

## بحث بعنوان

دور المسح العقاري في تطوير البنية التحتية الحضرية تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط  
المدن في البلديات

إعداد

صفاء عايد علي الغنائيم

رسامة

بلدية العارضة الجديدة

## الملخص

دور المسح العقاري يظهر بوضوح في تطوير البنية التحتية الحضرية من خلال تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن في البلديات، حيث يسهم في توفير بيانات دقيقة حول توزيع الأراضي واستغلالها. يمكن لهذا التحليل أن يوجه عمليات التخطيط العمراني ويعزز فعالية استخدام المساحات الحضرية، مما يعزز التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة في المدن.

## Abstract

The role of cadastral surveying is clearly evident in developing urban infrastructure through land use analysis and city planning in municipalities, as it contributes to providing accurate data on land distribution and exploitation. This analysis can guide urban planning processes and enhance the effective use of urban spaces, promoting sustainable development and improving the quality of life in cities.

## المقدمة

في ظل التحولات الحضرية المتسارعة وتزايد الضغوط على المدن، أصبح فهم دقيق لاستخدامات الأراضي وتخطيط المدن أمراً حاسماً لتحقيق تطور مستدام وفعال للبنية التحتية الحضرية. يأتي دور المسح العقاري إلى الأمام كعامل أساسي في هذا السياق، حيث يقوم بتوفير معلومات دقيقة حول توزيع الأراضي واستخداماتها. تعتبر البلديات منطلقاً حيوياً لتحقيق أهداف التنمية الحضرية، ولذلك يأتي دور المسح العقاري في تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن ليساهم في إرشاد عمليات التخطيط العمراني واتخاذ القرارات الاستراتيجية. توفير قاعدة بيانات دقيقة حول الأراضي واستغلالها يمكن أن يلعب دوراً فاعلاً في تعزيز الفعالية والكفاءة في استخدام المساحات الحضرية، مما يساهم في تعزيز التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة للمواطنين. إلى جانب ذلك، يُبرز الاهتمام المتزايد بالتنمية الحضرية وأثرها على البيئة والمجتمع، أهمية إدماج مفاهيم التخطيط العمراني والاستدامة في استراتيجيات المسح العقاري لتحقيق أهداف متوازنة ومستدامة. في هذا السياق، يأتي البحث الحالي لاستكشاف وتبسيط الضوء على دور المسح العقاري في تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن في البلديات، مع التركيز على كيفية تحسين فعالية التخطيط الحضري والمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة.

## مشكلة البحث

مشكلة البحث في هذا السياق تتمثل في التحديات التي تواجه عمليات تطوير البنية التحتية الحضرية، خاصة فيما يتعلق بتحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن على مستوى البلديات. تعاني البيئات الحضرية من زيادة الضغوط والتغيرات الديموغرافية، مما يتطلب استراتيجيات فعّالة لتحسين تخطيط واستخدام المساحات. تواجه البلديات تحديات في فهم الطلب المتزايد على الأراضي وضرورة تحقيق توازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية. هذا يتطلب استراتيجيات دقيقة لتحليل وتصنيف الأراضي بشكل فعّال ومستدام.

علاوة على ذلك، يعتبر تحديد استخدامات الأراضي وتخطيط المدن مهمة حساسة، حيث يتعين توجيه النمو الحضري بشكل متوازن لتجنب التشتت العشوائي وضمان توفير الخدمات الأساسية بشكل فعّال للسكان. تضيف الابتكارات التكنولوجية وتطور أساليب المسح العقاري عبء إضافي في مواجهة التحديات، حيث يتعين على البحث أن يتناول كيف يمكن استخدام هذه التقنيات بشكل فعّال في تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن لتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

## أهداف البحث

1. تحسين فعالية التخطيط العمراني: البحث يهدف إلى فهم كيف يمكن أن يساهم المسح العقاري في تعزيز فعالية التخطيط العمراني عبر تحليل استخدامات الأراضي، مما يؤدي إلى تحسين التنظيم والتوجيه الفعّال للنمو الحضري.

<https://jaspps.com>

2. تحقيق التنمية المستدامة: يتناول البحث استخدامات الأراضي بمنظور مستدام، حيث يسعى إلى تحديد كيف يمكن للمسح العقاري أن يسهم في تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية.

3. تعزيز جودة الحياة الحضرية: يهدف البحث إلى تحليل كيف يمكن أن يسهم المسح العقاري في تحسين جودة الحياة في المدن من خلال تحسين توجيه البنية التحتية وتحديد المساحات المناسبة للاستخدامات المختلفة.

4. تحسين إدارة الأراضي: يركز البحث على كيفية استخدام المسح العقاري لتحسين إدارة الأراضي في البلديات، مما يتيح للسلطات المحلية اتخاذ قرارات أفضل بناءً على بيانات دقيقة حول استخدامات الأراضي.

5. تعزيز التشارك واتخاذ القرارات الشفافة: يهدف البحث إلى تعزيز التشارك المجتمعي واتخاذ القرارات الشفافة في عمليات التخطيط العمراني، حيث يسلم الضوء على كيفية توفير بيانات المسح العقاري للمشاركين المعنيين لتمكينهم من فهم أفضل لتحديات التطوير الحضري.

## أهمية البحث

1. تحسين التخطيط الحضري: يساهم البحث في توفير رؤى دقيقة حول استخدامات الأراضي، مما يعزز تحسين التخطيط العمراني وتوجيه النمو الحضري بشكل فعال ومستدام.

2. تعزيز الاستدامة البيئية: يساعد الفهم الأعمق لتأثير استخدامات الأراضي على البيئة في تطوير استراتيجيات تخطيطية تسهم في الحفاظ على الموارد الطبيعية وتحقيق التنمية المستدامة.

<https://jaspps.com>

3. تحسين إدارة الموارد الحضرية: يسهم البحث في تحسين إدارة الموارد الحضرية من خلال توفير بيانات دقيقة حول الأراضي واستخداماتها، مما يؤدي إلى تحسين توجيه الاستثمارات والمشروعات العمرانية.
4. تعزيز جاذبية البيئة الحضرية: يساعد البحث في تحسين جودة الحياة في المدن وجعلها أكثر جاذبية للمواطنين من خلال تحديد وتحسين المناطق المخصصة للاستخدامات المختلفة.
5. تحسين اتخاذ القرارات الحكومية: يعزز البحث قدرة السلطات المحلية على اتخاذ قرارات استراتيجية بشكل أفضل، حيث يقدم تحليلات دقيقة حول استخدامات الأراضي لتوجيه السياسات والبرامج التطويرية.

### أسئلة البحث

1. كيف يمكن أن يساعد المسح العقاري في تحليل استخدامات الأراضي في توجيه عمليات التخطيط العمراني وتطوير البنية التحتية الحضرية في البلديات؟
2. ما هي التحديات التي تواجه البلديات في تحليل وتخطيط استخدامات الأراضي، وكيف يمكن للمسح العقاري مساعدتها في التغلب على هذه التحديات؟
3. كيف يمكن أن يسهم المسح العقاري في تعزيز الاستدامة البيئية في البلديات من خلال فحص وتحليل الأراضي المستخدمة لأغراض مختلفة؟
4. ما هو دور التكنولوجيا في تعزيز دقة وكفاءة عمليات المسح العقاري، وكيف يمكن أن يترجم ذلك إلى تحسين في تخطيط المدن واستخدام الأراضي؟

5. كيف يمكن أن يؤثر تحليل استخدامات الأراضي بواسطة المسح العقاري في اتخاذ القرارات الحكومية المتعلقة بتوجيه الاستثمارات وتحسين البنية التحتية الحضرية في المدن؟

## الإطار النظري

في إطار نظري، يعتبر المسح العقاري أداة حيوية في فهم وتحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن في البلديات. يقوم المسح العقاري بجمع البيانات المكانية الدقيقة حول الممتلكات واستخداماتها، مما يمكن من رؤية شاملة للتضاريس الحضرية. يُعتبر هذا التحليل جزءاً لا يتجزأ من الاستراتيجيات التخطيطية والتنمية.

تتيح هذه الأداة القدرة على تحديد الأماكن التي يمكن تطويرها بشكل فعال وتحديد الأولويات في استخدام الأراضي. يُعزز المسح العقاري فهم الاحتياجات الحضرية والتطلعات المستقبلية، مما يمكن السلطات المحلية من اتخاذ قرارات مستدامة ومستنيرة.

تكمُن أهمية المسح العقاري أيضاً في فحص تأثير التطورات الحضرية على البيئة والمجتمع. يتيح تحليل استخدامات الأراضي إدارة أفضل للموارد والحفاظ على التوازن بين التنمية والحفاظ على الطبيعة.

من خلال إطار نظري يركز على دور المسح العقاري، يتضح أن تحليل استخدامات الأراضي يعد أساسياً لفهم الديناميات الحضرية وضمان تطوير بنية تحتية تلبي احتياجات المجتمع بشكل فعال ومستدام.

**1. تحليل الأراضي كأساس للتخطيط الحضري:** يعتبر المسح العقاري أساساً لفهم استخدامات الأراضي، وهو مكمل ضروري لتصميم استراتيجيات تخطيط حضري فعّالة.

<https://jasps.com>

تحليل الأراضي يشكل أساساً أساسياً للتخطيط الحضري، حيث يساهم في فهم مختلف جوانب البيئة الطبيعية والمدنية. يبدأ التحليل بدراسة خصائص الأرض، مثل التضاريس والتربة والمياه، ويتيح ذلك للمختصين تحديد المواقع المناسبة للتطوير الحضري.

يعزز التحليل الأرضي فهم التغيرات الديموغرافية والاقتصادية في المنطقة، حيث يساعد في تحديد احتياجات السكان وتوجيه سياسات الإسكان وتوفير البنية التحتية الملائمة.

كما يلعب التحليل دوراً هاماً في التصدي للتحديات البيئية، حيث يمكن تحديد المناطق الحساسة للطقس السيء أو التلوث، وبالتالي توجيه جهود التنمية المستدامة.

توفير التنوع الحضري يعتبر هدفاً مهماً للتخطيط، ويقدم التحليل الأرضي فرصاً لتحديد المساحات المخصصة للسكن والأعمال التجارية والمناطق الترفيهية، مما يساهم في تحسين جودة الحياة.

في الختام، يعتبر تحليل الأراضي أداة أساسية لاتخاذ قرارات فعالة في مجال التخطيط الحضري، حيث يدمج المعلومات الجغرافية والاقتصادية والبيئية لضمان تحقيق توازن مستدام بين النمو الحضري وحماية البيئة.

**2. توجيه التنمية الحضرية بشكل فعال:** يمكن للمسح العقاري تحديد المناطق ذات الطلب العالي والمناطق الملائمة للتطوير، مما يساهم في توجيه التنمية الحضرية بشكل فعال واستراتيجي.

توجيه التنمية الحضرية بشكل فعال يستند إلى استراتيجيات مدروسة لضمان التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة. يتطلب ذلك النظر إلى عدة جوانب واتخاذ قرارات استراتيجية.

<https://jaspps.com>

أولاً، يجب تحليل احتياجات المجتمع وتحديد الأولويات، مما يمكن من توجيه الاستثمارات نحو المجالات ذات الأثر الأكبر على حياة السكان وتطوير المجتمع.

تعزز إدارة الأراضي فعالية توجيه التنمية الحضرية، حيث يمكن تحديد المواقع الملائمة للإسكان، الأعمال التجارية، والمرافق العامة، مع مراعاة التوازن بين الاحتياجات السكانية والحفاظ على البيئة.

تشجيع المشاركة المجتمعية يعزز التواصل بين الحكومة المحلية والمواطنين، مما يسمح بتضمين آراء السكان في صنع القرارات وتحديد احتياجاتهم المحددة.

تعزز الاستدامة البيئية توجيه التنمية بشكل فعال، حيث يتم التفكير في استخدام الموارد بطريقة مستدامة وتخفيف التأثير البيئي لمشاريع التنمية.

في الختام، يتطلب توجيه التنمية الحضرية بشكل فعال التعاون بين القطاعات المختلفة والمشاركين لضمان تحقيق أهداف التنمية المستدامة وتحسين الحياة الحضرية بشكل شامل.

**3. ضمان توازن الاستخدامات الأرضية:** يساهم المسح العقاري في ضمان تحقيق توازن بين مختلف

استخدامات الأراضي، مما يمنع التشتت العشوائي ويعزز التنمية المستدامة.

ضمان توازن الاستخدامات الأرضية يعتبر أمراً حيوياً لتحقيق التنمية المستدامة والحفاظ على جودة البيئة والحياة في المناطق الحضرية. يتطلب هذا العمل تفرغاً لعدة جوانب.

<https://jasps.com>

أساسًا، يجب دراسة وتحليل الطلب المتزايد على الأراضي لضمان تلبية احتياجات الإسكان، والأعمال التجارية، والمرافق العامة، مع مراعاة الاستدامة وتحقيق التوازن بين الاستخدامات المختلفة.

تعزز سياسات التخطيط الحضري الفعالة التوازن بين الأراضي السكنية والمساحات التجارية والمناطق الخضراء، مما يضمن توفير بيئة حضرية متوازنة وجاذبة للسكان.

تعتبر التكنولوجيا ونظم المعلومات الجغرافية أدواتًا هامة لمراقبة وتحليل استخدامات الأرض، حيث يمكن استخدامها لتحديد المناطق ذات الطلب المتزايد وتحديد الأماكن الملائمة للتطوير.

يشدد الحفاظ على التنوع البيولوجي والمحافظة على المساحات الخضراء على أهمية توازن الاستخدامات الأرضية، حيث يحقق ذلك توازنًا بين النمو الحضري والحفاظ على البيئة الطبيعية.

في الختام، يعتبر ضمان توازن الاستخدامات الأرضية تحديًا مستمرًا يتطلب التعاون والتفاعل بين الحكومات المحلية والمجتمع والقطاع الخاص لتحقيق تطوير حضري مستدام ومتوازن.

**4. تعزيز الشفافية واتخاذ القرارات السليمة:** يمكن للبيانات المستمدة من المسح العقاري تحسين شفافية عمليات التخطيط الحضري وتمكين اتخاذ قرارات أفضل مستندة إلى أسس دقيقة.

تعزيز الشفافية واتخاذ القرارات السليمة يشكلان أساسًا للحكم الفعال وتحقيق التنمية المستدامة في المؤسسات والمجتمعات.

<https://jasps.com>

تعزيز الشفافية يتطلب إتاحة المعلومات بشكل واضح وفعال، مما يمكن المواطنين والمعنيين من متابعة أداء الحكومة والمؤسسات والمشاركة في صنع القرار.

اتخاذ القرارات السليمة يتأثر بشكل كبير بالتحليل الدقيق للمعلومات المتاحة، وفي هذا السياق، يعزز التركيز على الشفافية إمكانية الوصول إلى البيانات والمعلومات الضرورية لاتخاذ قرارات مستنيرة.

تعتبر مبادئ الشفافية عنصرًا حيويًا في مكافحة الفساد، حيث يقلل من فرص التلاعب والتحايل ويعزز مسؤولية القرار والتصرف.

تعزيز ثقافة الشفافية يعزز المشاركة المجتمعية، حيث يشعر الأفراد بالمسؤولية تجاه القرارات التي تؤثر على حياتهم، مما يعزز التفاعل الفعال بين المواطنين والحكومة.

في الختام، يعتبر الارتباط الوثيق بين الشفافية واتخاذ القرارات السليمة أساسيًا لبناء مجتمع يستند إلى العدالة والمساواة، ويعزز التنمية المستدامة على كافة الأصعدة.

**5. مساهمة في تحسين جودة الحياة:** يمكن للتحليل العميق لاستخدامات الأراضي بواسطة المسح العقاري

المساهمة في تحسين جودة الحياة في المدن، سواء من خلال تحسين البنية التحتية أو توجيه التطورات الحضرية بما يتناسب مع احتياجات المجتمع.

المساهمة في تحسين جودة الحياة تعتبر مسؤولية فردية واجتماعية تسهم في بناء مجتمع أفضل وأكثر استدامة.

<https://jaspps.com>

بدايةً، يمكن للأفراد تحسين جودة حياتهم الشخصية من خلال تنمية مهاراتهم وتحقيق التوازن بين العمل والحياة الشخصية، مما يساهم في تحقيق السعادة الشخصية.

المشاركة في الأنشطة التطوعية والخدمية تعزز الاندماج الاجتماعي وتبني روح المسؤولية المجتمعية، مما يساهم في تحسين البيئة المحيطة وتعزيز التعاون الاجتماعي.

تحقيق التواصل الإيجابي مع الآخرين وبناء علاقات قوية وداعمة يعزز العمل الجماعي ويساهم في تحسين جودة الحياة الشخصية والاجتماعية.

الاهتمام بالصحة العقلية والجسدية يلعب دورًا هامًا في تحسين الحياة اليومية، حيث يمكن للعادات الصحية أن تؤثر إيجابًا على الطاقة والتفؤل.

التفاعل الإيجابي مع البيئة والمحافظة على الطبيعة يعزز الاستدامة ويحقق توازن بين احتياجات الإنسان واحترام البيئة.

في الختام، يمكن للمساهمة الفعالة في تحسين جودة الحياة أن تكون طريقًا لبناء مجتمع يسود

## النتائج والتوصيات

نتائج البحث توضح أهمية الدور الحيوي الذي يلعبه المسح العقاري في تطوير البنية التحتية الحضرية من خلال تحليل استخدامات الأراضي وتخطيط المدن في البلديات. إليك بعض النتائج والتوصيات:

<https://jaspps.com>

1. تعزيز التخطيط الحضري المستدام: أظهرت البيانات المستخلصة من المسح العقاري أن هناك حاجة ملحة لتحسين التخطيط الحضري بما يتناسب مع متطلبات التنمية المستدامة.

2. تحديد المناطق الحيوية للتطوير: أشارت البيانات إلى أهمية تحديد المناطق ذات الطلب العالي للتطوير، مما يعزز فعالية الاستثمارات ويقلل من التشتت العشوائي.

3. تحسين توجيه البنية التحتية: كشفت النتائج عن ضرورة تحسين توجيه البنية التحتية لضمان تلبية احتياجات المجتمع المتغيرة وتعزيز رفاهية السكان.

#### توصيات:

1. تعزيز تكنولوجيا المسح العقاري: يُوصى بتعزيز استخدام التكنولوجيا في عمليات المسح العقاري لتحقيق دقة أعلى وتسريع عمليات التحليل.

2. تعزيز التعاون بين الجهات المعنية: يجب تعزيز التعاون بين الحكومة المحلية والقطاع الخاص والمجتمع المدني لضمان تكامل التخطيط وتحقيق أهداف التنمية.

3. تحسين الشفافية في عمليات التخطيط: يوصى بزيادة مستوى الشفافية في عمليات التخطيط الحضري لتشجيع المشاركة المدنية وتعزيز الثقة في اتخاذ القرارات.

تُبرز هذه النتائج والتوصيات أهمية دور المسح العقاري في تحسين البنية التحتية الحضرية، وتقديم إرشادات عملية لتطوير استراتيجيات تخطيط حضري مستدامة وفعالة في البلديات.

## المصادر والمراجع

- حسام نصيف جاسم, & فراس ثامر حمودي. (2023). تأثير تخطيط البنية التحتية لعناصر الشوارع المتكاملة في تطوير البيئة الحضرية. *Journal of planner and development*, 28(3), 73-94.
- كمال أمين الوصال. (2018). البنية التحتية والاستثمارات العامة في العالم العربي: بين ضرورة التطوير ومعضلة التمويل. المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.
- أحمد الليبي, & أحمد. (2023). تغير استخدامات الأراضي في منطقة الزاوية بليبيا خلال المدة (1976-2022) دراسة جغرافية. *مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد*.
- خنساء ملحم. (2017). نظم تصنيف الغطاء الأرضي واستخدامات الأراضي (دراسة في الأساس النظري والمنهجي). *جامعة دمشق للآداب والعلوم الإنسانية*, 58(33), 225-275.
- وهبي، س.، ويوسف، ب. (2020). تغيرات تستهدف في بلدية عين شفاق خلال الفترة (2004-2016م). *مجلة جامعة تشرين-سلسلة الآداب والعلوم الإنسانية*, ٤٢(٤).
- رسمية رسمي سليمان السويطي. (2023). تخطيط استخدامات الأراضي و دوره التنموي من وجهة نظر المؤسسات ذات العلاقة: ريف دورا جنوب الخليل أنموذجاً للدراسة (Doctoral dissertation, Al-Quds University).

<https://jasps.com>

غيثة نصراوي, & خالد بن الزيدية. (2023). تقييم استخدامات المزارعين/تغيرات الغطاء النباتي اليوناني

تنقصها على درجة حرارة الأرض باستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد القنيطرة نموذجًا (المغرب). المجلة

الأفريقية للعلوم البحتة والتطبيقية المتقدمة (AJAPAS)، 47-37

سلسيل عبد الله. (2023). تخطيط مدينة تكنولوجية.