

بحث بعنوان

دور القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي وتحقيق التنمية الحضرية في البلديات

اعداد

جواهر ابراهيم رشيد الطوره

كاتبه - القسم الفني / مخططات اراضي

بلدية الشوبك الجديدة

المستخلص

تتناول هذه الدراسة دور القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي في البلديات وأثره على تحقيق التنمية الحضرية، موضحةً أن تخطيط استعمالات الأراضي يُعدّ من العناصر الرئيسية لأي مخطط استراتيجي لتطوير المدن. تشير الدراسة إلى أهمية وجود خطط مرنة وطويلة الأمد في البلديات، تتوافق مع متطلبات التنمية المستدامة، واستيعاب النمو السكاني والاقتصادي. كما تُبرز دور القسم الفني في توفير الخدمات وتنظيم الشبكات والأنشطة، عبر تحديث دوري للمخططات لمواكبة التغيرات المستمرة. وتناقش الدراسة النظريات المفسرة لاستعمالات الأراضي، مثل نظرية القطاعات والدوائر المترابطة والنواة المتعددة، بهدف توضيح الأسس العلمية لتنظيم الاستعمالات السكنية والتجارية والخدمية. وتتطرق كذلك إلى مبررات ضرورة التقسيم الفني، ومنها تزايد السكان ومحدودية الأراضي والمحافظة على الموارد الطبيعية والسياحية، وتعرض مقترحات لتطوير إدارة التخطيط في البلديات وضبط المخالفات والتعدييات. خلّصت الدراسة إلى مجموعة توصيات أبرزها وضع استراتيجية مستقبلية مبنية على أسس مدروسة، وتعزيز مشاركة المواطنين، وتحديث القوانين، ورفع الوعي المجتمعي بأهمية تنظيم الأراضي للتكامل بين متطلبات البيئة والتنمية الحضرية.

Abstract

This study addresses the role of the technical department in organizing land planning in municipalities and its impact on achieving urban development, explaining that land use planning is one of the main elements of any strategic plan for urban development. The study indicates the importance of having flexible and long-term plans in municipalities that are consistent with the requirements of sustainable development and accommodate population and economic growth. It also highlights the role of the technical department in providing services and organizing networks and activities, through periodic updating of plans to keep pace with continuous changes. The study discusses theories that explain land use, such as the theory of sectors, concentric circles, and multiple nuclei, with the aim of clarifying the scientific foundations for organizing residential, commercial, and service uses. It also addresses the justifications for the necessity of technical division, including population growth, limited land, and preserving natural and tourist resources, and presents proposals for developing planning management in municipalities and controlling violations and encroachments. The study concluded with a set of recommendations, most notably developing a future strategy based on studied foundations, enhancing citizen participation, updating laws, and raising community awareness of the importance of organizing land to integrate environmental requirements with urban development.

المقدمة:

تعتبر الدراسات المتعلقة باستعمالات الأراضي أحد أهم العناصر التخطيطية الرئيسة لأي مخطط استراتيجي للمدن الحديثة في البلديات، فهي تسعى إلى تقويم التغيرات التي حدثت في استعمالات الأرض والأنشطة الاقتصادية المتنوعة خلال الفترات الزمنية التي نقوم فيها بعملية المسح، وحيث تعتبر نتائج هذه المسوحات تقديرات نستخدمها كخطة تطويرية وإرشادية وإطار عام للمدينة.

وكون البلديات واستخدام الأراضي فيها تتميز بالتغير المستمر، فلا بد أن يكون لدى البلديات خطط لتنظيم الأراضي طويلة الأمد وتكون مرنة مع التغيرات التي من الممكن أن تحدث، ولذلك فمن المنطوق يتوفر خطة مرنة وواضحة التطبيق من أجل تنفيذ القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي داخل حدود البلديات تتجانس مع متطلبات التنمية المستدامة، وكذلك استيعاب النمو السكاني والاقتصادي داخل حدود البلدية (أبو حسان، 2014).

ويجب أن تضم الخطة الإستراتيجية المتعلقة بتخطيط الأراضي داخل البلديات تشمل؛ المخطط الهيكلي العام للمحافظة، والمخططات الهيكلية المحلية للبلدية نفسها، و القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي الذي وضعته الهيئة العليا لتطوير البلديات فمن خلال مقترحات توزيع الأنشطة والاستعمالات الرئيسة للأراضي.

أهمية القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي واستخدام الأراضي في البلديات:

وتشمل ما يلي كما أشار الجميلي والحنطوش: (2018)

1. يوضح استخدامات الأراضي المقترحة في البلدية خلال فترة المخطط فقط دون وضع استراتيجيه

مستقبلية، وبالتالي نوع الاستعمالات المطلوب توفيرها خلال تلك الفترة فقط.

2. يحدد القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي في البلديات توزيع الكثافات غير السكنية والمناطق

المقترح رفع مستوى التطوير داخلها من أجل تحقيق أهداف التنمية الحضرية.

3. يوفر القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي في البلديات، تقييم الخدمات ومستوى توافرها.

4. يقوم مخطط الأراضي بتحديد المواقع المقترحة للخدمات والمرافق العامة والأماكن المقترحة تخصيصها

في الوقت الراهن أو حجزها في خطط التنمية.

5. كما يحدد المخطط أنواع وتصنيف شبكات الطرق والنقل الحالية والمستقبلية في البلديات من أجل

تحقيق عناصر التنمية.

تحديث دوري للنواتج وكأي عمل تخطيطي رئيسي، يحتاج “ القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي ” إلى

تطوير نظم واضحة لمتابعة ومراجعة وتحديث المخطط لفترات زمنية متفاوتة، للتأكد من تحقيق أهداف خطط

التنمية والسياسات الحضرية الموضحة في “ القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي، وأنظمة تقسيم المناطق،

والعمل على ربط هذه التغيرات بالمخطط (الأخرس، 2010).

مشكلة الدراسة وأسئلتها:

ومن هنا وضعت البلديات خطة واضحة لتسجيل وتوثيق خطط التطوير من خلال تطوير نظام لتسجيل وتحديد

الأنشطة المطورة حديثاً لكل منطقة داخل حدود البلدية، ابتداءً من مستوى القطعة السكنية وغير السكنية وحتى

مستوى القطاع الحضري والمدينة ككل. وتستخدم هذه التقنية إضافة إلى أعمال مسح استعمالات الأراضي، في

مجالات جمع البيانات الذي يشمل مجالات الصناعة والإدارة والنقل والبيئة والتعليم والصحة والعقارات، ومن

هنا جاءت هذه الدراسة للإجابة عن التساؤلات التالية:

1. ما واقع استعمالات الأراضي الحضرية داخل حدود البلديات؟

2. ما هي نظريات تخطيط الاراضي لاستخدامات التنظيمية؟

3. أهداف تنظيم تخطيط الاراضي في البلديات؟

4. ما مبررات القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي داخل البلديات؟

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى ما يلي:

1. التعرف على واقع استعمالات الأراضي الحضرية داخل حدود البلديات.

2. معرفة الخطط المستقبلية لتطوير تخطيط الاراضي من قبل البلديات.

3. والتعرف على نظريات أنماط تخطيط الاراضي لاستخدامات الأراضي.

4. معرفة أهداف تنظيم تخطيط الاراضي في البلديات.

5. التعرف على مبررات القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي داخل البلديات.

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية الدراسة مما يلي:

1. تأتي أهميتها انه تبرز أهمية تخطيط الاراضي في الكشف عن الواقع التنظيمي لتخطيط الاراضي

والخدمات.

2. العمل على بناء قاعدة بيانات من أجل الاستفادة منها في المشاريع التنموية وتوزيع التنمية على جميع المناطق.

3. إن دراسة الأراضي تعتبر مرحلة هامة في تطوير وتخطيط البلديات.

4. تتبع أهمية الدراسة كونها الدراسة الأولى على مستوى البلديات والمملكة الأردنية الهاشمية.

5. إعطاء رؤية مستقبلية للعاملين في البلديات لأهمية القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي في البلديات.

مصطلحات الدراسة:

استعمالات الأراضي: وعرفها الكنانى والجابري (2019) هي تخطيط الاراضي للوظائف المتعددة التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المحيطة بها متمثلة بالوظيفة السكنية ،التجارية ، الصناعية، الخدمية والترفيهية. وعرفتها الباحثة: بأنها تخطيط الاراضي لوظائف للأراضي داخل البلديات.

وقد عرفتها الباحثة: هي البلدية التي نسعى للتعرف القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي وواقع استعمالات الأراضي.

محددات الدراسة:

تحدد الدراسة بما يلي:

- الحدود الموضوعية: القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي وواقع استعمالات الأراضي في مناطق البلديات.

- الحدود المكانية: تحدد في البلديات والمناطق التابعة لها.
- الحدود الزمنية: في الفترة التي قامت بها الباحثة بإجراء الدراسة.

الدراسات السابقة:

سيتم عرض أبرز الدراسات ذات العلاقة بموضوع البحث، وسيتم ترتيبها من الأحدث إلى الأقدم:

وفي دراسة قام بها عليوي و جمعة (2020) هدفت التعرف على مستوى القصور في تخطيط الاراضي في مدينة الخالدية في العراق، وكذلك رفع الكفاءة الوظيفية للعاملين في بلدية الخالدية، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي، وأبرز ما توصلت اليها الدراسة من نتائج: عدم استخدام المعايير الدولية في تخطيط الاراضي، وكذلك سوء توزيع استعمالات الأرضي نتيجة لعشوائية التوسع العمراني، وكذلك إعتماذ على معلومات قديمة لتخطيط الاراضي في منطقة الخالدية في العراق. وأوصت الدراسة بضرورة تحسين واقع تخطيط الاراضي في مدينة الخالدية.

وفي دراسة طبقت على جرش قام العياصرة(2013) بدراسة هدفت إلى التعرف على مدى التطور العمراني الذي شهدته مدينة جرش وهل له علاقة بتوزيع وتنظيم الأراضي، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم استخدام المنهج الاستقرائي التحليلي، وأبرز نتائج الدراسة إن النمو ذو اتجاهين أبرز أنواع التمدد، وكذلك عن المناطق الزراعية هي أقل المناطق جذب للسكان.

وفي دراسة أخرى قامت أبو حجر(2013) بدراسة هدفت إلى معرفة العوامل التي أثرت على تخطيط الاراضي في مدينة جنين في فلسطين، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة استخدمت الباحثة المنهج الوصفي، وتوصلت

الدراسة إلى إن أبرز العوامل التي تؤثر على نمط تخطيط الاراضي في منطقة جنين هو العامل السياسي كون جنين تحت سلطة الاحتلال الصهيوني.

التعقيب على الدراسات السابقة:

تتشابه الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية في بعض الجوانب منها:

- استخدام تخطيط الاراضي، ودور تخطيط الاراضي في تنظيم البلديات.
- تم استخدام المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي التحليلي في معظم الدراسات، وهذا ما دفع الباحثة لاستخدام المنهج الوصفي.
- جاءت الدراسة الحالية مختلفة عن ما تم عرضه من دراسات سابقة في جوانب مختلفة منها؛ اختلفت في البيئة التي طبقت عليها الدراسة كون لا يوجد دراسات بنفس الموضوع طبقت على البلديات وبلديات المملكة الأردنية الهاشمية.

واستفادت الدراسة الحالية من عرض الدراسات السابقة في عدة جوانب من أهمها:

1. تحديد مشكلة الدراسة.
2. وأسئلة الدراسة وأهميتها.
3. واختيار المنهج العلمي الملائم.
4. وكذلك تكوين خلفية فكرية عن الموضوع.
5. والاستفادة من كتابة الأدب النظري.

6. والعمل على الاستفادة من المراجع والإنتاج العلمي.

7. الاستفادة من النتائج والتوصيات التي توصلت إليها معظم الدراسات والتي تدعم أو تختلف مع نتائج

الدراسة الحالية.

وتميزت هذه الدراسة من خلال:

- وتعتبر على حد علم الباحثة أول دراسة تطبق على بلديات البلديات والمملكة الأردنية الهاشمية.
- أخذت جانب التنظيمي لتخطيط الاراضي وهذه التي لم تتطرق له معظم الدراسات.

منهج الدراسة:

بناء على المعطيات وأسئلة الدراسة استخدمت الباحثة المنهج الوصفي لملائمتها مع أهداف الدراسة حيث اعتمدت الباحثة على المصادر المكتبية المتنوعة؛ من كتب ودوريات ومراجع ودراسات سابقة، وكذلك المصادر الرسمية من تقارير وإحصائيات وخرائط.

عرض نتائج الدراسة ومناقشتها:

فيما يلي عرض للنتائج التي توصلت إليها الدراسة حسب ترتيب الأسئلة:

نتائج السؤال الأول والذي نص على " ما واقع استعمالات الأراضي الحضرية داخل حدود البلديات؟

تتحدد أنماط تخطيط الاراضي في المناطق التابعة لالبلديات بناء على أنماط استعمال الأرض وهي كما يلي:

1. الاستعمال لغاية السكن: تختلف نسبة المساحة التي يشغلها الاستعمال السكني من مدينة الى اخرى

فقد تصل الى (30% و 40%) من مجموع المساحة المعمورة للمدينة.

2. الاستعمال التجاري:

يعد الاستعمال التجاري لأي مدينة بغض النظر عن حجم المدينة أو موقعها ضرورة ملحة لتلبية احتياجات سكانها من السلع والخدمات المختلفة ، وان سعة وحجم هذه الوظيفة تتناسب طرديا مع حجم المدينة ومجموع سكانها، فكلما زاد السكان أدى إلى زيادة الاستعمال التجاري، فمعظم المدن لا يتجاوز (5%) والمناطق التابعة للبلديات لا تتجاوز هذه النسبة.

نتائج السؤال الثاني والذي نص على "ما هي نظريات أنماط تخطيط الاراضي لاستخدامات الأراضي؟

إن التركيب الداخلي يختلف بالمدن والبلديات بين بلدية وأخرى حتى يمكن أن يكون الاختلاف داخل البلدية نفسها، كما يختلف من بلدية إلى أخرى لهذا السبب قاموا العلماء في التخصصات المختلفة في محاولات لإيجاد مفاهيم نظرية عامة لتفسير استعمالات الأرض داخل البلديات وبحث العلاقات بين هذه الاستعمالات المختلفة لغرض التوصل إلى العوامل التي أسهمت في تشكيل التركيب الداخلي للمدن وعملية نموها وتوسعها ومن هذه النظريات:

1. نظرية القطاعات: جاء بهذه النظرية الباحث الأمريكي هو مرهويت في القرن العشرين وتحديداً عام

(1939) وقد استند في نظرية على حقائق تتعلق بسعر الأرض وقيمة الإيجار للمناطق السكنية،

وكذلك أثر ذلك على قيمة استعمالات الأرض الأخرى في المدينة، واستند الباحث أن نمو المدينة يتم

على شكل قطاعات مختلفة ومتنوعة تعتمد على طول شبكة الطرق في المختلفة بين المدن.

2. نظرية الدوائر المتراكزه: ظهرت هذه النظرية في عام (1925) من قبل الباحث الاجتماعي ارنست

برجس الذي قام بتقسيم المدينة إلى خمس نطاقات لها مركز واحد حيث يعتبر السوق هو المحرك

الأساس لتكوين تلك الأنطقة بشكل متمركز حوله، وفي نظر الباحثة عن البلديات تميل إلى هذه النظرية في القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي.

3. نظرية النواة المتعددة: أسس هذه النظرية العالمين هارس وادوارد المن عام (1953) حيث افترضا إن

المدن الكبرى تتكون من عدة نوايا وان لكل نواة وظيفة معينة تختلف عن وظائف النوايا الأخرى، وقد تحدث العالمان أن أهم العوامل التي تؤدي إلى ظهور النواة في المدن هي:

4. الاعتماد المتبادل بين بعض النشاطات وحاجتها إلى التقارب من بعضها البعض فمثلاً؛ المنطقة الصناعية تحتاج إلى مساحات واسعة فضلاً عن طرق شبكة مواصلات.

5. بعض النشاطات لا تتسجم مع البعض الأخر مثل الصناعات الثقيلة.

6. ارتفاع التكاليف والسعر العالي للأرض قد يؤدي إلى انتقال بعض المنشآت التي لا تستطيع دفع التكاليف بسبب قلة دخلها فتختار المواقع المناسبة لها في منطقة معينة أقل تكلفة.

نتائج السؤال الثالث: والذي نص على “أهداف تنظيم تخطيط الأراضي في البلديات؟

يهدف تنظيم استعمالات الأرض داخل البلديات إلى تحسين ظروف البيئة الطبيعية للبلديات وللمناطق المحيطة بها ، كما تهدف إلى تحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية للسكان، والعمل على توفير مختلف الخدمات لهم ، ويمكن تحديد هذه الأهداف بما يلي:

• الأهداف المتعلقة بالاستعمالات السكنية(العمرانية):

1. العمل على تحسين العلاقة بين جميع القطاعات بحيث لا يطغى قسم منها على الأخر.

2. العمل على فصل المناطق السكنية عن المناطق الصناعية والتجارية والخدمات.

3. العمل على إيجاد طابع خاص للمباني داخل حدود البلدية.

4. تخصيص مناطق خاصة للأسواق بعيدة عن الأماكن السكنية.

• الأهداف المتعلقة بالخدمات:

1. توصيل جميع الخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري لجميع مناطق البلدية والتي تتفق في حجمها ومرونتها مع حجم السكان وكثرة المباني بحيث لا تكون هنالك وفرة في بعض الأحياء ونقص في المناطق الأخرى.

2. إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والصحية في جميع المناطق التابعة للبلديات.

نتائج السؤال الرابع: والذي نص على " ما مبررات القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي داخل البلديات؟

1. التزايد المستمر لأعداد السكان في مناطق ودول العالم وهذا ينطبق على البلديات بسبب تزايد السكان الناتج من الزيادة الطبيعية، والهجرة من فلسطين وسوريا.

2. محدودية مساحة الأراضي داخل البلديات.

3. المحافظة على المناطق السياحية.

4. المحافظة على الموارد الطبيعية داخل حدود البلديات.

5. تطوير إدارة تخطيط الأراضي بحيث تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية السائدة إلى الأفضل.

6. العمل على تغليب على الكثير من المشاكل التي تتجم عن التغيير في انماط استعمال الأرض كالتنافس بين الاستعمالات المختلفة والتضارب بين مصالح مستخدمي الأرض.

التوصيات:

بناء على نتائج الدراسة توصي الباحثة بما يلي:

1. على صانعي القرار في البلديات ووزارة الإدارة المحلية بضرورة القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي وتوزيع الخدمات بطريقة عادلة للجميع.
2. يتوجب على البلديات وضع إستراتيجية مستقبلية لتقسيم استخدام الأراضي مبنية على قواعد مدروسة.
3. يجب التأكيد على دور المواطنين في المشاركة في عملية تقسيم تخطيط الاراضي بما لا يلحق الضرر في أراضيهم، وتعويض المتضررين.
4. يجب على مجلة الأمة إقرار قانون عصري فيما يخص تنظيم القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي في بلديات المملكة الأردنية الهاشمية.
5. يجب أن تكون العقوبة رادعة لكل من يستخدم الأرض لغير الغاية التي قسمة فيها.
6. أوصي الباحثين في التوسع في إجراء البحوث واستعمالاتها على بيئة البلديات.

المراجع:

الأخرس، حسن.(2010). تخطيط تخطيط الاراضي الحضرية في مدينة السلط، إطروحة دكتوراه غير منشورة
الجامعة الأردنية، المملكة الأردنية الهاشمية.

أبو حسان، صالح.(2014) القسم الفني في تنظيم تخطيط الأراضي وواقع استخدام الأراضي في مدينة دورا (محافظة الخليل)، رسالة ماجستير غير منشورة جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

الجميلي، رياض والحننوش، علياء.(2018). تحليل جغرافي لاستخدامات الأراضي في قسبة عون، مجلة كلية التربية الأساسية جامعة بابل، ع39، ص1289-1305.

أبو حجير، كوثر.(2013). تطور أنماط تخطيط الاراضي في مدينة جنين، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح: فلسطين.

عليوة، يونس وجمعة، مازن.(2020). استراتيجية توزيع استعمالات الأراضي في مدينة الخالدية، دراسات للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 47(2)، ص36-50.

الكناني، كامل والجابري، أحمد.(2019). استخدام منهجية التحليل المكاني في تقييم الملائمة المكانية، مجلة كلية التربية، 12(1)، ص 12-38.

الموقع الرسمي لوزارة الإدارة المحلية،.(2022). <https://www.mola.gov.jo>