استكشاف منطق تنفيذ التقسيم إلى مناطق وبناء القواعد لأهداف التخطيط المكاني الإقليمي التفصيلي

لو تشين، جيانيون تشو

الملخص: مع تحول التركيز في التخطيط المكاني الإقليمي إلى التخطيط التفصيلي، أصبح تقسيم المناطق وتصنيف الاستخدامات أدوات أساسية لتنفيذ الخطط لتحقيق أهداف التخطيط .تستكشف هذه الورقة العلاقة الجوهرية بين أهداف التخطيط وأدوات تقسيم الأراضي وتصنيفها من خلال تحليل أنواع مختلفة من أهداف التخطيط، وخصائص التنمية، والأسس المنطقية لتقسيم المناطق .وتميّز الورقة بين "التقسيم التحكمي " و"التقسيم التنظيمي " استنادًا إلى الإجراءات التخطيطية وخصائص كل منهما وإمكانية تطبيقها في التحكم التخطيطي .وأوضحت الورقة أن التقسيم التنظيمي يستخدم لتحقيق أهداف الحد الأدنى، في حين أن التقسيم التنظيمي يتماشى مع أهداف التنمية .ولذلك، تقترح الورقة اعتماد هيكلية مزدوجة لتقسيم المناطق، تشمل تنظيم الاستخدام والتحكم في التنمية، مع تجميع تقسيمات الاستخدام القانونية وتخطيط السياسات بشكل متناسق .يهدف هذا النظام إلى بناء آلية منسقة يمكن أن توازن بين التحكم الصارم في الحد الأدنى والمرونة في التطوير، وتعزيز التخطيط التفصيلي كأداة تنفيذية تتمتع بالثبات والقدرة على التكيف.

الكلمات المفتاحية :تخطيط تفصيلي؛ تقسيم المناطق؛ تقسيم المناطق التنظيمي؛ الهدف؛ **القاعدة**

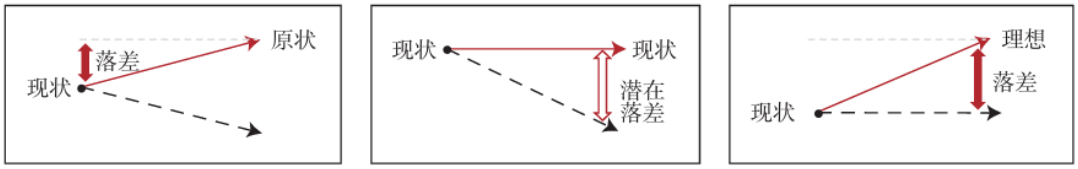
مع اقتراب إعداد المخطط الرئيسي للحيز الأرضي من نهايته، أصبح تعزيز إعداد المخططات التفصيلية وتنفيذ أهداف المخطط الرئيسي في أقرب وقت ممكن مركز ثقل حوكمة التخطيط.2023 ينص تعميم وزارة الموارد الطبيعية بشأن تعزيز وتنظيم الإشراف على تنفيذ التخطيط وإدارته على أنه "لا يجوز استخدام المخططات الخاصة مثل التصميم الحضري ومخططات التجديد الحضري لتحل محل المخطط الرئيسي للحيز الأرضي والمخططات التفصيلية كأساس لتخطيط وإقرار مختلف أنشطة التنمية والحماية والبناء ."ينص التعميم الصادر عن وزارة الموارد الطبيعية بشأن تعزيز وتنظيم الإشراف على تنفيذ التخطيط وإدارته بوضوح على أنه "لا يجوز استخدام أي تخطيط خاص مثل التصميم الحضري وتخطيط التجديد الحضري ليحل محل التخطيط الشامل والمفصل لحيز الأراضي الوطنية كأساس للتخطيط والموافقة على جميع أنواع أنشطة التنمية والحماية والبناء"، مما يؤكد مرة أخرى على مكانة ودور التخطيط التفصيلي لحيز الأراضي .ومع ذلك، فإن خطة الرقابة التفصيلية)المشار إليها فيما يلي بـ "خطة الرقابة ("في إطار نظام التخطيط الحضري والريفي قد تم تنقيحها بشكل متكرر في الممارسة العملية، مما أضر بشكل خطير بسلطة التخطيط القانوني وعكس محدودية تفكيرها في سيادة القانون ومسار تنفيذها .وقد أجرى العديد من العلماء مناقشات متعددة الأبعاد حول إصلاح خطة التحكم[1]، واستكشاف إعداد التخطيط التفصيلي لحيز الأراضي[2]، ومعضلة التوصيل وتدابير التحسين[3]، وتجربة التنفيذ المحلي للتحكم[4] .تصبح كيفية التغلب على مشاكل التخطيط التفصيلي في التخطيط الحضري والريفي وتوسيع وتعزيز وظيفة التحكم في استخدام التخطيط التفصيلي لحيز الأرض من أجل تلبية متطلبات إدارة التخطيط لكامل المنطقة وكامل العناصر ودورة الحياة بأكملها قضية مهمة في الفترة الانتقالية للتخطيط .وتحاول هذه الورقة مناقشة الأدوات الفنية والمنطق السلوكي للتخطيط التفصيلي لحيز الأرض الوطني على مستوى نظرية التخطيط الأساسية، وتحليل المفاهيم الأساسية لأنواع أهداف التخطيط، وسمات قواعد التنمية ومنطق تقسيم التخطيط، والتمييز بين نوعي سلوكيات التخطيط، وهما "تقسيم المناطق المتحكم فيها "و"تقسيم المناطق المنظم ."ويميز بين منطق "تقسيم المناطق التحكمي " و"تقسيم المناطق التنظيمي"، ويشرح سمات وخصائص ونطاق تطبيق نوعي التقسيم التخطيطي كأداة للتحكم في التخطيط، ويستكشف منطق وهيكل تقسيم المناطق للتخطيط التفصيلي بما يتماشى مع أهداف التخطيط المكاني الإقليمي من أجل تقديم إطار نظري ومقترحات إصلاحية للتحكم في الاستخدام المكاني الإقليمي.

1 تصنيف أهداف التخطيط

إن التخطيط هو في الأساس اعتبار عقلاني سابق للعمل، وينطوي على النظر في مجموعة من القرارات والإجراءات المترابطة لضمان انسجامها مع غرض أو مقصد معلن وتناسبها في نهاية المطاف مع هدف محدد[5] .يعتبر تحديد أهداف التخطيط عنصرًا مركزيًا في التخطيط[6]، ومع ذلك، فإن البحوث التي تتناول سمات وأشكال أهداف التخطيط كانت ناقصة[7] لذلك، من الضروري تحديد سمات أهداف التخطيط ومنطقها البنائي.

1.1 أنواع المشاكل وتكوين الأهداف

إن ولادة التخطيط العمراني الحديث هو استجابة لسلسلة من المشاكل العمرانية الناجمة عن فشل السوق .والمشكلة هي الفجوة بين التوقعات والوضع الراهن، وخطورة المشكلة هي درجة الفجوة[8] .إن اختيار المشاكل التي يجب معالجتها ومدى معالجتها كأهداف تخطيطية يؤثر بشكل مباشر على الأساليب والأدوات الفنية المستخدمة لتنفيذ الخطة .يمكن تصنيف المشكلات إلى ثلاثة أنواع بناءً على الغرض من حلها ووقت حدوثها :استعادة الوضع الراهن، ودرء المخاطر المحتملة، والسعي لتحقيق الأهداف المرغوبة .انظر الشكل 1.



（a）将现状与某一原状之间的落差视为问题，以原状为期待状况，如生态修复、建筑修复目标。

（b）现状如果不加干预，则可能出现不良状态，将未来的潜在落差视为问题，现状为期待状况。

（c）将理想与现状之间落差视为问题，理想为期待状态，目标在于提升现状以达到理想状态。

الشكل.1 ثلاثة أنواع من المشكلات وتحديد الأهداف

من وجهة نظر توقع التغلب على المشكلة :فالأولان يعتبران الوضع الراهن أو الوضع القائم من قبل في نقطة زمنية معينة هو التوقع، والهدف هو الحفاظ على حالة معينة من الحالة الأصلية أو العودة إليها، فيكون المقياس الأساسي هو تصحيح الخطأ استجابة للمشكلة الحقيقية، أما السعي إلى النوع المثالي فيعتبر الحالة المثالية هي الهدف، وله طبيعة مستقبلية .ومن وجهة نظر الوقت الذي تحدث فيه المشكلة :فقط مشكلة استعادة نوع الحالة الأصلية قد حدثت بالفعل، فإن الوضع الراهن الأخيرين لا يعتبر مشكلة، ولكن منع النوع المحتمل هو أنه قد تكون هناك مشاكل محتملة في المستقبل، وبالتالي يجب التدخل من أجل الحفاظ على الوضع الراهن؛ والسعي وراء النوع المثالي للمشكلة مختلف، فالوضع الراهن نفسه ليس مشكلة، والمشكلة تعتمد على ما إذا كانت المعايير المثالية في المستقبل ستتحقق أم لا.

لقد كان لممارسات التخطيط في المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية تأثير بعيد المدى على تشكيل نظم التخطيط في بلدان العالم .فقد صُمم كل من مخطط تخطيط المدن البريطاني وقانون تقسيم المناطق الأمريكي لتنظيم أو إدارة استخدام الأراضي وحجم البناء وشكله بما يحقق المصلحة العامة .إلا أن التطور منذ ذلك الحين اتسم باختلافات كبيرة في تعريف أنواع المشاكل وتحديد أهداف التخطيط، وبالتالي اختلفت طرق ووسائل التخطيط للتغلب عليها اختلافًا كبيرًا .وباختصار، كانت قوانين الصحة العامة والإسكان العمالي المبكرة في المملكة المتحدة رد فعل على نظام حضري غير منضبط، وعندما فشل هذا النهج في حل مشكلة تخطيط المواقع المختلطة التي أحدثتها الثورة الصناعية، واستمر تدهور البيئة المادية، تم تطوير نماذج أكثر استباقية للمدينة المثالية، مثل المدينة المثالية[9] .إن الحلول الخاصة للمشكلات الحضرية موجهة نحو الهدف في حالة مثالية، كما أن بناء أهداف التنمية الحضرية يتأثر حتمًا بخبرة وقيم المخططين، وهو أمر مقصود وذاتي .وهذا ما يجعل رؤية المدينة المثالية التي نادى بها المخططون الأوائل تمثل أقطابًا متعارضة، مثل برنامج كوربوزييه)لو كوربوزييه (1925 للتخطيط المعماري في باريس الذي يدعو إلى التنمية عالية الكثافة، ورايت)فرانك لويد رايت (1935 الذي اقترح مساحات واسعة من المدن التي تدعو إلى التخطيط اللامركزي.

وقد عانت الولايات المتحدة أيضًا من نفس مشاكل الفوضى الحضرية التي أحدثتها الثورة الصناعية في النصف الثاني من القرن التاسع عشر، وفي عام 1909 استضافت واشنطن أول مؤتمر وطني لتخطيط المدن، والذي شجع على نشر وتطبيق التجربة الألمانية في تقسيم المناطق على نطاق واسع في الولايات المتحدة[10] .لا يستند الغرض الأصلي لتقسيم المناطق على هدف المدينة المثالية، بل هو متجذر في واقع المشكلة، فالغرض هو تجنب الإزعاج والدفاع عن حقوق الملكية، لحل مشكلة العوامل الخارجية لتطوير الأراضي، والتي تكمن في قواعد تقسيم المناطق، أي "استبعاد الأشخاص أو أنواع الأراضي غير المرغوب فيها، وذلك لحماية الوضع الراهن"[11] .في أوائل القرن العشرين، كان لتقسيم المناطق في الولايات المتحدة الأهداف الرئيسية الأربعة التالية[12]) : 1 (منع التهديدات المحتملة للصحة والسلامة العامة؛)2 (الحفاظ على جودة الشوارع والمساحات المفتوحة؛)3 (حماية طابع وقيمة المنطقة؛)4 (تحسين كفاءة الحكومة والحد من إساءة استخدام السلطة . وعموماً، فإن تقسيم المناطق موجه نحو تصحيح المشاكل القائمة والتحول من المعالجة اللاحقة لمراسيم الإزعاج إلى منع

.المشاكل المحتملة من أجل الحفاظ على النظام القائم

وبالمقارنة، فإن خطة التنمية البريطانية لعام 1947 ولدت من رحم السعي لتحقيق المدينة المثالية، وبالتالي اتخذت نهجًا أكثر استباقية لتحقيق الشكل المكاني العمراني المتوقع؛ في حين أن التقسيم الأمريكي للمناطق استند إلى الخبرة والدروس المستفادة، والتزم بحماية الوضع الراهن وضمان عدم تدهور الجودة المكانية للوضع الراهن، والذي كان موجهًا لمنع التهديدات المحتملة، وكذلك موقف تنظيمي سلبي .إن نظام التخطيط التنموي الذي أنشأه قانون التخطيط البريطاني لعام 1947، على الرغم من أنه لا يستند إلى نموذج المدينة المثالية كهدف تخطيطي، إلا أنه لا يزال يستند إلى الوضع المكاني المتوقع والمقصود كأساس للتخطيط والإدارة والموافقة على معايير المشروع التنموي، أي "التصور "كهدف تخطيطي؛ أما تقسيم المناطق في الولايات المتحدة فلا يحدد شكل المستقبل، ولا ينص على مستقبل كيف يجب أن يكون، بل على الوضع الراهن كمعيار، مما يتطلب أن تكون مشاريع التنمية الجديدة مبنية على الوضع الراهن كهدف .بل تأخذ الوضع الراهن كمعيار، وتتطلب ألا تؤدي مشاريع التنمية الجديدة إلى تدهور الجودة المكانية الحالية .وقد أدت هذه الاختلافات في اختيار .المشكلة وإسناد الهدف إلى ميل الخطط البريطانية إلى أن تكون معروفة بمرونتها، في حين أن التقسيم الأمريكي معروف باليقين

استقرار أهداف الحد الأدنى وتغيير الأهداف التنموية 1.2

إن استعادة الوضع الراهن ومنع المشاكل المحتملة لهذين الهدفين التوقعات تتوافق مع تشكيل أهداف الحد الأدنى، وتستند إلى سلوك الموضوع من أجل تحقيق الحد الأدنى من الهدف المتوقع وتجنب التغييرات في اتجاه الأمور إلى مجموعة سيئة[13] , يمكن تحديد الوضع الراهن أو الحالة الأصلية لسمات وخصائص الحد الأدنى من التوقعات من خلال تحليل وقائع التحقيق في عمق الهدف من المعيار، وبالتالي يكون لها يقين نسبي وموضوعية، مثل المادة 11-20 من تقسيم المناطق في نيويورك التي تحدد بوضوح الحد الأدنى من المتطلبات[14]، وقد تم وضع هذا الشرط منذ عام 1961 وما زال مستمراً حتى يومنا هذا، وهو أهم جزء من تقسيم المناطق في نيويورك .تحدد المادة 11-20 من تقسيم المناطق في نيويورك بوضوح الحد الأدنى من متطلبات اللوائح[14]، وقد تم وضع هذا الشرط منذ عام 1961 ويستمر حتى يومنا هذا، وهو أهم جزء أساسي في تقسيم المناطق في نيويورك .القسم الأصلي مقتبس أدناه:

المتطلبات الدنيا المقررة 21-11

:عند تفسير هذا القرار وتطبيقه، تعتبر الأحكام التالية بمثابة الحد الأدنى من المتطلبات

)أ (كما هو منصوص عليه في مقدمة هذا القرار وفي القصد التشريعي لمناطق التقسيم والأحكام الأخرى، فإن الحد الأدنى من متطلبات اللوائح هو تعزيز وحماية الصحة العامة والسلامة العامة والرفاهية العامة؛ و

.)ب (تنص أحكام الظروف المعاكسة للأوضاع القائمة على إجراء تحسينات تدريجية

ويتضح من ذلك أن الهدف الأساسي لتقسيم المناطق في نيويورك هو أن جميع عمليات التطوير لا يمكن أن تكون أسوأ من الوضع الراهن .ويتميز هدف الحد الأدنى في حد ذاته بخاصية الاستقرار، وهو ما مكن تقسيم المناطق في الولايات المتحدة من البقاء مستقرًا لفترة طويلة من الزمن، ولكن في الوقت نفسه، فإن هذه الاستجابة التفاعلية لمشاكل العالم الواقعي قد اجتذبت قدرًا كبيرًا من الانتقادات، حيث يرى النقاد أن تقسيم المناطق لم يكن فعالاً في تسهيل نمو المدينة، بل إنه أعاق نموها[15-16]، وفي القرن الحادي والعشرين، أعدت نيويورك عدة جولات من الخطط الشاملة لوضع رؤية استباقية .كما سيصبح تقسيم المناطق أكثر اندماجًا في أهداف التخطيط الشامل والتخطيط المجتمعي في المستقبل، وسيصبح أداة .تنفيذية للتخطيط

إن هدف السعي إلى تحقيق حالة مثالية هو هدف تنموي .فالمثل العليا هي بناءات ذاتية، وبالتالي لا يمكن اشتقاقها مباشرة من تحليل الوضع الحالي .فكما أنه لا يوجد معيار مطلق لنمط الحياة الجيد، فإن الشكل الحضري المثالي هو مجرد حكم قيمي، وهناك معايير عالية ومنخفضة للمثل الأعلى .وبعبارة أخرى، فإن الأهداف التنموية ديناميكية وذاتية .في مرحلة التمدن السريع والنمو الاقتصادي السريع، غالبًا ما تستند أهداف خطة التحكم على الأهداف التنموية المبنية على أساس المثل الأعلى للمستقبل، والتي تتسم بالخصوصية والمراحل، وتتغير بدرجات مختلفة مع تغير الزمن والموضوع، وقد ينشأ التناقض بين الحالة المثالية التي يضعها المخططون مسبقًا والحالة المثالية التي يتصورها مطورو السوق الحقيقيون .في الواقع، فإن معظم التعديلات المتكررة على خطة التحكم ترجع إلى التغيرات في "الأهداف"، والتي قد تتجلى في تغيرات في الطلب على

استخدام الأراضي وكثافة التنمية، مما يؤدي إلى إعادة تعديل حدود قطع الأراضي أو مؤشرات التنمية .لذلك، إذا كانت خطة التحكم تركز فقط على أهداف تنموية محددة، فإن قواعد التنمية الموضوعة وفقًا لذلك ستظهر حتمًا خصائص محددة وخاصة.

من المسلم به أنه على الرغم من أنه يمكن التمييز بدقة بين أهداف الحد الأدنى والأهداف التنموية من الناحية المفاهيمية، إلا أنه في المشاكل الحقيقية غالباً ما يتم خلط هذين النوعين من الأهداف معاً .تمامًا مثل السيارة التي تتحرك إلى الأمام كحد أدنى للقيادة، فإن هدف الحد الأدنى هو التشغيل المستمر للمحرك للحفاظ عليه، يمكن للسائق أن يكون سريعًا أو بطيئًا، ولكن لا يمكنه العودة إلى الوراء؛ ومن ثم يتجلى ثبات هدف الحد الأدنى في الحركة المستمرة إلى الأمام؛ ويمكن ملاحظة أن هدف الحد الأدنى ليس نوعًا من الحالة الثابتة، بل نوع من القواعد والمعايير الثابتة .منذ المؤتمر الثامن عشر للحزب، أكد الأمين العام شي جين بينغ مرارًا وتكرارًا على أهمية التفكير في خط الأساس في مجالات العمل المختلفة .ومع التعزيز المتعمق لإصلاح التخطيط المكاني الإقليمي، أشار عدد من الوثائق ذات الصلة بوضوح أيضًا إلى أنه من الضروري الالتزام بلا هوادة بالتفكير القائم على خط الأساس في عمل التخطيط المكاني الإقليمي، والتنفيذ الفعال لتدابير التحكم في خط الأساس[17] .ومع ذلك، في المناقشات الأكاديمية الحالية حول التخطيط المكاني الوطني، لا يزال هناك نقص في البحث في الدلالة العلمية لخط القاع وكيفية تحقيق أساليب وأفكار خط القاع .يعتبر بعض العلماء مباشرة "خط التحكم" في التخطيط هو خط القاع للتخطيط[18]، متجاهلين الدلالة العلمية لخط القاع، وقد يكون "خط التحكم "الذي يرسمه التخطيط هو خط الحدود لنوع معين من المساحة، والذي لا يمكن أن يكون إلا عنصرًا من عناصر خط القاع للتحكم، وليس خط القاع للتحكم .فهو ليس عنصراً من عناصر التحكم في خط القاع، بل هو عنصر من عناصر التحكم في خط القاع بأكمله أو ما يعادل هدف خط القاع . ولذلك، هناك حاجة ملحة للتمييز، على المستوى النظري، بين الأساليب والأدوات الفنية للتكيف مع أهداف خط القاع والأهداف التنموية، من أجل تلبية الاحتياجات المختلفة بشكل أفضل.

1.3 الاختلافات في السمات بين الرقابة التخطيطية والرقابة القائمة على القواعد

قد يؤدي استخدام أي فاعل واحد للمكان إلى توليد عوامل خارجية مباشرة أو قد يكون له عوامل خارجية محتملة، ويمكن أن تؤدي العوامل الخارجية السلبية بسهولة إلى تناقضات وتعارضات بين الاستخدامات المتجاورة، وهذا هو السبب الرئيسي الذي يجعل المدن الحديثة تحتاج إلى تنظيمها عن طريق التدخل العام في شكل تخطيط أو قانون .وهناك نوعان من منطق التنظيم للتدخل العام في هذه المسألة، ويميز حايك بين نوعين من النظام الاجتماعي في ظل النهج التنظيمي : "التلقائية "و"الاسمية"[19]، فالأول في ظل النظام في النظام الأول، القواعد هي "قوانين "كأوامر ملموسة، أما في النظام الثاني فالقواعد هي قواعد سلوكية عامة مجردة تستند إلى قوانين الطبيعة، والتي تتشكل بتفاعل جميع الأفراد وتراعى من قبلهم[20] .إن القاعدة العامة التي يتبعها الجميع ليست هي نفسها النظام نفسه، لأنها لا تفترض بالضرورة وجود شخص يصدر هذه القاعدة[20] .ويطرح موروني[21] هذه الفكرة في مجال التخطيط، معتبراً النهج التنظيمي المحكوم بالهدف النهائي نوعاً من "أدوات النمذجة"، التي تولد النظام الاجتماعي مباشرة من خلال تحديد بنية المدينة وعمل مكوناتها، من أجل تنفيذ نهج مفصل ومتباين لتنمية الأرض واستخدامها[22] .أما النهج الذي تحكمه القواعد فهو "إطار-أدوات"، والذي يحدد أو يستبعد فقط بعض العلاقات المتبادلة بين الوظائف، ويولد النظام الاجتماعي بشكل غير مباشر من خلال قواعد عامة مجردة.

منذ القرن العشرين، قامت معظم الدول بتطوير تخطيط شامل ومتكامل وقانوني لاستخدام الأراضي من الأعلى إلى الأسفل بطريقة "موجهة نحو الهدف"، مما شكل نموذجًا للتحكم في التخطيط[22]، وفي بداية القرن الحادي والعشرين، هناك تغيير هادئ في التفكير التخطيطي، مع ميل متزايد لاستخدام المعايير والقواعد والمبادئ المجردة كوسيلة رئيسية للتحكم[22-24]، من أجل الاستجابة بشكل أفضل لاحتياجات المجتمع[23] .[للتعامل بشكل أفضل مع تعقيدات المدن ونظام التنظيم الذاتي للمدن .وقد اقترح بعض العلماء[25] أن تنظيم التخطيط يجب أن يستخدم بطريقة تتحكم في سلوك القطاع العام فقط، وأن المطلوب للسلوك الاجتماعي الفردي ليس التخطيط بل التنظيم .في ندوة حول نظرية الهدف ونظرية سيادة القانون، تم الاتفاق بشكل عام على فكرة أن نظرية سيادة القانون هي الطريقة المفضلة للتكيف مع الأنظمة المعقدة ذاتية التنظيم[26] .بالنسبة للصين، فإن التحول القائم على القواعد في التخطيط التفصيلي للحيز الإقليمي أصبح أيضًا إجماعًا تدريجيًا[27-33] .ومع ذلك، على مستوى منطق التحكم، لا تزال كيفية تحقيق التحويل القائم على القواعد للتخطيط التفصيلي للتخطيط التفصيلي تفتقر نسبيًا إلى مسارات التنفيذ.

العلاقة المنطقية بين تنفيذ تقسيم المناطق لأهداف التخطيط وقواعده 2

منذ إصدار العديد من آراء مجلس الدولة للجنة المركزية للحزب الشيوعي الصيني بشأن إنشاء نظام للتخطيط المكاني الإقليمي والإشراف على تنفيذه في عام 2019، أصبح تصنيف التقسيم إلى مناطق وتنفيذ التحكم في استخدام الحيز المكاني في المنطقة بأكملها السياسة الأساسية للتخطيط والإدارة الوطنية، وكأداة لتنفيذ التخطيط، أصبح التخطيط التفصيلي الذي أصبح فيه تقسيم المخطط وتصنيف الاستخدام الأساليب الفنية الرئيسية، يجب أن يكون إصلاح التحكم في استخدام الحيز المكاني مفصلاً تمامًا مع الفكرة الأساسية للتحكم في استخدام الحيز المكاني لتصنيف المناطق في التخطيط المكاني الفكرة الأساسية للتحكم في حيز تصنيف المناطق في التخطيط المكاني[34] .أولاً، يتجلى السلوك التخطيطي نفسه في تصنيف تقسيم استخدام الأراضي وتصنيف الاستخدام، مثل كل خطة محددة لتقسيم وتصنيف الحيز التخطيطي؛ ثانياً، يجب أن تتضمن نتائج التخطيط خريطة مخطط تقسيم استخدام الأراضي؛ ثالثاً، يتجلى سلوك إعداد الخطة القانونية في تقسيم وتصنيف محددين على أساس معيار معين لتصنيف تقسيم استخدام الأراضي .يمكن ملاحظة أن تصنيف تقسيم المناطق ليس فقط سلوك تخطيطي عام وأسلوب تخطيطي عام، حيث أن معايير السلوك التخطيطي والمبادئ التوجيهية لاستخدام التصنيف ومعايير تقسيم استخدام الأراضي أصبحت أيضًا أدوات فنية تخطيطية مؤسسية[35].

فالتصنيف هو نوع خاص في تسلسل السلوكيات التخطيطية، والعلاقة المنطقية بين سلوكيات التصنيف والسلوكيات المتسلسلة السابقة واللاحقة للتخطيط تحدد الخصائص الأساسية لنتائج التصنيف .وتحدد العلاقة التسلسلية السلوكية بين أهداف التخطيط وقواعد التنمية وأنواع التقسيم نوع التخطيط وخصائصه، فعلى سبيل المثال، التسلسل السلوكي لإعداد خطة التحكم الصينية هو تنفيذ الأهداف مباشرة على قطع محددة، وصياغة شروط تنمية القطع وفقاً لمتطلبات الأهداف، وتأهيل مشاريع البناء من خلال شروط تنمية القطع، ويتجلى منطق السلوكيات على النحو التالي :"الأهداف المنطق السلوكي على النحو التالي :"الهدف - تقسيم الطرود)التقسيم (- قواعد تطوير الطرود ."ويتمثل التسلسل السلوكي لتقسيم المناطق في الولايات المتحدة في تحويل الهدف إلى قواعد التطوير لأنواع مختلفة من مشاريع البناء، ثم تنفيذ التقسيم على أساس القواعد، ثم يكون التخطيط والتقسيم واضحًا بشأن النطاق المكاني للقواعد المطبقة، والنتيجة هي أن تقسيم المناطق لقواعد مماثلة تنطبق على التطوير والبناء بمعيار ومتطلبات معيارية، ومنطق سلوك التخطيط هو "الهدف - قواعد التطوير منطق سلوك التخطيط هو "قواعد التطوير المستهدفة - قواعد التطوير المستهدفة ."الفرق الجوهري بين لوائح الرقابة وتقسيم المناطق هو أن ترتيب سلوك التخطيط وإنشاء القواعد ليس واحدًا، مما يؤدي إلى نتائج وآثار مختلفة لتقسيم المناطق .يحدد ترتيب السلوك التخطيطي والعلاقة المنطقية بين السلوكيات طبيعة العمل التخطيطي وكذلك خصائص ومضمون نتائج العمل التخطيطي.

إجراء سلوك تقسيم المناطق ومنطقه في لوائح الرقابة الصينية :صياغة الأهداف - تقسيم قطع الأراضي - وضع 2.1 مؤشرات ومتطلبات التنمية والبناء مع قطع الأراضي كوحدات رقابية.

خطة التحكم هي أداة نموذجية في الصين تستخدم تقسيم المناطق كوسيلة للتحكم في التنمية .ويتمثل الإجراء العام لإعداد خطة التحكم في تحديد منطقة التخطيط مسبقًا، وتحديد أهداف التنمية الشاملة لمنطقة التخطيط بالاقتران مع أهداف المخطط الرئيسي والاحتياجات الحقيقية، ثم تفكيك الأهداف العامة لمنطقة التخطيط المحددة وتنفيذها في مشاريع البناء واستخدامات الأراضي الهامة، وكذلك تحديد حركة المرور على الطرق والبنية التحتية الحضرية التي ستدعم أهداف التنمية، وهو ما يتجلى في عملية التقسيم المزدوج لعملية التقسيم المزدوج لتفكيك الأهداف وتقسيم منطقة التخطيط .على سبيل المثال، في بكين، من خلال "المخطط الرئيسي - خطة تقسيم المناطق - وحدة التخطيط - خطة التحكم/التخطيط المكاني الإقليمي للبلدة"، يتم تفكيك مؤشرات مثل عدد السكان واستخدام الأراضي وحجم المباني ويتم تنفيذها في النهاية في خطة التنفيذ الشاملة .تخطيط التنفيذ لتحقيق السيطرة الدقيقة[36] .ينقسم النطاق المكاني للمخطط إلى "طبقات" من الحيز البلدي والأحياء ومجموعات قطع الأراضي، ويتم تنفيذ الأهداف والغايات في النهاية على قطع الأراضي.

من حيث منطق السلوك التخطيطي البحت، فإن المخطط الهيكلي والتخطيط التفصيلي متماثلان من حيث المنطق، فكلاهما عملية ترجمة أهداف ومتطلبات التخطيط إلى حيز مكاني محدد، ويكمن الفرق في اختلاف النطاقات المكانية لنتائج التخطيط .ويتمثل الغرض والوظيفة من مخطط التحكم في تصنيف وتنفيذ أهداف ومتطلبات المخطط الرئيسي، ومؤشرات البناء المتعمقة على مقياس قطعة الأرض، والتي تستخدم كأساس "للتحكم"، بما في ذلك التحكم في "مؤشرات قطعة الأرض "للأشكال المعمارية، و"تصريح التخطيط "لسلوكيات التطوير والبناء ."يتمثل دور مؤشر قطعة الأرض بشكل أساسي

في تحديد محتوى رخصة التخطيط .ويمكن ملاحظة أن خطة التحكم هي أساس إدارة التطوير، من خلال مؤشرات التحكم في تقسيم المناطق وتطوير قطعة الأرض لتقييد إدارة ترخيص التخطيط، وهذا لغرض الإدارة وتحديد سلوك الإجراء وارتباطه المنطقي يمكن أن يسمى "التحكم في تقسيم المناطق".

تؤكد السيطرة على التحكم في موضوع التخطيط من قبل هيئة الإدارة، مما يعني أن أنشطة تطوير الأراضي واستخدامها تخضع للقيود التوجيهية لهيئة السيطرة المحددة، وتقسيم المناطق في خطة السيطرة ما هو إلا مقدمة للموافقة على كل حالة على حدة وإدارتها .في نظام الحكومة متعدد المستويات "مدينة-مقاطعة-بلدة"، يتم إعداد خطة الرقابة من قبل حكومة المستوى الأدنى في المقاطعة/البلدة، وتكون الحكومة البلدية مسؤولة عن الموافقة على الخطة، ومع ذلك، لا تقوم حكومات المقاطعات والبلدات بإعداد خطة الرقابة ككل وفقًا لنطاق الاختصاص الإداري، ولكن وفقًا لاحتياجات التنمية الحالية والواقعية واحتياجات الإدارة، يتم تقسيم خطة الرقابة إلى مناطق ومراحل، ويتم الموافقة على خطة تقسيم المناطق وإدارتها من قبل الحكومة البلدية .ومع ذلك، لا تقوم حكومات المقاطعات والبلديات بإعداد خطة التحكم ككل وفقًا للمنطقة الإدارية، ولكن وفقًا لاحتياجات التنمية الحالية والواقعية واحتياجات الإدارة .ولا يتم تحديد نطاق كل مشروع خطة تحكم ك "تقسيم "لتنفيذ أهداف التخطيط ومتطلبات الإدارة على وجه التحديد، وقد يكون نطاق كل مشروع خطة تحكم "خطة تحكم الطرود "منطقة وظيفية محددة، أو وحدة تنمية كاملة نسبيًا، أو مجرد تعويض أوجه القصور في الإدارة، أو حتى ظهور قطعة أرض محددة "خطة تحكم الطرود ."تخطيط مراقبة الطرود ."يؤدي هذا المنطق للتخطيط المتحكم به لخدمة أهداف إدارية محددة إلى اختلافات كبيرة في نتائج التخطيط، ليس فقط لأن مؤشرات التحكم في قطع الأراضي المتشابهة تختلف بين مناطق التخطيط المختلفة، بل حتى مؤشرات قطعتي أرض متجاورتين من نفس نوع الاستخدام في نفس منطقة التخطيط قد يتم تحديد نسبة قطعة ،"R2" تكون مختلفة أيضًا، على سبيل المثال، بالنسبة لقطع الأراضي المتجاورة في نفس المنطقة أرض واحدة عند 2، بينما يتم تحديد نسبة قطعة الأرض الأخرى عند 2، بينما يتم تحديد نسبة قطعة الأرض الأخرى عند 2 . قد تكون نسبة مساحة قطعة أرض ،"R2" على سبيل المثال، بالنسبة لنفس قطعة الأرض المتجاورة من نفس المنطقة واحدة 2، بينما قد تكون نسبة مساحة قطعة الأرض الأخرى 3 .قد يكون سبب الاختلاف هو مصلحة جمالية بسيطة ومتباينة .إذا تم اعتبار نطاق مخطط تحكم واحد كمنطقة تحكم مستقلة، فإن التغطية الكاملة لمخطط التحكم ما هي إلا نتيجة تجميع مناطق التحكم الواحدة تلو الأخرى.

يمكن ملاحظة أن سلوك تقسيم المناطق في لوائح التحكم موجود بشكل عام في عملية التخطيط، فكل من اختيار نطاق التخطيط وتقسيم قطع الأراضي هو تحليل لأهداف المخطط الرئيسي، وتقسيم المناطق هو أداة للمدراء لتحقيق أهدافهم الإدارية، ونتائج التقسيم تخدم الإدارة مباشرة أكثر من تنظيم أنشطة التطوير والاستخدام على الأرض.

2.2 إجراء ومنطق سلوك التقسيم إلى مناطق في التقسيم الأمريكي :وضع قواعد استخدام الأراضي بما يتفق مع الأهداف على أساس توافق أو هدف معين، ثم تنفيذ القواعد المحددة في مناطق تقسيم محددة من خلال التفاوض

خطة التحكم هي أداة مستعارة من فترة التنمية التاريخية الخاصة في الصين[37]، وصياغة خطة التحكم مستعارة إلى حد كبير من تجربة تقسيم المناطق الأمريكية[38.] وهذا أيضًا جعل بعض العلماء في الأيام الأولى يعتقدون أن خطة التحكم هي تقسيم المناطق، ولا يوجد فرق كبير بين الاثنين .ولكن، مع تعمق البحث والفهم لتقسيم المناطق في الولايات المتحدة، لاحظ المزيد والمزيد من العلماء أن الفرق الجوهري بين تقسيم المناطق وأنظمة التحكم هو الفرق بين نوعي "القانون "و"التخطيط[39-41]".

والواقع أن الفرق بين "القانون "و "التخطيط "ليس مجرد شكل وفعالية الفرق، فالفرق الجوهري هو صياغة الغرض من الفعل والعلاقة المنطقية بين تسلسل الأفعال .فكما ذكرنا سابقاً :خطة التحكم هي "الهدف - تقسيم القطع)التقسيم (- القواعد"، بينما تبنى تقسيم المناطق "الهدف - القواعد "بشكل مشابه ولكن مختلف جوهرياً "الهدف - القواعد -التقسيم ." تقسيم المناطق ① كمثال لتوضيح المنطق الأساسي لسلوك تقسيم المناطق[42]، أولاً، تحديد أهداف ومطالبات تقسيم المناطق، مثل حماية الجودة البيئية للمناطق السكنية للأسرة الواحدة؛ ثانياً، الأهداف والمطالبات في قواعد استخدام الأراضي، من أجل تحقيق الغرض من الحماية، أولاً وقبل كل شيء، تحديد القواعد المسموح بها فقط لبناء سكن الأسرة الواحدة، باستثناء استخدامات الأراضي الأخرى؛ ثالثاً، التفاوض على تحديد المناطق المكانية لتطبيق قواعد استخدام الأراضي، على وجه التحديد ثالثاً، يتم التفاوض على المساحة المكانية التي تنطبق عليها قواعد استخدام الأراضي، وفي عملية

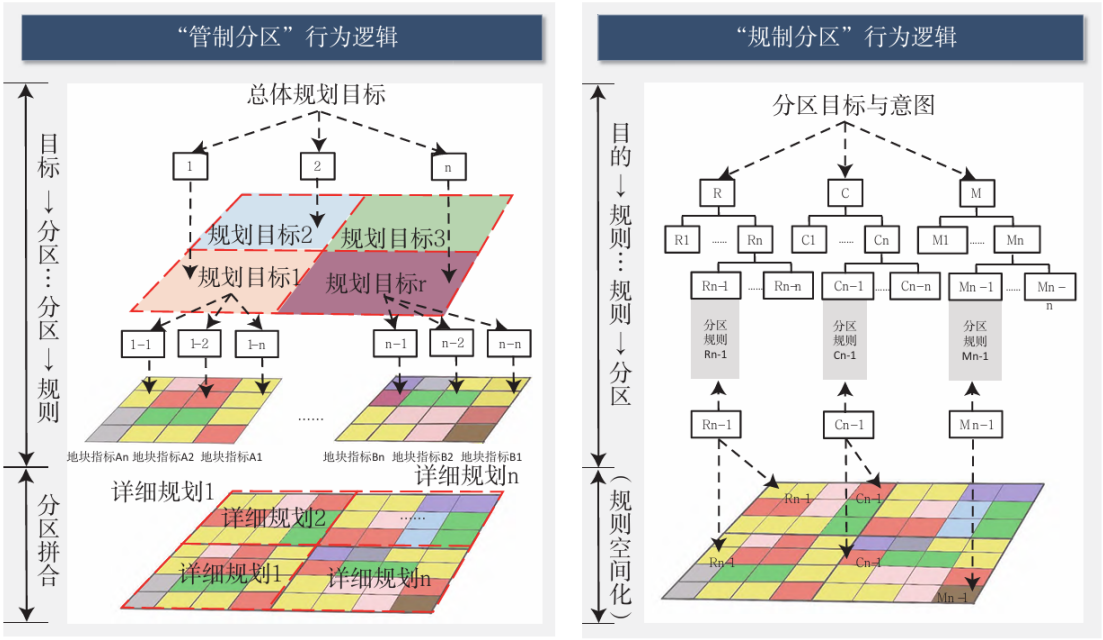
التقسيم، يتم التفاوض على تحديد المساحة المكانية التي تنطبق عليها قواعد استخدام الأراضي، ومن يقبل بقواعد استخدام الأراضي يتم تصنيفه في تلك الفئة، ومن لا يقبل بها يتم تصنيفه خارجها، ويعتمد تصنيفه أو عدم تصنيفه في فئة معينة من الأراضي على رغبات السكان بشكل أساسي وليس فقط على خصائص الأرض الحالية.

إن تقسيم المناطق هو الخطوة الأخيرة في تسلسل إجراءات أهداف التخطيط وقواعد التطوير وأنواع التقسيم إلى فئات، وهو تنفيذ رغبات السكان. لا تزال الأهداف والقواعد في التقسيم الإقليدي للتقسيم إلى مناطق هي عبارة عن مراسلات محددة وخاصة، والتي تحولت إلى مراسلات عامة في تقسيم المناطق في نيويورك، مثل مدينة نيويورك، خرائط وقرار تقسيم المناطق، حيث الغرض من التقسيم إلى مناطق هو "السلامة, والصحة والرفاهية"[14]، وتتلخص قواعد استخدام الأراضي ،1961 المقابلة في ثلاثة مجالات: استخدام الأراضي، وارتفاعات المباني، وتراجع المباني وتباعدها. وهذا يؤسس إطارًا تكييفيًا بين أغراض التقسيم المكاني وقواعد استخدام الأراضي في التقسيم، وتشير معظم المدن إلى هذه القواعد العامة لتقسيم المناطق لتنفيذ أنشطة تقسيم المناطق المحددة لأغراض تخطيطية محددة. يمكن أن يشار إلى عملية التقسيم المكاني للقواعد أو "مثل هذا التقسيم القائم على القواعد بشكل جماعي باسم "التقسيم التنظيمي للمناطق.

وباختصار، على عكس خطة التحكم التي تقسم قطع الأراضي أولاً ثم تضع القواعد، فإن منطق سلوك التقسيم المكاني لتقسيم المناطق هو وضع قواعد استخدام الأراضي أولاً ثم تقسيم الأراضي، مما يعني أن القواعد المجردة تستخدم للاستجابة للأغراض المجردة. يتم تحويل تصنيف الأغراض إلى تصنيف للقواعد، مما يؤدي إلى تشكيل قوانين تقسيم المناطق وأنظمة القواعد. وبمجرد إنشاء نظام منهجي للقواعد، فإن فعل التقسيم هو التقسيم المكاني للقواعد، وهو فعل قابل للتكرار. وسواء كان التقسيم الإقليدي الأبسط والأكثر بساطة ومباشرة، أو تقسيم المناطق في نيويورك، الذي قدم نموذجًا مرجعيًا فعالًا لتخطيط وإدارة العديد من المدن حول العالم، وتقسيم المناطق في لوس أنجلوس، التي احتلت الصدارة في ثورة التقسيمات المعاصرة، فإن إنشاء تقسيمها التنظيمي هو قاعدة أولاً. فالتقسيم إلى مناطق ليس فقط تحليلاً وتعميقًا وتمييزًا مكانيًا للأغراض التشريعية، بل هو أيضًا وسيلة لتحقيقها[39].

2.3 الاختلاف في السمات ونطاق التطبيق بين تقسيم المناطق الخاضعة للرقابة وتقسيم المناطق التنظيمية

باختصار، نظرًا لاختلاف أنواع تعريف المشكلة، فإن تقسيم المناطق الخاضعة للرقابة وتقسيم المناطق التنظيمية يشكلان توجهات مختلفة لأهداف التخطيط ويطبقان في نهاية المطاف منطقًا سلوكيًا وأنظمة قواعد مختلفة (الشكل 2). تعد قواعد تقسيم المناطق التحكمية المبنية على أساس المثل أو المخططات ذات السمات القابلة للتغيير أكثر تحديدًا، ولأنها تستهدف أشياء محددة، فإنها يمكن أن تستجيب بسرعة للمشاكل الخاصة بمنطقة معينة وتؤدي إلى إجراءات مقابلة؛ ومع ذلك، فهي ليست عالمية، وليست فعالة لنفس النوع من الأحداث، ويصعب استخدامها كأداة تحكم شاملة. وعلى النقيض من ذلك، يركز التقسيم التنظيمي للمناطق على أساس الأهداف الأساسية على بناء قواعد عامة للعلاقة، وتوفير إطار تنظيمي للسلوك العام لاستخدام الأراضي، وبالتالي يتمتع بدرجة أعلى من الاستقرار والإنصاف. ومع ذلك، وفي الوقت نفسه، فإن صياغة معظم القواعد العامة تتطلب في كثير من الأحيان عملية تدريجية للتجربة والخطأ، وتعتمد على التفكير الحصيف وتراكم الخبرات لدى عدد لا يحصى من الأشخاص، مما يجعل من الصعب تحقيق استجابة سريعة للمشاكل الحقيقية.



“الشكل 2 مقارنة بين منطق ”تقسيم المناطق الخاضعة للرقابة “ومنطق ”التقسيم التنظيمي

وبالنسبة لنظام الحوكمة المكانية الوطنية في الصين، لا غنى عن كل من التخطيط المكاني الرقابي والتخطيط المكاني التنظيمي[29]. ولا يقتصر التخطيط المكاني الإقليمي على أهداف التنمية الحضرية المحددة والمرحلية والخاصة بكل منطقة على حدة، بل يحدد أيضًا أهدافًا أساسية متعددة وثابتة، مثل حماية الأمن البيئي والأمن الغذائي والأمن الداخلي. فمن ناحية، تستمر الحكومات المحلية باعتبارها الهيئة الرئيسية للتنمية في تحمل مسؤولية والتزامات التنمية المكانية، ويجب الاحتفاظ بمسؤولية منح الأراضي والسيطرة على التنمية في التخطيط الحضري والريفي القائم وتحسينها، وقد تم التحقق تاريخياً من فعالية خطة السيطرة كميزة أداة من أدوات السيطرة على التقسيم إلى مناطق، ويجب الاحتفاظ بها كنوع من أدوات السيطرة التي تنطبق على موضوع محدد ونطاق محدد في مجموعة الأدوات الشاملة للتخطيط المكاني الإقليمي؛ ومن ناحية أخرى، فإن يحتاج التخطيط المكاني الإقليمي المكاني التفصيلي إلى تنفيذ متطلبات أهداف الحد الأدنى للمخطط العلوي بشكل ملموس، وتتطلب أهداف الحد الأدنى إنشاء تقسيم المناطق التنظيمية، ويصعب تحقيق الغرض التنظيمي بطريقة التحكم.

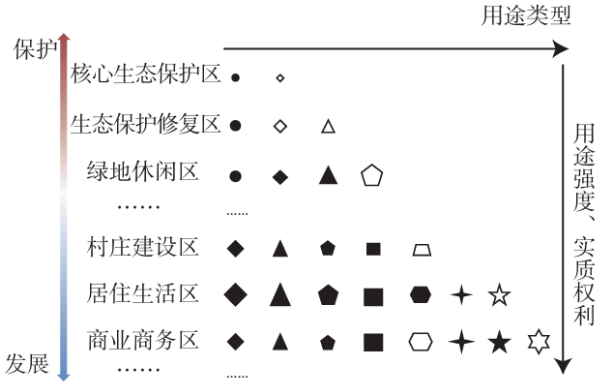
3 الهيكل المزدوج لتقسيم المناطق التنظيمية وتقسيم المناطق التنظيمية للتخطيط التفصيلي للمساحة الإقليمية

تتوافق تفاصيل التحكم وتفاصيل التعديل للتخطيط الحضري والريفي مع إدارة الأراضي الإنشائية وإدارة مشاريع البناء على التوالي، ويشمل تخطيط الحيز المكاني ”التخطيط المتعدد “محتويات إدارة التخطيط الحضري والريفي وتخطيط استخدام الأراضي، لذلك يجب أن يفي التخطيط التفصيلي للحيز المكاني للأراضي على الأقل بمراقبة الاستخدام لتخطيط استخدام الأراضي، وإدارة استخدام الأراضي للتخطيط الحضري والريفي)تصاريح استخدام الأراضي (وإدارة التخطيط لمشاريع البناء)تصاريح استخدام الأراضي((.، والإدارة التخطيطية لمشاريع البناء)تصاريح تخطيط مشاريع البناء(، وما إلى ذلك، وعلاوة على ذلك، ينبغي أن ينعكس تصنيف المناطق، باعتباره السياسة الأساسية للإدارة المكانية الإقليمية، في الخطة التفصيلية . وباعتبارها خطة تنفيذية، يجب ألا تقتصر الخطة التفصيلية على تنفيذ المتطلبات الأساسية للخطة العليا فحسب، بل يجب أن تنفذ أيضًا أهداف التنمية للخطة العليا بالإضافة إلى متطلبات التنمية الواقعية، ويصبح التشغيل التآزري لتقسيم المناطق المنظم للاستخدام وتقسيم المناطق المنظم للاستخدام مفتاح فعالية الخطة التفصيلية.

3.1 استخدام تقسيم المناطق التنظيمية كتنفيذ الحد الأدنى من الأدوات التنظيمية الأساسية

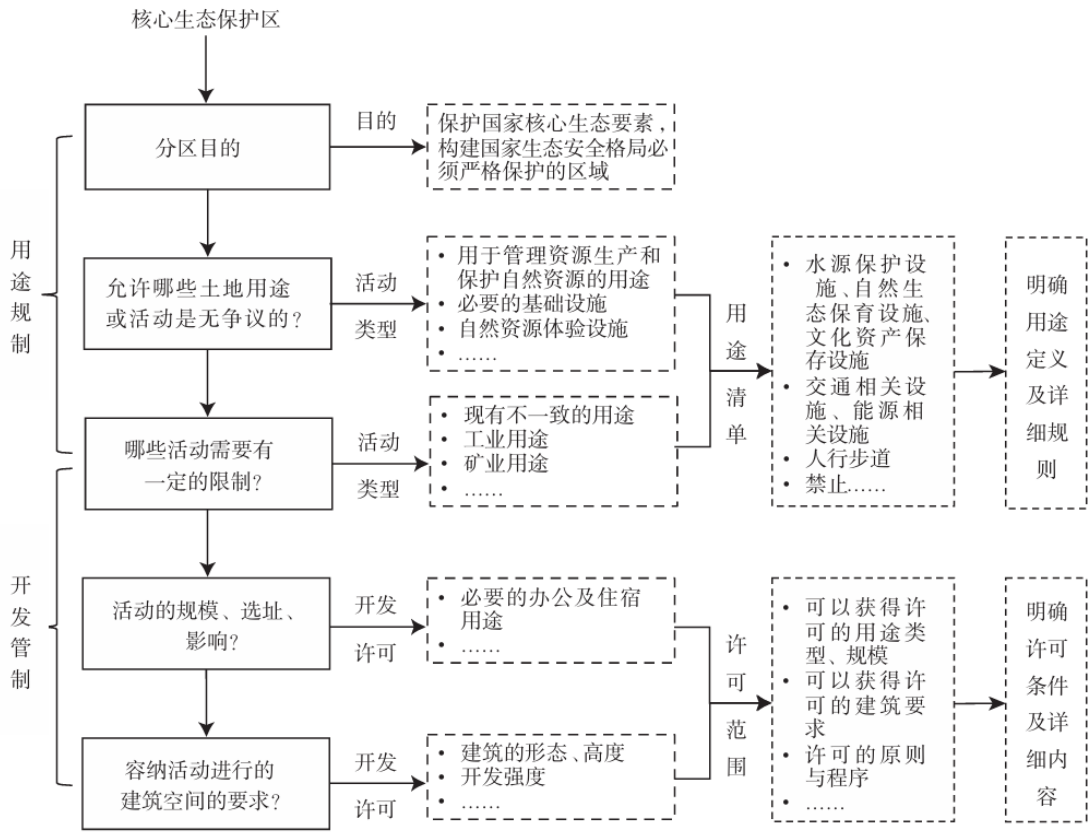
في الوقت الحاضر، لم تشكل الصين حتى الآن مجموعة من النظام المثالي لقواعد تطوير الأراضي ومراقبة الاستخدام، وبالتالي، فإن كيفية تحقيق قيود الحد الأدنى ستظل صعوبة التحكم في الاستخدام في المستقبل. تقترح هذه الورقة البحثية أن نأخذ تقسيم تنظيم الاستخدام كأداة لإدارة الحد الأدنى، وأن نأخذ زمام المبادرة في إنشاء نظام قواعد تقسيم الاستخدام، أولاً وقبل كل شيء، لبناء قواعد الاستخدام المعممة التي تستجيب لنوع الحد الأدنى من الأهداف، في الواقع، من خلال عمل تقسيم

المناطق للتخطيط التفصيلي للتنفيذ في تقسيم الاستخدام الذي يعكس الأهداف المقابلة، أي عملية التقسيم المكاني لقواعد تصنيف الاستخدام .على سبيل المثال، يمكن للحكومات المحلية تعميق أنواع تقسيم المناطق وأهدافها استنادًا إلى المبادئ التوجيهية لتقسيم المناطق وتصنيف الاستخدام للتخطيط المكاني للبلديات والمقاطعات، والرجوع إلى تجربة قواعد تقسيم الاستخدام في مختلف البلدان، وتحديد أولويات بناء نظام قواعد تنظيم الاستخدام لتقسيم المناطق بالاقتران مع سياسات ومطالب التحكم في الاستخدام الحالية)الشكل 3 والشكل 4(، والمفتاح هو إقامة علاقة منطقية بين الأنواع المختلفة لتقسيم المناطق، وهو الأساس والأساس لاستخدام تقسيم المناطق التنظيمي كأداة على مستوى الإقليم .والمفتاح هو إقامة علاقة منطقية بين الأنواع المختلفة لتقسيم المناطق، وهو الأساس والشرط الأساسي لاستخدام تقسيم المناطق التنظيمي كأداة على مستوى الإقليم[33].



الشكل 3 مخطط تخطيطي لمنطق التقسيم للمناطق الخاضعة لتقسيم المناطق المنظمة للاستخدام

ملاحظة :تمثل الأشكال المختلفة في الشكل 3 أنواعًا مختلفة من الاستخدامات؛ ويمثل حجم الأشكال كثافة الاستخدام؛ ويمثل تجويف الأشكال أن الحقوق تحتاج إلى منحها بترخيص، بينما تمثل صلابة الأشكال أن الحقوق تُمنح مباشرة بموجب القواعد، أي بدون ترخيص.



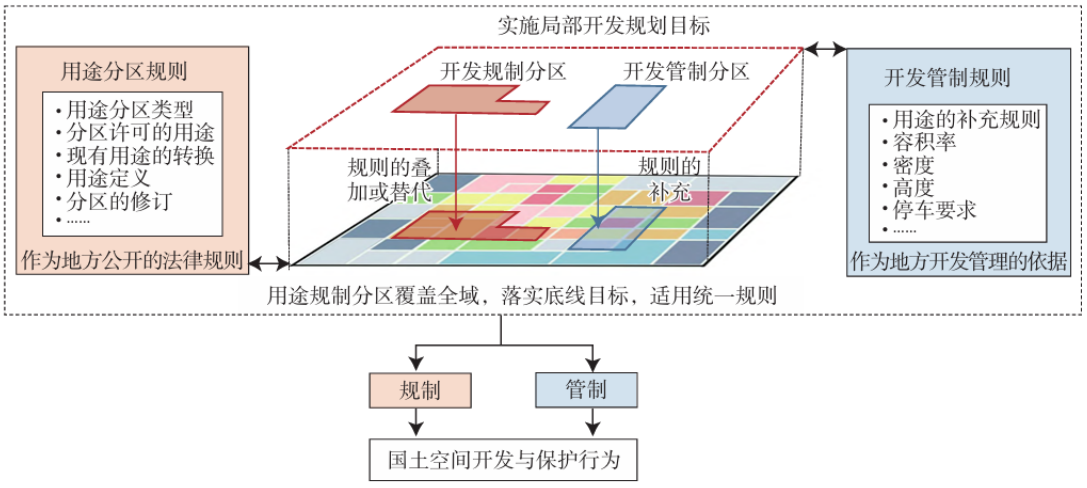
الشكل 4 بناء قواعد تقسيم المناطق :مثال مناطق الحماية البيئية الأساسية

3.2 تقسيم مناطق مراقبة التنمية كأداة رقابية لتنفيذ تخطيط التنمية الإقليمية

غالبًا ما تكون إجراءات التطوير والتشييد لتنفيذ أهداف تنموية محددة مجزأة ومتأخرة زمنيًا، وتكون حتمًا على مستوى مختلف عن تقسيم المناطق الذي ينفذ الحد الأدنى من الاستخدام .إن غرض ووظيفة التحكم في تقسيم المناطق هو تنفيذ وتنسيق مشاريع تطوير وتشييد محددة، مثل المجمعات الصناعية والمدن السكنية الجديدة والتجديد الحضري وإعادة التطوير الحضري وغيرها من خطط التطوير والتشييد في المناطق .ومع مشاريع التطوير والتشييد طويلة الأجل، فإن أهداف ومتطلبات استخدام الأراضي ستتغير مع اختلاف المشاكل التي تواجهها في فترات التنمية المختلفة، ويجب أن تتغير تقسيمات التحكم الموجهة نحو الأهداف وفقًا لذلك .ومع ذلك، غالبًا ما تكون التغييرات في استخدام مناطق التحكم موضعية وليست شاملة، وبالتالي لا يلزم أن تغطي مناطق التحكم في التنمية كامل الأراضي .يمكن أن توجد مناطق التحكم في التنمية كمناطق تقسيمات متراكبة فوق مناطق تقسيمات تنظيم الاستخدام، مما يجنب الحاجة إلى إعادة التقسيم مع ظهور احتياجات جديدة ويشكل أداة لزيادة مرونة مناطق تقسيمات التنظيم.

3.3 العلاقة الهيكلية بين تقسيم مناطق تنظيم الاستخدام وتقسيم مناطق تنظيم التنمية

في الماضي، وفي ظل خلفية تعايش اللوائح التنظيمية المتعددة، يكمن السبب الجذري لـ "تعارض اللوائح التنظيمية المتعددة" في تداخل السلطات العامة المتعددة بين مستويات الحكومة والإدارات المختلفة، مما يؤدي إلى التعارض بين أهداف التخطيط ومضمون الرقابة، وتشكيل لعبة سلطة التخطيط .لا يمكن حل التعارض بين تعدد اللوائح التنظيمية إلى أقصى حد إلا عندما يتم إنشاء تقسيم موحد لتنظيم الاستخدامات يغطي المنطقة بأكملها حيث يتم دمج قواعد استخدام الأراضي والقواعد الأساسية .بالإضافة إلى ذلك، يمكن تحويل محتوى التخطيط الإنمائي الحالي والمستقبلي إلى تقسيمات مراقبة التنمية، متراكبة على تقسيمات تنظيم الاستخدام الأساسية، لوضع قواعد تكميلية، مما يشكل نموذج تقسيمات مراقبة التنمية وتقسيمات تنظيم الاستخدام المتراكبة .انظر الشكل 5.



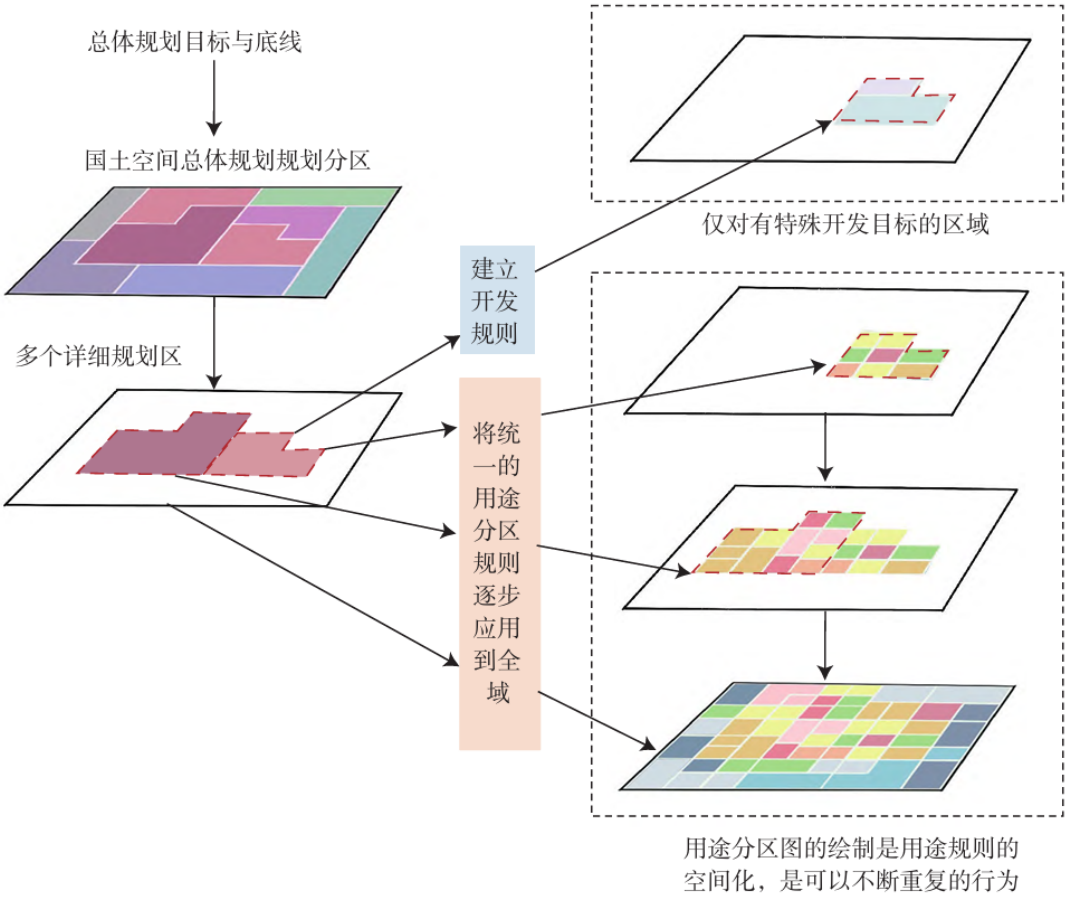
الشكل 5 هيكل تقسيم المناطق المزدوج والعلاقة التآزرية

وينبغي أن يتم تنسيق تقسيم مناطق التحكم في التنمية، كأساس للإدارة الإدارية، مع تقسيم تنظيم الاستخدام، مع نمط التآزر الذي لا يمكن أن يتعارض تقسيم التحكم مع تقسيم التنظيم، وله الحق في طلب إجراء تعديلات على تقسيم التنظيم .أولاً، تعني عبارة "عدم المخالفة" أنه لا يمكن مخالفة الحد الأدنى لمتطلبات الحد الأدنى على مستوى الاستخدام، ولكن يمكن لقواعد التطوير صياغة قواعد تكميلية لمعايير الاستخدام والتطوير لتحقيق أهداف التطوير المحددة .ثانيًا، تتمثل وظيفة التقسيم التنظيمي للمناطق التنظيمية في أن "التقسيم التنظيمي المعتمد بالإجراء التشريعي" يمكن أن يحل محل التقسيم التنظيمي في نطاق التخطيط، أي أن "التقسيم التنظيمي المعد والمعتمد بالرجوع إلى التقسيم التنظيمي "هو مراجعة وتكميل التقسيم التنظيمي .وهذا يعني أن "التقسيم التنظيمي الذي تم إعداده والموافقة عليه بالرجوع إلى التقسيم التنظيمي" هو تعديل ومكمل للتقسيم التنظيمي .ولذلك، عندما يكون التقسيم التنظيمي للشريحة العليا ينتمي بالفعل إلى التقسيم التنظيمي التنموي، يمكن أن تكون قواعد التقسيم التنظيمي للشريحة العليا متراكبة على قواعد الاستخدام الأساسي أو تحل محلها .يتم التعبير عن عملية التآزر بين الاثنين في عملية التشريع أو مراجعة القانون.

مسار التنفيذ التآزري لتقسيم المناطق الخاضعة للرقابة والتقسيم التنظيمي في التخطيط المكاني الإقليمي المفصل 4

المرحلة الأولى :إنشاء هيكل من مستويين على أساس مناطق تقسيم المناطق التنظيمية للاستخدام 4.1

تتمثل المرحلة الأولى من تحول التخطيط التفصيلي في بناء مسار تنفيذ يستند إلى القواعد المذكورة أعلاه، مع أخذ زمام المبادرة في إنشاء نوع التقسيم ونظام قواعد تقسيم المناطق لتقسيم تنظيم الاستخدام، ثم استكمال التهيئة المكانية لقواعد تقسيم المناطق بالتزامن مع التخطيط المكاني الإقليمي، أي استكمال صياغة خريطة تقسيم تنظيم الاستخدام .يمكن إكمال خريطة تقسيم تنظيم الاستخدامات بالتدريج مع إعداد المخطط المكاني الوطني التفصيلي، ومطابقة الأهداف في المخطط المكاني الوطني مع نوع تقسيم تنظيم الاستخدامات، وإثبات العلاقة بين قواعد تقسيم المناطق والحيز المحدد من خلال قانون تقسيم المناطق، واستكمال عملية الربط بين الهدف/قاعدة تنظيم الاستخدامات والتقسيم المكاني .مع الانتهاء من التخطيط التفصيلي، يتم في النهاية تشكيل خريطة لتقسيم تنظيم الاستخدام تغطي المساحة بأكملها)الشكل 6 .(ومن الجدير بالذكر أن هناك فرقًا كبيرًا بين التغطية الكاملة لتقسيم تنظيم الاستخدام والتغطية الكاملة لخطة التحكم الأصلية .كما ذكرنا سابقًا، فإن لوائح التحكم هي منطق تقسيم المناطق أولاً، ثم وضع قواعد تقسيم المناطق الرقابية، والتغطية الكاملة للوائح التحكم هي فقط تجميع تقسيم المناطق الرقابية .ويستند استخدام التقسيم التنظيمي إلى استخدام موحد للقواعد في إطار تقسيم المناطق، حتى في نطاق التخطيط التفصيلي المختلف، طالما أنه يسمى نفس استخدام قانون تقسيم المناطق يعني أن قواعد الاستخدام الخاصة بهم متسقة .ونتيجة لذلك، يمكن أن يصبح التحكم في استخدام المخطط التفصيلي أداة تنظيمية شاملة ومنهجية.



الشكل 6 عمليات رسم الخرائط التفصيلية لتقسيم المناطق

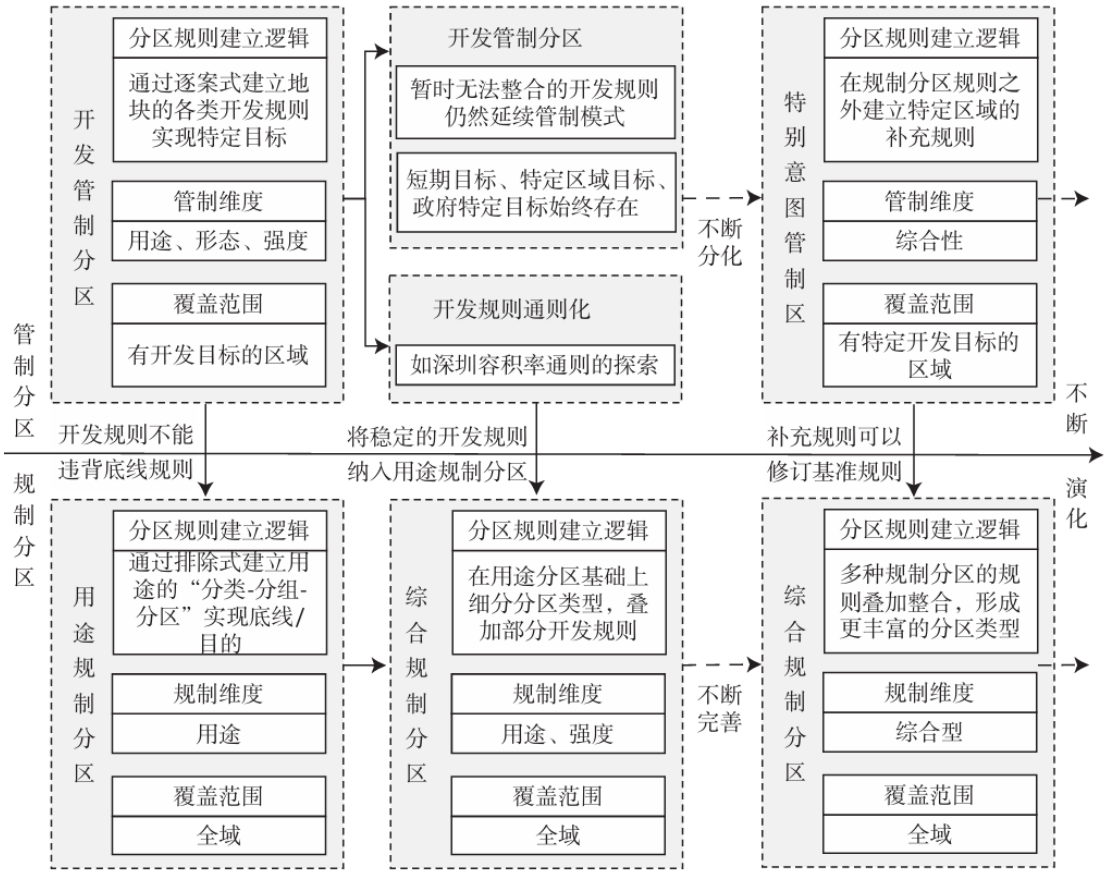
وبالإضافة إلى ذلك، في عملية التخطيط التفصيلي، وبصرف النظر عن صياغة تقسيمات تنظيم الاستخدام لتحقيق أهداف أساسية من النوع الأساسي، يمكن أيضًا إنشاء تقسيمات مراقبة التنمية لمناطق محددة بالتزامن مع أهداف التنمية في المنطقة وكذلك احتياجات التخطيط المتخصص الآخر مثل تخطيط التجديد والتصميم الحضري وتخطيط الحفاظ على التاريخ . تعتبر منطقة تقسيم المناطق لمراقبة التطوير مكملاً لقواعد الاستخدام الأساسية وتنفذ قواعد استخدام وشكل وكثافة وقواعد تطوير إضافية لتحقيق أهداف محددة لتقسيم المناطق، والتي يمكن اعتبارها استمراراً لنمط تقسيم المناطق الأصلي

لخطة المراقبة .وهكذا يتشكل تدريجياً في التخطيط التفصيلي هيكل من مستويين يستند إلى تقسيم المناطق على أساس قواعد تنظيم الاستخدام.

4.2 المرحلة الثانية :إنشاء هيكل من مستويين على أساس التقسيم التنظيمي الشامل للمناطق.

إن التقسيم التنظيمي القائم على بُعد الاستخدام هو أكثر أبعاد التقسيم التنظيمي احتمالاً في الصين، وهو أيضاً أداة التخطيط والتنفيذ التي يمكن أن تنفذ بشكل مباشر أكثر من غيرها مطلب التحكم في الاستخدام المكاني للأراضي الوطنية .وقد أظهرت التجربة الدولية أيضًا أن تقسيم المناطق القائم على الاستخدام غالبًا ما يكون أساس وجوهر التقسيم الشامل للمناطق . وعندما يتم تدريجياً إنشاء وإتقان تقسيم مناطق تنظيم الاستخدام في الصين، يمكن زيادة دمج وإدماج استقرار وقابلية تكييف تقسيم مناطق التحكم في التنمية في تقسيم مناطق تنظيم الاستخدام، بحيث يمكن تحويل تقسيم تنظيم الاستخدام إلى تقسيم تنظيم شامل، وتحسين بُعد وعمق قواعد استخدام الأراضي، وتعزيز التعزيز التدريجي لقدرة إدارة الحيز المكاني للأراضي .ومع ذلك، لا يمكن إنكار أن هناك دائمًا أهداف تنموية قصيرة الأجل ومحددة في عملية التنمية الحضرية، وتحتاج إدارة التخطيط دائمًا إلى أساليب تحكم أكثر مرونة للاستجابة السريعة للمشاكل الحقيقية .لذلك، بغض النظر عن مدى كمال التقسيم التنظيمي الشامل للمناطق، سيظل التقسيم التنظيمي التحكمي موجودًا دائمًا.

وفي ظل هذا المسار التطوري)الشكل 7(، سيتم تضييق البعد الرقابي ونطاق تطبيق التقسيم التنظيمي لمراقبة التنمية تدريجياً، وسيعمل التخطيط التفصيلي تدريجياً على تنسيق مجموعة أوسع من المصالح العامة والخاصة، والحماية الإيكولوجية وقضايا التنمية الحضرية والريفية مع التقسيم التنظيمي الأكثر شمولاً .في الوقت نفسه، سيتم ترقية الحد الأدنى للاستخدام تدريجيًا إلى حد أدنى متعدد الأبعاد وشامل، مثل الحد الأدنى للحيز العام، والحد الأدنى للحفاظ على التاريخ، والحد الأدنى للتجديد الحضري. وعموماً، يجب أن يقترن إنشاء وتحسين التقسيم التنظيمي الشامل للمناطق التنظيمية مع أوضاع واحتياجات التنمية الحضرية المحددة، وهي عملية تطورية مستمرة.



الشكل 7 المسار التطوري للتقسيم التنظيمي للمناطق التنظيمية مقابل

5 الخلاصة

إن تحسين نظام التحكم في استخدام الحيز المكاني له أهمية كبيرة في تعزيز تحديث نظام الحوكمة المكانية والقدرة على الحوكمة، في حين أن التخطيط التفصيلي، باعتباره يداً مهمة في تنفيذ أهداف الحيز المكاني وتنفيذ التحكم في الاستخدام، هناك حاجة ماسة إلى بناء آلية تشغيل منسقة للرقابة الصارمة على الحد الأدنى من الحد الأدنى والرقابة المرنة على أهداف التنمية، وذلك لضمان توحيد ومرونة استخدام الحيز المكاني، وتعزيز صقل وكفاءة عالية للحوكمة المكانية .ويحدد الاختلاف في سمات الحد الأدنى وأهداف التنمية أن التخطيط التفصيلي يجب أن يكون له سمات مزدوجة للتنظيم والرقابة .إن تقسيم المناطق التنظيمي هو مزيج محدد من السلوكيات التخطيطية الثلاثة "تقسيم المناطق التنظيمي "وهو في الأساس عملية تنظيم مكاني للقواعد، وتستخدم نتائجه كأداة حوكمة للاستجابة لمتطلبات الإدارة الشاملة والأهداف الأساسية؛ في حين أن تقسيم المناطق للتحكم في التنمية هو أسلوب مجرب تاريخياً وفعال موجه نحو أهداف البناء الحضري والريفي .يعتبر تقسيم مناطق التحكم في التنمية أداة تقنية مجربة تاريخياً وفعالة موجهة نحو أهداف البناء في المناطق الحضرية والريفية .ولذلك، تقترح هذه الورقة البحثية أنه استنادًا إلى تقسيم مناطق التحكم في الاستعمال، ينبغي الفصل باستمرار بين قواعد التنمية التي يمكن تحويلها إلى قواعد في سمات لوائح التحكم في الاستعمال، وينبغي أن تتحول صياغة واستخدام لوائح التحكم في الاستعمال إلى قاعدة القانون من منطق التشريع، بحيث يمكن أن يصبح التخطيط التفصيلي لحيز الأراضي الوطنية أداة حوكمة شاملة تنفذ أهداف التحكم في الاستعمال الكلي وتتمتع بالاستقرار.

وبصفة عامة، يمكن تحسين المشاكل التقنية الكامنة في التقسيم التنظيمي للمناطق التنظيمية وتحسينها بطريقة علمية وعقلانية، وعندما يكون الغرض والطلب واحداً، فإن الأدوات التقنية تكون عالمية .ولكن من ناحية أخرى، فإن سمات الأهداف التي يحملها التقسيم التنظيمي غالباً ما تكون محلية، تعكس رؤى التنمية والحماية لمجموعات محددة، مما يعني أيضاً أن محتوى وشكل التقسيم التنظيمي في ظل الأنظمة والثقافات المختلفة يختلف، ولا تزال أنواع التقسيم التنظيمي ونظام القواعد المتكيفة مع الاستخدام في بلدنا تتطلب ممارسة واستكشافاً محلياً.

ملاحظات

يعد تقسيم المناطق في قرية إقليديان ممثلًا نموذجيًا لتقسيم المناطق التقليدي في الولايات المتحدة، وقد سُنَّ مرسوم ① تقسيم المناطق الذي يغطي القرية بأكملها لأول مرة في عام 1922، وقد تم تفصيل عملية تشكيل تقسيم المناطق في المرجع[42]، ويمكن الاطلاع على تاريخ مرسوم تقسيم المناطق وخريطة تقسيم المناطق على الموقع الإلكتروني التالي: https://www.cityofeuclid.com/ euclidean-zoning-zoning--historic-dzocuments.

المراجع:

[1] Lü Chuanting, Yin Zhi, Zhou Jianyun, وآخرون" .ندوة حول إصلاح وابتكار التخطيط التفصيلي التنظيمي تحت "نظام الحوكمة المكانية [J]. 10-1): 3(2019، منتدى تخطيط المدن.

[2] Zhang Shangwu, Sima Xiao, Shi Xiaodong, وآخرون" .ندوة حول استكشاف وممارسات الابتكار في إعداد "التخطيط التفصيلي للمساحات الإقليمية الوطنية [J]. 11-1): 2(2023، منتدى تخطيط المدن.

[3] Wang Xinzhe, Yang Yuhan, Zong Li, وآخرون" .النقل المكاني بين التخطيط العام والتفصيلي في المساحات "الإقليمية الوطنية :التحديات العملية والمنطق الأساسي وإجراءات التحسين [J]. -96): 2(2023، منتدى تخطيط المدن، 102.

[4] Xu Ning, Wang Chaoyu, Liang Jiajian, وآخرون" .بحث حول نموذج التخطيط التفصيلي للمناطق الحضرية من "منظور إعداد الأراضي :تحليل الممارسات الحضرية بناءً على مقاطعة غوانغدونغ [J].): 6(2023، منتدى تخطيط المدن، 105-112.

[5] Hopkins L D. "تقييم الخطط :صنع واستخدام الخطط بشكل جيد" [M]. 2012، دليل أكسفورد لتخطيط المدن.

[6] Wu Zhiqiang. "(2024-2023 منتدى .[J] "عشرة مفاهيم أساسية في تطوير تخصص التخطيط الحضري والريفي 4-1): 6(2023، تخطيط المدن.

[7] Branch M C, Robinson I M. "الأهداف والغايات في التخطيط المدني الشامل" [J]. 1968، مراجعة تخطيط المدن، 38(4): 261-274.

[8] Gao Shangsong. "تقنيات تحليل المشكلات وحلولها من ماكينزي" [M]. ترجمة Zheng Shunlong. بكين :دار نشر بكين تايمز الصينية، 2014.

[9] Alfasi N, Portugali J. "قواعد التخطيط لمدينة تخطط نفسها" [J]. 182-164): 2(6 ،2007، نظرية التخطيط.
[10] Meck S, Retzlaff R C. "(1909 قانون التخطيط .[J] "نظرة تأملية على المؤتمر الوطني الأول لتخطيط المدن والبيئة، 2009، 61(4): 3-10.
[11] Cullingworth B, Caves R W, Cullingworth J B, وآخرون" .التخطيط في الولايات المتحدة :السياسات والقضايا والعمليات" [M]. 2013 .روتليدج.
[12] Lehavi A. "مئة عام من التخطيط وتقسيم المناطق ومستقبل المدن" [M]. 2018 .سبرينغر للنشر الدولي.
[13] Zhang Zijun. "الآثار الفلسفية في تفسيرات الأمين العام شي جين بينغ حول التفكير الحدودي" [J]. مجلة "البحث عن الحقيقة"، 2020)5 :(30-36.
[14] Li Shuling, Chen Lu, Yu Pingping. "قرار تقسيم المناطق في نيويورك لعام 1961" [M]. جامعة جنوب الصين للتكنولوجيا للنشر، 2018.
[15] Glaeser E. "انتصار المدينة :كيف تجعل المساحات الحضرية منا بشرًا" [M]. 2011 .بان ماكميلان.
[16] Furman J. "الحواجز أمام النمو المشترك :حالة تنظيم استخدام الأراضي والإيجارات الاقتصادية" [J]. ملاحظات ألقيت في معهد التحضر، 2015، 20 :33.
[17] Zhong Zhentao, Zhang Honghui, Hong Liang, وآخرون" .السيطرة على الحدود الدنيا للمساحات الإقليمية [J]. "من منظور الحضارة البيئية :التقييم المزدوج والمراقبة والتقييم والتحذير في تخطيط المساحات الإقليمية مجلة الموارد الطبيعية، 2020، 35)10 :(2415-2427.
[18] Zheng Jianxia, Zhou Yinan, Gong Keli. "من التفكير الحدودي إلى التخطيط الحدودي :دراسة حالة حول تخطيط الخط الأحمر للحماية البيئية في نينغبو" [J]. 91-86): 4(41 ،2017، تخطيط المدن.
[19] Cheung C Y. "هايك حول النظم القانونية والتنظيمية :تقييم نقدي" [J].): 2(1 ،2014، مجلة كوزموس +تاكسيس 24-33.
[20] Hayek. "هايك عن الحرية وحماية الحضارة" [M]. ترجمة Shi Lei. 2016 .بكين :دار نشر التجارة الصينية.
[21] Moroni S. "التعقيد والحدود الجوهرية للتفسير والتنبؤ :أكواد المدن للمدن ذات التنظيم الذاتي" [J]. نظرية التخطيط، 2015، 14)3 :(248-267.
[22] Alfasi N. "التحول نحو الترميز في تخطيط المدن :هل يمكنه معالجة العيوب الأساسية في التخطيط؟" [J]. نظرية التخطيط، 2018، 17)3 :(375-392.
[23] Eran B. "رمز المدينة :المعايير واللغة الخفية لتشكيل الأماكن" [M]. كامبريدج، ماساتشوستس :مطبعة معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا، 2005.
[24] Salehi E. ":دراسة حالة)دور أكواد ولوائح تخطيط المدن في تحقيق المدينة الجيدة والتنمية الحضرية المستدامة (طهران" [J]. 62-51): 40(32 ،2007، مجلة الدراسات البيئية.
[25] Moroni S, Cozzolino S. "الفعل والمدينة :الظهور والتعقيد والتخطيط" [J]. 51-42: 90 ،2019، مدن.
[26] Alexander E R, Mazza L, Moroni S. "التخطيط بدون خطط؟ النظم القانونية والتنظيمية لتنظيم الترتيب الاجتماعي-المكاني" [J]. 87-37): 2(77 ،2012، تقدم في التخطيط.
[27] Li Peng, Ma Can. "إعادة تشكيل وابتكار المنطق الفني في التخطيط التفصيلي الوطني" [J]. المخططون، 2021، 37(9): 5-9.
[28] Huang Minghua, Zhao Yang, Gao Jingbao, وآخرون" .التخطيط والقواعد :مناقشات حول اتجاه تطوير التخطيط التنظيمي التفصيلي" [J]. 87 ،57-52): 11(44 ،2020، تخطيط المدن.
[29] Chen Lu, Zhou Jianyun, Li Jianjun, وآخرون" .من التنظيم إلى الحوكمة :استكشاف الأساليب القانونية في التخطيط التفصيلي" [J]. 14-4): 4(47 ،2023، تخطيط المدن.
[30] Hu Haibo, Cao Huajuan, Cao Yang. "إعادة التفكير في التخطيط التفصيلي واتجاه إصلاحه تحت نظام تخطيط المساحات الإقليمية الوطنية" [J]. 16-12): 17(37 ،2021، المخططون.
[31] Zhang Shangwu, Liu Zhenyu, Zhang Hao. "استكشاف التخطيط التفصيلي ووضع تشغيله في نظام تخطيط المساحات الإقليمية الوطنية" [J]. 17-12): 4(2023 ،منتدى تخطيط المدن.
[32] Chen Lu, Zhou Jianyun, Pang Xiaomei, وآخرون" .تأملات في معايير تصنيف استخدامات الأراضي وممارسات التخطيط التفصيلي الوطني :تقسيم المناطق من منظور لغوي :الانتقال القائم على القواعد في المخططون، 2023، .[J]

39(10): 74-82.
[33] Chen Lu. "التعاون بين التخطيط والقواعد :استراتيجيات بناء المؤسسات للتخطيط التفصيلي الوطني" [J]. تخطيط المدن، 2024، 48)5(: 109-100.
[34] Zhang Shangwu. "النظام الفني لإعداد تخطيط المساحات الإقليمية الوطنية :الإطار العام والاختراقات الرئيسية" [J]. منتدى تخطيط المدن، 2022)5(: 50-45.
[35] Cheng Yao, Zhao Min. "مناقشة بناء معايير تصنيف استخدامات الأراضي لتخطيط المساحات الإقليمية الوطنية :هيكل تقسيم المناطق ومنطق التطبيق" [J]. منتدى تخطيط المدن، 2021)4(: 57-51.
[36] Xu Biying, Lü Haihong, Chen He, وآخرون". النقل النظامي والتكيف المتعدد : تطور واستكشاف وحدات أبحاث التطوير الحضري، 2021، 28)10(: 80-73. [J] "التخطيط التنظيمي في بكين
[37] Zhou Jianyun, Qi Dongjin. "التقنين وصياغة المنطق في التخطيط التفصيلي التنظيمي" [J]. تخطيط المدن، 2011، 35(6): 60-65.
[38] Hou Li. "مراجعة السياسات الجديدة لتقسيم المناطق في الولايات المتحدة" [J].). منتدى تخطيط المدن، 2005)3(: 36-42.
[39] Zhou Jianyun, Li Shuling, Qi Dongjin, وآخرون". الغرض التشريعي ومسار التنفيذ لقرار تقسيم المناطق في نيويورك لعام 1961" [J]. تخطيط المدن، 2020، 44)10(: 113-102.
[40] Yang Baojun, Zheng Degao, Wang Ke, "وآخرون". مراجعة وتوقعات لـ 70 عامًا من تخطيط المدن [J]. تخطيط المدن، 2020، 44)1(: 23-14.
[41] Chen Lu, Zhou Jianyun, Qi Dongjin. "مراجعة نظرية التخطيط لهوبكنز :حول صياغة الخطط واستخدامها" [J]. التخطيط الحضري الدولي، 2023، 38)6(: 94-85.
[42] Fluckta, Euclid V. "أمبرلر :نظرة استرجاعية" [J]. مجلة الجمعية الأمريكية لتخطيط المدن، 1986، 52)3(: 326-337.