

بحث بعنوان

دور رقابة الابنية في تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات

اعداد

رانيا فريد عيد محمد

ملخص الدراسة

تعد رقابة الابنية من الجوانب الأساسية في التخطيط الحضري وتطوير المجتمعات المحلية، حيث تلعب دوراً بارزاً في ضمان تنظيم النمو العمراني بشكل مستدام وفق معايير محددة. تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف وتحليل كيفية تأثير رقابة الابنية على تحسين جودة الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، مع التركيز على عدة جوانب أساسية مثل تحسين البنية التحتية، وضمان السلامة العامة، وتعزيز الاستدامة البيئية. يعتبر تفعيل دور رقابة الابنية كأداة إدارية فعالة ضرورياً لتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة تلبي احتياجات المجتمعات المحلية في الوقت الحاضر والمستقبل.

<https://jaspss.com>**Abstract:**

Building regulations constitute a fundamental aspect of urban planning and the development of local communities, playing a prominent role in ensuring sustainable urban growth according to specified standards. This study aims to explore and analyze the impact of building regulations on improving the quality of services provided to the local community in municipalities, with a focus on several key aspects such as infrastructure improvement, ensuring public safety, and enhancing environmental sustainability. Activating the role of building regulations as an effective administrative tool is essential for achieving balanced and sustainable urban development that meets the needs of local communities both now and in the future.

المقدمة

تعد المؤسسات البلدية من المؤسسات الحكومية غير الهادفة إلى الربح إذ أنها تسعى إلى تقديم خدمة لأفراد المجتمع المحلي، وعليه فإن البلدية تسعى لتحسين الخدمة المقدمة لأفراد المجتمع المحلي، كما وتسعى البلديات دائما نحو التقدم والتطور المستمر والتميز في جودة الأداء المقدم وذلك من خلال تبني السياسات المختلفة للجودة الشاملة إذ أنها تعد الوسيلة التي تدار بها المنظمة من أجل تطوير فاعليتها ومرونتها في نطاق العمل والتي من خلالها يتم تحقيق كافة احتياجات أفراد المجتمع المحلي وتحقيق أهداف المؤسسة، وعليه تسعى البلديات جاهدة إلى تحسين نطاق تقديم الخدمات من خلال رفع جودتها وزيادة كفاءتها من أجل تطوير قطاع الخدمات في البلديات.

وتشهد المدن بمختلف أنحاء العالم تطور من حيث العمران والسكان ومن هذا المنطلق فلا بد من إيجاد نظام أبنية عصري يفي باحتياجات المدن من حيث مواكبة التطور ومتطلبات المدينة، حيث تعاني العديد من المدن من النمو العشوائي وتقسيمات الكثير من قطع الأراضي عشوائية ومتداخلة وكذلك ينتشر عدد ليس بقليل من الإسكانات بشكل غير مدروس حيث أنها تتمدد باتجاهات غير منظمة (Eini et al., 2021).

ومن ناحية أخرى فقد أصبحت قضية تطوير وتحديث المؤسسات الحكومية إحدى أهم القضايا الإدارية وقد غدت ترتبط بالعديد من العمليات التنظيمية والمفاهيم مثل: إعادة الهيكلة والتغيير والتجويد الشامل والتخطيط الاستراتيجي والتنظيم، كما وأن عملية التطوير الإداري هي خطة طويلة الأمد تهدف إلى تحسين وتطوير أداء المؤسسة، إذ أن مصطلح التطوير هو عبارة عن عمل مخطط

<https://jaspss.com>

يتكون من عدد من البرامج المصممة من أجل تعليم الموارد البشرية كيف تؤدي أعمالها الحالية بمستوى عالٍ من الكفاءة، كما ويعرف بأنه النشاط المستمر لتزويد الفرد بالمهارات والخبرات والاتجاهات التي تجعله قادراً على مواصلة عمل ما يؤدي التحسين بشكل تدريجي للكمال من خلال الاعتماد على معايير مراقبة الأداء والتركيز على الإبداع(عمرو،2017).

وتتزايد أهمية القضايا الحضرية في جدول أعمال السياسات الوطنية، وتعد المدن والقرى والمناطق الحضرية من المساهمين الرئيسيين في الاقتصادات الوطنية وتلعب دوراً رئيسياً كعقد في الأسواق العالمية، وعلاوة على ذلك وفي وقت تتعمق فيه العولمة وتزايد المنافسة الدولية على الاستثمار، أصبحت المناطق الحضرية أهدافاً لمجموعة واسعة من التدخلات العامة، ونتيجة لذلك تسعى سياسات التنمية الحضرية ولجان تطوير المدن والقرى في جميع أنحاء العالم إلى معالجة مجموعة من القضايا - من إدارة التوسع الحضري والازدحام إلى تعزيز التنافسية والابتكار والإدماج الاجتماعي والاستدامة البيئية.

ويعد تطوير وتنظيم رقابة الابنية من مجالات التخطيط الحضري الذي نشأ بعد عام 1900 في الدول الصناعية، حيث يركز تنظيم رقابة الابنية على إيجاد طرق لتخفيف الظروف المادية والاجتماعية السلبية للثورة الصناعية وخاصة في المناطق الحضرية، وقد نشأ المفهوم من جانب أن الواقع الاجتماعي الجيد يحتاج إلى دعم من واقع مادي جيد يمكن تحقيقه من خلال اعتماد خطة للتخطيط المادي للمكان الحضري، ومن ذلك ولدت فكرة أن أحد المنتجات الرئيسية للبلديات يجب أن يكون خطة مكانية للبيئة المادية للمنطقة الجغرافية لمنطقتها التي تخدمها، وبمرور الوقت أصبح من الواضح أن الخطة المكانية

<https://jaspps.com>

في حد ذاتها لا يمكن أن تتعامل بشكل مناسب مع المشاكل في النظم المادية والاجتماعية والبيئية للمناطق الحضرية وهناك حاجة إلى "منتجات" أخرى للحكومة المحلية (مثل قواعد تنظيم حركة المرور والتلوث والإسكان والتوظيف) لتكملة الخطة المكانية؛ وعليه يتم في الوقت الحاضر استخدام تصنيف واسع لكل من الخطط المكانية والتشغيلية حيث تسعى الحكومات في جميع أنحاء العالم إلى تحسين شكل ووظيفة رقابة الابنية. (Adda, 2020)

ومن هذا المنطلق فقد جاءت فكرة هذه الدراسة والتي تهدف إلى التعرف دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات.

مشكلة الدراسة وأسئلتها

أن موضوع الخدمات التي تقدمها البلديات حظيت باهتماماً متزايداً في الفترة الأخيرة من قبل العديد المهتمين والعاملين في قطاع الخدمات من مخططين وإداريين وفنيين وممولين، خاصة في ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها البلدان المختلفة، كما وأصبحت الخدمات التي تقدمها البلديات لأفراد المجتمع المحلي محل تساؤل وانتقاد وشك حول قدرتها على العمل بكل كفاءة وفاعلية من أجل مواكبة حجم ونوعية هذه التطورات، وازدادت القناعة بأن المشكلة الحقيقية التي تواجه قطاع الخدمات تتعلق برقابة الابنية وكيفية تطويره، وقد نما هذا الاهتمام بموضوع إدارة الخدمات البلدية في العديد من الدول المتقدمة منذ الفترة الماضية وذلك نظراً لارتباط هذا النظام بحياة الإنسان من جهة وقطاعات التنمية من جهة ثانية.

أهمية الدراسة

تتجلى أهمية هذه الدراسة في أنها تقوم على استقراء التعرف دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، وذلك نظراً لأن رقابة الابنية يعتبر أحد أهم العناصر التي تقوم في تنظيم المباني في العديد من دول العالم، كما وتتجلى أهمية هذه الدراسة من ارتباطها بجانب هام ويرتبط بمتلقي الخدمات وذلك على اعتبار أن رضاهم يمثل أحد أهم الأهداف التي تسعى البلديات إلى تحقيقها، وعليه فإن إن الحصول على معرفة تتعلق بهذا الجانب سوف تساهم في تحسين وتنمية جودة الخدمات المقدمة وتطويرها وبالتالي تحقيق رضا هؤلاء المتلقين للخدمة مما يساهم بتحقيق أهداف البلدية وعليه تتمثل أهمية الدراسة في شقين:

أولاً: الأهمية العلمية:

جاءت أهمية هذه الدراسة من أهمية معرفة دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، وعليه فإن تعد بمثابة إضافة جديدة لمكتبة الدراسات والأدبيات التي تتعلق بهذا الموضوع.

كما وأن تناول معرفة دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، سيساهم في تقديم العديد من التوصيات والمقترحات التي تساعد في سهولة اتخاذ القرارات في وزارة الإدارة المحلية.

وجاءت أهمية هذه الدراسة من ندرة الدراسات التي تبحث في دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات في الأردن.

ثانياً: الأهمية العملية:

أن نتائج الدراسة الحالية ستوفر لمتخذي القرار والباحثين والمهتمين بالدراسات معلومات هامة عن دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، وبالتالي تساعدهم في اتخاذ الإجراءات المناسبة لتحسين تقديم الخدمات المحلية لأفراد المجتمع المحلي.

كما ويؤمل أن يستفاد من نتائج هذه الدراسة في بعض الدراسات والأبحاث اللاحقة والتي من الممكن أن تتناول نفس الموضوع في أبعاد مختلفة وأن تشمل عمل أكثر من بلدية، وأن تسهم نتائج هذه الدراسة في الخروج بتوصيات تبين دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات.

الإطار النظري والدراسات السابقة

أولاً: الإطار النظري

تتطور عمليات التنمية الحضرية بشكل كبير بالتحول الهيكلي الأكثر عمومية للمجتمعات، حيث شهدت المجتمعات تغيرات لم يسبق لها مثيل في التاريخ الحديث مثل انهيار النظم السياسية والاقتصادية وسياسات التكامل الجديدة وعولمة الاقتصاد وتدهور الدولة القومية والهجرة الجماعية والتكشف الحكومي وإعادة الهيكلة الاجتماعية، وبالنسبة للمدن الكبرى في البلدان النامية تنشأ المشاكل من تزايد عدد سكانها باستمرار وتظهر التغيرات الهيكلية في المجتمعات بوضوح في المناطق الحضرية وتتناول الجغرافيا الحضرية تحليل الأبعاد المعقدة للعمليات والأنماط والهيكل الحضرية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسياسية وعمليات التخطيط الحضري لبناء أو الاحتفاظ بالمزايا النسبية المحلية.

<https://jaspps.com>

ومن جهة أخرى يوجه المخططين الحضريين إلى تطوير المدن والقرى، وتتطلب الخطة الحضرية المتطورة والفعالة بحثاً شاملاً ومدخلات من العديد من أصحاب المصلحة، بما في ذلك المواطنين وملاك الأراضي والموظفين الحكوميين ويجب على المخططين الحضريين التفكير في خططهم من منظور كل من سيتدور بجهودهم، وبما أن تنفيذ الخطة يستخدم أموال دافعي الضرائب، يجب أن تكون الخطة عملية وفعالة من حيث التكلفة قدر الإمكان، ومن منظور البلديات والحكومة المحلية يمس تطوير نظام الابنية العديد من عناصر الحياة في المدينة - الأراضي الجديدة والموجودة مسبقاً والمباني والطرق والمساحات العامة والنقل والتنمية الاقتصادية والبنية التحتية والبيئة من بين أمور أخرى. (Klosterman, et al., 2018).

كما ويؤثر رقابة الابنية على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس دوره على العديد من العاملين في مجال الابنية من مستثمرين ومهندسين لمواطنين وحتى المستأجرين، كما وينعكس دوره على السياسة التنظيمية في الأردن، نظراً لغياب التخطيط العمراني الشمولي، مما يتسبب في حدوث تشوهات في التوسع العمراني بالإضافة إلى حدوث الأزمات المرورية الخانقة في قطاع النقل، مما استدعى النظام الجديد إلى وضع موضوع النقل والمرور ضمن الأهمية القصوى، من خلال محاولة توفير مواقف للسيارات ضمن حدود قطعة الأرض وربطها بالمساحة وفئة التنظيم.

كما ويقوم النظام على منح صلاحية منح تصاريح لإقامة مشروعات صناعية وحرفية وتجارية جديدة في الأحياء السكنية وداخل المنازل تبعاً لشروط فصلها المشروع وحسب الحي السكني، فيما شدد على

<https://jaspss.com>

توفير مواقف للمركبات في المباني وعدم التساهل بالمخالفات المترتبة على ذلك (نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016، 2018).

ومن ناحية أخرى تعتبر الخدمة التي تقدمها المؤسسات الحكومية بشكل عام والبلديات بشكل خاص عمليات ذات طابع تكاملي تنطوي على عدد من المدخلات والمخرجات، وبالنسبة للمدخلات فإن هناك ثلاثة أنواع يمكن أن تجري عليها عمليات التشغيل لإنتاج الخدمة المطلوبة تتمثل فيما يلي (زواغي، 2017):

الأفراد: إذ يمثل المواطن طالب الخدمة أحد أنواع المدخلات في عمليات الخدمة العامة، أي عندما تؤدي هذه العمليات على المواطن بذاته.

الموارد: حيث يمكن أن تصبح مختلف الموارد والأشياء هي أحد أنواع المدخلات في عمليات الخدمة المقدمة من المنظمات العامة؛ أي عمليات الخدمة التي يتم إجراؤها على الأشياء وليس على الأفراد.

المعلومات: تمثل أحد أنواع المدخلات في عمليات الخدمة العامة ويطلق عليها عمليات تشغيل المعلومات، ويعكس هذا النوع الجانب الحديث للخدمة العامة، كمحصلة التطور في تكنولوجيا المعلومات والاتصال.

ثانياً: الدراسات السابقة

سيتم في هذا الجزء إلقاء الضوء على عدد من الدراسات السابقة التي تناولت أبعاد الدراسة، ونظراً لندرة الدراسات السابقة التي تناولت متغيرات دراسة البحث سوف يقوم الباحث بتقديم ما وجده من دراسات وسيتم ترتيبها من الأحدث إلى الأقدم.

دراسة (Adda, 2020) وهي دراسة بعنوان "تخطيط التنمية المحلية في إطار اللامركزية الإدارية - تجارب المغرب وتونس" وقد هدفت الدراسة إلى معرفة مدى مساهمة اللامركزية الإدارية في تخطيط التنمية المحلية، باعتبار أن تحقيق التنمية المحلية يتطلب تنفيذ سياسة عامة قائمة على أسس علمية، من خلال دراسة تجارب المغرب وتونس في مجال التنمية المحلية في اللامركزية الإدارية، كونها أسلوب تنظيم إداري ووسيلة لدعم المواطنين ومشاركتهم في عمليات الحوكمة والإدارة، واتبعت الدراسة المنهج الاستقرائي، وتوصلت إلى أن الاهتمام بالتنمية المحلية يرتبط بفلسفة اللامركزية، فمن خلال تحقيق برامج التنمية المحلية، تواجه الوحدات المحلية العديد من المشاكل، بما في ذلك التمويل، لذلك يصعب على الوحدات المحلية تنفيذ كافة برامج التنمية، الأمر الذي يتطلب وجود هيئة مثل البلدية لضمان إدارة التنمية المحلية لغرض معرفة احتياجات السكان المحليين، كما وأوصت الدراسة بضرورة الاستفادة من الخبرات الدولية الرائدة في تخطيط التنمية المحلية وكذلك اللامركزية الإدارية، وضرورة فتح المجال للبلدية للمساهمة في المرافق العامة وإبرام اتفاقيات تعاون لامركزية مع جهات أجنبية، وإن هيمنة الدولة في إدارتها المركزية على المجتمعات المحلية أكبر من مسألة الدعم والتمويل، لذلك يجب تبني اللامركزية الإدارية في إدارة التنمية المحلية والتخطيط.

<https://jasps.com>

بينما هدفت دراسة (Almusaed & Almssad,2019) وهي دراسة بعنوان “ظاهرة المدينة بين التركيبية والتكوين العمراني” إلى التعرف على العلاقات الاجتماعية التي يطورها سكان المدن، وتوصلت الدراسة إلى أن المدن تتميز بتشكيلة واسعة من الفئات الاجتماعية وأنماط الحياة، ويمثل التكوين الحضري شكلاً من أشكال المدينة يحصل فيه على ترتيب رسمي بحيث لا يرتبط شكل أي مجموعة حضرية بظاهرة عشوائية بل بتدخل يتم إتقانه وفهمه، وبالنسبة للمدينة يمثل التكوين الحضري ما يمثله التكوين المعماري للمبنى ويقوم هذا التكوين بتحويل مجموعة مشتتة محتملة إلى مجموعة كاملة مما يحل التناقضات التي تنشأ عندما تكون متطلبات وشروط المشروع متعددة ويتم بناء الأشكال المكانية والتركيبات الحضرية بمرور الوقت أطول من التكوين المعماري ومن ناحية أخرى يفهم “تصميم البيئة الحضرية” من قبلنا على أنه تكوين معقد للأماكن العامة للمدينة وتقع في مستوى الطابق الأرضي من مبنى المدينة وتضمن النشاط الحيوي للمجتمع الحضري.

أما دراسة (Abyzov, 2019) بعنوان “ العمارة وأنظمة البناء: الفكرة والتطور” فقد هدفت إلى إلقاء النظر على مفهوم أنظمة العمارة والبناء وتحليل تاريخ تطورها باعتبارها الوسيلة المادية والتقنية الرئيسية لتنفيذ (إنشاء) البيئة المعمارية. ومن أهم النتائج التي توصلت لها الدراسة أن حل مشاكل الإسكان والتنمية العمرانية الحديثة مستحيل بدون وجود مناهج وأساليب جديدة لتصميم وتطوير وإدارة وتنسيق القرارات المعمارية والهندسية والتكنولوجية والصناعية. العمارة وأنظمة البناء (ABSS) والذي يستخدم للإشارة إلى دمج نظام القرارات المعمارية مع أنظمة التكنولوجيا المنسقة والتي تنطلق من منهجية عالمية في حالة عدم وجود تعريف واضح لمفهوم (ABS) وهو شائع في اللغة المهنية والأدب.

<https://jaspps.com>

ودراسة العمرو (2017) بعنوان ” مراكز خدمات الجمهور في الهيئات المحلية في جنوب الضفة الغربية: التحديات وسبل التطوير ” وقد هدفت الدراسة إلى التعرف على أهم التحديات التي تواجه مراكز خدمات الجمهور في الهيئات المحلية في جنوب الضفة الغربية والتعرف على سبل تطوير هذه المراكز، والتي تسهم في تطوير مراكز خدمات الجمهور بشكل خاص، وتطوير البلديات بشكل عام، ومعرفة الإضافة التي قدمتها مراكز خدمات الجمهور في الهيئات المحلية من ناحية أسلوب وطريقة تقديم الخدمة، وقد تكون مجتمع الدراسة من البلديات الفلسطينية، وتكونت عينة الدراسة من البلديات التي لديها مراكز خدمات للجمهور في جنوب الضفة الغربية (الخليل، وبيت لحم) والبالغ عددها 80 بلدية، ولتحقيق هدف الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي نظراً لأن هذا النوع من الأبحاث يمس واقع العمل والحصول على معلومات دقيقة ومفصلة في بعض الأحيان، و لما له ايجابية قوية في الحصول على المعلومات بدقة، تم اتباع أسلوب جمع البيانات الكمية من خلال الاستبانة من قبل المواطنين والموظفين. وقد توصلت الباحثة الى مجموعة من النتائج ومن أهمها: أن أهم تحدي يواجه مراكز خدمات الجمهور هو التحدي الاجتماعي من التحديات الخمس المعروضة بالدراسة، وقد أظهرت النتائج أن هنالك رضا بدرجة متوسطة من المواطنين عن الخدمات المقدمة من خلال مراكز خدمات الجمهور، ومن أهم التوصيات كانت تطبيق مبدأ المشاركة ومبدأ العمل مع المواطن وذلك من خلال إشراكهم في وضع الخطط التطويرية لمراكز خدمات الجمهور، وتثقيفهم حول آلية عملها، و من خلال عمل ندوات للاستماع للمواطنين وأخذ مقترحاتهم بعين الاعتبار، وتحديد اجتماعات دورية للمساءلة المجتمعية والتي تساهم وبشكل كبير في خلق المصارحة بين السائل والمسؤول وبالتالي زرع الثقة بين

<https://jaspps.com>

المواطن والبلديات، وتعزيز فكرة مراكز خدمات الجمهور وزيادة الولاء لها من قبل المواطنين وزيادة تقبلهم لتلقي الخدمات من خلالها.

وقد هدفت دراسة غنيم وأبو زنت (2010) وهي بعنوان "الفوارق التنموية المكانية بين خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى في المملكة الأردنية الهاشمية حالة دراسية" إلى عرض وتحليل الفوارق التنموية المكانية البيئية والضمنية من منظور خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (19) لسنة (1985) في المملكة الأردنية الهاشمية. واستخدمت الدراسة أسلوب تحليل المحتوى في تحقيق أهدافها، وقد توصلت الدراسة إلى وجود عدم توافق وانسجام ما بين خطط التنمية الأردنية وبين أحكام التنظيم المحددة لأغراض الاستخدام السكني للأرض في نظام الأبنية خاصة فيما يتعلق في الحد من الفوارق التنموية المكانية البيئية والضمنية؛ ففي الوقت الذي تسعى فيه خطط التنمية الوطنية والإقليمية للحد من الفوارق التنموية المكانية البيئية والضمنية، تعمل أحكام تنظيم استخدام الأرض السكني في نظام الأبنية على تكريس هذه الفوارق داخل التجمعات السكانية. وقد أوصت الدراسة بإعادة النظر في محتوى مواد أحكام التنظيم الواردة في نظام الأبنية والتنظيم بحيث تتوافق في معطياتها ومواصفاتها الفنية مع أهداف خطط التنمية الوطنية والإقليمية.

ثالثاً: التعقيب على الدراسات السابقة

تناولت الدراسات السابقة والتي تتعلق في دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، دور هذه المتغيرات على متغيرات متنوعة، كما درست بعض العوامل والمتغيرات التي تؤثر عليها، وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في ندرة موضوع الدراسة إذ نلاحظ

<https://jasps.com>

بأن عدد قليل جداً من الدراسات قامت ببحث هذين المتغيرين معاً، كما وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عينة الدراسة والتي من البلديات في الأردن.

منهجية الدراسة

قام الباحث باستخدام المنهج الاستقرائي وذلك نظراً لطبيعة موضوع الدراسة والذي يتعلق بالتعرف على دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات، وتم ذلك من خلال مراجعة عدد من الدراسات السابقة التي تتعلق بمتغيرات الدراسة وإلقاء الضوء على رقابة الابنية، ومن أهم ما يميز هذا المنهج أنه يدرس واقع الظاهرة ويصف خصائصها بدقة، ويقتضي استخدام المنهج الاستقرائي مع مراعاة عدة أمور تتمثل بما يلي:

1. جمع كافة المعلومات والبيانات المتوفرة والضرورية لفهم مشكلة الدراسة وتفسيرها وهذا يتطلب استخدام المصادر الثانوية من كتب ومقالات وغيرها.
2. أن تتوفر لدى الباحث القدرة والمهارة اللازمتين لتحليل الدراسات وإجراء المقارنات حول متغيرات الدراسة.

نتائج البحث

ومما يجدر الإشارة إليه أن رقابة الابنية في كل من البلديات وذلك بناء على ضغوطات الشركاء من المجتمع المحلي والمستثمرين بالإسكان أو بالمجمعات التجارية أو الصناعية من أجل إنتزاع مكتسبات خاصة وبناء على التطورات الحاصلة في المجتمع الأردني وتغير أسلوب المعيشة والسكن بين أفراد

<https://jasps.com>

المجتمع وبالمقابل فإن على البلديات أن تمثل المواطن من باب تمثيلها للمصلحة العامة وكلما كان التوافق والانسجام ومن أهم النتائج التي تم التوصل إليها ما يلي:

ما هو دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات؟

إن مخرجات نظام الابنية والتنظيم لا بد من أن يراعي حقوق ومكتسبات كافة الأطراف، وهم المدينة والمواطن والمستثمر سواء المستثمر بالقطاع التجاري أو الصناعي أو العقاري أو غيرهم، بينما نجد أن هذا النظام تغول على حقوق المواطن ومكتسباته كما تغول على كافة القطاعات الاقتصادية خاصة القطاعات التجارية والعقارية مما يستوجب وقف العمل به وإعادة دراسته بالكامل و بالتشارك مع مؤسسات المجتمع المدني المعنية بتطبيقه؛ للخروج بنظام عصري يراعي حقوق كافة الأطراف وينقل المدينة للحدثاء لتصبح مدينة عصرية ذكية، تضاهي المدن العصرية في البلدان المجاورة.

كما وكان من أبرز المواد والبنود المقترح إجراء تعديلات عليها في رقابة الابنية التي شارك بها ودعا المشاركون الذين يمثلون الجمعيات والمكاتب الهندسية وغرفة التجارة ونقابة المقاولين ونقابة المهندسين لإدراج التوضيحات التي صدرت عن وزير البلديات بخصوص مواد في النظام كمواد معادلة لها.

حيث تم تداول بعض التعديلات المتعلقة في الارتدادات لقطع الأراضي المنظمة بعد صدور النظام وليست الأراضي القبلية، وأوصت اللجان المختصة بالأخذ بعين الاعتبار تعريف البناء وتحديد الرسوم واحتساب طابق التسوية من متوسط منسوب الشارع الأعلى وليس الشارعين إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أو أكثر، وتم اقتراح إجراء تعديلات في المادة المتعلقة بالمواقف بحيث تصبح نفس عدد الشقق السكنية بغض النظر عن سعة الشارع وعدم تحميل أي غرامة للمالك وطالبوا بإلغاء احتساب

<https://jaspps.com>

الكثافة السكانية كمقياس لعدد الطوابق والمواقف، كما أوصت اللجنة إلى إجراء تعديلات في زيادة مدة اعتبار الرخصة سارية المفعول بعد الحصول عليها إلى خمس سنوات على الأقل في حال عدم الشروع بالبناء خلال فترة الرخصة المحددة بعام واحد، وعدم تحميل المالك نسبة 10% من قيمة الرخصة في حال تجديدها لنفس البناء كما هو الحال في المادة 17.

وأشاروا إلى ضرورة تعديل المادة 10 بإلغاء ربط المشاريع الاستثمارية بموافقة مجلس التنظيم الأعلى، على اعتبار أن اللجان المحلية والبلدية هي الأقدر على تقدير الحالة والحاجة الاستثمارية في مناطقها وإعادة النظر بربط عدد المواقف برخص المهن في المنشآت التجارية لصعوبة تحقيقها وكذلك إلغاء اشتراط النظام لمصادقة مديرية الشؤون البلدية التي يقع العقار ضمن حدودها.

وأشارت اللجنة إلى ضرورة إجراء بعض التعديلات على النظام بما يصب بمصلحة الوطن وخدمة الاقتصاد الكلي والحفاظ على مصالح جميع الأطراف، وفي مقدمتها المواطن ذي الدخل المحدود والمتدني بامتلاك مسكن بسعر مناسب نظراً لانعكاسات النظام بصيغته الحالية على ارتفاع كلفة الاستثمار بهذا القطاع والذي اعتبره يتقاطع مع أساسيات الحياة بتوفير المأوى الآمن واللائق.

وخصوصاً مع وجود تعارض بين العديد من بنود النظام ذات الصلة ببعضها لاسيما عند احتساب قيمة الرسوم ومعالجة قطع الأراضي المضروبة التي لا تحقق اشتراطات النظام الجديد من خلال نص صريح في النظام وليس معالجتها بشكل فردي وفي ذات الوقت معالجة الاختلالات الموجودة فيه والتي لا تمكن هذا القطاع الحيوي والمهم من النهوض بمسؤولياته ودوره في البناء والتنمية وتحقيق الأمنين الاقتصادي والاجتماعي، خصوصاً مع تراجع حجم النشاط بقطاع البناء وتراجع الاستثمار فيه منذ بدء

<https://jaspps.com>

العمل بالنظام مطلع عام 2017، حيث قامت عددا من شركات الاسكان بتجميد نشاطها بالكامل بالاستثمار به.

ومن خلال مراجعة قانون رقابة الابنية الجديد بعد التعديلات يمكن الملاحظة وجود اهتمام حكومي في النظام من خلال الاهتمام بالجانب الاقتصادي والاجتماعي، حيث يلاحظ أن النظام بشكله الجديد بعد إجراء التعديلات المقترحة عليه من قبل اللجان المختصة كان إيجابيا و مراعي لمختلف مصالح البلد ووجود اهتمام بمراعاة مصلحة المواطن ومصلحة المستثمر بالإضافة إلى محافظته على جماليات المدن والقرى وعلى البيئة وكان نظاما محفزا للاقتصاد، حيث عالج النظام الجديد أوجه القصور والضعف في النظام السابق وخصوصا بالبنود التي تنافت وتقاطعت مع باقي الأنظمة والقوانين وخصوصا قانون البناء الوطني، ومن أبرز المشاكل التي تم الوصول لحلول لها من النظام الغرامات والتسهيلات والعقوبات والرسوم بالإضافة الى نسب الارتدادات وعدم الاعتداء على الأرصفة ومراعاة الكثافة السكانية، كما وتم التطرق من خلاله إلى معالجة القصور في بعض المواضيع المتعلقة بالأراضي والابنية والبلاتين والزيادة في عدد الطوابق، بالإضافة الى المواقع السكنية والمواقف التجارية، كما وتم معالجة موضوع ضمان الكفاية العشرية والصيانة، وتم معالجة الغرامات وربطها بماهية المدينة أو القرية وربطها بسعر الأرض، بالإضافة إلى مناقشة العقوبات بحيث تكون رادعة وتساهم على الانضباط واتباع القوانين بالابتعاد عن العشوائيات.

أما بالنسبة لمساوئ النظام فإنه:

أولاً: يشمل جميع المدن والقرى ضمن المملكة (باستثناء أمانة عمان) بغض النظر عن جغرافيتها أو طبيعتها أو الأحوال الاقتصادية للمدن والقرى المختلفة والطابع المعيشي والاجتماعي لسكان هذه المدن وأنه يطبق عليهم بنفس النصوص والأحكام (باستثناء الرسوم) فقد قسمت البلديات إلى فئات لغايات احتساب الرسوم.

ثانياً: إن النظام يكتم بشكل كبير صلاحيات اللجان المحلية للتنظيم من حيث القرارات التنظيمية وإدخال المناطق للتنظيم بالشكل الذي يتناسب مع طبيعة كل منطقة على حدا دون الحاجة للرجوع لمجلس مركزي (وهنا يقصد مجلس التنظيم الأعلى) حيث أن الرجوع بالقرارات الى مجلس التنظيم الاعلى يزيد من مدة إجراء التعديلات التنظيمية ويجعل الخوض في مثل هكذا قرار إجراء طويل ومعقد ويحول دون انجاز هذه القرارات التي يبني عليها مشاريع قد تكون مفيدة للمجتمع المحلي لتلك البلدية على وجه الخصوص.

ثالثاً: إن النظام والذي ينبثق عن قانون الأبنية وتنظيم المدن والقرى لعام 1966 هو نظام مبني على قانون قديم جدا ولا يتبع العصر الحالي حيث انه وضمن محددات هذا النظام أنه ينبثق عن قانون مر عليه ما يزيد عن 70 سنة دون أي تعديل أو تحديث وذلك يحدد واضعي هذا النظام ضمن قانون لا يواكب هذا العصر.

رابعاً: ان النظام لم يجد حلا لمشكلة عشوائية التنظيم وعشوائية تنظيم استعمالات الأراضي حيث انه لم يذكر استناده على أي مخطط شمولي يرجع اليه في اي تعديل تنظيمي على استعمالات الأراضي

<https://jasps.com>

ولم يترك للمجالس المحلية الحرية في استحداث مخطط شمولي يختص بها ويكون مخصصاً للمنطقة بشكل خاص وحسب جغرافيتها ووضعها الاجتماعي حيث أنه لا يمكن تطبيق نفس الأحكام ونفس الرؤية على منطقة جبلية وعرة وعلى منطقة منبسطة.

خامساً: إن النظام لم يهتم اهتماماً كبيراً بالشكل الجمالي للمدن أو بالمناطق الخضراء ولم يشجع البلديات على ذلك حيث أن بند المناطق الخضراء ضمن حدود الأراضي وحده غير كافي وعلى من يطور النظام مستقبلاً استحداث بنود للمناطق الخضراء ضمن حدود الشوارع.

سادساً: عدم اهتمام النظام بإيجاد حل فعلي لأكبر مشكلة تواجهها المدن وهي أزمة السير حيث لم يتم إلزام البلديات باستحداث طرق تتناسب من حيث السعة والمناطق المخدومة بتلك الطرق كما لم يرد تفصيلاً للطريقة التي تصمم بها تلك الطرق بشكل يضمن توفر المسارب اللازمة لغايات النقل العام والمشاة.

وأخيراً فإن عدم وجود بنود توجه البلديات لاستحداث مناطق كاملة خاصة للمشاة ووسائل النقل فقط خصوصاً ضمن المناطق التجارية المكتظة يعد من أهم مساوئ هذا النظام حيث أثبتت عدة دراسات أن الطريقة المثلى لمعالجة أزمات المرور هي تخصيص مناطق للمشاة وتكوين شبكة نقل متكاملة.

نتائج الدراسة

أن رقابة الأبنية يؤثر بشكل كبير على أفراد المجتمع المحلي والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس دوره على العديد من العاملين في مجال الأبنية من مستثمرين ومهندسين لمواطنين وحتى المستأجرين،

<https://jasps.com>

كما وينعكس دوره على السياسة التنظيمية في الأردن ويعزى السبب في ذلك إلى زيادة العمران والسكان في المدن المختلفة في الأردن.

تعاني البلديات في الأردن من العديد من المشاكل كالتخطيط العشوائي للمدن والقرى والتي قد تعزى إلى قانون تنظيم المدن والقرى والبناء العشوائي والترهل الإداري في الكادر العامل بها، وضعف في تأهيل الموظفين العاملين، وقصور في معظم الخدمات المقدمة من قبلها لأفراد المجتمع المحلي، وتدخل السلطة المركزية بأعمالها.

تساهم البلديات في تنمية مجتمعاتها المحلية وتعتبر حجر الأساس للتنمية المحلية وتقوم البلديات بتقديم خدمات البنية التحتية وزيادة التنظيم لمواجهة التزايد السكاني مما يستدعي توفير التمويل والدعم المستمر لها، بالإضافة إلى معالجة مديونيتها كونها الأقرب إلى المواطن في تلمس معاناته اليومية وأن وجودها جاء بهدف تسيير خدمة المواطن ضمن نطاقها الجغرافي.

أن الخدمة هي تلك الجهود التي تقدمها المؤسسة من أجل تحقيق احتياجات خاصه للعملاء أي أنها نشاط أو عمل يتم انجازه من أجل هدف معين.

ومن خلال مراجعة قانون رقابة الابنية الجديد يمكن الملاحظة وجود اهتمام حكومي في النظام من خلال الاهتمام بالجانب الاقتصادي والاجتماعي، حيث يلاحظ أن النظام وبشكله الجديد كان إيجابيا ومراعياً لمختلف مصالح البلد، ووجود اهتمام بمراعاة مصلحة المواطن ومصلحة المستثمر بالإضافة إلى محافظته على جماليات المدن والقرى وعلى البيئة وكان نظاما محفزاً للاقتصاد، حيث عالج النظام

<https://jaspps.com>

الجديد أوجه القصور والضعف في النظام السابق وخصوصا بالبنود التي تناقت وتقاطعت مع باقي الأنظمة والقوانين وخصوصا قانون البناء الوطني.

يقوم رقابة الابنية على تلبية الحاجة الملحة لتطوير التشريعات الناظمة للبناء للسيطرة على التوسع العمراني وضبطه من حيث تعظيم الفوائد من هذا النمو لمحرك لقطاع اقتصادي مهم يلبى قطاع اجتماعي في غاية الأهمية وتلافي السلبيات والتشوهات ما أمكن في المدن والقرى والبوادي.

أن من مميزات رقابة الابنية أنه يهدف إلى تغليظ المخالفات على المخالفين في اقامة الأبنية بمختلف أنواعها للحد من المخالفات ومنع العشوائيات، والتوسع في منح تسهيلات للبناء الأخضر.

إن من أهم مساوئ النظام هو عدم معالجته لعشوائية التنظيم وعدم تمهيد الطريق لكي تضع كل بلدية أو منطقة جغرافية نظام يختص بها ويناسب طبيعتها الجغرافية والسكانية والاجتماعية.

توصيات الدراسة

في ضوء ما أتت به الدراسة من نتائج واستنتاجات، فإنّ الباحث يوصي بما يلي:

السعي من قبل المؤسسات الحكومية بشكل عام والبلديات بشكل خاص إلى البحث عن آلية تقوم بتجميع كافة الخدمات تحت مركز واحد يقوم بتقديم كافة الخدمات، وذلك من أجل تحسين الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في الأردن.

<https://jaspss.com>

القيام بإجراء المزيد من الدراسات والبحوث لمعرفة دور رقابة الابنية على تطوير الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات وتحسين الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي في البلديات وعقد المؤتمرات والندوات حول هذا الموضوع.

تركيز اهتمام البلديات على تحسين الخدمات المقدمة للمجتمع المحلي وذلك نظراً لأنها تعتبر منهجية ملائمة للتعامل مع البيئة التنافسية ويزيد فرص تميز العمل البلدي.

إعطاء صلاحيات أكثر للمجالس المحلية للتنظيم وذلك لغايات تخفيض الإجراءات وتقصير مدة الخدمات المقدمة ومناسبة ذلك لكل منطقة على حدا.

مراجعة النظام باستحداث بنود توجه الاهتمام بالمساحات الخضراء ضمن الطرق وبشكل وجماليات المدن.

استحداث أنظمة مختلفة للمناطق المختلفة ضمن المملكة تتناسب وطبيعتها الجغرافية والاجتماعية بمشاركة فاعلة من المجتمع المحلي لتلك المناطق والمستثمرين فيها وبشكل يضمن عدم تغول طرف على اخر.

عمل مخطط شمولي للمناطق وخصوصا النامية منها وإلزام البلديات فيه ضمن بند في هذا النظام.

المصادر والمراجع

زواغي، زينة (2017)، الإدارة الإلكترونية وتحسين جودة الخدمة العمومية بقطاع العدالة بالجزائر، أبحاث المؤتمر الدولي المحكم: الإدارة الإلكترونية بين الواقع والحتمية: مركز البحث وتطوير الموارد البشرية رماح ومختبر التنمية التنظيمية وإدارة الموارد البشرية جامعة البليلة 2 لونيبي علي الجزائر، عمان: مركز البحث وتطوير الموارد البشرية (رماح) مخبر التنمية التنظيمية وإدارة الموارد البشرية جامعة علي لونيبي بالبليلة 2 ، 603 - 612.

عقل، كريم (2018)، تدقيق أداء أنشطة البلديات ودوره في تحسين الخدمات المقدمة (بحث تطبيقي في مديرية بلديات المثني).

عمرو، ولاء (2017)، مراكز خدمات الجمهور في الهيئات المحلية في جنوب الضفة الغربية: التحديات وسبل التطوير. رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة الخليل.

غنيم، عثمان ، و أبو زنت، ماجدة (2010)، الفوارق التنموية المكانية بين خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى في المملكة الأردنية الهاشمية: حالة دراسة، دراسات- العلوم الإنسانية والاجتماعية: الجامعة الأردنية - عمادة البحث العلمي، مج 37 ، ع 3 ، 525 - 535.

نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة (2016،2018) المقترحات النهائية على رقابة الابنية رقم 136 لسنة 2016 . متوفر على الرابط التالي:

<http://www.esc.jo/Discussion.aspx?Id=5&fbclid=IwAR16Ga0UVEHvnCOE9>

[pi552gR3JZtvcDsEu5IjfbQU-U6FQv56PqosnctkXJ](http://www.esc.jo/Discussion.aspx?Id=5&fbclid=IwAR16Ga0UVEHvnCOE9)

<https://jaspss.com>

Adda, B. (2020). Local development planning within the framework of administrative Decentralization–Experiences of Morocco and Tunisia. El-Manhel Economy, volume 03, Number 02, décembre 2020, P 497–510
University of El Oued, Algeria.

Almusaed, A., & Almssad, A. (2019). City phenomenon between urban structure and composition. In Sustainability in Urban Planning and Design. IntechOpen.

Abyzov, V. (2019, February). Architecture–&–Building Systems: Notion and Evolution. In IOP Conference Series: Materials Science and Engineering (Vol. 471, No. 9, p. 092006). IOP Publishing.

Eini, R., Linkous, L., Zohrabi, N., & Abdelwahed, S. (2021). Smart building management system: Performance specifications and design requirements. Journal of Building Engineering, 39, 102222.

Klosterman, R. E., Brooks, K., Drucker, J., Feser, E., & Renski, H. (2018). Planning support methods: urban and regional analysis and projection. Rowman & Littlefield.