

"أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات: دراسة حالة بلدية الفحيص"

إعداد الباحث:

المهندس عماد عوني جريس أبو جودة

قسم الأبنية والترخيص - بلدية الفحيص

الملخص:

هدفت الدراسة الحالية إلى التعرف على أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة بلدية الفحيص. ولتحقيق أهداف الدراسة تم اتباع المنهج الاستقرائي من خلال مراجعة عدد من الدراسات السابقة. كما وتم استخدام المنهج المقارن وذلك من أجل إجراء مقارنة بين نظام الأبنية القديم 19\1985 ونظام الأبنية الجديد رقم 19\2016 المستخدم في البلديات. ومن أهم النتائج التي توصلت لها الدراسة أن نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس أثره على العديد من العاملين في مجال الأبنية من مستثمرين ومهندسين ومواطنين وحتى المستأجرين، كما وينعكس أثره على السياسة التنظيمية في الأردن، نظراً لغياب التخطيط العمراني الشمولي. كما توصلت الدراسة إلى أن تحسين الأداء في البلديات يعتمد بشكل أساسي على العاملين بمختلف مستوياتهم، وهو العنصر المهم في التأثير في الأداء الشامل للبلدية، لأنه يعتمد على المهارات المختلفة في البلدية وقدرتها على تفضيل وتوجه الموارد الأخرى نحو الأهداف المحددة، لذا فإن أي تحسين في الأداء الوظيفي يعني بالنتيجة التحسن والتميز في الأداء التنظيمي الشامل للمؤسسة. كما وتوصلت الدراسة إلى أن نظام الأبنية الجديدة (36 لعام 2016) جاء استجابة للحاجة الملحة لتطوير التشريعات النازمة للبناء للسيطرة على التوسع العمراني وضبطه من حيث تعظيم الفوائد من هذا النمو كمحرك مهم للقطاع الاقتصادي لقطاع والاجتماعي، وتلافي السلبيات والتشوهات ما أمكن في المدن والقرى والبادي، كما جاء هذا النظام رداً على عدد من الظواهر التي باتت تفرق العاملين في مجال التخطيط العمراني كالأكاديميين ومهندسي البلديات كونهم المعنيون والمتابعون للتطور العمراني بشكل عام وقد أوصت الدراسة بضرورة اهتمام البلديات بشكل عام وبلدية الفحيص بشكل خاص على تحسين أداء العمل البلدي وذلك نظراً لأنها منهجية ملائمة للتعامل مع البيئة التنافسية ويزيد فرص التميز في الأداء الوظيفي للبلديات.

الكلمات المفتاحية: نظام الأبنية في البلديات، أداء عمل البلديات، بلدية الفحيص.

المقدمة:

تؤثر أنظمة الأبنية التي يتم وضعها من قبل الإدارة المحلية والبلديات على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس أثره على المستثمرين والمهندسين وأفراد المجتمع المحلي والسياسة التنظيمية في الأردن، فهناك معاناة من غياب التخطيط العمراني، مما أدى إلى حدوث تشوهات في التوسع العمراني، مما حدا بالنظام الجديد إلى إعطاء أهمية قصوى لموضوع الأبنية وتحسينها.

كما وتلعب البلديات دوراً هاماً وأساسياً في بناء المجتمع في كافة نواحي الحياة وذلك من أجل تلبية حاجات المجتمع المحلي، وتعمل على تحديد هذه الحاجات وفقاً لمعايير ومقاييس معينة، كما وأن قدرة البلدية على التخطيط والتنفيذ والمتابعة والرقابة سواء سبها في تحسين أداء عمل البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص وذلك تبعاً من أجل تحسين مستوى الخدمة المقدمة إلى أفراد المجتمع المحلي.

والبلدية هي وحدة البناء الاستراتيجي للسياسات العامة كما أنها وحدة بلورة هذه السياسات ووضع أسس تنفيذها، فهي تمثل العلاقة القوية بين الحكومة المركزية والحكم المحلي، كما وأنها تقوم على تلبية حاجات أفراد المجتمع وتحدد أولوياته تبعاً لأسس وقواعد تنموية، وعليه فإن البلدية أو الهيئة المحلية تمثل مصدر المعلومات والبيانات التي تكون أساساً من أجل صياغة السياسات والأهداف الاستراتيجية للحكومة المركزية، كما أنها حجر الأساس لتحقيق تلك الأهداف ضمن نظام محلي يقوم على تحديد المسؤوليات من أجل

ضمان أعلى درجة من الرقابة لضمان مستوى مقبول من الشفافية والعدالة للمفاضلة بين حاجات السكان وقدرة البلدية على تلبية هذه الحاجات ضمن الخطة المحلية التي وضعت أسسها البلدية (أبو سمرة، 2006).

كما وتعتبر البلدية اليوم واحدة من أكبر الهيئات الاجتماعية، وتتطلب فعاليتها هيكلاً تنظيمياً مناسباً والتزام الموظفين لزيادة الأداء، ويجب على المديرين التركيز على مواقف وسلوك موظفي الخدمة من خلال الخلفية الثقافية والأنماط السلوكية والأساليب الإدارية من أجل الحصول على خدمات عالية الجودة، وبالتالي، يؤدي رأس المال الاجتماعي إلى تحقيق أهداف الأعضاء من خلال إنشاء معايير وثقة متبادلة، كما أنه يعد أرضية مناسبة لكفاءة رأس المال البشري والمالي والاقتصادي (Nemati et al., 2017).

ومن ناحية أخرى فقد تزايد الاهتمام في الوقت الحالي بموضوع الأداء وبمدى فاعلية وكفاءة المؤسسات في تأدية وظائفها، ومدى القدرة على تحقيق الأهداف التي وجدت من أجلها، ونظراً لما يشهده العالم في هذه الأيام من تنافس واهتمام بموضوع الأداء كل ذلك يتطلب من المؤسسات التركيز على العنصر البشري لتحقيق أهدافها من خلال فاعلية استخدام الموارد واستغلال الفرص المتاحة والطاقات المتوفرة، كل هذه الدوافع تتطلب رفع مستوى الأداء البشري والأداء المؤسسي للمؤسسات من أجل تقديم الخدمات بسرعة وجودة عالية، وذلك من أجل الاستجابة لاحتياجات وتوقعات العاملين، وينظر للأداء على أنه من العمليات الإدارية الأساسية، ومن المواضيع الحساسة التي لا بد من الاهتمام به عند التفكير، والتخطيط لعمليات التطوير في أية مؤسسة، فمن خلاله تتمكن الإدارة العليا من تصميم وإعداد برامج تطويرية تتناسب مع ظروف المنظمة، واحتياجاتها، وقدراتها الفعلية، وبدون إجراء تقييم لأوضاعها، كما وأن الوصول إلى أداء وظيفي متميز للعاملين مرهون بمدى توفر مستوى مقبول من الرضا الوظيفي عن الخدمات وعن العمل وعن العدالة المادية والمعنوية (الخزاعي، 2018).

وقد دفع ذلك الباحثون إلى التحقق في أنظمة الأبنية والتنظيم من أجل تحسين أداء عمل البلديات، وترتبط هذه الدراسة بمعرفة أثر أنظمة الأبنية والتنظيم من أجل تحسين أداء عمل البلديات التي تعتبر من أهم المؤسسات الحكومية في الأردن؛ إذ تعتبر الدراسة الأداء أحد النتائج التي تعكس مدى تطور ونجاح المؤسسة، حيث يعني نجاح الموظفين نجاح المؤسسة، ويتجسد هذا النجاح في قدرتهم على فهم أساليب العمل الفني الجديدة، والمهمة الجديدة بما في ذلك التحديات التي تواجه هذا التغيير، حيث يكون هذا مهماً لتحقيق أداء عالٍ وخلق علاقات جديدة تعمل على أساس روح الفريق. وبذلك فقد جاءت فكرة هذه الدراسة والتي تهدف إلى التعرف على أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة بلدية الفحيص.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها

أن موضوع الخدمات وتحسين أداء العمل في البلديات يعتبر من المواضيع المهمة التي حظيت باهتمام متزايداً في الفترة الأخيرة من قبل المهتمين والمشتغلين بقطاع الخدمات، وفي ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها دول العالم المختلفة أضحت الأنشطة الخدمية وأداء عمل البلديات محل تساؤل وانقاد وشك حول قدرتها على العمل بكل كفاءة وفاعلية، وازدادت القناعة بأن المشكلة الحقيقية التي تواجه قطاع الخدمات هي مشاكل قد تتعلق بأداء عملها، وقد تزايد الاهتمام بموضوع تحسين أداء عمل البلدية في العديد من الدول المتقدمة منذ عشرات السنين لعلاقته بحياة الإنسان من جهة وقطاعات التنمية من جهة ثانية. وعليه فقد سعت وزارة الإدارة المحلية في الأردن إلى تغيير نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى من أجل الارتقاء بأعمال المجالس البلدية في الأردن. وبناء على ما سبق يمكن صياغة مشكلة البحث من خلال السؤال الرئيسي التالية:

وبناء على ما سبق يمكن صياغة مشكلة البحث من خلال السؤال الرئيسي التالي: ما هو أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل بلدية الفحيص؟

وينبثق عن هذا التساؤل الرئيسي الأسئلة الفرعية التالية:

- ❖ ما هو نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 وتعديلاته المستخدم في البلديات؟
- ❖ ما هو نظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 وتعديلاته المستخدم في البلديات؟
- ❖ ما هي الاختلافات بين نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 وتعديلاته ونظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 وتعديلاته المستخدم في البلديات؟

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة الحالية إلى تحقيق **الهدف الرئيسي التالي**: التعرف على أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل بلدية الفحيص. وينبثق عن هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- ❖ التعرف على نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 وتعديلاته المستخدم في البلديات.
- ❖ التعرف على نظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 وتعديلاته المستخدم في البلديات.
- ❖ التعرف على الاختلافات بين نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 ونظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 المستخدم في البلديات.

أهمية الدراسة

تتجلى أهمية هذه الدراسة في أنها تقوم على استقراء وتشخيص أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات: دراسة حالة بلدية الفحيص ، وذلك نظراً لأن هذه الدراسة ترتبط بشكل وثيق بجانب مهم متعلق بتحسين مستوى الأداء لمتلقي الخدمات على اعتبار أن رضاهم يمثل أحد الموجهات الرئيسية لعمل البلديات، وعليه فأن الحصول على معرفة تتعلق بهذا الجانب سوف تساهم في تحسين جودة الخدمات المقدمة وتطويرها، وبالتالي تحقيق رضا هؤلاء المتلقين للخدمة، مما يساهم بتحقيق أهداف البلدية وعليه تتمثل أهمية الدراسة في شقين:

أولاً: الأهمية العلمية:

- جاءت أهمية هذه الدراسة من أهمية معرفة أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات، وعليه فأنها تعد بمثابة إضافة جديدة لمكتبة الدراسات والأدبيات التي تتعلق بهذا الموضوع.
- كما وأن تناول معرفة أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة بلدية الفحيص سيساهم في تقديم العديد من التوصيات والمقترحات التي تساعد في سهولة اتخاذ القرارات في وزارة البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص.

ثانياً: الأهمية العملية:

- أن نتائج الدراسة ستوفر لمتخذي القرار الباحثين والمهتمين بالدراسات معلومات مهمة عن أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات، كما وستقدم مساعدة للمسؤولين والمعنيين وصناع القرارات في البلدية للتعرف على دور أثر التعديلات

على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات في البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص، وبالتالي تساعدهم في اتخاذ الإجراءات المناسبة لتحسين تقديم أنظمة الأبنية تبعاً لمتطلبات العصر الحالي.

- كما ويؤمل أن يستفاد من نتائج هذه الدراسة في بعض الدراسات والأبحاث اللاحقة والتي من الممكن أن تتناول نفس الموضوع في أبعاد مختلفة وأن تشمل عمل أكثر من بلدية، وأن تسهم نتائج هذه الدراسة في الخروج بتوصيات تبين أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة بلدية الفحيص.

حدود الدراسة

تخضع الدراسة إلى الحدود الآتية:

- الحدود المكانية: بلدية الفحيص.
- الحدود الزمنية: ينحصر إجراء هذه الدراسة في العام 2021.
- الحدود الموضوعية: تم تطبيق هذه الدراسة لمعرفة أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة في بلدية الفحيص.

الإطار النظري والدراسات السابقة

تم في هذا الجزء الحديث عن نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 وتعديلاته المستخدم البلديات، والتطرق إلى نظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 الحالي في البلديات، وإلقاء الضوء على الفرق بين نظام الأبنية القديم ونظام الأبنية الجديد المستخدم في البلديات وأخيراً تم التطرق إلى تحسين أداء عمل البلديات في البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص.

❖ نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 المستخدم في البلديات

يسمى هذا النظام نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 1985 ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وجاء في مشروع النظام أن أحكامه تطبق على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الأعمار ضمن بلديات المملكة الأردنية الهاشمية، وأن أحكامها تسري على أي شخص طبيعي أو معنوي أو أي دائرة حكومية أو سلطة محلية أو مؤسسة عامة أو خاصة وذلك باستثناء مناطق التنظيم التابعة لأمانة عمان الكبرى كما وتضمن هذا النظام أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وإبعادها في مشروع أي تقسيم أو إفراز وفقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق أو الشوارع، وتضمن المشروع في المادة 6 أنه تحقيقاً للغايات المقصودة من المادة 37 من القانون للجنة المختصة ترخيص الأبنية التي أقيمت قبل صدور هذا النظام بصورة تخالف أحكام وشروط التنظيم وتخفيف القيود المقررة وذلك في الحالات وضمن الحدود والشروط ومقابل الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام. كما وتضمن المشروع أنه يمكن للجنة المختصة في الحالات التالية تخفيف القيود في أحكام وشروط التنظيم بالنسبة للأبنية القائمة قبل تاريخ 2 / 5 / 1985م على ألا تتجاوز نسبة التخفيف 50% في تلك الأحكام والشروط وذلك في منطقتي سكن (أ) و (ب) والمناطق السكنية الخاصة ومناطق السكن الأخضر والريفي والزراعي والمناطق التجارية والصناعية والمستودعات وجميع المنشآت الواقعة خارج مناطق التنظيم مهما كانت الطريقة المقررة لاستعمالها وتخفيف تلك الأحكام والشروط بنسبة 75% في مناطق سكن ج، د، هـ، ومناطق السكن الشعبية. ويحدد مجلس التنظيم الأعلى المدة التي يراها مناسبة لسريان أحكام هذه الفقرة وتمديدتها كلما رأى ذلك ضرورياً وله زيادة أو تخفيض نسبة القيود الواردة فيها وذلك لجميع البلديات والمجالس القروية والتجمعات السكانية الواقعة خارج حدود اختصاص أي مجلس بلدي أو قروي أو لأي منها حسب مقتضى الحال (نظام الأبنية والتنظيم والمدن والقرى لسنة 1985، 2018):

- 1- الموافقة على ترخيص بناء فوق بناء قائم كان قد أنشئ بموجب رخصة منح بمقتضاها تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن يستوفى عن البناء الجديد الرسوم المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام بالإضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في المادة (8) منه بالنسبة للأجزاء الأخرى من البناء التي لا تتمشى وأحكام التنظيم.
 - 2- الموافقة على ترخيص بناء كان قد أنشئ بشكل لا يتفق مع الرخصة الصادرة بشأنه بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام وترخيص أي بناء جديد يقام فوق ذلك البناء القائم شريطة أن تستوفى عن البناء الجديد الرسوم المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام بالإضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في المادة (8) منه بالنسبة للأجزاء التي أنشئت في البناء القائم زيادة عما هو مسموح به في الرخصة التي كانت قد صدرت بشأنه.
 - 3- الموافقة على ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ بدون ترخيص ولكن بصورة لا تتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى عن ذلك البناء بكامله الرسوم المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام.
 - 4- الموافقة على ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ بدون ترخيص ولم يكن بالإمكان تطبيق أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول على ذلك البناء عند إنشائه على أن تستوفى عنه الرسوم المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام بالإضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في المادة 8 منه عن أجزاء البناء التي لا تتمشى وأحكام التنظيم.
 - 5- الموافقة على ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ بموجب رخصة ولكن بصورة تخالف شروط الترخيص دون أن تتعارض المخالفة مع أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى الرسوم المنصوص عليها في المادة (8) من هذا النظام عن الجزء المخالف لشروط الرخصة المعطاة.
- كما وتضمن المشروع أنه يمكن للجنة المختصة بعد انتهاء المدة المقررة التي حددها مجلس التنظيم الأعلى وفقاً لأحكام الفقرة ب من هذه المادة اتخاذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون.
- ومن جهة أخرى وفيما يتعلق بموضوع مواقف السيارات تضمن المشروع في المادة 10 موضوع مواقف السيارات القوانين التالية "نظام الأبنية والتنظيم والمدن والقرى لسنة 1985، 2018):
- أنه يمكن للجنة المختصة في حالة عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام هذا النظام أن ترخص وضمن حدودها بعد دفع الرسوم المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام حسب عدد السيارات التي لا يمكن تأمين المواقف لها ضمن حدود قطعة الأرض وذلك بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة وشكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم فيها.
 - أنه لا يتم القيام بفرض مواقف للسيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يقل عرضه عن ثلاثة أمتار.
 - أكد القانون في هذا النظام أنه لا يجوز للجنة المختصة ترخيص أي بناء يزيد عدد الشقق فيه على سبع شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات لجميع الشقق.
 - أقر قانون النظام أنه يمكن استعمال ارتدادات البناء كمواقف مكشوفة للسيارات ما عدا الارتداد الأمامي.

- أبقى قانون نظام المشروع لسنة 1985م الأبنية السكنية في منطقتي (د) و (هـ) والأبنية في المناطق الشعبية والريفية الزراعية والمجالس القروية من توفير مواقف السيارات ومن دفع البدل عنها.

وقد حددت المادة رقم (4) في نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى (19) لسنة 1985 سبعة أنواع من استخدام الأرض السكنية كما يلي (غنيم وأبو زنت، 2010):

❖ المناطق السكنية الخاصة.

- ❖ المناطق السكنية العادية وتشمل: سكن (أ)، سكن (ب)، سكن (ج)، سكن (د)، سكن (هـ)، والمناطق السكنية المتصلة، والمناطق السكنية الشعبية المتصلة، ومناطق السكن الأخضر، والمناطق السكنية الريفية، والمناطق السكنية العالية.

وتأتي المادة رقم 11 لتوضح استعمال المنطقة السكنية لأغراض إقامة أبنية للسكن أو لأي استعمال آخر يرد على مخطط التنظيم المقرر، ويجوز استعمالها لأغراض المدارس الحكومية ودور العبادة والمراكز الصحية بعد الحصول على موافقة اللجنة المختصة. كما ويسمح من خلال هذه المادة بإنشاء طابق السطح شريطة أن لا يستعمل لغير خدمة البناء، وأن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3.25) م عن سطح الطابق المنشأ عليه، ويكون مرتبطاً بمكرر الدرج، وألا تزيد مساحته على (25%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز هذه المساحة (100) م² في المناطق التجارية والصناعية و(50) م² في باقي المناطق ويستثنى من تلك المساحات مكررات الادراج والمصاعد. بالإضافة إلى ذلك فإنه إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فللمجلس زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الادراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في جميع الأحوال (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه. وللجنة المختصة الموافقة على ترخيص إقامة سور على حدود قطعة الأرض شريطة ألا يزيد ارتفاعه على متر واحد ونصف المتر من الواجهة الأمامية وعلى مترين من كل من الواجهة الخلفية والواجهة الجانبية محسوبة من منسوب الأرض الطبيعي. والموافقة على ترخيص حفرة تجميعية مصمتة أو حفرة امتصاصية ضمن الارتداد المسموح به لمالك الأرض وفي الموقع الذي تراه اللجنة مناسباً ويراعى في ذلك اتجاه ميل الأرض لتقادي التسريب على قطع الأراضي المجاورة.

وأخيراً فإنه للجنة المختصة ترخيص بروز تجاري خارج حد البناء على الشوارع التي لا تقل سعتها عن عشرة أمتار بعمق لا يزيد عن (10%) من عرض الشارع وألا يتجاوز (180) سنتيمتراً مهما كان عرض الشارع. ولا يسمح بالبروز التجاري على الشوارع التي يقل عرض الشارع فيها عن عشرة أمتار. ويجب ألا يقل البعد العمودي بين سقف البروز وأي نقطة من رصيف الشارع عن ثلاثة أمتار.

❖ نظام الأبنية الجديد رقم 136 لسنة 2016 المستخدم في البلديات

يؤثر نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس أثره على العديد من العاملين في مجال الأبنية من مستثمرين ومهندسين لمواطنين وحتى المستأجرين، كما وينعكس أثره على السياسة التنظيمية في الأردن، نظراً لغياب التخطيط العمراني الشمولي، مما يتسبب في حدوث تشوهات في التوسع العمراني بالإضافة إلى حدوث الأزمات المرورية الخائفة في قطاع النقل، مما استدعى النظام الجديد إلى وضع موضوع النقل والمرور ضمن الأهمية القصوى، من خلال محاولة توفير مواقف للسيارات ضمن حدود قطعة الأرض وربطها بالمساحة وفئة التنظيم (نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016 وتعديلاته، 2018).

وقد هدف مشروع هذا النظام إلى محاولة معالجة الثغرات وبعض أوجه القصور للمستجدات التي حدثت على المدن الأردنية والتي ظهرت في الوقت الذي طبق فيه النظام القديم النافذ؛ وقد جاء مشروع النظام علاج القصور في بعض المستجدات من خلال وضع أحكام تنظم كافة استعمالات الأراضي، والاخذ بعين الاعتبار الطاقة الاستيعابية للبنية التحتية أثناء توزيع الكثافة السكانية، ومحاولة توفير دخل للأفراد الذين لا يجدون فرصة عمل لتنشيط الاقتصاد الوطني عن طريق السماح بالعمل من المنزل في بعض المهن التي حددها المشروع، كما وحرص المشروع على إعادة النظر برسوم الترخيص لتغطية النفقات التي تتكبدها البلديات، بالإضافة إلى حرص المشروع على التشجيع على إقامة مشاريع الأبنية الخضراء من خلال تقديم الحوافز للمستثمرين والمواطنين والمهندسين لينعكس إيجاباً على الواقع المعيشي والبيئي، كما وسعى المشروع إلى المحافظة على البنية التراثية القديمة وحمايتها، ووضع أحكام تنظيمية للمباني السكنية والمشاريع الاستثمارية في المناطق الواقعة ضمن الحدود التنظيمية لمراعاة الاستعمال الأفضل والأمثل للمباني ومنع الانتشار العشوائي لها، وحاول المشروع تشجيع الاستثمار وتحقيق التطوير والتنمية من خلال وضع الأحكام الاستثمارية للمشاريع داخل حدود التنظيم وخارجه بالإضافة إلى السماح بإنشاء ضواحي سكنية ومجمعات ترفيهية وثقافية ومهنية وتجارية داخلها، ومحاولة الحد من الفقر والبطالة وزيادة دخل الفرد من خلال السماح للأفراد بممارسة بعض المهن والأعمال من المنزل وربطها برخص المهن (نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016 وتعديلاته، 2018).

وقد تم رفض هذا النظام من العديد من الجهات الرسمية في قطاع الأبنية مثل هيئة المكاتب والشركات الهندسية ومجلس البناء الوطني ورؤساء البلديات، ونقابة المهندسين الأردنيين ونقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني؛ وذلك لأسباب مرتبطة بضرورة تحسين المواد المتعلقة بالمواقف والارتدادات وارتفاع البناء والبلاتين وعدد الشقق وربطها بالكثافة السكانية وسعة الطريق ورسوم التجاوزات والغرامات، وقد تمت مناقشة هذه الاعتراضات والمقترحات التي قدمت من هذه الجهات للخروج بتوصيات وتقديم الشروحات الفاعلة حول هذا النظام، ومن أهم التوصيات التي تم إقرارها بالتعاون مع اللجنة الفنية التي وضعت من قبل الجهات الرسمية في قطاع الأبنية التوصيات التي تتعلق بالبلاتين، وطابق السطح، ومراعاة الكثافة السكانية، والمواقف والغرامات؛ والتي جاءت كما يلي (نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016، 2018):

- **التوصيات التي تتعلق بالبلاتين:** تم الموافقة على ترخيص البلاتين واستثناء ما برز منها في الارتداد من النسبة المئوية في الأراضي الخالية من المناطق المنظمة سابقاً، وبعمق أقصاه: "سكن (أ): 1م، سكن (ب) و (ج) و (د): 75سم؛ ولكن بشرط أن يماثل هذه المسافة داخل جسم البناء، وإلا فإنه يجب أن يتم اعتبار ترخيص البلاتين لاغياً؛ كما يتوجب عليه تقديم كفالة عدلية بقيمة (5) آلاف دينار عن كل بلكونة لضمان عدم إغلاقها أو تغيير معالمها مستقبلاً، مع السماح للجهة التنظيمية بعدم تجديد إذن الإشغال أو إذن الخدمات في حال المخالفة"، كما وتم الموافقة على ترخيص البلاتين واستثناء ما برز منها في الارتداد من النسبة المئوية في المناطق التي ستدخل التنظيم بعد التعديل في الارتداد الأمامي، وبعمق أقصاه: "سكن (أ): 1.5 م، سكن (ب) و (ج): 1.25 م، سكن (د) 1م، على أن يماثلها (50%) من هذا العمق داخل خط البناء، وإلا يعتبر السماح بترخيص البلاتين لاغياً. كما يتوجب عليه تقديم كفالة عدلية بقيمة (5) آلاف دينار عن كل بلكونة لضمان عدم إغلاقها أو تغيير معالمها مستقبلاً. مع السماح للجهة التنظيمية بعدم تجديد إذن الإشغال أو إذن الخدمات في حال المخالفة، وعدم السماح بإنشاء البلاتين في المباني القائمة".

- **التوصيات المتعلقة بطابق السطح:** تم الموافقة على إنشاء طابق سطح للمناطق المنظمة بأحكام (أ، ب، ج، د) بواقع (20%) من مساحة الطابق الأخير، بما في ذلك مساحة بيت الدرج والمصعد شريطة أن تكون ملاصقة لبيت الدرج وألا يكون لها منفذ على

مكرر الدرج، وأن يكون سطحه بمستوى سطح بيت الدرج، كما واشترطت اللجنة أن تتصل بالطابق الأخير بدرج داخلي، وأن لا يتصل بباقي السطح، وأن يكون باقي السطح خدمات لكامل البناء، بالإضافة إلى عدم استغلال سطحه لأيّ خدمات باستثناء خلايا الطاقة الشمسية.

- التوصيات المتعلقة بالكثافة السكانية: تم تعديل المادة 26/أ لغايات تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية بحسب ما هو موضح في الجدول التالي.

الجدول (1): تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية

الحد الأعلى لعدد الشقق المسموح بها	سعة الشارع المتاحم للأرض
12	أن لا يقل عن 16 م
10	أن لا يقل عن 12 م
8	أن يكون أقل من 12 م

- التوصيات المتعلقة بالمواقف: وقد تمت الموافقة على تقسيط بدل مواقف السيارات للاستعمالات المهنية عند الاستعمالات المهنية (كالنوادي الرياضية، وصالات الأفراح والمناسبات، والمطاعم) للأبنية القائمة قبل عام 2017 وفي حال إلغاء رخصة المهن تتوقف الغرامة المتبقية، وفي حال تغير المستثمر مع بقاء نفس المهنة يقوم المستثمر الجديد بتكملة دفع المستحقات المتبقية، كما وتمت الموافقة على تعديل عدد المواقف المطلوبة في المناطق الصناعية لتصبح موقفاً واحداً لكل (200م²) من المساحة الإجمالية للبناء، وموقف لكل (50م²) من مساحة المكاتب التابعة لها .

- التوصيات المتعلقة بعدد من التعديلات والملاحظات أخرى: تم إدخال تعريفات جديدة في النظام تتضمن مظلة المدخل وشهادة المطابقة والمباني الخضراء، وحذف أي مواد أو تعديلها في حال تعارضها مع كودات البناء الوطني والاستعاضة عنها بتعليمات متطلبات كودات البناء الوطني الصادر عن مجلس البناء الوطني الأردني، كما وتمت الموافقة على ربط الغرامات بقيمة المتر المربع حسب تقدير دائرة الأراضي والمساحة للأبنية المخالفة بما لا يزيد على النسب المسموح بها في هذا النظام، وتمت الموافقة على ضرورة حصول المالك على أمر مباشرة قبل البدء بتنفيذ مشروع الإعمار وإذن صب قبل البدء في صب الأساسات وسقف الطابق الأخير على أن تقوم البلدية بإجابة طلب إذن الصب من خلال تعليمات يصدرها معالي الوزير، وأن لا يزيد ارتفاع سطح طابق القبو الخرساني على (45 سم)، كما وتم الموافقة على أن يتم السماح بإنشاء ممرات أو أدراج مكشوفة في الارتدادات الجانبية المقررة تنظيمياً للأبنية التي تقع على أراض تحت مستوى الطريق شريطة أن لا يزيد عرضها على (2م)، وأن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها، بالإضافة إلى أن يتم الترخيص للشريك في الأراضي الواقعة خارج مناطق التنظيم حسب حصته في سند التسجيل من النسبة المسموح بها على أن لا تقل عن ألف متر مربع، وتأمين ارتدادات من جميع الجهات للروف على حدود سطح الطابق المراد إنشاء الروف عليه بما لا يقل عن نصف الارتدادات المقررة في النظام للأرض المقام عليها البناء باستثناء بيت الدرج والمصعد، وتم إضافة مادة أحكام عامة بالنظام تتعلق بإعطاء الصلاحية

الجهة التنظيمية (البلدية) بمخاطبة شركات تقديم الخدمات العامة (كهرباء، مياه، اتصالات) لقطع الخدمة في حال وجود أي مخالفة بالبناء .

❖ نبذة عن البلديات في الأردن بشكل عام وبلدية الفحيص بشكل خاص

تعد البلديات (هيئات الإدارة المحلية) من أهم القطاعات التنفيذية، إذ أنها تقدم مجموعة من الخدمات الأساسية للمواطنين، إذ تسعى لتطوير قدراتها وتنمية مواردها من أجل تحقيق أهدافها، وفي عام 2001 تم دمج البلديات في الأردن وعليه فقد اتسعت أعمالها وأصبح من الصعب إدارة تلك الهيئات من قبل الإدارة العليا، وبذلك فقد ظهرت الحاجة إلى تفويض سلطة اتخاذ القرارات وبعض الصلاحيات للمستويات الإدارية الأخرى لتمكينهم من أداء المهام الموكلة إليهم بكل كفاءة وفعالية.

عرفت الإدارة المحلية كتنظيم إداري في بداية القرن التاسع عشر، وتعرف الإدارة المحلية بأنها هيئة من المواطنين ذات شخصية معنوية تقوم بواجب تزويد المجتمع بالخدمات التي يحتاج إليها (عبد الوهاب، 2007).

كما وتعرف الإدارة المحلية على أنها أسلوب من أساليب الإدارة يقسم بموجبه أقاليم الدولة إلى وحدات محلية يتم الإشراف عليها من مجلس الإدارة العامة لسكان تلك الوحدة وتستقل هذه المجالس بمراد ماليتها ذاتية وترتبط بالمركز بعلاقات يحددها القانون (غنيم وأبو زنت، 2006)

وعليه نستنتج بأن الإدارة المحلية هي توزيع للوظيفة الإدارية فيما بين الحكومة المركزية وبين هيئات محلية منتخبة ويكون نطاق عملها تحت رقابة الحكومة المركزية وإشرافها. وتتميز الإدارة المحلية بما يلي:

❖ وجود مصالح محلية تختلف عن المصالح القومية.

❖ إنشاء هيئات محلية منتخبة مهمتها انجاز تلك المصالح.

❖ إشراف الحكومة المركزية على أعمال تلك الهيئات.

وفي الأردن يعود إنشاء المجالس البلدية إلى عام 1880، ومنذ ذلك الوقت تزايدت أعداد هذه المجالس حتى بلغ عددها في نهاية القرن العشرين (328) مجلس بلدي، وقد مارست المجالس أعمالها بموجب قانون إدارة الولايات العثمانية حتى شهر أيار 1925، في حين صدر أول قانون للبلديات في إمارة الشرق العربي. وفي عام 1926 صدر قانون لجنة البلديات الاستشارية الذي هدف إلى إيجاد مرجع لوضع ميزانيات البلديات وإقرارها والإشراف على تنفيذها ودراسة تشريعاتها وإرشاد الحكومة لما ترى وجوب أخذه. أما في عام 1927 فقد صدر قانون جديد للجنة البلديات، ثم صدر قانون البلديات رقم 9 لسنة 1938 والذي ينص على اعتبار البلدية مؤسسة أهلية تنشأ وتلغى بقرار من المجلس التنفيذي وموافقة أمير البلاد. وشهدت فترة الثلاثينات من القرن العشرين تراجع في إنشاء البلديات في إمارة شرق الأردن إذ تم إلغاء عدد منها لعدم رغبة السكان فيها لأنها في اعتقادهم عبء مالي كبير يتمثل في جمع الضرائب والرسوم مقابل خدمات غير مجدية، غير أن هذه الظاهرة لم تلبث أن انحسرت وأخذت تتوالى عملية التوسع في إنشاء البلديات. واستناداً لنص المادة 121 من الدستور الأردني التي تقرر أن الشؤون البلدية والمجالس المحلية تديرها مجالس بلدية أو محلية وفقاً لقوانين خاصة، فقد صدر قانون البلديات رقم 17 لعام 1954 الذي بموجبه الغيت لجنة البلديات الاستشارية وجميع القوانين والأنظمة السابقة المتعلقة بها، ثم تبعه قانون البلديات رقم 29 لسنة 1955 وهو القانون السائد حتى الآن، فعرف البلدية بأنها "مؤسسة أهلية ذات استقلال مالي تحدث

وتلغى وتعين حدود منطقتها ووظائفها وسلطاتها بمقتضى أحكام هذا القانون. " لقد صنف القانون أعلاه البلديات في أربع فئات هي (أبو فارس والمعاني، 2006):

- ❖ الفئة الأولى: بلديات مراكز المحافظات وأي بلدية أخرى يزيد عدد سكانها على مائة ألف نسمة.
- ❖ الفئة الثانية: بلديات مراكز الألوية والبلديات التي يزيد عدد سكانها على خمسة عشر ألف نسمة ولا يتجاوز مائة ألف نسمة.
- ❖ الفئة الثالثة: بلديات مراكز الأقضية والبلديات التي يزيد عدد سكانها على خمسة آلاف نسمة ولا يتجاوز خمسة عشر ألف نسمة.
- ❖ الفئة الرابعة: البلديات الأخرى.

وقد عرف القانون الأردني البلدية على أنها مؤسسة أهلية ذات استقلال مالي تحدث وتلغى وتعين حدود منطقتها ووظائفها وسلطاتها بمقتضى أحكام القانون، ويجري انتخاب مجلسها البلدي مباشرة من المواطنين القاطنين ضمن حدود البلدية، وتعود نشأة البلديات في الأردن إلى ما قبل تأسيس الدولة عام 1921، إذ بلغ عدد المجالس البلدية في الأردن عام 1920 عشرة مجالس بلدية وكان مجلس بلدية إربد وهو أول وأقدم هذه المجالس في الأردن وقد تأسس عام 1880 وتأسس مجلس بلدية الكرك عام 1884 ثم مجلس بلدي السلط الذي تم تأسيسه عام 1893 ومجلس بلدي معان الذي تم تأسيسه عام 1905. وقد تأسست جميع هذه المجالس بعد صدور قانون تشكيل الولايات العثمانية إذ كانت عجلون أولى المناطق التي امتدت لها يد الإدارة العثمانية وكان ذلك عام 1851 وكانت بلدية إربد مركزاً لهذا القضاء ثم بسطت الدولة العثمانية سيطرتها على المنطقة الوسطى من شرقي الأردن -منطقة البلقاء- وتم ذلك عام 1868 فالمنطقة الجنوبية - الكرك ومعان وكان ذلك عام 1893، أما مدينة عمان فقد تم تأسيس المجلس البلدي فيها عام 1909، ثم في العهد العثماني تأسيس بلدية جرش عام 1910 وبلدية مأدبا 1912 وبلدية سحاب 1912 وبلدية الطفيلة 1914 وبلدية عجلون عام 1920، أما في عهد الإمارة فقد تم تأسيس خمس بلديات هي: بلدية الرمثا عام 1943 وبلدية الحصن 1943 وبلدية المفرق 1944 وبلدية عنجرة 1945 وبلدية كفرنجة 1945، وصدر أول قانون يتعلق بالإدارة المحلية في إمارة شرق الأردن سنة 1925 (المومني، 2016).

ومن ناحية أخرى فقد تأسست بلدية الفحيص عام 1962 وهي تتبع لوزارة الإدارة المحلية في قوانينها وأنظمتها وحسب قوانين البلديات المعمول بها في الأردن، وتتمثل رؤية بلدية الفحيص في إقامة مدينة خضراء، عصرية ومتطورة، ذات طابع تراثي وحضاري، خالية من التلوث، تنعم ببنية تحتية وخدمات متكاملة، جاذبة للسياحة والاستثمار، مؤسساتها فاعلة هدفها تنمية المكان والانسان، روحها الانتماء الواعي والمحبة. أما رسالتها فتقوم على تقديم أفضل الخدمات بشمولية وعدالة، وجذب الاستثمار، والترجيح للمدينة سياحياً واقتصادياً، والمحافظة على الطابع التراثي ومواكبة روح العصر، بكوادر مؤهلة ووسائل متطورة وشراكة حقيقية مع المجتمع المحلي ومؤسساته، لتحقيق التنمية المستدامة. وتتألف البلدية من عدة أقسام، في كل قسم عدد مناسب من الموظفين يتبعون إدارياً لرؤساء الأقسام الذين يتبعون بدورهم إلى رئيس البلدية، ويتبع التسلسل الإداري في إعطاء التوجيهات من أعلى إلى أسفل وفي التنفيذ أية طلبات من أسفل إلى أعلى وفق لنظام هرمي واضح التسلسل. وتتخذ القرارات الإدارية من قبل الرئيس، أما قرارات المجلس فتتم بموافقة المجلس البلدي ليصار إلى توقيعها من قبل الرئيس ومن ثم تتبع الإجراءات من رفعها إلى الوزارة والحصول على الموافقة للأمر التي تتطلب ذلك (بلدية الفحيص، 2021).

ومما يجدر الإشارة إليه أن البلديات في الأردن تعاني من العديد من المشاكل كالديون المتراكمة، والإنفاق العشوائي واستنزاف الموارد المحدودة، وقلة المتابعة لأنشطتها، والترهل الإداري في الكادر العامل بها، وضعف في تأهيل الموظفين العاملين، وقصور

في معظم الخدمات المقدمة من قبلها، وتدخل السلطة المركزية بأعمالها. وتساهم البلديات في تنمية مجتمعاتها المحلية وتعتبر حجر الأساس للتنمية المحلية وتقوم البلديات بتقديم خدمات البنية التحتية التي تتعلق بالنظافة وفتح الطرق الرئيسية والفرعية داخل حدود التنظيم وإنارة الشوارع وزيادة التنظيم لمواجهة التزايد السكاني مما يستدعي ذلك توفير التمويل والدعم المستمر لها. بالإضافة إلى معالجة مديونيتها كونها الأقرب إلى المواطن في تلمس معاناته اليومية وأن وجودها جاء بهدف تسيير خدمة المواطن ضمن نطاقها الجغرافي.

❖ تحسين أداء عمل البلديات

يعد مفهوم الأداء من المفاهيم التي حظيت بالاهتمام والبحث في العديد من الدراسات الإدارية وذلك لأهمية المفهوم على مستوى الفرد والمؤسسة ولتداخل المؤثرات التي تؤثر على الأداء وتنوعها، لذلك سيتم في هذا الجزء تسليط الضوء على تحسين أداء عمل البلديات.

يشير مفهوم الأداء إلى المخرجات والأهداف التي تسعى البلدية إلى تحقيقها من خلال العاملين وعليه فهو يعكس كل من الأهداف والوسائل اللازمة لتحقيقها، أي أنه يربط بين أوجه النشاط وبين الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها المؤسسات من خلال مهام وواجبات يقوم بها العاملين داخل تلك المؤسسات. أي أن الأداء هو العملية التي يتعرف من خلالها على أداء الفرد لمهامه وقدراته على الأداء والخصائص اللازمة لتأدية العمل بنجاح (القاسم وآخرون، 2016).

ويعبر عن الأداء أحياناً بالفعالية والكفاءة. ويعرف أيضاً الأداء الإداري بأنه عبارة عما يقوم به موظف أو مدير من أعمال وأنشطة مرتبطة بوظيفة معينة، ويختلف من وظيفة لأخرى وإن وجد بينهما عامل مشترك (فيرم، 2018).

ويشير الأداء إلى المخرجات والأهداف التي تسعى المؤسسة إلى تحقيقها من خلال العاملين فيها، وعليه فإنه مفهوم يعكس كل من الأهداف والوسائل اللازمة لتحقيقها، أي أن مفهوم الأداء يربط بين أوجه النشاط وبين الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها المؤسسات عن طريق مهام وواجبات يقوم بها العاملين داخل تلك المؤسسات. مما يعني أن الأداء هو العملية التي يتعرف من خلالها على أداء الفرد لمهامه وقدراته على الأداء والخصائص اللازمة لتأدية العمل بنجاح (القاسم وآخرون، 2016).

كما وأن عملية تحسين الأداء هي الطريقة المنتظمة التي يتم تطبيقها من أجل مشاكل المؤسسات بالتقييم الذاتي للمؤسسة بهدف الوصول إلى ما تطمح له المؤسسة وملئ الفجوة بين الحالتين وحتى تتمكن أي مؤسسة من تطبيق برنامج التحسين و ضمان نجاحه لابد من تقوم على توفير جميع الموارد المطلوبة على نطاق العاملين وعلى نطاق بيئة العمل حتى يتم التجاوب مع احتياجات عمليات التحسين و القبول بعملية التغيير، وأن يتم إعداد العاملين لهذه المرحلة من خلال تنمية مقدراتهم وكفاءاتهم و تحسين اتجاهاتهم في طريق النجاح و استمرار عمليات التحسين (Ganta, 2014).

وعليه فإن المؤسسات تسعى دائماً إلى تحسين أدائها إذ أن التحسين أصبح ضرورة من ضرورات الإدارة الحديثة المتطورة على اعتبار أن الأداء هو الوسيلة اللازمة من أجل رفع كفاءة المؤسسة وزيادة إنتاجها وتكمن أهمية تحسين الأداء فيما يلي (Sheppard, 2016):

- أن تحسين الأداء يهتم بالخطط الموضوعية لتحسين الأداء الحالي والخطة المستقبلية في العمل.
 - تكمن أهمية التحسين في توفير الموارد اللازمة والوقت المستغرق والطاقات وتحقيق الأهداف المرجوة.
 - يوفر تحسين الأداء خطوات سير المؤسسة نحو الأهداف المخططة والارتقاء بوضع المؤسسة التنافسي.
 - تحسين الأداء يوفر حلقة الوصل بين المؤسسة والعملاء الخارجيين، إذ أنه يخلق مناخ جيد للتواصل مع الأفراد ومعرفة متطلباته وتوقعاته.
 - تحسين الأداء يعني حل المشاكل إذا وجدت بالقياس وتوفر البيانات الحقيقية التي يستند عليها في اتخاذ قرار التحسين المناسب.
- وعليه نستنتج بأن الأداء هو عبارة عن المسؤوليات والواجبات والأنشطة والمهام التي يتكون منها عمل الفرد الذي يجب عليه القيام به على الوجه المطلوب في ضوء معدلات في استطاعة العامل الكفاء المدرب على القيام بها. أي أنه تفاعل لسلوك الموظف، وأن ذلك السلوك يتحدد بتفاعل جهد وقدرات الموظف في المنظمة. كذلك يعرف الأداء بأنه قدرة الإدارة على تحويل المدخلات الخاصة بالتنظيم إلى عدد من المنتجات بمواصفات محددة وبأقل تكلفة ممكنة .

ومما يجدر الإشارة إليه أن تحسين الأداء في البلديات يعتمد بشكل أساسي على العاملين بمختلف مستوياتهم، وهو العنصر المهم في التأثير في الأداء الشامل للبلدية، لأنه يعتمد على المهارات المختلفة في البلدية وقدرتها على تفضيل وتوجه الموارد الأخرى نحو الأهداف المحددة، لذا فإن أي تحسين في الأداء الوظيفي يعني بالنتيجة التحسن والتميز في الأداء التنظيمي الشامل للمؤسسة.

ثانياً: الدراسات السابقة

سيتم في هذا الجزء إلقاء الضوء على عدد من الدراسات السابقة التي تناولت أبعاد الدراسة، ونظراً لندرة الدراسات السابقة التي تناولت متغيرات الدراسة البحث سوف يقوم الباحث بتقديم ما وجده من دراسات وسيتم ترتيبها من الأحدث إلى الأقدم.

دراسة (Eini et al., 2021) وهي دراسة بعنوان " نظام إدارة المباني الذكية: مواصفات الأداء ومتطلبات التصميم " هدفت الدراسة إلى التعرف على نظام إدارة المباني الذكية من حيث مواصفات الأداء ومتطلبات التصميم. من أهم النتائج التي توصلت لها الدراسة أن إدارة المباني الذكية تركز بشكل أساسي على تحسين الجوانب الحرارية أو المرئية للمباني، ولا يتم إيلاء اهتمام كبير للإدارة المتزامنة لجميع أنظمة المباني الفرعية وأهدافها؛ على سبيل المثال، النظر في النماذج المادية للمباني، والظروف البيئية، ومواصفات الراحة، وتفضيلات شاغليها وسلامتهم في التصميم. كما توصلت الدراسة إلى أنه يمكن تطبيق نظام إدارة المباني المقترح على مجموعة متنوعة من المباني الذكية التي يمكن فيها مراقبة معالم المبنى وضبطها ذاتياً باستخدام مجموعة محددة جيداً من مدخلات التحكم.

أما دراسة (Nemati et al., 2017)، وهي دراسة بعنوان " دور رأس المال الاجتماعي والالتزام وسلوك المواطن التنظيمية في تحسين الأداء الوظيفي (دراسة حالة: بلدية خوي)"، فقد هدفت الدراسة إلى البحث في تأثير رأس المال الاجتماعي على الأداء الوظيفي من خلال النظر في قضايا مثل التزام الموظفين وسلوكيات المواطن التنظيمية، واتبعت الدراسة المنهج الوصفي الترابطي، وتكون المجتمع الإحصائي 140 موظفاً في مقر بلدية خوي، وتم جمع البيانات عن طريق الاستبيان، وأشارت نتائج الدراسة إلى التأثير الإيجابي لرأس المال الاجتماعي على التزام الموظفين وسلوكيات المواطن التنظيمية والأداء الوظيفي ومن خلال الأثر الإيجابي تم تأكيد التزام الموظفين

وسلوكيات المواطنة التنظيمية على أدائهم الوظيفي، وكنتيجة لذلك يمكن القول أن تحسين العمليات المتعلقة بالتزام الموظفين وسلوكيات المواطنة التنظيمية التي تتأثر بعوامل مثل رأس المال الاجتماعي؛ تؤدي إلى تحسين الأداء الوظيفي للموظفين.

وهدف دراسة (Thaba & Kanjere, 2014) وهي دراسة بعنوان " تجارب الإدارة البلدية في تطبيق أنظمة إدارة الأداء في بلدية ليبيلي - نكومي المحلية، في مقاطعة ليمبوبو" إلى تطبيق نظام تطوير إدارة الأداء في البلديات المحلية من أجل قياس أداء العمال ولمكافحة الاحتجاجات على سوء تقديم الخدمات بشكل غير مباشر. ولتحقيق أهداف الدراسة تم اتباع المنهج التجريبي لاستكشاف تجارب الإدارة البلدية في تنفيذ نظام إدارة الأداء. وأشارت النتائج إلى أن هناك حاجة لتحسين تنفيذ إدارة الأداء وأنظمة التطوير.

أما دراسة غنيم وأبو زنت (2010) بعنوان " الفوارق التنموية المكانية بين خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى في المملكة الأردنية الهاشمية حالة دراسية" فقد هدفت الدراسة إلى عرض وتحليل الفوارق التنموية المكانية البيئية والضمنية من منظور خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (19) لسنة 1985 في المملكة الأردنية الهاشمية. واستخدمت الدراسة أسلوب تحليل المحتوى في تحقيق أهدافها. وقد توصلت الدراسة إلى وجود عدم توافق وانسجام ما بين خطط التنمية الأردنية، وبين أحكام التنظيم المحددة لأغراض الاستخدام السكني للأرض في نظام الأبنية، خاصة فيما يتعلق في الحد من الفوارق التنموية المكانية البيئية والضمنية؛ ففي الوقت الذي تسعى فيه خطط التنمية الوطنية والإقليمية للحد من الفوارق التنموية المكانية والبيئية، تعمل أحكام تنظيم استخدام الأرض السكني في نظام الأبنية على تكريس هذه الفوارق داخل التجمعات السكانية. وقد أوصت الدراسة بإعادة النظر في محتوى مواد أحكام التنظيم الواردة في نظام الأبنية والتنظيم بحيث تتوافق في معطياتها ومواصفاتها الفنية مع أهداف خطط التنمية الوطنية والإقليمية.

ثالثاً: التعقيب على الدراسات السابقة

تناولت الدراسات السابقة والتي تتعلق بأثر نظام الأبنية على تحسين أداء عمل البلديات، أثر هذه المتغيرات على متغيرات متنوعة، كما درست بعض العوامل والمتغيرات التي تؤثر عليها، وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في ندرة موضوع الدراسة إذ نلاحظ بأن عدد قليل جداً من الدراسات قامت ببحث هذه المتغيرات معاً، كما وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في تناولها لنظام الأبنية القديم 19\1985، ونظام الأبنية الجديد رقم 19\2016 المستخدم في البلديات. كما وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في التعرف على الفرق بين نظام الأبنية القديم ونظام الأبنية الجديد، كما وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في تناولها لموضوع عينة الدراسة والمتمثلة في تحسين أداء العمل البلدي في بلدية الفحيص.

منهجية الدراسة

نظراً لطبيعة موضوع الدراسة فقد استخدم الباحث المنهج الاستقرائي من خلال مراجعة عدد من الدراسات السابقة التي تتعلق بمتغيرات الدراسة وإلقاء الضوء على نظام الأبنية، كما وتم استخدام المنهج المقارن وذلك من أجل إجراء مقارنة بين نظام الأبنية القديم 19\1985 ونظام الأبنية الجديد رقم 19\2016 المستخدم في البلديات، وذلك نظراً لطبيعة الدراسة ومدى ملائمة هذا المنهج لها، إذ ستدرس هذه الدراسة التعرف على أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات كدراسة حالة في بلدية الفحيص، ومن أهم ما يميز هذا المنهج أنه يدرس واقع الظاهرة ويصف خصائصها بدقة. ويقتضي استخدام المنهج الاستقرائي مراعاة عدة أمور تتمثل بما يلي:

1. جمع كافة المعلومات والبيانات المتوفرة والضرورية لفهم مشكلة الدراسة وتفسيرها، وهذا يتطلب استخدام المصادر الثانوية من كتب ومقالات وغيرها.
2. أن تتوفر لدى الباحث القدرة والمهارة اللزمتين لتحليل الدراسات وإجراء المقارنات حول متغيرات الدراسة.

نتائج البحث

وبالعودة إلى نظام الأبنية والتنظيم في كل من البلديات وأمانة عمان فقد عُدلت مراراً بناءً على ضغوطات الشركاء بالقطاع من مستثمرين بالإسكان أو بالمجمعات التجارية أو الصناعية لانتزاع مكتسبات خاصة، وبناءً على التطورات الحاصلة في المجتمع الأردني وتغيير أسلوب المعيشة والسكن بين أفراد المجتمع وبالمقابل فإن على البلديات أن تمثل المواطن من باب تمثيلها للمصلحة العامة، وكلما كان التوافق وحب الانسجام. ومن أهم النتائج التي تم التوصل إليها ما يلي:

❖ ما هو أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل بلدية الفحيص؟

هناك توجه جاد وحقيقي من الحكومة بإجراء بعض التعديلات على النظام وبما يصب بمصلحة الوطن وخدمة الاقتصاد الكلي والحفاظ على مصالح جميع الاطراف، وفي مقدمتها المواطن ذي الدخل المحدود والمتدني بامتلاك مسكن بسعر مناسب، نظراً لانعكاسات النظام بصيغته الحالية على ارتفاع كلفة الاستثمار بهذا القطاع والذي اعتبره يتقاطع مع اساسيات الحياة بتوفير المأوى الامن واللائق، نظراً لأهمية القطاع في تحريك العجلة الاقتصادية نظراً لتدخله مع أكثر من 55 مهنة، إضافة الى مردوده على المالية العامة وصناديق البلديات التي بدأت تعيش ضائقة مالية بسبب تراجع النشاط في هذا القطاع.

حث النظام الجديد على التواصل مع المجمع المحلي وبشكل دوري مع البلديات وذلك لفهم بنود النظام الجديد المعمول به لتلافي أي غرامات مالية، أو الوقوع بأي مخالفات بالأبنية والتي قد تكبد المواطن مبالغ طائلة، مما كون علاقة مباشرة بين البلدية والمواطن والتي كانت مفقودة أو شبه معدومة سابقاً حيث كان المواطن سابقاً يقوموا بالبناء ثم التوجه الى البلدية للسير بإجراءات الترخيص؛ أما الآن فيتم متابعة جميع الإجراءات قبل المباشرة بأي اعمال للبناء وعلم البلدية بكافة الأمور المتعلقة بذلك مسبقاً.

حيث أن واجب البلدية التوعية والإرشاد بالإضافة الى تقديم الخدمات ضمن صلاحياتها، وتغيير المفهوم الدارج بثقافة الجباية لدى كافة أطراف المجتمع. وأن البلدية تحث على تطبيق النظام لحماية خصوصية المواطنين بترك الارتدادات المقرة وعدم الاعتداء عليها.

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج بأنه يتوجب على البلديات تطبيق نظام الأبنية وفقاً للتطور الحاصل في الأردن ووضع برامج وأنظمة للمساعدة في تحسين أداء العمل تحقيق أجل أهدافها التنظيمية. كما يجب تقديم الدعم للموظفين الجدد من خلال برامج التعريف، ومراجعة أنظمة إدارة الأداء كما تم تنفيذها لتوفير معايير القياس في مكان العمل، ويجب أن يتم تمكين الأفراد داخل البلديات بطريقة تمكنهم من أداء واجباتهم بشكل جيد.

كما وتحرص البلديات على تحسين أداء العمل البلدي من أجل الوصول إلى بلديات كفؤة قادرة على تقديم أفضل الخدمات للمواطنين من خلال تطوير أنظمة الأبنية والتنظيم، وتفعيل أسس الشراكة مع مختلف القطاعات الوطنية، وإشراك المواطنين في الحوار

وصناعة القرارات والشفافية والمساءلة والإدارة الرشيدة حتى تُشكل رافداً أساسياً من روافد التنمية المُستدامة وتعزيز دورها في محاربة الفقر والبطالة.

❖ ما هو نظام الأبنية القديم رقم 19\1985 وتعديلاته المستخدم في البلديات؟

يسمى هذا النظام نظام الأبنية والتنظيم والمدن والقرى لسنة 1985 ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وجاء في مشروع النظام أن أحكامه تطبق على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الأعمار ضمن مناطق التنظيم في المملكة الأردنية الهاشمية، وأن أحكامها تسري على أي شخص طبيعي أو معنوي أو أي دائرة حكومية أو سلطة محلية أو مؤسسة عامة أو خاصة وذلك باستثناء مناطق التنظيم التابعة لأمانة عمان الكبرى كما وتضمن النظام أنه لغايات هذا النظام يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وإبعادها في مشروع أي تقسيم أو إفراز وفقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق أو الشوارع، وتضمن المشروع في المادة 6 أنه تحقيقاً للغايات المقصودة من المادة 37 من القانون للجنة المختصة ترخيص الأبنية التي أقيمت قبل صدور هذا النظام بصورة تخالف أحكام وشروط التنظيم وتخفيف القيود المقررة وذلك في الحالات وضمن الحدود والشروط ومقابل الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام. كما وتضمن المشروع أنه ويمكن للجنة المختصة في الحالات التالية تخفيف القيود في أحكام وشروط التنظيم بالنسبة للأبنية القائمة قبل تاريخ 2/ 5/ 1985م على ألا تتجاوز نسبة التخفيف 50% في تلك الأحكام والشروط وذلك في منطقتي سكن (أ) و (ب) والمناطق السكنية الخاصة ومناطق السكن الأخضر والريفي والزراعي والمناطق التجارية والصناعية والمستودعات وجميع المنشآت الواقعة خارج مناطق التنظيم مهما كانت الطريقة المقررة لاستعمالها وتخفيف تلك الأحكام والشروط بنسبة 75% في مناطق سكن ج، د، هـ، ومناطق السكن الشعبية. ويحدد مجلس التنظيم الأعلى المدة التي يراها مناسبة لسريان أحكام هذه الفقرة وتمديدتها كلما رأى ذلك ضرورياً وله

أو تخفيض نسبة القيود الواردة فيها وذلك لجميع البلديات والمجالس القروية والتجمعات السكانية الواقعة خارج حدود اختصاص أي مجلس بلدي أو قروي أو لأي منها حسب مقتضى الحال.

❖ ما هو نظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 وتعديلاته لمستخدم في البلديات؟

جاء مشروع نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى لسنة 2016 كمشروع النظام أن أحكامه تطبق على جميع العقارات ومشاريع الإعمار ضمن مناطق التنظيم في المملكة وعلى أي شخص أو أي وزارة أو دائرة حكومية أو سلطة محلية أو أي هيئة أو مؤسسة رسمية أو عامة باستثناء مناطق التنظيم التي تخضع لتشريعات خاصة بها، وتضمن مشروع النظام أيضاً مراعاة أي أحكام ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة التنظيم وفقاً لاستعمالات عدة، ومن هذه الاستعمالات المناطق السكنية، وتستعمل لإقامة الأبنية السكنية أو أي استعمالات أخرى ترد على مخطط التنظيم المقرر.

كما وتضمن المشروع أنه يمكن للجنة المختصة وضع أحكام خاصة لجميع أنواع السكن المشار إليه في نفس بنود المشروع أو تعديل الأحكام المصدقة على المخطط الهيكلية سواء بمنح تسهيلات أو فرض قيود على أحكام التنظيم وفقاً لما تقرره اللجنة، مع مراعاة التشريعات النافذة، يجوز بموافقة اللجنة المختصة إقامة سكن متصل أو شبه متصل لكافة استعمالات المنطقة السكنية، ويجوز بموافقة اللجنة المختصة وطبقاً للشروط والتعليمات التي يقرها المجلس لاستعمال المنطقة السكنية لغايات إقامة المستشفيات والفنادق والنزل والأجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة ومحطات المحروقات، وتوفير الخدمات المحلية الآتية: صيدلية، بقالة، خضار وفواكه،

مكتبة، حلاق رجالي وحلاق سيدات، وخدمات صيانة منزلية وممارسة الأعمال الآتية من المنزل: الترجمة، الطباعة، تصميم الأزياء، تصميم مواد تسويقية وإعلانية، رسم معماري، دراسات واستشارات، الحياكة والتطريز، أغراض الزينة كالمجوهرات، زخرفة السراميك، حياكة الحصر والسجاد، تصنيع الصابون، تصنيع الشموع، المربيات، تحضير الخضار، تحضير الأعشاب والبقوليات، الكبيس بأنواعه شريطة أن تتم ممارسة هذه الأعمال بشكل فردي".

❖ ما هي الاختلافات بين نظام الأبنية القديم قم 19\1985 ونظام الأبنية الجديد رقم 136\2016 المستخدم في البلديات؟

جاء نظام الأبنية الجديدة (36 لعام 2016) استجابة للحاجة الملحة لتطوير التشريعات النازمة للبناء للسيطرة على التوسع العمراني وضبطه من حيث تعظيم الفوائد من هذا النمو لمحرك لقطاع اقتصادي مهم وملب لقطاع اجتماعي في غاية الأهمية وتلافي السلبات والتشوهات ما أمكن في المدن والقرى والبادي، كما جاء هذا النظام رداً على عدد من الظواهر التي باتت تفرق العاملين في مجال التخطيط العمراني كالأكاديميين ومهندسي البلديات كونهم المعنيون والمتابعون للتطور العمراني بشكل عام.

كما وانتقد مستثمرون بقطاع الإسكان نظام الأبنية الجديد، معتبرينه "طاردا للاستثمار"، بعد أن فرض إنشاء مواقف للسيارات ضمن سكن "ج"، تحت طائلة دفع غرامة مالية قدرها ثلاثة آلاف دينار عن كل موقف لا يتم تخصيصه في البناء. وأن النظام المعدل لنظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى عالج حالات الأبنية غير المرخصة أو غير المستكملة لشروط الترخيص قبل اقرار النظام، وأن كثير من الاختلالات وجدت عقب اقرار النظام لا سيما مع استحالة تطبيق النظام بأثر رجعي على المباني القائمة قبل اقرار النظام، الأمر الذي استدعى تعديل النظام لمنح المستثمرين والمواطنين فرصة تصويب أوضاع المباني القائمة خلال مهلة تنتهي مع نهاية العام الذي أقر فيه.

وأبرز ما تضمنه النظام هو تغليب العقوبات وفرض رسوم مضاعفة على المخالفات لفرض التزام المالكين والمستثمرين بالاشتراطات المنصوص عليها في النظام، مبينة ان الرسوم القديمة كانت تمثل حافزا للمالكين للمباني بإقامة مباني بشكل مخالف ودفع رسوم المخالفات باعتبارها بسيطة ولا تشكل رادعاً.

وقد جاء النظام الجديد بحزمة تشريعات تعالج عدداً من القضايا بشكل مباشر من حيث أنها ظواهر تتفاقم كل يوم ولها انعكاسات سلبية على الحياة اليومية للمواطنين بل وعلى حقوقهم المكتسبة عند شراء أي عقار ومن هذه الظواهر:

- ❖ التساهل في الاعتداء على ضوابط البناء من ارتدادات ونسبة مئوية وطابقية وحجميه وغيرها من المحددات .
- ❖ ازدياد ظاهرة الاعتداء على سعة الشوارع التنظيمية الأمر الذي يضطر الجهات التنظيمية الى تخفيض سعة الشوارع في العديد من الحالات.
- ❖ عدم تأمين مواقف للسيارات في المباني وبالذات البنايات السكنية (الإسكانات) الأمر الذي ينعكس على اكتظاظ السيارات في الشوارع السكنية لتأمين أماكن اصطفاة مما يؤثر على الحركة المرورية فيها ويؤدي للاختناقات المرورية داخل الأحياء السكنية.
- ❖ ظهور ما يشبه العشوائيات في العديد من الأماكن بسبب عدم إتباع ضوابط البناء وهو أمر له انعكاسات خطيرة في المستقبل على المستوى البيئي ناهيك عن باقي المستويات.

وقد حاول النظام الجديد مقارنة بالقديم القيام بضبط الكثافة السكانية داخل البنايات السكنية وربطها بسعة الشوارع التي تقع عليها هذه البنايات كما حاول النظام إعطاء مرونة في عدد الطوابق بحيث يمكن ان تزيد عن أربع طوابق من خلال ربط الارتفاع وعدد الطوابق بالارتدادات الإضافية التي يمكن تأمينها داخل قطعة الأرض.

وقد جاءت زيادة الارتدادات بمعدل مترين لكافة الفئات السكنية في النظام الجديد ليكون ضابطا لتفادى الاعتداءات على سعة الشوارع وضوابط البناء مما أدى إلى وجود أحياء مكتظة قد تكون غير صحية في بعض الجوانب إضافة الى مشكلة نقص مواقف السيارات المتفاقمة في المدن.

وهنا يجب ملاحظة أهمية بناء المدن الجديدة على أسس عمرانية صحيحة. ونظام الأبنية الجديد وان كان أحد هذه الأسس فإنه من أهمها ويمثل الجانب التشريعي الذي يفترض أن يضبط هذه النشاطات العمرانية؛ نظرا لإن الاستمرار في النهج العمراني الحالي سيعيد إنتاج مشاكل المدن القديمة مكررة في المدن الجديدة (تحت الإنشاء) وقد تكون النتائج وخيمة إذا أضفنا إلى المعادلة ضعف المتابعة والرقابة في المناطق الريفية والبلدية على عمليات البناء.

وكان الازدياد المضطرب بإعداد السكان والضغط الكبير على البنية التحتية وتفاقم مشكلة الازمات المرورية في المناطق المختلفة وعدم مواءمة الطرقات لاحتواء الكم الكبير من المركبات كمواقف، وكانت أسباب رئيسة لسن نظام جديد ينظم هذه المعوقات التنموية والتي باتت تشكل عبئا كبيرا على البلديات في المملكة.

كما وأن مخالفات عدم الالتزام بمواقف للمركبات في المباني كانت المشكلة المستأصلة في المباني القديمة الأمر الذي انعكس على واقع الحال بطرقات البلديات والتسبب باستمرار بالازمات المرورية واحتلال أجزاء كبيرة منها كواقف للمركبات، وهو ما دعا إلى ضرورة التشدد بهذا الأمر لإلزام الشركات والمالكين بتوفير مواقف كافية للشقق.

ويتضح أن النظام الجديد نظم أقامه العديد من المشروعات كمعاصر الزيتون وحضائر الحيوانات وغيرها من المشروعات التي كانت تسبب اشكالات كثير داخل الأحياء السكنية.

كما سمح النظام الجديد بالمهن المنزلية ونظمها بتعليمات اصدرتها الوزارة أخيراً، بشرط ألا تؤثر على صفة الأحياء السكنية وأن تكون ضمن مساحة محددة داخل الشقة أو المنزل، ونظم البات منح التراخيص لكل منها. وعن الاعتراضات المتكررة من بعض المتضررين من النظام وتعديلاته، أفقد قامت الوزارة بالالتقاء بكافة الجهات الاخرى كغابة المهندسين وجمعية مستثمري قطاع الاسكان وغيرها من الجهات ذات العلاقة واطلعت على ملاحظاتهم، وقد تم التعديل على النظام أيضاً بناءً على ملاحظات من تلك الجهات.

وأخيراً يكفي الاقرار بأن النظام الجديد حل كثير من الاشكالات التي كانت تواجه مهندسي التنظيم في البلديات والتي ظهرت عقب التطبيق الفعلي للنظام السابق.

ملخص نتائج الدراسة

- ❖ يؤثر نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس أثره على العديد من العاملين في مجال الأبنية من مستثمرين ومهندسين لمواطنين وحتى المستأجرين، كما وينعكس أثره على السياسة التنظيمية في الأردن، نظراً لغياب التخطيط العمراني الشمولي.
- ❖ أن البلديات في الأردن تعاني من العديد من المشاكل كالديون المتراكمة، والإنفاق العشوائي واستنزاف الموارد المحدودة، وقلة المتابعة لأنشطتها، والترهل الإداري في الكادر العامل بها، وضعف في تأهيل الموظفين العاملين، وقصور في معظم الخدمات المقدمة من قبلها، وتدخل السلطة المركزية بأعمالها.
- ❖ تساهم البلديات في تنمية مجتمعاتها المحلية وتعتبر حجر الأساس للتنمية المحلية وتقوم البلديات بتقديم خدمات البنية التحتية التي تتعلق بالنظافة وفتح الطرق الرئيسية والفرعية داخل حدود التنظيم وإنارة الشوارع وزيادة التنظيم لمواجهة التزايد السكاني مما يستدعي ذلك توفير التمويل والدعم المستمر لها. بالإضافة إلى معالجة مديونيتها كونها الأقرب إلى المواطن في تلمس معاناته اليومية وأن وجودها جاء بهدف تسيير خدمة المواطن ضمن نطاقها الجغرافي.
- ❖ أن الأداء هو عبارة عن المسؤوليات والواجبات والأنشطة والمهام التي يتكون منها عمل الفرد الذي يجب عليه القيام به على الوجه المطلوب في ضوء معدلات في استطاعة العامل الكفاء المدرب القيام بها. أي أنه تفاعل لسلوك الموظف، وأن ذلك السلوك يتحدد بتفاعل جهد وقدرات الموظف في المنظمة.
- ❖ أن تحسين الأداء في البلديات يعتمد بشكل أساسي على العاملين بمختلف مستوياتهم، وهو العنصر المهم في التأثير في الأداء الشامل للبلدية، لأنه يعتمد على المهارات المختلفة في البلدية وقدرتها على تفضيل وتوجه الموارد الأخرى نحو الأهداف المحددة، لذا فإن أي تحسين في الأداء الوظيفي يعني بالنتيجة التحسن والتميز في الأداء التنظيمي الشامل للمؤسسة.
- ❖ حاول النظام الجديد مقارنة بالقديم القيام بضبط الكثافة السكانية داخل البنايات السكنية وربطها بسعة الشوارع التي تقع عليها هذه البنايات كما حاول النظام إعطاء مرونة في عدد الطوابق بحيث يمكن أن تزيد عن أربع طوابق من خلال ربط الارتفاع وعدد الطوابق بالارتدادات الإضافية التي يمكن تأمينها داخل قطعة الأرض.
- ❖ جاء نظام الأبنية الجديدة (36 لعام 2016) استجابة للحاجة الملحة لتطوير التشريعات النازمة للبناء للسيطرة على التوسع العمراني وضبطه من حيث تعظيم الفوائد من هذا النمو كمحرك مهم للقطاع الاقتصادي والاجتماعي وتلافي السلبيات والتشوهات ما أمكن في المدن والقرى والبادي، كما جاء هذا النظام رداً على عدد من الظواهر التي باتت تفرق العاملين في مجال التخطيط العمراني كالأكاديميين ومهندسي البلديات كونهم المعنيون والمتابعون للتطور العمراني بشكل عام.

التوصيات

في ضوء ما أتت به الدراسة من نتائج واستنتاجات، فإن الباحث يوصي بما يلي:

- القيام بإجراء المزيد من الدراسات والبحوث لمعرفة أثر التعديلات على نظام الأبنية الجديد في تحسين أداء عمل البلديات وعقد المؤتمرات والندوات حول هذا الموضوع.
- تركيز اهتمام البلديات بشكل عام وبلدية الفحيص بشكل خاص على تحسين أداء العمل البلدي وذلك نظراً لأنها منهجية ملائمة للتعامل مع البيئة التنافسية ويزيد فرص التميز في الأداء الوظيفي للبلديات.

- تحسين ظروف العمل في البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص وتحديثها وذلك من خلال وضع نظم كاملة ومتكاملة، مكونة من أدوات ووسائل وبرامج ومعدات تسهل عمل الموظفين، وتوفير لهم كافة الإمكانيات للعمل في ظروف مناسبة ومريحة من أجل تحسين أداء العمل البلدي.
- توظيف كادر يتناسب مع كمية العمل لتسريع انتاج العمل بالدقة المطلوبة.
- إعادة النظر بقطع الأراضي لتحديد الحد الأدنى لإفرازها بما يتماشى مع احكام الارتدادات بالنظام الجديد.

المراجع:

المراجع العربية

- أبو سمرة، سفيان. (2006). دور البلديات والهيئات المحلية في تنمية المجتمع المحلي. ورقة بحثية مقدمة إلى مؤتمر تنمية وتطوير قطاع غزة بعد الانسحاب الإسرائيلي المنعقد بكلية التجارة في الجامعة الإسلامية في الفترة من 13 - 15 فبراير 2006م.
- أبو فارس، محمود ، و المعاني، أيمن. (2006). أثر دمج البلديات في الأردن على فعاليتها الإدارية و المالية من وجهة نظر رؤساء المجالس فيها: دراسة ميدانية تحليلية. دراسات - العلوم الإدارية: الجامعة الأردنية - عمادة البحث العلمي، مج 33، ع 1 ، - 34 - 53.
- بلدية الفحيص. (2021). نبذة عن بلدية الفحيص. متوفرة على الرابط التالي <http://alfuhays.gov.jo/aboutus.aspx>.
- عبدالوهاب، سمير. (2007). الادارة المحلية والبلديات العربية. المؤتمر العربي الخامس: الإدارة المحلية والبلديات في الوطن العربي: المنظمة العربية للتنمية الإدارية، الشارقة: المنظمة العربية للتنمية الادارية، 1 - 165 .
- غني، عثمان ، و أبو زنت، ماجدة. (2010). الفوارق التنموية المكانية بين خطط التنمية ونظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى في المملكة الأردنية الهاشمية: حالة دراسية. دراسات - العلوم الإنسانية والاجتماعية: الجامعة الأردنية - عمادة البحث العلمي، مج 37، ع 3 ، - 525 - 535.
- فيرم، فاطمة. (2018). الإصلاح الإداري ودوره في تحسين الأداء الوظيفي. مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية: جامعة زيان عاشور بالجلفة، مج 11، ع 1 ، 34 - 19.
- القاسم، عامر ، البدور، لميس ، و الغرابلي، زينب. (2016). تأثير التحفيز في تحسين أداء الموظفين: دراسة عن منتزه العين للحياة البرية. مجلة الدراسات التجارية المعاصرة: جامعة كفر الشيخ - كلية التجارة، ع 2 ، 46 - 1.
- المومني، محمد. (2016). مدى تطبيق نظام محاسبة المسؤولية كأداة للرقابة و تقييم الأداء في البلديات: دراسة ميدانية لبلديات إقليم الشمال في الأردن. مجلة رماح للبحوث والدراسات: مركز البحث وتطوير الموارد البشرية - رماح، ع 18 ، 44 - 9.

نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016. (2018). المقترحات النهائية على نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى رقم 136 لسنة 2016. متوفر على الرابط التالي:

<http://www.esc.jo/Discussion.aspx?Id=5&fbclid=IwAR16Ga0UVEHvnCOE9pi552gR3JZtvcDsEu5IJfb.U6FQv56PqosnctkXJ-QU>

نظام الأبنية والتنظيم والمدن والقرى لسنة 1985. (2018). نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى وتعديلاته 19 لسنة 1985، المنشور على الجريدة الرسمية رقم 3310 بتاريخ 1985/5/2، صادر بمقتضى المادة 67 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966. متوفر على الرابط: <https://jordanianlaw.com>

المراجع الأجنبية:

Eini, R., Linkous, L., Zohrabi, N., & Abdelwahed, S. (2021). Smart building management system: Performance specifications and design requirements. *Journal of Building Engineering*, 39, 102222.

Ganta, V. C. (2014). Motivation in the workplace to improve the employee performance. *International Journal of Engineering Technology, Management and Applied Sciences*, 2(6), 221-230.

Nemati, M. A., Akbarzadeh Safooei, M., Zangiyan, S., & Baqersad Ranani, M. (2017). The Role of Social Capital, Commitment, and Organizational Citizenship Behavior in Improving Job Performance (Case Study: Khoy Municipality). *Journal of Urban Economics and Management*, 5(17), 115-132.

Sheppard, G. (2016). Work-life balance programs to improve employee performance (Doctoral dissertation, Walden University).

Thaba, K. L., & Kanjere, M. M. (2014). The Experiences of Municipal Management on the Implementation of Performance Management Systems in Lepelle-Nkumpi Local Municipality, in Limpopo Province. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 5(27 P3), 1216-1216.

Abstract:

The current study aimed to identify the impact of the modifications on the new building system in improving the performance of the work of municipalities, as a case study of the municipality of Fuheis. To achieve the objectives of the study, the inductive approach was followed by reviewing a number of previous studies. The comparative approach was also used in order to make a comparison between the old building system 1985/19 and the new building system No. 19/2016 used in the municipalities. One of the most important findings of the study is that the system of buildings and the organization of cities and villages affects society, the economy and the housing sector, as its impact is reflected on many workers in the field of buildings, including investors, engineers, citizens and even tenants, and its impact is reflected on the organizational policy in Jordan, due to the absence of comprehensive urban planning. The study also found that improving performance in municipalities depends mainly on workers at their various levels, which is the important element in influencing the overall performance of the municipality because it depends on the various skills in the municipality and its ability to prefer and direct other resources towards the specified goals, so any improvement in performance Functional means, as a result, improvement and excellence in the overall organizational performance of the organization. The study also concluded that the new building system (36 of 2016) came in response to the urgent need to develop legislation regulating construction to control and control urban expansion in terms of maximizing the benefits from this growth as an important driver of the economic and social sector, and to avoid negatives and distortions as much as possible in cities, villages and deserts. This system also came in response to a number of phenomena that have become troubling those working in the field of urban planning, such as academics and municipal engineers, as they are concerned and followers of urban development in general. To deal with the competitive environment and increase the chances of excellence in the job performance of the municipalities.

Keywords: Building system in municipalities, The performance of municipal work, Fuheis municipality.