

بحث بعنوان

أهمية دائرة التخطيط والتنظيم في البلديات

اعداد

نايف سعيد مقبل الظواهرة

المخلص:

نظرا لأهمية البلدية ووزارة الإدارة المحلية في الأردن ودورها الكبير في تقديم خدمات للمجتمع المحلي يركز هذا البحث للتعرف على دور مديرية التخطيط والتنظيم في البلديات. تقوم الدائرة بإعداد وتنظيم مخططات تعديلات الشوارع وجود التنظيم ومتابعتها حتى التصديق النهائي ومراقبة الأبنية الحديثة والمناظر للواجهات واعداد الدراسات اللازمة لتجميل المداخل والشوارع والارصفة . واستحداث شوارع دائرية وتغيير صفة الاستعمال لبعض المناطق وحل جميع المشاكل التنظيمية المقدمة من قبل المواطنين والسير بإجراءات تحديث المخططات الهيكلية وإحكام الرقابة على أعمال البناء ومنح التراخيص واذون الأشغال كما تقوم بمراقبة المنظر العام والواجهات للأبنية واتخاذ الإجراءات التي تضمن ذلك ، إعداد مشاريع تخطيط وتنظيم وتعديلات الشوارع ومتابعتها حتى التصديق النهائي وتنزيلها على اللوحات، التنسيق مع البلديات والجهات الأخرى للاستفادة من خبراتها، وضع البرامج التدريبية ورفع الكفاءة والمشاركة في الندوات والمؤتمرات.

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

Given the significance of municipalities and the Ministry of Local Administration in Jordan and their significant role in providing services to the local community, this research focuses on understanding the role of the Planning and Regulation Department in municipalities. The department is responsible for preparing and organizing street modification plans, regulating and monitoring them until final approval, monitoring new buildings and landscapes for facades, and preparing necessary studies for beautifying entrances, streets, and sidewalks. It also introduces circular streets, changes the nature of use for some areas, resolves all regulatory problems presented by citizens, proceeds with updating structural plans, tightens control over construction activities, issues permit and work permits, monitors the public landscape and building facades, and takes measures to ensure that. It prepares planning and regulation projects and street modifications, monitors them until final approval, and posts them on boards. It coordinates with municipalities and other entities to benefit from their expertise, develops training programs, enhances efficiency, and participates in seminars and conferences.

المقدمة

تعتبر وزارة الادارة المحلية المستشار الفني والمالي والإداري لكافة المجالس المحلية في المملكة، كما انها تشرف على أعمال المجالس البلدية ومجالس الخدمات المشتركة للتأكد من أن أعمال هذه المجالس مطابقة للقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها، حيث تأسست وزارة الشؤون البلدية بتاريخ 1965/2/13 تحت اسم وزارة الداخلية للشؤون البلدية والقروية والبيئة. وفي عام 1976 أصبحت وزارة الشؤون البلدية و القروية، وتغيرت التسمية عام 1980 تحت اسم وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة وذلك نظراً لإنشاء دائرة البيئة ضمن جهازها، و في عام 2002 بعد استحداث وزارة البيئة أصبح اسمها وزارة الشؤون البلدية، وتتولى الوزارة الاشراف على كل ما يتصل بشؤون الإدارة المحلية للمجالس البلدية في مجال تقديم الخدمات وكافة الامور التنظيمية وتنفيذ مشاريع التنمية المحلية وتنسيق نشاطات وخطط هذه المجالس لتكون منسجمة ومواكبة لاحداث التنمية في كافة انحاء المملكة. كما تعمل الوزارة كمستشار فني ومالي واداري لكافة المجالس البلدية وتشرف من خلال اجهزتها وطواقمها على أعمال المجلس والهيئات المحلية للتأكد من مطابقة اعمالها للقوانين والانظمة المعمول بها، دعم وتطوير الأجهزة الفنية والادارية والمالية في البلديات بالكفاءات اللازمة والقادرة على تخطيط وبرمجة المشروعات التخديمية والانمائية، وكذلك المساعدة في توفير الكفاءات عن طريق عقد الدورات والندوات التدريبية، تعيين مواعيد الانتخابات البلدية وتحديد عدد اعضاء المجالس البلدية وعند الضرورة التنسيب بحل المجالس، الرقابة على أعمال البلديات في المجالات الإدارية والمالية والفنية وتوجيه اجهزتها نحو اسلوب العمل السليم في اداء مهامها، إعداد الدراسات الحضرية في نطاق التخطيط الاقليمي وصولاً الى الوضع التنظيمي والسكني والخدمي والتموي المرغوب، إعداد المخططات الهيكلية التنظيمية للمدن والقرى والتجمعات السكانية،

<https://jaspps.com>

والمساعدة في إعداد المخططات التفصيلية او تعديلها لجميع مدن وقرى المملكة وإجراء المسوح والدراسات الميدانية اللازمة لذلك.

مشكلة الدراسة

تقوم دائرة التنظيم والتخطيط بكافة الأمور التنظيمية داخل حدود بلدية السرو كإدخال التنظيم وتوسعة الحدود الادارية واستحداث والغاء وتعديل الشوارع ومطابقة المخططات التنظيمية في الوزارة وتراخيص الابنية وكافة معاملات الافراز والتوحيد وشراء فضلات الطرق والشوارع وتبرئة معاملات البيع والانتقال وكافة الاعمال المتعلقة بها.

الإطار النظري:

تقوم دائرة التنظيم والتخطيط بإصدار مخططات الموقع والترسيم لكافة القطع التابعة لبلدية السرو والقيام بكافة اعمال المساحة وابداء الراي الفني لكافة المعاملات المرتبطة بالتنظيم كما تقوم بمنح براءات الذمة لأية معاملات داخل الدائرة ومتابعة كافة اعمال البناء والانشاءات والمشاريع داخل حدود البلدية ، كما تقوم بتسمية الشوارع داخل المدينة وضواحيها وتقسيم القطع الخاضعة لمشروع التقسيم والقيام بعد ذلك بتبرئة القطع التي افرزت من اعمال التقسيم بنموذج تقسيم ومتابعة وتنفيذ كافة القرارات الواردة من المجلس المحلي والبلدي واللجنة اللوائية ومنح الاستشارات الفنية لكافة المناطق التابعة لبلدية السرو وتضم الاقسام التالية

قسم التنظيم

يتولى مهمة متابعة امور التنظيم مع وزارة الشؤون البلدية واية امور اخرى تتعلق بالتنظيم ومندوب البلدية لدى وزارة الشؤون البلدية واستقبال الاستدعاءات المقدمة من المواطنين بخصوص التنظيم

<https://jaspps.com>

المتعلقة بإدخال التنظيم واستحداث وتقليص وتغيير صفة استعمال وإية أمور أخرى تتعلق بالتنظيم وطباعة قرارات اللجنة المحلية للتنظيم والابنية وبعد ذلك عرضها على اللجنة المحلية لاتخاذ القرار ويتم ارسال القرار الى اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية وبعد ذلك يتم ارساله الى وزارة الشؤون البلدية ويتم اعلان القرار للاعتراض بالجريدة الرسمية والصحف المحلية حسب المدة المقررة ويتم طباعة القرار موضع التنفيذ وذلك بعد انتهاء فترة الاعتراض وارساله الى اللجنة اللوائية ووزارة الشؤون البلدية والقيام باحتساب عوائد التنظيم على القطع التي فرضها عليها عوائد تنظيم .

صندوق التنظيم

يتولى مهمة قبض الأموال من دائرة التنظيم والتخطيط وهي رسوم الرخص وعوائد التنظيم ورسم كشف ورسم مخططات وأذونات أشغال وثمان فضلات والنماذج وعمل ارساليات بالمبالغ المحصلة وتوريدها يوميا الى صندوق البلدية.

قسم التسمية والترقيم

يتولى مهمة العمل على عقد جلسات تسمية وترقيم لتسمية الشوارع والاحياء وارقام المنازل التي لم تسمى من قبل اللجنة المعنية، وتنزيل الشوارع والاحياء على اجهزة الكمبيوتر والاشراف على تركيب اللوحات على ارض الواقع ومتابعة المخططات التنظيمية الجديدة والتي لم تسمى والاجابة على استفسارات المراجعين بما يخص من قطع اراضي وقرارات تنظيم وامور اخرى ، اضافة الى كتابة شروحات على معاملات رخص المهن وتصديق عقود الايجار ومعاملات الافراز ولجنة التسمية والترقيم والبيع ونقل الملكية.

قسم الرسم

يقوم برسم مخططات الموقع والترسيم ورسم قرارات التنظيم المقترحة لعرضها على اللجنة المحلية وتصديق مخططات الموقع والترسيم وتجهيز مخططات التسمية والترقيم والاجابة على استفسارات المراجعين بما يخص قطع الاراضي وقرارات التنظيم وامور اخرى.

قسم الترخيص

يتولى مهمة احتساب الرسوم للأبنية القائمة والمقترحة لمعاملات تراخيص الابنية وايجاد واحتساب برسوم المخالفات والتجاوزات ومطابقتها للواقع حسب القانون المعمول به ، وتدقيق معاملات الافراز ومطابقة المساحات المرخصة مع الواقع والمصادقة على معاملات الافراز والرهن والتنازل وتنسيق معاملات الرخص وأذونات الاشغال حسب الانظمة والتعليمات المعمول بها والعمل على تدقيق الرخص وأذونات الاشغال ومعاملات البيع والشراء وانتقال الملكية والكشف الحسي حسب دراسة اقع حال الابنية وفتح معاملات الترخيص وأذونات الاشغال وتعبئة الطلبات وايجاد الصيغة القانونية لقرارات المجلس المحلية واللوائية.

قسم المساحين

يتولى مهمة الكشف على الابنية ورصدها كما الواقع وايجاد المساحات والارتدادات والارتفاعات ومطابقة الابنية على القطع حسب الموقع وتحديد الشوارع التنظيمية المنفذة والمقترحة وقع الاراضي التباعة للبلدية والكشف على التجاوزات والمخالفات والشكاوى التنظيمية المقدمة ومطابقة المخططات والمعاملات الافرازية مع الواقع والكشف على معاملات البيع والشراء وانتقال الملكية ورخص المهن والرهن والتنازل.

قسم المراقبين

يتولى مهمة اعطاء اخطارات تنفيذ ومتابعة الرمال ومخالفات الابنية الواقعة في الشوارع ومتابعة الابنية المخالفة والغير مرخصة ومتابعة الشكاوي من قبل المواطنين والقيام بالكشف على الابنية المعتدية على الشارع العام.

قسم الافراز

يتولى مهمة استلام معاملات الافراز وتحويلها الى قسم ترخيص الابنية وتدقيق معاملات الافراز من جميع اقسام مديرية التنظيم المعنيين واقسام البلدية قبل العرض على اللجنة والتنسيب عليها وكتابة قرار اللجنة المحلية وتسجيل معاملات الافراز واحتساب الرسوم ومتابعة املاك البلدية بإخراج سندات التسجيل لها واستلام استدعاءات شراء الفضلات والسير بالإجراءات حسب الاصول ومتابعة قضايا الاستملاكات حسب الاجراءات والاصول مع محامي البلدية وتقديم المعاملات وشرح عليها للجنة المحلية عن طريق سكرتير اللجنة المحلية ومدير التنظيم للدقيق ورفعها الى اللجنة.

المرفقات المطلوبة لاستكمال اجراءات المعاملات في دائرة التنظيم والتخطيط

1- براءة ذمة من اللجنة المحلية المختصة .

2- سند الملكية .

3- مخطط اراضي حديث لقطعة الارض.

4- مخطط موقع وترسيم تنظيمي لقطعة الارض (حديث).

<https://jasps.com>

5- خمسة نسخ من مخططات البناء المطوب ترخيصه مصدقة من نقابة المهندسين وموقعة من المهندس المصمم ومصدقة من مديرية الدفاع المدني (ان لزم ذلك) ومن اي جهة اخرى تقرضها اللجنة المحلي المختصة او السلطة التنظيمية المختصة.

6- مخططات الترخيص : يجب ان يطابق التصميم مع ما جاء في اكواد البناء الاردني وان تشمل هذه المخططات ما يلي:

- مخطط الموقع يبين موقع البناء المقترح والابنية القائمة وسعة الشارع او الشوارع او الادراج وممرات المشاة وبيان اتجاه الشمال ومدخل السيارات ومخرجها ومواقع الحفر الامتصاصية والمناهل والملجأ او اي اعمال اخرى.

- مخططات معمارية كاملة وانشائية كاملة وكهربائية وصحية كاملة وايه رسومات تفصيلية او معلومات توضيحية اخرى بمقاييس مناسبة .

- مخطط ميلان السطح .

- حسابات نموذجية للأعمال الانشائية وبيان مقدار تحمل التربة والاساسيات.

- مخططات للملجأ والحفر الامتصاصية وبئر الماء ومقاطع الاسوار وايه تفصيلات اخرى.

- جدول يبين مساحات البناء ومجموعها والنسبة المئوية لمسطح البناء والنسبة المئوية الطابقية .

مديرية التنظيم والتخطيط

مهام مديرية التنظيم والتخطيط

- 1- توسعة الحدود الإدارية وتوسعة حدود التنظيم.
- 2- تعديل أو إلغاء الشوارع التنظيمية داخل حدود البلدية.
- 3- إصدار رخص الأبنية واذونات الأشغال.
- 4- تدقيق معاملات الإفراز ومطابقتها مع المخطط التنظيمي.
- 5- بيع فضلات الناتجة عن الطرق التنظيمية.
- 6- إلغاء الشوارع الإفرازية التي أبطل النفع منها تنظيماً.
- 7- مطابقة الشوارع الإفرازية مع التنظيمية.
- 8- القيام بتقسيم القطع الخاضعة لمشروع التقسيم.
- 9- تسمية وترقيم الشوارع والأحياء وترقيم المنازل.
- 10- ترخيص الأبنية ضمن حدود التنظيم.

المرفقات المطلوبة لاستكمال إجراءات معاملات دائرة التنظيم والتخطيط

- 1- سند تسجيل حديث.
- 2- مخطط أراضي حديث.
- 3- مخطط موقع وترسيم حديث.
- 4- مخططات هندسية.
- 5- براءة ذمة من البلدية.
- 6- موافقة الشركاء في الارضي المشاع.

أقسام مديرية التنظيم والتخطيط

1- قسم التنظيم

2- قسم الترخيص والافراز .

3- قسم الاستملاك والأماك

4- قسم التسمية والترقيم

قسم التنظيم

مهام قسم التنظيم

1- استقبال الاستدعاءات المقدمة من المواطنين وسندات التسجيل ومخططات الأراضي

بخصوص إدخال مناطقهم التنظيم أو أي تعديل على صفة استعمال أو أي أمور متعلقة بالتنظيم.

2- تجهيز معاملات التنظيم وتقديمها للجنة التنظيمية لاتخاذ القرار و إرسال القرار إلى اللجنة اللوائية.

3- متابعة أمور التنظيم مع وزارة الإدارة المحلية /قسم التنظيم.

4- احتساب عوائد التنظيم على القطع التي فرض عليها عوائد تنظيم.

5- حوسبة المخططات التنظيمية ومطابقتها مع المخططات الافرازية.

مشاكل قسم التنظيم

1- يتم ترسيم الشوارع التنظيمية بناء على رغبة المواطنين.

2- التقسيم الرضائي غير الرسمي بين المواطنين.

3- عدم مطابقة المخططات التنظيمية مع الإفرازية وحدود الأحواض.

4- البناء العشوائي للمنازل.

5- عدم دقة التنزيل المساحي للأبنية.

قسم الترخيص والإفراز

مهام قسم الترخيص والإفراز

1- تجهيز معاملات ترخيص الأبنية المقترحة والقائمة وعرضها على اللجنة المختصة.

2- إصدار رخص الأبنية و أذونات الإشغال حسب الاصول.

3- احتساب رسوم الترخيص والإفراز والمخالفات .

4- تدقيق معاملات الإفراز ومطابقة المساحات المرخصة مع الواقع.

مشاكل قسم الترخيص والإفراز

1- عدم تقييد المواطنين بالمخططات الهندسية المقترحة.

2- عدم متابعة مخالفات الأبنية والاعتداءات على الشوارع من قبل مراقبين الأبنية .

3- عدم دقة الرصد المساحي للأبنية القائمة .

4- عدم ملائمة بعض القوانين والتشريعات .

قسم الاستملاك والأماك

مهام قسم الاستملاك والأماك

1- عمل كشوفات بأماك البلدية .

<https://jaspps.com>

2- عمل كشوفات حصر عوائق للشوارع المراد فتحها وعمل مصالحات مع المواطنين عليها.

3- متابعة فرز الشوارع التي تم عمل مصالحات عليها.

قسم التسمية والترقيم

مهام قسم التسمية والترقيم

1- العمل على عقد جلسات تسمية وترقيم لتسمية الاحياء والشوارع وترقيم المنازل .

2- تنزيل الشوارع والاحياء على جهاز الكمبيوتر.

3- متابعة تركيب اللوحات على ارض الواقع .

4- متابعة المخططات التنظيمية الجديد لغايات تسمية الشوارع الجديد.

المصادر والمراجع

-قانون الاستملاك وتعديلاته رقم 12 لسنة 1987

- فرمان، عبدالسلام محمود. (1994). تخطيط المدن وحوادث المرور. وقائع الندوة الوطنية

لسلامة المرور، الرياض: مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية - السعودية واللجنة الوطنية

للسلامة المرورية، 324 - 339.

الإدريسي، محمد. (2018). مدينة المدن: الشارقة للسياحة بوصفه مشروعاً ثقافياً. مجلة الرافد،

ع 256 ، 102 - 105.

المصري، احمد محمد عبدالرحمن. (1993). التنظيم الجيد لمرافق المدن والقرى يقلل من التلوث

البيئي. إدارة الاعمال، ع 60 ، 30 - 35.