التي تقف أمام هذه الأنماط، وبالتالي الوصول إلى مجموعة من الاقتراحات والتوصيات، التي تعمل على إعطاء صورة أفضل لتوزيع أنماط الاستعمال داخل المدينة، وفق أحد النظريات أو النماذج التي تقوم عليها أنماط الاستعمال وأخيراً تبني الوجهة الجغرافية في تنظيم وتخطيط المدن من قبل متخذي القرار داخل المدينة (صالح، ٢٠٠٤).

وعند تخطيط استعمالات الأرض وتوفر المساحات للوظائف الحضرية المختلفة يتم اللجوء إلى عملية تنظيم الأرض (Zoning)، كأداة للتنظيم وتحقيق العدالة من خلال توفير الوظائف المختلفة للسكان، (قطان، ١٩٩٥)، وتعتبر عملية تنظيم الأراضي الوسيلة التشريعية التي تستخدمها المجتمعات لتنظيم استعمالات الأرض وتشمل على تقسيم الأراضي إلى مناطق متعددة المختلفة داخل المدينة (غنيم، ١٩٩٢)، ويتولى إعداد عملية تنظيم الأراضي البلديات والإدارات المحلية، وتتعدد القوانين والأنظمة والتشريعات الأردنية الخاصة بتخطيط استعمالات الأرض وأهمها:

- ١- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته.
 - ٢- قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري رقم ٢٨ لسنة ١٩٩٢.
 - ٣- قانون تطوير وادي الأردن رقم ١٩ لسنة ١٩٨٨.
 - ٤- قانون مؤسسة المدن الصناعية رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥.
 - ٥- نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم ١٩ لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته.
 - ٦- نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته.
 - ٧- نظام المقالع رقم ٨ لسنة ١٩٧١، (الشراري، والتل، ١٩٩٩).
- إن طبيعة تخطيط استخدام الأرض ليس تخطيطاً قطاعياً حتى لو كانت الخطة تركز على استعمال الأرض لقطاع واحد، فتخطيط استخدام الأرض الحضري هو

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة إربد في النصف الثاني

جزء من تخطيط شامل Comprehensive planning، يقوم على وضع تصور مستقبلي واضح للتنمية المستقبلية بجوانبها العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استعمالات الأرض كذلك (Nolon، ١٩٩٦) وهذا التصور يتم توثيقه عادة في خطة شاملة تعرف باسم الخطة الهيكلية (master Plan) وهي تشتمل عادة على أهداف التخطيط وسياسته ومستوياته وأدواته ومعدلات النمو المطلوب تحقيقها، وعلى الرغم من محتويات هذه الخطة غير المحددة، إلا أنه يمكن حصر مجموعة من العناصر المهمة التي يجب أن تحتويها وتشتمل عليها:

• الغايات والأهداف ومعدلات النمو المطلوب تحقيقها على المدى المتوسط والطويل في المنطقة.

• الحاجات الإقليمية والخطط الرسمية للبلديات أو المجموعات السكانية في الإقليم.

• أنماط استعمالات الأرض القائمة ومواقعها وكثافتها.

• الاستعمالات الزراعية والموروثات الثقافية والتاريخية والموارد الطبيعية والمناطق البيئية الحساسة.

• السكان والاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية ومعدلات النمو المستقبلية. - مواقع وأنواع خدمات النقل.

• التوزيع الجغرافي للخدمات الخاصة والعامة وخدمات البنية التحتية.

• المساحات السكنية المبنية والحاجات الإسكانية المستقبلية وخصائص السكن.

• التوزيع الجغرافي للخدمات التعليمية والصحية وخدمات الطوارئ.

• التوزيع الجغرافي لمناطق الاستجمام والمتنزهات.

• التوزيع الجغرافي للخدمات التجارية والصناعية.

• السياسات والاستراتيجيات الخاصة والمفتوحة لتحسين وتطوير الاقتصاد المحلي.

• وسائل وأساليب تنفيذ الخطة الشاملة وتحقيق أهدافها.

• بعض خطط التطوير والتنمية للمؤسسات والهيئات العامة المختلفة، (غنيم، ٢٠٠١).

• أي أمور أخرى لها علاقة بتطوير وتسريع نمو المنطقة المخططة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تقييم أنماط استعمالات الأرض في المناطق الحضرية تتم بناء على أسعار وقيم الأراضي وليس على مقدار الإنتاجية والمردود، وخصائص الأرض الطبيعية، كما هو الحال عند تقييم استعمالات الأرض الريفية، (فارس، ١٩٨٣)، ومن المعلوم أن أسعار الأرض في المدن تختلف من مكان إلى آخر تبعاً لأهمية الموقع، وسهولة الوصول، والكثافة السكانية، ونوع الاستعمال (إسماعيل، ٢٠٠١). ويجب أن يكون التخطيط تكاملياً وأن يتم تبني سياسة موحدة وثابتة من خلال خطة عامة وشاملة قابلة للتطبيق، وقد اعتمد الباحث في تقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة إربد على المساحات المنظمة والمعتمدة.

مفهوم قيم الأراضي: (Land value)

يعتبر التباين في سعر الأراضي داخل المدينة من أهم العوامل المؤثرة في نمو المدينة، وفي توزيع استعمالات الأراضي، وفي اختيار الوظائف لمواقعها داخل المدينة. فاختلاف أسعار الأراضي يؤثر في اختلاف قيمة بدل الإيجار، وفي نوعية النشاط الذي يمكن أن يدفع الإيجار الأعلى. ويشير أبو صبحة (٢٠٠٢) إلى أن قيمة الأرض: ترتبط قيمة أية قطعة من الأرض في المدن بنوع الاستعمال الذي يشغل القطعة، ويتفق اقتصاديو الأرض على طريقة تقدير ثمن قطعة الأرض من قبل الأفراد أو المؤسسات، وتنتج قيمة الأرض عن:

ثمن قطعة الأرض في المدينة = جملة العائد المتوقع - التكلفة المتوقعة ÷ معدل فائدة جميع الاستثمارات، وتعتمد جملة العائد المتوقع على حجم السوق ومنافسة الاستثمارات الأخرى، كما تشمل الكلفة المتوقعة، الضرائب، وكلفة التعامل والفوائد، وبطبيعة الحال فإن العائد المتوقع والكلفة المتوقعة تتغير مع تغير الموقع.

يمكن تحديد قيمة الأرض بطريقتين أحدهما: القيمة السوقية (Market Value) لقطعة الأرض، والتي يتفاوض عليها البائع والمشتري في السوق، وأما الطريقة الثانية فهي قيمة الأرض التقديرية (Assessed Value) والتي يتم تقديرها من قبل شخص مؤهل وقادر على تقدير قيمة الأرض سواء كان هذا الشخص تابعاً لمؤسسة حكومية أو خاصة (Northam 1975)، ومن الممكن أن تختلف قيمة الأرض السوقية عن القيمة التقديرية، بالرغم من المحاولات لجعلها متساوية (مسلماني، ٢٠٠٣). وتقدر عادة قيم الأراضي بالاعتماد على كلفة وحده المساحة للواجهة الأمامية، وبخاصة للقطع المخصصة للأغراض التجارية، حيث تعتبر الطرق والشوارع مرغوبة، (Beujeu، ١٩٦٧).

العوامل الموجهة لقيم الأراضي في مدينة إربد:

أشار الجغرافي الكبير نورثام (Northam) أن هناك ثلاث خيارات تعمل على تحديد ثمن قطعة الأرض وهي: موقعها وموقعها وموقعها، وهذا تأكيد على أهمية موقع قطعة الأرض في تأسيس ثمنها أو قيمتها، كما اثبتت دراسات عديدة أهمية الموقع النسبي في قيمة الأرض (أبو صبحة، ٢٠٠٣) وبالإضافة للموقع يمكن أن نضيف مجموعة من العوامل التي تؤثر في ثمن قطعة الأرض داخل المدينة. وهذه العوامل هي:

١. سهولة الوصول وإمكانياته (Accessibilities): ويؤثر هذا العامل في طبيعة استغلال الأراضي باعتبارها الأقدم زمناً، وأن التجهيزات الحضرية فيه تكون عادة مكتملة ويترتب على ذلك أن يزداد الطلب على الأراضي في الوقت الذي يقل فيه العرض، حيث أن وسط المدينة يتميز عادة بكثافة عالية من استعمالات الأرض، وأن كل شبر في المنطقة الوسطى له قيمة تميزه بالطبع عن نظيره في أي مكان آخر في المدينة، وعلى ذلك، فإن أسعار الأراضي تزيد في قيمتها في مركز المدينة التجاري (C.B.D جاردينية، ٢٠٠٠).

٢. بعد القطعة عن قطع أخرى وضعت تحت استعمالات مختلفة: فمن الممكن تكرار مواقع خدمات يمارس خلالها نفس النشاط وذلك تبعاً لحاجة الناس إليه. ويرتبط ذلك

استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة اربد في النصف الثاني

بسهولة الوصول إلى هذا النشاط بكل الطرق، على أن لا تكون المسافة المقطوعة طويلة تقلل من أهمية الخدمة أو النشاط (Yeates M. and other، ١٩٧٦).

٣. الخصائص الطبيعية للقطعة: فقد يكون انحدار الأرض في فترة ما عاملا مؤثرا سلبيا على قيمة الأرض، إلا أنه بسبب زيادة الطلب على الأرض، قد تصبح القطعة مرغوبة من قبل المستخدمين، فيرتفع ثمنها، وقد يتم تعديل العوامل الطبيعية إزالة أثارها أحيانا، وبالتالي يقل تأثيرها السلبي على قيمة الأرض (Northam R، ١٩٧٩).

٤. كثافة الاستعمال: لقد أشار كثير من الباحثين إلى وجود علاقة معقدة بين كثافة الاستعمال وقيم الأراضي في المدن، ويظهر ذلك من خلال بدل الإيجار الاقتصادي الذي اعتمد عليه فان ثيوتن في تفسير مواقع استعمالات الأرض الزراعية، فكلما كان الاستعمال كثيفا لقطعة من الأرض كان الإيجار الاقتصادي أعلى (أبو عياش والقطب، ١٩٨٠)، وحسب نظرية فان ثيوتن، تعتمد كثافة استخدام الأرض على موقع الأرض بالنسبة للسوق. ويمكن قياس كثافة الاستعمال حاليا بحجم المبالغ لقيمة الأرض نتيجة الموقعها. هذا ويمكن تطبيق ذلك على الأراضي الصناعية والتجارية والسكنية مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل أخرى، (أبو صبحه، ٢٠٠٣).

٥. كلفة المواصلات: مما لا شك فيه أن كلفة المواصلات تؤثر بشكل أو بآخر على تحديد قيم الأراضي في المدن وذلك من خلال بعد سكن الأفراد عن مكان العمل أو القرب منه، فكلما كان مكان سكن الشخص بعيدا عن مكان العمل كانت الكلفة إليه أكبر نتيجة زيادة كلفة المواصلات.

٦. رغبات الأفراد ودرجات تفضيلهم: يمكن لهذا العامل أن يتغلب على كل العوامل السابقة مجتمعه. وذلك لأن اتخاذ القرار النهائي يرجع إلى الشخص ورغبته في العمل أو السكن أو غير ذلك وهي التي تحدد قيمة الأرض.

وبما أن نمو المدينة وتوسعها ينتشر وينمو من نقطة المركز باتجاه الأطراف، فإن مركز المدينة، يشكل من وجهة نظر تجارية، النقطة التي تتميز بأعلى قيمة للأرض، لأنه مع نمو المدينة تنمو شبكة المواصلات على شكل شعاعي، وبالتالي فإن الأماكن عند مسافة متساوية من مركز المدينة تتمتع بدرجة متساوية من سهولة الوصول للمركز، لأن مركز المدينة يمثل النقطة التي يمكن منها الحصول على جميع الأشياء بأقل جهد وتكلفة، ويمثل المركز أيضا النقطة التي تصل فيها كلفة التنقل إلى حدها الأدنى، وبالتالي ترغب الأنشطة التجارية أن تشغل مواقع قريبة من المركز، الأمر الذي يؤدي إلى تشكيل المنطقة التجارية المركزية (CB D) (Business District Central)، وتقع فيها نقطة ذروة ثمن الأرض (PVI) (Peak value intersection) وتمثل الزاوية التي تتميز بأعلى قيمة للأراضي، وتمثل نظريا النقطة التي تتميز بالحد الأدنى لكلفة النقل في المدينة (أبو صبحه، ٢٠٠٣). ومع نمو المدينة، تتوسع المنطقة التجارية المركزية، وتصبح طرق المواصلات أشراط تجارية تربط الأماكن المركزية مع المناطق التجارية وتعكس قيمة الأرض سهولة الوصول إلى المراكز التجارية المختلفة المنتشرة داخل المدينة، إلى طرق المواصلات والشوارع المختلفة.

المحور الثالث: تقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة إربد

تبين من خلال دراسة أنماط استعمالات الأراضي الحضرية لمدينة إربد، أن أنماط الاستعمال والوظائف في المدينة تتسم بالتداخل والاختلاط، في كثير من المناطق داخل المدينة ويرجع ذلك في بعض الأحيان إلى ضعف التخطيط، وعدم تطبيقه بصورة دقيقة من قبل المخططين والإداريين القائمين على وضع مثل هذه الخطط، بالإضافة إلى الزيادة السريعة في أعداد السكان وارتفاع نسبة نموهم، والظروف الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، وغيرها من العوامل. والجدول رقم (١٣) يبين المساحات التي اشتملت عليها أحكام التنظيم المدينة إربد خلال السنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٦.

الجدول رقم (١) مساحة الأراضي المنظمة في إربد للسنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٥.

السنة	المساحة الكلية كم ^٢	مساحة الأراضي المنظمة كم ^٢	معدل الزيادة %
١٩٥٠	٥.٦٣	٣.٨٥٩	-
١٩٧٥	٢٥	٢١.٥٥٠	٥٥٨.٤
٢٠٠٥	٣٧	٣٦.٤٢١	١٦٩

المصدر عمل الباحث

يلاحظ من الجدول (١) أن هناك تغيرا كبيرا في المساحات التنظيمية المخصصة للاستعمالات الحضرية في مدينة إربد، فقد بلغت نسبة الزيادة بين عامي ١٩٥٠، ١٩٧٥، حوالي ٥٥٨,٤% في حين انخفضت نسبة الزيادة بين عامي ١٩٧٥، ٢٠٠٥ لتصل إلى ١٦٩% وتجدر الإشارة هنا إلى أن نسبة الزيادة في مساحات الأراضي المنظمة لمدينة إربد كانت على أوجها في بداية السبعينيات وذلك بسبب صدور قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته، الذي طبق على جميع أنحاء المملكة.

وسوف نتناول تقييم استعمالات الأراضي داخل مدينة إربد والتي اشتمل عليها الإطار التنظيمي للمدينة، أو ما يعرف بالأراضي المطورة من خلال أحكام التنظيم المتبعة خلال السنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٥. وبمعنى آخر أن الحدود الإدارية للمدينة غير داخلة في دراستنا، وذلك لأن المدينة قد تشتمل داخل حدودها الإدارية على أراضي غير مطورة وهذه الأراضي غير داخلة ضمن الدراسة.

تقييم الاستعمال السكني:

نلاحظ أن مساحة الاستعمال السكني بشكل عام تأخذ أعلى نسب الاستعمال داخل المدينة ومن الجدول رقم (٢) نلاحظ أن نسبة الأراضي المخصصة للاستخدام السكني قد بلغت (٤٥,٩%) في عام ١٩٥٠، وبمساحة تنظيمية بلغت (١,٧٧١ كم^٢) تقريبا. وقد تضاعفت المساحة التنظيمية المخصصة للاستخدام السكني في عام ١٩٧٥ حوالي ست مرات عما كانت عليه في عام ١٩٥٠ حيث بلغت مساحة الاستعمال السكني في ذلك العام حوالي ١١,٣٧٤ كم^٢. حوالي ١١,٣٧٤ كم^٢، وبنسبة ٥٢,٧٧% من مجمل الاستعمالات في تلك السنة. أما في عام ٢٠٠٥، فقد بلغت مساحة الأراضي التنظيمية المخصصة للأغراض السكنية حوالي ٢٠,٤٤٠ كم^٢، وبنسبة ٥٦% من مجمل الاستعمال في المدينة.

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة اربد في النصف الثاني
الجدول رقم (٢) مساحة الاستعمال السكني في مدينة اربد للسنوات ١٩٧٥،
١٩٥٠، ٢٠٠٥

السنة	المساحة	النسبة المئوية %
١٩٥٠	١.٧٧١	٤٥.٩
١٩٧٥	١١.٣٧٤	٥٢.٧٧
٢٠٠٥	٢٠.٤٤٠	٥٦

المصدر: عمل الباحث

وفيما يخص فئات السكن المختلفة داخل المدينة، فقد جاء في المادة الرابعة من نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (١٩) لسنة ١٩٨٥، الغايات هذا النظام يكون الحد الأدنى المساحات القطع وأبعادها في مشروع أي تقييم أو إفراز وفقاً للجدول رقم (١٥)، على أن تراعي في تقسيم أو الإفراز أن يكون مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطريق أو الشوارع، (الشرابي، التل، ١٩٩٩)، و الجدول رقم (١٥) يوضح ذلك.

الجدول رقم (٣) الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها في مشروع أي تقسيم أو إفراز/ المادة ٤٥، نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (٩) لسنة ١٩٨٥، للفئات وللناطق السكنية المختلفة.

المنطقة أو المشروع الناطق السكنية الخاصة الناطق السكنية العادية وتشمل: سكن فئة أ سكن فئة ب سكن فئة ج سكن فئة د سكن فئة هـ الناطق السكنية المتصلة الناطق السكنية الشعبية المتصلة السكن الأخضر الناطق السكنية الريفية الناطق السكنية العالية	مساحة القطع بـ م ^٢ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ٧٥٠ ٥٠٠ ٢٥٠ ١٧٠ ٥٠٠ ١٥٠ ٢٠٠٠ ٤٠٠٠ ٤٠٠٠	طول واجهة القطعة بـ م ٢٥ ٢٥ ٢٠ ١٨ ١٥ ١٢ ١٦ ١٢ ٣٠ ٤٠ ٤٠

المصدر: (الشرابي والتل، ١٩٩٩)

ويلاحظ من الجدول رقم (٤) الذي يبين فئات التنظيم للأراضي المخصصة للاستخدام السكني، أن هناك تبايناً بين الفئات، ففي عام ١٩٥٠ احتلت فئة السكن (ج) أعلى مرتبة من بين فئات السكن، حيث شغلت مساحة ٠,٩٣ كم^٢ من مجموع الاستعمال في المدينة بشكل عام ونسبة مئوية ٢٤%، أما في عام ١٩٧٥ فنلاحظ أن نفس الفئة (ج) أيضاً قد احتلت أعلى نسبة بمساحة ٤.٦٣٦ كم^٢ ونسبة مئوية ٢١,٥% أما في عام ٢٠٠٥، فنلاحظ أن الفئة (ب) قد احتلت أعلى مرتبة بمساحة ٦.٥ كم^٢ ونسبة ١٧,٨٥% من مجموع الاستعمال للأراضي داخل المدينة.

الجدول رقم (٤) فئات السكن المختلفة للسنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٥ في مدينة إربد/ المساحات والنسب.

نوع الاستعمال	١٩٥٠		١٩٧٥		٢٠٠٥	
	المساحة كم ^٢	النسبة %	المساحة كم ^٢	النسبة %	المساحة كم ^٢	النسبة %
سكن خاص	-	-	-	-	-	-
سكن أ	-	-	٣.٦١٢	١٦.٧٦	٤.٣٨٠	١٢.٠٢
سكن ب	٠.٥٥١	١٤.٢٩٠	٢.٣٥١	١٠.٩١	٦.٥٠١٩	١٧.٨٥
سكن ج	٠.٩٢٧	٢٤.٠٣	٤.٦٣٦	٢١.٥٠	٦.٤٦٣	١٧.٧٤
سكن د	٠.٢٩٢	٧.٥٨	٠.٧٧٣	٣.٥٩	٢.٧٤٤٠	٧.٥٣
سكن ريفي	-	-	-	-	٠.٢٠٦٤	٠.٥٦

المصدر عمل الباحث

ومن الجدول رقم (٤) نلاحظ أيضا أن فئات السكن الخاص، وسكن (أ)، والسكن الريفي لم تكن موجودة في أحكام التنظيم لعام ١٩٥٠، أي أنها لم تدخل في الاستعمال السكني. أما في عام ١٩٧٥ فلاحظ أن فئتي السكن الخاص، والسكن الريفي فقط لم تدخل في أحكام التنظيم، كما هو الحال في عام ٢٠٠٥.

كما نلاحظ أيضا أن ثاني أعلى نسبة من بين فئات الاستعمال السكني في عام ١٩٥٠ هي الفئة (ب) بمساحة ٠,٥٥ كم^٢ ونسبة ١٤.٣ % من المجموع العام للاستخدام. وفي عام ١٩٧٥ احتلت الفئة (أ) ثاني أعلى فئة بمساحة ٣,٤١٢ كم^٢، ونسبة ١٦,٧٦% أما في عام ٢٠٠٥ فلاحظ أن الفئة (ج) قد احتلت المرتبة الثانية من بين فئات السكن المخصصة لأغراض السكن.

أما في المرتبة الثالثة لعام ١٩٥٠ نلاحظ أن الفئة السكنية (د) قد شغلت هذه المرتبة بمساحة ٠,٢٩٢ كم^٢ ونسبة ٧,٥٨%، أما في عام ١٩٧٥ فقد شغلت هذه المرتبة الفئة السكنية (ب) بمساحة ٢,٣٥١ كم^٢ ونسبة ١٠,٩١%، أما في عام ٢٠٠٥ نجد أن الفئة (أ) قد احتلت المرتبة الثالثة من حيث الأراضي المخصصة للأغراض السكنية من المجموع الكلي للاستعمالات الأراضي الحضرية في مدينة إربد. وفي المرتبة الرابعة لم يكن في عام ١٩٥٠ فئة سكنية تشغل هذه المرتبة، أما في عام ١٩٧٥ نجد أن الفئة السكنية د قد احتلت هذا المركز بمساحة ٠,٧٧٣ كم^٢ ونسبة ٣,٥٩%، أما في عام ٢٠٠٥ نجد أن الفئة (د) أيضا شغلت هذا المرتبة بمساحة ٢,٧٤٤ كم^٢ ونسبة ٧,٥٣%.

أما المرتبة الخامسة والسادسة فلم تكن موجودة إلا الفئة (د) وفئة السكن الخاص ضمن الاستعمال السكني في عام ٢٠٠٥ بمساحة ٠,٢٠٦ كم^٢ و ٠,٠١٣٠ كم^٢ ونسبة ٠,٥٦% و ٠,٠٣% على التوالي.

تقييم الاستعمال التجاري:

بلغت مساحة الأراضي والمخصصة للاستخدام التجاري للعام ١٩٥٠ حوالي ٠,٦٠٥ كم^٢ ونسبة ١٥,٦٩% تقريبا من مجموع استعمالات الأراضي، أما في عام ١٩٧٠ فقد بلغت مساحة الأراضي المنظمة والمخصصة لنفس الاستعمال حوالي ٠,٦٥٩ كم^٢ ونسبة ٣,٠٦%، بينما وصلت مساحة الأراضي والمخصصة لهذا

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة اربد في النصف الثاني
 الاستعمال حوالي ٢.٩٤٢ كم^٢ ونسبة ٦% من مجموع استعمالات الأراضي داخل
 المدينة والجدول رقم (٥) يوضح ذلك.
 الجدول رقم (٥) مساحات ونسب الاستعمال التجاري في مدينة اربد
 للسنوات ١٩٧٥، ١٩٥٠، ٢٠٠٥

السنة	المساحة	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠.٦٠٥	١٥.٩٦
١٩٧٥	٠.٦٥٩	٣.٠٦
٢٠٠٥	٢.٩٤٢	٦

المصدر: عمل الباحث

ومن خلال الدراسة تبين أن هناك تجاوزات في الاستعمال التجاري ناتج عن
 عدم تطبيق أحكام التنظيم الخاصة بنظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (١٩)
 لسنة ١٩٨٥، حيث إننا نجد كثيرا من التجاوزات، وخاصة في منح رخص الإنشاء،
 فنجد أن بعض الرخص منحت بصفة استخدام تجاري في مناطق غير مخصصة لهذا
 الاستعمال. وبمعنى آخر لم يكن هناك حزم وإصرار من الإدارة أو السلطة المشرفة
 على تطبيق أحكام التنظيم بالشكل الصحيح، الأمر الذي أدى إلى تداخل بين استعمالات
 الأراضي في مدينة اربد (القرعان، ٢٠٠٦).

كما نجد أيضا تجاوزات خاصة في عدم التقيد بالمساحات التي تراعي في
 التقسيم أو الفرز المقرر في نظام الأبنية والتنظيم السابق، فكثير من الرخص تمنح
 للمشاريع التجارية بعد الانتهاء من بناء المشروع، وليس قبل البدء بالمشروع التجاري
 المزعوم إقامته، وأن دل هذا الأمر على شيء فإنه يدل على أن هناك مخالفة أو تجاوز
 معين لا يتفق وفق أحكام التنظيم ولا يسمح للمشروع بالقيام بهذه الصورة. لذلك يلجا
 صاحب المشروع أو المستثمر إلى إقامة البناء أولا ومن ثم الحصول على الرخص
 بصفة ترخيص مشروع قائم، وبهذه الطريقة نجد كثيرا من المشاريع قد قامت
 وحصلت على الرخيص رغما عن أحكام التنظيم.

ويبين الجدول رقم (٦) مساحات القطع وأبعادها في مشروع أي تقسيم أو فرز
 تجاري كما ورد في نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (١٩) لسنة ١٩٨٥.
 الجدول رقم (٦) مساحات القطع وأبعادها وفقا لنظام الأبنية والتنظيم فيما يخص
 الاستعمال التجاري.

المنطقة أو المشروع	مساحة القطعة بالمتر المربع	طول الوجهة القطعة بالمتر
1- المركز التجاري الرئيسي - إذا كانت القطعة على شارع رئيسي	٨٠٠	٢٠
- إذا كانت القطعة على شارع فرعي	٦٠٠	٢٠
2- مركز الحي التجاري	٣٥٠	١٢
3- التجاري المحل	٣٥٠	١٢
التجاري الطولي	٢٥٠	١٢
المعارض التجارية	٨٠٠	٢٤

المصدر: (الشراري، والتل، ١٩٩٩)

د/ خالد محمود نهار العلاونة

تقييم الاستعمال الصناعي:

حدد نظام الأبنية للمدن والقرى رقم (١٩) لسنة ١٩٨٥، الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها في مشروع أي تقسيم أو فرز صناعي وفقا للجدول رقم (٧).
الجدول رقم (٧) الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقا لنظام الأبنية والتنظيم فيما يخص الاستعمال الصناعي (الحرفي، الخفيفة، المتوسطة).

المنطقة أو المشروع	مساحة القطعة بالمتر المربع	طول الوجهة القطعة بالمتر
المناطق الحرفية	٢٥٠	١٠
مناطق الصناعات الخفيفة	١٠٠٠	٢٥
مناطق الصناعات المتوسطة	٤٠٠٠	٤٠

المصدر: (الشراري، والتل، (١٩٩٩)

من خلال الدراسة، والرجوع إلى رخص الإنشاء الممنوحة سنة ١٩٥٠ تبين أن صفة الاستعمال الصناعي لم تأخذ أي نسبة من أنماط استعمالات الأراضي في مدينة إربد عام ١٩٥٠ على الرغم من وجود بعض الصناعات الحرفية في تلك الفترة والتي لم تكن مسجلة ضمن الرخص وهي قليلة جدا، ولا تتعدى محلات الحدادة القائمة على خدمة الفلاحين في المناطق المجاورة.

أما في عام ١٩٧٥ نجد أن صفة الاستعمال الصناعي قد شغلت مساحة ١٤٣ كم^٢ وبنسبة ٠,٦٦% من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد وهذه النسبة صغيرة جداً فيما لو قورنت مع النسبة التي شغلها هذا الاستعمال في عام ٢٠٠٥، حيث بلغت مساحة حوالي ٥٨٦ كم^٢، وبنسبة ٥% تقريبا. والجدول رقم (٨) يوضح ذلك.

الجدول رقم (٨) مساحة ونسب الاستعمال الصناعي للأعوام ١٩٥٠-١٩٧٥ - ٢٠٠٥ في مدينة إربد

السنة	المساحة	النسبة المئوية %
١٩٥٠	-	-
١٩٧٥	٠.١٤٣	٠.٦٦
٢٠٠٥	٠.٥٨٦	٥

المصدر عمل الباحث

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مدينة إربد شهدت في العصر الحديث وخاصة فيما بعد عام ١٩٧٥ قفزة اقتصادية، حالها كحال مدن المملكة كافة وفي هذه الأثناء قامت في مدينة إربد كثير من المشاريع الاقتصادية وعلى رأسها المدينة الصناعية في المنطقة الشمالية الشرقية من المدينة الأمر الذي أدى بالنهاية إلى ارتفاع نسبة المساحة المستعملة للأغراض الصناعية من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد. ولا بد من الإشارة هنا إلى أن المساحات البسيطة التي يشغلها الاستعمال الصناعي في وسط المدينة وعلى أطرافها هي من الصناعات الحرفية والخفيفة والتي لا تتعدى معامل الحلويات و الطوب والرخام، وهي صناعات بسيطة لا تشغل حيزاً داخل المدينة.

استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة إربد في النصف الثاني

تقييم الاستعمال الزراعي:

لم يشغل الاستعمال الزراعي أي حيز من المدينة في عام ١٩٥٠، وذلك لكون مساحة المدينة المنظمة في تلك السنة لم تتجاوز ٣,٩ كم^٢. أما في عام ١٩٧٥ فقد بلغت مساحة الأراضي المخصصة للاستخدام الزراعي حوالي ٠,٧٠٦ كم^٢ وبنسبة ٣,٢٧٦% من مجموع استعمالات الأراضي ضمن المنطقة المنظمة لمدينة إربد. وفي عام ٢٠٠٥ نجد أن نسبة الاستعمال الزراعي قد ارتفعت ٥% وبمساحة ١,٩١٤ كم^٢، الأمر الذي يدل على أن هناك زيادة كبيرة في دخول أراض جديدة ضمن المنطقة المنظمة لمدينة إربد، حيث أننا نجد الآن كثيراً من الأراضي الزراعية المحيطة للمدينة تأخذ صفة التنظيم وتشتمل على جميع الخدمات، ولكنها غير محسوبة ضمن الأراضي المطورة أو المبنية. والجدول رقم (٩) يوضح ذلك.

الجدول (٩) مساحات ونسب الاستعمال الزراعي في مدينة إربد للسنوات ١٩٥٠،

١٩٧٥ و ٢٠٠٥

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	-	-
١٩٧٥	٠,٧٠٦	٣,٢٧٦
٢٠٠٥	١,٩١٤	٥

المصدر: عمل الباحث

تقييم استخدام الأراضي المخصصة للحدائق:

بلغت مساحة الأراضي المخصصة لاستخدام الحدائق في عام ١٩٥٠ حوالي ٠,٤٠ كم^٢ وبنسبة ١,٠٦% من مجموع استعمالات الأراضي داخل مدينة إربد. في حين بلغت مساحة هذا النمط من الاستعمال في عام ١٩٧٥ حوالي ١,٠٢٥ كم^٢ وبنسبة ٤,٧٥% من مجموع استعمالات الأراضي. أما في عام ٢٠٠٥ نجد أن مساحة هذا النمط من الاستعمال قد انخفضت لتشغل ما مساحته ٠,٤٢١ كم^٢ وبنسبة ١,١٥% من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد. الأمر الذي يدل على أن الكثير من الحدائق قد تعرضت للتدمير أو التخريب من قبل السكان وتحولت هذه الأراضي من حدائق إلى أراض فراغ تخلو من أي صفة أو نمط للاستخدام والجدول رقم (١٠) يبين ذلك.

الجدول رقم (١٠) مساحات ونسب استخدام الأراضي المخصصة للحدائق في مدينة

إربد للسنوات ١٩٥٠ - ١٩٧٥ - ٢٠٠٥.

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠,٤٠	١,٠٦
١٩٧٥	١,٠٢٥	٤,٧٥٦
٢٠٠٥	٠,٤٢١	١,١٥

المصدر: عمل الباحث

تقييم استعمالات الأرض المخصصة للمقابر:

نلاحظ أن مساحة الأرض المخصصة لاستخدام المقابر أخذت بالازدياد. ففي عام ١٩٥٠ بلغت مساحة الأراضي المخصصة لهذا الاستعمال حوالي ٠,٠١٠ كم^٢ واحتلت نسبة ٠,٢٧% من مجموع استعمالات الأراضي. وقد ارتفعت المساحة المخصصة لهذا الاستعمال في عام ١٩٧٥ لتصل مساحتها حوالي ٠,٠٧٤ كم^٢ وبنسبة

د/ خالد محمود نهار العلاونة

٤٣% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة، أما في عام ٢٠٠٥ نجد أن مساحتها قد تضاعفت حوالي عشر مرات واحتلت مساحة ٧٨٠ كم^٢ وشغلت ما نسبته ٠,٢١% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة. والجدول رقم (١١) يبين ذلك.

الجدول رقم (١١) مساحات ونسب الأراضي المخصصة لاستخدام المقابر في مدينة إربد للأعوام ١٩٥٠ - ١٩٧٥ - ٢٠٠٥.

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠.٠١٠	٠.٢٧٦
١٩٧٥	٠.٠٧٤	٠.٤٣
٢٠٠٥	٠.٧٨٠	٠.٢١

المصدر: عمل الباحث

تقييم استعمالات الأراضي المخصصة للاستخدام العام:

يدخل في هذا النمط من الاستعمال، استخدام الأراضي المخصصة للاستخدام التعليمي والصحي والخدمات، وكل ما يحمل الصيغة الحكومية داخل مدينة إربد. فقد بلغت مساحة الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة في مدينة إربد لعام ١٩٥٠ حوالي ٠,٤٥ كم^٢، واحتلت نسبة ١.١٨٧% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة. أما في عام ١٩٧٥ نجد أن هذا النمط من استعمالات الأراضي قد زاد مساحتها لتشغل حوالي ٠.٤٤٦ كم^٢ وتشكل ما نسبته ٢,٠٧% من مجموع استعمالات الأراضي. وارتفعت مساحة الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة في عام ٢٠٠٥ لتحتل ما مساحته ١.٩٣٣ كم^٢ وتشغل ما نسبته ٥,٣% من مجموع استعمالات الأراضي داخل مدينة إربد والجدول رقم (١٢) يوضح ذلك.

الجدول رقم (١٢) مساحات ونسب استعمالات الأراضي للأغراض العامة في مدينة إربد للأعوام ١٩٥٠ - ١٩٧٥ - ٢٠٠٥.

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠.٠٤٠	١.١٧٨
١٩٧٥	٠.٤٤٦	٢.٠٧
٢٠٠٥	١.٩٣٣	٥.٣

المصدر: عمل الباحث

تقييم استعمالات الأراضي الفضاء:

بلغت مساحة الأراضي الفضاء في عام ١٩٥٠ حوالي ٠.٤٠ كم^٢، واحتلت نسبة ١٠,٣١% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة في عام ١٩٥٠. وقد بلغت مساحة ما يشغله هذا النمط من الاستعمال في عام ١٩٧٥ حوالي ١.٩٣٨ كم^٢ واحتل ما نسبته ٩% تقريباً من مجموع استعمالات الأراضي الحضرية في مدينة إربد. أما في عام ٢٠٠٥ فقد بلغت مساحة الأراضي المنظمة والمخصصة للأراضي الفضاء حوالي ١.٥٦٩ كم^٢ واحتلت ما نسبته ٤.٣٠% من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد. والجدول رقم (١٣) يبين ذلك.

استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة إربد في النصف الثاني
الجدول رقم (١٣) مساحات ونسب استعمالات الأراضي الفضاء في مدينة إربد
للأعوام ١٩٥٠ - ١٩٧٥ - ٢٠٠٥.

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠.٣٩٨	١٠.٣١
١٩٧٥	١.٩٣٨	٨.٩٩
٢٠٠٥	١.٥٦٩	٤.٣

المصدر عمل الباحث

يتضح من الجدول السابق أن هناك نسبة كبيرة من الأراضي الفضاء داخل مدينة إربد، ونقصد هنا بالأراضي الفضاء هي الأراضي الغير مصنفة داخل المدينة، أو الأراضي الفراغ وغالبا ما تشكل هذه الأراضي ما نسبته ٢٠-٢٥% من مساحة الأراضي داخل المدن بشكل عام (أبو صبحه، ٢٠٠٣).

تقييم استعمالات الأرض المخصصة للطرق:

بلغت مساحة الأراضي المخصصة لأغراض الطرق في مدينة إربد في عام ١٩٥٠ حوالي ٠.٩٥٩ كم^٢، واحتلت ما نسبته ٢٥,٥٨% من مجموع استعمالات الأراضي. بينما شكلت مساحة هذا النوع من الاستعمال في عام ١٩٧٥ حوالي ١.١٨٤ كم^٢، وما نسبته ٢٤.٠٦% تقريبا من مجمل الاستعمال داخل المدينة. أما في عام ٢٠٠٥ فقد بلغت مساحة الأراضي المخصصة للطرق في المدينة حوالي ٧.٩٤٦ كم^٢ وما نسبته ٢١% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة. والجدول رقم (١٤) يوضح ذلك.

الجدول رقم (١٤) مساحات ونسب استعمالات الأراضي في مدينة إربد لأغراض
الطرق للأعوام ١٩٥٠ - ١٩٧٥ - ٢٠٠٥.

السنة	المساحة كم ^٢	النسبة المئوية %
١٩٥٠	٠.٩٥٩	٢٥.٥٨
١٩٧٥	٥.١٨٤	٢٤.٠٦
٢٠٠٥	٧.٩٤٦	٢١.٠٠

المصدر: عمل الباحث

وبالرجوع إلى الجدول السابق نلاحظ أن هناك تفاوتاً في مساحات الأراضي المخصصة لأغراض الطرق، أو بالأحرى أن هناك انخفاضا في نسبة ما تشغله الأراضي المخصصة لأغراض الطرق. فقد كانت هذه النسبة في عام ١٩٥٠ حوالي ٢٦%، وفي عام ١٩٧٥ حوالي ٢٤% وفي عام ٢٠٠٥ انخفضت إلى ٢١%. وتجدر الإشارة هنا إلى أن الانخفاض في نسبة ما تشغله الأراضي المخصصة للطرق لا يعني تناقصاً في مساحة هذا الاستعمال، وبالرجوع إلى الجدول رقم (١٤) نجد أن مساحة استخدام الأرض لأغراض الطرق قد ازدادت من ١ كم^٢ تقريبا في عام ١٩٥٠ إلى ٥.٢ كم^٢ تقريبا في عام ١٩٧٥ والى ٨ كم^٢ تقريبا.

المحور الرابع: نظرة مستقبلية لاستعمالات الأراضي في مدينة إربد:

يعد تخطيط استخدام الأرض من أقدم أنواع التخطيط التي مارسها الإنسان منذ أقدم العصور فقد كان المزارعون يقررون ماذا يزرعون وأين يزرعون وكانت

قراراتهم هذه تعكس حاجاتهم المختلفة وتتأثر بمستوى معارفهم وخبراتهم عن الأرض ومقدار الكلفة والعمالة الزراعية اللازمة لتحقيق ذلك (سطيحة، ١٩٧٢).

أما اليوم فيمثل التخطيط الحضري أحد وسائل التطور، ويركز على تنظيم استعمالات الأرض في المدن، وتوزيع النشاطات والوظائف المختلفة، ويساعد في توجيه نمو المدينة وامتدادها نحو الاتجاهات الصحية والمناسبة (صالح، ٢٠٠٤) كما يسعى التخطيط لاستعمالات الأرض إلى تخفيض الكلفة إلى الحد الأدنى (غنيم، ٢٠٠١). علما بأن تكاملية التخطيط والتنظيم وشموليته تضم حيز المدينة بأكملها، لأنها بناء حضري و معماري متكامل (أبو عياش، ١٩٨٩)

وتجدر الإشارة هنا إلى ضرورة توفر أساسا جغرافيا يمكن الاعتماد عليه عند بدء التخطيط الاستعمالات الأراضي يربط بين التوزيع المكاني للملائم للوظائف الحضرية واستعمالات الأرض بشكل عادل ومتزن، (Freeman، ١٩٦٨).

ومن خلال تقديم الخبرة، ووضع قاعدة معلومات تعتمد على تحليل العلاقات المتبادلة بين الوظائف والتركيز على التنظيم المكاني يستطيع الجغرافي المساهمة في التخطيط الاستعمالات الأراضي. (المنسي، ١٩٩٨)، وكون الجغرافي لا يقتنع عادة بما هو موجود من خرائط استعمالات الأرض التي تحمل بصمات صانعيها فإن الجغرافي يظهر اهتمامه من خلال التصنيف الذي ينبع في فئات الاستعمال التي تظهر الخريطة بطابع جغرافي مميز، اعتمادا على الدارسات الميدانية، والتحليلية للصور الجوية والخرائط المختلفة ونظراته المستقبلية للاستعمالات الأراضي (سليمان، ٢٠٠٤) وذلك باستخدام أدوات بحث متطورة، مثل استخدام الحاسب الآلي، تقنيات الاستشارة عن بعد وتطبيقاته، بالإضافة إلى غزارة المعلومات من مصادرها المختلفة (مصيلحي، ٢٠٠١).

ويهدف تقييم تخطيط استعمالات الأرض إلى تقييم منهجي منظم للأرض واستعمالاتها من القائمة وكذلك للعوامل الاجتماعية والطبيعية والاقتصادية بطريقة تساعد على اختيار أنماط استخدام مستدامة تمكن من زيادة الإنتاج وتلبية احتياجات السكان وفي نفس الوقت تحافظ على البيئة (FAO, 1993, P87).

أن تخطيط استعمال الأرض وفق أسس مبنية على التخطيط العلمي السليم من أجل تحقيق التنمية المستدامة للأجيال القادمة، بعيدا عن العشوائية والارتجال، يشكل محور اهتمام الإنسان في الوقت الحاضر والمستقبل (السماك، وآخرون، ١٩٨٥). كما أن تصنيف وتنظيم الأرض الحضرية يتم وفقا لحاجات السكان وتطلعاتهم. وقد عرفت الأراضي الحضرية طوال فترات التاريخ أنماط مختلفة من الاستعمالات وبخاصة السكنية والتجارية والصناعية والطرق والاستعمالات الأخرى (أبو سنينة، ٢٠٠٦).

١. أهداف التخطيط الاستعمالات الأراضي في مدينة إربد:

- معرفة اتجاهات نمو المدينة الحالية وتوسعها.
- التوصل إلى ترتيب وتنظيم معقول و مناسب لاستعمالات الأراضي داخل المدينة.
- معرفة التحولات المختلفة في استعمالات الأراضي لمدينة إربد، من أجل تعزيز التحولات الايجابية، والحد من التحولات السلبية، وصولا إلى الاستعمال الأفضل.

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة إربد في النصف الثاني

- تحقيق التنمية المتكاملة والمستدامة والمحافظة على النظام البيئي داخل المدينة.
- إظهار التباين والاختلاف بين مناطق وأحياء المراكز الحضرية وتحقيق إعادة توفير الفرص التنموية للمساحات الأرضية وتحقيق العقلانية في اتخاذ القرارات السليمة.

٢. مبررات التخطيط الاستعمالات الأراضي في مدينة إربد:

- التزايد المستمر في أعداد السكان، ومعرفة كيف يتزايد وأين يتزايد السكان هي أمور على درجة كبيرة من الأهمية بالنسبة للمخطط.
- الحاجة المتزايدة لتجديد أنواع الاستعمال الأمثل لضمان حاجات السكان في مدينة إربد
- محدودية مساحة الأرض في مدينة إربد، والحاجة الملحة للسكان في الحصول على المساكن في المدينة.
- التغلب على المشكلات التي تنجم عن التغيير في استعمالات الأراضي في مدينة إربد كالتغيير في أنماط الاستعمال والتنافس بين الاستعمالات المختلفة، والتضارب بين مصالح مستخدمي الأرض والمصلحة العامة.
- ربط التخطيط الاستعمالات الأرض في مدينة إربد بمستويات التخطيط الوطني والإقليمي والمحلي، وإيجاد آلية للتفاعل بين دوائر التخطيط الثلاث. (جلوقة، ١٩٩٦).
- ذلك من أجل تحقيق التخطيط الشامل.
- غياب الرقابة من قبل الإدارة المحلية، وانعدام التوجيه المسبق للسكان، جعل توسع ما وانتشار مدينة إربد بشكل عشوائي، مما أوجد حلولاً جزئية للمشكلات بعد وقوعها.

٣. معوقات التخطيط الاستعمالات الأراضي في مدينة إربد:

- يعاني التخطيط الاستعمالات الأرض في مدينة إربد من مجموعة معوقات، تعمل على عدم بيان التخطيط بالصورة الصحية. ومن هذه المعوقات ما يلي:
- الوضع الطبوغرافي للمدينة وخصائص التربة: لقد تعرفنا سابقاً أن نوعية التربة وطبوغرافية السطح عامل أساسي في تحديد نوعية الاستعمال والامتداد العمراني.
- معوقات اجتماعية: غالباً ما نجد كثيراً من أفراد المجتمع يميلون للسكن إلى جانب بعضهم البعض، الأمر الذي أدى إلى زيادة الضغط على بعض المناطق بالاستعمال السكني وانتشار التوسع فيها، ومحدودية الانتشار في مناطق أخرى.
- معوقات إدارية: هناك الكثير من المساحات لا تخضع إلى معايير تخطيطية، كما أن أحكام التنظيم تسمح بوجود استعمالات غير متجانسة في المنطقة الواحدة.
- إهمال المخطط الهيكلي للمدينة الذي يمثل استعمالات الأرض في مدينة إربد عند إجراء توسعات جديدة أو إدخال مناطق جديدة لإحكام التنظيم.
- البناء العشوائي خارج حدود التنظيم، والتوسع في البناء الأفقي، يؤدي إلى زيادة الطلب على الأرض خارج حدود التنظيم نتيجة انخفاض سعر الأرض النسبي مقارنة مع الأراضي المنظمة، مع وجود قرار يجيز البناء خارج المناطق المنظمة.

٤. واقع استعمالات الأراضي في مدينة:

يتناول هذا الجانب من الدراسة واقع استعمالات الأرض الحضرية في مدينة إربد، وكذلك النظرة المستقبلية لأنماط الاستعمال المختلفة في المدينة، وذلك اعتماداً على الباب السابق من الدراسة: تقييم استعمالات الأراضي في مدينة إربد، وذلك للوصول إلى الطريقة المثلى في تحديد أنماط الاستعمال في ظل التطور السريع والتوسع الكبير في حجوم ومساحات المدن.

- **واقع الاستعمال السكني:** يستحوذ الاستعمال السكني في مدينة إربد على حوالي ٥٦% من مجموع الاستعمالات في المدينة، ويعاني هذا الاستعمال من زيادة في الانتشار على حساب الأراضي الزراعية وذلك في فئتي السكن (ب)، (ج). كما يعاني هذا النمط من وجود بعض المناطق المنظمة الخالية من المباني (أراض فراغ)، على الرغم من توافر جميع الخدمات علماً بأن هذه المناطق هي التي تشهد ارتفاعاً في قيمة الأراضي السكنية وتؤثر سلباً على ذوي الدخل المحدود الذين يسكنون في فئتي السكن (د) و (هـ). كما أن هذا الاستعمال يعاني من عدم التجانس والاختلاط مع الاستعمالات التجارية والصناعية. بالإضافة إلى ذلك فإن التوسع الأفقي في المدينة يولد ضغطاً على وسائل النقل وحدوث الازدحام المروري داخل المدينة.

النظرة المستقبلية للاستخدام السكني:

- إعادة النظر في فئات الاستعمال السكني، وإعطاء أولوية خاصة لفئتي السكن (د)، (هـ).
 - الحد من انتشار السكن في فئتي (ب)، (ج)، للحفاظ على الأراضي الزراعية والمناطق الخضراء حول المدينة.
 - توسيع المدينة على حساب الأراضي المتطرفة والمنحدرة، والحد من الانتشار على حساب الأراضي السهلية الصالحة للزراعة.
 - الزيادة في التوسع العمودي على حساب التوسع الأفقي، وإعادة النظر في أنظمة ارتفاع المباني.
 - الأخذ بعين الاعتبار أن هناك أعداداً كبيرة من المهاجرين من الريف إلى المدينة وبشكل مستمر علماً بأن المدينة تتوسط إقليم الشمال، وهي العاصمة الإدارية لهذا الإقليم.
 - دعم المشاريع الإسكانية التي تقوم بها وزارة الأشغال العامة والإسكان والتي تخص ذوي الدخل المحدود.
 - تحسين مواد البناء المستعملة وتفعيل الرقابة الدائمة عليها والعمل على توفيرها بأسعار مناسبة.
- **واقع استخدام الطرق:** يشغل هذا الاستعمال ما نسبته ٢١% من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد. ويعاني هذا الاستعمال من العديد من المشكلات والتي تتمثل في الإفراط في الطرق في بعض المناطق وندرتها في مناطق أخرى. كما تعاني الطرق من مشكلة الازدحام المروري وخاصة تلك الطرق التي تربط أطراف المدينة بالمركز التجاري وذلك لعدم هذه الطرق ومحدودية عرضها وطولها، وتعاني أيضاً

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة اربد في النصف الثاني
الطرق في المدينة من ارتفاع عدد الحوادث المرورية وضعف عناصر الأمن والسلامة العامة.

النظرة المستقبلية لاستخدام الطرق:

- إيجاد طريق سريع أو طريق دائري يحيط بالمدينة عوضا عن الطرق المارة بالمركز، نظرا لشدة الازدحام فيها.
 - زراعة الأشجار على أطراف الطرق وليس في الجزيرة الوسطية وذلك لكثرة الحوادث التي تحدث نتيجة لقطع الطرق بشكل سريع ومفاجئ يربك السائقين.
 - العناية بالأرصفت ومنع استخدامها من قبل تجار البسطات وأصحاب المحلات التجارية وتزويدها بخدمات المشاة.
 - وضع سياسة تتضمن تكامل الخدمة ما بين حافلات النقل العام وسيارات الأجرة، وتكثيف برامج التوعية للحد من حوادث الطرق.
 - استخدام الإنفاق والجسور داخل المدينة للحد من مشكلة الازدحام المروري علما بأن طرق المدينة تخلو من تلك الخدمات.
 - عمل تصنيف للطرق الرئيسية والفرعية والثانوية والزراعية على أساس الوظيفة التي تؤديها والمستعملة فيها، والكثافة المرورية وقدرتها الاستيعابية.
- **واقع الاستعمال التجاري:** يشغل هذا استخدام ما نسبته ٦% من مجموع الأراضي المخصصة للاستخدام الحضري في مدينة إربد. ويعاني هذا النمط من الاستعمال من كثافة عالية الاستعمالات ناتجة عن زيادة الطلب عليه كون المدينة حاضرة لإقليم الشمال كما ويعاني هذا الاستعمال من عدم توزيعه بشكل متوازن يخدم جميع مناطق المدينة، وكذلك عدم وضوح التدرج الوظائف المراكز التجارية على مستوى الإحياء والمناطق.

النظرة المستقبلية للاستخدام التجاري:

- إعادة النظر في توزيع المركز التجارية على مناطق المدينة بشكل أكثر اتزاناً وتباينا مع حجم السكان.
 - تشجيع السكان على التردد على المركز التجارية المتكاملة وزيادة عددها داخل المدينة وتوزيعها على مناطق الضواحي بدلا من المناطق الداخلية في المدينة.
 - ضرورة تكاملية التخطيط التجاري مع التخطيط السكني وتخطيط الطرق والاستعمالات الأخرى.
 - تطبيق القوانين والأنظمة المتبعة عند إعطاء الترخيص للاستخدام التجاري والتي تخص إيجاد أو عمل مواقف للسيارات قبل الإنشاء وليس بعده.
 - تحسين الخدمات الخاصة بالاستعمال التجاري والمتابعة المستمرة من قبل الإدارة فيما يخص ذوي الدخل المحدود المستفيد من هذا الاستعمال.
- **واقع الاستعمال الصناعي:** يستحوذ هذا النمط من الاستعمال على ٥% من مجموع استعمالات الأراضي الحضرية داخل مدينة إربد. ويعاني هذا النمط من الاستعمال من مشكلة التداخل مع الاستعمال السكني وعدم وجود مناطق خاصة لهذا الاستعمال

وخاصة الورش والمعامل. كما يعاني هذا الاستعمال من عدم تفعيل القوانين التي تنص على عدم إعطاء رخص للإنشاء في المناطق المأهولة بالسكان.

النظرة المستقبلية للاستخدام الصناعي

● الفصل ما بين الاستعمال السكني والاستعمال الصناعي وذلك لشدة التداخل بينهما.

● عدم منح رخص جديدة للاستخدام الصناعي في المناطق المخصصة للاستخدام السكني، وضرورة إخراج ما هو موجود داخل المدينة إلى المناطق الحرفية المحددة من قبل إدارة المدينة.

● تشجيع مستخدمي هذا الاستعمال على إقامة المشاريع في المناطق المتخصصة من قبل إدارة المدينة، وذلك للاستفادة من التجمعات الحرفية والصناعية للتقليل من التكلفة العالية وانخفاض مستلزمات الإنتاج وزيادة الطلب من قبل السكان.

● تصنيف الصناعات القائمة، وتحديد مناطق خاصة لكل صنف، وتزويدها بالخدمات العامة، وتوفير الرقابة الدائمة.

- **واقع الاستعمال العام:** يحتل هذا الاستعمال ما نسبته ٥.٣% من مجموع استعمالات الأراضي في المدينة ويعاني من مشكلة عدم التجانس في التوزيع، على الرغم من أن إدارة المدينة تسعى إلى تجميع بعض الدوائر في منطقة واحدة وذلك لتسهيل أداء الخدمات العامة على المواطنين وكما يعاني هذا النمط من الاستعمال من زيادة الاستعمال من قبل المواطنين وخاصة الدوائر الحكومية ذات العلاقة المستمرة مع السكان مثل المستشفيات والخدمات الصحية (وزارة الصحة، ٢٠٠٦)، والخدمات التعليمية. كما أن هناك الكثير من المرافق والخدمات العامة تعاني من التلف والقدم، بالإضافة إلى أن هناك العديد من المباني المستأجرة من المواطنين مثل بعض المدارس الابتدائية ودوائر الوزارات المختلفة.

النظرة المستقبلية للاستخدام العام:

● إيجاد مناطق خاصة لتجميع دوائر الخدمات العامة لتسهيل هذه الخدمات على المراجعين وتوفيرها بالشكل المطلوب.

● إيجاد توازن ما بين حجم هذه الخدمات وعدد السكان، وتوفير رقابة دائمة على القائمين عليها.

● إتباع سياسة خاصة للخدمات الصحية قائمة على دراسة احتياجات السكان لهذه الخدمة الضرورية.

● العمل على استملاك المباني المستأجرة من قبل إدارة المدينة وترميم ما هو قديم منها أو إعادة البناء من جديد، وخاصة المدارس التابعة لوزارة التربية والتعليم (وزارة التربية والتعليم، ٢٠٠٦).

● التخطيط المسبق عند إقامة أي نوع من هذه الخدمات والابتعاد عن القرارات الفورية غير المدروسة.

- **واقع الاستعمال الزراعي:** يشكل هذا النمط من الاستعمال ما نسبته ٥% من مجموع استعمالات الأراضي في مدينة إربد ويعاني هذا النمط من مشكلة الغزو المستمر من

استعمالات الأراضي وقيمتها في مدينة إربد في النصف الثاني
 قبل الوظيفة السكنية وذلك الارتفاع الطلب على هذا النمط من الاستعمال. كما يعاني من الاستعمال المفرط من قبل أصحاب المقالع والحاجر، بالإضافة إلى نقص في البنية التحتية مثل الطرق الزراعية في مناطق أحكام التنظيم في أطراف المدينة.
النظرة المستقبلية للاستخدام الزراعي:

- وقف الزحف العمراني المستمر على الأراضي الزراعية.
- إعادة النظر في قوانين ترخيص المباني وعدم منحها في الأراضي الزراعية.
- عدم منح رخص جديدة بالقرب من المدينة لأصحاب المقالع والمحاجر.
- تشجيع التوسع الرأسي في المباني والسماح بالارتفاع للأعلى أكثر مما هو موجود حالياً.

ملخص نتائج الدراسة: توصل الباحث في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج هي:
 • تحليل استعمالات الأراضي في مدينة إربد منذ بداية النصف الثاني من القرن العشرين

(١٩٥٠) وحتى الوقت الحاضر (٢٠٠٦). والجدول التالي يوضح ذلك
 الجدول رقم (١٥) تطور مساحات ونسب استخدام الأراضي في مدينة إربد للسنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٥.

نوع الاستعمال	١٩٥٠ المساحة كم ^٢	النسبة %	١٩٧٥ المساحة كم ^٢	النسبة %	٢٠٠٥ المساحة كم ^٢	النسبة %
سكني	١.٧٧٢	٤٥.٩	١٣.٣١٢٩	٦١.٧٦٩٧	٢٠.٤٤	٥٦.١٢
تجاري	٠.٦٠٦	١٥.٦٩	٠.٦٥٩١٦	٣.٠٥٨٣٩	٢.٩٤٣	٨.٠٧٩
صناعي	٠	٠	٠.١٤٣١٢	٠.٦٦٤٠٦	٠.٥٨٧	١.٦١١
زراعي	٠	٠	٠.٧٠٦٢١	٣.٢٧٦٦٧	١.٩١٥	٥.٢٥٨
حدائق	٠.٠٤١	١.٠٦١	١.٠٢٥٧١	٤.٧٥٩١١	٠.٤٢١	١.١٥٦
حكومي	٠.٠٤٥	١.١٧٨	٠.٤٤٦١	٢.٠٦٩٨٥	١.٩٣٤	٥.٣١
مقابر	٠	٠	٠.٠٧٤٤٩	٠.٣٤٥٦٣	٠.٠٧٨	٠.٢١٤
فضاء	٠.٣٩٨	١٠.٣١	٠	٠	٠.١٥٧	٠.٤٣١
طرق	٠.٩٨٧	٢٥.٥٨	٥.١٨٤٨١	٢٤.٠٥٦٦	٧.٩٤٧	٢١.٨٢
المجموع	٣.٨٦	١٠٠	٢١.٥٥٢٥	١٠٠	٣٦.٤٤	١٠٠

• توصلت الدراسة إلى توزيع أنماط استخدام الأراضي خلال السنوات ١٩٥٠، ١٩٧٥، ٢٠٠٥. وذلك من خلال خرائط توزيع استعمالات الأراضي الحضرية داخل مدينة إربد.

• أظهرت الدراسة أن مساحة المدينة الكلية جاءت متقاربة جداً مع مساحة الأراضي الواقعة تحت أحكام التنظيم، أو الأراضي المخصصة للاستخدام الحضري المطور، ففي سنة ١٩٥٠ بلغت المساحة الكلية للمدينة حوالي ٥.٦٣ كم^٢، وبلغت الأراضي مساحة المطور حوالي ٣.٩ كم^٢. وبلغت مساحة المدينة الكلية في عام ١٩٧٥ حوالي ٢٥ كم^٢، بينما بلغت مساحة الأراضي المطورة في تلك السنة حوالي ٢١.٥ كم^٢. أما في عام ٢٠٠٥ فقد بلغت مساحة المدينة حوالي ٣٧ كم^٢، بينما بلغت مساحة المطورة حوالي ٣٦.٤٢ كم^٢.

• توصلت الدراسة إلى وصف أنماط الاستعمال في المدينة والوظائف المختلفة بشكل مفصل، من خلال تحديد الوضع الراهن، وتقديم الحلول المناسبة.

- ٥- قدمت الدراسة الحالية أسباب ارتفاع نسبة الاستعمال السكني من المجموع الكلي للإستخدامات الأراضية والتطور العمراني فيها، في الفترة الممتدة من عام ١٩٥٠ حتى الوقت الحاضر ٢٠٠٦.
- توصلت الدراسة إلى وجود اختلاط وتشابك ما بين أنماط الاستعمال داخل المدينة ناتج عن أسباب عديدة منها التجاوزات الشخصية؟، وعدم صرامة الأنظمة والقوانين، وعدم المتابعة من الإدارة المحلية للمدينة، وكذلك النمو العشوائي.
- أظهرت الدراسة أن الاستعمال السكني هو المسيطر على أنماط الاستعمال داخل المدينة، فقد احتل في عام ١٩٥٠ ما نسبته ٤٦% تقريبا من المساحة المطورة، وفي عام ١٩٧٥ احتل ما نسبته ٦٣,٨% من المساحة المطورة وفي عام ٢٠٠٥ شغل ما نسبته ٥٦.١% من المساحة المطورة للمدينة.
- أظهرت الدراسة أن فئات السكن تتطور مع تقدم الزمن، حيث كانت ثلاث فئات سكنية في عام ١٩٥٠ هي ب، ج، د. وفي عام ١٩٧٥ ظهرت فئة السكن كفئة جديدة. أما في عام ٢٠٠٥، فقد ظهرت فئتين جديدتين هما فئة السكن الخاص وفئة السكن الريفي.
- تبين من الدراسة أن فئتي السكن (ب) و (ج) تشكلان أكبر مساحة من الأراضية المطورة داخل المدينة في عام ٢٠٠٥، وهي الفئات التي يسكنها ذوي الطبقة الوسطى. وفي عام ١٩٧٥ شغلت فئة السكن ج وأ أكبر مساحة. وفي عام ١٩٥٠ شغلت فئة ج أكبر مساحة من الأراضية المطورة داخل المدينة.
- بينت الدراسة أن توزع أنماط الاستعمال داخل المدينة لا يتفق مع التخطيط والتنظيم المدروس من قبل إدارة البلدية.
- أظهرت الدراسة خرائط جديدة لتوزيع قيم الأراضية داخل مدينة إربد تمتد من عام ١٩٧٠ وحتى عام ٢٠٠٦.
- بينت الدراسة أن قيم الأراضية ترتفع في المنطقة الجنوبية (منطقة الجامعة والنزهة) أكثر من المنطقة التجارية المركزية. ١٣- بينت الدراسة أن سبب ارتفاع الأراضية بشكل عام في مدينة إربد جاء ما بعد عام ١٩٧٥، أي بعد إنشاء جامعة اليرموك.
- بينت الدراسة أن قيم الأراضية في مدينة إربد لم تتأثر بالعوامل المتعارف عليها من قبل دارسي المدن كما تتأثر بعامل البعد عن جامعة اليرموك.
- بينت الدراسة أن المنطقة التجارية المركزية تشهد ارتفاعا في قيم الأراضية مع مرور الزمن ولكن لا تحتل هذه المنطقة المرتبة الأولى في قيم الأرض داخل المدينة، كما هو متعارف عليه في جغرافية المدن.
- التوصيات: خلصت الدراسة بمجموعة من التوصيات هي:
 - ضرورة تطبيق القوانين والأنظمة الخاصة بتخطيط استعمال الأراضية بالشكل الدقيق ومتماشيا مع الخطط التنموية المحلية والإقليمية والخطة العامة للمملكة.
 - إعادة النظر في نظام الأبنية وخاصة فيما يتعلق بزيادة عدد الطوابق المسموح بها. والحد من التوسع الأفقي في هذا الاستعمال.

استعمالات الأراضي وقيمها في مدينة اربد في النصف الثاني

- الفصل بين أنماط الاستعمال التي تشهد تداخلا وخاصة الاستعمال السكني مع الاستعمال الصناعي، والاستعمال السكني مع الاستعمال الزراعي.
- العمل على تشجيع الاستعمال السكني بالتوسع على حساب الأراضي المتروكة من قبل المقالع والمحاجر في أطراف المدينة وخاصة في الجهة الشمالية الغربية من المدينة، أو حتى زراعتها بالأشجار الزيادة المساحات الخضراء داخل حدود المدينة.
- ضرورة التنظيم المستمر لاستعمالات الأراضي الحضرية والوظائف الاستيعاب التطورات القائمة والمنتظرة، وتطوير شبكة الطرق الداخلية والخارجية. وتوزيع الوظائف والخدمات بشكل يتناسب مع كثافة السكان، وإقامة المجمعات الحكومية المتكاملة وإنشاء الحدائق والمنتزهات لخدمة السكان.
- تشجيع الدراسة الجغرافية واستكمال الدراسات الحالية منها بدراسات أخرى تهدف إلى النهوض بالأبحاث الجغرافية التطبيقية، حيث تحتاج المدن الأردنية إلى المزيد من الدراسات من أجل الكشف عن تنظيم وتركيب وخصائص استعمالات الأراضي الحضرية والوظائف لمعرفة كيفية تنظيم المجتمع داخل المدينة.

المراجع

- أبو خرمة، سليمان. (٢٠٠٥). نظريات النمو الحضري، دراسة حالة: مدينة اربد. أبحاث اليرموك، (١٠٢٣ - ١٠٦٥).
- أبو سنييه، تيسير حامد. (٢٠٠٦). تقييم أنماط استعمالات الأراضي الحضرية والوظائف في لواء الجامعة من مدينة عمان الكبرى اعتباراً من بداية النصف الثاني من القرن العشرين، رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- أبو صبحه، كايد عثمان. (٢٠٠٣). جغرافية المدن، عمان، دار وائل للنشر.
- أبو عياش، عبد الإله. (١٩٨٩). توجيهات التخطيط الإقليمي والتنظيم العمراني في الأردن، مجلة المدينة العربية، العدد (٣٧)، ص ٦٤ - ٧١.
- إسماعيل، أحمد علي. (٢٠٠١). دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر.
- البناء، علي علي. (٢٠٠٣). الجغرافيا التطبيقية، القاهرة، دار الفكر العربي.
- جابر، محمد مدحت. (٢٠٠٣). جغرافية العمراني الريفي والحضري، القاهرة.
- جلوفه، كمال. (١٩٩٦). التخطيط الحضري والبنية التحتية، المؤتمر الإقليمي العربي، ٣ / ٤ / ١٩٩٦.
- الحديدي، غيداء. (٢٠٠١). استعمالات الأراضي في مدينة الكرك. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- السماك، محمد ازهر سعيد، والجنابي، صلاح حميد، والجنابي، هشام خضير. (١٩٨٥). استعمالات الأرض بين النظرية والتطبيق، جامعة الموصل، العراق.
- الشراري، صالح، والتل، رباب. (١٩٩٩). موسوعة التشريعات البيئية الأردنية، عمان، الأردن.
- الشرعي، أحمد البدوي. (٢٠٠٤). الدراسة الميدانية أسس وتطبيقات في الجغرافية البشرية، القاهرة، دار الفكر العربي.
- صالح، حسن عبد القادر. (١٩٧٥). جغرافية الأردن الطبيعية. مجلة العمران، العدد (٦٣) ص ٢١٦ - ٢٣٨.
- الضيافة، عمر. (٢٠٠٤). اقتصاديات مدينة عمان الكبرى مع تطبيق نظم المعلومات (GIS). الجغرافية، رسالة دكتوراه غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- غنيم عثمان. (٢٠٠١). تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضر: إطار جغرافي عام، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع.

د/ خالد محمود نهار العلاونة

- فارس، محمد سعيد. (١٩٨٣). تخطيط المدن العربية بين النظرية والتطبيق : تجربة مدينة جدة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الاسكندرية، الإسكندرية، مصر.
- الفرحان، يحيى، والخشمان، أحمد، وظاهر، نعيم. (١٩٩٦). جغرافية العمران، عمان، الأردن.
- القبج، ربي عبد الحميد. (٢٠٠٣). أنماط استعمالات الأراضي في عنتبه، نموذج استعمالات الأرض في المدن الصغيرة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- قطان، أنس. (١٩٩٥). التخطيط الإقليمي لمدينة عمان، مؤتمر عمان واقع وطموح، المركز الجغرافي الملكي الأردني، عمان ٢٧/٦/١٩٩٥.
- الليمون، سامي محمد. (٢٠٠٤). التركيب الداخلي لمدينة مأدبا، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- المبارك، فيصل عبد الله. (٢٠٠٥). التخطيط واستراتيجيات التنمية الإقليمية، مجلة العلوم الاجتماعية، مجلد (٣٢)، العدد (١)، ص ١١٥ - ١٦٧.
- محمد بدر الدين القرعان، بلدية إربد. (٢٠٠٦). اتصال شخصي.
- مسعود، فيروز. (١٩٩٥). التخطيط الحضري لمدينة عمان، مؤتمر عمان واقع وطموح، المركز الثقافي الملكي الأردني، عمان، ص ١ - ٣٠.
- مسلماني، عامر. (٢٠٠٣). الأنماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة إربد وأثر بعض العوامل في هذه القيم. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- مصباحي، فتحي محمد. (٢٠٠١). التغيرات السكانية في عمان الكبرى خلال النصف الثاني من القرن العشرين، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- مقبس، بشير. (١٩٨٣). مدينة وهران، دراسة في جغرافية العمران. الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب.
- المنسي، وليد عبد الله. (١٩٩٨). أثر لوائح التخطيط الحضري ومنهجياته، المجلة الجغرافية العربية، المجلد (٣٢)، ص ١٢٩ - ١٦٢.
- وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية. (٢٠٠٦). بيانات غير منشورة، عمان الأردن.
- وزارة التربية والتعليم. (٢٠٠٦). بيانات غير منشورة، عمان الأردن.
- وزارة الصحة. (٢٠٠٦). بيانات غير منشورة، عمان الأردن.
- Beaujea, -Garniew, j., and Chabot., (1967). Urban Geography translated by G. M. Yglesias and S. H. Beaver: Longmans, London.
- Freeman, T. W., (1968). Geography and planning London. FAO, (1993). Guidelines for land use planning, FAO development series (1), Rome.
- John, R. nolon, (1996). Local leaders Guide to land use practice, land use law center, Pace university shool of law, new york.
- Northam, R., (1975). Urban Geography, 2nd Edition, John Wiley And sons, new york.
- Northam, R., (1979). Urban Geography, 2nd Edition, John Wiley And Sons, New York.
- Yeates, M., And Garner, B, (1976). The North American City, Harper And Row, N. Y.