

الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل
المخططات السكنية ومدى رضا الملاك عنها شمال مدينة الرياض:
دراسة في جغرافية العمران

د. عبدالله بن معيض آل كاسي القحطاني
قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية – كلية العلوم الاجتماعية
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية



الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية ومدى رضا الملاك عنها شمال مدينة الرياض: دراسة في جغرافية العمران

د. عبدالله بن معيض آل كاسي القحطاني

قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية – كلية العلوم الاجتماعية
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

تاريخ تقديم البحث: ١٦ / ١ / ١٤٤٢ هـ تاريخ قبول البحث: ١٦ / ٨ / ١٤٤٢ هـ

ملخص الدراسة:

سعى البحث إلى الكشف عن الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، ومدى رضا ملاك الأراضي عنها داخل هذه المخططات. وقد اعتمد البحث على المنهجين الوصفي المسحي والسلوكي، بالإضافة إلى الاستبانة التي عُولجت وحُللت بعدد من الأساليب الإحصائية.

وتوصّل البحث إلى مجموعة من النتائج، أبرزها: وجود عدد من العوامل المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، وجاء (سعر المتر) في المرتبة الأولى من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٦٠)، بينما جاء موقع الأرض داخل المخطط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها) في المرتبة الثانية، فيما يتعلّق بدرجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥٧). وكشف البحث عن مدى رضا الملاك عن الأراضي التي يسكنونها، وجاء في الرتبة الأولى شكل الأرض، بمتوسط حسابي (٤,١٢) (راضٍ)، بينما حصل موقع الأرض داخل المخطط (ارتفاعها أو انخفاضها) على المرتبة الثانية من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٤,١٠)، ويُشير إلى (راضٍ)، وتبيّن أن غالبية أفراد العينة سيختارون أرضاً سكنية أخرى بمواصفات جديدة بنسبة (٦٣,٢٪).

وقدّم البحث عددًا من التوصيات، أهمها: يجب على صانعي القرار وضع مزيد من الآليات للمخططين والمُطوِّرين والمستثمرين في عملية تخطيط الأراضي السكنية وتقسيمها؛ لإيجاد بيئة عمرانية متوافقة مع الاحتياجات المستقبلية للمدن، كما يجب الأخذ في الحسبان عند تخطيط الأراضي داخل المخططات السكنية: اتساع عرض الشوارع، ووجود عدد كافٍ لمواقف السيارات، وأن تتوفر أراضٍ بمواصفات متنوّعة ومناسبة للجميع، كما يجب مراعاة طبيعة الأرض، وإمكانية التسمية العمرانية عليها قبل تخطيطها، والاستفادة من الأراضي المنخفضة والمعيبة والمدفونة في جعلها ساحات فضاء أو حدائق في المخططات السكنية.

الكلمات المفتاحية: الأراضي السكنية، ملاك الأراضي، الخصائص العمرانية، مدينة الرياض.

Urbanity Features Affecting Selection of Residential Land Plots within Residential Schemes in Northern Riyadh and Landowners Satisfaction: A Study in Urban Geography

Dr. ALQAHTANI, ABDULLAH MUIDH

Department of Geography and GIS- social science College
Imam Mohammad Ibn Saud Islamic University

Abstract:

The research has sought to reveal the architectural specifications of the preferred piece of land, discover the urban characteristics influencing its selection, and identify the extent of landowners' satisfaction with it within housing schemes.

The research depends on the descriptive surveys and behavioral approaches, in addition to the questionnaire that has been processed and analyzed using a number of statistical methods.

The research reached a set of results, the most prominent of which are: The majority of residential landowners (78%) prefer the eastern land frontage, and most of them (80%) prefer that the number of surrounding streets be two streets. The study found that several geographical factors are affecting the selection of lands within the residential areas; (The price per square meter) came in first place in terms of its strong effect with a mathematical average of (76%). the landowners' satisfaction with the lands they inhabit. The shape of the land came in the first place with an average of (81%). It turned out that the majority of respondents (73%) will choose another residential land with a new specification.

The research made several recommendations, the most important of which are: decision-makers should find more mechanisms for planners, developers, and investors in the process of residential lands planning and dividing it to create an urban environment that is compatible with the future needs of cities. Streets' width and number of car parks must be taken into account on planning lands inside the residential areas, also lands with various specifications which are suitable for all should be available, and the nature of the land and the possibility of urban development on it, before planning it, and take an advantage of the low, defective and buried lands to make them vacant space or gardens in the residential areas.

key words: residential lands - landowners - preferred plots of land- the city of Riyadh.

تمهيد:

تُعَدُّ الأرض السكنية ركيزة أساسية في عملية التنمية العمرانية داخل المدن، وذات قيمة مادية ومعنوية واجتماعية للفرد والأسرة والمجتمع؛ "لما توفره لها من استقرار نفسي ومكانة اجتماعية، ورفاه اقتصادي" (باهمام، ٢٠١٨م، ص ١). وقد اهتم الجغرافيون، والمُنحَطِّطون، والمهندسون، والاقتصاديون بدراسة الأرض والعوامل المؤثرة فيها في كثير من دراساتهم العلمية؛ لكونها جزءاً مهماً من حضارة المجتمعات والشعوب وثقافتها، ومُتطلباً رئيساً في الحياة، ونتيجة للتفاعل بين الإنسان والبيئة، هذا بالإضافة إلى إسهامهم في حلّ كثير من المشكلات التي تواجهها المدن.

وقد شهدت مدينة الرياض خلال العقود الأخيرة نمواً عمرانياً سريعاً وتزايداً في أعداد سكانها، حيث تشير المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض لعام ١٤٣٨هـ إلى أن معدل النمو السكاني لمدينة الرياض (٤٪)، وبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة (٥,٧٪)، ومعدل النمو السنوي للأسر (٣,٤٪)، ومعدل العمر حسب الفئة من (٥٩-١٥) عاماً نحو (٦٩٪)، ومن (١٤-٠) عاماً نحو (٢٧٪) من إجمالي السكان، ويُقدَّر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي لمدينة الرياض أكثر من (٨٩) ألف ريال سنوياً (المرصد الحضري لمدينة الرياض، ١٤٣٨هـ، ص ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٧٠)؛ وكل ما سبق أدّى إلى زيادة مساحتها، وتنوع استعمالات الأرض داخل المدن، مثل: الاستعمال التجاري والصحي والتعليمي، والاستعمال السكني. وتختلف نسب استعمالات الأرض بين المدن، ويرجع هذا إلى اختلاف الخصائص المكانية لكل مدينة عن الأخرى (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض،

١٤٣٧ هـ، ص ٤٢)؛ ومن ثم تُشكّل استعمالات الأراضي بالمدينة أنشطة سكانها وتفاعلاتهم مع المتغيرات البشرية والطبيعية واحتياجاتهم (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٧ هـ، ص ١١).

وتُعدّ مخطّطات الأراضي اللبنة الأساسية في تكوين المدن ونموها، وأحد أهم الأدوات لإدارة النمو العمراني وتوجيهه فيها (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٦ م، ص ص ٤٦، ٦٣). وتحتل المخطّطات السكنية الحيز الأكبر من مساحة مدينة الرياض، وقد أظهرت دراسة استعمالات الأراضي بمدينة الرياض أن الاستعمال السكني يحتلّ المساحة الأكبر من المناطق المطوّرة في المدينة بنسبة (٣٠٪) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٣ هـ، ص ٥)، وهي نسبة كبيرة تدعو إلى الاهتمام بها ودراستها، ودراسة ما يتصل بها من أنشطة. ومن هذا المنطلق، فإن دراسة الأراضي السكنية تُعدّ من أولويات الدراسات الجغرافية والعمرانية والتخطيطية واهتماماتها؛ لأهميتها حاضراً ومستقبلاً بالنسبة للفرد والأسرة، وملاءمتها لاحتياجاتهم؛ حيث إن امتلاك الأرض والمسكن يأتي في مقدمة احتياجات الإنسان، وأهم مُتطلّباته الأساسية التي تُلبّي احتياجاته ورغباته وتطلّعاته المستقبلية.

مشكلة البحث:

يُعدُّ قرار اختيار الفرد للأرض السكنية - وفقاً لرغباته وحاجاته- أولى الخطوات العملية لامتلاك الأرض المناسبة لبناء المسكن عليها، كما يمثل واحداً من بين أهم القرارات التي يتخذها الشخص في حياته (الموسى، ١٤٣٦هـ، ص ٢)؛ لأنها غالباً أتمن ما قد يمتلك، كما أنها تقتطع جزءاً كبيراً من ادخاره (باهمام، ٢٠١٨م، ص ١). هذا بالإضافة إلى أنها تستحوذ على كثير من الوقت للبحث والتفكير والاستشارة. ويتوقّف قرار الشخص لشراء أرض سكنية على عدة عوامل تؤثر في عملية الاختيار، التي يمكن من خلالها التمييز بين قطع الأراضي داخل المخطّطات السكنية؛ ومن ثم جاء هذا البحث ليركّز على الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية، ومدى رضا الملاك عن الأراضي السكنية التي يسكنونها في شمال مدينة الرياض، الذي أختير لأنه يعدُّ من أكثر الاتجاهات وأسرعها نموّاً عمرانيّاً في مدينة الرياض (التويجري والعتيبي والمدلج والمالكي، ١٤٣٨هـ، ص ٢٠٩).

أسئلة البحث:

- ما أهم الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية بشمال مدينة الرياض؟
- ما مدى رضا الملاك عن الأراضي التي يسكنونها داخل المخططات السكنية في شمال مدينة الرياض؟

أهداف البحث:

في ضوء مشكلة البحث وأسئلتها، يهدف هذا البحث إلى الكشف عن الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية، ومدى رضا مُلاك الأراضي عنها داخل المخططات السكنية.

الأهمية العلمية والعملية:

تتضح الأهمية العلمية لهذا البحث في مساهمته ببناء تصوّر واضح حول أهم الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية بشمال مدينة الرياض، التي تُشكّل جزءاً مهماً من جغرافية العمران والمدن، التي من المتوقع أن تكون رافداً للأطر النظرية العلمية الجغرافية، وما ستقدّمه - إن شاء الله - من إضافة إلى التراكم البحثي والمعرفي للدراسات السابقة بوجه عام، وفي الدراسات المتعلقة بمجال جغرافية العمران وجغرافية المدن بوجه خاص.

وتبرز الأهمية العملية لهذا البحث في أن نتائجها وتوصياتها قد تفيد - إن شاء الله - صانعي القرار للاستئناس بها، وستساعد على وضع ما يلزم من إجراءات وخطط مستقبلية؛ لتحسين الأراضي السكنية، وتخطيطها، وتقسيمها وتطويرها في المدن وما ستُضيفه من معلومات للمُقبلين على الشراء، والاستئناس بها في عملية اختيار الأراضي السكنية المستقبلية.

حدود البحث:

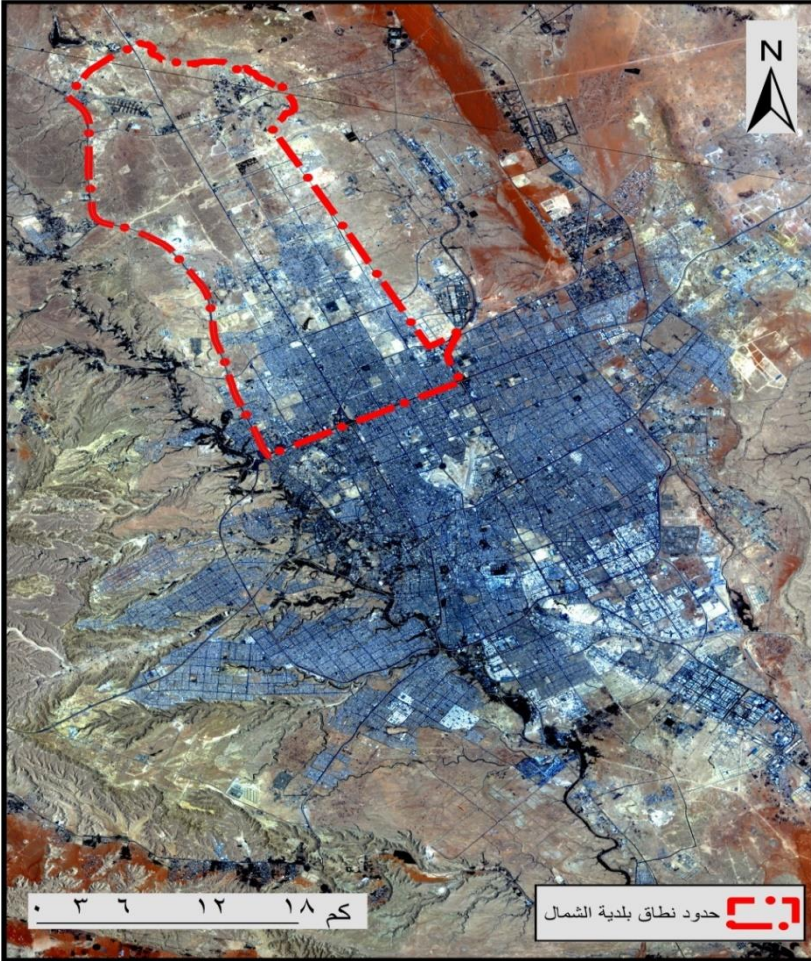
أ. الحدود الموضوعية:

نظرًا لطبيعة البحث؛ فإنه يندرج تحت فرع من فروع الجغرافيا، وهو: جغرافية العمران، حيث تهتم جغرافية العمران بدراسة المدن، وتمثل الأراضي السكنية ظاهرة جغرافية تتعلق بالمكان؛ لذا ركّز البحث الحالي على الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية، ومدى رضا الملاك عنها داخل المخططات السكنية.

ب. الحدود المكانية:

تقع منطقة البحث شمال مدينة الرياض داخل حدود نطاق بلدية الشمال، وتُحدّد بحدود حماية التنمية شمالًا، وبمطار الملك خالد الدولي والطريق الدائري الشرقي شرقًا، وبالطريق الدائري الشمالي جنوبًا، وبطريق الملك خالد (طريق صلبوخ) غربًا (الشكل ١). وتبلغ المساحة الإجمالية لبلدية الشمال (٤٤٨) كيلو مترًا مربعًا، وعدد الأحياء التابعة لها (١٧) حيًا (أمانة منطقة الرياض، ١٤٣٧هـ). وقد بلغ عدد سكانها (٦٠٣,٥١٤) نسمة تقريبًا (محمد الأحمري، اتصالات شخصية، ٦ رجب، ١٤٣٩هـ). وتبلغ نسبة مساحة الاستعمال السكني (١٠,٤٣٪)، بوصفها ثاني أكبر بلدية من حيث نسبة الاستعمال السكني، وتبلغ نسبة مساحة استعمال تجارة التجزئة (٥,٧٧٪)، والخدمات التجارية والأعمال (٦,٣٧٪) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٧هـ، ص ٤١، ٥٠، ٥٢).

شكل (١): موقع منطقة البحث من مدينة الرياض.



الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٤٠هـ). حدود نطاق بلدية الشمال. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية. (٢٠١٩م). مرئية فضائية لمدينة الرياض من القمر الصناعي (Landsat-٨). الرياض: المركز الوطني لتقنية الاستشعار عن بُعد.

ج. الحدود الزمانية:

رَكَزَ هذا البحث على نتائج الاستبانة التي وُزِّعت في الفترة من ١٤٤٠/٣/٥هـ إلى ١٤٤٠/٥/١٥هـ؛ لجمع المادة العلمية اللازمة لإتمام البحث.

مصطلحات البحث:

الأرض السكنية: هي الأرض المخصّصة للاستعمال السكني، ويُجرى عليها التطوير والتنمية العمرانية داخل المخطّطات العمرانية السكنية المعتمدة في المدن السعودية.

قطعة الأرض: جزء من (البلوك) المربع السكني أو أي مساحة من الأرض مُعدّة لتشييد منشأة عليها (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣٥هـ، ص ٦). أما التعريف الإجرائي لها في هذا البحث فإنها: جزء من البلوك معلومة المساحة والحدود والأطوال والملكية، مخصّصة للسكن، وجاهزة لأعمال التشييد والبناء عليها داخل المخطّطات السكنية المعتمدة في المدن السعودية.

الإطار المفهومي:

"يُعدّ عبدالرحمن بن خلدون أول من استخدم مصطلح العمران في مقدمته؛ حيث بدأ في الاهتمام بجغرافية المدن مبكراً من أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، وبعد ذلك بدأ العمران الحضري يبرز بشكل كبير في القرنين العشرين والحادي والعشرين؛ إذ تضخّمت المدن وزادت مشكلاتها" (أبو عيانة، ٢٠١١م، ص ١٣).

وظيفة الأرض السكنية:

"تعدّ وظيفة الأرض السكنية من الوظائف المهمة التي تُكوّن وتبني المدينة؛ إذ ينظّم هذا الاستعمال جميع فعاليات الإنسان، التي تكون عادة كثيفة وواضحة، كما أن الحاجة للسكن من الحاجات الفسيولوجية للإنسان، والمرتبطة بصمام الأمان والراحة له" (غنيم والأخرس والجندي، ٢٠١٦م، ص ٢١٥).
و"تحتل هذه الوظيفة أوسع مساحة بالمقارنة مع ما تشغله الاستعمالات الأخرى، وتختلف نسبة المساحة من مدينة إلى أخرى؛ لكنها تتراوح بين ٣٠% - ٥٠% من مجموع المساحة الكلية للمدينة، وقد تزيد أحياناً. كما تتمتع بمرونة عالية في الحركة والانتقال، وهي من أكثر الاستعمالات تطوراً؛ لأنها تتعلق بأذواق الناس ومستويات معيشتهم ونظرتهم العامة للحياة" (العشاوي، ٢٠٠٨م، ص ٥٥).

العوامل التي تؤثر في عملية اختيار مكان السكن (المنطقة السكنية) وتقييمه أو قيمة الأرض:

- "سهولة الوصول إلى المنطقة التجارية المركزية أو المناطق التجارية الرئيسة الأخرى، والموقع من شبكة المواصلات؛ للانتقال والاستفادة من المنافع والخدمات العامة (مدارس - مستوصفات - حدائق وغيرها).
- الخصائص العمرانية للحي السكني: مثل درجة نظافة الشوارع والأرصفت، ونوعية مخارج الشوارع، ومدى توفر الهدوء فيها، إضافة إلى مدى توفر مكان لوقوف السيارات أو لعب الأطفال" (السعدي وحسن والعمر، ١٩٩٠م، ص ٢٠٣).

- "الموقع: يعدّ الموقع وخصائصه العامل الأكثر تأثيراً في تحديد أسعار الأرض بالمناطق الحضرية والمدن، فقيمة الأرض تكون في أوجها في مركز المدينة، وتقلّ قيمة الأرض كلما انتقلنا من مركز المدينة إلى الأطراف" (غنيم، ٢٠٠٨م، ص ١٧٨).

- "البيئة الاجتماعية: يهتم العديد من الناس بالبيئة الاجتماعية للحي السكني، كما يهتمون أيضاً بوجود الأقارب أو الأصدقاء.

- خصائص المنزل الذاتية: مثل قيمة الشراء، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، وترتيب المنزل الداخلي، وكلفة الصيانة وغيرها" (السعدي وحسن والعمر، ١٩٩٠م، ص ٢٠٣).

- "طبغرافية الأرض: فالأرض المستوية تنخفض تكاليف تطويرها، ويمكن تنظيمها وتخطيطها بسهولة" (غنيم، ٢٠٠٨م، ص ١٨٢).

أسعار الأراضي في المدينة:

"اهتم الجغرافيون في دراساتهم الحديثة بأسعار الأراضي داخل المدينة، وتأثرها باستخدام الأراضي، واختلاف المدى بين أعلى الأسعار وأقلها" (إسماعيل، ١٤١٣هـ، ص ٢٦٥)؛ "لذلك ترتبط قيمة أي قطعة من الأرض في المدن بنوع الاستخدام الذي يشغل القطعة" (أبو صبحة، ٢٠١٠م، ص ٢٥٧). "ويعدّ التباين في سعر الأراضي داخل المدينة من أهم العوامل المؤثرة في نموها، وفي توزيع استخدامات الأراضي، واختيار الوظائف لموقعها داخل المدينة" (إسماعيل، ١٤١٣هـ، ص ٢٦٣).

الدراسات السابقة:

في ضوء أهداف البحث، هناك العديد من الدراسات والبحوث في مجال جغرافية العمران والمدن والتخطيط والاقتصاد، التي تطرقت لموضوع البحث بشكل مباشر وغير مباشر، وفيما يلي استعراض لأهم هذه الدراسات:

تناولت الحبيشي، سناء (٢٠٠٦م)، أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة: دراسة في جغرافية المدن. وتوصّلت إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن أسعار الأراضي تصل أعلى مستوياتها في مركز المدينة، وتنخفض في اتجاه الأطراف، وتقلّ أسعار الأراضي بالقرب من المناطق الجبلية. وأما العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي بالمدينة، فتتمثّل في: عدد الأدوار المسموح بها، والبُعد عن الحرم المكي الشريف، والخدمات، وعدد الاستخدامات المسموح بها، والبُعد عن الشارع الرئيس، ومساحة الأرض، وعدد الواجهات، وموقع الأرض في المدينة.

أما القحطاني، عوض ملفي (٢٠٠٩م)، فتناول العلاقة بين تقسيمات الأراضي وأسعارها، والعوامل المؤثرة فيها بمدينة الرياض، وتوصّلت دراسته إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن تقسيمات الأراضي وأسعارها تتأثر بعوامل عديدة، من أهمها: الاقتصاد العام للمدينة، وتطوّر المدينة المستقبلي، وخصائص الموقع، ونمط استعمالات الأراضي، وتوافر البنية التحتية.

وأعدّ الجوير، إبراهيم (٢٠١٣م)، دراسة لبعض العوامل المؤثرة في توافر السكن بالمدينة السعودية: حالة مدينة الرياض، وتوصّلت دراسته إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن مدينة الرياض لم تمرّ بأزمة نقص في المعروض من الوحدات السكنية؛ لكون ما يُبنى كل عام من الوحدات السكنية يفوق الاحتياج الفعلي؛

بل إن ما تَمَرَّ به مدينة الرياض أزمة عرض وطلب، تسبَّب بها عزوف بعض الملاك عن الاستثمار في سوق الإسكان بغرض التأجير أو البيع، ودفعتهم إلى تغيير استخدام المباني السكنية إلى استخدامات أخرى، أو إلى تركها شاغرة وعدم تأجيرها؛ لضعف الإجراءات التنفيذية ضد المماطلين من المستأجرين.

وتناول غزولي، مشعل فاروق (٢٠١٣م)، أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض، وتوصل إلى مجموعة من النتائج المتعلقة بأهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في المدينة، وأهمها بالترتيب: احتكار التجار للأراضي، وقلة وجود الدعم الحكومي من خلال منح الأراضي وبرامج الإسكان، وقلة وجود مصادر للقروض السكنية، وعدم وجود رسوم الأراضي المُعدَّة للمتاجرة، وانحياز سوق الأسهم، وعدم إيصال المرافق والخدمات.

وتناول النهدي Al-Nahdi، وغزاوي Ghazzawi، وأبو بكر Abu Baka (٢٠١٥م) العوامل السلوكية التي تؤثر في الشراء العقاري Behavioral “Factors Affecting Real Estate Purchasing”، كما فحصت الدراسة تأثير: السلوك، والموقع، ومكان السكن، والخدمة العامة، والمجموعات المتمثلة في (تأثير الأصدقاء، والمجموعات الأخرى) في نية شراء العقارات. وأوضحت النتائج أن السلوك كان له تأثير إيجابي في نية شراء العقارات، بينما لم يكن هناك أي تأثير لكل من: الموقع، ومكان السكن، والخدمة العامة، والمجموعات المتمثلة في:

(تأثير الأصدقاء، والمجموعات الأخرى) في العلاقة بين الأفراد ونوايا العملاء لشراء العقارات بين السعوديين.

وتناول أوربيك Zrobek، وتروجانيك Trojanek، وسوكولنيك Sokolnik، ووتروجانيك Trojanek (٢٠١٥م)، "The influence of environmental factors on property buyers" تحديد العوامل المسؤولة عن اختيار مشتري العقارات البولندي الجنسية للمواقع السكنية، وقد قيّم المقيمون جودة البيئة السكنية الخاصة بهم، وتحديد العوامل البيئية التي يمكن أن تؤثر في صحتهم. وأوضحت النتائج أن السعر هو العامل الأكثر أهمية وراء اختيار الموقع السكني. وقد شملت العوامل الأخرى المحددة من قبل المقيمين: الشعور بالأمن، والحي الهادئ. كما عُدد عامل وجود المناظر الخلابة ذا أهمية متوسطة؛ على الرغم من الاعتراف بأهميته من قبل غالبية المقيمين.

أما الموسى، منار عبدالله (٢٠١٥م)، فتناولت محددات أسعار الأراضي بمدينة الرياض، وتوصلت إلى مجموعة من النتائج، أهمها: وجود علاقة عكسية بين سعر المتر للأرض السكنية ومساحتها، وعلاقة طردية بين سعر المتر للأرض السكنية وعدد الشوارع التي تطلّ عليها، وعلاقة طردية بين سعر المتر للأرض ووجودها ضمن النطاق العمراني، وعلاقة طردية بين سعر المتر للأرض السكنية والخدمات المتوفرة في الحي.

وناقشت العتيبي، نورة قاعد (٢٠١٥م)، التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية والعوامل المؤثرة فيها بمدينة الرياض، وتوصلت إلى مجموعة من النتائج، من أهمها: أن المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بلغ

(١٨,٢٤) ريالاً، وبلغ أعلى سعر للمتر المربع (٢,٨٠٠) ريال، وأقل سعر (٣٩٠) ريالاً للمتر المربع، وأن غالبية الأراضي السكنية مستوية بنسبة (٦٩,٥٪)، وتنخفض الأسعار نسبياً في وسط المدينة، وتقلّ الأسعار في الأحياء الجنوبية من المدينة.

ويتضح من العرض السابق؛ أن معظم الدراسات مسّّت موضوع الدراسة بشكل غير مباشر أو جزئي من خلال الموضوعات التي درستها، أما البحث الحالي فقد تناول الخصائص العمرانية المختلفة التي تؤثر في اختيار الأراضي السكنية داخل المخطّطات السكنية، ومدى رضا الملاك عنها، مُتخذاً من منطقة شمال الرياض نموذجاً له.

منهجية البحث وإجراءاته:

أستخدم أكثر من منهج علمي لدراسة الموضوع، من خلال المنهج الوصفي المسحي؛ لدراسة الظاهرة موضوع البحث، ومسح آراء العينة. كما أستخدم المنهج السلوكي؛ لدراسة مدى رضا الملاك عن الأراضي التي يسكنونها داخل المخطّطات السكنية، وما يتبع ذلك من الخطوات الإجرائية التي تستلزمها هذه المناهج لغرض تحقيق أهداف البحث.

مجتمع البحث:

شمل مجتمع البحث مُلاك الأراضي السكنية المبنية في نطاق بلدية الشمال، البالغ عددهم (٣٥١٩٠) مواطناً (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠هـ).

عينة البحث:

سُحبت عينة عشوائية بسيطة بدقة (٩٥٪)، ومستوى دلالة (٠,٠٥)، وبعد تطبيق معادلة ستيفن ثامبسون لتحديد حجم العينة (الطائي، ٢٠١٢م، ص ٦)؛ بلغ حجم العينة (٣٨٠) مواطنًا. ورغبة من الباحث في زيادة حجم العينة؛ للوصول إلى إمكانية تعميم النتائج، فقد طُبّق الاستبانة على (٥٠٠) مواطن، أُختيروا بطريقة عشوائية في نطاق بلدية شمال الرياض. وقد رُوِيَ في اختيار العينة رغبة المبحوث في التعاون مع الباحث، وأنه من مُلاك الأراضي السكنية في النطاق الجغرافي المحدد. وبعد التطبيق حصل الباحث على (٤٨١) استبانة مُكتملة البيانات، وصالحة للتحليل الإحصائي؛ تُمثّل ما نسبته (٩٦٪) من إجمالي عينة البحث.

معادلة ستيفن ثامبسون:

$$n = \frac{N \times p(1-p)}{\left[\left[N - 1 \times (d^2 \div z^2) \right] + p(1-p) \right]}$$

(N) حجم المجتمع.

(z) الدرجة المعيارية المقابلة لمستوى الدلالة (٠,٩٥) وتساوي (١,٩٦).

(d) نسبة الخطأ وتساوي (٠,٠٥).

(p) نسبة توفر الخاصية والمحايدة = ٠,٥٠.

أدوات البحث وإجراءاتها:

استخدم البحث مجموعة من الأدوات على النحو الآتي:
أ. المصادر والتقارير: الكتب، والأبحاث، والرسائل الجامعية، والمقالات، والكتب الإحصائية، والتقارير الحكومية.

ب. الدراسات الميدانية: قام الباحث بزيارة ميدانية إلى منطقة البحث؛ لعدة أهداف منها: تكوين فكرة عامة عن منطقة البحث، والحصول على معلومات من الجهات ذات العلاقة، وتوزيع الاستبانة.

- الاستبانة:

بناء على أهداف البحث؛ أُستخدمت الاستبانة لملاءمتها لتحقيق أهداف هذا البحث، وقد وُزعت على عينة البحث؛ للتعرف على الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية، ومدى رضا الملاك عن الأراضي التي يسكنونها داخل المخططات السكنية شمال مدينة الرياض.

أداة الاستبيان:

تتكوّن أداة البحث من جزأين:

الجزء الأول: مقدمة تشمل معلومات عن المستجيب، وتتضمّن متغيراً مستقلاً واحداً، وهو: المدة الزمنية التي قضاها المستجيب في المسكن.

الجزء الثاني: محاور البحث، وتشمل محورين:

المحور الأول: الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية داخل المخططات العمرانية، ويشتمل على (١٩) عبارة.

المحور الثاني: مدى رضا المُلَّاك عن الأراضى التي يسكنونها داخل
المُخطَّطات السكنية، ويشمل (١١) عبارة.

وكانت الإجابة عن عبارات المحورين وفقاً لمقياس ليكرت الثلاثى والخماسى
(انظر الملحق).

أسلوب تحليل البيانات:

اعتمد البحث على الأسلوب الكمي؛ لإدخال بيانات الاستبانة وترميزها،
وإجراء بعض التحليلات الكمية، مثل: التكرارات، والمتوسطات، والنسب المئوية،
والانحرافات المعيارية، ثم عرض النتائج على هيئة جداول.

صدق أداة البحث:

أ- الصدق الظاهري للأداة:

للتحقّق من الصدق الظاهري، عُرضت الاستبانة في صورتها الأولى على
عدد من المُحكِّمين من أعضاء هيئة التدريس في تخصصي الجغرافيا والإحصاء؛
للتعرّف على آرائهم ومُقتراحاتهم حول مدى أهمية العبارات ووضوحها، ومدى
ملاءمة العبارات لقياس ما وُضعت من أجله، ومدى مناسبة العبارات للمحور
الذي تنتمي إليه، والاقتراحات التي يمكن من خلالها تطوير أداة البحث. وقد
استجاب (٥) محكّمين؛ وبناء على ما أبداه المحكّمون من آراء ومُقتراحات؛
أُجريت التعديلات اللازمة التي اتفق عليها غالبيتهم، من تعديل بعض العبارات،
وحذف عبارات أخرى، وفي ضوء ذلك أُعتمدت الاستبانة في صورتها النهائية
(انظر الملحق).

ثانياً: الاتساق الداخلي:

للتأكد من الاتساق الداخلي لعبارات المحورين الأول والثاني؛ حُسب مُعامل ارتباط (بيرسون) لكل عبارة، وللدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه. ويتضح من الجدول (١)؛ أن جميع مُعاملات ارتباط عبارات المحور الأول بالدرجة الكلية للمحور كانت موجبة، ودالة إحصائياً عند مستوى دالة (٠,٠١).

الجدول (١): مُعاملات ارتباط عبارات المحور الأول بالدرجة الكلية للمحور.

مُعامل الارتباط	العبارة	مُعامل الارتباط	العبارة
٠,٦٦١**	١١	٠,٦١٠**	١
٠,٦٠٥**	١٢	٠,٦١٥**	٢
٠,٦٣٠**	١٣	٠,٦٥٤**	٣
٠,٦٤٠**	١٤	٠,٦٠١**	٤
٠,٦٦٨**	١٥	٠,٦٢٤**	٥
٠,٦٢٠**	١٦	٠,٦٤٤**	٦
٠,٦٥٠**	١٧	٠,٦٥٩**	٧
٠,٦٥٠**	١٨	٠,٦٥٥**	٨
٠,٦٧٠**	١٩	٠,٦٥٩**	٩
		٠,٦٤٧**	١٠

** دال إحصائياً عند مستوى (٠,٠١).

وبيّن الجدول (٢) مُعاملات ارتباط بيرسون لعبارات المحور الثاني بالدرجة الكلية للمحور، وأنها ترتبط ارتباطاً موجباً ودالاً إحصائياً عند مستوى دالة (٠,٠١).

الجدول (٢): مُعاملات ارتباط عبارات المحور الثاني بالدرجة الكلية للمحور.

العبرة	مُعامل الارتباط	العبرة	مُعامل الارتباط
١	٠,٧١٤**	٧	٠,٧٣٣**
٢	٠,٦٨٠**	٨	٠,٦٨٠**
٣	٠,٦٨٨**	٩	٠,٦٧٢**
٤	٠,٧١١**	١٠	٠,٧٤١**
٥	٠,٦٩٥**	١١	٠,٧٧٢**
٦	٠,٧٢٢**		

** دال إحصائياً عند مستوى (٠,٠١).

ثبات أداة البحث:

لقياس ثبات محوري الاستبانة، أُستخدم مُعامل الثبات ألفا كرونباخ، وجاءت معاملات الثبات فوق (٠,٧)، كما يُشير إليه الجدول (٣)؛ وهو ما يُعطي الثقة في تطبيق أداة البحث.

جدول (٣): مُعامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات أداة البحث.

مُعامل الثبات	عدد العبارات	المحاور
٠,٧٨٥	١٩	الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المُخططات السكنية.
٠,٨٩٥	١١	مدى رضا المُلاك عن الأراضي التي يسكنونها داخل المُخططات السكنية.
٠,٨٥٥	٣٠	الدرجة الكلية للمحاور.

الأساليب الإحصائية:

لتحقيق أهداف البحث وتحليل البيانات، أُستخدم عدد من الأساليب الإحصائية المناسبة، باستخدام الحزم الإحصائية، بعد أن تم ترميز البيانات وإدخالها. ولتحديد طول خلايا مقياس ليكرت الثلاثي (الحدود الدنيا والعليا)، المُستخدم في المحور الأول (الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المُخططات السكنية)؛ حُسب المدى (٣-١=٢)، ثم قسّم على عدد خلايا

المقياس؛ للحصول على طول الخلية الصحيح: أي $(\frac{3}{2} = 0,66)$ ، وبعد ذلك أضيفت هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (أو بداية المقياس، وهي الواحد الصحيح)؛ لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية؛ وهكذا أصبح طول الخلايا كما يأتي:

- من (١ إلى ١,٦٦)؛ يمثل (ضعيفة) نحو كل عبارة.
 - من (١,٦٧ إلى ٢,٣٣)؛ يمثل (متوسطة) نحو كل عبارة.
 - من (٢,٣٤ إلى ٣,٠٠)؛ يمثل (قوية) أحياناً نحو كل عبارة.
- ولتحديد طول خلايا مقياس ليكرت الخماسي (الحدود الدنيا والعليا)، المُستخدم في المحور الثاني (مدى رضا المُلاك عن الأراضي التي يسكنونها داخل المُخطّطات السكنية)؛ حُسب المدى (٥ - ١ = ٤)، ثم قُسم على عدد خلايا المقياس؛ للحصول على طول الخلية الصحيح: أي $(\frac{5}{4} = 0,8)$. وبعد ذلك أضيفت هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (أو بداية المقياس، وهي الواحد الصحيح)؛ لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية، وهكذا أصبح طول الخلايا كما يأتي:

- من (١ إلى ١,٨٠)؛ يمثل (غير راضٍ إطلاقاً) نحو كل عبارة.
 - من (١,٨١ إلى ٢,٦٠)؛ يمثل (غير راضٍ) نحو كل عبارة.
 - من (٢,٦١ إلى ٣,٤٠)؛ يمثل (راضياً نوعاً ما) نحو كل عبارة.
 - من (٣,٤١ وحتى ٤,٢٠)؛ يمثل (راضياً) نحو كل عبارة.
 - من (٤,٢١ وحتى ٥,٠٠)؛ يمثل (راضياً تماماً) نحو كل عبارة.
- وبعد ذلك تم حساب المقاييس الإحصائية التالية:

- المتوسط الحسابي الموزون (المرجح)؛ لمعرفة مدى ارتفاع استجابات أفراد عينة الدراسة أو انخفاضها على كل عبارة من عبارات محوري الدراسة، علمًا بأنه يفيد في ترتيب العبارات حسب أعلى متوسط حسابي موزون.
- الانحراف المعياري؛ للتعرف على مدى انحراف استجابات أفراد الدراسة لكل عبارة عن متوسطها الحسابي. ويلاحظ أن الانحراف المعياري يوضّح التشتت في استجابات أفراد عينة الدراسة لكل عبارة، فكلما اقتربت قيمته من الصفر؛ تركزت الاستجابات وانخفض تشتتها بين المقياس.
- التكرارات والنسب المئوية.
- معامل ارتباط بيرسون للاتساق الداخلي.
- معامل ألفا كرونباخ للثبات.

تحليل نتائج البحث وتفسيرها:

يتناول هذا الجزء عرضاً لنتائج البحث ومناقشتها، من خلال عرض إجابات أفراد عينة البحث عن عبارات الاستبانة، عن طريق حساب التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، والرتب، واستعراض ما أسفرت عنه نتائج البحث على النحو التالي:

معلومات عن أفراد عينة البحث:

- المدة الزمنية التي تم قضاؤها في المسكن:

يُظهر الجدول (٤) توزيع أفراد عينة البحث حسب المدة الزمنية التي تم قضاؤها في المسكن؛ حيث كانت النسبة الأكبر للمدة (١٥ سنة فأكثر)، بنسبة (٣٢,٩٪)، بينما قضى (٣٢,٦٪) من أفراد عينة البحث مدة زمنية (أقل من ٥ سنوات)، في حين أن (٢٣,٥٪) منهم قضوا (من ١٠ سنوات إلى أقل من ١٥ سنة)، وأن (١١٪) منهم قضوا في المسكن (من ٥ سنوات إلى أقل من ١٠ سنوات). وربما يعود هذا التباين إلى فترات الطفرة الاقتصادية التي مرّت بها المملكة العربية السعودية؛ بسبب النمو أو الركود الاقتصادي وأثره في التنمية العمرانية أو حركة البناء التي مرّت بها المدينة، وتفاوت أسعار الأراضي من فترة إلى أخرى؛ حيث يعدُّ ارتفاع أسعارها وشحّ المعروض منها؛ من أبرز التحدّيات التي تواجه قطاع الإسكان والتنمية العمرانية بشكل عام.

جدول (٤): توزيع أفراد العينة حسب المدة الزمنية التي تم قضاؤها في المسكن.

النسبة %	التكرار	المدة الزمنية
٣٢,٦	١٥٧	أقل من ٥ سنوات
١١	٥٣	من ٥ سنوات إلى أقل من ١٠ سنوات
٢٣,٥	١١٣	من ١٠ سنوات إلى أقل من ١٥ سنة
٣٢,٩	١٥٨	١٥ سنة فأكثر
٪١٠٠	٤٨١	المجموع

الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية بشمال مدينة الرياض:

تباين المخططات السكنية في: طبيعتها، وتخطيطها، ومساحتها، وخصائصها من مخطط إلى آخر داخل المدينة؛ مما ينعكس على قطع الأراضي السكنية التي تتفاوت في خصائصها الداخلية والخارجية، سواء من الناحية الجغرافية، أو العمرانية، أو الاجتماعية، أو الاقتصادية. ويُعدّ هذا التباين من أبرز السمات التي يمكن من خلالها التمييز بين قطع الأراضي داخل المخططات السكنية؛ وكل ذلك وفق معايير ومواصفات تخطيطية وعمرانية وفنية معتمدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية. وهناك عدد من الخصائص العمرانية التي تؤثر في عملية اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية بشمال مدينة الرياض، ويتبين من التحليل الإحصائي للجدول (٥)؛ استجابات أفراد عينة البحث حول الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، التي تُشير إلى درجة تأثير قوية، بمتوسط حسابي (٢,٣٤)، وبنسبة موافقة بلغت (٧٨٪)؛ حيث تراوحت متوسطات موافقة أفراد عينة البحث ما بين (٢,٦٠ إلى ١,٩٠)، وتُشير إلى قوية -

متوسطة، وجاء ترتيب الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية من وجهة نظر مُلاك الأراضي السكنية تنازليًا، كما يلي: جاء سعر المتر في المرتبة الأولى من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٦٠)؛ ويؤكد هذا أن سعر المتر يؤدي دورًا مهمًا ومؤثرًا على المُلاك في عملية اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بينما جاء موقع الأرض داخل المخطط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها) في المرتبة الثانية، فيما يتعلق بدرجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥٧)؛ ويعود ذلك إلى أهمية موقع الأرض لدى مُلاك الأراضي السكنية داخل المخطط من حيث الارتفاع والانخفاض.

وجاء عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض بالمرتبة الثالثة من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥٧)، ويؤكد هذا أن عرض الشارع يُؤثر بشكل كبير في مُلاك الأراضي السكنية داخل المخطط أثناء عملية اختيارهم للأرض السكنية. ويليه طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة) بالمرتبة الرابعة، بمتوسط حسابي (٢,٥٢)، بينما جاءت طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية) في المرتبة الخامسة، بمتوسط حسابي (٢,٥١)، وجاء سهولة الوصول إليها في المرتبة السادسة من حيث درجة تأثيرها في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥١).

كما جاء القرب من المسجد في المرتبة الثانية عشرة من حيث درجة تأثيرها في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير متوسطة، بمتوسط حسابي (٢,٢٩). وجاء القرب من المدرسة في المرتبة الرابعة عشرة من حيث

درجة تأثيرها في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير متوسطة، بمتوسط حسابي (١,٩٩). وجاء الإطلال على حديقة في المرتبة الخامسة عشر من حيث درجة تأثيرها في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير متوسطة، بمتوسط حسابي (١,٩٩). وجاء القرب من مركز صحي في المرتبة السادسة عشرة من حيث درجة تأثيرها في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير متوسطة، بمتوسط حسابي (١,٩٥). وجاء رأي صاحب مكتب العقار في المرتبة قبل الأخيرة من حيث درجة تأثيره بدرجة متوسطة، بمتوسط حسابي (١,٩٣)؛ ويعود ذلك إلى أن رأي أصحاب مكاتب العقار لا يؤثر بشكل كبير على الملاك في عملية اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، في حين جاء سكن أحد (الأقارب - الأصدقاء) في المخطط بالمرتبة الأخيرة، من حيث درجة تأثيره في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية، بدرجة تأثير متوسطة، بمتوسط حسابي (١,٩٠)؛ ويدل ذلك على أن سكن أحد الأقارب أو الأصدقاء في المخطط؛ لا يؤثر بشكل كبير على الملاك في عملية اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية.

جدول (٥): الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية.

الترتيب	الانحراف المعياري	الموسم الحسابي	درجة التأثير				العبارة	رقم	
			الاجموع	صعيفة	متوسطة	قوية			
٢	٠,٥٥	٢,٥٧	٤٨١	١٦	١٧٤	٢٩١	ك	١	موقع الأرض داخل المخطط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها).
			١٠٠	٣,٣	٣٦,٢	٦٠,٥	%		
٥	٠,٥٨	٢,٥١	٤٨١	٢١	١٩٢	٢٦٨	ك	٢	طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية).
			١٠٠	٤,٤	٣٩,٩	٥٥,٧	%		
٤	٠,٦٥	٢,٥٢	٤٨١	٤٤	١٤٣	٢٩٤	ك	٣	طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة).
			١٠٠	٩,١	٢٩,٧	٦١,٢	%		
١٠	٠,٦٠	٢,٤٣	٤٨١	٣٠	٢١٢	٢٣٩	ك	٤	شكل الأرض (الشكل الهندسي).
			١٠٠	٦,٢	٤٤,١	٤٩,٧	%		
٧	٠,٥٩	٢,٤٨	٤٨١	٢٦	١٩٨	٢٥٧	ك	٥	واجهة الأرض.
			١٠٠	٥,٤	٤١,٢	٥٣,٤	%		
١١	٠,٦٣	٢,٣٩	٤٨١	٤٠	٢١٣	٢٢٨	ك	٦	موقع الأرض (على شارع - شارعين).
			١٠٠	٨,٣	٤٤	٤٧,٧	%		
٩	٠,٥٥	٢,٤٨	٤٨١	١٥	٢٢٢	٢٤٤	ك	٧	عرض الأرض أو طولها على الشارع.
			١٠٠	٣,١	٤٦,٢	٥٠,٧	%		
١	٠,٥٥	٢,٦٠	٤٨١	١٧	١٥٩	٣٠٥	ك	٨	سعر المتر.
			١٠٠	٣,٥	٣٣,١	٦٣,٤	%		
٦	٠,٦٢	٢,٥١	٤٨١	٣٥	١٦٦	٢٨٠	ك	٩	سهولة الوصول إليها.
			١٠٠	٧,٣	٣٤,٥	٥٨,٢	%		
٣	٠,٥٦	٢,٥٧	٤٨١	١٨	١٧٠	٢٩٣	ك	١٠	عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض.
			١٠٠	٣,٧	٣٥,٤	٦٠,٩	%		
٨	٠,٦٠	٢,٤٨	٤٨١	٢٨	١٩٦	٢٥٧	ك	١١	مساحة الأرض.
			١٠٠	٥,٨	٤٠,٨	٥٣,٤	%		
١٤	٠,٧٣	١,٩٩	٤٨١	١٣٢	٢٢٢	١٢٧	ك	١٢	القرب من المدرسة.
			١٠٠	٢٧,٤	٤٦,٢	٢٦,٤	%		
١٢	٠,٧٢	٢,٢٩	٤٨١	٧٨	١٨٧	٢١٦	ك	١٣	القرب من المسجد.
			١٠٠	١٦,٢	٣٨,٩	٤٤,٩	%		
١٦	٠,٧٦	١,٩٥	٤٨١	١٥٣	١٩٧	١٣١	ك	١٤	القرب من مركز صحي.

الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	درجة التأثير				العبارة	رقم
			الاجمعي	هينة	متوسطة	قوية		
			١٠٠	٣١,٨	٤١	٢٧,٢	%	
١٥	٠,٧٦	١,٩٩	٤٨١	١٤٤	٢٠٠	١٣٧	ك	الإطلال على حديقة.
			١٠٠	٢٩,٩	٤١,٦	٢٨,٥	%	
١٨	٠,٧٢	١,٩٣	٤٨١	١٤٣	٢٢٩	١٠٩	ك	رأي صاحب مكتب العقار.
			١٠٠	٢٩,٧	٤٧,٦	٢٢,٧	%	
١٣	٠,٧٠	٢,١٥	٤٨١	٨٨	٢٣٣	١٦٠	ك	مشورة الأسرة.
			١٠٠	١٨,٣	٤٨,٤	٣٣,٣	%	
١٧	٠,٧٢	١,٩٤	٤٨١	١٤٢	٢٢٦	١١٣	ك	مشورة الأصدقاء.
			١٠٠	٢٩,٥	٤٧	٢٣,٥	%	
١٩	٠,٧٦	١,٩٠	٤٨١	١٦٨	١٩٥	١١٨	ك	سكن أحد (الأقارب - الأصدقاء) في المخطّط.
			١٠٠	٣٤,٩	٤٠,٥	٢٤,٦	%	
	٠,٢٩	٢,٣٤	المتوسط والانحراف المعياري العام للمحور					

رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المخطّطات السكنية في شمال مدينة الرياض:

يُناقش هذا المحور مدى رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المخطّطات السكنية، ويتضح من الجدول (٦) أن استجابات أفراد عينة البحث تُشير إلى درجة (راضٍ)، بمتوسط حسابي (٣,٩٣)؛ حيث بلغت نسبة الرضا (٧٨,٦٪)، وهي معدل رضا عالٍ؛ إذ تراوحت متوسطات رضاهم ما بين (٤,١٢ إلى ٣,٧٣)، وهي متوسطات تقع في الفئة الرابعة من فئات المقياس الخماسي، وجاء ترتيب مدى رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المخطّطات العمرانية تنازلياً كما يلي:

جاء شكل الأرض (الشكل الهندسي) بالمرتبة الأولى، بمتوسط حسابي (٤,١٢)، ويُشير إلى راضٍ، وتُفسّر تلك النتيجة بأن رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المُخطّطات السكنية؛ يتحقّق من خلال شكل الأرض، بينما حصل موقع الأرض داخل المُخطّط (ارتفاعها أو انخفاضها) على المرتبة الثانية، من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٤,١٠)؛ ويُشير إلى راضٍ. في حين جاءت طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية) بالمرتبة الثالثة من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٣,٩٨)؛ وتُشير إلى راضٍ، يليها سهولة الوصول إليها بالمرتبة الرابعة من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٣,٩٥)؛ وتُشير إلى راضٍ، بينما جاءت طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة) في المرتبة الخامسة، من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٣,٩٤)؛ وتُشير إلى راضٍ. وجاء عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض في المرتبة قبل الأخيرة، من حيث مدى الرضا، بدرجة تُشير إلى راضٍ، بمتوسط حسابي (٣,٨٣). وحصل على المرتبة الأخيرة سعر المتر فيما يتعلّق بمدى الرضا، بدرجة تُشير إلى راضٍ، وبمتوسط حسابي (٣,٧٣)؛ وتُبيّن رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المُخطّطات السكنية فيما يخصّ سعر المتر.

جدول (٦): مدى رضا الملاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها.

الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	مدى الرضا						العبارة	رقم	
			الجميع	غير راضٍ إطلاقاً	غير راضٍ	راضٍ نوعاً ما	راضٍ	راضٍ تماماً			
٢	١	٤١,٠	٤٨١	١١	٢٧	٧١	١٦٥	٢٠٧	ك	موقع الأرض داخل المخطط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها).	١
			١٠٠	٢,٣	٥,٦	١٤,٨	٣٤,٣	٤٣	%		
٣	١,٠٣	٣,٩٨	٤٨١	١٠	٤١	٧٨	١٧١	١٨١	ك	طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية).	٢
			١٠٠	٢,١	٨,٥	١٦,٢	٣٥,٦	٣٧,٦	%		
٥	١,١٥	٣,٩٤	٤٨١	٢١	٤٣	٧٨	١٤٠	١٩٩	ك	طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة).	٣
			١٠٠	٤,٤	٨,٩	١٦,٢	٢٩,١	٤١,٤	%		
١	٠,٩٤	٤,١٢	٤٨١	١٠	١٩	٧٠	١٨٥	١٩٧	ك	شكل الأرض (الشكل الهندسي).	٤
			١٠٠	٢,١	٤	١٤,٦	٣٨,٣	٤١	%		
٨	١,٠٩	٣,٩٠	٤٨١	٢٣	٨٢	٩٢	١٧١	١٦٧	ك	واجهة الأرض.	٥
			١٠٠	٤,٨	٥,٨	١٩,١	٣٥,٦	٣٤,٧	%		
٩	١,١	٣,٨٨	٤٨١	٢٠	٣٩	٩٢	١٥٨	١٧٢	ك	موقع الأرض (على شارع - شارعين).	٦
			١٠٠	٤,٢	٨,١	١٩,١	٣٢,٨	٣٥,٨	%		
٦	١,٠٧	٣,٩٣	٤٨١	٢١	٢٨	٨٣	١٨٠	١٦٩	ك	عرض الأرض أو طولها على الشارع.	٧
			١٠٠	٤,٤	٥,٨	١٧,٣	٣٧,٤	٣٥,١	%		
١١	١,١٨	٣,٧٣	٤٨١	٢٧	٥٧	٨٢	١٦٦	١٤٩	ك	سعر المتر.	٨
			١٠٠	٥,٦	١١,٩	١٧	٣٤,٥	٣١	%		
٤	١,٠٩	٣,٩٥	٤٨١	٢٣	٢٥	٨٧	١٦٢	١٨٤	ك	سهولة الوصول إليها.	٩
			١٠٠	٤,٨	٥,٢	١٨	٣٣,٧	٣٨,٣	%		
١٠	١,١٤	٣,٨٣	٤٨١	٢٦	٤١	٨٧	١٦٤	١٦٣	ك	عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض.	١٠
			١٠٠	٥,٤	٨,٥	١٨,١	٣٤,١	٣٣,٩	%		
٧	١,٠٤	٣,٩٠	٤٨١	١٦	٢٨	١٠٨	١٦٦	١٦٣	ك	مساحة الأرض.	١١
			١٠٠	٣,٣	٥,٨	٢٢,٥	٣٤,٥	٣٣,٩	%		
		٠,٧٥	٣,٩٣	المتوسط والانحراف المعياري العام للمحور							

الرغبة في اختيار الأرض السكنية نفسها أو مواصفاتها مستقبلاً، أو باختيار أرضٍ بمواصفات جديدة:

امتلاك المنزل ليس بالأمر السهل في ظلّ ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وقلة المعروض منها، ويتضح من التحليل الإحصائي للجدول (٧) التالي؛ أن غالبية أفراد عينة البحث سيختارون أرضاً سكنية أخرى بمواصفات جديدة، بنسبة (٦٣,٢٪)، في حين أن (٣٦,٨٪) سيختارون الأرض السكنية نفسها أو مواصفاتها؛ وربما يعود ذلك إلى أن مُلّاك الأراضي السكنية يبحثون عن خصائص ومميزات جديدة للأراضي السكنية، وقد يكون ذلك بدافع حب التغيير، أو من باب الرفاهية، أو للحاجة الماسّة، أو لأسباب أخرى: اقتصادية، أو اجتماعية، أو ديموغرافية، أو تخطيطية.

جدول (٧): توزيع أفراد عينة البحث حسب رغبتهم في اختيار الأرض بالمستقبل.

النسبة٪	التكرار	الرغبة في اختيار الأرض بالمستقبل
٣٦,٨	١٧٧	الأرض نفسها أو مواصفاتها
٦٣,٢	٣٠٤	أرض أخرى بمواصفات جديدة
٪١٠٠	٤٨١	المجموع

نتائج البحث وتوصياته:

خلص البحث إلى مجموعة من النتائج، والتوصيات، والمقترحات على النحو الآتي:

نتائج البحث:

- تبيّن من البحث أن هناك خصائص عمرانية مؤثرة في اختيار الأراضي داخل المُخطّطات السكنية - من وجهة نظر المبحوثين- حيث جاء (سعر المتر) في المرتبة الأولى من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٦٠)، ثم جاء موقع الأرض داخل المُخطّط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها) في المرتبة الثانية، فيما يتعلّق بدرجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥٧)، وجاء عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض بالمرتبة الثالثة من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، بمتوسط حسابي (٢,٥٧).
- كشف البحث عن ترتيب مدى رضا المُلاك عن الأرض السكنية التي يسكنونها داخل المُخطّطات السكنية، حيث جاء في الرتبة الأولى شكل الأرض، بمتوسط حسابي (٤,١٢) راضٍ، بينما حصل موقع الأرض داخل المُخطّط (ارتفاعها أو انخفاضها) على المرتبة الثانية، من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٤,١٠)، في حين جاءت طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية) بالمرتبة الثالثة من حيث مدى الرضا، بمتوسط حسابي (٣,٩٨).
- بيّن البحث أن غالبية أفراد عينة البحث سيختارون أرضًا سكنية أخرى بمواصفات جديدة، بنسبة (٦٣,٢٪).

التوصيات:

- بناء على نتائج البحث؛ يوصي البحث بما يأتي:
 - يجب على صانعي القرار وضع مزيد من الآليات للمُخطّطين والمُطوّرين والمستثمرين في عملية تخطيط الأراضي السكنية وتقسيمها؛ لإيجاد بيئة عمرانية متوافقة مع الاحتياجات المستقبلية للمدن.
 - يُوصي البحث المشتري بأن يُقارن بين المواصفات التي يرى أنها مناسبة له في اختيار الأراضي السكنية، وفقاً لقوته الشرائية، ورغباته وحاجاته الحالية والمستقبلية.
 - يجب الأخذ في الحسبان عند تخطيط الأراضي داخل المُخطّطات السكنية: اتساع عرض الشوارع، وتفاوت مساحات الأراضي السكنية، وتحديد عدد كافٍ لمواقف السيارات داخل المُخطّط؛ حتى تتوفر أراضٍ بمواصفات متنوّعة ومناسبة للجميع.
 - مراعاة طبيعة الأرض، وإمكانية التنمية العمرانية عليها قبل تخطيطها، والاستفادة من الأراضي المنخفضة والمعيوبة والمدفونة؛ يجعلها ساحات فضاء أو حدائق في المُخطّطات السكنية.

المراجع العربية:

أبو صيحة، كايد. (٢٠١٠م). جغرافية المدن. الأردن: دار وائل للنشر.
أبو عيانة، فتحي محمد. (٢٠١١م). جغرافية العمران دراسة تحليلية للقرية والمدنية. الإسكندرية:
دار المعرفة الجامعية.

إسماعيل، أحمد. (١٤١٣هـ). دراسات في جغرافية المدن. القاهرة: دار الثقافة والنشر والتوزيع.
أمانة منطقة الرياض. (٧ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). بلدية الشمال. مسترجع من:
[https://www.alriyadh.gov.sa/ar/riyadh/riyadhmunic/Pages/
AlShammal.aspx](https://www.alriyadh.gov.sa/ar/riyadh/riyadhmunic/Pages/AlShammal.aspx)

باهمام، علي سالم. (٢٠١٨م). الإسكان. بيروت: دار دكة.
التويجري، أحمد؛ والعتيبي، محمد؛ والمدبج، عبدالله؛ والمالك، فواز. (١٤٣٨هـ). التمدد العمراني
لمدينة الرياض (١٩٨٧-٢٠١٧) دراسة باستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم
المعلومات الجغرافية. مجلة العمارة والتخطيط، ٣٠(٢)، ١٩٥-٢١٣.
الجوير، إبراهيم. (٢٠١٣م). دراسة لبعض العوامل المؤثرة على توافر السكن بالمدينة
السعودية: حالة مدينة الرياض. مجلة العمارة والتخطيط، ٢٥(١)، ٢٦-١.
الحبيشي، سناء. (٢٠٠٦م). أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة: دراسة في جغرافية المدن.
رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.
السعدي، سعدي محمد صالح؛ وحسن، محمد خالص؛ والعمري، مضر خليل. (١٩٩٠م).
جغرافية الإسكان. بغداد: جامعة بغداد.

الطائي، إيمان حسين. (٢٠١٢م). كيف نحدد حجم العينة. مسترجع من:

<https://.pw/mYvNm>

العتيبي، نورة قاعد. (٢٠١٥م). التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية والعوامل المؤثرة فيها
في مدينة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، جامعة الملك سعود،
الرياض.

العشاوي، عبدالحكيم ناصر. (٢٠٠٨م). جغرافية المدن. الإسكندرية: المكتب الجامعي
الحديث.

غزولي، مشعل فاروق. (٢٠١٣م). دراسة أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية: حالة دراسية مدينة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.

غنيم، عثمان محمد. (٢٠٠٨م). تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري. عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع.

غنيم، عثمان محمد؛ والأخرس، حسن محمد؛ والجندي، هشام شعبان. (٢٠١٦م). جغرافية المدن. عمان: دار المنهجية للنشر والتوزيع.

القحطاني، عوض ملفي. (٢٠٠٩م). العلاقة بين تقسيمات وأسعار الأراضي والعوامل المؤثرة عليها: حالة دراسية مدينة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.

مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية. (٢٠١٩م). مرئية فضائية لمدينة الرياض من القمر الصناعي (Landsat-٨). الرياض: المركز الوطني لتقنية الاستشعار عن بُعد.

المرصد الحضري لمدينة الرياض. (١٤٣٨هـ). المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض. مسترجع من:

<http://www.ruo.gov.sa/indicators>

الموسى، منار عبدالله. (٢٠١٥م). محددات أسعار الأراضي السكنية بمدينة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، الرياض.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٤٠هـ). حدود نطاق بلدية الشمال. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٣٣هـ). دراسة استعمالات الأراضي بمدينة الرياض لعام ١٤٣٣هـ ملخص فني. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٣٧هـ). تحليل استعمالات الأراضي وخصائص المباني لمدينة الرياض. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٣٧هـ). الملخص التنفيذي والدراسات المعيارية والأمثلة العلمية المقارنة. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٤٠هـ). أطلس استعمالات الأراضي لمدينة الرياض. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

وزارة الشؤون البلدية والقروية. (١٤٣٥ هـ). اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ م. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.
وزارة الشؤون البلدية والقروية، مستقبل المدن السعودية. (٢٠١٦ م). نظرة شاملة حول الإطار المؤسسي للتخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.

المراجع غير العربية:

- Al-Nahdi, T., Ghazzawi, O., & Abu Bakar, A. (٢٠١٥). Behavioral Factors Affecting Real Estate Purchasing. *International Journal of Business and Social Science*, ٦ (١), ١٦٤-١٥٤.
- Żróbek, S., Żróbek-Sokolnik, A., Trojanek, M., & Trojanek, R. (٢٠١٥). The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*, ٨ (٣), ١٦٤-١٧٤. Retrieved from: DOI: ١٠.١٤٢٥٤/٢٠٧١-٨٣٣٠,٢٠١٥/٨-٣/١٣

الملحق: الاستبانة

معلومات عامة:

- كم المدة الزمنية التي قضيتها في هذا المسكن؟ () سنة.

المحور الأول: الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي السكنية

داخل المخططات السكنية:

ضعيف	متوسط	قوي	العبارات
			موقع الأرض داخل المخطط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها).
			طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية).
			طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة).
			شكل الأرض (الشكل الهندسي).
			واجهة الأرض.
			موقع الأرض (على شارع - شارعين).
			عرض الأرض أو طولها على الشارع.
			سعر المتر.
			سهولة الوصول إليها.
			عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض.
			مساحة الأرض.
			القرب من المدرسة.
			القرب من المسجد.
			القرب من مركز صحي.
			الإطلال على حديقة.

الخصائص العمرانية المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية ومدى رضا الملاك عنها شمال

مدينة الرياض: دراسة في جغرافية العمران

د. عبدالله بن معيض آل كاسي القحطاني

العبارات	قوي	متوسط	ضعيف
رأي صاحب مكتب العقار.			
مشورة الأسرة.			
مشورة الأصدقاء.			
سكن أحد (الأقارب - الأصدقاء) في المُخَطَّط.			
أخرى تُذكر.			

المحور الثاني: مدى رضاك عن الأرض السكنية التي تسكنها داخل
المُخَطَّطات السكنية:

العبارات	راضٍ تماماً	راضٍ	راضٍ نوعاً ما	غير راضٍ	غير راضٍ إطلاقاً
موقع الأرض داخل المُخَطَّط (من حيث ارتفاعها أو انخفاضها).					
طبوغرافية الأرض (مستوية - غير مستوية).					
طبيعة الأرض (مدفونة - غير مدفونة).					
شكل الأرض (الشكل الهندسي).					
واجهته الأرض.					
موقع الأرض (على شارع - شارعين).					
عرض الأرض أو طولها على الشارع.					
سعر المتر.					
سهولة الوصول إليها.					
عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض.					
مساحة الأرض.					

- لو خُيِّرت مستقبلًا: هل ستختار الأرض السكنية نفسها أو مواصفاتها، من حيث العوامل المؤثرة في اختيار الأراضي داخل المخططات السكنية أو ستغيرها؟

١. أختار الأرض نفسها أو مواصفاتها ().
٢. أختار أرضًا أخرى بمواصفات جديدة ().

- AlmrSd AlHDry lmdynh AlryAD. (1438h-). AlmŵŝrAt AlHDryh lmdynh AlryAD. mstrjç mn:
- <http://www.ruo.gov.sa/indicators>
- AlmwsŶ ‘mnAr çbdAllh. (2015m). mHddAt ÂsçAr AlÂrADy Alsknyh bmdynh AlryAD. rsAlh mAjstyr çyr mnŝwrh ‘klyh ĀdArh AlÂçmAl çJamçh Almlk sçwd ‘AlryAD.
- AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD. (1440h-). Hdwd nTAq bldyh AlŝmAl. AlryAD: AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD.
- AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD. (1433h-). drAsħ AstçmAlAt AlÂrADy bmdynh AlryAD lçAm 1433h- mlxS fny. AlryAD: AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD.
- AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD. (1437h-). tHlyl AstçmAlAt AlÂrADy wxSAŶS AlmbAny lmdynh AlryAD. AlryAD: AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD.
- AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD. (1437h-). AlmlxS Altnfyðy wAldrAsAt AlmçyAryh wAlÂmθlh Alçlmyh AlmçArh. AlryAD: AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD.
- AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD. (1440h-). ÂTls AstçmAlAt AlÂrADy lmdynh AlryAD. AlryAD: AlhyŶh AlçlyA ItTwyrdynh AlryAD.
- wzArh Alŝŵwn Albldyh wAlqryh. (1435h). AllAŶHh Altnfyðyh AlmHdθh lqWAçd AlnTAq AlçmrAny HtŶ çAm 1450m. AlryAD: wzArh Alŝŵwn Albldyh wAlqryh.
- wzArh Alŝŵwn Albldyh wAlqryh ‘mstqbl Almdn Alçwdyh. (2016m). nĎrħ ŝAmlħ Hwl AlĀTAr Almŵssy lltxTyT AlçmrAny bAlmmilkħ Alçrbyh Alçwdyh. AlryAD: wzArh Alŝŵwn Albldyh wAlqryh.

AlmrAjç Alçrbyh:

- Âbw SbHh 'kAyd. (2010m). jyrAfyh Almdn. AlÂrðn: dAr wAÿl llnÿr.
- Âbw çyAnh 'ftHy mHmd. (2011m). jyrAfyh AlçmrAn drAsh thIlyyh llqryh wAlmdynh. AlÂskndryh: dAr Almçrfh AljAmçyh.
- ÂsmAçyl 'ÂHmd. (1413h-). drAsAt fy jyrAfyh Almdn. AlqAhrh: dAr AlθqAfh wAlnÿr wAltwyç.
- ÂmAnh mnTqh AlryAD. (7 jmAdÿ AlÂxrÿ 1437h-). bldyh AlÿmAl. mstrjç mn: <https://www.alriyadh.gov.sa/ar/riyadh/riyadhmunic/Pages/AlShammal.aspx> bAhmAm çly sAlm. (2018m). AlÂskAn. byrwt: dAr dkh.
- Altwyjry 'ÂHmd: wAlçtyby 'mHmd: wAlmdlj 'çbdAlIh: wAlmAlky 'fwAz. (1438h-). Altmdd AlçmrAny lmdynh AlryAD (1987- 2017(drAsh bAstxdAm tqnyAt AlAstÿçAr çn bçd wnÿm AlmçlwmAt AljyrAfyh. mjIh AlçmArh wAltTyT30 '(2)195 ' -213.
- Aljwyr 'ÂbrAhym. (2013m). drAsh lbçD AlçwAml Almwÿrth çlÿ twAfr Alskn bAlmdynh Alçwdydh: HALh mdynh AlryAD. mjIh AlçmArh wAltTyT25 '(1)26-1 '.
- AlHbyÿy 'snA'. (2006m). ÂççAr AlÂrADy fy mdynh mkh Almkrmh: drAsh fy jyrAfyh Almdn. rsAlh mAjstyr çyr mnÿwrh 'çqm AljyrAfyA 'jAmçh Âm Alqrÿ 'mkh Almkrmh.
- Alççdy 'ççdy mHmd SAIH: wHsn 'mHmd xAIS: wAlçmr 'mDr xlyl. (1990m). jyrAfyh AlÂskAn. bydAd: jAmçh bydAd.
- AlTAÿy 'ÂymAn Hsyn. (2012m). kyf nHdd HjIm Alçynh. mstrjç mn: <https://.pw/mYvNm>
- Alçtyby 'nwrh qAçd. (2015m). AltbAyn AlmkAny lÂççAr AlÂrADy Alsknyh wAlçwAml Almwÿrth fyhA fy mdynh AlryAD. rsAlh mAjstyr çyr mnÿwrh 'çqm AljyrAfyA 'jAmçh Almlk ççwd 'AlryAD.
- AlçÿAwy 'çbdAlHkym nASr. (2008m). jyrAfyh Almdn. AlÂskndryh: Almktb AljAmçy AlHdyθ.
- yzwly 'mÿçl fArwq. (2013m). drAsh ÂsbAb ArtfAç ÂççAr AlÂrADy Alsknyh: HALh drAsyh mdynh AlryAD. rsAlh mAjstyr çyr mnÿwrh 'çlyh AlçmArh wAltTyT 'jAmçh Almlk ççwd 'AlryAD.
- çnym 'çθmAn mHmd. (2008m). txTyT AstxdAm AlÂrD Alryfy wAlHDry. çmAn: dAr Sfa' llnÿr wAltwyç.
- çnym 'çθmAn mHmd: wAlÂxrs 'Hsn mHmd: wAljndy 'hÿAm ÿçbAn. (2016m). jyrAfyh Almdn. çmAn: dAr Almnhjyh llnÿr wAltwyç.
- AlqHTAny 'çwD mlfy. (2009m). AlçlAqh byn tqsymAt wÂççAr AlÂrADy wAlçwAml Almwÿrth çlyhA: HALh drAsyh mdynh AlryAD. rsAlh mAjstyr çyr mnÿwrh 'çlyh AlçmArh wAltTyT 'jAmçh Almlk ççwd 'AlryAD.
- mdynh Almlk çbd Alçzyz llçlwm wAltqnyh. (2019m). mrÿyh fIDAÿyh lmdynh AlryAD mn Alqmr AlSnAçy (Landsat-8). AlryAD: Almrkz AlwTny ltqnyh AlAstÿçAr çn bçd.