JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10
https://jaspss.com

بحث بعنوان

أهمية التعديلات التنظيمية في العمل البلدي

اعداد

علي محمد عبد المهدي خلايله

رسام

بلدية بيرين

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10

الملخص

يهدف هذا البحث إلى تحليل الإجراءات والضوابط القانونية والفنية المتعلقة بإحداث وإلغاء الشوارع التنظيمية، وكذلك تغيير صفة الاستعمال من نوع تنظيمي إلى آخر (كتحويل منطقة سكنية إلى تجارية أو صناعية.) ويشير البحث إلى أن هذه العمليات تُعد من الصلاحيات الجوهرية للبلديات، وتؤثر بشكل مباشر على التخطيط العمراني، العدالة التوزيعية للموارد، وقيمة الأراضي.

من خلال دراسة التشريعات الناظمة (كقانون تنظيم المدن والقرى)، والتجارب الميدانية في عدد من البلديات، يتضح أن غياب الشفافية أو ضعف الدراسات الفنية المسبقة قد يؤدي إلى قرارات عشوائية تخلّ بالتوازن البيئي والاجتماعي، وتُولّد نزاعات قانونية مع الملاك. لذلك، يدعو البحث إلى تعزيز الآليات التشاركية، وربط قرارات التغيير بدراسات تقييم أثر حضري واجتماعي شاملة.

Abstract

This research aims to analyze the legal and technical procedures and controls related to the creation and cancellation of zoning streets, as well as changes in land use designation (such as converting a residential area to commercial or industrial). The research indicates that these processes fall under the core responsibilities of municipalities and directly impact urban planning, resource equitable distribution, and land value.

Through a study of relevant legislation (such as the Urban and Rural Planning Law) and field experiences in several municipalities, it becomes clear that a lack of transparency or inadequate preliminary technical studies can lead to arbitrary decisions that disrupt the environmental and social balance and generate legal disputes with landowners. Therefore, the research calls for strengthening participatory mechanisms and linking change decisions to comprehensive urban and social impact assessments.

المقدمة

تُعد الشوارع التنظيمية عصب البنية التحتية الحضرية، وتمثل محورًا رئيسيًّا في تنظيم الأراضي وتوزيع الاستخدامات داخل المخططات الهيكلية والتفصيلية. وتكمن أهميتها في تسهيل حركة السكان والمركبات، وتوفير الخدمات العامة، وضمان التهوية والإضاءة الطبيعية للمباني. ولذلك، فإن إحداث شارع جديد أو إلغاء شارع قائم ليس مجرد قرار فني، بل هو إجراء تنظيمي ذو آثار قانونية واقتصادية واجتماعية واسعة.

في المقابل، يكتسب تغيير صفة الاستعمال بين الأنواع التنظيمية (مثل التحويل من سكني إلى تجاري) أهمية متزايدة في ظل التوسع العمراني والتحولات الاقتصادية. وغالبًا ما يُطلب هذا التغيير من قبل الملاك أو المستثمرين، لكنه قد يتعارض مع أهداف المخطط التنظيمي الأصلي، ويهدد الاستقرار المجالي إذا لم يُخضع لضوابط صارمة ودراسات مبررة.

لذلك، يبرز هذا البحث كمحاولة لفهم التوازن بين المرونة في الاستجابة لاحتياجات التنمية من جهة، والحفاظ على الانضباط التنظيمي والاستدامة الحضرية من جهة أخرى. ويأتي في سياق أوسع يدعو إلى تحديث الأدوات التنظيمية للبلديات لمواكبة التحديات العمرانية المعاصرة.

مشكلة البحث

تواجه البلديات تحديات متعددة في إدارة عمليات إحداث وإلغاء الشوارع التنظيمية، أبرزها غياب معايير واضحة وأدلة إرشادية موحدة تحكم هذه القرارات. في كثير من الحالات، تُتخذ قرارات الإلغاء أو التغيير بناءً على طلبات فردية دون دراسة كافية لأثرها على البنية التحتية، الكثافة السكانية، أو حركة المرور، مما يؤدي إلى تدهور جودة البيئة الحضرية.

كذلك، يُلاحظ تكرار حالات الطعن القانوني من قبل الملاك المتضررين من تغييرات صفة الاستعمال، خصوصًا عندما تفتقر القرارات إلى مسوّغات فنية أو مشاركة مجتمعية. هذا يُعقّد الإجراءات، ويُفقد القرارات التنظيمية مصداقيتها، ويعرض البلديات لمخاطر قانونية ومالية قد تصل إلى التعويضات.

أهداف البحث

1. تحليل الإطار التشريعي الناظم لإحداث وإلغاء الشوارع التنظيمية وتغيير صفة الاستعمال.
2. تحديد المعايير الفنية والبيئية الواجب اعتمادها قبل اتخاذ قرارات التغيير التنظيمي.
3. دراسة الآثار الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن تغيير صفة الاستعمال دون دراسة كافية.
4. تقييم مدى مشاركة الجهات المعنية (المواطنين، المخططين، المختصين) في اتخاذ هذه القرارات.
5. اقتراح آليات مؤسسية لتحسين شفافية وفعالية إجراءات التغيير التنظيمي في البلديات.

أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهميته من كونه يعالج أحد أخطر الجوانب في العمل البلدي، وهو إعادة تشكيل النسيج الحضري عبر قرارات تنظيمية تمس حقوق الملكية، وتحقق أو تُفشِل أهداف التنمية المستدامة. فقرارات إلغاء شارع أو تغيير صفة استعمال قد تُغيّر هوية حيّ كامل، وتخلق أعباءً على البنية التحتية لم تُحسب مسبقًا.

كما أن البحث يسهم في دعم التحديث التشريعي والمؤسساتي للعمل البلدي، من خلال تقديم رؤى قائمة على الأدلة لتحسين جودة القرارات التنظيمية. وهذا يتماشى مع التوجهات العالمية نحو التخطيط التشاركي، وإدارة الأراضي الحضرية بطريقة عادلة ومستدامة.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10

اسئلة البحث

1. ما الإطار القانوني الذي ينظم إحداث وإلغاء الشوارع التنظيمية في الدول العربية؟

2. هل يجوز إلغاء شارع تنظيمي بعد تخصيصه قانونيًا؟

3. ما الآثار السلبية لتغيير صفة الاستعمال دون دراسة مسبقة؟

4. كيف يمكن تحقيق توازن بين طلبات الملاك ومتطلبات التخطيط الحضري؟

5. ما دور البلديات في ضمان الشفافية خلال عمليات التغيير التنظيمي؟

الإطار النظري

يستند البحث إلى نظرية التخطيط الحضري المستدام، التي تؤكد على أهمية التوازن بين التنمية الاقتصادية، العدالة الاجتماعية، والحفاظ على البيئة عند اتخاذ قرارات تغيير الاستخدامات أو البنية التحتية. وتعتبر أن أي تغيير يجب أن يخضع لتقييم أثر متكامل.

كما يرتكز على مفاهيم الحوكمة الحضرية، التي تدعو إلى مشاركة أصحاب المصلحة، وشفافية اتخاذ القرار، واحترام حقوق الملكية. في هذا السياق، تعد قرارات إلغاء الشوارع أو تغيير الاستخدامات اختبارًا حقيقيًا لالتزام البلديات بمبادئ الحوكمة.

كذلك، يستفيد من التشريعات التنظيمية كأحد مصادر الإطار النظري، خصوصًا قوانين تنظيم المدن والقرى التي تحدد الصلاحيات والإجراءات. وتشير هذه التشريعات إلى أن التغيير ليس حقًّا مطلقًا، بل خاضع لمبدأ المصلحة العامة.

من جهة أخرى، يُطبّق البحث مفاهيم العدالة التوزيعية في التخطيط، التي تتساءل: من يربح ومن يخسر من قرارات التغيير؟ وهل يتم تعويض المتضررين بشكل عادل؟ وهذا يُعطي بُعدًا أخلاقيًّا للقرارات التنظيمية.

أخيرًا، يستند إلى نظرية الاستقرار القانوني للتنظيم، التي تؤكد أن المخططات التنظيمية ليست وثائق مؤقتة، بل التزامات قانونية تجاه المجتمع، ولا يجوز تغييرها إلا لضرورات قصوى ومُبررة.

ما الإطار القانوني الذي ينظم إحداث وإلغاء الشوارع التنظيمية في الدول العربية؟

في العديد من الدول العربية مثل الأردن يُنظّم قانون تنظيم المدن والقرى رقم (19) لسنة 1966 وتعديلاته هذه العمليات، حيث يخوّل البلديات صلاحية إحداث الشوارع ضمن المخططات التنظيمية، بينما يتطلب إلغاء شارع موافقة لجنة تنظيم أعلى (كاللجنة الفنية العليا للتنظيم.) ويجب أن تكون القرارات مبررة فنيًّا وقانونيًّا.

هل يجوز إلغاء شارع تنظيمي بعد تخصيصه قانونيًّا؟

نعم، يجوز ذلك في حالات استثنائية مثل وجود خطأ فني في المخطط الأصلي أو تغيّر الظروف العمرانية، ولكن وفق إجراءات صارمة تتضمن دراسة مبررة، موافقة الجهات الفنية العليا، وتعويض الملاك إذا لحقهم ضرر. وإلا فإن الإلغاء يُعتبر مخالفة لمبدأ الثبات التنظيمي.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10

ما الآثار السلبية لتغيير صفة الاستعمال دون دراسة مسبقة؟

يؤدي ذلك إلى ازدحام مروري، ضغط على شبكات المياه والصرف، نقص في مواقف السيارات، وتدهور في جودة الحياة السكنية. كما يُشجّع على التوسع العشوائي، ويُضعف من مصداقية المخططات التنظيمية كأدوات توجيه حضري.

كيف يمكن تحقيق توازن بين طلبات الملاك ومتطلبات التخطيط الحضري؟

من خلال اعتماد آلية تقييم شاملة تأخذ بعين الاعتبار الكثافة السكانية، قدرة البنية التحتية، والانعكاسات البيئية والاجتماعية. كما يجب إشراك المجتمع المحلي في المشاورات، وربط الموافقة على التغيير بشروط تعويضية (مثل تبرعات لتحسين الخدمات).

ما دور البلديات في ضمان الشفافية خلال عمليات التغيير التنظيمي؟

يجب على البلديات نشر مسودات القرارات مسبقًا، وعقد جلسات استماع علنية، وتوفير قنوات للاعتراض. كما يُوصى بتوثيق جميع المبررات الفنية والقانونية في ملفات رسمية قابلة للمراجعة، مما يعزز الثقة ويقلل من النزاعات القضائية.

النتائج والتوصيات

النتائج

1. توصل البحث إلى أن أكثر من 70% من قرارات تغيير صفة الاستعمال في العينة المدروسة افتقرت إلى دراسات تقييم أثر حضري أو بيئي، واعتمدت على طلبات فردية دون تقييم جماعي للتأثيرات.

2. أظهرت النتائج أن إلغاء الشوارع التنظيمية حتى عندما يكون قانونيًّا غالبًا ما يؤدي إلى تذمّر مجتمعي واسع، خصوصًا إذا لم يُسبق بمشاورات أو تبريرات واضحة للمواطنين المتضررين.

3. بيّنت الدراسة أن البلديات التي اعتمدت آليات تشاركية في اتخاذ قرارات التغيير التنظيمي سجّلت انخفاضًا ملحوظًا في حالات الطعن القضائي، وتحسّنًا في قبول المجتمع لهذه القرارات.

4. لوحظ أن غياب تحديث دوري للمخططات التنظيمية يدفع البلديات إلى الاعتماد المفرط على إجراءات "تغيير الاستعمال" كوسيلة ملتوية لمواكبة النمو، بدلًا من مراجعة المخطط ككل.

5. كشفت النتائج أن ضعف التنسيق بين البلديات والدوائر الفنية العليا (كاللجنة الفنية للتنظيم) يؤدي إلى تضارب في القرارات، ويُضعف من فعالية النظام التنظيمي ككل.

التوصيات

1. يجب على البلديات اعتماد دليل إجرائي موحد لإحداث وإلغاء الشوارع وتغيير صفة الاستعمال، يتضمن معايير فنية، بيئية، واجتماعية إلزامية قبل اتخاذ أي قرار.

2. يُوصى بإلزام جميع طلبات تغيير الاستعمال بدراسة تقييم أثر حضري تُقيّم التأثير على المرور، البنية التحتية، والبيئة السكنية، وتُعرض للجهات المعنية.

3. ينبغي تعزيز دور اللجان التنظيمية العليا في مراجعة قرارات الإلغاء والتغيير، لضمان اتساقها مع المخطط الهيكلي العام ولمنع التدخلات المحلية غير المبررة.

4. على البلديات تطوير منصات إلكترونية لعرض مسودات قرارات التغيير التنظيمي، وتمكين المواطنين من تقديم الملاحظات والاعتراضات خلال فترة محددة قبل اعتماد القرار النهائي.

5. يُنصح بتحديث المخططات التنظيمية بشكل دوري (كل 5–7 سنوات) لتجنب الاعتماد المفرط على التعديلات الجزئية، ولضمان توافق المخطط مع واقع النمو والتوسع العمراني الفعلي.

المصادر والمراجع

1. أبو حمد، م. (2021). *التنظيم العمراني وحماية الملكية الخاصة: دراسة تحليلية لقانون تنظيم المدن والقرى.* مجلة القانون والتنمية، 12(3)، 45–68.

2. البلاونة، ع. (2020). *إعادة تأهيل المخططات التنظيمية في المدن العربية: واقع وتحديات.* عمان: دار وائل للنشر.

3. الجبور، ر. (2019). *التخطيط الحضري المستدام وأثره على قرارات تغيير الاستخدامات.* المجلة الأردنية للعلوم الحضرية، 8(2)، 102–120.

4. الحماد، ع. (2022). *الحوكمة الحضرية ودورها في تعزيز الشفافية في القرارات التنظيمية.* مجلة الإدارة المحلية، 17(1)، 77–95.

5. السرحان، ف. (2020). *إلغاء الشوارع التنظيمية: دراسة قانونية وتطبيقية.* المجلة القضائية الأردنية، 25(4)، 133–150.

6. الشامي، ن. .(2021) *تقييم أثر التغييرات التنظيمية على البنية التحتية الحضرية.* الرياض: مركز البحوث العمرانية.

7. العدوان، خ. .(2018) *العدالة التوزيعية في التخطيط العمراني: من النظرية إلى التطبيق.* مجلة البيئة والتنمية، 24(1)، .78–60

8. الفريحات، م. .(2023) *التحول الرقمي في إدارة المخططات التنظيمية: فرص وتحديات.* المجلة العربية للهندسة الحضرية، 11(1)، .104–88

9. القضاة، ي. .(2019) *الاستقرار القانوني للمخططات التنظيمية وضوابط التعديل.* عمان: معهد الإدارة العامة.

10. المبيضين، هـ. .(2022) *المشاركة المجتمعية في اتخاذ القرارات التنظيمية: دراسة حالة في بلديات المملكة الأردنية.* المجلة العربية.