

تطور العمران في مدينة العقبة خلال الفترة ١٩٩٠-٢٠١٥
دراسة في جغرافية العمران باستخدام نظم المعلومات الجغرافية
والاستشعار عن بعد (*)

د. أحمد الخوالدة
أستاذ مشارك - قسم الجغرافيا -
جامعة اليرموك

د. عمر الضيافة
أستاذ مساعد - قسم الجغرافيا -
جامعة اليرموك

أحمد دعمس
باحث جغرافي

الملخص

هدفت هذه الدراسة إلى متابعة التطور التاريخي للقطاع العمراني في مدينة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، في الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)، وأثر السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، على هذا التطور. ولتحقيق هذا الهدف أُستخدم المنهج التاريخي، والوصفي والمنهج التحليلي لتتبع التطور العمراني، ودراسة العلاقات بين المتغيرات التي تتعلق بالحركة العمرانية في منطقة الدراسة، واستخدمت الدراسة أداة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والاستشعار عن بعد، من خلال عمل تصنيف للمرئيات الفضائية والحصول على المناطق المعمورة، والخروج بخرائط النمو العمراني خلال فترة الدراسة. وتوصلت الدراسة إلى أن التوسع العمراني كان محدوداً في الاتجاه الشرقي للمدينة، بسبب طبوغرافية المدينة الوعرة باتجاه الشرق، ومنتزاعاً في باقي الاتجاهات، خصوصاً في الاتجاه الشمالي للمدينة. أيضاً كان للسياسات التنموية لسلطة العقبة الاقتصادية الخاصة دوراً في التوسع العمراني، إذ ازدادت مساحة الأراضي العمرانية بمقدار (٥٠٩٠٠) دونم منذ تأسيس سلطة العقبة الاقتصادية حتى عام ٢٠١٥، بمعدل زيادة سنوية مقدارها (٣٣٩٣) دونماً/سنة. وزادت عدد المباني بمقدار (٧٧٦٨) مبنى، بمعدل زيادة سنوية ٥١٨ مبنى لكل سنة. وخلصت الدراسة بالتوصية في منح التسهيلات الاستثمارية؛ من إعفاءات ضريبية وتسهيلات بنكية للمستثمرين خارج مركز المدينة، لا

(*) مجلة كلية الآداب جامعة القاهرة المجلد (٧٨) العدد (١) يناير ٢٠١٨

سيما المناطق التي تقع إلى الشمال من مطار الملك حسين، وتوصي الدراسة أيضًا بتأسيس أحياء جديدة في الأطراف الشمالية الشرقية، بعيدًا عن مناطق الساحل، والمركز لتخفيف الضغط عليها.

Abstract

The aims of this study is one studs the historical development of urban area of Aqaba city from (1990-2015). Moreover it aims to study the effect of development policies of (ASEZA) on built-up area in the city, and to analyse human and natural obstacles to urban extension. The story use the historical approach to follow built-up area growth in Aqaba city during the years (1990-2003-2015), and descriptive approach to the describe the free zones and its effects. In adeliting the study uses geographic information systems technology (GIS) And (RS) through the classification of space visuals and getting areas containing urban building, and having populated areas maps during the study period. The study concluded that the urban expansion was limited in the eastern direction of the city, because of the difficult of the topography in the east direction, and the expansion was increasing in other directions, especially in the north direction of the city. Also, development policies for (ASEZA) was have a role in building expansion, where urban land area increased by (50900) Dunum/Year since the establishment of the authority until year 2015, with an annual increase of (3393) Dunum/Year. And the number of buildings was increased by (7768) building, with an annual increase of 518 buildings per year. Accordingly, the study recommends encouraging investment facilities like tax breaks and bank facilities for the investments outside city center, especially the regions that are located in the north of king Hussain airport, also establishment of new neighborhoods in the north East sides far away from coast and center regions to decrease pressure on it.

أهمية الدراسة وأهدافها:

حققت بعض المناطق الحرة في العالم أهدافها بجذب المستثمرين، وإيجاد فرص العمل وتحقيق التنمية والنهوض بالاقتصاد في تلك البلاد؛ غير أن بعض المناطق الاقتصادية الحرة الأخرى، لم تتجح في دفع عجلة التنمية للأمام، مع أنها تتمتع بعوامل النجاح التي تؤهلها لذلك.

شهدت مدينة العقبة قفزة نوعية في الآونة الأخيرة؛ لا سيما بعد إنشاء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة في عام ٢٠٠١م، إذ أثر إنشاؤها على مختلف الجوانب التنموية في هذه المدينة، وخاصة الحركة العمرانية بسبب الإقبال المتزايد من قبل المستهلكين، والمستثمرين، والعمال، والموظفين على المنطقة الحرة فضلاً عن الزيادة الطبيعية للسكان، مما تطلب إنشاء المزيد من المباني لتأمين السكن لهذه الأعداد الجديدة من السكان. وتأتي أهمية هذه الدراسة في أنها ستركز على أثر السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة في التطور العمراني، والتعرف على اتجاهات التطور العمراني في مدينة العقبة، ورصد التغيرات التي طرأت عليه خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥م). وجاءت هذه الدراسة لتحقيق هدفين رئيسيين:

١. دراسة التطور التاريخي للقطاع العمراني في مدينة العقبة لفترتين زمنييتين (١٩٩٠-٢٠٠٣)، (٢٠٠٣-٢٠١٥).

٢. تحديد وتحليل تأثير السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة على التطور العمراني في مدينة العقبة.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

شهدت مدينة العقبة في الآونة الأخيرة تزايداً سكانياً كبيراً ناجماً عن الزيادة الطبيعية لهذه المدينة، كذلك عن الزيادة غير الطبيعية (الهجرة)، إذ تشير دراسة (الخوالدة، ٢٠٠٨) إلى أن محافظة العقبة هي الوحيدة بالإضافة إلى محافظة المفرق، تكسب سكاناً عن طريق الهجرة الداخلية عن

المحافظات الأخرى، لا سيما أن مدينة العقبة تعد ميناء الأردن ومنفذها البحري الوحيد، وكذلك كان لتحويل مدينة العقبة إلى منطقة اقتصادية حرة دوراً في جذب الهجرات والاستثمارات الداخلية والخارجية، حتى وصل عدد سكانها إلى ما يزيد على ١٤٨٣٩٨ نسمة عام ٢٠١٥ (دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠١٤)؛ مما نجم عن هذا تغييراً ملحوظاً في استخدامات الأرض فيها لا سيما استخدام الأرض لغايات العمران. وتأتي هذه الدراسة لتكشف عن مدى هذا التغيير، كما ستجيب عن التساؤلات التالية:

١. ما التطور الزمني والمكاني للتوسع العمراني في مدينة العقبة خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥م).

٢. ما أثر السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة على التطور العمراني في مدينة العقبة؟

منهجية الدراسة:

اعتمدت هذه الدراسة في تحقيق أهدافها على مزيج من المناهج الجغرافية ومنها: المنهج التاريخي والوصفي لتتبع التطور العمراني في مدينة العقبة للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥م)، ووصف التطور العمراني وأثر السياسات التنموية على هذا التطور، وأستخدم المنهج التحليلي في دراسة العلاقات بين المتغيرات التي تتعلق بالحركة العمرانية في منطقة الدراسة. واستخدمت الدراسة برمجية نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، أداة لتحليل الحركة العمرانية في مدينة العقبة في فترات الدراسة، وصنع الخرائط التي تبين التوزيع العمراني فيها، والتطور الذي طرأ عليها من خلال الإجراءات التالية:

١. جمع البيانات: وتقسم مصادر البيانات إلى قسمين رئيسيين:

أ) البيانات الوصفية: حُصل عليها من خلال الدراسات السابقة ذات العلاقة، والأبحاث والكتب، والمؤسسات والهيئات العامة وهي: (دائرة

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٨٧

الإحصاءات العامة، وسلطة منطقة العقبة الاقتصادية، وشركة تطوير العقبة، ووزارة الشؤون البلدية).

(ب) البيانات المكانية:

١. غطاءات لصور فضائية من موقع الهيئة الجيولوجية الأمريكية (USGS) وجميعها التقطت في شهر ٥:

➤ مرئية لعام ١٩٩٠ مأخوذة من قمر Landsat5 TM، تاريخ المرئية ١٩٨٩/٥/٢٦.

➤ مرئية عام ٢٠٠٣ مأخوذة من قمر Landsat7+ETM، تاريخ المرئية ٢٠٠٣/٥/٢٤.

➤ مرئية عام ٢٠١٥ مأخوذة من قمر LandSat ٨، تاريخ المرئية ٢٠١٥/٥/٧.

٢. ترتيب ودمج النطاقات لكل قمر صناعي حتى تُشاهد المرئية بألوانها الحقيقية من خلال أداة Stack Layer.

٣. قطع أو قص للمرئية على حدود منطقة الدراسة وهي مدينة العقبة.

٤. عمل تحسين إشعاعي للمرئية؛ ويتم ذلك من قائمة Raster من مجموعة أدوات Radiometric، ثم اختيار أداة Rescale. لتصبح المرئية أكثر وضوحاً، وأسهل تمييزاً بين كل معلم وآخر.

٥. إزالة الغيوم من المرئية: تم فحص المرئيات هل تحتوي على غيوم أم لا من قائمة Raster، ثم من مجموعة أدوات Radiometric نختار أداة Haze Reduction. وتبين أن المرئية لعام ١٩٩٠ لا تحتوي على غيوم، لكن المرئية لعام ٢٠٠٣ وعام ٢٠١٥ تحتاج إلى عملية إزالة الغيوم.

٦. إزالة الرج في المرئية من أداة DestripeTM من قائمة Raster من مجموعة أدوات Radiometric . وكانت المرئيات لا تحتوي على رد

والنتائج كان سيئاً جداً.

٧. تحسين التباين للمرئية ويتم ذلك من قائمة Raster، اختيار من مجموعة أدوات Radiometric أداة Histogram equalization. لتصبح المرئيات أفضل وأوضح.

٨. تشتيت البيانات: في المرئية الواحدة تكون هناك العديد من الأعداد الرقمية، يكون بينها ارتباط قوي ويصعب تمييز المناطق في المرئية؛ وأحد تطبيقات الاستشعار عن بعد هو تشتيت البيانات المتشابهة مع بعضها البعض، حتى تكون المرئية أفضل للتصنيف، وتُشتت البيانات في المرئيات من خلال أداة Components Principal حتى يسهل علينا عملية التصنيف. ويتم الوصول إلى الأداة من خلال قائمة Raster من مجموعة أدوات spectral، ثم اختيار أداة Principal Components. وبعد عملية تشتيت البيانات تصبح المعالم ذات النوع الواحد أكثر تمييزاً.

٩. تصنيف المرئيات الفضائية عن طريق التصنيف الموجه supervised Classification، باستخدام برمجية Arc GIS 10.4 ومن ثم تحويل نتائج التصنيف إلى Vector للحصول على خرائط للمناطق المعمورة في السنوات المذكورة.

١٠. حصر المساحات العمرانية في سنوات الدراسة باستخدام برمجية Arc GIS 10.4.

١١. التحقق من نتائج التصنيف من خلال مقارنة نقاط عشوائية على المرئية مع النقاط نفسها على الخرائط المصنفة.

١٢. حصر المشاريع التنموية والمناطق المنظمة في عهد سلطة العقبة الاقتصادية، من خلال الزيارات الميدانية وبيانات شركة تطوير العقبة، وتحليل أثرها على التطور المساحي في مدينة العقبة.

١٣. تحليل النتائج ووضع الحلول الممكنة ووضع التوصيات.

الدراسات السابقة:

تناولت العديد من الدراسات السابقة التطور العمراني في كثير من المدن، والعوامل المؤثرة بها، وقد تباينت هذه الدراسات وفقاً لأهدافها، واختلفت في الأدوات والأساليب التي استخدمتها. ومن هذه الدراسات:

دراسة أجراها عياصرة، ثائر (٢٠١٣). بعنوان "تقييم اتجاهات النمو العمراني لمدينة جرش باستخدام مصفوفة تحقيق الأهداف". وهدفت الدراسة إلى تتبع مراحل نمو مدينة جرش واستعمالات الأراضي، خلال النصف الثاني من القرن العشرين من حيث السكان والعمران، والتعرف إلى المحددات التي تواجه عملية التوسع والنمو العمراني للمدينة، وتحديد اتجاهات التوسع العمراني وتقييم اتجاهات النمو العمراني للمدينة، ولتحقيق الأهداف اعتمدت الدراسة على أسلوب المنهج الوصفي، وذلك بتناول الأدبيات قيد الدراسة ثم المسوحات المكتنية لتحليل واقع حالات استعمالات الأرض في المدينة، ثم تشخيص محددات النمو العمراني ووضع البدائل التخطيطية الملائمة لتوسع المدينة، واستخدمت الدراسة المنهج الاستقرائي التحليلي في تقييم الاتجاهات الملائمة للنمو العمراني المنشود للمدينة، باستخدام أسلوب مصفوفة إنجاز الأهداف. وقد أظهرت نتائج الدراسة بعد تطبيق مصفوفة إنجاز الأهداف، أن أفضل نمو عمراني للمدينة هو النمو ذو الاتجاهين نحو الشرق في المناطق الملائمة للعمران، أما في الجهة الغربية من المدينة، فيفضل البناء عدا المناطق شديدة الانحدار، أما الجهة الشمالية حيث الأراضي الزراعية المنبسطة والخصبة فينبغي المحافظة عليها، أما الجهة الجنوبية فهي غير مناسبة للبناء لشدة انحدارها وحدوث الانهيارات فيها.

أجرت الطراونة، ماندي (٢٠١٠). أطروحة دكتوراه بعنوان "تطور استعمالات الأراضي والنمو العمراني في مدينة العقبة (١٩٨٤، ١٩٩٢،

(٢٠٠٠)، باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد". وقد هدفت الدراسة إلى تطبيق تقنيات الاستشعار عن بعد في دراسة النمو العمراني، واستعمالات الأراضي الحضرية باستخدام بعض برمجيات نظم المعلومات الجغرافية، والتعرف على التغيرات طويلة المدى، والتي طرأت على أنماط استعمالات الأراضي الرئيسية وتوفير البيانات التي تتعلق بمعدلات نمو استعمالاتها للمناطق الحضرية كالأراضي الفضاء؛ السكنية، والصناعية، وغيرها، والتعرف على العوامل الموجهة لنمو مدينة العقبة وتطورها والنظرية التي تنطبق على مدينة العقبة من بين نظريات النمو الحضري. وقد توصلت الدراسة إلى أن التطور المساحي لمدينة العقبة في الاتجاهين الشمالي والغربي، وأما الاتجاه الجنوبي والشرقي فمحدود بسبب المعوقات، إذ تؤثر العوامل الطبيعية في التطور العمراني والنمو المساحي لمدينة العقبة، وكذلك تعد سكة الحديد وطبوغرافية المنطقة من معوقات النمو العمراني.

في دراسة للخصاونة، محمد قاسم (٢٠٠٨). بعنوان "العوامل المؤثرة على قرار الاستثمار في المناطق الحرة الأردنية". هدفت هذه الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة على قرار الاستثمار لدى مستثمري المناطق الحرة الأردنية، وقد تكون مجتمع الدراسة من جميع مستثمري المناطق الحرة الأردنية، وأُعدت على الأسلوب الوصفي، والتحليلي في إعداد الدراسة، والتي توصلت إلى أن الاستثمار في المجال التجاري يشكل ٥٨,٢٪ من مجمل الاستثمارات، و ٢٧,٥٪ في مجال الخدمات، و ١٤,٣٪ في المجال الصناعي، وكان الموقع الجغرافي للأردن أكثر العوامل أهمية في تشجيع الاستثمار.

وفي دراسة أوسرير، منور (١٩٩٦). بعنوان "دراسة نظرية عن المناطق الحرة مع تجارب كل من كوريا الجنوبية وهونكونج وسنغافورة ومصر". وهدفت الدراسة إلى التعرف على التطور التاريخي للمناطق الحرة، والتعرف على أشكالها ومحاولة تحديد العوامل المتحكمة في نجاحها، والقيود

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٩١

المفروضة عليها. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تتبع تطورها التاريخي، وأنواعها، وكيفية إدارتها. وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها عدم وجود تعريف محدد للمناطق الحرة، وإنما هناك قواعد متعارف عليها عالمياً لما يسمى بالمناطق الحرة، وهناك صور وأشكال للمناطق الحرة، والاتجاه الحالي هو إقامة المناطق الصناعية الحرة وخاصة في المناطق النائية، وحققت بعض الدول أهدافها بسبب تضافر مجموعة متكاملة من العوامل مثل توفير مناخ من الاستقرار السياسي، وتطبيق النظام الاقتصادي الحر.

جوستن. (Justin, Land use in Barbados and Sudan using

1992). هدفت إلى التعرف على أنماط استعمالات الأرض في كل من Barbados حيث استخدمت الصور الجوية والمرئيات الفضائية، وبالتعاون مع منظمة الفاو أنتجت خرائط رقمية لاستعمال الأرض، كذلك دُرست مدينة كسلا في السودان باستخدام المرئيات الفضائية ونظام المعلومات الجغرافية بحيث أنتجت خرائط بمقياس ١٠٠٠٠٠ و ٢٥٠٠٠٠٠ للطبوغرافيا والترب واستعمال الأرض في كسلا وكذلك التعرف على مصادر المياه بها.

دراسة ويسلو (Wieslaw 1993) "GIS in land use change

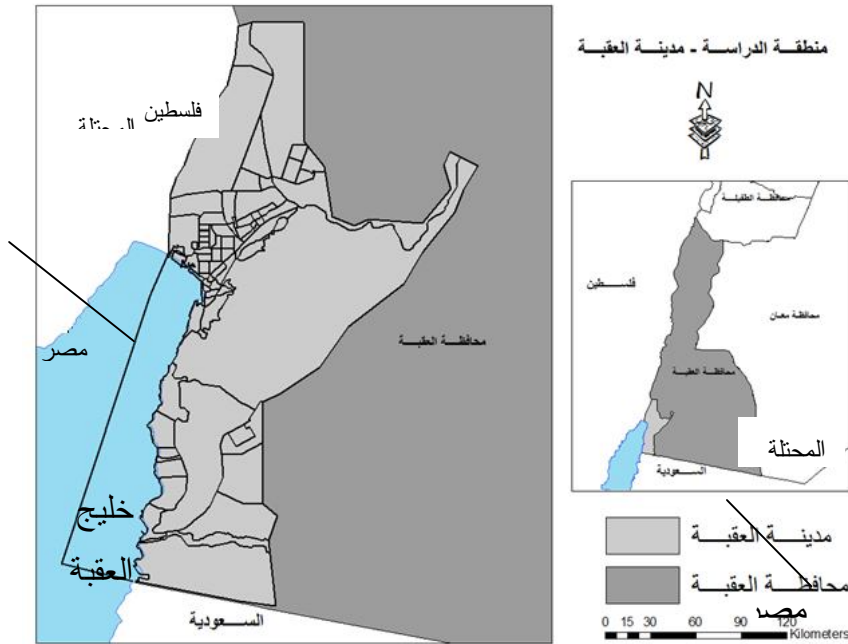
Analysis: integration of remotely sensed data into GIS" هدفت إلى التعرف على أهمية نظم المعلومات الجغرافية في التطوير والتطبيقات، لغاية الأبحاث الحضرية والإقليمية المعاصرة، على اعتبار أنها أداة فعالة للتخزين والمعالجة والتحليل، ومن ثم الخروج بمعطيات جديدة، وتطرق الباحث إلى أن مراقبة استعمال الأرض يحتاج إلى معلومات مستمرة تتمثل في الصور الجوية والمرئيات الفضائية.

ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة اختلاف المنطقة. كما تميزت هذه الدراسة عن دراسة الطراونة، في أنها لم تعكس أثر السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية على التطور العمراني في مدينة العقبة.

دراسة الطراونة استخدمت طريقة التقييم في رسم الخرائط الخاصة بالتطور العمراني، بينما هذه الدراسة اتبعت طريقة التصنيف الموجه للصور الجوية في تتبع النمو العمراني للفترات (١٩٩٠-٢٠٠٣) و (٢٠٠٣-٢٠١٥). كما تميزت هذه الدراسة عن الدراسات السابقة أنها تناولت فترة لم تُدرَس في الدراسات السابقة.

منطقة الدراسة

تقع مدينة العقبة في أقصى الجنوب الغربي من المملكة الأردنية الهاشمية، وتبعد عن العاصمة عمان مسافة تُقدر بـ ٣٥٠ كم، وهي مركز محافظة العقبة. وتقع مدينة العقبة فلكياً على خط طول ٣٥ شرقاً ودائرة عرض ٢٩,٥ شمالاً، وبلغت مساحة مدينة العقبة حوالي ٣٧٥ كم٢. (دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠١٥). الشكل رقم (١):



المصدر: عمل الباحثين اعتماداً على دائرة الإحصاءات العامة

شكل رقم (١) منطقة الدراسة

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٩٣

مراحل التطور التاريخي للقطاع العمراني في منطقة العقبة الاقتصادية للفترة ١٩٩٠ - ٢٠١٥

شهدت مدينة العقبة نمواً سريعاً في السكان والعمران، نتيجة العديد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ما ترتب عليه من حاجة ملحة لتأمين الاحتياجات من الموارد، والسعي لإعادة تخطيط المدينة بشكل مستمر بحيث يشمل النمو العمراني، والمناطق الوظيفية المتعددة داخل المدينة. وتبين أن التطور العمراني لمدينة العقبة ترافق مع العديد من العوامل التي ساهمت بالزيادة السكانية والحضرية. والجدول رقم (١) يبين مراحل توسع مدينة العقبة، وأبرز العوامل المرافقة لهذا التوسع.

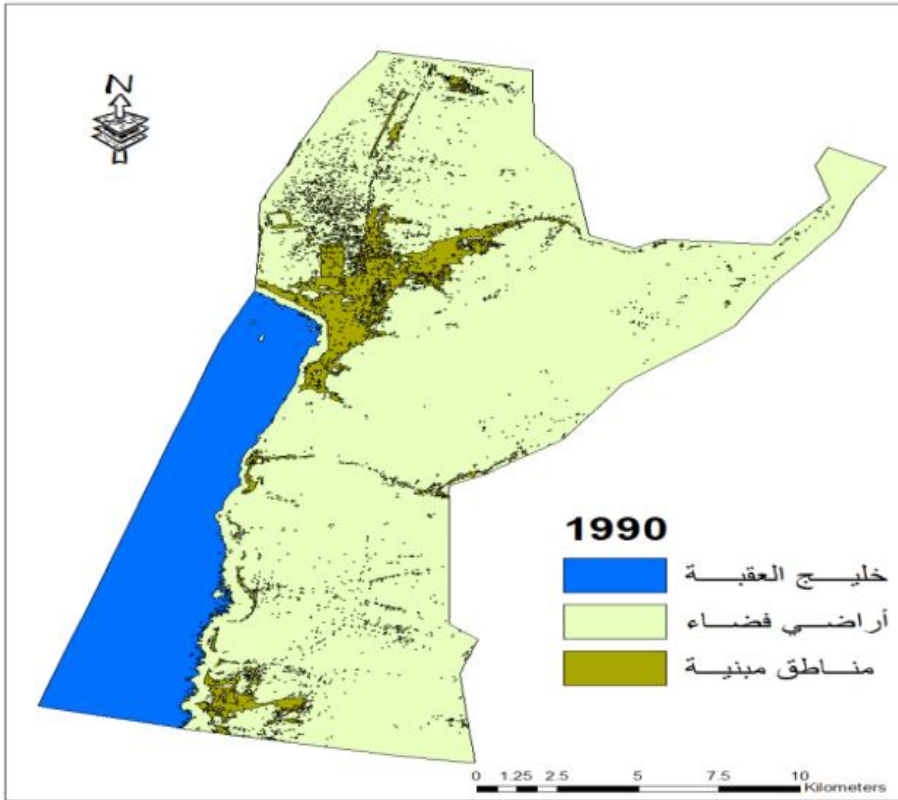
جدول رقم (١) التطور المساحي والحضري والسكاني لمدينة العقبة (١٩٩٠م - ٢٠١٥م)

الفترة	المساحة الحضرية (دونم)	عدد السكان الكلي (نسمة)	أبرز العوامل المرافقة للنمو العمراني والحضري لمدينة العقبة	عدد الرخص *****
١٩٩٠ - ١٩٩٩	٣٩٠٨,٠٧**	٦٢٧٧٣ (١٩٩٤م)**	١. عودة المغتربين إثر حرب الخليج عام ١٩٩١.	٣٠٨٤
٢٠٠٠ - ٢٠٠٩	٦٠٠٩,٥٢٢***	٨٠٠٥٩ (٢٠٠٤م)*	١. قدوم اللاجئين العراقيين بعد احتلال العراق. ٢. إقامة مؤسسة سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة عام ٢٠٠١م.	٥٠٠٩
٢٠١٠ - ٢٠١٥	١١٠١٤,٢٧١****	١٤٨٣٩٨ (٢٠١٥م)****	١. الهجرات القسرية إثر الأزمة السورية. ٢. تضاعف الهجرات الداخلية إلى المدينة للتسوق، والسياحة، والعمل والاستقرار فيها.	٤٤٥٢

*دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠٠٤؛ **دائرة الإحصاءات العامة، ١٩٩٤؛ ***النشرة الإحصائية، ٢٠٠٠؛ ****دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠١٥؛ ***** سلطة إقليم العقبة، دائرة رخص البناء

التطور الزمني والمكاني للقطاع العمراني للفترة ١٩٩٠ - ١٩٩٩:

تطور النمو العمراني لمدينة العقبة في التسعينيات بمعدلات نمو سريعة. فقد بلغت مساحة الاستعمالات الحضرية حوالي (٣٩٠٨,٠٧) دونم عام ١٩٩٢م بنسبة زيادة (٣١,٩%) عما كانت عليه عام ١٩٨٤م. وقد بلغ عدد سكان العقبة عام ١٩٩٤م حوالي (٦١٦٧٣) نسمة، وبلغ عدد المباني (٤٠٥) مبان. (النشرة الإحصائية، ١٩٩٤).



شكل رقم (٢) توزيع المناطق العمرانية في مدينة العقبة عام ١٩٩٠

المصدر: عمل الباحثين اعتماداً على الصور الجوية ١٩٩٠ من قمر لاندسات ٥

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٩٥

شهدت مدينة العقبة في هذه الفترة نموًا سكانيًا وعمرانيًا واضحًا بحيث نشطت حركة البناء والتشييد في البناء، نتيجة لتدفق المغتربين بعد حرب الخليج عام ١٩٩٠م، وأضيفت أحياء جديدة للتنظيم تمثلت في حي المحدود، وحي النصر، وحي الأخر، والتلة الحمراء، وحي الفيحاء، والدوحة، والزهران، والربوة، والدستور، وبدأت في هذه الفترة تنقل المساحات الشاغرة أو الفضاء إلى ما مساحته (١٧٦٨٣،٣٩٨) دونم، وبدأ العمران يمتد باتجاه الشمال، ويوضح الجدول رقم (١) عدد رخص الأبنية الممنوحة في التسعينيات والبالغ مجموعها (٣٠٨٤) رخصة بناء، والشكل رقم (٢) يبين توزيع المناطق العمرانية عام ١٩٩٠.

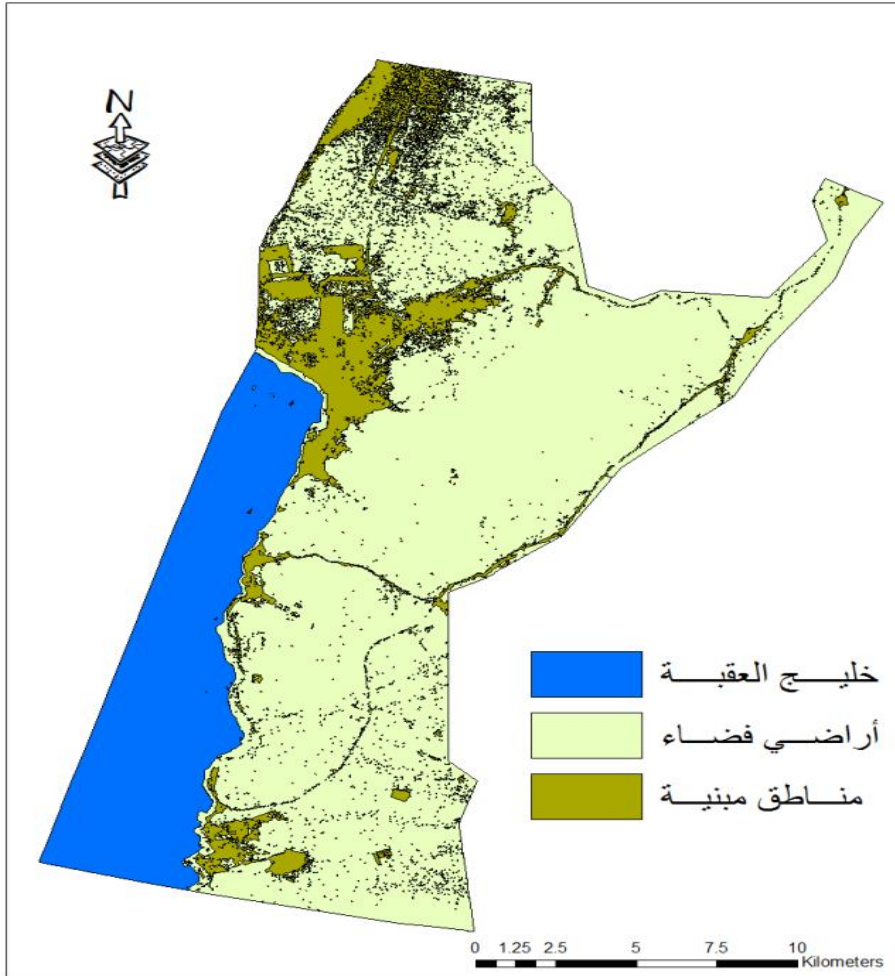
التطور الزمني والمكاني للقطاع العمراني للفترة ٢٠٠٠ - ٢٠٠٩:

تعد هذه الفترة مكملة لفترة التسعينيات، حيث استمرت مدينة العقبة بالتطور والنمو السكاني والعمراني، فقد بلغ عدد سكان العقبة حوالي (٨٥٠٠٠) نسمة عام ٢٠٠٠م (النشرة الإحصائية، ٢٠٠٠). وبلغ مجموع حساب الاستعمالات الحضرية في المدينة (١٦٠٠٩٩،٥٢٢) دونم، بنسبة زيادة سنوية مقدارها (٤٨،٩٪) عما كانت عليه عام ١٩٩٢م، حيث بلغت المساحة الكلية للمدينة في ذلك العام (٢١٥٨١،٣٤١) دونم.

وبعد أن أصبحت العقبة منطقة اقتصادية خاصة عام (٢٠٠١) زاد الاستثمار في مدينة العقبة، فقامت العديد من الشركات والمؤسسات بالاستثمار في مدينة العقبة، مما زاد من فرص العمل في المدينة وزاد الطلب على المساكن، والتي بلغ عددها عام ٢٠٠٤ (٣١٤٦) مسكنًا. (دائرة الإحصاءات العامة ٢٠٠٦).

امتد العمران في هذه الفترة في الجهة الشمالية للمدينة، وذلك لوجود الأراضي الشاغرة، وأخذ بالاتجاه نحو الغرب كاستعمالات سياحية، ولم يتجه نحو الجنوب لوجود الميناء كعائق للامتداد العمراني، أيضًا كان الامتداد

العمراني نحو الشرق محظوراً لوجود المنحدرات الجبلية وسكة الحديد، ومع ذلك فقد شهدت مدينة العقبة في هذه الفترة نمواً سكانياً وعمرائياً واضحاً، فقد نشطت حركة البناء في المدينة وبلغ عدد الرخص الممنوحة للبناء عام ٢٠٠٠ (١٤٨) رخصة بناء. (الطراونة، ٢٠١٠)



شكل رقم (٣) توزيع المناطق العمرانية في مدينة العقبة عام ٢٠٠٣

المصدر: عمل الباحثين اعتماداً على المرئية الفضائية ٢٠٠٣ من قمر لاندسات ٧

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دممس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٩٧

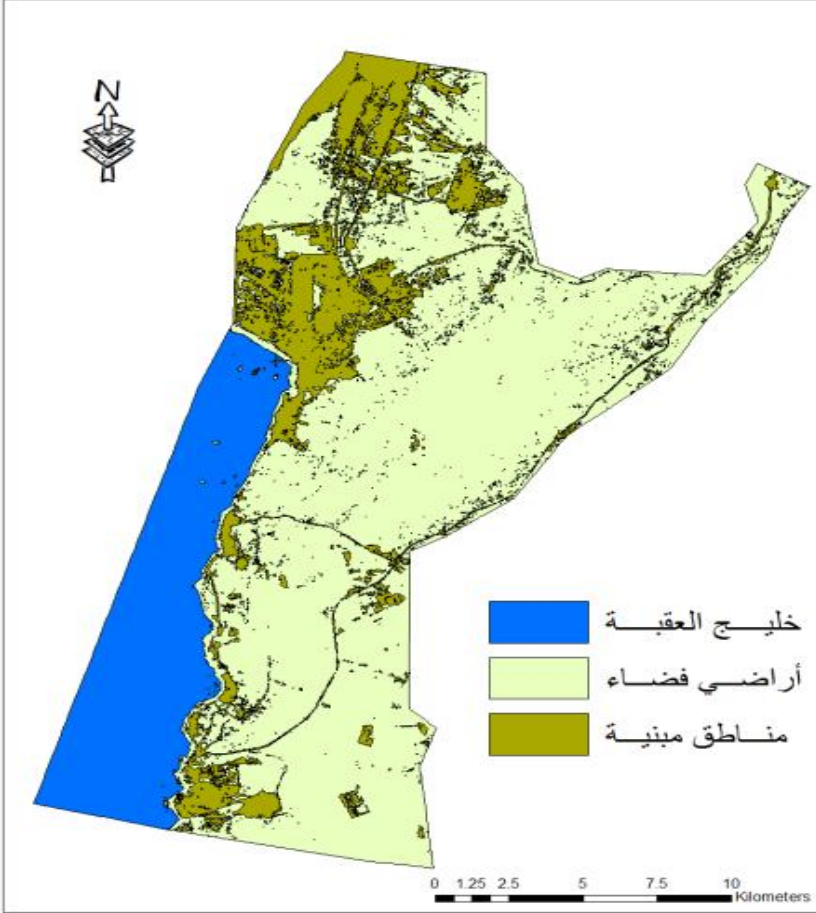
وبالاتجاه للغرب من المدينة فقد استغل الشاطئ الشمالي من البحر في الأنشطة السياحية والترفيهية، بالإضافة إلى وجود المشاريع السياحية المستقبلية التي ستقام إلى الغرب من المدينة. ويوضح الجدول رقم (١) عدد رخص الأبنية الممنوحة في الفترة (٢٠٠٠ - ٢٠٠٩) والبالغ مجموعها (٥٠٠٩) رخصة بناء، والشكل رقم (٣) يبين توزيع المناطق العمرانية عام ٢٠٠٣.

التطور الزمني والمكاني للقطاع العمراني للفترة ٢٠١٠ - ٢٠١٥

تطور النمو العمراني لمدينة العقبة في هذه الفترة. فقد بلغت مساحة الاستعمالات الحضرية حوالي (٢١١٠١٤,٢٧١) دونم عام ٢٠١٥م بنسبة زيادة (٣٣,٣٪) عما كانت عليه عام ٢٠٠٠م. وبلغ عدد سكان العقبة عام ٢٠١٥م حوالي (١٤٨٣٩٨) نسمة، وبلغ عدد المباني (٧٩٣١) مبنى. (النشرة الإحصائية، ٢٠١٥).

توالى انخفاض المساحات الشاغرة لحساب الأراضي العمرانية، حيث نشأت أحياء جديدة أكبرها مساحة منطقة المركزية وبلغت مساحتها (٣١٥) دونماً عام ٢٠٠٩م، ومنطقة الشامية الجديدة ومساحتها (٢٢٦) دونماً، وأنشئ حي ملقان ومساحته (٢٥٥) دونمًا عام ٢٠١٠. كذلك خصصت أراضي شركة (سرايا العقبة) مساحة (١٣١) دونماً لإقامة مساكن للموظفين العاملين في تلك الشركة.

ويوضح الجدول رقم (١) عدد رخص الأبنية الممنوحة في الفترة (٢٠١٠ - ٢٠١٥) والبالغ مجموعها (٤٤٥٢) رخصة بناء، والشكل رقم (٤) يبين توزيع المناطق العمرانية عام ٢٠١٥م.



المصدر: عمل الباحثين اعتمادًا على المرئية الفضائية ٢٠١٥ من قمر لاندسات ٨

شكل رقم (٤) توزيع المناطق العمرانية في مدينة العقبة عام ٢٠١٥
السياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية، وأثرها على التطور
العمراني في منطقة العقبة الاقتصادية للفترة ٢٠٠١ - ٢٠١٥

جاء إنشاء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة كإحدى أدوات حل
إشكاليات الاقتصاد الأردني، وذلك من خلال تعظيم معدلات النمو
الاقتصادي، وخلق عدد كبير من فرص العمل عن طريق بناء البيئة
الاستثمارية النموذجية المنافسة والضرورية، لجذب حجم كبير من

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٢٩٩

الاستثمارات الأجنبية والمحلية المباشرة، لتشكل نقطة الانطلاق نحو خلق مركز إقليمي متطور في موقع استراتيجي من الشرق الأوسط، يكون حلقة من حلقات التنمية الاقتصادية المتكاملة والمتعددة الأنشطة، والتي تشمل السياحة والخدمات الترفيهية والخدمات المهنية، والنقل متعدد الوسائط والصناعات ذات القيمة المضافة، وهي بذلك توفر فرصا استثمارية على مستوى عالمي في هذا الموقع المنافس، والذي يتميز بمستوى معيشي متقدم.

<http://www.jordan.gov.jo/wps/portal>

شرعت الحكومة الأردنية بتنفيذ خطة طموحة لوضع الأردن على خارطة الاقتصاد العالمي. ويأتي إنشاء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة في عام ٢٠٠١، من بين المبادرات الرئيسة ضمن هذه الاستراتيجية، لتكون منطقة تنموية استثمارية متعددة الأنشطة الاقتصادية، تتميز بكونها منطقة حرة معفاة من الرسوم الجمركية ومعظم الضرائب. كما صمّمت بيئة استثمارية مبسطة من خلال تطبيق أنظمة إدارية عالية الفعالية، والتعامل من خلال نافذة استثمارية واحدة وذلك بهدف جذب الاستثمارات، وزيادة مشاركة القطاع الخاص في جميع الجوانب المتعلقة بإدارة هذه المنطقة وتنميتها.

تعد مدينة العقبة بشكل خاص معلماً سياحياً بارزاً في منطقة الشرق الأوسط، ومحط أنظار السياحة الداخلية والخارجية لسهولة الوصول إليها براً وبحراً وجواً. ومما ساعد على تنشيط السياحة في هذه المدينة، هو وجود المرافق السياحية، التي يحتاج إليها السائح. وكان للسياسات التنموية لسلطة منطقة العقبة الاقتصادية، أثر في زيادة مساحات المناطق العمرانية، والتي تتضمن المشاريع التي أُسْتُثِرت في المدينة منذ تاريخ تأسيس سلطة منطقة العقبة الاقتصادية حتى عام ٢٠١٦، بالإضافة للأحياء والمناطق الجديدة التي نُظِّمَتْ خلال هذه الفترة في مدينة العقبة. والجدول رقم (٢) يحتوي على أهم المشاريع والأحياء والمناطق الجديدة التي تأسست بعد إنشاء سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وسنة تنظيم كل منها ومساحتها:

جدول رقم (٢) أهم المشاريع والمناطق المنظمة من ٢٠٠١-٢٠١٥ في مدينة العقبة

الرقم	اسم المنطقة / المشروع	الاستعمال	المساحة التقريبية بالونم	سنة التنظيم	الرقم	اسم المنطقة / المشروع	الاستعمال	المساحة التقريبية بالونم	سنة التنظيم
١	مشروع تالابي	خدمي	٢٧٤٥,١	٢٠٠١	١٧	منفذ البحر الأحمر	سكني	٧٤٥	٢٠٠٩
٢	المنطقة السكنية السادسة	سكني	٣٩١,٩	٢٠٠٤	١٨	منطقة مرتفعات البادية	سكني	١٥٤٠	٢٠٠٩
٣	المنطقة السكنية السابعة	سكني	٢٥,٧	٢٠٠٤	١٩	مشروع قلة براك باترا	سياحي	١٤	٢٠٠٩
٤	المنطقة السكنية الثامنة	سكني	٦٩٦,٦	٢٠٠٤	٢٠	مشروع ريفه باترا الحثري	سياحي	٢١	٢٠٠٩
٥	المنطقة السكنية التاسعة	سكني	٤٢٩,١	٢٠٠٤	٢١	درج مول	تجاري	٢,٢٢٧	٢٠٠٩
٦	مركز بوابة العقبة	خدمي	١٠	٢٠٠٤	٢٢	مركز رئيسي لصيانة شاحنات وآليات المرسيس	خدمي	٠,١٠	٢٠٠٩
٧	المنطقة السكنية العاشرة	سكني	١٠٢٧,٦	٢٠٠٤	٢٣	البحق سيني سنتر	تجاري	٢٥	٢٠٠٩
٨	مشروع قرية سكنية	سكني	٠,١٠	٢٠٠٦	٢٤	مركز الطيان التجاري	تجاري	٢٠	٢٠١٠
٩	مشروع معارض طعة البحق	سياحي	٧	٢٠٠٦	٢٥	شركة أسواق المدائن	تجاري	١٣,٥	٢٠٠١
١٠	مشروع سربا البحق	خدمي	٦٣٤,٦	٢٠٠٦	٢٦	منطقة شمال ملقان	سكني	٨٠٠	٢٠١٠
١١	مستودعات الطريق الخافي	خدمي	١٣٠٢,٣	٢٠٠٦	٢٧	منطقة ملقان الجنوبي	سكني	٢٥٠	٢٠١٠
١٢	منطقة لكرة	خدمي	٤٧٠	٢٠٠٦	٢٨	مشروع منطقة المعارض	خدمي	٧٥	٢٠١١
١٣	مشروع وحدات قلة	خدمي	٤٣٠٠,١	٢٠٠٧	٢٩	بناء مشروع سكني بحجم العاملين في سربا البحق	سكني	٠,٦٣٤	٢٠١٢
١٤	مشروع مرسى زليد/البحر	سياحي	٣٢٠٢,٢١٣	٢٠٠٩	٣٠	مشروع البحق مول	تجاري	١٠	٢٠١٤
١٥	منطقة المركزية الشمالية	سكني	٤٣٨	٢٠٠٩	٣١	تعاقدية تطوير شركة الأسواق الحرة الأرنبية	تجاري	١٠	٢٠١٥
١٦	منطقة الشامية الجديدة	سكني	٢٢٣	٢٠٠٩	٣٢	الشركة الأرنبية للاستشارات والتأمين (السيوي)	تجاري	٣٥	٢٠١٦

المصدر: عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات سلطة البحق الاقتصادية الخاصة، وشركة تطوير البحق

أولاً: المشاريع الاستثمارية

وتقسم المشاريع في مدينة العقبة حسب مرحلة التنفيذ إلى ثلاثة أقسام:

١. مشاريع تم تنفيذها:

- مشروع الكرامة: يقع في مدينة العقبة بجانب منطقة الحرفيين على الطريق الموصل إلى مطار العقبة، وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها المشروع حوالي ٤٧٠ دونماً بكلفة ٢١ مليون دينار. والمشروع يتضمن ٩٨٥ مبنى سكنياً، منها ٦٨٢ وحدة سكنية و ٧٥ محلاً تجارياً و ٢٢٨

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣٠١

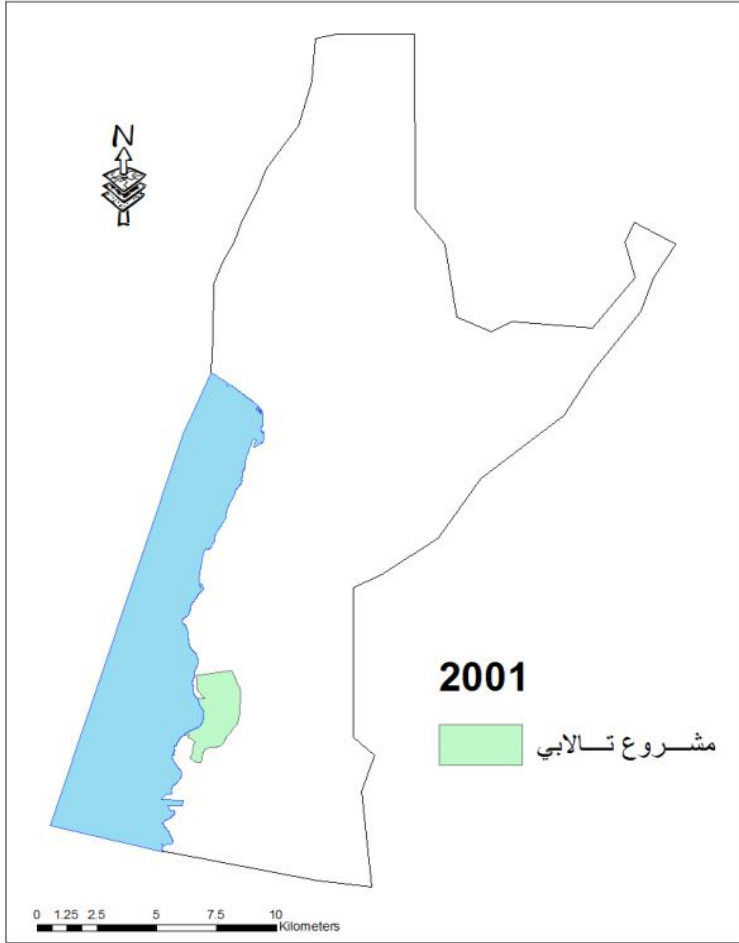
قطعة أرض مخدومة، إضافة إلى منطقة مركز الخدمات والتي تضم مباني تجارية ومسجدًا ومدرسة ومبنى إدارة ومركزًا صحيًا، كذلك يشمل على ممرات للمشاة ومناطق خضراء مكشوفة.



الشكل رقم (٥) مشروع الكرامة (٢٠٠٦)

▪ مشروع تالابي: يُعد مشروع تالابي أول مشروع متكامل قائم على أرض الواقع في الأردن وأحد أهم المشاريع في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، نُظِمَّ سنة ٢٠٠١. يمتد مشروع تالابي على مساحة أرض تبلغ ٢,٧ مليون متر مربع، على بعد ١٤ كم إلى الجنوب من وسط مدينة العقبة.

ويشتمل المشروع الذي يصل طول شاطئه إلى ٢ كلم على البحر الأحمر، على مجموعة متنوعة من المباني السكنية من أهمها مباني المارينا تاون، ومرسى اليخوت، وشقق الحدائق وشقق البحيرات، وقلل الجولف ومرسى اليخوت، إضافة إلى نادي الشاطئ ومجموعة من المتاجر والمقاهي على امتداد مرسى اليخوت. كما يتضمن فنادق من فئة ٤ و ٥ نجوم تشتمل في مجموعها على ١٤٠٠ غرفة فندقية، وتشمل الكلفة الإجمالية للمشروع ما عدا الفنادق ٦٨٠ مليون دولار.. <http://www.adc.jo>.



الشكل رقم (٦) مشروع تالابي (٢٠٠١)، الشكل رقم (٧) المشاريع الاستثمارية المنظمة في ٢٠٠١

- مشروع العقبة مول: بكلفة تصل إلى ٢١٠ مليون دينار على مساحة ١٠٠ ألف متر مربع، بمركز تجاري ضخم وفندق ومنتره مائي ومدينة ألعاب ترفيهية، ينفذ من قبل مجموعة الكردي بالاتفاق مع السلطة.
- مشروع فندق (الهوليدي إن): بكلفة استثمارية تصل لـ ٢٠ مليون

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣٠٣

دينار، والذي يضم حوالي ٢٢٠ غرفة وجناحاً، إضافة إلى قاعات للاحتفالات والمؤتمرات ومرافق أخرى.

- مشروع قرية سكنية: لموظفي مجموعة البداد العالمية العاملين على إدارة مركز صيانة الطائرات على مساحة ١,٠ كم^٢.
- مركز الطيان التجاري: يقع المشروع في قلب مدينة العقبة، بمساحة بناء ٢٠ ألف م^٢ بتكلفة ٢٥,٢ مليون دولار، في حين تبلغ مساحة الأرض المخصصة لبناء المشروع ٦ آلاف م^٢.
- مركز الشويخ التجاري: مركز تجاري يقع في شمال مدينة العقبة، ويتضمن سوبر ماركت، ومطاعم، ومقاهي، ومحلات تجارية بتكلفة ١٧ مليون دولار، ويقام على أرض بمساحة ٣٤ ألف م^٢.
- العقبة سيتي سنتر: مركز تسوق ترفيهي في شمال مدينة العقبة بمساحة ٢٥ ألف م^٢ ويتضمن أكثر من ١٥٠ مرفقاً، ويضم ما يزيد على ٣٥٠ ماركة عالمية بتكلفة ١٠ ملايين دولار، ويوفر ٤٠٠ فرصة عمل جديدة.
- السوق المركزي: تأسست شركة أسواق المدائن بالشراكة مع شركة تطوير العقبة، لتعنى بتطوير مشروع إنشاء سوق تجاري. أسواق المدائن متعدد الاستعمالات، يشكل مشروعاً سياحياً ويخدم سكان المنطقة، حيث يقع المشروع على قطعة أرض بمساحة ٧ آلاف م^٢ في منطقة ذات كثافة سكانية عالية، وبمساحة بناء ١٣,٥ ألف م^٢ بتكلفة ٥,٧ مليون دولار.
- بوابة العقبة: هو مركز ترفيهي وتجاري على قطعة أرض، بمساحة ١٠ آلاف م^٢ ويتضمن محلات تجارية وبكلفة ٧,٧ مليون دولار.
- دريم مول: يقع المشروع وسط مدينة العقبة على أرض بمساحة ٢٢٢٧ م^٢ وبتكلفة ٢,٨ مليون دولار. ويشتمل المشروع على مركز تجاري متكامل.
- مشروع منطقة المعارض: يقام على أرض مساحتها ٧٥ دونماً تقع شمال

مدينة العقبة، قُسمت إلى ١٦ قطعة كبيرة لخدمة أصحاب المعارض والوكالات التجارية، ويقام تحديداً عند مدخل العقبة من الطريق الصحراوي وعلى الشارع.

٢. مشاريع قيد الإنشاء:

▪ مشروع سرايا العقبة: يقع مشروع سرايا العقبة في قلب مدينة العقبة محاطاً بجبال وادي رم وشواطئ البحر الأحمر. طُوّر مخطط المشروع على مساحة تعادل ٦٣٤ ألف متر مربع، بنيت حوله بحيرة شاطئية تضيف ما يعادل ١,٥ كم على الواجهة البحرية لخليج العقبة، وتساهم في توسيع الواجهة البحرية لخليج العقبة بمقدار ٥,١ كم. ويضم مشروع سرايا العقبة وحدات سكنية وأربعة فنادق عالمية من فئة خمس نجوم، وعدداً من المرافق الترفيهية والمساحات المكتبية، وسوق سرايا الذي يعد مركزاً هاماً للتسوق والترفيه، والذي يحتوي على مزيج فريد من المطاعم والمحلات التجارية وأماكن التسلية والترفيه. <http://www.adc.jo>

مشروع سرايا العقبة مستوحى من التصميم العمراني الكلاسيكي ممزوجاً بالتصميم المعاصر، حيث صُمم بطراز المدن الشرقية العريقة محاطاً بالحدائق الخلابة والممرات المائية، ويتكون مشروع سرايا العقبة من عدة عناصر هي:

- أكثر من ٨٠٠ وحدة سكنية تتضمن جراندي فيلا، وجراند تاون هاوس، وتراس تاون هاوس، والشقق، واللوفت، وشقق الدوبلكس الشاطئية.
- تشمل مرافق التسلية والترفيه في سرايا العقبة نادياً شاطئياً، ومدججاً، وحديقة رياضية، ونادياً للأطفال، وحديقة مائية عالمية. فضلاً عن ذلك، وبسبب موقعها الاستراتيجي على مسافة قريبة من مطار الملك حسين الدولي، ووقوعها بين عدد من المرافق الترفيهية القريبة (ملعب

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣٠٥

جولف مجهز بـ ١٨ حفرة)، فإن سرايا العقبة أصبحت اليوم وجهة الترفيه المثالية الأولى.

➤ أربعة فنادق عالمية من فئة خمس نجوم مجهزة بأكثر من ١٠٠٠ غرفة. وتتضمن فندق قصر العقبة وفندق القلعة بإدارة شركة جميرا العالمية، إضافة إلى فندق المنارة (أحد فنادق لاكشيريكوليكشن) وفندق ويستن العقبة بإدارة ستاروود العالمية للفنادق والمنتجعات .

➤ سوق سرايا الذي يعد مركزاً هاماً للتسوق والترفيه، ويحتوي على مزيج من المطاعم ومحلات التجزئة وأماكن التسلية والترفيه الليلية.

▪ مشروع آيلة: يقع مشروع واحة آيلة في العقبة، والذي يعد من أنجح المشاريع الاستثمارية في العقبة على أرض مساحتها ٤٣٠٠ دونم، منها ٧٥٠ دونماً على شكل بحيرات مائية، وتشكل ٢٠٪ من المساحة الكلية للمشروع، وتمثل بإضافة ١٧ كم من الشواطئ الجديدة من خلال إدخال مياه البحر إلى داخل المشروع.

يشمل المشروع الوحدات السكنية والمرافق التجارية والفنادق؛ حيث احتوى على خمسة فنادق خمس نجوم بواقع ١٥٥٠ غرفة فندقية ذات طراز معماري فاخر، هي (فندق قصر آيلة يضم ٦٠٠ غرفة، وفندق منتجع آيلة ويضم ٢٠٠ غرفة، وفندق شاطئ آيلة ويضم ٣٥٠ غرفة، وفندق قلعة آيلة ويضم ٣٠٠ غرفة، وفندق مرسى آيلة ويضم ٩٠ غرفة)، إضافة لبحيرات صناعية وقصر للمؤتمرات، إلى جانب عناصر للترفيه وملعب وأكاديمية للغولف، بالإضافة إلى المرافق الترفيهية والطبيعية والأثرية التي يضمها مشروع واحة آيلة في العقبة؛ كأثار نل خليفة، ووحدات سكنية متنوعة بلغ

عدها ٣٠٠٠ وحدة. <http://www.mojtamai.com>

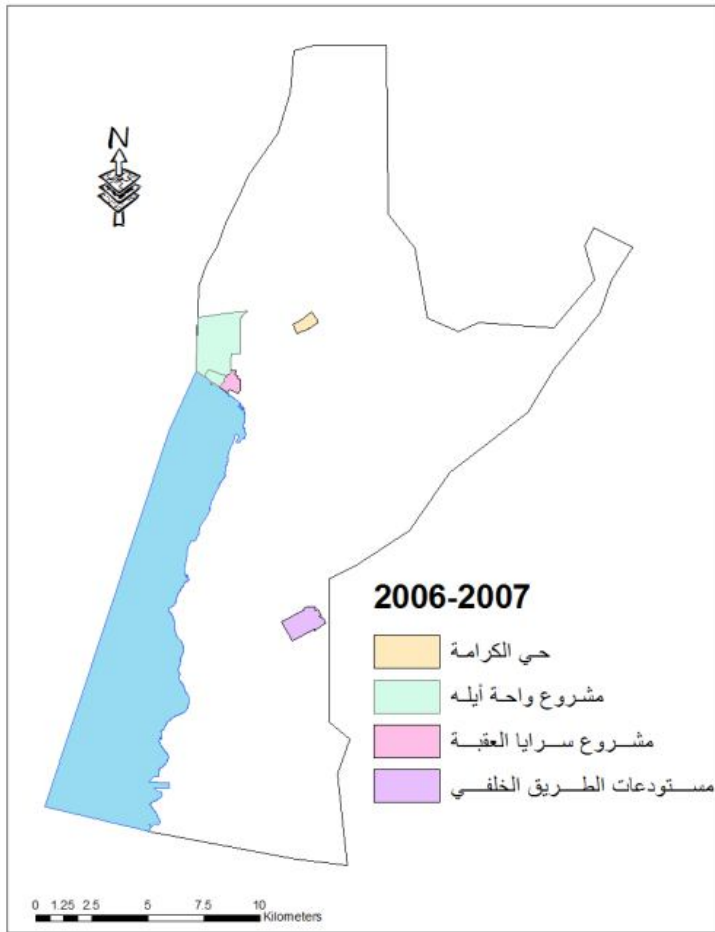


الشكل رقم (٨) مشروع سرايا العقبة (٢٠٠٦)



الشكل رقم (٩) مشروع واحة آيلة (٢٠٠٧)

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، / أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة ٣٠٧



الشكل رقم (١٠) المشاريع الاستثمارية المنظمة في ٢٠٠٦-٢٠٠٧

- مشروع مرسى زايد: شُيِّدَ مشروع "مرسى زايد" ليكون أكبر مشروع متعدد الاستخدامات تشهده المملكة، والمنطقة بمساحة ٣,٢ مليون متر مربع، بمساحة بناء إجمالية ٦,٤ مليون متر مربع. فواجهته البحرية المتميزة والجديدة لمدينة العقبة بطول ٢ كيلومتر بين جبال العقبة الشامخة، سيكون المشروع أحد أهم معالم المدينة البارزة، وواجهتها الاستثمارية والسياحية، وذلك من خلال مناطق متخصصة مختلفة،

توفر البيئة المثالية للعائلات ولأصحاب الأعمال والسياح. وتوفرت فيه مجموعة من الأبراج السكنية المرتفعة، والقلل، وأشباه القلل والشقق السكنية القريبة من المرافق الأساسية والأسواق، حيث احتوى على ما يقارب ١٠٠ وحدة سكنية، أيضاً يوجد فيه مرسى حديث للبوخر والسفن السياحية، ومراسٍ لليخوت والقوارب.

المرحلة التطويرية الأولى: وُضِعَ حجر الأساس للمشروع عام ٢٠١٠، ضمن المرحلة التطويرية الأولى التي تمتد حتى عام ٢٠١٧، وتقارب مساحة هذه المرحلة ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع، يشيّد فيها معلّمان رئيسيان؛ الأول يُطوّر في أقصى الجزء الجنوبي من الموقع ويضم أعمال بناء قرية الراحة، أما مسجد الشيخ زايد الذي يتسع لألفي مصلٍّ، فهو المعلم الثاني والذي يقع في الجزء الشمالي من الموقع، وقد افتتح في تشرين الأول من عام ٢٠١٤.



الشكل رقم (١١) مشروع مرسى زايد (٢٠٠٩)

- منتجع البحر الأحمر: أقيم منتجع البحر الأحمر على تلة طبيعية، على الساحل الجنوبي لمدينة العقبة وعلى بعد ١٠ كم من مركز المدينة، وتقوم بتطويره شركة تعمير الأردنية القابضة، وتبلغ مساحة الأرض ١٤٧,٤٠٠ متر مربع ويضم المشروع ٢٦٠ فيلا بأربعة

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣٠٩

تصاميم مختلفة، ومساحات من ٢٢٥-٣٥٠ متر مربع للفلل المستقلة، و١٧٥-٢٢٠ متر مربع للفلل المتلاصقة. يحقق المشروع مفهوم المنتجعات الساحلية المسورة والمخدومة بالكامل، ويصل حجم الاستثمار فيه إلى حوالي ٧٥ مليون دولار .

يقع منتجع البحر الأحمر على شاطئ تصل مساحته إلى ٤٠ ألف متر مربع ويضم شواطئ واسعة، ويشمل ناديًا صحيًا، ومنتجعًا علاجيًا، ومطاعم ومقاهي متنوعة، ومواقف للسيارات. كما أقيم وسط المشروع مركز ترفيهي تبلغ مساحته ٩ آلاف متر مربع ويحتوي على ملاعب خارجية (تنس)، ومطاعم ومقاهي متنوعة، وجلسات عائلية، ونادي أطفال، وحدائق ومسطحات عشبية، ونادي لياقة، وتراس بإطلالة بحرية، ومحلات تجارية. بالإضافة إلى توفر كافة الخدمات الإدارية كالحراسة والصيانة.

<http://www.adc.jo/>



الشكل رقم (١٢) مشروع منتجع البحر الأحمر

- بناء مشروع سكني يخدم العاملين في سرايا العقبة: على أرض مساحتها ٦٣٤,٠ كم ٢، بالاشتراك ما بين شركة تطوير العقبة وشركة سرايا العقبة.
- مشروع آيلة بارك بلازا: وتقع آيلة بارك بلازا بقلب مدينة العقبة

التجارية النابضة، وتضم برجين تجاريين بمساحة إجمالية ٨ آلاف م^٢ وبتكلفة ٥ ملايين دولار. وتبلغ مساحة الأرض الإجمالية للمشروع ١٤ ألف م^٢.

- مشروع راية بلازا التجاري: هو أحد مشاريع شركة راية العقبة للتطوير والاستثمار، ويقع شمال مدينة العقبة على مساحة أرض إجمالية ٢١ الف م^٢، وهو عبارة عن مركز ومجمع مكاتب ذكية بتكلفة إجمالية ٧٥ مليون دينار.
- مركز رئيسي لصيانة شاحنات وآليات المرسيديس: ويقوم المشروع على مساحة تبلغ ٠,١ كم^٢، نفذ من قبل شركة الخبراء للاستثمارات والأعمال بالتعاون مع شركة تطوير العقبة.
- مشروع معارض قلعة العقبة: يقع عند مدخل مدينة العقبة من الطريق الصحراوي، وهو مبنى متعدد الاستخدامات بمساحة بناء إجمالية ٧ آلاف م^٢، وبكلفة إجمالية ٥ ملايين دولار.

٣. مشاريع مخطط لها (مستقبلية):

- الشركة الأردنية للاستثمارات والتمويل (السيفوي)، يشمل المشروع المقام على أرض بمساحة ٣٥ ألف م^٢، ومساحة بناء إجمالية ٣١,٨ ألف م^٢ تحتوي العديد من المرافق والأقسام، منها: مساحة مخصصة لمواقع السيارات والسوق التجارية وبكلفة إجمالية تزيد على ٣٥ مليون دولار.
- اتفاقية تطوير شركة الأسواق الحرة الأردنية، يتم بموجب الاتفاقية إنشاء مشروع تجاري متكامل بتكلفة ٣٥ مليون دولار، على قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٠ دونمات وتقع في المنطقة الشمالية التجارية، والتي ستشكل مستقبلاً المركز الرئيسي للأعمال والأنشطة المالية والتجارية في منطقة العقبة.
- مشروع مدينة حضرية متكاملة: مقسمة إلى ستة قطاعات رئيسية

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، / أحمد دمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣١١

بتكلفة ٥ مليارات دولار، نفذتها إدارة شركة الأفق للتطوير القابضة بالاتفاق مع السلطة، ويتكون المشروع من المنطقة التجارية المركزية، ومركز النشاطات الترفيهية والثقافية والفلل السكنية ومجمعات ومبانٍ متعددة الطوابق، ومخازن تجارية ومنطقة للصناعات الخفيفة شمال المشروع.



الشكل رقم (١٣) مشروع مدينة حضرية متكاملة (٢٠٠٦)

ثانيًا: الصناعة

تمثل الصناعة جزءًا هامًا من عملية تنمية العقبة، والتي تعمل شركة تطوير العقبة بجهد لتحقيقها. حيث تواصل الشركة جهودها لاستقطاب مطورين لإقامة مدينة للصناعات الثقيلة ومجمع للصناعات التقنية، ولهذا الغرض فإن المخطط الشمولي يتضمن مختلف المواقع المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية الثقيلة والمتوسطة. أما الصناعات الخفيفة فقسمت في منطقتين رئيسيتين هما: المنطقة الأولى تقع بالقرب من الطريق الخلفي للمنطقة الجنوبية بالقرب من ميناء الحاويات، والمنطقة الثانية في الجزء الشمالي من العقبة داخل المدينة الصناعية الدولية، والتي تمكن الوصول

مباشرة إلى مبنى الشحن الجوي في مطار الملك حسين الدولي. وفيما يلي المشاريع الصناعية التي أنشئت في عهد تأسيس سلطة العقبة الاقتصادية الخاصة، منذ عام ٢٠٠١ حتى وقتنا الحاضر، التي زادت مساحة الأرض المعمورة بحوالي ٤٥ دونماً. والشكل رقم (١٤) يبين توزيع المشاريع الصناعية القائمة:

- مدينة العقبة الصناعية الدولية.
- مجمع شركة تطوير العقبة للمخازن والصناعات.
- شركة العقبة لتخزين الكيماويات.
- الاتحاد لتخزين وإدارة المحروقات.
- شركة غاز الشرق.
- شركة الأسمدة اليابانية الأردنية.
- التجمع الوطني للتجارة والاستثمار (مجموعة الصايغ).
- شركة توليد الكهرباء المركزية.
- شركة البحار السبعة للإنتاج الصناعي.
- سلفوكيم.
- شركة البحر الأحمر للأخشاب.

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، / أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣١٣



المصدر: عمل الباحثين اعتماداً على بيانات سلطة العقبة الاقتصادية

الشكل رقم (١٤) المشاريع الصناعية القائمة في مدينة العقبة (٢٠٠١-٢٠١٥)

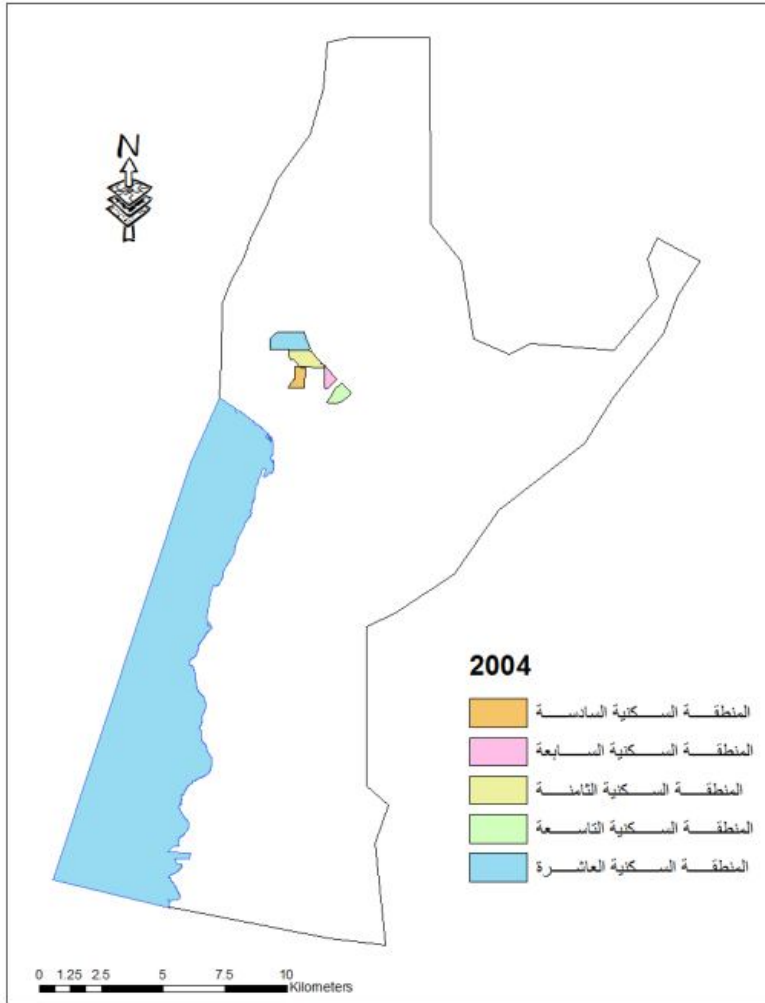
ثالثاً: الأحياء والمناطق الجديدة

تبين من البيانات التي حُصِلَ عليها من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، بخصوص التطور التنظيمي للأحياء والمناطق في مدينة العقبة، أن التطور العمراني في مدينة العقبة مرّ بعدة مراحل مختلفة؛ المرحلة الأولى وهي ما قبل عام (٢٠٠٠) فقد تركزت الكثافة السكانية في الأحياء القديمة، التي أنشئت في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي في المدينة كحي البلدة القديمة، والمنارة وحي الشلالة والروضة والمنطقة السكنية الأولى والثانية والزهران.

أما في القرن الواحد والعشرين وبعد تأسيس سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وبالتحديد سنة ٢٠٠٤ فقد أُسست أحياء جديدة بالمنطقة السادسة، والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشر، وفيها بدأ النمو في عدد المساكن مستمراً. والشكل رقم (١٥) يبين توزيع المناطق المنظمة عام (٢٠٠٤).

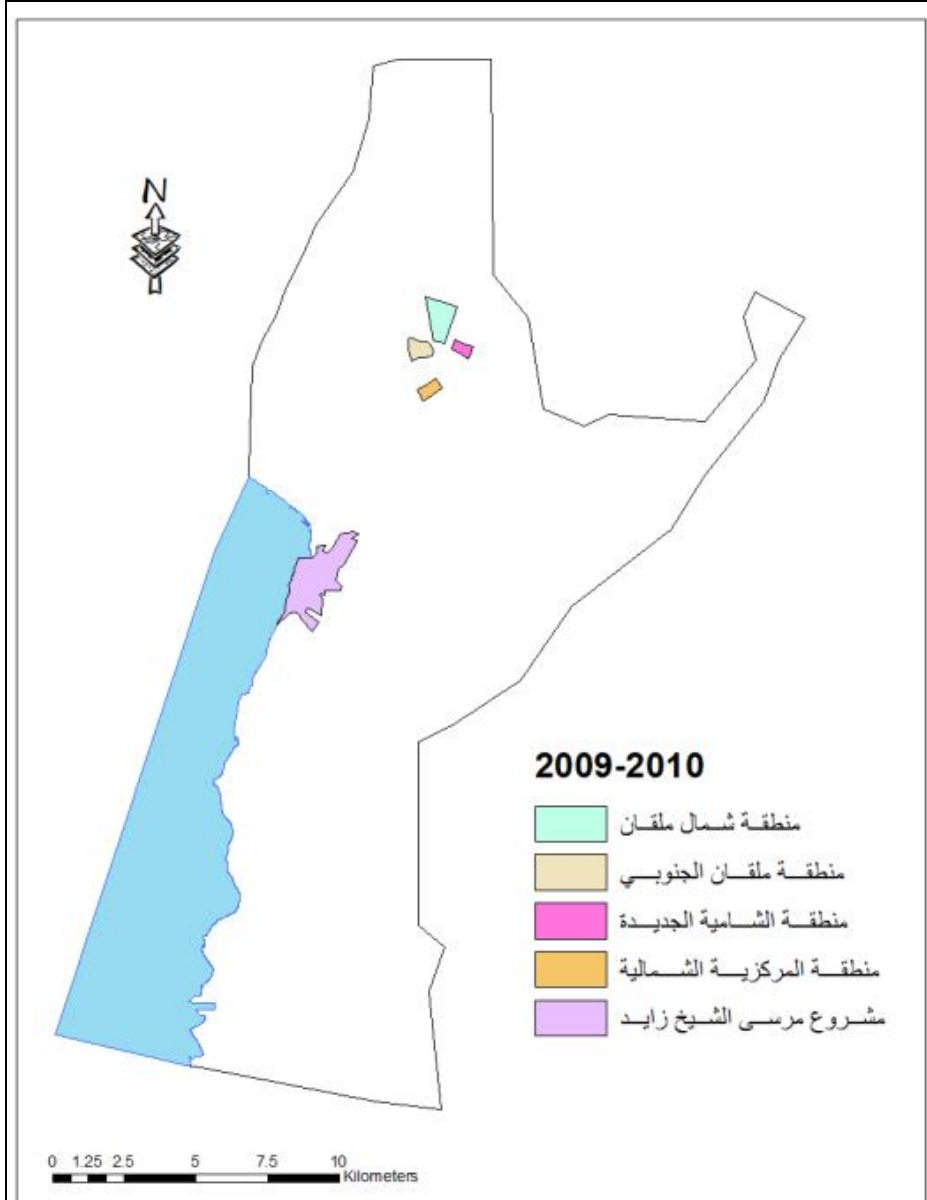
ثم ما لبث هذا النمو أن انتقل إلى أحياء جديدة أخرى أُنشئت سنة ٢٠٠٩، منها حي ملقان وحي المركزية وحي الشامية إلى الشمال. والشكل رقم (١٦) يبين توزيع المناطق المنظمة في الفترة (٢٠٠٩ - ٢٠١٠). وشكل رقم (١٧) يبين نمط النمو العمراني من عام ٢٠٠٠ - ٢٠١٠ أي قبل تأسيس سلطة العقبة الاقتصادية وبعدها:

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة ٣١٥



المصدر: عمل الباحثين اعتماداً على بيانات سلطة العقبة الاقتصادية

الشكل رقم (١٥) المناطق المنظمة عام (٢٠٠٤)



المصدر: عمل الباحثين اعتمادًا على بيانات سلطة العقبة الاقتصادية

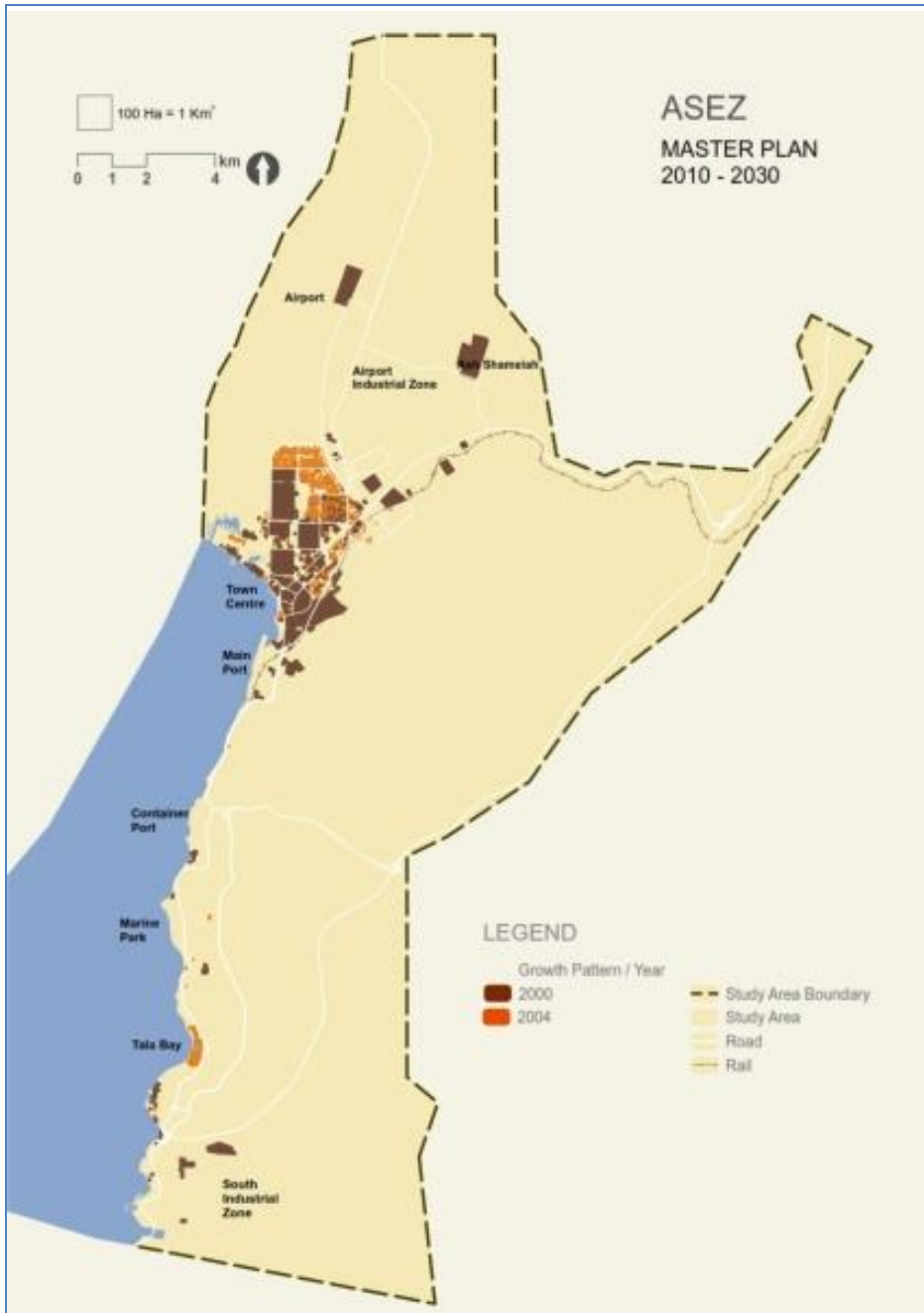
شكل رقم (١٦) المناطق المنظمة في ٢٠١٠-٢٠٠٩

د. أحمد الخوادة، د. عمر الضيافة، ا/ أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة ٣١٧

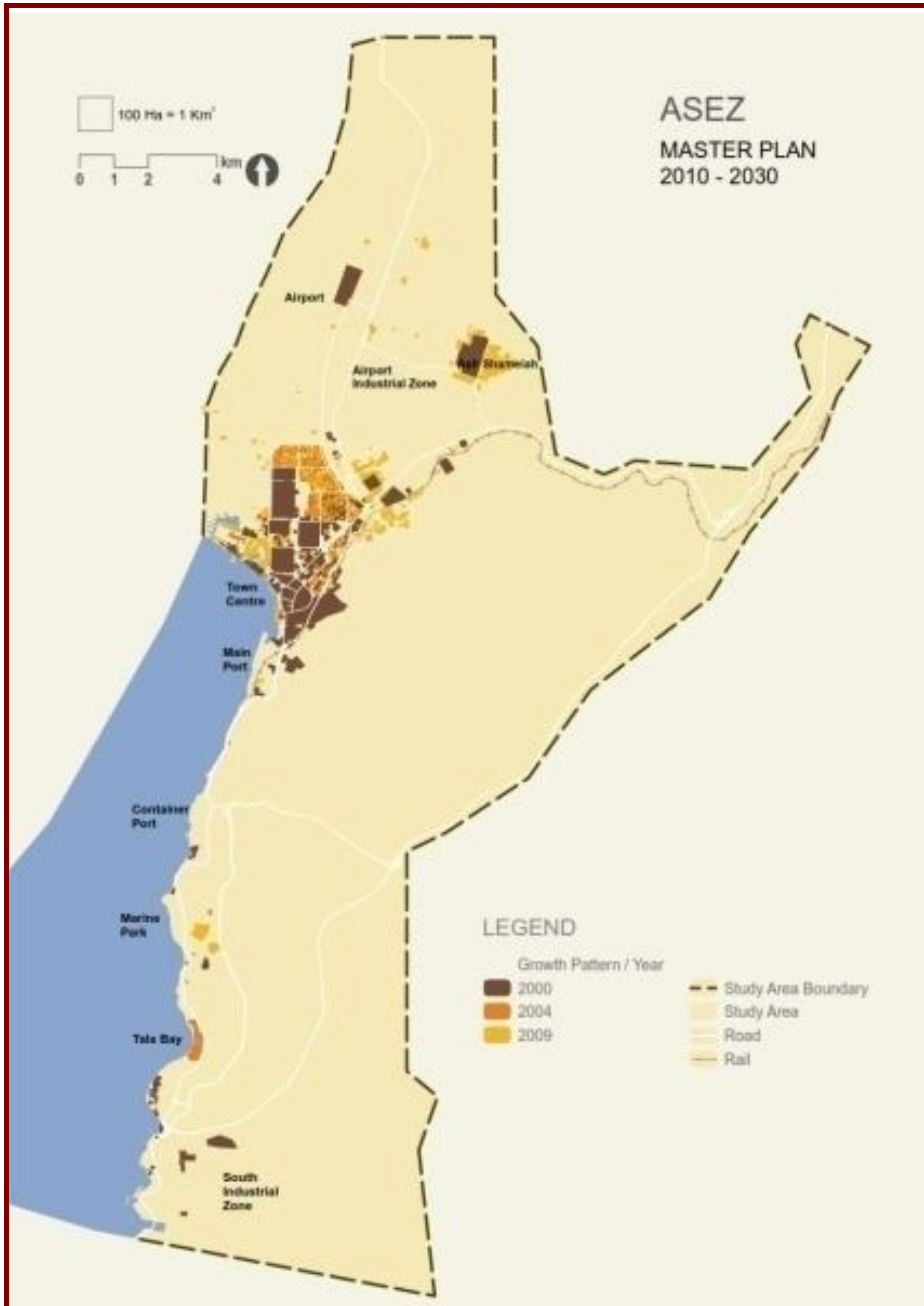


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة

الشكل رقم (١٧) نمط النمو العمراني في الفترة ٢٠٠٠ - ٢٠١٠



د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، / أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة ٣١٩



النتائج والتوصيات :

أولاً: النتائج

١. أظهرت نتائج الدراسة أن التوسع العمراني كان محدوداً في الاتجاه الشرقي للمدينة، بسبب طوبوغرافية المدينة الوعرة باتجاه **الشرق**، ومتزايداً في باقي الاتجاهات، خصوصاً في الاتجاه الشمالي للمدينة.
٢. هناك العديد من العوامل التي ساهمت بالتوسع العمراني، مثل استغلال المساحات الفارغة لصالح القطاعات الاقتصادية المتنوعة، من خلال إقامة المشاريع الاستثمارية، وأيضاً الهجرة من الدول والمحافظات المجاورة إلى المدينة بقصد البحث عن فرص عمل أو الاستجمام، مما استوجب بناء المشاريع الإسكانية لتغطي الطلب عليها.
٣. تبين أن التطور العمراني في مدينة العقبة مر بعدة مراحل مختلفة؛ المرحلة الأولى وهي ما قبل عام (٢٠٠٠)، فقد تركزت الكثافة السكانية في الأحياء القديمة التي أُسِّت في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي، في المدينة كحي البلدة القديمة، والمنارة وحي الشلالة والروضة والمنطقة السكنية الأولى والثانية والزهران، أما في القرن الواحد والعشرين وبعد تأسيس سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وبالتحديد سنة (٢٠٠٤) فقد أُسِّت أحياء جديدة كالمطقة السادسة، والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشرية، وفيها بدا النمو في عدد المساكن مستمراً، ثم ما لبث هذا النمو أن انتقل إلى أحياء جديدة أخرى أُسِّت سنة (٢٠٠٩)، منها حي ملقان وحي المركزية وحي الشامية إلى الشمال.
٤. كان للمشاريع التنموية لسلطة العقبة الاقتصادية الخاصة، دور في التوسع العمراني؛ إذ ازدادت مساحة الأراضي العمرانية مقدار (٥٠٩٠٠) دونم/السنة، منذ تأسيس سلطة العقبة الاقتصادية حتى عام ٢٠١٥، بمعدل زيادة سنوية مقدارها (٣٣٩٣) دونمًا/السنة. وزادت عدد المباني بمقدار (٧٧٦٨) مبنى، بزيادة سنوية ٥١٨ مبنى تقريباً لكل سنة.

ثانيًا: التوصيات

١. تشجيع وضع التسهيلات الاستثمارية؛ من إعفاءات ضريبية وتسهيلات بنكية للمستثمرين خارج مركز المدينة، لا سيما المناطق التي تقع إلى الشمال من مطار الملك حسين.
٢. تأسيس أحياء جديدة في الأطراف الشمالية الشرقية، بعيدًا عن مناطق الساحل والمركز لتخفيف الضغط عليها.
٣. توفير واستغلال الموارد الطبيعية والبشرية في المدينة لإقامة مشاريع إنتاجية، وتوفير فرص عمل جديدة، للمساهمة في الحد من الفقر والبطالة.
٤. تحديد أولويات المدينة من المشاريع التنموية من خلال احتياجات المواطنين، ومطالبهم والزيارات الميدانية لهم، لتلمس احتياجاتهم ذات الأولوية على أرض الواقع.
٥. ضرورة استخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية، والاستشعار عن بعد في الدراسات الجغرافية، لأهميتها في رسم وتنظيم وتخطيط خرائط التطور العمراني واستعمالات الأراضي والمقارنة بينها.

قائمة المراجع العربية:

- أوسرير، منور. ١٩٩٦. دراسة نظرية عن المناطق الحرة مع تجارب كل من: كوريا الجنوبية، هونج كونج، سنغافورة، مصر. مجلة الباحث، عدد ٢، ٢٠٠٣، ص ص ٤٠-٤٨.
- بحيري، صلاح الدين. ١٩٨٩. جغرافية المدن، مطبعة الشرق ومكتبتها، عمان.
- البطران، محمد أحمد. ٢٠٠٤، النمو العمراني لمدينة الزرقاء خلال النصف الثاني من القرن العشرين، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان.
- تادرس، جاسر. ٢٠٠٦. دور المناطق الحرة الأردنية في التنمية الاقتصادية. مؤسسة المناطق الحرة، عمان، الأردن.
- الخوادة، أحمد. ٢٠٠٨. مستويات واتجاهات الهجرة الداخلية في الأردن، استناداً إلى نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ٢٠٠٤: الأبحاث التحليلية. دراسة بتكليف من دائرة الإحصاءات العامة وصندوق الأمم المتحدة للسكان، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة الأردنية، الكتاب الإحصائي السنوي ٢٠١٤ م.
- دائرة الأرصاد الجوية.
- سلطة إقليم العقبة ١٩٨٥، خطة التنمية الخمسية (١٩٨٦-١٩٩٠)، دار الهندسة للاستشارات الفنية، العدد السابع.
- سلطة مياه العقبة، ٢٠٠٠.
- سمحة، موسى. ١٩٧٣. مدينة العقبة ومينائها، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة القاهرة.
- الطراونة، ماندي، ٢٠١٠. تطور استعمالات الأراضي والنمو العمراني في مدينة العقبة (١٩٨٤، ١٩٩٢، ٢٠٠٠)، باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد. ط١، عمان: دار كنوز المعرفة العلمية.

د. أحمد الخوالدة، د. عمر الضيافة، / أحمد دعمس: تطور العمران في مدينة العقبة — ٣٢٣

- عابد، عبد القادر. ٢٠٠٠. جيولوجية الأردن بينته ومياهه، منشورات نقابة الجيولوجيين الأردنيين، عمان.
- العطوي، نسرين. ١٩٩٥، تقييم الآثار البيئية للتنمية في مدينة العقبة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان.س
- عياصرة، ثائر ٢٠١٣. تحليل الهيكل الاقتصادي استناداً إلى تغير العمالة القطاعية في الاقتصاد الأردني خلال الفترة (٢٠٠٠-٢٠١٠)، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، المجلد ٦، العدد ٢، ٢٠١٣ عمادة البحث العلمي / الجامعة الأردنية.
- المرعي، ليلي ٢٠٠٤، التباين التنموي المكاني لمدينة العقبة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان.
- مؤسسة المناطق الحرة الأردنية، التقرير السنوي (٢٠٠٤-٢٠٠٧).
- النشرة الإحصائية لعام (١٩٨٤، ١٩٩٤، ٢٠٠٠، ٢٠١٥).
-

المراجع الأجنبية:

- Saunders, Justin, (1992), **Land Use in Barbados and Sudan Using Remote Sensing**. Available on: \\www. Remote sensing application in land use.net\htm.
- Michlack, Wieslaw,(1993),**GIS in Land Use Change Analysis: Integration of Remotely Sensed data into GIS**, Applied Geography, Vol. 13, No1,P28-37.

المواقع الإلكترونية:

- <http://www.jordan.gov.jo/wps/portal/>
- <http://www.adc.jo>
- <http://www.mojtamai.com/>
- <http://ju.edu.jo/ar/arabic/AqabaBranch/Pages/Aqaba.aspx>
- <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%AF%D9%86>