

بحث بعنوان

التوسع العمراني العشوائي في لواء بلعما وغياب التخطيط واقع وتحديات

إعداد

م. ميسون فارس المشاقبة

مدير دائرة التنظيم

بلدية بلعما الجديدة

ملخص:

تتمحور هذه الدراسة الى التعرف على مشكلة التوسع والتمدد العمراني العشوائي في المناطق خارج التنظيم في لواء بلعما والتباين بين تطبيق احكام نظام الابنية والواقع وتأثير ذلك على دراسات التخطيط في المناطق التابعة للواء بلعما حيث يعتبر التوسع العمراني من اهم الموضوعات الحديثة في ظل النمو الديمغرافي الذي تشهده مدن العالم بشكل عام ومدن الاردن خاصة وعدم التزام المنفذين لهذه الانظمة ولواء بلعما كغيرها من قرى الاردن تعاني من هذه الظاهرة نتيجة التوسع العمراني المتسارع والمتزايد لموقعها الاستراتيجي وطبيعة ارضها ولأسباب اجتماعية واقتصادية وعودة كثير من اصحاب الاراضي في المحافظات المجاورة للبناء على ملكياتهم وعند الرجوع الى المخططات الهيكلية ومخططات الحدود الادارية للبلدية و الصور الجوية وتنزيل الابنية لبعض التجمعات السكنية وقمنا بدراسة تحليلية لبيان المناطق التي شهدت توسع وامتداد عمراني وجدنا هناك تجمعات عشوائية وانتشار عمراني واسع وقلة المناطق المضافة الى التنظيم في الالونة الاخيرة فلذلك قمنا بطرح مجموعة من الاقتراحات والتوصيات للحد من هذه الظاهرة.

الكلمات الافتتاحية

التوسع العمراني ، نظام الابنية وتنظيم المدن والقرى ، التخطيط

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

This study focuses on identifying the problem of random urban expansion and sprawl in areas outside the organization in Bal'ama District and the discrepancy between the application of the provisions of the building system and reality and its impact on planning studies in the areas affiliated with Bal'ama District, as urban expansion is considered one of the most important modern topics in light of the demographic growth witnessed by cities around the world in general and Jordanian cities in particular and the failure of those implementing these systems. Bal'ama District, like other villages in Jordan, suffers from this phenomenon as a result of the rapid and increasing urban expansion due to its strategic location and the nature of its land and for social and economic reasons and the return of many landowners in neighboring governorates to build on their properties. When referring to the structural plans and administrative boundary plans of the municipality and aerial photographs and the demolition of buildings for some residential complexes, we conducted an analytical study to show the areas that witnessed urban expansion and sprawl. We found that there are random clusters and wide urban spread and few areas added to the organization recently. Therefore, we put forward a set of suggestions and recommendations to reduce this phenomenon.

مشكلة الدراسة:

من الممكن صياغة مشكلة هذه الدراسة بطرح السؤال التالي ما هي الاسباب وراء التوسع والتمدد العمراني العشوائي في المناطق خارج التنظيم وما مدى عدم التطابق بين الواقع واحكام نظام الابنية وما تأثير ذلك على دراسات التخطيط في هذه المناطق

الفرضية:

نرى ان سبب التوسع والتمدد العمراني العشوائي في المناطق خارج التنظيم ومدى عدم التطابق بين الواقع للأبنية واحكام نظام الابنية يرجع الى عدم قيام المكلفين بالمتابعة والرقابة على البناء بالدور القانوني الرقابي او التنفيذى اثناء مرحلة البناء ومنح الموافقة على الترخيص للأبنية المخالفة وعدم اعداد دراسات للمناطق التي تشهد حركة عمرانية

اهداف الدراسة:

ان الهدف الرئيسي العام من هذه الدراسة هو محاولة معرفة السبب الرئيسي من وراء التوسع والتمدد العمراني العشوائي في المناطق خارج التنظيم وما مدى عدم التطابق بين الواقع واحكام نظام الابنية وما تأثير ذلك على التخطيط لهذه التجمعات في المستقبل وينبثق من هذا الهدف الرئيسي الاهداف الفرعية التالية

-التعرف على مراحل تطور العمراني في لواء بلعما-الحفاظ على تناسق النسيج العمراني تطبيق التخطيط السليم وفق اسس علمية ودراسات حقيقية وتأمين خدمات في هذه التجمعات -ومحاولة ايجاد بعض الحلول والاقتراحات لهذه المشكلة

اهمية البحث:

تكمن اهمية هذه الدراسة بانها تناولت مشكلة هامة في البلديات وهي مشكلة الانتشار والتوسع العمراني الغير مدروس في مناطق خارج التنظيم وتعتبر محاولة لالقاء الضوء على هذه المشكلة وخاصة في ظل تطور الحياة وتطور احتياجات السكان الى بيئة سليمة للعيش فيها وتناولت الاثر السلبي من عدم تكثيف الرقابة على الابنية في المناطق خارج التنظيم وعلى الجهات المسؤولة عن منح التراخيص للابنية المخالفة واثر ذلك على امكانية قيام مهندسين التخطيط في وزارة الادارة المحلية والبلديات على اعداد الدراسات التخطيطية وفق اسس ونظريات علمية تلبي احتياجات المواطن

الاهمية العلمية

ان نتائج الدراسة ستوفر لاصحاب القرار والباحثين بالدراسات بيانات ومعلومات عن مشكلة الانتشار والتوسع العمراني غير المدروس في مناطق خارج التنظيم وتقدم للمسؤولين واصحاب القرار في وزارة الادارة المحلية والبلدية رؤية للتعرف على مشكلة التوسع العمراني في لواء بلعما وبالتالي تساعد في اتخاذ الاجراءات اللازمة من خلال التخطيط السريع والسليم لهذه المناطق ولباقي المناطق التي قد تشهد توسعا عمرانيا قبل ان نفقد القدرة على الحلول التخطيطية

منطقة الدراسة

تقع بلدية بلعما في الجزء الجنوبي الغربي من محافظة المفرق ويتمتع بموقع استراتيجي نظرا لموقعه المتوسط بين المحافظات الزرقاء اربد المفرق يحدها في الجنوب الزرقاء والمفرق في الشمال الشرقي وتبعد عن العاصمة عمان 45 كيلومتر شمالا وعن مدينة اربد 45 كيلومتر جنوبا وتقع على ارتفاع 700م فوق مستوى سطح البحر وتمتاز بالتربة الخصبة والسهول

الادوات المستعملة

التقنيات التي تساعد على استخراج المعلومات والمعطيات اللازمة

-المعاينة الميدانية التي تعتمد على الاحصائيات والصور الجوية والفتوغرافية التي تعطي

تشخيص للواقع لهذه الظاهرة

- المخططات من اجل مقارنة

-الشبكة العنكبوتية

منهجية الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي ووصف الظاهرة كما هو موجود في الواقع وتحليل جوانبها

والمنهج الاستقرائي الاستنتاجي: دراسة وتقييم الواقع وتحليل البيانات والمعلومات التي تم جمعها

تمهيد

مفهوم التوسع العمراني:

التوسع العمراني هو جزء من شكل عمراني ، بجانب تجمع موجود ، عندما تحدث عملية

الاستمرارية لهذا النسيج تقول انه توسع والشكل العمراني للتوسع يتركز على تركيبات هندسية

مستمرة او متقطعة وتكون مخططة اذا كانت مرتبطة بنسيج موجود وعلى العموم التوسع هو

عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة او شبه منتظمة مشكلة فيما بعد مجمع

عمراني متجانس وهو كذلك انتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الاشكال المجسدة للاجوبة

الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل ،السكن التجهيزات ، والبنية

التحتية والقاعدية اخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم

<https://jaspps.com>

والتوسع العمراني يعني ايضا الامتداد العمراني لاستعمالات الارض الحضرية تمت بشكل

عشوائي غير منظم وبشكل علمي مخطط

اما التوسع العمراني بمفهومه العمراني فيقوم على مؤداها، اهمية المظاهر الديموغرافية،

والاجتماعية، والثقافية، والاقتصادية. ويمثل حركة توسع المدينة عن حدودها القائمة لتشغل حيزا

جغرافيا أكبر يعكس حالة التطور العمراني في المدينة

اما باتي واخرون عرفت التمدد العمراني بانه نمو غير متسق: توسع المجتمع دون الاكتراث

بالعواقب باختصار هو نمو عمراني تدريجي غير مخطط له ويعتبر غالبا غير مستدام.

وكتب بهاتا واخرون عام 2010 انه على الرغم من الخلاف حول التعريف الدقيق للتمدد هناك

"اجماع عام على ان التمدد العمراني يتميز بنمو غير مخطط له وغير متواز، تدفعه كثير

من العمليات ويؤدي الى استهلاك الموارد بصورة عديمة الكفاءة.

العوامل المؤثرة للتوسع العمراني العشوائي على البيئة العمرانية

-التأثير البصري: حدوث تلوث بصري بسبب الامتداد العمراني في هذه المناطق بطريقة

عشوائية وخلل في خصائص النسيج العمراني بعناصره المعمارية مع المناطق المحيطة.

التأثيرات العمرانية:

بسبب وجود كثافة سكانية غير متجانسة وغير مدروسة على امتداد كبير لمحاور الحركة

الرئيسية التي تربط المدينة بما حولها على مستوى المخطط الهيكلي للمدينة لموضعها اللصيق

بالمدينة مما يؤدي الى التأثير على النسيج وحجم ووظيفة المدينة سواء على مستوى استعمالات

الاراضي او على مستوى محاور الحركة او على مستوى البنية الاساسية للخدمات وعلى

المستوى البيئي والمستوى المعماري والتنفيذي

التأثير الاقتصادي:

الاستيلاء على الاراضي الزراعية وتحويلها الى مناطق سكنية مما يؤثر سلبا على الاقتصاد والتخطيط

التأثير الاجتماعي:

عدم توازن الكثافة السكانية فهي تزداد في بعض المناطق وتتقص في مناطق أخرى

انواع التوسع

التوسع الداخلي، التوسع الخارجي، الامتداد، المدن التابعة، المدن الجديدة التجمعات السكانية الجديدة

اشكال التوسع

عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها وهي

-المخطط الشطرنجي

-المخطط الحلقي الاشعاعي

-المخطط الخطي الشريطي

-المخطط العضوي

ايجابيات وسلبيات التوسع الافقي والعامودي

ان التوسع سواء كان عاموديا او افقيا له للعديد من السلبيات والايجابيات التي يجب ان تأخذ بعين الاعتبار عن التخطيط او وضع القوانين والانظمة خاصة في المناطق الزراعية خارج

التنظيم

إيجابيات التوسع الأفقي

سهولة إقامة المنشآت على الأراضي الضعيفة المقاومة

انخفاض تكلفة الإنجاز وبساطة تقنيات المستعملة

المدن التي توسعها أفقي تمتاز بحركة مرور متوسطة

سلبيات التوسع الأفقي

الاستهلاك المفرط للمجال

كلما زاد الاستهلاك للمجال كلما ابتعدنا عن مركز المدينة

ارتفاع التكاليف الخاصة بمد مختلف الشبكات

إيجابيات التوسع العمودي

الاستهلاك العقلاني للأراضي مما يساعد على الحفاظ عليها

سهولة التنقل داخل المدينة وقرب مختلف الأحياء من المركز

انخفاض التكاليف الخاصة بمد مختلف الشبكات

سلبيات التوسع العمودي

ارتفاع كثافة حركة المرور

صعوبة إقامة المنشآت على الأراضي ضعيفة المقاومة

ارتفاع تكلفة الإنجاز للمنشآت

مشاكل التخطيط الحضري

مدن العالم الثالث كغيرها من المدن في العالم وبالذات الدول النامية تعاني من مشاكل في

التوسع الحضري لأسباب كثيرة منها:

-النمو السكاني المتسارع

-المستوى الاقتصادي

-عدم اعطاء اهمية كبيرة للتخطيط

-البطء الشديد في تنفيذ المخططات المرسومة

-ضعف وندرة المعلومات والبيانات للمنطقة التي يقوم بها المخطط

العوامل المؤثرة في التخطيط

تتمثل بعوامل طبيعية (الموقع الجغرافي، اشكال السطح، المناخ والتربة او عوامل بشرية (النمو

السكاني وتباين التوزيع السكاني والمستوى الاقتصادي وخطة المدينة ونوع التوسع العمراني

وشبكة الطرق واستراتيجية التخطيط المتبعة)

الإطار النظري والدراسات السابقة

اولا: الإطار النظري

ان للتوسع العمراني دور كبير في تطور ونمو المدن ولا يمكن ان يحدث التطور في هذا المجال

الا بدراسات علمية من قبل المخططين كونها بالغة الاهمية لدى المسؤولين لتوجيه عملهم عند

وضع السياسات واتخاذ القرارات ذات العلاقة وتوجيه العاملين بهذا المجال في البلديات على

تطوير وتحسين البيئة العمرانية وبإعداد مخططات عمرانية لها القدرة على توجيه التنمية العمرانية

وتعتبر هي المرجع للمهندسين لتحديد العناصر التخطيطية

وقد شهد الاردن ولواء بلعما زيادة في عدد السكان ورفدت للواء بلعما عائلات سواء عودة

العائلات الاصلية الى اراضيهم والاستقرار في المنطقة او سكان مناطق مجاورة لاسباب

اقتصادية واجتماعية وطبيعة مناخ المنطقة

الدراسات السابقة

سيتم خلال هذا الجزء عرض عدد من الدراسات السابقة

دراسة ظافر ابراهيم طه التي تهدف الى دراسة التوسع العمراني واثرة على استعمالات الارض الزراعية في ناحية يثرب تعد مشكلة الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية من المشاكل التي تعاني منها جميع دول العالم وخاصة التي تمتاز بزيادات سكانية سريعة فالزيادة السكانية وعوامل أخرى تساعد على التوسع العمراني ومنها سياسة الدولة من خلال استحداث الاحياء السكانية الجديدة او بالقرب من الأراضي الزراعية وفضلا عن العامل المادي الذي يتم اغراء أصحاب الأرض الزراعية والعوامل الاجتماعية لها دور بارز من خلال رغبة سكان المدن في السكن في ضواحي المدينة ويقطعون مساحات معينة من الأراضي الزراعية ويحولونها الى ارض سكنية ترفيهية فقط

دراسة كردوش 2014 التي تهدف الى القاء الضوء على مفهوم الاستدامة والتخطيط والبحث في اسس التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الاراضي وذلك لادخالها بفعالية في الدراسات التخطيطية والتنظيمية للتجمعات العمرانية الحديثة والعمل على طرح استراتيجية واضحة المعالم لتحقيق اقصى قدر من الكفاءة في توظيف الموارد المتاحة من خلال الاستغلال الامثل للحيز المكاني الذي تشغله المنطقة وتوصلت هذه الدراسة قصور التوجيهات التخطيطية في اعتماد مبادا قطاب النمو او مراكز النمو التي من شأنها التكامل مع العملية التنموية وتخفيف العبء عن المدينة اداريا وعمرانيا بالاضافة الى تسريع عملية التنمية والتنظيم لتمكن الاقطاب . وعدم وجود مرونة في حل المشكلات التخطيطية لمواكبة التغيرات والمستجدات لتحسين الاداء الوظيفي وفق متطلبات التطور والنمو بسبب القيود التي تفرضها ملكيات الاراضي.

<https://jaspps.com>

دراسة عليوي وجمعة 2020 هدفت الى التعرف على المشكلات التي ترتبط بتباين الاستعمالات الحضرية في مدينة الخالدية في العراق والقصور في عملية توزيعها وتحسين نوعية الحياة الحضرية من خلال تشخيص مشكلاتها ومن اجل تحقيق اهداف الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي وبرز ما توصلت اليها الدراسة من نتائج: غياب عنصر التخطيط في توزيع استعمالات الأراضي وضعف سلطة الدولة في تفعيل القوانين تجسد بقيام المواطنين بالعديد من التجاوزات وشهدت نموا سكانيا وعمرانيا كبيرا بشكل لا يتطابق مع التصميم الأساس الذي اعد لها مما سبب ثقلا على الجهات المسؤولة. واوصت الدراسة بضرورة تفعيل القوانين الخاصة بالتجاوزات لوضع حد للتوسع العشوائي واوصت باتباع أسلوب علمي وتخطيطي لتطوير مدينة الخالدية وتنظيم استعمالات الأراضي الحالية من خلال عملية الاستبدال الوظيفي.

أثر نظام الابنية وتنظيم المدن والقرى الجديد وتعديلاته

على التخطيط

البلدية هي وحدة البناء الاستراتيجي للسياسات العامة كما انها وحدة بلورة هذه السياسات ووضع اسس تنفيذها وقد عرفها القانون الاردني على انها مؤسسة اهلية ذات استقلال مالي تحدث وتلغي حدود منطقتها ووظائفها وسلطاتها بمقتضى احكام القانون.

وتساهم البلديات في تنمية مجتمعاتها المحلية وتعتبر حجر الاساس للتنمية المحلية وتقوم البلديات بتقديم خدمات البنية التحتية وزيادة مساحات التنظيم لمواجهة التزايد السكاني.

وتشهد مدن العالم تطور من حيث العمران والسكان مما يتطلب ايجاد نظام ابنية يواكب التطور والنمو العشوائي والتوسع العمراني غير المدروس وانتشار العديد من التجمعات السكانية التي تتمدد باتجاهات فوضوية غير منظمة.

<https://jaspps.com>

تؤثر أنظمة الابنية التي يتم وضعها من قبل الادارة المحلية والبلديات على المجتمع والاقتصاد وقطاع الاسكان فالتوسع العمراني وما يواجهه من تشوهات والازمات المرورية الخانقة بسبب غياب التخطيط العمراني الشمولي وجاء النظام استجابة للحاجة الملحة لتطوير التشريعات الناظمة للبناء لضبط التوسع العمراني الذي أصبح عائق في مجال التخطيط العمراني وامام مهندسين البلديات حيث تعاني البلديات في الاردن من مشكلة التخطيط العشوائي.

وعدم ايجاد حل فعلي لأكبر مشكلة تواجهها المدن وهي ازمة السير وايجاد شبكة طرق متكاملة والتعامل مع القطع بشكل فردي وليس ضمن منظومة تخطيط متكاملة تخدم المنطقة مستقبلا حيث سعة الشوارع المراد افرازها خارج التنظيم التي نص عليها نظام الابنية بالمادة رقم (2/هـ/13) هي 6 م لا تتناسب مع المناطق والقطع المخدومة ولا تتضمن الزام اصحاب القطع المجاورة افراز شارع بسعة تتناسب مع عدد القطع فطريق 6 م خارج التنظيم يخدم اكثر من 20 قطعة بالإضافة الى القطع المخدومة بشوارع منتهية لا يمكن ربطها مع القطع المجاورة بسبب الابنية على حد القطع وبدون ارتداد او عدم الزام مالكي الأراضي بعمل امتداد لهذه الشوارع والطرق مما يعيق التخطيط مستقبلا ونوصي بزيادة سعة الشوارع المفترزة خاصة في المناطق خارج التنظيم التي لا يوجد فيها ابنية.

وجاء النظام بعدة تشريعات تعالج عدد من القضايا التي لها انعكاس سلبي على الحياة اليومية للمواطنين وبل على حقوقهم المكتسبة عند شراء عقار ومن هذه الظواهر:

-التساهل في الاعتداء على القوانين واحكام البناء

-ظهور ما يشبه العشوائيات في المناطق خارج التنظيم بسبب عدم تطبيق النظام والتساهل في

ترخيص الابنية وتقديم الخدمات للأبنية المخالفة فجاء النظام لضبط هذه النشاطات العمرانية لان

<https://jaspss.com>

الاستمرار بها النهج سيبقي المشكلة القديمة ويعيده على المناطق التي تشهد توسع عمرانيا في القرى والمناطق الريفية.

- ازدياد ظاهرة الاعتداء على سعة الشوارع التنظيمية

هل مخالفات الأبنية للردع ام للجباية :

وابرز ما تضمنه النظام هو تغليظ العقوبات وفرض رسوم على المخالفات لفرض التزام المالكين والمستثمرين بالاشتراطات المنصوص عليها في النظام حيث كانت المخالفات القديمة حافز للبناء بشكل مخالف وخاصة في ظل غياب الرقابة وتطبيق النظام من قبل المعنيين فاعتبرها المواطن مخالفات بسيطة لا تشكل رادعا ومن واجب البلدية التوعية والإرشاد بالإضافة لتقديم الخدمة ضمن صلاحياتها وتغيير مفهوم الجباية لدى ابناء المجتمع وان الهدف من الارتداد هو تأمين الخصوصية وتسهيل اضافة المناطق التي تشهد توسعا عمرانيا للتنظيم مستقبلا بإضافة شبكة طرق وتأمين خدمات لهذه التجمعات السكنية.

وتشجيع المواطنين من خلال التوعية بالتوجه للسير بالإجراءات الترخيص قبل المباشرة باي اعمال بناء وتوعيتهم بان الابنية المخالفة لا يمكن ترخيصها.

أهمية مسح استخدامات الأراضي في التخطيط:

استعمالات الاراضي عرفها الكنانى والجابري 2009 هي التوزيع المكاني للوظائف المتعددة التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المحيطة بها وتمثلة بالوظيفة السكنية، التجارية، الصناعية، الخدمية والترفيهية.

ان تنظيم استخدام الأراضي يشكل دور مهم في توجيه النمو اذ ان التشريعات التي تحكم تنظيم استخدام الأراضي قد توجه السكان الى المناطق المخصصة للسكن ويستطيع المخططين توقع

<https://jaspss.com>

المناطق المستعملة لتمرکز السكان وتخطيط الخدمات فيها بشكل يتناسب مع المعايير الوطنية والدولية وضرورة وضع سياسات تتسجم مع التخطيط في مختلف نواحي الحياة.

ومن اهم العناصر التخطيطية الرئيسية لاي مخطط استراتيجي للمدن الحديثة في البلديات هي الدراسات التي تهتم باستعمالات الاراضي وتقييم التغييرات التي حدثت في استعمالات الاراضي والانشطة الاقتصادية المتنوعة التي تتميز بالتغير المستمر فلا بد من وجود خطط لتنظيم الاراضي واضحة مرنة وطويلة المدى تواكب التغييرات مما يساعد على تطبيق وتنفيذ مخطط استعمالات الاراضي داخل حدود البلديات ينسجم مع متطلبات التنمية المستدامة، وكذلك استيعاب النمو السكاني والاقتصادي داخل حدود البلدية

تحليل النمو السكاني

لواء بلعما يتبع محافظة المفرق وقدر عدد سكانه (35599) نسمة حسب إحصاء 2015 وبلغ عدد سكانه المقدر في نهاية 2022 (42150) نسمة

قد ترتب على الزيادة السكانية في لواء بلعما تباين في توزيع السكان بشكل عشوائي غير منظم يعود لعوامل اجتماعية واقتصادية مثل رخص اسعار الاراضي في المناطق خارج التنظيم والتوجه الى هذه المناطق والاطراف والبناء بشكل عشوائي مما ادى الى زيادة الابنية القائمة والمخالفة لأحكام البناء علما ان البناء الافقي هو البناء الغالب على هذه المناطق على حساب الاراضي الزراعية وذلك لقلة وانعدام الملكيات لأصحابها في مناطق التنظيم وتعدد مالكي القطعة الواحدة بحصص قليلة فهي الملكية الوحيدة التي يستطيع بناء مسكن عليها وعلى حساب الارتدادات القانونية التي نص عليها نظام الابنية وكما لوحظ تواجد عدة استخدامات للمباني في هذه المناطق (سكنية صناعية تجارية حرفية زراعية حضائر ومزارع دواجن وغيرها).

مراحل النمو العمراني لقضاء بلعما:

تبلغ مساحة حدود بلدية بلعما 76300 دونم وذلك حسب مخطط الحدود الإدارية لبلدية بلعما

الجديدة ويتبع للواء بلعما 5 مناطق حسب الجدول المرفق

اسم المنطقة	مساحة المنطقة		مساحة التنظيم
	داخل	الحدود	
	/دونم		
منطقة بلعما	15200	دونم	6200
منطقة الزنية وأجزاء من منطقة المزرعة	37400	دونم	3580
منطقة حيان	7700	دونم	2110
منطقة روضة الأمير محمد وأجزاء من منطقة المزرعة	16000	دونم	1250
مجموع المساحات	76300		13140

علما بان هناك تجمعات سكنية في المناطق خارج حدود البلدية بحاجة الى ادخالها الى الحدود

وادخالها التنظيم مثل تجمع سكاني النمرة

التجمعات السكانية في لواء بلعما ووفق نظام معدل لنظام التقسيمات الإدارية رقم (29) لسنة

2024 الصادر بالجريدة الرسمية رقم (5931)

تاريخ 6 حزيران 2024 وتشمل 31 تجمعاً مركزها بلعما ويشمل القرى التالية:

<https://jasps.com>

بلعما	النزهة	خريسان	المراجم	حماناة
	الشريفية	مداوير النزهة	ام صويونية	
الزنية	البستانة	الزيتونة	النظامية	النهضة
	الطوق	القعة	ابو الضهور	
حيان الروبيض	منشية عليان	النمرة	نيان	الربوة
	الروضة			
الخربة السمراء	القهوجي	الفصيلية	الزميلة	القادرية
	الزغيلة			
المزرعة	الظاهرية	تل المضابح		



واقع الابنية خارج التنظيم في لواء بلعما

ونلاحظ من خلال الصور الجوية وبعض الدراسات للواء بلعما هنالك تزايد ملحوظ وعشوائي

للأبنية في التجمعات السكانية خارج التنظيم

وبناء على الكشوفات الميدانية من قبل الفريق الفني المشكل لدى دائرة التنظيم في وزارة الادارة

المحلية بتاريخ 2017/11/20 بخصوص التجمعات السكانية والمناطق التي تشهد توجه عمراني

تم اعداد تقرير من قبل اللجنة الفنية ضمن الحدود الإدارية لبلدية بلعما الجديدة موضحا المناطق

التي بحاجة اضافتها للتنظيم حسب الجدول المرفق.

القرية	اسم الحوض	رقم الحوض	داخل ام خارج الحدود	عدد المنازل	المساحة التقريبية بالدونم	ملاحظات
حيان	الدبية	5	جزء	55	190	توسع على امتداد
المشرف	جرف فلاح	6	خارج			الحوض 6
حيان	جبعة فلاح	12				
الروبيض	عبودي	11				

<https://jaspss.com>

شريط تنظيمي جنوب حيان روبيض	140	32	جزء خارج	13 20 25	القبة الطور الخابية	حيان الروبيض
شريط مجاور للتنظيم مقترح سكن ج وسكن د محاط بالتنظيم مقترح سكن زراعي	45	25	داخل	6 7	المداويرة الجابرية	بلعما
محاط بالتنظيم مقترح سكن زراعي	200	55	داخل	3 4	الناقوسية الحزرمية	
محاط بالتنظيم مقترح سكن ب	80	30	داخل	2	القباية	
ملاصق تنظيم مقترح راس عدوان	84	22	داخل	10	العراق	
التجمع يبعد 715 عن التنظيم المصدق	390	70	داخل	2 3 4	المرج الغربي المغارة القطشه	ام صويونية

<https://jaspss.com>

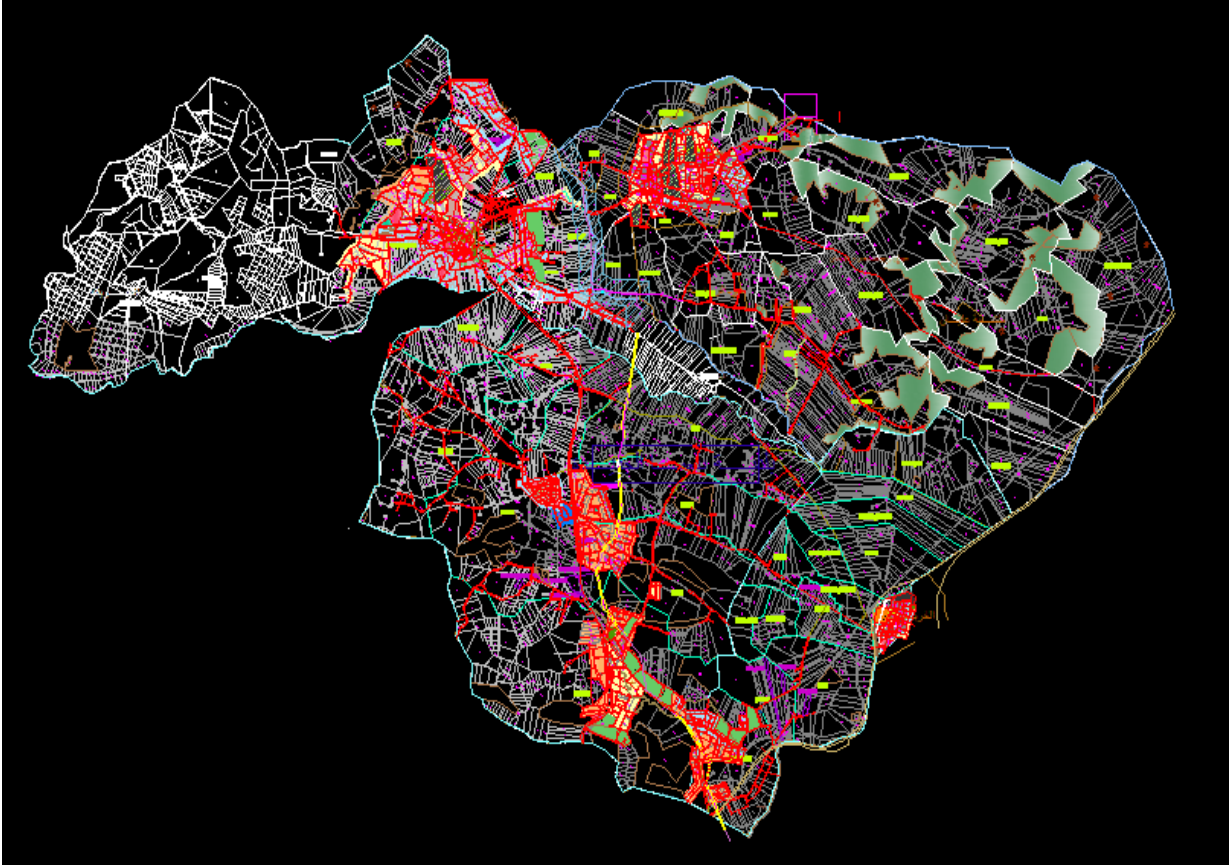
التجمع يبعد 830 عن التنظيم المصدق	910	155	داخل	2	الطوال	الزنية
التجمع يبعد 1200م عن التنظيم المصدق				3	أبو طارق	
				4	חנו هلال	
يربط تنظيم بلعما بتنظيم الزنية مقترح سكن ب وزراعي	2100	450	داخل	1	كايد	
				4	القعة	
				8	الصنع	
شريط على الشارع الرابط بين بلعما والزنية	1100	200	داخل	8	الصنع	
				6	المضبعة	

علما بان هناك توسع عمراني منذ 2017 وزيادة المساحات التي بحاجة الى اضافتها الى التنظيم نظرا لزيادة عدد الابنية في هذه المناطق الناتج عن زيادة عدد السكان وهناك انتشار عشوائي كثيف في بعض التجمعات السكانية مثل الزيتونة النهضة الظاهرية ام صواوينه الطوق، الزغيلة، أبو الظهور، النظامية، النهضة، الفيصلية، الربوة ومداوير النهضة بعض الاحواض التابعة لبلعما الحزمية، الناوسية، القبانية، الرافعية بحاجة الى جهود سريعة ومكثفة لتنظيمها وقد يكون هناك انتشار عشوائي غير كثيف في بعض المناطق مثل النمرة، المراجم، خريسان، الشريفية نظرا لاستقطاب بعض ساكني المدن المجاورة وخاصة عمان والزرقاء لامتلاك اراضي زراعية في التجمعات تكون رخيصة الثمن واستخدامها لغايات ترفيهية مثل بناء الشاليهات

<https://jaspss.com>

والمزارع الخاصة علما هذا النوع من الابنية يعتبر عائق امام بعض سكان المنطقة الاصيلين من اقامة مشاريع تنموية استثمارية.

خارطة تبين التجمعات السكانية في لواء بلعما والمساحات المنظمة



العوامل المؤثرة في انتشار العمران في لواء بلعما

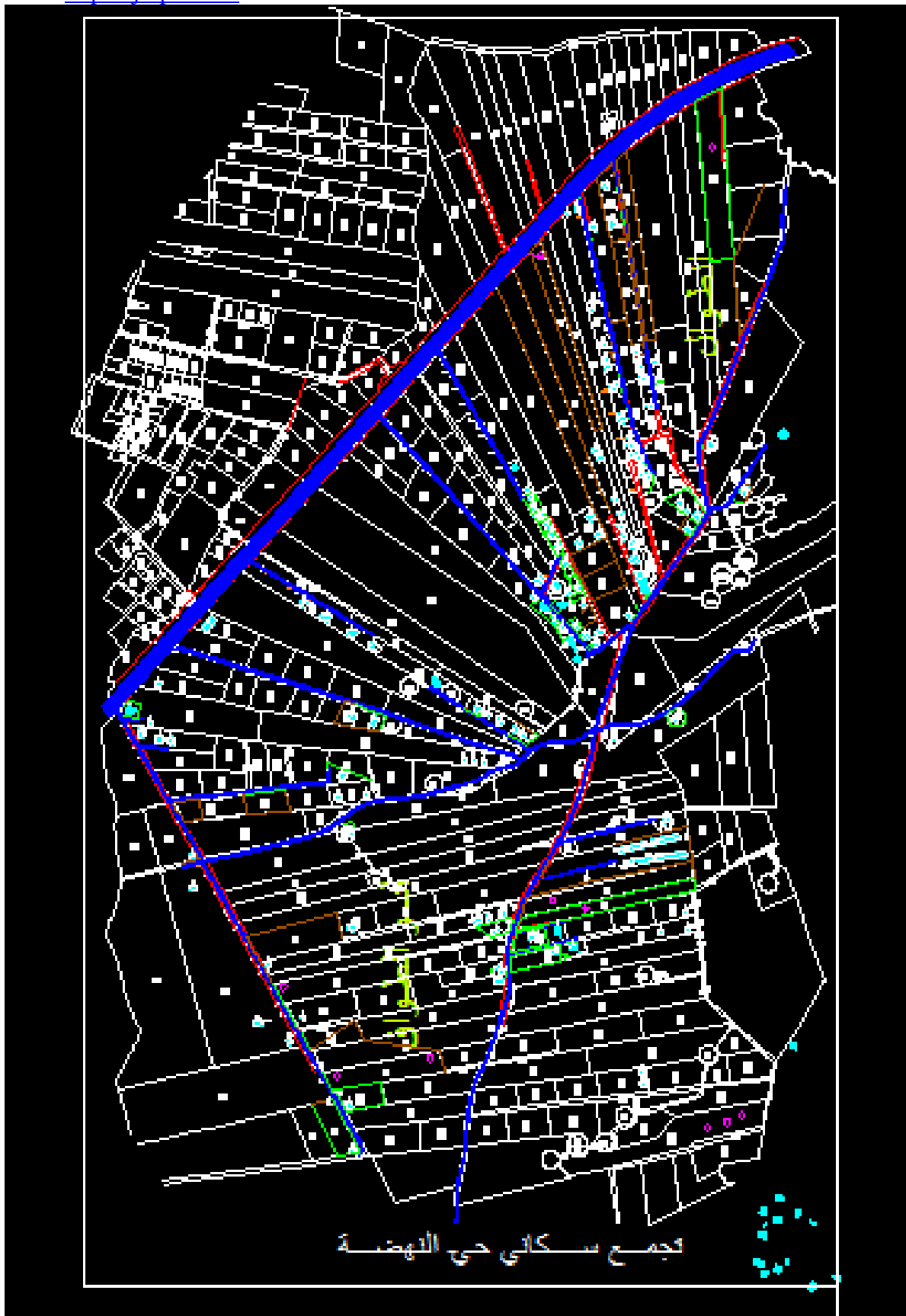
العوامل الاقتصادية

هنالك الكثير من العوامل الاقتصادية أدت الى التوسع العمراني في اللواء ونذكر منها رخص الأراضي خاصة تلك خارج التنظيم وبيع الأراضي لحاجة أصحابها كونهم من ذوي الدخل المحدود وهناك تباين في أوضاع سكان المنطقة بين انخفاض الدخل وارتفاع نسبة البطالة.

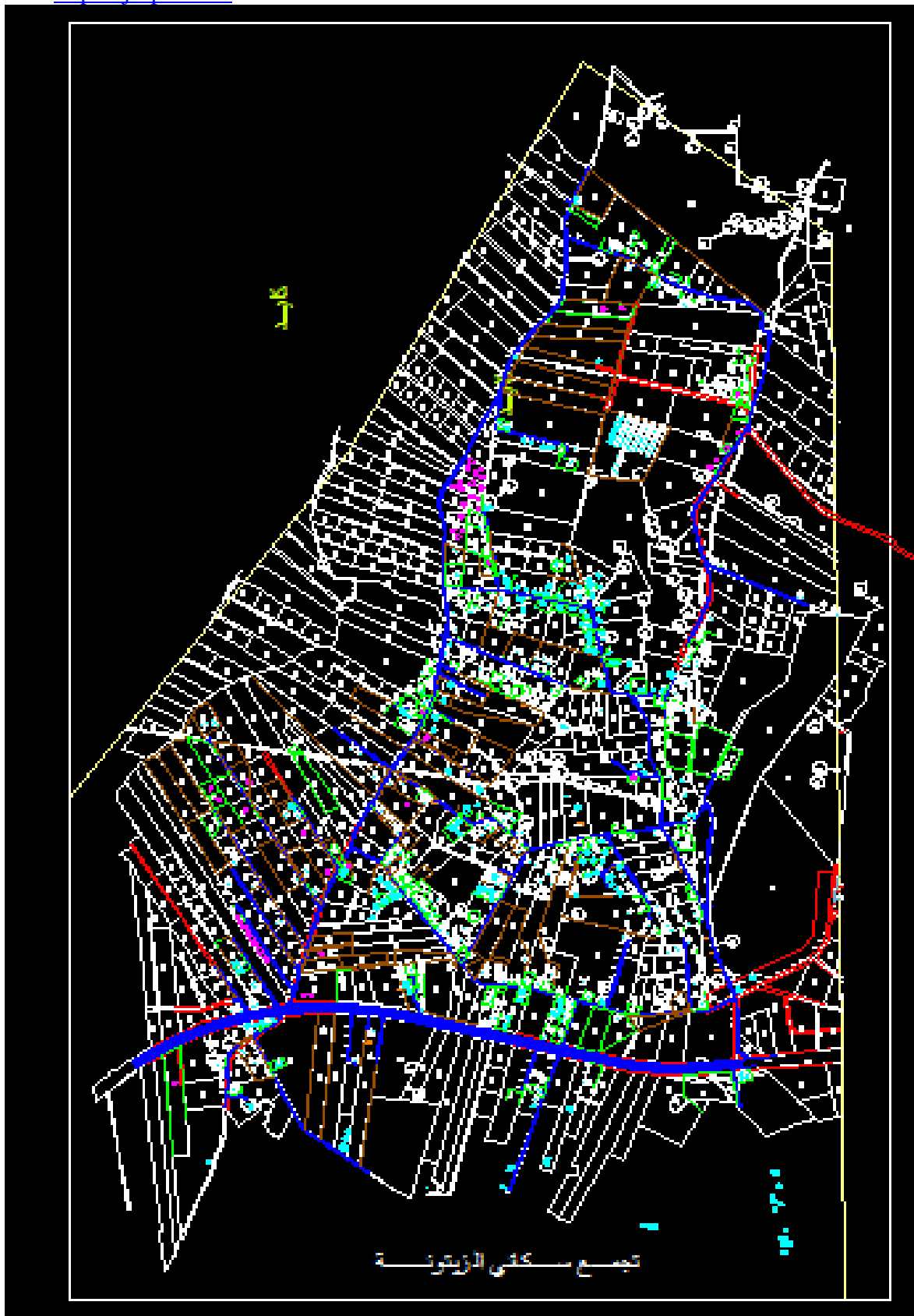
العوامل الاجتماعية

الزيادة الطبيعية والهجرة من مراكز المدن الى أطرافها والسكن في هذه الاحياء والانتماء العشائري وتواجد المعارف والاقارب كان لهما دور أساسي وساهمت في الانتشار العشوائي للأبنية خارج التنظيم والضغط على استعمالات الأراضي واختلاط الاستعمالات السكنية التجارية والحرفية وبسبب هذا التطور والتوسع العمراني يتطلب إضافة مناطق جديدة لحدود التنظيم تشهد كثافة سكانية وابنية عشوائية قبل ان نفقد القدرة على تخطيطها مثل تجمع سكاني الزيتون النهضة الظاهرية ام صواوينه الطوق، الزغيلة ، أبو الظهور ، النظامية ، النهضة ، الفيصلية ، الربوة ومداوير النهضة بعض الاحواض التابعة لمنطقة بلعما (الحزمية ، الناوسية ، القبانية، الرافعية) ووضع خطط للمناطق وضبط الانتشار العشوائي في المناطق التي تصلح كمناطق استثمارية للمشاريع الصناعية او الزراعية التي تخدم المنطقة.

ومن خلال الصور المرفقة التي تبين ضيق الشوارع والطرق وصعوبة توسعتها من جهة وصعوبة ربطها مع بعض ضمن شبكة طرق تخدم التجمع السكني والانتشار الكثيف للأبنية في هذه المناطق والتجمعات السكانية مثل تجمع سكاني الزيتون وتجمع سكاني حي النهضة وتجمع سكاني الظاهرية على سبيل المثال علما يوجد العديد من التجمعات التي بحاجة لضرورة لإعداد الدراسات اللازمة لإضافتها قبل ان نفقد القدرة على تنظيمها.







معيقات التخطيط وأسبابه في المناطق خارج التنظيم

- الانتشار العمراني المتزايد

- سعة الشوارع المفرزة خارج التنظيم كم حسب نظام الابنية

- غياب الرقابة والتهاون في تطبيق نظام الابنية والاعتداء على الارتدادات المنصوص عليها

في نظام الابنية

عدم وجود خطط طويلة المدى لدى البلدية تكون مرنة مع التطورات

- الانتشار الافقي للأبنية حسب نظام الابنية عدد الطوابق المسموحة خارج التنظيم هو طابقين

- تداخل استعمالات الابنية القائمة على هذه القطع مثل السكني الحرفي التجاري الصناعي

- الاجراءات المتبعة في اضافة المناطق الى التنظيم والمدة التي تستغرقها هذه الدراسات

ولأسف في كثير من الاحيان تجاب بعدم الموافقة من قبل الجهات المسؤولة

أبرز النتائج التي توصلت لها الدراسة

-قصور التعليمات التخطيطية وعدم اعتماد مبدا مراكز النمو التي يخفف العبء عن مركز

المدينة

-العوامل الاجتماعية والاقتصادية ورغبة سكان المدن المجاورة والسكان الاصليين في هذه المدن

بالعودة الى اراضيهم ادى الى الانتشار العشوائي السريع

-عدم وجود مرونة في حل المشكلات التخطيطية

-سوء توزيع استعمالات الاراضي نتيجة لعشوائية التوسع العمراني في التجمعات السكانية خارج

التنظيم

التوصيات والاقتراحات

- تخفيض الاجراءات وتقصير مدة الخدمات المقدمة ومناسبة ذلك لكل منطقة على حدا
- عمل مخطط شمولي للمناطق وإلزام البلديات فيه ضمن بند في هذا النظام
- الاستغلال الامثل للحيز المكاني من خلال تعديل بعض المواد في نظام الأبنية خاصة في المناطق خارج التنظيم لضبط التوسع العشوائي مثل زيادة عدد الطوابق، تحديد عدد الابنية على القطعة الواحدة للمالك الواحد مما يجعله يتوجه للبناء العامودي وافراز الطرق خارج التنظيم تتناسب من حيث السعة بعدد القطع المخدومة
- زيادة المخالفات على الابنية والرقابة المكثفة بشكل دوري من قبل الجهات الرقابية
- تغليظ العقوبات على المنفذين لهذه القوانين
- تكثيف الرقابة على البناء من قبل مراقبين الابنية
- التوسع العامودي وتعديل بند عدد الطوابق للأبنية خارج التنظيم المنصوص عليه في نظام الابنية
- الابعاز للبلديات بعمل دراسات للمناطق التي تشهد حركة عمرانية وفق اسس علمية
- التركيز على زيادة عدد الموظفين اصحاب الاختصاص في مجال التخطيط في البلديات

المراجع

- 1-التوسع العمراني بين التخطيط والتطبيق -دراسة حالة مدينة رأس الوادي مذكرة تخرج مقدمة للطالبة شراح اسماء
- 2-حسن محمد علي الصفار التغير السكاني واثرة في التوسع العمراني لمدينة كربلاء للفترة ما بين 1997-2011
- 3-ويكيبيديا
- 4-العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية وسياسة الارتقاء جورج توما مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية المجلد 35 العدد (3) 2013
- 5- التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة للباحث معمر محمد
- 6-المهندس العمراني العربي 10L2012 January
- 7-التوسع العمراني واثرة على استعمالات الأراضي الزراعية في ناحية يثرب ظاهر إبراهيم طه
- 8-كردوش، هبة، 2014. استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الاراض وتوظيف الموارد المتاحة في منطقتي كفر حمرا وحريتان. رسالة ماجستير، جامعة حلب كلية الهندسة المعمارية قسم التخطيط والبيئة
- 9- عليوة، يونس وجمعة، مازن 2020 استراتيجية توزيع استعمالات الأراضي في مدينة الخالدية، دراسات للعلوم الإنسانية والاجتماعية،
- 10- المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مناطق بلدية جرش الكبرى -أحلام خالد محمد الخوالدة
- 11- دائرة الإحصاءات العامة
- 12- الجريدة الرسمية العدد رقم (5931) تاريخ 6 حزيران 2024.