

عنوان البحث

المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مناطق بلدية جرش الكبرى

أحلام خالد محمد الخوالده¹

¹ وزارة الإدارة المحلية، رئيس قسم المساحة، بلدية جرش الكبرى، الأردن.

بريد الكتروني: <mailto:ahlamkhaled961@yahoo.com>

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4210>

تاريخ القبول: 2023/01/08م

تاريخ النشر: 2023/01/21م

المستخلص

تهدف الدراسة الحالية إلى التعرف على واقع استعمالات الأراضي الحضرية داخل حدود بلدية جرش الكبرى، وكذلك هدفت التعرف على أهداف ومبررات استعمالات الأراضي، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي، وأبرز نتائج الدراسة إن معظم استعمالات الأراضي داخل منطقة جرش تعود لاستعمال السكني، فيما الاستعمال الزراعي يطغى على استعمال الأراضي في منطقة سوف والكفير، وأوصت الدراسة بضرورة: على صانعي القرار في البلديات ووزارة الإدارة المحلية بضرورة تقسيم الأراضي وتوزيع الخدمات بطريقة عادلة للجميع.

الكلمات المفتاحية: المخططات التنظيمية، استخدام الأراضي، بلدية جرش الكبرى.

RESEARCH TITLE**ORGANIZATIONAL PLANS AND THE REALITY OF LAND USES IN THE AREAS OF THE GREATER JERASH MUNICIPALITY****Ahlam Khaled Mohammed Alkhaldeh¹**

¹ Ministry of Local Administration, Head of Survey Department, Greater Jerash Municipality, Jordan.

Email: <mailto:ahlamkhaled961@yahoo.com>

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4210>

Published at 15/01/2023**Accepted at 21/01/2023****Abstract**

The current study aims to identify the reality of urban land uses within the borders of the Greater Jarash Municipality, as well as to identify the objectives and justifications for land uses, and in order to achieve the objectives of the study, the descriptive approach was used, and the most prominent results of the study are that most of the land uses within the Jerash region are due to residential use, while Agricultural use dominates

Land use in Souf and Kfeir, and the study recommended the need for: Decision makers in municipalities and the Ministry of Local Administration should divide lands and distribute services in a fair manner for all.

Key Words: organizational charts, land use, Greater Jarash Municipality.

المقدمة:

تعتبر الدراسات المتعلقة باستعمالات الأراضي أحد أهم العناصر التخطيطية الرئيسة لأي مخطط استراتيجي للمدن الحديثة في البلديات، فهي تسعى إلى تقييم 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 مخطط استعمالات 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 بتوزيع الأراضي داخل البلديات تشمل؛ المخطط الهيكلي العام للمحافظة، والمخططات الهيكلية المحلية للبلدية نفسها، ومخطط استعمالات الأراضي الذي وضعته الهيئة العليا لتطوير البلديات فمن خلال مقترحات توزيع الأنشطة والاستعمالات الرئيسة للأراضي.

أهمية المخططات التنظيمية واستخدام الأراضي في البلديات:

وتشمل ما يلي كما أشار الجميلي والحنوش (2018):

- 1- يوضح المخطط التوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي المقترحة في البلدية خلال فترة المخطط فقط دون وضع استراتيجيه مستقبلية، وبالتالي نوع الاستعمالات المطلوب توفيرها خلال تلك الفترة فقط.
- 2- يحدد مخطط استعمالات الأراضي في البلديات توزيع الكثافات غير السكنية والمناطق المقترح رفع مستوى التطوير داخلها من أجل تحقيق أهداف التنمية الحضرية.
- 3- يوفر مخطط استعمالات الأراضي في البلديات، تقييم الخدمات ومستوى توافرها.
- 4- يقوم مخطط الأراضي بتحديد المواقع المقترحة للخدمات والمرافق العامة والأماكن المقترح 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 "مخطط استعمالات الأراضي" إلى تطوير نظم واضحة لمتابعة ومراجعة وتحديث المخطط لفترات زمنية متفاوتة، للتأكد من تحقيق أهداف خطط التنمية والسياسات الحضرية الموضحة في "مخطط استعمالات 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 حديثا لكل منطقة داخل حدود البلدية، ابتداء 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 بلدية جرش الكبرى؟
 2. ما هي نظريات أنماط التوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي؟
 3. أهداف تنظيم استعمال الأراضي في البلديات؟
 4. ما مبررات تقسيم الأراضي داخل بلدية جرش الكبرى؟
- أهداف الدراسة:**

تهدف الدراسة إلى ما يلي:

1. التعرف على واقع استعمالات الأراضي الحضرية داخل حدود بلدية جرش الكبرى.
 2. معرفة الخطط المستقبلية لتطوير استعمال الأراضي من قبل بلدية جرش.
 3. والتعرف على نظريات أنماط التوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي.
 4. معرفة أهداف تنظيم استعمال الأراضي في البلديات.
 5. التعرف على مبررات تقسيم الأراضي داخل بلدية جرش الكبرى.
- أهمية الدراسة:**

تتبع أهمية الدراسة مما يلي:

- 1- تأتي أهميتها انه تبرز أهمية توزيع الأراضي في الكشف عن الواقع التنظيمي لتوزيع الأراضي 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 محافظة جرش والمملكة الأردنية الهاشمية.
 - 5- إعطاء رؤية مستقبلية للعاملين في بلدية جرش لأهمية المخططات التنظيمية في بلدية جرش الكبرى.
- مصطلحات الدراسة:**

استعمالات الأراضي: وعرفها الكنانى والجابري(2019) هي التوزيع المكاني للوظائف المتعددة التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المحيطة بها المتمثلة بالوظيفة السكنية، التجارية، الصناعية، الخدمية والترفيهية. وعرفتها الباحثة: بأنها التوزيع المكاني لوظائف للأراضي داخل بلدية جرش الكبرى. بلدية جرش الكبرى: هي البلدية التي تقع ضمن قسبة جرش وتصنف من البلديات الفئة الأولى، وتضمن ثلاث مناطق(منطقة سوف، جرش، منطقة الكفير)(الموقع الرسمي لوزارة الإدارة المحلية). وقد عرفت الباحثة: هي البلدية التي نسعى للتعرف المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي. محددات الدراسة:

تحدد الدراسة بما يلي:

- الحدود الموضوعية: المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مناطق بلدية جرش الكبرى.

- الحدود المكانية: تحدد في بلدية جرش الكبرى 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 توزيع الأراضي 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 إليها الدراسة من نتائج: عدم استخدام المعايير الدولية في توزيع الأراضي، وكذلك سوء توزيع استعمالات الأراضي نتيجة لعشوائية التوسع العمراني، وكذلك اعتماد على معلومات قديمة لتوزيع الأراضي في منطقة الخالدية في العراق. وأوصت الدراسة بضرورة تحسين واقع استعمال الأراضي 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 حجير(2013) بدراسة هدفت إلى معرفة العوامل التي أثرت على استعمال الأراضي في مدينة جنين في فلسطين، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة استخدمت الباحثة المنهج الوصفي، وتوصلت الدراسة إلى إن أبرز العوامل التي تؤثر على نمط توزيع الأراضي 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 توزيع الأراضي، ودور توزيع الأراضي 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 بلدية جرش الكبرى 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 محافظة جرش والمملكة الأردنية الهاشمية.
- أخذت جانب التنظيمي لتوزيع الأراضي وهذه التي لم تنطرق 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 بلدية جرش الكبرى؟

تحدد أنماط استعمال الأراضي في المناطق التابعة لبلدية جرش 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. حيث وصلت نسبة هذا الاستعمال في منطقة جرش إلى (78%)، فيما تقل هذه النسبة حيث وصلت في منطقة سوف (32%)، ووصلت في منطقة الكفير (18%) فقط. و تختلف الوظيفة السكنية عن الوظيفية التجارية والصناعية في أن نسبة المساحة التي تشغلها تقل كلما اتسع حجم المدينة.

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 لبلدية جرش لا تتجاوز هذه النسبة.

3- الاستعمال الصناعي: تعتبر المدن مراكز جاذبة للمؤسسات الصناعية نظراً لما تتمتع به من توفر الخدمات، وأهمية موقعه، وكذلك توفر الأيدي العاملة الرخيصة، واتساع السوق، وقربها من المواد الخام، وتوفر شبكة واسعة من وسائل النقل. وبالنسبة لمناطق بلدية جرش الكبرى فنسبة الإشغال للصناعة قليلة بسبب عدم توفر مدينة صناعية في جرش.

4- الاستعمال لغاية السياحة: تعتبر مواقع في مدينة جرش ضمن المناطق السياحية حيث يبلغ نسبة الأراضي السياحية إلى (2%) من مجموع أراضي بلدية جرش الكبرى.

نتائج السؤال الثاني والذي نص على "ما هي نظريات أنماط التوزيع المكاني 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 بلدية جرش الكبرى تميل إلى هذه النظرية في تقسيم الأراضي.
- 3- نظرية النواة المتعددة: أسس هذه النظرية العالمين هارس وادوارد المن عام (1953) حيث افترضاً 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:
 - أ- الاعتماد المتبادل بين بعض النشاطات وحاجتها إلى التقارب من بعضها البعض فمثلاً؛ المنطقة الصناعية تحتاج إلى مساحات واسعة فضلاً عن طرق شبكة موصلات.
 - ب- بعض النشاطات لا تتسجم مع البعض الآخر مثل الصناعات الثقيلة.
 - ت- 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 استعمالات الأراضي في بلدية جرش الكبرى؟

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 هناك 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 تقسيم الأراضي داخل بلدية جرش الكبرى؟
- 1- التزايد المستمر لأعداد السكان في مناطق ودول العالم وهذا ينطبق على بلدية جرش الكبرى بسبب تزايد السكان الناتج من الزيادة الطبيعية، والهجرة من فلسطين وسوريا.
- 2- محدودية مساحة الأراضي داخل بلدية جرش الكبرى.
- 3- المحافظة على المناطق السياحية.
- 4- المحافظة على الموارد الطبيعية داخل حدود بلدية جرش الكبرى.
- 5- تطوير إدارة استعمال الأراضي بحيث تعمل على تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والطبيعة السائدة إلى الأفضل.
- 6- العمل على تغليب على الكثير من المشاكل التي تنجم عن التغير 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 تقسيم الأراضي وتوزيع الخدمات بطريقة عادلة للجميع.
- 2- يتوجب على بلدية جرش الكبرى وضع إستراتيجية مستقبلية لتقسيم استخدام الأراضي مبنية على قواعد مدروسة.
- 3- يجب التأكيد على دور المواطنين في المشاركة في عملية تقسيم استعمال الأراضي بما لا يلحق الضرر في أراضيهم، وتعويض المتضررين.
- 4- يجب على مجلة الأمة إقرار قانون عصري فيما يخص تنظيم تقسيم 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 استعمال الأراضي الحضرية في مدينة السلط، إطروحة دكتوراه غير منشورة الجامعة الأردنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
- أبو حسان، صالح.(2014) المخططات التنظيمية وواقع استخدام الأراضي في مدينة دورا (محافظة الخليل)، رسالة ماجستير غير منشورة جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- الجميلي، رياض والحنوش، علياء.(2018). تحليل جغرافي لاستخدامات الأراضي في قسبة عون، مجلة كلية التربية الأساسية جامعة بابل، ع39، ص1289-1305.
- أبو حجير، كوثر.(2013). تطور أنماط استعمال الأراضي 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>).