



[www.mecsaj.com/ar/](http://www.mecsaj.com/ar/)

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

اقتراح لإعادة إسكان المباني غير المستغلة

م. محمد زياد أحمد عطيات

قسم الابنيه والاعمار

بلدية السلط الكبرى



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

## الملخص

يناقش هذا البحث إعادة استخدام المشاريع في النوى التاريخية فيما يتعلق بالعوامل الثقافية والمادية واحتياجات التنمية. كما يتناول سلوك وخصائص عملية التجديد العمراني في مدينة السلط التاريخية، بدءاً من توثيقها إلى فحص الجوانب المختلفة للممارسات والسياسات الحضرية المعتمدة حالياً ، وتأثيرها على التراث العمراني القائم، اعتماداً على هوية النوى التاريخية ذات الصلة. أخيراً ، يهدف إلى تحديد القيود والتحديات الرئيسية لإعادة استخدام نسيج التراث الحالي بما في ذلك جودة حياة المجتمع المحلي ، مع البناء على أنشطة التراث المستدام التي تستوعب الفرص.

**الكلمات المفتاحية:** التراث العمراني ، التوثيق ، نهج الحفظ المتكامل ، التخطيط السياحي والحفظ ، إعادة الاستخدام التكميلي ، الذاكرة الجماعية. الاستخدام الحديث.

## Abstract

This paper discusses the reuse of projects in historical cores in relation to cultural and physical factors and development needs. It also addresses the behavior and characteristics of the urban renewal process in the historic city of Salt, starting from its documentation to examining the various aspects of the currently adopted urban practices and policies, and their impact on the existing urban heritage, depending on the identity of the relevant historical cores. Finally, it aims to identify the main limitations and challenges of reusing the existing heritage fabric including the quality of life of the local community, while building on sustainable heritage activities that accommodate opportuni



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

**Keywords:** urban heritage, documentation, integrated conservation approach, tourism planning and conservation, adaptive reuse, collective memory. Modern use.

### المقدمة

على مدى السنوات القليلة الماضية ، كانت هناك طفرة ملحوظة في تطوير وبناء المجتمعات المسورة في الأردن، بما في ذلك، على وجه الخصوص ، تطوير مناطق حضرية جديدة على أطراف مدن الأردن ، والتوسع الإضافي في العقبة. المنطقة الاقتصادية الخاصة (ميناء الأردن الرئيسي).

في ضوء التطورات المذكورة ، كان هناك طلب ملحوظ لتحديث قوانين العقارات الحالية في الأردن ، لاستيعاب مشاريع التنمية واسعة النطاق بشكل أفضل. ومن بين هذه المبادرات اقتراح مشروع قانون جديد ، قانون المباني والمجتمعات العقارية الأردنية وقانون تطويرها ("قانون المجتمعات العقارية المقترح") في عام 2015 ، والذي يخضع حاليًا للمراجعة من قبل الحكومة الأردنية. يهدف قانون المجتمعات العقارية المقترح إلى توفير إطار منظم ينظم حقوق والتزامات مطوري المشاريع ومالكي الوحدات العقارية على التوالي ، من أجل ضمان استدامة مشروع تطوير عقاري متكامل ، والإدارة السليمة وصيانة أجزائه المشتركة وتقديم الخدمات للمشاريع.

يناقش هذا المقال جوانب معينة من قانون المجتمعات العقارية المقترح وتأثيره المتوقع على إدارة المجتمعات المسورة والتطورات الكبيرة الأخرى في الأردن. وتجدر الإشارة إلى أنه في حين يخدم الإطار القانوني الحالي غرضًا مفيدًا يتمثل في تنظيم الأمور العامة المتعلقة بالملكية والسيطرة على الشقق والتجهيزات المماثلة ، في محاولة للتعامل مع تنظيم المجتمعات المسورة تحت مظلة الشقق والشقق ، على النحو المنصوص عليه في ظل النظام القانوني الحالي ، من المرجح أن تستمر في تحقيق نتائج غير



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

مرغوب فيها. لذلك ، يجب سن قانون خاص بالمجتمعات المسورة من أجل استيعاب أفضل لمسائل مثل المرافق المشتركة وتقديم الخدمات.

### التقييم العام للآثار السلبية لممارسات وسياسات التحضر الحالية بشأن السلط

فيما يلي عرض موجز للظروف الحالية للبيئة الحضرية ، بناءً على تقييم سريع للدراسات المختلفة التي أجريت في مدينة السلط والملاحظات العلمية، خلال العقدين الماضيين. مثل المدن الأخرى في الأردن ، تمتلك النوى التاريخية في السلط مخزوناً من الأصول التراثية المبنية التي تقع في مركزها المادي (الشكل 10 أ ، 3)، حيث لا تزال غالبية هذه المباني التراثية الرئيسية مملوكة لعائلات محلية و تظل بمنأى عن جهود الاستعادة. ومع ذلك ، فإن غالبية أصحاب هذه المباني القديمة لا يزالون يعيشون فيها. غالباً ما تكون العائلات والمجتمعات المتبقية التي تعيش في المنطقة فقيرة جداً أو جاهلة للحفاظ على هذه المنازل الحجرية التراثية.

في السلط، غالبية الاستخدامات المعتمدة للأراضي سكنية، والاستخدام التجاري الخطي للأرض المشار إليه باللون الأزرق الفاتح لا يشغل أكثر من 15٪ من اللب ، بينما يحتل الاستخدام التجاري المختلط والاستخدام العام نسباً صغيرة جداً.

كان أحد الشواغل الأخرى هو تقييم ما إذا كان استرداد المباني المهجورة يمكن أن يمثل ممارسة جيدة للدور الذي يمكن أن تلعبه المعالم العامة في التنشيط الاجتماعي والتجديد الحضري. في إربد ، من بين المباني التراثية الخمسة والثمانين والمنازل التي تم تقييمها وفقاً لخصائصها المعمارية الخارجية والداخلية ، تمت إعادة استخدام عدد قليل فقط من المباني التراثية الرئيسية ومن خلال مبادرات رسمية بشكل أساسي ، بما في ذلك متحف السرايا.



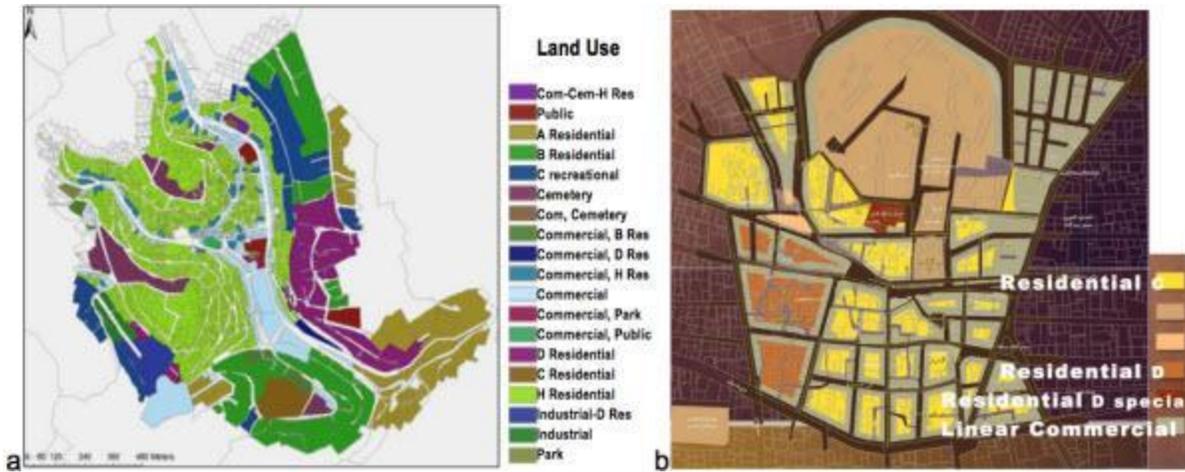
www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

في السلط ، كان الاستثمار البارز الآخر في إعادة الاستخدام التكميلي لمبنيين تراثيين رئيسيين في متحفين خلال العقود الثلاثة الماضية والحفاظ على المباني الدينية للمستشفى الإنجليزي التابع لـ CMS (الجمعية التبشيرية المسيحية) والكنيسة الكاثوليكية بالإضافة إلى مسجد صغير. تم تنفيذ عدد قليل جدًا من المبادرات العائلية الخاصة ، كجزء من إعادة الاستخدام التكميلية للمباني السكنية البارزة لمدافس (منزل عائلي يستخدم للضيوف) ، من قبل المالكين الحاليين أو السابقين لمثل هذه المباني الرئيسية كما هو الحال في إعادة استخدام منزل المعشر.



يمكن تحديد تقييم حالة الآثار الأساسية التاريخية في الغالب جنبًا إلى جنب مع وظيفتها الحالية واستخدامها. لوحظ أن ظروف البناء التراثي تتراوح من الصيانة الجيدة إلى المهجورة.

في السلط ، يصعب تحديد الحالة العامة لأكثر من 650 مبنى ولكن في أحدث دراسة لـ CulTech-2014 من أصل 49 مبنى تم مسحها ، كان 18.5% في حالة جيدة ، و 66.7% في حالة متوسطة ، و 14.8% في حالة سيئة. أو حالة مهملة في السلط ، ترتبط الحالة الجيدة للمباني في منطقة دراسة معهد كاليفورنيا للتقنية أيضًا بكون الساكن هو المالك.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

ومع ذلك ، فإن المباني التي ليس لها استخدام إضافي تميل إلى الانحلال بسرعة ، في حين أن المباني التي لا تزال قيد الاستخدام لديها فرصة أفضل للصيانة. من الواضح أن المباني التي لها وظيفة جديدة من خلال "إعادة الاستخدام التكيفي" يتم صيانتها بشكل أفضل.



من خلال المسح الذي تم إجراؤه ومراجعة الخطط التنظيمية الحالية للمركزين ، تم تحديد العديد من القيود والتحديات الرئيسية للنسيج التراثي الحالي ، بالنسبة لجودة حياة المجتمع المحلي و / أو وجهة سياحية على النحو التالي:

#### 1. إن التغيير الحضري الحاد والسريع للنواة التاريخية (1950، 2000) ملحوظ جدًا في السلط.

ومع ذلك ، في قلب السلط ، انتشرت الكتل البيضاء الحديثة جنبًا إلى جنب مع العين الرئيسية واستبدلت السرايا العثمانية ومسجد الكونغرس القديم بمباني حكومية جديدة ومسجد جديد في أواخر الستينيات وأوائل السبعينيات من القرن الماضي لتخفيف حركة مرور السيارات.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

امتد هذا الاستبدال عبر الشرايين التجارية على طول الوديان. ومع ذلك ، لم تستطع الشرائط التجارية الجديدة متعددة الطوابق خنق النسيج التقليدي لأن القصور الكبرى في أوائل القرن العشرين ارتفعت إلى ثلاثة وأربعة طوابق. بالإضافة إلى ذلك ، لا يزال من الممكن أن تعرض التضاريس الجبلية المجموعات التقليدية المهجورة للمنحدرات الجبلية المختلفة الشاهقة فوق المباني التجارية الجديدة للوادي. وعلى الرغم من ذلك ، أثرت الممرات التجارية الجديدة عند سفح التلال بشكل كبير على عين بلازا الرئيسية والشرايين التجارية للمسطحات في شارع الميدان ودير. خلقت هذه مزيجاً حضرياً كبيراً من الاستخدامات التجارية بشكل أساسي مع الاستخدامات السكنية الصغيرة ، بالإضافة إلى مواقع التراث المهجورة ، والتي يصعب الحفاظ عليها حالياً.

تم إهمال العديد من المباني السكنية التراثية أو التخلي عنها في كلا المركزين، كما يتضح من المسوحات الميدانية المختلفة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الواجهات في الشوارع والممرات في الأحياء التجارية مغطاة بشكل كبير بلافتات المحلات والإعلانات ذات الأحجام المختلفة وأنواع الألوان التي تجعل من الصعب إدراك شكل وجماليات تلك المباني خفت القيود الجديدة على لافتات وإعلانات واجهات المتاجر من بعض تلك المشاكل في بعض الشرايين التجارية في السلط ، لكن المشكلة لا تزال واضحة في أجزاء أخرى من قلب المدينة.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563



## 2. عدم وجود أنشطة توعية عامة لإعادة بناء الشعور بالانتماء وقيادة صيانة وإعادة استخدام مباني السلط التقليدية.

بالنسبة للسلط ، فإن عدد دراسات التراث والتخطيط كبير بدعم قوي ومساندة من مؤسسة السلط للتنمية وقادة المجتمع ، وهو ما يعني في الواقع المزيد من الوعي النخبوي المنفصل عن الجماهير الشعبية. أدى هذا الوعي العام المحدود حول الأهمية الثقافية لهذا التراث والطلب المتزايد على الأراضي للاستثمار التجاري ، مدعومًا بارتفاع أسعار الأراضي ، إما إلى تدمير العديد من المباني التراثية الموجودة في السلط أو عزلها عن النسيج العمراني الحالي وتحديدها. كأنقاض (خرابة).



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

نفذت وزارة السياحة مؤخرًا عدة مبادرات مع جاياكا في السلط لزيادة وعي المجتمع المحلي والتدريب كجزء من "متحف الملح البيئي" لمنزل أبو جابر ومسارات الملح: "تُستخدم المنحة اليابانية حاليًا لتدريب المرشدين السياحيين والمقيمين على كيفية استقبال السياح والترويج لمواقع مدينتهم والمنتجات المحلية. من خلال هذا البرنامج ، يمكن للعديد من النساء المقيمات هنا استضافة مجموعات أثناء جولتهن حول المدينة وإعداد الغداء لها ". ولا يزال زخم هذا التدريب غير واضح في المدينة لأن عدد السائحين إلى السلط لا يتجاوز 3300 زائر سنويًا ، بناءً على عدد السياح الذين زاروا متحف الملح التاريخي القديم.

بشكل قاطع ، لم تتمكن هذه المشاركة من تمكين سكان المدينتين من وقف تدهور بعض المعالم الرئيسية للمدينتين حيث تأثرت أصالة أجزاء من المناطق التاريخية ولا يزال من الممكن أن تتأثر بشكل واضح.

### الإطار القانوني الحالي

ينظم قانون ملكية الأرضيات والوحدات الأردني رقم 25 لعام 1968 ("قانون الشقق") ملكية وتأجير الوحدات والأرضيات داخل المباني السكنية.

**الأهم من ذلك ، ينص قانون الشقق على ما يلي:**

- تلزم أي مبنى يتألف من أكثر من أربعة طوابق أو وحدات بتشكيل جمعية ملاك لإدارة الأجزاء المشتركة من المبنى ، وينص على إمكانية تشكيل جمعية الملاك إذا كان المبنى أقل من أربعة طوابق. أو الوحدات (إذا رغب المالكون في ذلك).



www.mecs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

- يتطلب من جمعية الملاك اعتماد اللوائح الداخلية لإدارة المبنى ، وتصديقها من قبل كاتب العدل ، وإيداعها في إدارة تسجيل الأراضي ذات الصلة (جنبًا إلى جنب مع خطط البناء).
  - يحدد عملية الموافقة فيما يتعلق بإجراء تعديلات على التركيبات الداخلية والخارجية للمبنى ، وإنشاء طوابق إضافية قد تؤثر على المظهر العام للتركيبات المذكورة ، بالإضافة إلى توفير إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة من المبنى. بناء ، من الجدير بالذكر أن تعريف "الأجزاء المشتركة" بموجب قانون الشقق يغطي مسائل مثل الأساسات والجدران والأنابيب والتهوية والتبريد وأنظمة التدفئة في "المبنى" ؛ بحيث يكون من المشكوك فيه ما إذا كانت المتطلبات المذكورة ستغطي أيضًا صيانة الأرصفة الداخلية (بما في ذلك مصابيح الشوارع والإضاءة) والمتنزهات وحمامات السباحة والصالات الرياضية والمرافق الأخرى الأكثر شيوعًا في مجتمع مسور.
- ميزة مثيرة للاهتمام في قانون الشقق الحالي هو أنه يمنح أصحاب المنازل ، من خلال جمعية الملاك ، استقلالية كاملة لاتخاذ القرارات التي تؤثر على ممتلكاتهم. في حين أن هذا الاستقلال الذاتي هو الأفضل في سياق مبنى سكني صغير ، لا يبدو أن قانون الشقق الحالي يأخذ في الاعتبار مصالح أصحاب المصلحة الآخرين في المجتمعات المغلقة ، بما في ذلك المطورين والمستثمرين.
- بالإضافة إلى ذلك ، من وجهة نظر تجارية ، تعد الخدمات المتاحة (والرسوم المرتبطة بهذه الخدمات) في المجتمع العقاري من الأصول المهمة التي يتطلع إليها مشترو المنازل ومالكوها عند التفكير في الاستثمار في مشاريع عقارية معقدة. في حين أن إدارة مثل هذه الخدمات والتخصيص الواجب لرسوم الخدمة يمكن تنظيمها بالكامل على مستوى اتحاد الملاك في سياق مبنى أصغر ، فإن توفير مثل هذه الخدمات في المجتمعات المسورة يتطلب قدرًا أكبر من الشفافية ، والتي لا يمكن تحقيقها إلا من خلال ارتفاع اللائحة. يجب أن تغطي رسوم الخدمة فقط النفقات الفعلية المتكبدة في صيانة الأماكن العامة والمشاركة والكيليات ، وأن تخضع لمراجعة دورية.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

### إعادة تأهيل معالم السلط التاريخية: مبانى ومساحات

تم تطوير واجهات شارع الحمام بتمويل من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية وكانت محاولة مبكرة في أوائل التسعينيات ، تلاها تحويل منزل طوقان إلى متحف أثري في السلط من قبل شركة طحان وبوشناق ونفذها عامر الخطيب.

كان المسجد التقليدي الصغير في شارع الحمام مشروعاً آخر للتجديد بدعم من الوكالة السويسرية للتنمية والتعاون حيث تمت إضافة ملحق لقاعة صلاة للنساء إلى الطابق العلوي وتم بناء واجهة جديدة أمام الواجهة الأصلية. جدير بالذكر أن الواجهة الأصلية ما زالت موجودة خلف الإضافة الحديثة اللاحقة.

كما نفذت جايكا ، ضمن مشروع تطوير قطاع السياحة ، مشروع إعادة استخدام "مدفة أبو جابر" في متحف الملح التاريخي القديم ، بالإضافة إلى إنشاء المنافذ البانورامية وتجديد ساحة العين (القسم أقرب إلى مسجد الكونغرس) ، الذي تلاه في عام 2000 حدد مشروع جايكا في السلط 4 مناظر بانورامية (1200 م 2) ومسارات وسلالم (7 كم) ، بالإضافة إلى مساحات مفتوحة (4 ساحات / ساحات عامة ، بما في ذلك العين بلازا) بمساحة 3850 م 2 لتعزيز البيئة العمرانية. وبلغت التكلفة الإجمالية للتنفيذ 4500000 دينار أردني غير شامل الدراسات والإدارة. يقيم الجدول التالي مساهمة المشروع الذي تقوم به جايكا في البنية التحتية للسياحة التراثية وفوائد المجتمع.

### التخطيط والتصميم الحضري المستدام

تعد عملية تخطيط استخدام الأراضي في المناطق الحضرية جزءاً من عملية تخطيط شاملة تعمل على تطوير رؤى مستقبلية للتنمية الحضرية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استخدام الأراضي في المستقبل.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

يمثل التخطيط في الأردن عنصراً هاماً في عملية التنمية. ويرتبط هذا الهدف المحوري بتحقيق التوازن الجهوي في توزيع الأنشطة السكانية والاقتصادية والاجتماعية كأساس لتقليص الفروق وسد الفجوات والتغلب على معوقات التنمية ، بما يمكّن البلديات من استخدام التخطيط التنموي الشامل. الأدوات ، وإعداد استراتيجيات تنمية المدن ، وكذلك وضع الخطط الرئيسية وفقاً للتقنيات العلمية التفصيلية.

التخطيط هو الشكل الذي يحدد أشكال التطوير المستقبلي ، ويحدد الاحتياجات الحالية وكيفية تحقيقها. كما أنه يحدد إنتاجية المجتمع والقدرة على التنشيط الذاتي.

نظراً لطبيعة التطور العمراني الذي يفترض منهجية التخطيط السليم ، واستناداً إلى دور وزارة البلديات وأمانة عمان الكبرى في توجيه وضبط التنمية العمرانية وضمان توافر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية مناسبة في المنطقة. تماشياً مع الزيادة المطردة في عدد السكان ، وبناءً على توجيهات جلالة الملك عبد الله الثاني ، بدأ العمل في عام 2006 لإعداد خريطة استخدامات الأراضي لجميع مناطق المملكة. تم تنفيذ المشروع على مرحلتين: الأولى تضمنت إعداد مخطط شامل لاستخدام الأراضي في المملكة بشكل عام ، والمرحلة الثانية (2008-2012) ، والتي تضمنت إعداد مخططات شاملة لمناطق الملح الكبرى ، ماحص. ، الفحيص ، عين الباشا الجديدة ، والأرض الجديدة ، بالإضافة إلى بلديات روسيا ، برين ، بلديات إربد الكبرى ، الرمثا الجديدة ، والجانب الغربي من إربد.

يجري العمل على تحديث خريطة استخدامات الأراضي بناءً على معايير ومبادئ جديدة تأخذ في الاعتبار تغير المناخ في المنطقة. ويستند ذلك إلى تشكيل رؤية للسنوات العشرين القادمة ، وتشكيل الاتجاهات والسياسات اللازمة لإدارة النمو في إطار التوازن بين الطبيعة والتراث ، والنمو الاقتصادي والتحضر ، وتوفير أفضل السياسات والأطر التنظيمية لاحتواء النمو الحضري وتوجيهه. و تطور. يجب أن تكون هذه الخطط مرنة وقابلة للتصحيح بناءً على نتائج المراقبة والبحث المستمر للإمكانيات الكامنة مع مشاركة شعبية واسعة.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

وبناءً على ذلك ، تم البدء في خطة رئيسية لمدينة عمان في عام 2006 تهدف إلى إعداد مخطط تخطيط جاد وشامل للمدن. تمثل هذه الوثيقة أسلوباً غير تقليدي إلى حد ما في التخطيط المدني والحضري والمحلي. أثناء إدارة المخططات الشاملة للبلديات ، اتخذت المرحلة الخامسة من المخطط العام لعمان شكلاً جديداً مثل نموذج متروبوليس 2025. تم تكيف النموذج لكل بلدية وفقاً لوضعها واحتياجاتها وأهداف التنمية. تم الانتهاء من إعداد المخططات الشاملة لمحافظة شفا البلقاء وإربد.

مع تزايد الضغط على البيئة واستخدام مواردها للطاقة وتوفير السكن للسكان الذين يتزايد عددهم باستمرار ، ازداد الضغط على النظام البيئي وفقاً لذلك. لذلك ، يجب أن نواجه الوضع الحضري المتدهور الحالي ، والذي من المتوقع أن تزداد تداعياته سوءاً في المستقبل المنظور.

باتباع التخطيط الحضري المستدام ، يعتبر هذا النهج من الأدوار الرئيسية للدولة في استخدام التخطيط الحضري كأداة لتحقيق التوازن بين جميع القطاعات الحضرية في المجتمع ، وخاصة القطاعات المكانية والجغرافية. التنمية المستدامة هي في حد ذاتها تطورات اقتصادية وبيئية واجتماعية ؛ والتي تشمل تطوير الاستخدامات السكنية والتجارية ، وتصميم أرصفة وطرق آمنة ، وكذلك توفير وسائل نقل عام أفضل ، وصيانة المساحات المفتوحة والحدائق العامة.

أساس تحقيق التنمية المستدامة الشاملة يكمن في رعاية الدولة للمشاريع الإسكانية. التجربة الأردنية رائدة في هذا المجال. الاعتماد على تحقيق التكامل في السياسات الحضرية ، حيث يجب أن يتضمن كل منها عناصر التنمية المستدامة التي يتم تنفيذها في إطار استراتيجيات العمل ، في ظل إدارة متكاملة عقلانية. سيؤدي ذلك إلى تعزيز كفاءة المدينة للتنافس مع المدن الأخرى. في هذا المجال ، نفذت مؤسسة الإسكان والتنمية الحضرية العديد من المشاريع ، حيث يشكل بعضها الأساس الذي يتم توجيه النمو الحضري عليه. ومن الأمثلة على هذه المشاريع المنتشرة من شمال إلى جنوب المملكة مشروع مدينة أبو نصير المدينة



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

النموذجية ، وضاحية الأميرة إيمان ، ومدينة أهل العظم / الجيزة ، ومدينة مجد / الزرقاء على سبيل المثال لا الحصر.

### تحسين إدارة الأراضي الحضرية ، بما في ذلك معالجة التوسع الحضري

يبدأ مفهوم إدارة التنمية أو إدارة الأراضي في المناطق الحضرية بعملية التنمية الشاملة الفعلية. ويمكن تحقيق ذلك من خلال التخطيط ووضع الاستراتيجيات وتحقيق الأهداف من خلال حشد الموارد البشرية والمالية والإدارية، ورفع مستوى الأداء وتعبئة المجتمع من خلال المشاركة الفعالة ، والأداء وتحقيق الفعلي الشامل. أهداف التنمية.

يعد اتباع نهج التخطيط لتوجيه نمو المدينة أداة فعالة لتحقيق الأهداف. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى حقيقة أن نمو المدينة يعتمد مستقبلها على قدرتها ومزاياها وتحدياتها العديدة وعلى إنشاء إدارات وإدارات قادرة على تطبيق مفاهيم التخطيط المستدام ؛ اعتماد عمليات التنمية الحضرية ، والتواصل المباشر مع المواطنين لمعرفة احتياجاتهم.

من جهة أخرى ، مشروع إعداد مخططات التنمية العمرانية الشاملة للبلديات. مع الاستراتيجيات والمفاهيم المدرجة فيها ؛ يمثل نقلة نوعية في مجال تنظيم المدن الأردنية ، حيث انعكس عدم وجود مخططات شاملة سابقاً على واقع المدن عبر السنين ، مما أدى إلى خلل في توزيع مكاسب التنمية. في بعض المدن ، أدى الطلب المتزايد على الأراضي في غياب العرض المتزايد إلى ارتفاع أسعار الأراضي ، مما أدى بدوره إلى تقييد فرصة الأفراد ذوي الدخل المنخفض للوصول إلى الأراضي داخل أراضي المدينة.

في سياق جهود جلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين لتحقيق نقلة نوعية في مسيرة التنمية المستدامة في الأردن ، تم افتتاح عدد من المناطق التنموية والمعفاة من الرسوم الجمركية في مختلف أنحاء المملكة. تهدف هذه المناطق إلى أن تكون بمثابة نظام تنافسي متكامل للمستثمرين من خلال الجمع الاستراتيجي بين الموقع والبنية التحتية والخدمات والعمالة في نفس المنطقة ، وتوفير وصول أفضل إلى الأسواق الإقليمية والعالمية.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

في نفس السياق ، تم إنشاء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (ASEZA) في عام 2002 كمنطقة استثمارية تنموية لأنشطة اقتصادية متعددة. منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (ASEZA) هي منطقة معفاة من الرسوم الجمركية ومعفاة من معظم الالتزامات الضريبية. لجنة المناطق التنموية والمعفاة من الرسوم الجمركية ؛ التي تأسست في عام 2008 ، هي المؤسسة الحكومية الرسمية المسؤولة عن إطلاق وتنظيم وإدارة المناطق التنموية والمعفاة من الرسوم الجمركية في الأردن. المناطق التنموية والمعفاة من الرسوم الجمركية في الأردن هي منطقة معان التنموية ، ومنطقة تطوير إربد ، ومنطقة البحر الميت التنموية ، ومنطقة تطوير جبل عجلون ، ومنطقة الملك حسين بن طلال التنموية - المفرق ، وسلطة منطقة البتراء.

لسوء الحظ ، أدى تقلص مساحات الأراضي بسبب زيادة الطلب إلى عدد من الآثار البيئية السلبية في المملكة. في الوقت الحاضر ، هناك حاجة ماسة إلى اعتماد تخطيط حضري مرن من أجل تحسين إدارة الأراضي في إطار النقاط التالية ؛ في ظل ارتفاع معدلات النمو السكاني والهجرة القسرية للسكان إلى المملكة:

- تسبب معدل التحضر المتزايد في تقليل الأراضي الزراعية.
- الضغط المتزايد على البنية التحتية والخدمات البيئية القائمة.
- الآثار البيئية المتزايدة نتيجة البناء من حيث الطلب على الموارد أو إنتاج النفايات.
- الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة ، والحاجة إلى المزيد لمواكبة النمو السكاني.
- تحقيق العدالة الاجتماعية والإنصاف فيما يتعلق بفرص العمل لكافة المناطق.

#### الأهداف المرجوة للتخطيط من حيث تطبيقات المخططات الشمولية للبلديات

1. لتحقيق الشفافية في التعامل مع المواطنين فيما يتعلق باستخدامات الأراضي والمناطق الحضرية.
2. الحفاظ على الموارد (المواقع الأثرية ، الأراضي الزراعية ، التراث الطبيعي).
3. تجنب الآثار السلبية لاستخدام الأراضي على البيئة.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

#### 4. تقليل تكلفة خدمات البنية التحتية.

بالإضافة إلى تحسين إدارة الأراضي لتحقيق إدارة أفضل ، اعتمدت المملكة عناصر التصميم الحضري المستدام من خلال تنفيذ استراتيجية المباني الخضراء. تحقيقاً لهذه الغاية ، اعتمد مجلس البناء الأردني دليل المباني الخضراء في عام 2013 ، والذي يحدد المعايير التقنية والفنية اللازمة لتلبية متطلبات استدامة المباني وتقييمها لتقليل كمية المياه والطاقة المستخدمة في إنشاء هذه المباني. ويهدف هذا أيضاً إلى تقليل استهلاك المواد أثناء البناء وبعده ، وتعزيز إعادة التدوير ، وتخفيف الأثر البيئي للمباني على البيئة المحيطة.

#### يمكن تحقيق القدرات الفنية في التخطيط الحضري من خلال

مؤسسة التخطيط وإيجاد الكوادر المعنية. تأسست أسس التخطيط العمراني التخطيطي في المملكة من خلال إنشاء معهد عمان للتنمية العمرانية ، الذي تولى إعداد مخططات البلديات الشاملة. لكن للأسف توقف هذا المعهد لأسباب إدارية ومالية. وفي الوقت نفسه ، تم إنشاء الدوائر المعنية بالتخطيط في أمانة عمان الكبرى ووزارة الشؤون البلدية. هذه الإدارات هي المسؤولة عن النظر في الوضع الراهن ، من ناحية ، واحتياجات ومتطلبات المواطنين ، والمشاكل والاحتياجات الحضرية الحالية الملحة من ناحية أخرى.

#### تنمية العشوائيات ومنع انتشارها

نشأت العشوائيات في الأردن خلال فترات النمو السريع للمدن في الأردن. جاء ذلك نتيجة النمو السكاني المتزايد الناتج عن الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة الداخلية إلى المدن الكبرى ، والهجرات الخارجية. وقد أدى ذلك إلى تأثير سلبي على عملية التنمية من حيث عدم التوازن الديموغرافي بين المناطق الحضرية والريفية. أصبحت الجهات المعنية مسؤولة عن التخطيط والتنظيم في الأردن ، وإدراكاً لخطورة تنامي ظاهرة انتشار الأبنية والتجمعات العشوائية وانبعثت بعض العشوائيات في المدن وخارجها. وعليه ، اتخذت



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

الحكومة الأردنية منذ السبعينيات من القرن الماضي مجموعة من الإجراءات التي ساهمت بشكل كبير في وقف انتشار هذه الظاهرة. كانت الإجراءات على النحو التالي:

1. تساهم مؤسسة الإسكان والتنمية العمرانية في المساهمة في تحقيق الأمن الاجتماعي والاقتصادي للمواطنين والاضطلاع بدورها في عملية التنمية المستدامة على النحو المحدد في قانونها ، وتتعهد بتنفيذ مشاريع لتحسين البنية التحتية للمناطق ذات الخدمات المنخفضة والعشوائية. تحسين التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، (39) موقعاً منها (11) مخيماً (28) منطقة عشوائية استفاد منها أكثر من 450 ألف مواطن ، تم فيها تطوير (139) مبنى اجتماعي أقيم ضمن هذه المناطق.
2. استكمالاً لسياسة التحسين والتطوير التي تبناها الأردن في الثمانينيات لتنمية المناطق ذات الخدمات المتدنية من خلال برنامج التنمية الحضرية الذي تضمن ثلاثة مشاريع: التنمية الحضرية (1) ، (2) ، (3). بدأ العمل منذ بداية عام 1997 على برنامج الإنتاجية الاجتماعية ، وهو برنامج وطني يهدف إلى تحسين خدمات البنية التحتية والتنمية الاجتماعية في معظم الأحياء الفقيرة في جميع أنحاء المملكة.

## الخاتمة

إن إنشاء إطار تشريعي للتخطيط العمراني له أهمية كبيرة ، حيث سبق وضع خطط شاملة في المملكة ، لكن لم يتم تطبيقها أو الموافقة عليها. ويرجع ذلك إلى أن الإطار التشريعي لقانون تنظيم المدن والقرى منذ عام 1966 يفتقر إلى مفردات التخطيط العمراني. وهذا يستدعي الموافقة على التعديلات المقترحة حالياً حتى لا تذهب جهود التخطيط في المملكة هباءً ، واعتماد الخطط ومعالجتها إلى مرحلة التنفيذ لجعلها ملزمة لجميع الأطراف. نتيجة لذلك ، سيكون على صانع القرار والموظفين المعنيين والمجتمع المحلي فهم هذه الخطط



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

والمشاركة في إعدادها وفق منهجية واضحة تؤدي إلى صياغة قرارات تستند إلى خطط مكتملة في جميع جوانبها.

قانون الشقق الحالي ساري المفعول منذ الستينيات. وفي حين أنها نظمت إدارة المباني التقليدية بشكل مناسب؛ ومع ذلك ، مع تغير الزمن ، توسع نطاق وطبيعة المشاريع العقارية ، مما يتطلب مجموعة جديدة من القواعد التنظيمية التي من شأنها استيعاب المسار المتطور للمشاريع العقارية في القرن الحادي والعشرين.

إن قانون المجتمعات العقارية المقترح ، إذا تم تنفيذه ، سيقدم لائحة أكثر تنظيماً من شأنها أن تجذب المشترين الأجانب والمستثمرين والمطورين على حد سواء. وهذا أمر بالغ الأهمية بشكل خاص بسبب حقيقة أن السوق الأردني واجه صعوبات اقتصادية في السنوات الأخيرة. من وجهة نظر المطورين ، يعترف قانون المجتمعات العقارية المقترح ، لأول مرة ، بالمطور أو المستثمر باعتباره صاحب مصلحة مستقل في حد ذاته ، بينما يمنح أصحاب المنازل رأياً راسخاً ، ليس فقط في الأجزاء المشتركة من بناء ولكن أيضاً في إدارة المجتمع المسور الأوسع.

## التوصيات

1. الامتناع عن المبالغة في التركيز على أحد الأبعاد الزمنية (المستقبلية والحالية) على حساب الآخر ، لأن هذا سيؤدي في النهاية إلى الاضطراب. هذا هو الخطأ الذي ارتكبه بعض الخبراء والممارسين في مجال التخطيط في المملكة منذ الانتهاء من الخطط الشاملة.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

2. تفعيل الأدوات والأنظمة المناسبة مثل نظام المعلومات الجغرافية الذي يساعد على تحليل الوضع الأمثل ويعكس الرؤى المستقبلية نحو سيناريوهات الحلول الممكنة.
3. استقطاب الكوادر المتخصصة والمدربة في التخطيط العمراني ، ورعاية التخطيط من خريجي الجامعات في المملكة.
4. تطوير التشريعات والقوانين المنظمة لعمل التخطيط العمراني. في هذا المجال ، اتخذ العديد من أصحاب المصلحة خطوات مهمة ، مثل:
  - تم إعداد تحديث قانون البناء واللائحة التنظيمية الجديدة لمدينة عمان لتتماشى مع مفردات التخطيط المستدام.
  - في عام 2010 ، عملت وزارة البلديات أيضاً على إدخال تعديلات كبيرة على قانون تنظيم المدن والقرى التي لم يتم الموافقة عليها بعد لتصبح قانون تنظيم وتخطيط المدن والقرى ؛ والتي يجب أن تحتوي على مستويات التخطيط المختلفة من أنواع الخطط ومحتويات كل منها والجهات المسؤولة عن التصديق.
  - أعدت وزارة البلديات وثائق معايير التخطيط للمملكة بأكملها ؛ تحديد الإطار التنظيمي للتخطيط العمراني في المملكة.

## المصادر والمراجع

Ashour, K. N. (2016). Urban Regeneration Strategies in Amman's Core: Urban Development and Real Estate Market (Doctoral dissertation, Universitätsbibliothek Dortmund).



[www.mecsj.com/ar/](http://www.mecsj.com/ar/)

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

ISSN: 2617-9563

Gilbert, R., Stevenson, D., Girardet, H., & Stren, R. (2013). Making cities work: Role of local authorities in the urban environment. Routledge.

Meredith, T., & MacDonald, M. (2017). Community-supported slum-upgrading: innovations from Kibera, Nairobi, Kenya. Habitat International, 60, 1-9.

Minnery, J., Argo, T., Winarso, H., Hau, D., Veneracion, C. C., Forbes, D., & Childs, I. (2013). Slum upgrading and urban governance: Case studies in three southeast Asian cities. Habitat international, 39, 162-169.

Giani, E. & Carnevale, G. (2015). Enhancing Urban Heritage: Industrial Culture and Cultural Industry, Athens Journal of Architecture, Vol. 1, No. 1, pp.35- 49.

Haddad, N.A. & Fakhoury, L.A. (2016). Towards Developing a Sustainable Heritage Tourism Action Plan for Irbid historic core, International Journal of Architectural Research (Archnet IJAR), Volume 10, Issue 3, November 2016, pp. 36-59.

Mohit, S.R. & Kammeier, H.D. (1996). The Fort: Opportunities for an effective urban conservation strategy in Bombay, Cities, Vol. 13, No. 6, pp. 387-398.

Smith, R.A. (1988). The role of tourism in urban conservation: The case of Singapore, CITIES, August, pp.245-259.

Steinberg, F. (1996). Conservation and Rehabilitation of Urban Heritage in Developing Countries, Habitat International. Vol. 20, No. 3, pp. 463-475.

Tarrad, M. (2014). Urban Planning Response to Population Growth in Jordanian Cities (Irbid City as Case Study), Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology 7(20): 4275-4280.



[www.mecsj.com/ar/](http://www.mecsj.com/ar/)

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون ( تشرين الأول ) 2021

**ISSN: 2617-9563**

Whitehand, J.W.R., Gu, K., Whitehand, S.M., & Zhang, J. (2011), Urban morphology and conservation in China, *Cities*, 28:171–185.

Yung, E.H.K., & Chan, E.H.W., (2011). Problem issues of public participation in built-heritage conservation: Two controversial cases in Hong Kong, *Habitat International* 35: 457- 466.