



الجمهورية العربية السورية

جامعة البعث

كلية الهندسة المعمارية

قسم التخطيط والبيئة

استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في المدن السورية

ودمجها بالمخطط التنظيمي

/ مدينة حمص نموذجاً /

Strategic Development random ereas in syrian's cities &

Incloude aplan organisations studies item

/ Homs City - symbol /

رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

المعاد:

المهندسة : سراج محمد الرحمن سالم

اشراف : الدكتور رولانا ربيع

٢٠٢١ هـ - ١٤٤٢ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَقُلْ رَبِّّ زِدْنِي عِلْمًا"

صدق الله العظيم

## إقرار

أنا الموقعة أدناه مقدمة الرسالة التي تحمل العنوان :

استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في المدن السورية

ودمجها بالمخطط التنظيمي

/ مدينة حمص نموذجاً /

Strategic Development random ereas in syrian's  
cities &

Incloude aplan organisations studies item

/ Homs City - sympol /

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص ، باستثناء ماتمت  
الإشارة إليه حيثما ورد ، وإن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل  
لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى .

## DECLARATION

The work provided in this thesis, unless otherwise  
referenced , is the researcher's own work , and has not  
been submitted elsewhere for any other degree or  
qualification.

Student's

اسم الطالبة : سراب عبد الرحمن سالم

name:

Signature:

التوقيع : سراب

Date :

التاريخ : ٢٠٢١ م – ١٤٤٢ هـ

## الشكر والتقدير

- الحمد لله رب العالمين ....
- وبعد ...
- يشرفني أن أتقدم بموفور الشكر والتقدير والإحترام إلى الأستاذة الدكتورة رولانا ربيع ، التي غمرتني برعايتها طيلة فترة الماجستير ، والتي قدمت لي توجيهات ونصائح علمية صادقة ، تعبر عن ميراثها المديد ، تلك التوجيهات والنصائح التي كان لها أكبر الأثر في إنجاز هذا العمل العلمي ، فكان لي بمثابة النور الذي ينير لي درب النجاح ، فجزاها الله على خير الجزاء وبارك الله لها في علمها وصحتها وأهلها .
- كما وأشكر : كل من ساعدني خلال فترة إعداد البحث ، وكل من ساعدني في الحصول على المعلومات والبيانات ، و كل من أبدا لي رأياً أو نصيحة أو دعاء .

( والله الموفق )

المهندسة :

سراب عبد الرحمن سالم



## إهداء

- إلى من أدعو له بالرحمة والمغفرة ... إلى روح والدي الطاهرة .
- إلى من أنارت دربي وطريقي ... أُمي الحبيبة .
- إلى من تحمل معي مشقة هذا العمل وصعوباته ، ومد لي يد العون ، وحقق لي أمنية التميز ... زوجي العزيز.
- إلى أبناء قلبي ... أولادي .
- إلى من أرادوا لي التقدم والنجاح ... أقربائي وأصدقائي .
- إلى كل من علمني حرفاً ... أساتذتي الأفاضل .
- إليهم جميعاً : أهدي هذا الجهد المتواضع ، سائلةً الله تعالى أن يجعله في ميزان حسناتي ، راجيةً أن يكون فيه الخير والفائدة لكل قارئ وباحث .

## ملخص البحث

تعاني معظم مدن العالم وخاصة مدن العالم الثالث من مشكلة ظهور مناطق السكن العشوائي فيها، والتي أخذت بالنمو والتفشي بشكل سريع. يقوم البحث بتسليط الضوء على تلك المناطق من خلال تعريفها وتوضيح مفاهيمها وأسباب نشوئها ، مع عرض لبعض التجارب العالمية ، ومن ثم دراسة واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية بشكل عام ومدينة حمص بشكل خاص ، من خلال دراسة تحليلية ميدانية لإحدى مناطق السكن العشوائي فيها واقتراح حلول تتناسب مع ذلك الواقع ، حيث إنه بدأ الاهتمام بتطوير مناطق السكن العشوائية وذلك بتحسين مستوى البيئة العمرانية ، الاجتماعية والاقتصادية وتفعيل دور التنمية البشرية لسكانها بهدف دمجها ضمن الإطار العمراني الحضري للمدن الكبرى الموجودة فيها وضمها إلى المخطط التنظيمي لها .

## فهرس العناوين

الصفحة

الموضوع

### مهدف وماهية البحث .

٩ ...	- مقدمة .
٩ ...	- أهمية البحث .
٩ ...	- هدف البحث .
٩ ...	- منهجية البحث .
١٠ ...	- مشكلة البحث .
١١ ...	- فرضية البحث .
١٢ ...	- مكونات البحث .

## الفصل الأول : مناطق السكن العشوائي في العالم .

- ١ - ١ : مقدمة . ١٤ ...
- ١ - ٢ : تعريف مناطق السكن العشوائي في العالم . ١٤ ...
- ١ - ٢ - ١ : التعريف الإجرائي لمناطق السكن العشوائي . ١٦ ...
- ١ - ٣ : مفاهيم مناطق السكن العشوائي في العالم . ١٧ ...
- ١ - ٣ - ١ : المفاهيم المختلفة لمناطق السكن العشوائي . ١٧ ...
- ١ - ٣ - ٢ : المفهوم العام لمناطق السكن العشوائي . ١٨ ...
- ١ - ٣ - ٣ : المفهوم المحلي لمناطق السكن العشوائي . ١٨ ...
- ١ - ٣ - ٤ : المفهوم الفكري لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٥ : المفهوم القانوني لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٦ : المفهوم الاجتماعي والاقتصادي لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٧ : المفهوم الوظيفي لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٤ : أسباب نشوء مناطق السكن العشوائي في العالم . ٢٠ ...
- ١ - ٥ : أصناف السكن العشوائي . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ١ : الصنف الأول . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٢ : الصنف الثاني . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٣ : الصنف الثالث . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٤ : الصنف الرابع . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٥ : الصنف الخامس . ٢٤ ...
- ١ - ٦ : السكن العشوائي في الوطن العربي . ٢٥ ...
- ١ - ٧ : النشأة التاريخية لظهور مناطق السكن العشوائي في الوطن العربي : ٢٦ ...
- ٢٦ ... - المرحلة الأولى ( ١٩٣٠ - ١٩٥٠ ) .
- ٢٦ ... - المرحلة الثانية ( ١٩٥٠ - ١٩٦٠ ) .
- ٢٦ ... - المرحلة الثالثة ( ١٩٦٠ - ١٩٨٠ ) .
- ٢٦ ... - المرحلة الرابعة ( ١٩٨٠ - ٢٠٠٠ ) .

## الفصل الثاني: مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية

- ٢ - ١ : مقدمة . ٣٠ ...
- ٢ - ٢ : واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ٣٠ ...
- ٢ - ٢ - ١ : السكن العشوائي في محافظة دمشق . ٣٢ ...
- ٢ - ٢ - ٢ : السكن العشوائي في محافظة حلب . ٣٧ ...
- ٢ - ٢ - ٣ : السكن العشوائي في محافظة حمص . ٣٩ ...
- ٢ - ٣ : خصائص مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ٤١ ...
- ٢ - ٣ - ١ : الخصائص العمرانية . ٤١ ...
- ٢ - ٣ - ٢ : الخصائص البنائية . ٤٢ ...
- ٢ - ٣ - ٣ : الخصائص السكانية والاجتماعية . ٤٢ ...
- ٢ - ٣ - ٤ : الخصائص الاقتصادية . ٤٢ ...
- ٢ - ٣ - ٥ : مدى توافر الخدمات العامة وشبكات المرافق . ٤٢ ...
- ٢ - ٤ : مشاكل مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ٤٢ ...
- ٢ - ٤ - ١ : المشاكل العمرانية . ٤٢ ...
- ٢ - ٤ - ٢ : المشاكل البيئية . ٤٣ ...
- ٢ - ٤ - ٣ : المشاكل الفيزيائية . ٤٣ ...
- ٢ - ٤ - ٤ : المشاكل الاجتماعية . ٤٣ ...
- ٢ - ٤ - ٥ : المشاكل الاقتصادية . ٤٣ ...
- ٢ - ٥ : نماذج السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ٤٤ ...
- ٢ - ٥ - ١ : من ناحية الترخيص . ٤٤ ...
- ٢ - ٥ - ٢ : من ناحية موقعها بالنسبة للمخطط التنظيمي للمدينة . ٤٥ ...
- ٢ - ٦ : معالجة مناطق السكن العشوائي في اطار القوانين والمراسيم التشريعية . ٤٧ ...
- ٢ - ٦ - ١ : نتائج التطور التشريعي . ٥٤ ...

## الفصل الثالث: التجارب المحلية والعربية والعالمية .

- ٥٧ ... ٣ - ١ : مقدمة .
- ٥٧ ... ٣ - ٢ : التجارب العالمية.
- ٥٧ ... ٣ - ٢ - ١ : المثال الأول : عشوائية دهارافي الهند Dharavi slum India .
- ٦٢ ... ٣ - ٣ : التجارب العربية .
- ٦٢ ... ٣ - ٣ - ١ : المثال الثاني : تطوير منطقة مذبح العشوائية في مدينة صنعاء.
- ٦٨ ... ٣ - ٤ : التجارب المحلية .
- ٦٨ ... ٣ - ٤ - ١ : المثال الثالث : الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داعل في محافظة حلب.
- ٦٨ ... ٣ - ٤ - ٢ : المثال الرابع : استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير
- ٨١ ... في سفح قاسيون .
- ٩٢ ... ٣ - ٤ - ٣ : المثال الخامس : تجربة حي الوعر في محافظة حمص .
- ٩٢ ... ٣ - ٤ - ٤ : المثال السادس : الدراسة التطبيقية للقانون ٩ لعام ١٩٧٤ على
- ٩٩ ... منطقة شرقي باب شرقي .
- ١٠٧ ... ٣ - ٥ : نتائج تحليلية .
- ١٠٨... ٣ - ٦ : مسطرة القياس .

## الفصل الرابع : حالة دراسية في محافظة حمص .

- ١١٠ ... ٤- ١ : محافظة حمص .
- ١١٠ ... ٤- ١ - ١ : مقدمة .
- ١١٠ ... ٤- ١ - ٢ : تطور المخططات التنظيمية لمحافظة حمص .
- ١١٥ ... ٤- ٢ : منطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص .
- ١١٥ ... ٤- ٢- ١ : مقدمة .
- ١١٥ ... ٤- ٢- ٢ : أهمية الموقع .
- ١١٥ ... ٤- ٢- ٣ : أسباب اختيار هذه المنطقة .
- ١١٥ ... ٤- ٢- ٤ : الدراسات التحليلية .
- ١١٥ ... ٤- ٢- ٤ - ١ : المسح الميداني ورفع الوضع الراهن لمنطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص .
- ١١٧ ... ٤- ٢- ٤ - ٢ : نتائج المسح الميداني للشريحة المدروسة في منطقة الحماية الشرقية .
- ١٤١ ... ٤- ٢- ٥ : مقترح للشريحة المدروسة في أرض الحماية الشرقية لإمكانية ضمها للمخطط التنظيمي .

## الفصل الخامس : النتائج والتوصيات والاستراتيجيات المقترحة تطوير المناطق العشوائية .

- ١٤٥ ... ٥ - ١ : مقدمة .
- ١٤٥ ... ٥ - ٢ : النتائج .
- ١٤٦ ... ٥ - ٣ : التوصيات .
- الاستراتيجيات المقترحة لضم مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- ١٤٨ ...
- ١٤٩ ... ٥ - ٤ : الخاتمة .



## مهدف وماهية البحث .

٩ ...	- مقدمة .
٩ ...	- أهمية البحث .
٩ ...	- هدف البحث .
٩ ...	- منهجية البحث .
١٠ ...	- مشكلة البحث .
١١ ...	- فرضية البحث .
١٢ ...	- مكونات البحث .

## - مقدمة :

تأثرت مدن العالم أجمع بالنمو الحضري فيها وذلك بتأثير الأنشطة الاقتصادية وأعمال التنمية بحيث قام بعض السكان سواء من محدودي الدخل أو المهاجرين ببناء مناطق سكنية غير مخططة وغير قانونية أدت بدورها إلى انتشار مناطق سكن عشوائية تفتقر للمرافق والخدمات الأساسية متدهورة عمرانياً ، اجتماعياً واقتصادياً كانت سبباً في تدهور الأوضاع العمرانية في بعض المدن الكبرى وتقييد طموحات التنمية فيها .

وقد بدأ الاهتمام بتطوير مناطق السكن العشوائية وذلك بتحسين مستوى البيئة العمرانية ، الاجتماعية والاقتصادية وتطوير التنمية البشرية لسكانها بهدف دمجها ضمن الإطار العمراني الحضري للمدن الكبرى الموجودة فيها .

## - أهمية البحث :

- إن تسليط الضوء والعمل على وضع الإستراتيجيات لدمج احياء ومناطق السكن العشوائي ضمن المخطط التنظيمي العام بهدف إعادة تأهيلها وفق الأسس الحديثة يساعد في الوصول إلى نتائج إيجابية تنعكس على المخطط العام .
- بكونها جزءاً شاداً من المخطط التنظيمي فإن ضمها إليه يضيف قيمة عمرانية واقتصادية من حيث المساحات ، كثافات السكان ، نوعية المباني ، السكن والخدمات ، وذلك لتصبح متكاملة على كافة المستويات .

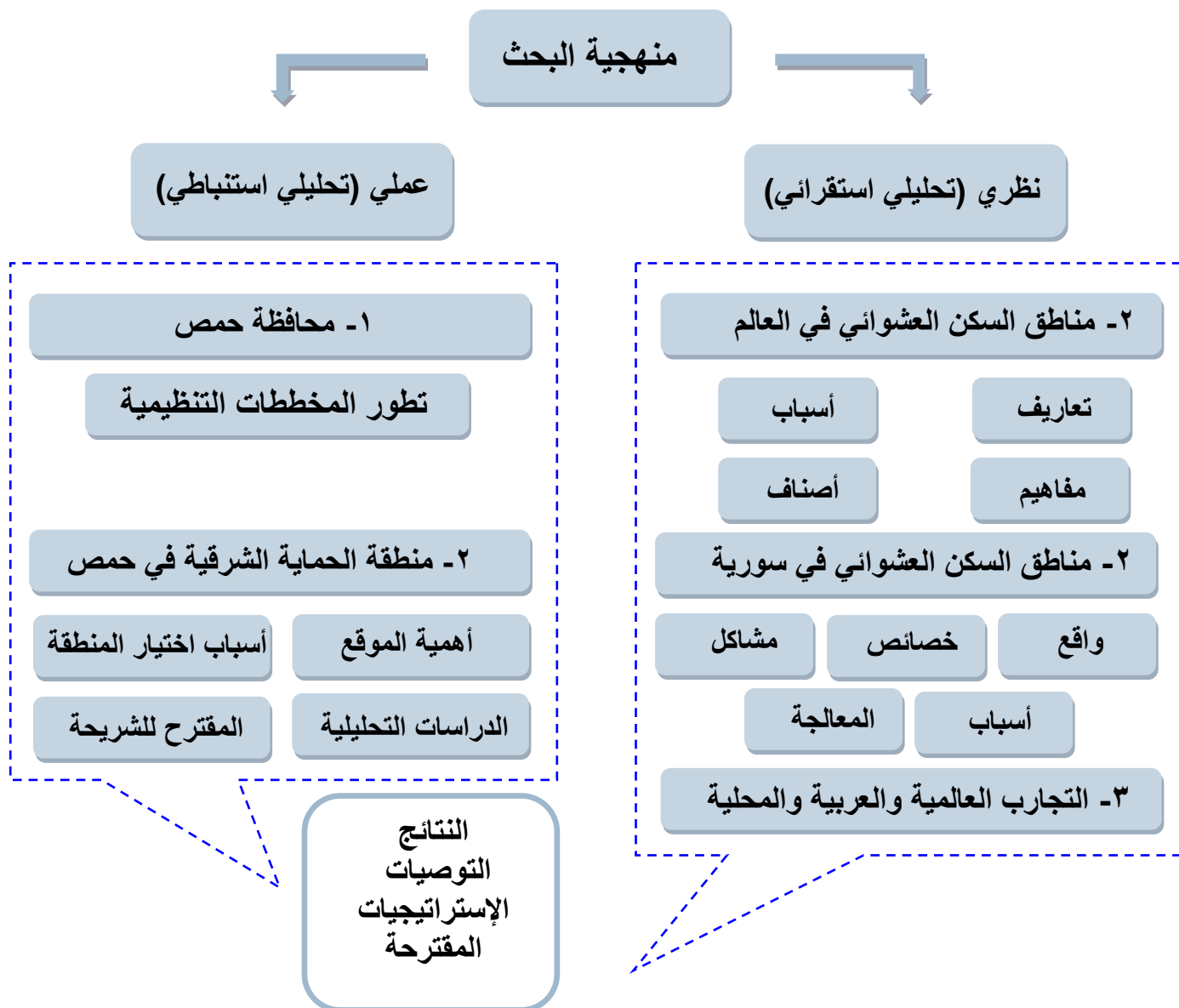
## - هدف البحث : يهدف إلى :

- الوصول لاستراتيجيات وحلول تخطيطية تعالج مناطق السكن العشوائي .
- تحسين نوعية المدينة وظروفها وبيئتها من خلال تنظيم مناطق السكن العشوائي ودمجها إلى المخطط التنظيمي .
- التخطيط لمناطق السكن العشوائي بأماكن منتقاة وبناءها بمواد قابلة للتطوير مع الوقت في حال عدم القدرة على الحد من انتشارها.

## - منهجية البحث :

للوصول للغاية من هذا البحث تم اتباع منهجية مركبة من مكونات مترابطة متكاملة من خلال اتباع منهجين ( منهج نظري ومنهج عملي ) . ( الشكل ١ )

- **المنهج النظري ( تحليلي استقرائي ) :** يتضمن دراسة نظرية حول مناطق السكن العشوائية تعريفها ، مفهومها ، أنواعها وأسباب نشوئها بشكل عام وفي المدن السورية بشكل خاص بالإضافة إلى واقع هذه المناطق ، خصائصها و مشاكلها، إضافة لبعض التجارب العربية والعالمية التي حاولت تطوير وتنظيم مثل هذه المناطق .
- **المنهج العملي ( تحليلي استنباطي ) :** تحليل أسباب ظهور وانتشار مناطق السكن العشوائية في المدن السورية ووضع استراتيجيات وحلول مخصصة لمعالجتها وضمها إلى المخطط التنظيمي .



الشكل ( ١ ) منهجية البحث - ( إعداد الباحثة )

## - مشكلة البحث :

شكل ظهور مناطق السكن العشوائي عبئاً كبيراً على المخطط التنظيمي ، الذي بدأ يعاني من مشاكل تخطيطية وعمرانية [ شبكة الطرق - نقل عام - نقل خاص - توزيع الخدمات وتأمينها بين النواة الأساسية والمناطق العشوائية - مشاكل اقتصادية ، عمرانية ، اجتماعية ] نتيجة لظهور هذه المناطق على هامشه ( أطرافه ) أو في وسطه . وبالتالي انعكاساتها السلبية وكيفية إعادة دمجها بالمخطط التنظيمي من حيث الشوارع واستعمالاتها وشرائحها السكانية .

## - فرضية البحث :

إن نشوء المناطق العشوائية وتوسعها في المدن له تأثيرات سلبية على المناطق المجاورة والمدينة ككل ، وظهور هذه المناطق مرتبط بعدة حالات ، حيث إنه لكل منطقة عشوائية

فرضية خاصة بها ترتبط بطبيعة الموقع والمكان الذي ظهرت فيه. وبالتالي لكل منطقة ظروف ظهور تختلف عن ظروف ظهور منطقة عشوائية أخرى ، ولا بد من الإشارة إلى أن عملية الدمج للمناطق العشوائية تدخل ضمن إطار التوسع للمخطط التنظيمي .

**وبذلك تكون الفرضيات المقترحة لمعالجة مناطق السكن العشوائي :**

- ١ - دمج مناطق السكن العشوائي مع المدينة بحيث تصبح امتداداً لها .
- ٢ - عزل مناطق السكن العشوائي وتحقيق استقلالية لها مع تأمين فرص عمل خاصة بها وبذلك لا تعتمد على المدينة .
- ٣ - القيام بإعادة تأهيل لهذه المناطق بشكل كامل أو لجزء منها .

## **- مكونات البحث :**

تضمن هذا البحث ستة فصول متتالية لكل منها هدف معين ، تترابط فيما بينها لتحقيق في النهاية الهدف الأساسي للبحث ، حيث يتناول :

- صورة عامة عن أهمية وهدف البحث والمشكلة التي يطرحها وتتلخص في تطوير مناطق السكن العشوائي ودمجها مع المخطط التنظيمي ، بالتالي وضع استراتيجيات لحلها ضمن منهجية معينة .

**الفصل الأول :** التعريف بمناطق السكن العشوائي في العالم ، مفاهيمها ، أصنافها والأسباب التي أدت إلى نشوئها .

**الفصل الثاني :** واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية ، خصائصه ، أصنافه ، المشاكل التي يعاني منها والأسباب التي أدت لنشوئها مع ذكر السياسات المتبعة لمعالجتها .

**الفصل الثالث :** طرح بعض التجارب المحلية والعربية والعالمية التي حاولت تنظيم مناطق السكن العشوائي ودمجها مع المخطط التنظيمي والاستفادة من طريقة دراستها وتحليلها لمثل هذه المناطق .

**الفصل الرابع :** تم تحديد منطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص لتكون المثال العملي لرسالتي ، وأجري لها مسح ميداني موثق وتم تحليل للمسح الميداني واستخلاص النتائج ووضع المقترحات لتنظيمها .

**الفصل الخامس :** تم استنتاج العديد من النتائج الخاصة والعامة ، وطرح بعض التوصيات و الاستراتيجيات لتنظيم مناطق السكن العشوائي .

أهمية البحث - هدف البحث - منهجية البحث - مشكلة البحث - فرضية البحث - مكونات البحث .

#### الفصل الأول :

- تعاريف مناطق السكن العشوائي في العالم .
- مفاهيم مناطق السكن العشوائي .
- أسباب نشوء مناطق السكن العشوائي .
- أصناف السكن العشوائي .

#### الفصل الثاني :

- واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- خصائص مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- مشاكل مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- نماذج السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- معالجة مناطق لسكن العشوائي في إطار القوانين والمراسيم التشريعية .

#### الفصل الثالث :

- التجارب العالمية والعربية والمحلية .

#### الفصل الرابع :

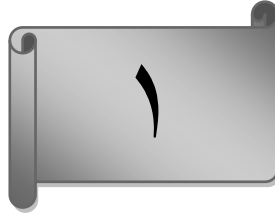
- حالة دراسية في محافظة حمص .
- ١- محافظة حمص
- ٢- منطقة الحماية الشرقية في حمص

#### الفصل الخامس :

- النتائج والتوصيات .
- استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في المدن السورية ، ودمجها بالمخطط التنظيمي .

الشكل ( ٢ ) مكونات البحث - ( إعداد الباحثة )

\*\*\*\*\*



## الفصل الأول : مناطق السكن العشوائي في العالم .

- ١ - ١ : مقدمة . ١٤ ...
- ١ - ٢ : تعاريف مناطق السكن العشوائي في العالم . ١٤ ...
- ١ - ٢ - ١ : التعريف الإجرائي لمناطق السكن العشوائي . ١٦ ...
- ١ - ٣ : مفاهيم مناطق السكن العشوائي في العالم . ١٧ ...
- ١ - ٣ - ١ : المفاهيم المختلفة لمناطق السكن العشوائي . ١٧ ...
- ١ - ٣ - ٢ : المفهوم العام لمناطق السكن العشوائي . ١٨ ...
- ١ - ٣ - ٣ : المفهوم المحلي لمناطق السكن العشوائي . ١٨ ...
- ١ - ٣ - ٤ : المفهوم الفكري لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٥ : المفهوم القانوني لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٦ : المفهوم الاجتماعي والاقتصادي لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٣ - ٧ : المفهوم الوظيفي لمناطق السكن العشوائي . ١٩ ...
- ١ - ٤ : أسباب نشوء مناطق السكن العشوائي في العالم . ٢٠ ...
- ١ - ٥ : أصناف السكن العشوائي . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ١ : الصنف الأول . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٢ : الصنف الثاني . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٣ : الصنف الثالث . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٤ : الصنف الرابع . ٢٤ ...
- ١ - ٥ - ٥ : الصنف الخامس . ٢٤ ...
- ١ - ٦ : السكن العشوائي في الوطن العربي . ٢٥ ...
- ١ - ٧ : النشأة التاريخية لظهور مناطق السكن العشوائي في الوطن العربي : ٢٦ ...
- المرحلة الأولى ( ١٩٣٠ - ١٩٥٠ ) . ٢٦ ...
- المرحلة الثانية ( ١٩٥٠ - ١٩٦٠ ) . ٢٦ ...
- المرحلة الثالثة ( ١٩٦٠ - ١٩٨٠ ) . ٢٦ ...
- المرحلة الرابعة ( ١٩٨٠ - ٢٠٠٠ ) . ٢٦ ...

## ١-١ : مقدمة :

يتواجد أي نموذج من السكن العشوائي في العديد من دول العالم ، ولكنه أكثر نسبياً في الدول النامية ، وبالرغم من عدم توفر مؤشرات أو معايير ثابتة لقياسها ، إلا أن تحديد وتعريف هذه البيئات يختلف من دولة لأخرى ، وفي هذا الفصل نقوم بذكر بعض التعاريف والمفاهيم لمناطق السكن العشوائي في العالم ككل مع عرض لأبرز الأسباب التي كان لها دور في نشوء هذه المناطق وانتشارها وتوضيح للأصناف بشكل موجز .

## ١-٢ : تعاريف مناطق السكن العشوائي في العالم :

تنوعت التعاريف لمناطق السكن العشوائي في العالم وفقاً لوجهات النظر المختلفة لكل من المفكرين ، المخططين والمعماريين وللتوضيح نذكر منها التالي :

❖ تعتبر مؤسسة تجديد المدن في الولايات المتحدة الأمريكية ضرورة توفر الشروط القياسية لمنح إجازة الأبنية السكنية . [٢٦]

وفي حال توفر أحد الشرطين التاليين في المناطق السكنية تعتبر مناطق متدهورة :

١- أن يكون أكثر من ٥٠% من الأبنية الداخلية دون المستوى القياسي المطلوب لمنح إجازة البناء .

٢- أن يكون أكثر من ٢٠% من مجمل الأبنية دون المقياس المقبول ويحتاج إلى إجازة لإزالة الظواهر الرديئة والتالفة مثل :

- عدم تجانس استعمال الأراضي والواجهات .
- عدم الاطمئنان على سلامة وصحة الساكنين .
- الكثافة العالية للإشغال ( عدد الأفراد في الغرفة والمسكن ) .

ولذلك فإن مؤسسة تجديد المدن تؤكد على عدم صلاحية منح رخص البناء ضمن البيئات بالإضافة إلى تواجد الكثافات السكانية المرتفعة والتي من شأنها أن تؤدي إلى تدني مستوى الحياة السليمة بشكل عام . و تعتبر شدة الازدحام هي سمة ومعيان للمناطق المتدهورة غير أن هذا المعيار قد يكون مؤشراً للحكم على بيئة سكنية بأنها متدنية أو متخلفة لكنه وحده غير كاف .

ولذا لابد بأن يترافق هذا المؤشر مع عامل آخر هو عدم توفر الخدمات في المسكن أو في المنطقة السكنية عامة حتى يتم وصف هذه البيئة السكنية بأنها بيئة متدهورة . [٢٦]

إن زيادة نسبة إشغال الأفراد للغرفة الواحدة في الأحياء الفقيرة يؤدي إلى تدهور تلك الأحياء كما إن بعض الباحثين ينظر إلى هذه البيئات السكنية المتدهورة من خلال مواقع تواجدتها فيصفونها مثلاً في مصر بسكان القبور ، أو بسكان أسطح المنازل ، أو يصفونها من خلال مادة البناء المستعملة كألواح الصفيح في مصر والقصدير في المغرب وأكواخ اللبن في العراق ومادة البناء لا يمكن أن تكون صفة للمناطق المتدهورة . [٤]

- ❖ يرى أبرمز {1} أن تكوين المناطق العشوائية والأحياء السكنية المتدهورة نتيجة حتمية للنمو العمراني ومشاكل الأراضي الحضرية في البلاد النامية .. بما أنه لا مناص من تكوينها فيجب التخطيط لها وإقامتها في مناطق منتقاة وبنائها بإنشاءات تسمح بتحسينها مع الوقت.
  - ❖ وينظر تيرنر {2} بشكل إيجابي إلى الإسكان العشوائي ويرى أن النظر بسلبية للمستوطنات غير الشرعية خطأ كبير فهذه المناطق تمثل نصراً كبيراً للجهود الذاتية لذوي الدخل المنخفض .وهي تدل على طاقة وقدرة الأفراد على حل مشاكلهم بدون مساعدة الحكومة . وبتعريف القيمة الحقيقية للإسكان على أنها " القيمة الاجتماعية " أو " قيمة الاستعمال " فإن الكثير من هذه المستوطنات " ذات المستوى المتدني " من الناحية المادية لمكوناتها تكون أفضل بمراحل اجتماعياً واقتصادياً عن المشاريع النموذجية للإسكان الجماعي . [٥٠]
  - ❖ يرى كامينوس {3} أن المعدلات والمعايير التصميمية المرتفعة تساعد في تكوين مناطق الإسكان العشوائي فمعظم تعليمات وقوانين التخطيط والمباني في البلدان النامية ناتجة عن قواعد غير واقعية لأنها أخذت مباشرة من المعدلات المستعملة في البلاد المتطورة في أوروبا وأمريكا . والحقيقة الواقعة أن عدداً محدوداً جداً من السكان يستطيعون أن يستوفوا هذه المعدلات . وينتج عن ذلك انتشار مناطق الإسكان العشوائي . [٤٩]
- بالإضافة إلى ماسبق فإن الحكومات في البلدان النامية لا تمتلك الوسائل التنظيمية الضرورية اللازمة لإلزام الأفراد باتباع القوانين والمعدلات الموضوعية ، كما أن موارد الدول لا تسمح لها بتوفير البدائل السكنية لسكان هذه المستوطنات.
- أمام الظروف الإسكانية المتدهورة والإمكانات المحدودة يلجأ الفقراء لمساعدة أنفسهم وخلق وسيلتهم الخاصة للبقاء ، وينتج عن ذلك القطاع غير الرسمي للإسكان . [٤٧]

---

{1} : شارل أبرمز : أحد المفكرين الأوائل الذين تناولوا بالبحث والنقد مشكلة التضرر والإسكان في البلدان النامية ، عمل مستشاراً للأمم المتحدة في مجال الإسكان وله تجارب عديدة في/١٤ دولة منها الهند ، غانا ، تركيا ، باكستان وغيرها . ونشرت له عدة أبحاث منذ عام ١٩٣٥ في مجال الإسكان والأرض وقام بتجميع نتائج عمله ودراساته في الدول النامية في كتاب :

#### Mans Struggle for shelter in an Urbanizing World .

- {2} : جون ترنر : مهندس معماري ومخطط بريطاني وأحد الخبراء العالمية في تطوير وتخطيط برامج الإسكان .عمل في تطوير وتخطيط العمل الجماعي وبرامج الإسكان بالجهود الذاتية في القرى والمستوطنات وشارك في العديد من مشروعات بلدان العالم الثالث وقام بإعداد دراسة مقارنة لتجارب أمريكا اللاتينية والولايات المتحدة بالجهود الذاتية ولا يعتمد منهج ترنر على المنهج التطبيقي فقط ولكنه يعتمد أيضاً على المنهج الاستقرائي والتحليلات النظرية حول مشاكل الإسكان والتضرر .
- {3} : هوريكو كامينوس : يعتبر أحد الخبراء العالمية في مجال مشاريع المرافق والخدمات ومشاريع التحسين ورفع المستوى ، والتي تعتبر تطبيقاً لاتجاه الجهود الذاتية لذلك اهتم بطرق ومسائل تخطيط المواقع وتطبيق تلك الاتجاهات على المناطق القديمة التقليدية ومناطق الإسكان العشوائي ومناطق الإسكان العام وأشهر كتبه :

#### Urbanization Primer for Design of Sites & Services Projects.



- ❖ ويرى فتحي {1} أن هذه المناطق تمثل قدرات وإمكانات ضخمة ، كما أن هناك في العديد من المناطق العشوائية جمالاً ناتجاً عن التعبير عن شخصية قاطنيها يفوق بمراحل الإسكان الحكومي في تعبيره الصارم والزائف . [٤٧]
- ❖ وتعرف مناطق السكن العشوائي من وجهة نظر مديرية التخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان بأنها : " تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلاً للبناء ، وهذا خروج عن القانون وتعد على أملاك الدولة والأراضي الزراعية ، وذلك في غياب التخطيط ، ثم توسعت وانتشرت وأصبحت واقعاً وحقيقة قائمة " [٤٠]
- ❖ الإسكان الذي نشأ على أطراف المدن الكبرى لتلبية احتياج نسبة كبيرة من الفئات الاجتماعية ( الضعيفة والمتوسطة الدخل ) لتأمين مسكن ملائم لإمكاناتها بتغاض من الجهات الرقابية . [٣٧]
- ❖ ورغم تعدد المسميات والتعاريف فإنها تشترك جميعها في عامل واحد وهو أن عمليات البناء والتطوير تتم بإشراف الأسرة وبالاغتماد على الجهود الذاتية . [٣٥]
- ❖ المناطق غير المنظمة : فهي المناطق السكنية التي تضم أبنية تم إشتادتها دون ترخيص ، ومغايرة للصفة العمرانية ولم تخضع للمخططات التنظيمية ، ويمكن القول أنها المناطق التي تم البناء فيها بالطريقة الكيفية غير المحكومة لتخطيط مسبق وخارج الأنظمة والقوانين المنظمة للبناء سواء المعمارية أو العمرانية ، وغالباً ماتكون هذه المساكن مبنية على أراضي عامة أو أراضي تعود للغير بهدف وضع اليد والإستيلاء على الأرض. [٣١]

#### ١ - ٢ - ١ : التعريف الإجرائي لمناطق السكن العشوائي :

لابد من الإشارة إلى عدة نقاط تساعدنا في ايجاد هذا التعريف وهي :

- تناقض أو تدني الخدمات العامة والمرافق الحيوية الضرورية .
- ارتفاع معدلات الكثافة السكانية .
- قدم أو حداثة البناء بالإضافة إلى نوعية مواد البناء .
- القوانين أو أنظمة البناء المتعلقة بالأمن والسلامة والصحة العامة .
- وبذلك نستنتج :
- قد يكون السكن العشوائي مبني في مناطق غير معدة للسكن ، كمناطق التجهيزات والمشيدات العامة وقد تكون معدة للسكن كمناطق التوسع العمراني لكنها غير منظمة بعد .
- تدني البيئات في السكن العشوائي سواء بسبب ازدياد معدلات الكثافة والإشغال وبالتالي الضغط الكبير على البنية التحتية ، أو بسبب عدم صلاحية مواد البناء المستعملة .
- من الضروري أن تكون عمليات إنتاج السكن بشكل عام تمر ضمن القنوات القانونية والإدارية والفنية لكي يصبح هذا السكن لانقاً وليس عشوائياً . [١٥]

---

{1} : حسن فتحي : مهندس معماري مصري عالمي تبني فكرة البناء التعاوني بالطين والطرق التقليدية في المناطق الريفية ، ومن أهم كتبه عمارة الفقراء.

مما سبق ذكره من تعريفات وأفكار مختلفة لمناطق السكن العشوائي يمكن أن نستخلص تعريفاً إجرائياً خاصاً بالبحث :

مناطق السكن العشوائي : هي المناطق السكنية التي تمت إقامتها من قبل ساكنيها دون ترخيص من الدولة أو موافقتها لإنشائها ، وتقام على أراضي غير معدة للسكن أصلاً أو تكون غير مطابقة الشروط السكنية للمنطقة في حال كانت هذه المنطقة مهيأة للسكن ، هذه المناطق يقطن فيها أفراد ذوو الدخل المحدود في ظل ظروف عدم توافق دخلهم مع متطلبات الحياة .

### ١ - ٣ : مفاهيم مناطق السكن العشوائي في العالم :

تعددت مفاهيم مناطق السكن العشوائي في العالم ككل وفيما يلي نوضح بعض منها :

#### ١ - ٣ - ١ المفاهيم المختلفة لمناطق السكن العشوائي :

ويطلق عليها مرادفات عديدة منها الإسكان غير الرسمي أو الإسكان الهامشي أو الإسكان السرطاني أو الإسكان السلعي الصغير أو الإسكان غير المخطط أو إسكان واضعي اليد أو الإسكان شبه غير الرسمي . [٣٢]

- الإسكان الذي يسعى إليه الأفراد كواحد من الحلول لمشكلات الإسكان القائمة .. وهو إسكان غير قانوني لأنه مخالف للنظم والقوانين ويقام بأساليب ذاتية بحتة بعيداً عن الإجراءات والتسهيلات الحكومية المختلفة . [٣٠]
- إسكان تجمعات تنشأ على أطراف المدن الكبرى في مناطق زراعية وهي غير معدة للبناء وفاقدة للتجهيزات الأساسية . [٣٣]
- إسكان ينشأ بصورة غير قانونية ، فوق أرض غير مجهزة تجهيزاً كاملاً ، في موقع قد لا يكون ملائماً للإعمار . [٩]
- مجموعات السكن المبنية بشكل غير نظامي والتي تشكل ما يعرف إدارياً بمناطق المخالفات الجماعية والتي لا يمكن الترخيص بإقامتها بحسب الأنظمة والإجراءات المتبعة وذلك لوقوعها في مناطق أو مواقع غير مخصصة للغايات السكنية بموجب المخطط التنظيمي العام للمدينة أو لوقوعها في مناطق أو مواقع مخصصة للغايات السكنية إلا أنها لا تتمتع بالوثائق اللازمة من أجل الترخيص . [٢٣]
- إسكان ينشأ في غياب القوانين أو غياب السلطة التنفيذية وضعف الرقابة على الأراضي مخالفاً بذلك القوانين ومغتصباً للأراضي المملوكة للغير . [٣]
- الإسكان غير الرسمي ( العشوائي ) هو تلبية غير نظامية لحاجة إنسانية أساسية . [١٤]
- إسكان غير قانوني لمناطق نشأت في غياب التخطيط والقانون محرومة من عناصر البيئة الأساسية والخدمات العامة وهي مزيج إجتماعي غير متجانس . [١٢]
- **unplanned growth** النمو غير المخطط : ويقصد به النمو في غياب التخطيط العمراني ودون مراعاة الأسس والمعايير والقواعد التخطيطية من نسب مساحات الشوارع والفراغات المفتوحة . [١٢]

- **uncontrolled growth** النمو غير المنضبط : وهو النمو العمراني غير المسيطر عليه بالضوابط والمحددات العمرانية المختلفة كالكثافة البنائية . [٣٣]
- **sporadically growth** النمو المبعثر : النمو العمراني يتم دون تحديد أو تركيز أو هوية . [٣٥]
- **spontaneous growth** النمو التلقائي : ويطلق على النمو العمراني الذي يتم ذاتياً دون تدخل التخطيط العمراني أو الدولة . [٢٥]

### ١ - ٣ - ٢ : المفهوم العام لمناطق السكن العشوائي :

- يختلف مفهوم الإسكان العشوائي أو غير الرسمي وتعريفه من مكان لآخر وذلك حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به. فبعض الباحثين يرون أنها مناطق غير مخططة عمرانياً ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساسية ، بينما يرى آخرون أنها مناطق فقيرة ومزدحمة وذلك بصرف النظر عن كونها التزمت بقوانين الدولة أم لم تلتزم فيمن يذهب كثير ممن تعرضوا لدراسة هذه الظاهرة إلى اعتبارها القطاع الذي ينشأ أساساً نتيجة وضع اليد على أراضي الدولة وإقامة مباني سكنية عليها وهي تقع في الغالب على أطراف المدن .
- ويمكن القول أن مناطق السكن العشوائي هي نتاج تعاون وشراكة مباشرة بين ثلاثة أطراف هي الدولة والسكان المحليون والطرف الثالث قد يكون ملاك الأراضي أو المستثمرين أو الوسطاء العقاريين وكل طرف من الأطراف الثلاثة له دور في نشأة وتنمية مناطق السكن العشوائية والتي غالباً ما تكون مناطق غير مخططة عمرانياً منذ نشأتها ، ويمكن استنتاج مفهوم شامل للمناطق العشوائية أنها "مناطق غير شرعية تقام بالجهود الذاتية من قبل ساكنيها على أراضي ملك الدولة أو أملاك خاصة ويتم إقامتها بدون اتباع المعايير والقواعد التخطيطية السليمة ، فهي غالباً مناطق غير مخططة ويتم إنشاء المباني بها بدون الحصول على تراخيص رسمية وبدون اتباع لأنظمة البناء ، وبالتالي هي مناطق تفتقر إلى الأمن وينتشر فيها الفقر والجريمة والمشاكل الاجتماعية وتعاني من نقص في الخدمات العامة وسوء حالة شبكات المرافق الأساسية . [٣٥]

### ١ - ٣ - ٣ : المفهوم المحلي لمناطق السكن العشوائي :

شهدت جميع المدن في الجمهورية العربية السورية خلال السنوات الماضية انتشاراً كبيراً لمناطق السكن العشوائية ، بسبب الزيادة السكانية السريعة لهذه المدن ، ازداد هذا الانتشار وخاصة في السنوات الأخيرة ويعود ذلك إلى الأوضاع والظروف التي تمر فيها البلاد .

حيث امتدت للأحياء النظامية .. في سورية نمت العشوائيات السكنية وامتدت كي تحيط المدن وتداخلت معها في أكثر من مكان وظهر للوجود أحياء جديدة شملها التنظيم العشوائي وأقر هذا التنظيم من قبل مجالس المحافظات . [١٨]

### ١ - ٣ - ٤ : المفهوم الفكري لمناطق السكن العشوائي :

المقصود بالبناء غير المنظم ( البناء الذي بني من دون منهج فكري بنائي وتخطيطي ) وهذا يؤدي إلى عدم وجود قواعد للتشييد الحضري وإدارة للتطوير والتغيير ، وقد يرتبط مفهوم البناء غير المنظم بعدم وجود خطة أو استراتيجية تنظيمية ، أي نمت الأحياء من تلقاء نفسها ( التخطيط العفوي ) . [٦]

### ١ - ٣ - ٥ : المفهوم القانوني لمناطق السكن العشوائي :

المناطق السكنية غير المنظمة معمارياً وعمرانياً يمكن أن ترى من وجهة نظر القانونيين بأنها المناطق غير الشرعية التي بنيت بدون تصريح من قبل الجهات المسؤولة عن تنفيذ اللوائح والقوانين العمرانية ، مما يضعها في موضع الخارج عن القانون وبالتالي فهي مساكن غير منظمة وغير نظامية ، ولكنها بالتأكيد ليست كذلك من وجهة نظر سكانها فهم لم يبنوا مساكنهم لأنهم مجرمون بل لاحتياجهم الضروري والطبيعي لمسكن يؤويهم ويحميهم . [٢]

### ١ - ٣ - ٦ : المفهوم الاجتماعي والاقتصادي لمناطق السكن العشوائي :

المناطق السكنية غير المنظمة معمارياً وعمرانياً هي تلك المناطق التي يقطنها فقراء وتتميز بفقر مبانيها نتيجة لفقر سكانها ، والسؤال هنا هل المدن أو الأحياء التي يتم تخطيطها لذوي الدخل المتدني بناء غير منظم معمارياً وعمرانياً؟ بالطبع لا ، فالفقر مظهر اقتصادي فقط وليس مرادفاً للبناء غير المنظم إطلاقاً، فمن الواضح أن ذوي الدخل المتدني لهم مستوى معيشي منخفض ، ولكن ذلك لا يتطلب بالضرورة أن تتفق هذه المستويات مع أحوال الحي .

المناطق السكنية غير المنظمة هي التي تتصف بمبانيها وشوارعها بعدم الانتظام والاستقامة وينقصها الكثير من الخدمات الأساسية ، ومقومات وجودها الاقتصادي ليست متكاملة ، وتعاني من كثافة سكانية عالية . [١٤]

غالباً مايتصف سكان هذه البيئات العمرانية بتركيب اجتماعي مميز سواءً من حيث العادات أو التقاليد أو حجم الأسرة الكبير ، كما أن غالبيتهم من المهاجرين أو ذوي الدخل المتدنية ، وذلك نتيجة اعتمادهم على الأعمال اليدوية غير الماهرة ، ويؤكد الباحثون بأن معظم سكان هذه المناطق السكنية من ذوي الدخل المتدني وتنتشر بينهم البطالة ، كما تتدهور حالتهم الصحية . [٤]

### ١ - ٣ - ٧ : المفهوم الوظيفي لمناطق السكن العشوائي :

إن لكل منطقة سكنية وظيفة مميزة ، والتوازنات الوظيفية هي نتاج طبيعي لصراع الوظائف ، وتعد المباني والفراغات الخارجية العامة أوعية لتلك الوظائف التي تصل إلى حالة التوازن والاستقرار والتعايش معاً ، فالوظائف تتنافس فيما بينها على الموقع الممتاز ، وإذا كانت قيمة الأرض والعقارات والإيجارات أعلى كانت وظائف المنطقة مكتظة بالنشاطات والصراعات التلقائية بين مجموعة من القوى الطاردة للأضعف إلى أطراف المدن وبين مجموعة القوى الجاذبة للأقوى إلى المنطقة ، وهذا الصراع الطبيعي بين الوظائف ، ظاهرة طبيعية لآليات العمران وقوانينه . [٢]

## ٤ - ١ : أسباب نهوء مناطق السكن العشوائي في العالم :

هناك أسباب عديدة لظهور مناطق السكن العشوائي وبالرغم من إختلاف الظروف والدوافع المحلية التي تقف وراء كل منطقة عشوائية نوضحها فيما يلي :

- **الزيادة الطبيعية :** قدر عدد سكان العالم عام ١٩٥٠ بنحو ٢,٥ مليار نسمة وتجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ ووصلوا في الوقت الراهن إلى ٦,٦ مليار نسمة بمعدل نمو سنوي ١,٩% . [٢٠]

والزيادة الطبيعية هي الزيادة الناتجة عن زيادة معدلات المواليد عن معدلات الوفيات وتتراوح في دول آسيا بين ١,٨ - ٢,٨% وفي أمريكا بين ١% في الشمال و ٢,٥% في الجنوب و ٢,٦% في أفريقيا و ١,٢% في استراليا في حين لا تتعدى في أوروبا ٠,٩% . [٣٣]

- **الهجرة الداخلية :** أي هجرة أهل الريف المستمرة إلى المدن و تعد الهجرة الداخلية ظاهرة معقدة ، وهي عبارة عن حركة سكانية داخل حدود الدولة وغالباً ما تكون من المجتمعات الزراعية إلى مجتمعات أخرى أكبر. و تعتبر الهجرة الداخلية جزء من عملية التحضر وأسبابها كثيرة منها : الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وغيرها ..

إلا أن الدافع الأساسي للمهاجرين هو العامل الاقتصادي الذي يتمثل في عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين في الحصول على فرص عمل في إطار الريف الذي يعيشون فيه .

وقد وصل معدل الهجرة في كثير من مدن الدول النامية إلى معدل الزيادة الطبيعية بل وتجاوزه في بعض الأحيان .. فبينما يزداد السكان على مستوى العالم ككل بمعدل ١,٩% فإن معدل سكان الحضر يزداد على مستوى العام بنسبة ٢,٩% وتصل هذه النسبة في الدول النامية إلى ٣,٩% بل وتتجاوز في بعض الحالات إلى ٦% . [٢٨]

**ويبين الجدول التالي نسبة سكان الحضر إلى عدد السكان الفعلي :**

الدولة	١٩٤٤	٢٠٢٥	الدولة	١٩٤٤	٢٠٢٥
الجزائر	%٥٥	%٧٤	الصين	%٣٠,٢	%٥٤,٥
مصر	٤٤,٨	٦٢,٢	اليابان	٧٧,٥	٨٤,٩
المغرب	٤٧,٩	٦٦,٢	أفغانستان	٣٤,١	٥٦,٧
العراق	٧٤,١	٨٥,٤	اندونيسيا	٣٥,٤	٦٠,٧
تونس	٥٩	٧٣,٦	المكسيك	٤,٨	٨٥,٨
الأردن	٧٠,٨	٨٤,٠	الأرجنتين	٨٧,٨	٩٣,٤
السعودية	٧٩,٧	٨٨,٢	البرازيل	٨٧,٢	٨٨,٩
<b>سورية</b>	<b>٥١,٩</b>	<b>٦٩,٩</b>	شيلي	٨٣,٨	٨٩,٤
إثيوبيا	١٣,١	٢٩,٩	كندا	٧٦,٣	٨٣,٧
أوغندا	١٢,٢	٢٨,٨	الولايات المتحدة	٧٦,٢	٨٤,٩
غانا	٣٥,٨	٥٧,٧	بريطانيا	٨٩,٥	٩٣,٣
نيجريا	٣٨,٥	٦١,٦	إيطاليا	٦٦,٦	٧٦,٢
إيران	٥٨,٥	٧٤,٩	فرنسا	٧٢,٨	٨١,٧
باكستان	٣٤,١	٥٦,٧	ألمانيا	٨٦,٨	٩٢,٠
تركيا	٦٨,٨	٧٨,٤	بولندا	٦٤,٣	٨٧,٤
الهند	٣٠,٢	٤٥,٢	كوبا	٧٤,٠	٨٦,٠

الجدول ( ١ ) نسبة سكان الحضر إلى عدد السكان الفعلي عام ١٩٤٤ وتقدير النسبة عام ٢٠٢٥ في بعض الدول -

المصدر : [٣٣]

● **تمركز الخدمات في المدن الكبيرة :**

إن تمركز الخدمات في المدن وتركز النشاط التجاري والصناعي فيها وعدم تنظيم مناطق صناعية جديدة بعيدة عن مراكز المدن تستوعب التطور في الصناعة دفع المواطنين إلى إقامة صناعاتهم في الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة ، وهذا أيضاً أدى بشكل غير مباشر إلى الاتجاه لتأمين سكن قريب ومناسب للعاملين في تلك الصناعات بتكاليف رخيصة ، ومع مرور الزمن اتسعت تلك المناطق وشكلت تجمعات سكنية عشوائية كبيرة . [٢٧]

● **قصور المخططات التنظيمية وتأخرها :**

إن الأسلوب التقليدي الذي سارت عليه المخططات التنظيمية أدى إلى العجز عن مواكبة الاحتياجات السكنية للمدينة ونموها السكاني ، ونظرة سريعة إلى تسلسل المخططات التنظيمية لمدينة حلب تعطي فكرة عن القصور في هذا المجال ، فقد كان أول مخطط تنظيمي لمدينة حلب كان مابين عام / ١٨٩٩ / ( شارتيه ) وعام / ١٩٠٠ / وضعه المهندس الألماني يونغ ثم تلاه

مخطط ايكوشار عام / ١٩٣١ / بعده مخطط غوتون عام / ١٩٥٤ / ثم تمت دراسة مخطط عام / ١٩٧٤ / من قبل بانشويا لحظ فيه توسع المدينة حتى عام / ٢٠٠٠ / لكن العمل بهذا المخطط أوقف عام / ١٩٨٣ / وأجريت عليه عدة تعديلات ، ومع بداية الألفية الثالثة تم إنجاز مخطط تنظيمي جديد لمدينة حلب من قبل الشركة العامة للدراسات يلحظ تطور المدينة حتى عام / ٢٠١٥ / لكن بنفس الأساليب القديمة وعلى مبدأ توسيع حدود المدينة الإدارية وتنظيم مناطق الحماية السابقة وإيجاد مناطق حماية جديدة ، وقد كان هناك اعتراضات عديدة على هذا المخطط تجاوزت / ١٥٠٠ / اعتراض منها نقابة المهندسين فرع حلب غير أنه لم يؤخذ إلا ببعض الاعتراضات والتي تم إعادة إعلانها بعد إجراء بعض التعديلات ، وهذا المخطط لم يتم تصديقه حتى تاريخ اليوم .

غير أن العملية التخطيطية في الألفية الثالثة لم تعد مجرد توسع في مخطط المدينة للأراضي المحيطة فقط إنما تمثل عملاً هندسياً متكامل الاختصاصات من مخططين عمرانيين وخبراء بيئة واقتصاد وأثار بالإضافة إلى باحثين اجتماعيين مع ربط الدراسة بالمخطط الإقليمي العام كي تكون الدراسة التخطيطية علمية ومتطورة وقادرة على مواجهة تطورات العصر ، وهنا يجدر القول أنه بزيارة سريعة إلى المناطق التي شملها المخطط التنظيمي الجديد فإن نسبة لا بأس بها من هذه المناطق سبقت التنظيم بزمان وتم بناؤها بشكل مخالفات دون ترخيص تشمل السكن وأحياناً الصناعة أو التجارة مما يؤكد قصور الناحية التنظيمية للمدينة وتأخرها ، وإلى أن تتمكن السلطات البلدية من إزالة هذه المخالفات وتنفيذ المخطط التنظيمي يظهر عجز المخطط التنظيمي عن مواكبة تطور المدينة ، وتأمين حاجات المواطنين في السكن . [٢٧]

وبما أن محافظة حمص هي الحالة الدراسية في هذه الأطروحة لا بد من التنويه إلى تأخر المخططات التنظيمية لمحافظة حمص وخاصة أن دوكسيادس قد راعى في مخططة التوجيهي بداية ظهور مناطق السكن العشوائي في المحافظة.

#### ● التفاوت في الدخل وارتفاع نسبة الفقر بين فئات المواطنين :

إن انخفاض الدخل لدى الطبقات الفقيرة وعدم قيام السلطات البلدية بتوفير مقاسم منظمة بأسعار منخفضة تناسب دخل تلك الطبقة أدى إلى عدم تمكن تلك الطبقات من السكن في مساكن نظامية مما دفعهم إلى البحث عن بديل يناسب دخولهم حتى لو كان المسكن يخلو من شروط السكن الصحي وحتى شروط السلامة العامة للبناء . [٢٧]

● **التحضر السريع :** مسبباً انتشار النمو العمراني بشكل عشوائي بأحد الشكليات التاليين :  
✓ إما بشكل مخالف لما أسس عليه التخطيط في المناطق المنظمة مسببة كثافة سكانية عالية وضغطاً على القدرة الاستيعابية لهذه المناطق ، وتظهر بشكل مخالفات عمرانية ومعمارية وتخطيطية ، مسببة نمواً عمرانياً مشوهاً للمدينة ضمن الأحياء المنظمة كما الحال في مدينة دمشق .

✓ وإما بشكل مخالف على أراض غير مخصصة للأغراض السكنية أو على أراضي زراعية لم تنظم بعد على ضوء القوانين العمرانية مسببة ظهور مناطق مخالفات عشوائية.  
[١٦]

● **تعثر التنمية :** إن تأخر التنمية مترافقاً مع التحضر السريع أدى إلى تدني المستوى الاقتصادي في المدن ، فأصبحت غير قادرة على تأمين متطلبات النمو العمراني من مساكن وخدمات و... الخ لاستيعاب النمو السكاني الناتج عن عملية التحضر ، أدى هذا بدوره إلى انتشار العمران وتوسعه بشكل مخالف . [١٦]

● **عدم فعالية القطاع الإسكاني :**

حيث ثمة خلل بنيوي في تابع العرض على الوحدات السكنية وبين تابع الطلب عليها من ناحية الكم والكيف ، وهذا الخلل هو الذي أدى إلى تنامي ظهور مشكلة السكن العشوائي وذلك بازدياد الحاجة والطلب على السكن وخدماته. [١٦]

● **عدم خضوع البناء في مناطق المخالفات إلى رسوم متعددة :**

( بلديات – مرافق – ضرائب – تأمينات متعددة – مهندسين .... الخ ) لكونها خارج التنظيم أو في مناطق الحماية مما يخفف الأعباء على الطبقة الفقيرة المحتاجة إلى المسكن بأقل تكلفة ممكنة بالإضافة إلى طول المدة اللازمة لإجراءات الترخيص بسبب روتين الحصول على ترخيص نظامي . [٢٧]

● **فشل قطاع التعاون السكني في تأمين السكن لذوي الدخل المحدود :**

لطول مدة الانتظار إذ بلغت مدة الحصول على المسكن في غالبية الجمعيات السكنية أكثر من ٢٠ / عاماً ، إضافة إلى أن أغلب الجمعيات السكنية تحولت مؤخراً إلى ( تاجر ) يطالب بدفعات باهظة يصعب على محدودي الدخل تأمينها ، وعليه لم تعد الجمعيات السكنية لذوي الدخل المحدود. [٢٧]

● **انخفاض ثمن الأراضي في مناطق السكن العشوائي :**

لكونها غير قابلة للبناء ( أراضي مناطق حماية أو زراعية ) إذ يتم إفرازها إلى مقاسم بعيداً عن كل القوانين والأنظمة وتهدف إلى الربح ويتم التقسيم بحيث تستغل أكبر مساحة ممكنة من الأراضي دون تخصيص مساحات للخدمات ودون دراسة صحيحة لعرض الشوارع مما يخفض من كلفة المقسم المعد للبناء ، وأيضاً دون أية أعباء مالية رسمية بحيث تصبح في متناول الطبقات الفقيرة . [٢٧]

● **الأسباب التشريعية والقانونية :**

لعبت القوانين والتشريعات العمرانية دوراً مهماً في انتشار وتوسع النمو العمراني بشكل عشوائي ، إضافة إلى قوانين وتشريعات أخرى كانت من أسباب وانتشار هذا النمو ، وتأثيرها في كل فترة على النمو العمراني ( ازدياد الحاجة لتوفر المسكن والأرض ). [١٦]



## نستنتج مما سبق أن :

الزيادة الطبيعية في عدد السكان يرافقها زيادة في المتطلبات ، وفي حال كانت الخدمات متمركزة في مراكز المدن ( كما هو الوضع في أغلب مناطق السكن العشوائي ) نلاحظ زيادة في الهجرة من الريف إلى المدينة وبالتالي يزداد الضغط على مراكز المدن .

ماثم ذكره من الأسباب مجتمعة أو بعضاً منها كان له الدور الكبير في نشوء مناطق السكن العشوائي وتوسعها في جميع دول العالم بمساحات وظروف مختلفة .

### **١ - ٥ : أحياء السكن العشوائي :**

**١ - ٥ - ١ : الصنف الأول (السكوترز) :** يستولي السكان بشكل غير قانوني على الأراضي الخالية وينشئون مساكن وضيعة مستخدمين مواد بناء مؤقتة .. تعرف الأحياء الناشئة بهذه الطريقة بأحياء السكوترز وسكان هذه المناطق فقراء جداً والمساكن وضيعة جداً Squatting Housing . [٤٥]

**١ - ٥ - ٢ : الصنف الثاني (مقسمة) :** يتم تقسيم الأرض بشكل غير رسمي والقطع الناتجة عن التقسيم يتم تأجيرها للسكان لإنشاء المساكن عليها . [٤٥]

### **١ - ٥ - ٣ : الصنف الثالث : (Semi- informal Housing)**

يقع على أطراف وخارج الحدود الإدارية للمدن والمناطق الزراعية المتاخمة لها حيث تقسم بشكل غير رسمي وتباع من أجل السكن وسبب هذه التسمية أن هذا الإسكان له صفة الشرعية من حيث ملكية الأراضي ولكنه يفتقد التراخيص الرسمية اللازمة للبناء لأن الأراضي زراعية .

والأحياء المطورة وفق هذه الطريقة تعرف على نطاق واسع باسم أحياء المخالفات ، وحسب الدراسات فإن هذا الصنف ظهر كإجراء غير رسمي في آسيا وأفريقيا وأمريكا اللاتينية وجنوب أوروبا منذ السبعينيات ... ويعرف هذا الإسكان أيضاً بالإسكان العشوائي أو المخالف . [٤٥]

وحسب معظم الدراسات التي تناولته يطلق على واحد أو أكثر من أربعة أنماط من الإسكان هي:

❖ المناطق القديمة التي تعرضت للتدهور .

❖ إسكان جوازي ( أكواخ مبنية بمواد بناء مؤقتة ) .

❖ مبان على أراضي ملك للدولة .

❖ مبان متعدية على الأراضي الزراعية . [٤]

**١ - ٥ - ٤ : الصنف الرابع :** تقوم جماعة كبيرة من الطبقة الدنيا باستخدام أرض عامة أو خاصة بالرضاء أو عنوة فيقيمون عليها مأوى من مواد رخيصة كالألواح والصفائح والأسمنت غير المسلح ثم يتعصبون في الدفاع عنها كما في أمريكا الجنوبية . [١]

**١ - ٥ - ٥ : الصنف الخامس ( تراكمية) :** فيأتي من خلال عملية تراكم متدرجة غير ملفتة للنظر حيث تقيم عائلة على قطعة أرض خالية ثم تقبل عائلة أخرى فمجموعة من العائلات

وهكذا حتى تصبح المنطقة مستوطنة عشوائية مأهولة بالسكان كما في بعض دول آسيا محميات اللاجئين وأن ماثلتها من حيث التركيب الحالي ، إلا أن خصائص قاطنيه من النواحي الاجتماعية والاقتصادية تختلف عن خصائص سكان المستوطنات العشوائية وكذلك عوامل نشوئها وديمومتها كمستوطنة عشوائية مخالفة .

ولاشك أن ازدياد عدد السكان بشكل طبيعي ومن جراء الهجرة أدى إلى ازدياد الطلب على المساكن، والذي بدوره يؤدي إلى اتساع الاستيطان العشوائي وكذلك الأحداث السياسية تلعب دوراً مهماً أيضاً كنتيجة لنزوح أعداد كبيرة من اللاجئين عن مواطنهم الأصلية كالفلسطينيين في سورية ولبنان وكنمو مدينة هونغ كونغ بعد استيلاء الشيوعيين على مقاليد الحكم في الصين الشعبية. [١]

**\* جميع المساكن العشوائية فتبدو وكأنها مؤقتة للهدم أو للتفكيك للأسباب التالية :**  
أ - فقر الساكنين وتواضع دخولهم مع عدم إعطائهم الأولوية في استثمارات مدخراتهم القليلة على السكن .

ب - شعورهم المستمر بأنهم مهددون بالطرد لعدم حيازتهم للأراضي التي أقاموا عليها مساكنهم ولسكنهم في مسكن مخالف للصفة العمرانية أو للمخطط التنظيمي ، وتلك المستوطنات تعاني من غياب الخدمات العامة أو قلتها وعدم وجود شبكة للمياه وكذلك عدم وجود خدمات لجمع النفايات ، ولا يوجد شبكة للصرف الصحي بالإضافة إلى طرق ترابية غير منظمة مما يؤثر على ذلك الوضع الصحي وإلى تفكك الأسر وانتشار العادات الفاسدة وظهور الجريمة وغيره. [١]

## ١ - ٦ :السكن العشوائي في الوطن العربي :

إن هذه الظاهرة للهجرة تشمل الوطن العربي وذات تأثير مشترك في كل البلدان إذ إنها تؤثر بشكل كبير على الحياة الاجتماعية مؤدية إلى تفكك الأسر بهجرة الأب وبقاء أسرته وارتفاع نسبة الجريمة لعدم وجود خدمات للتوعية والتعليم والحماية والأمن وازدياد حوادث المرور لازدياد عدد السكان ومشاكل على مستوى علاقة الجنسين مع بعض ، والجدول التالي يظهر تأثير حركة الهجرة على أنماط الحياة الاجتماعية لمجموعة مدن عربية أخذت بشكل عشوائي عن طريق استبيان قام به المعهد العربي لإنماء المدن في الرياض حيث وجد تأثير ملحوظ لازدياد حوادث المرور في المدن العينة التي تم الهجرة إليها وخصوصاً سورية حيث نجد ٦٠% من المدن العينة قد ارتفعت فيها بينما الحالات لم تزد . [١٣]

## ١ - ٧ : النهضة التاريخية لظهور مناطق السكن العشوائي في الوطن العربي :

إن انتشار ظاهرة مناطق السكن العشوائي في الوطن العربي مرت بعدة مراحل تاريخية وهي:

### المرحلة الأولى :

بدأت منذ أعوام (١٩٣٠-١٩٥٠) كما هو الحال في القاهرة وتميزت هذه المرحلة بنمو تلك الأحياء ولكن لم تكن على درجة كبيرة من التوسع والامتداد بسبب النمو السكاني غير المتسارع في البداية وظهرت الصناعة في مدن العواصم كما أن كثيراً منها كانت آنذاك تحت سيطرة الإستعمار .

### المرحلة الثانية :

امتدت بين أعوام ( ١٩٥٠-١٩٦٠ ) وهي المرحلة التي جاءت بعد الإستقلال ونيل كثيراً من بلدان الوطن العربي استقلالها ، وقد تبين أن ١٥% من جملة عشش القاهرة نشأت في هذه المرحلة وحول دمشق نشأت معامل النسيج والغزل والصناعات الغذائية والخفيفة ، وكانت هذه سبباً في قدوم المهاجرين من أنحاء الريف السوري إلى العاصمة دمشق ، وذلك بسبب الحاجة الماسة للعمل ، وبسبب تدني الإنتاج الزراعي في تلك المرحلة وتذبذب هطول الأمطار ، وكذلك الأمر بالنسبة إلى بقية المدن الكبرى العربية التي نالت استقلالها آنذاك ، كما أن ظهور الصناعة فيها استدعى الحاجة إلى مزيد من الأيدي العاملة ، فضلاً عن لجوء مئات الآلاف من اللاجئين الفلسطينيين إلى البلدان العربية المجاورة بعد نكبة ١٩٤٨ واحتلال الصهاينة لفلسطين ونشوء المخيمات ، كما هو الحال في دمشق وبيروت وعمان والقاهرة .

### المرحلة الثالثة :

المرحلة الواقعة بين ( ١٩٦٠-١٩٨٠ ) في هذه المرحلة توالى موجات الهجرة القادمة من الريف في أنحاء الوطن العربي إلى العواصم لأسباب عديدة ومنها رخص في ثمن الأراضي الزراعية حول المدن ، وسهولة إشادة المسكن العشوائي من الحجر الإسمنتي أو الخيم ، أو استخدام مواد البناء البسيطة في العمران من الخشب والألواح القصديرية أو الطين والقش وبسبب العدوان الصهيوني عام ١٩٦٧ واحتلال الصهاينة للجولان العربي السوري ، نزح أكثر من ٢٠٠ ألف مواطن عربي سوري آنذاك من الجولان إلى العاصمة دمشق ودرعا .

### المرحلة الرابعة :

وهي المرحلة بين ( ١٩٨٠-٢٠٠٠ ) اتسمت هذه المرحلة بزيادة حجم المدن الكبرى العربية وازدياد عدد سكانها بسبب ارتفاع معدلات النمو السكاني ، وازدياد حركة الهجرة الداخلية إلى العديد من العواصم العربية ، وبسبب الهجرة الخارجية الوافدة طلباً للعمل ، كما هو الحال في مدن الخليج العربي وطرابلس ، وبسبب اكتشاف النفط واستثماره والتطور العمراني - ازداد حجم مدن الخليج وسكانها طلباً للعمل ، ولكن نسبة النمو السكاني العشوائي تكاد تكون منخفضة، حيث أن أغلب الضواحي منظمة عمرانياً ومخططة وتصل نسبة التحضر فيها من (٩٠-١٠٠%) مقارنة ببقية المدن . [٤٨]

تأثير حركة الهجرة على أنماط الحياة الإجتماعية أنماط الحياة				مجموع مدن العينة	الدولة
زيادة حوادث المرور	زيادة نسبة الجريمة	تقليد المجتمعات الحضرية	التفكك الأسري		
١٠	--	٩	٩	٢٤	المملكة الأردنية
٥	٣	٣	١	٥	الإمارات المتحدة
--	١	١	--	١	البحرين
١١	٢	١٣	٤	١٧	تونس
--	١	٢	--	٥	الجزائر
١٣	٤	٨	١	٢٠	السعودية
--	١	--	--	٢	السودان
٣	٠	٠	٠	٥	<u>سوريا</u>
١	--	--	--	٢	سلطنة عمان
--	--	١	--	٤	دولة قطر
--	--	١	--	١	الكويت
--	--	١	١	٣	لبنان
٣	٢	١	١	٣	ليبيا
٩	٤	٩	٥	٢٥	المغرب
١	--	١	١	١	اليمن
--	١	--	١	١	اليمن الديمقراطية
٦٠	١٩	٥١	٢٥	١٢٠	الإجمالي

الجدول ( ٢ ) تأثير الهجرة على أنماط الحياة الإجتماعية - المصدر: [١٣]

\*\*\*\*\*



## الفصل الثاني: مناطق السكن العشوائي في الجمهورية

- ٢ - ١: مقدمة . ... ٣٠
- ٢ - ٢ : واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ... ٣٠
- ٢ - ٢ - ١ : السكن العشوائي في محافظة دمشق . ... ٣٢
- ٢ - ٢ - ٢ : السكن العشوائي في محافظة حلب . ... ٣٧
- ٢ - ٢ - ٣ : السكن العشوائي في محافظة حمص . ... ٣٩
- ٢ - ٣ : خصائص مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ... ٤١
- ٢ - ٣ - ١ : الخصائص العمرانية . ... ٤١
- ٢ - ٣ - ٢ : الخصائص البنائية . ... ٤٢
- ٢ - ٣ - ٣ : الخصائص السكانية والاجتماعية . ... ٤٢
- ٢ - ٣ - ٤ : الخصائص الاقتصادية . ... ٤٢
- ٢ - ٣ - ٥ : مدى توافر الخدمات العامة وشبكات المرافق . ... ٤٢
- ٢ - ٤ : مشاكل مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية . ... ٤٢
- ٢ - ٤ - ١ : المشاكل العمرانية . ... ٤٢
- ٢ - ٤ - ٢ : المشاكل البيئية . ... ٤٣
- ٢ - ٤ - ٣ : المشاكل الفيزيائية . ... ٤٣
- ٢ - ٤ - ٤ : المشاكل الاجتماعية . ... ٤٣
- ٢ - ٤ - ٥ : المشاكل الاقتصادية . ... ٤٣

- ٤٤ ... ٢- ٥ : نماذج السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- ٤٤ ... ٢ - ٥ - ١ : من ناحية الترخيص .
- ٤٥ ... ٢ - ٥ - ٢ : من ناحية موقعها بالنسبة للمخطط التنظيمي للمدينة .
- ٢ - ٦ : معالجة مناطق السكن العشوائي في اطار القوانين
- ٤٧ ... والمراسيم التشريعية .
- ٥٤ ... ٢- ٦ - ١ : نتائج التطور التشريعي .

## ٢-١: مقدمة :

في سورية نمت مناطق السكن العشوائي بشكل كبير وامتدت كي تحيط مساحات واسعة من البلاد ، وإن هذه المشكلة تظهر بشكل واسع في المدن الكبرى وتنخفض في المدن الأصغر ، وتشير إلى الخلل في معالجة قضايا السكن والإسكان وتعطي مؤشرات هامة عن الأوضاع الحياتية والاجتماعية لشريحة واسعة من المواطنين إضافة إلى ماتخلقه من تشويه وفوضى عمرانية للمدينة تقف عائقاً أمام التطور المنتظم لها ، وفي هذا الفصل سيتم تسليط الضوء على مناطق السكن العشوائي في اكبر المدن السورية مع ذكر لخصائص ونماذج هذا النوع من السكن في الجمهورية العربية السورية والقوانين التي تم اتباعها لمعالجة هذه المناطق .

## ٢-٢ : واقع مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية :

تعود ظاهرة السكن العشوائي إلى عدة عقود من الزمن مع بداية نزوح السكان من المناطق المحتلة .. إلا أن العقود الثلاثة الأخيرة شهدت نمواً سريعاً جداً لهذه الظاهرة... وقد ساهم هذا النمط من السكن ( في الثمانينات من القرن العشرين ) في تأمين ٦٥% من السكن في دمشق و ٥٠% على مستوى القطر .. يبلغ عدد المساكن العشوائية على مستوى سورية ١,٢ مليون مسكن ، ووصلت نسبة سكان هذه المناطق إلى ٤٥%/ من سكان دمشق و ٣٥%/ من سكان حلب و ٤٢%/ من سكان حمص . [١٨]

ينتشر هذا النوع من السكن بصورة رئيسية حول غالبية المدن الرئيسية وحسب التصنيف فإن غالبية هذه الأحياء طورت نتيجة التعدي على الأراضي الزراعية وقسم منها نتيجة وضع اليد وهذه الأحياء تختلف بشكل عام ( من حيث السوية ) عن أحياء الصفيح والسكن الهامشي المنتشر في بعض الدول الآسيوية والإفريقية . [١٨]

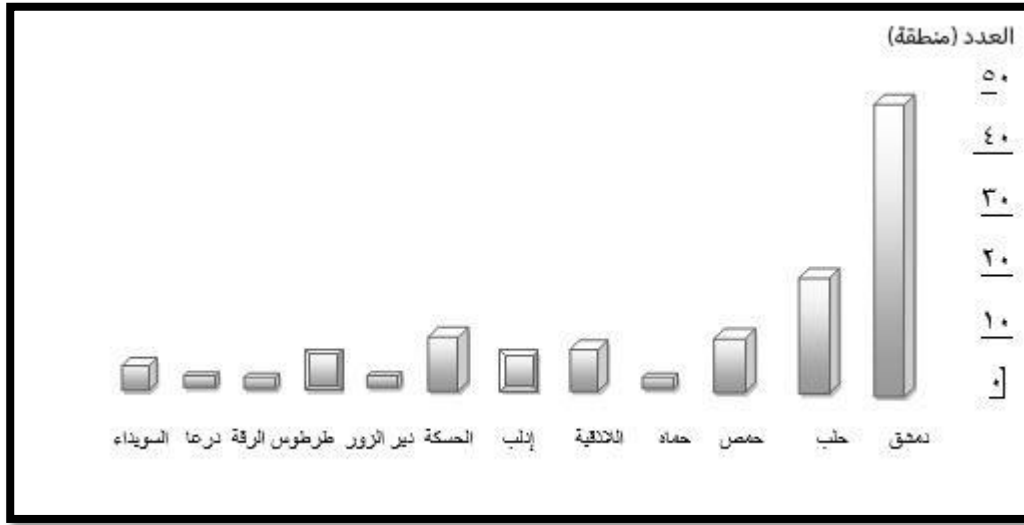
## ويوضح الجدول التالي عدد ومساحة مناطق المخالفات الجماعية في المحافظات :

اسم المحافظة	عدد مناطق المخالفات	المساحة الإجمالية	اسم المحافظة	عدد مناطق المخالفات	المساحة الإجمالية
دمشق وريفها	٥٠	١٢٧٠ هكتار	الحسكة	١٠	٩٤٢ هكتار
حلب	٢٢	٣٠٤٣ هكتار	طرطوس	٤	٢٢ هكتار
حمص	١١	٢٢٢٧ هكتار	الرقّة	٢	٦٧٥ هكتار
حمّاه	٢	٧٦٢ هكتار	دير الزور	٢	٢٥ هكتار
اللاذقية	٨	٧٢٢ هكتار	درعا	٢	١٨٧ هكتار
إدلب	٤	٩,٥ هكتار	السويداء	٤	٧٣٠ هكتار

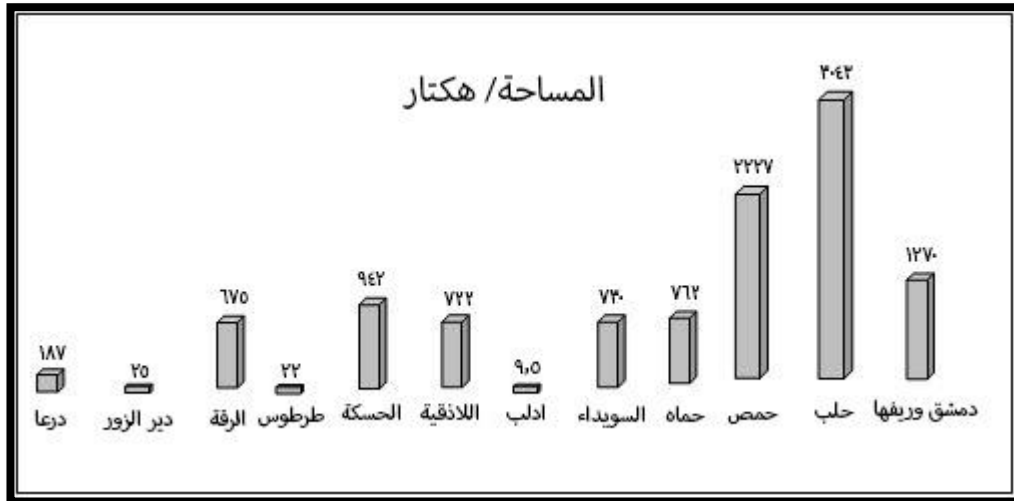
الجدول (٣) توزع مناطق السكن العشوائي في المحافظات السورية بحسب تقدير المكتب المركزي للإحصاء عام

٢٠٠٨ - المصدر : [١٨]

والأشكال ( ٣ ) ، ( ٤ ) توضح مايلي :



الشكل ( ٣ ) عدد المناطق العشوائية في المحافظات السورية - المصدر : [١٨]



الشكل رقم ( ٤ ) مساحة المناطق العشوائية في المحافظات السورية،المصدر : [١٨]

من ملاحظة الجدول السابق يتبين مايلي :

- يبلغ عدد مناطق السكان العشوائى في الجمهورية العربية السورية ١٢١ منطقة بمساحة ٩٦٨٢,٥ هكتار يقطن فيها ٧,٣٢ مليون نسمة يمثلون ٤٠% من إجمالي السكان . [١٨]
- تمثل محافظة حلب أكبر مساحة للمناطق العشوائية حيث تبلغ ٣١,٤% من مساحة المناطق العشوائية بالجمهورية .
- تمثل محافظة دمشق المركز الأول في نسبة عدد سكان المناطق العشوائية لعدد الحضر فيها حيث تبلغ هذه النسبة ٤٥% .
- تقطن أكبر نسبة من سكان المناطق العشوائية في محافظة حلب ويمثلون ١٩% من سكان المناطق العشوائية بالجمهورية .



- أقل محافظة من حيث مساحة المناطق العشوائية هي محافظة إدلب حيث تبلغ ٠,٠٩ % من مساحة المناطق العشوائية بالجمهورية .

توضح الأرقام السابقة إتساع حجم ظاهرة الإسكان العشوائي وانتشارها في المدن السورية ومساهمتها الواضحة في التخفيف من أزمة السكن لشرائح الدخل المحدود والمتوسط .. بحيث أصبحت تجربة لا يمكن تجاهلها .. [١٨]

وقد قامت الكثير من هذه العشوائيات في ظل غياب الدراسات الفنية وغياب الدراسات الجيولوجية والهندسية، وفي بعض المناطق في ظل مخاطر تتهددها بسبب وقوعها في مناطق معروفة بعدم استقرارها الجيولوجي. فقد كشفت إحدى الدراسات عن وجود منطقة بدمشق بطول عشرة كيلو مترات وعرض ٢٠-٣٠ متراً، تمتد من منطقة مشفى تشرين حتى مزرة ٨٦ مروراً بعش الورور وبرزة وركن الدين والشيخ محي الدين والمهاجرين، ويمتد تحت هذه المنطقة ما يسمى بنطاق التكهف تحت سطحي، وهو عبارة عن مغاور وكهوف تشكلت من انحلال طبقات الكلس الغفاري ، حيث شيدت فوق هذه المنطقة الكثير من المباني والبيوت يقطنها مئات الآلاف من السكان، وهم معرضون للخطر في أية لحظة.

وقد سبق في أوقات ماضية أن انهارت بعض البيوت في سفح قاسيون نتيجة بنائها فوق كهوف ومغاور، فضمن المواصفات الموجودة فإن نسبة غير قليلة من أبنية السكن العشوائي لن تصمد كثيراً حتى تتصدع وتسقط ولن تنتظر وقوع هزات أرضية وهناك أبنية أخرى مهددة بالتصدع وتحتاج إلى تدعيم كي يتم إنقاذها والحوول دون سقوطها! وقد سبق وحدث سقوط للأبنية السكنية في أماكن مختلفة مثل دف الشوك ومناطق السكن العشوائي في مدينة حلب جراء عدم التقيد بالشروط الفنية عند إ shade هذه الأبنية والتساهل في نسب الحديد والاسمنت التي دخلت في البناء.

وكان مجلس الوزراء السوري قد أقرّ في ٢٠٠٧ مشروع قانون التطوير والاستثمار العقاري، الذي تضمّن إحداث هيئة عامة تسمى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، تتولّى مهمة تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار؛ وذلك من أجل تفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار، وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في عملية التطوير العقاري . [١٨]

وفيمايلي نذكر بشكل موجز واقع مناطق السكن العشوائي في بعض المحافظات السورية :

٢ - ١ : السكن العشوائي في محافظة دمشق : لاشك أن هذه الظاهرة أصبحت ملموسة بشكل صريح في أنحاء دمشق وريفها وقد بلغ عدد مناطق السكن العشوائي حوالي ٣٦ منطقة والتي تحيط بدمشق بشكل عشوائي ويبلغ عدد السكان القاطنين فيها مايقارب ٨٧٨,٢٠٠/نسمة في مساحة قدرها ١٢٩,٥٧ هكتار.

وذلك في عام ١٩٩٤ وهذه المناطق أحاطت بمحافظة دمشق مشكلة حزام المخالفات وذلك في مناطق أعدت لوظائف معينة في المخطط التنظيمي ولم تنفذ لأسباب مختلفة . [١٣]

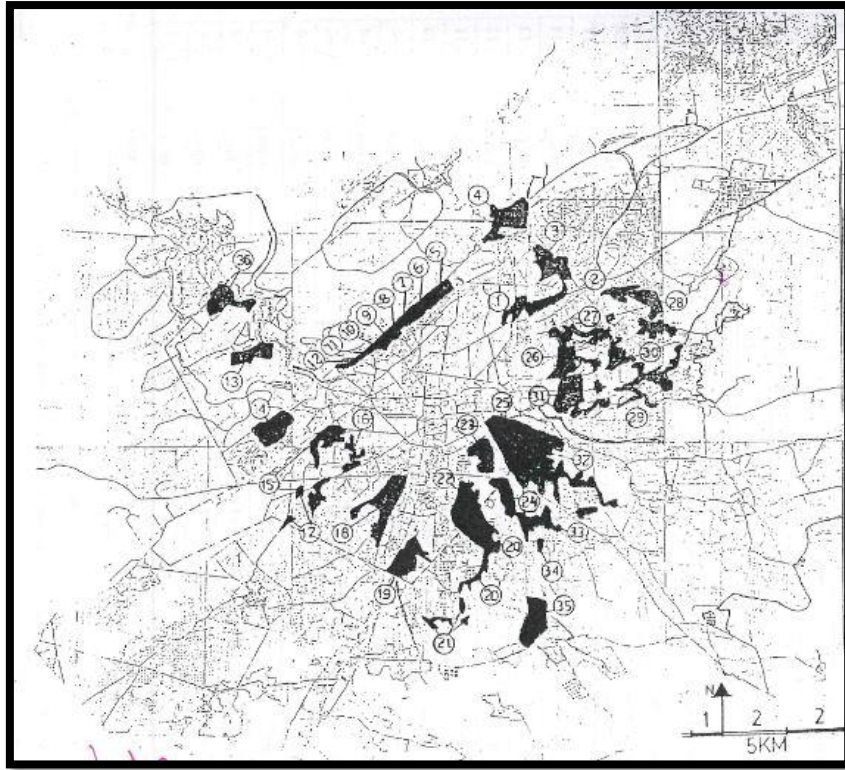
يعود بدء ظاهرة تشكل مناطق السكن العشوائي للهجرات الريفية في بداية الخمسينات إلى محافظة دمشق وبشكل مترافق مع إقامة الصناعات وتعزيز الدور الاقتصادي والإداري لها . واستمرت هذه الظاهرة وأخذت في الانتشار والتوسع في المناطق الزراعية المجاورة للمناطق المعمورة من المحافظة أو في مناطق الحماية وكذلك في أراضي قرى الضواحي الملاصقة لأطراف المحافظة . وأما في الثمانينيات والتسعينات فقد نمت هذه المناطق بتواتر كبير حتى باتت تضم قرابة ثلث سكان المدينة موزعين على ٣٦/ تجمع سكاني ضمن الحدود الإدارية للمدينة أو على امتدادها خارج الحدود الإدارية في المحيط المجاور للمحافظة . [١٧]

لقد توزعت مناطق السكن العشوائي على قسمين ، وذلك من خلال ارتباطها الإداري وعلاقتها بالمدينة، وعليه وجد أن مايقارب ٢٨ منطقة ( تجمع سكاني مخالف ) ضمن الحدود الإدارية للمدينة موزعة على محيط المدينة نشأت غالبيتها في مناطق معدة لأغراض غير السكن ، ووجد

المحافظة	عدد السكان ١٩٦٠ بالآلاف	معدل النمو بالآلاف	عدد السكان ١٩٧٠ بالآلاف	معدل النمو بالآلاف	عدد السكان ١٩٨١ بالآلاف	معدل النمو بالآلاف	عدد السكان ١٩٩٤ بالآلاف
دمشق	٥٥٧	٤١,٤	٨٣٦	٢٦	١١٠٩	١٧,٧٥	١٣٩٤
ريف دمشق	٣٦٩	٥٣,٤	٦٢١	٣٦	٩١٧	٤٦	١٦٤٦
دمشق + ريف دمشق	٨٩٨	٤٩,٦	١٤٥٧	٣٠,٤	٢٠٢٦	٣١,٧	٣٠٤٠
القطر	٤٥٦٥	٣٢,٨	٦٣٠٤	٣٣,٤	٩٠٤٦	٣٣,١	١٣٨١١
وبالنسبة لعدد السكان المتوقع في الأعوام القادمة بمعدل نمو سكاني قدره ٣١,٧ بالآلاف							
محافظة دمشق وريفها	عدد السكان بالآلاف ومعدل النمو المعتمد ٣١,٧ بالآلاف						
	١٩٩٤	١٩٩٥	٢٠٠٠	٢٠٠٥	٢٠١٠	٢٠١٥	٢٠٣٠
	٣٠٤٠	٣١٣٦	٣٦٦٦	٤٢٨٥	٥٠٠٨	٥٨٥٤	٦٨٤٢
الجدول ( ٤ ) تطور عدد السكان ومعدلات النمو السكاني لمحافظة دمشق وريف دمشق والإثنين معاً والقطر للأعوام ١٩٦٠-١٩٧٠-١٩٨١-١٩٩٤ ومعدلات النمو السكاني: المصدر : [ ١٣ ]							

أن عدد المناطق خارج الحدود الإدارية لمحافظة دمشق وعلى محيطها ثنائي مناطق ، أما بالنسبة لمنطقة مخيم اليرموك فهي تتبع إدارياً إلى اللجنة المحلية والتي تقوم بتسييرها ، وقد اعتبرت منطقة منظمة ، ونجد ذلك في المخطط ١ أماكن توضع مناطق السكن العشوائي في محافظة دمشق وريفها .

قدر عدد السكان للمناطق العشوائية داخل الحدود الإدارية لمحافظة دمشق عام ١٩٩٤ ب ٥٠٨٢٠٠/نسمة اعتماداً على حدود الأحياء المعتمدة من المكتب المركزي للإحصاء ، أما بالنسبة للمناطق الواقعة خارج الحدود الإدارية فقد بلغ عدد سكانها /٣٧٠٠٠٠/ نسمة ، وبالتالي يكون العدد الكلي لسكان المناطق العشوائية مايقارب /٨٧٨٢٠٠/ نسمة . والذي يمثل ٣٠% من سكان اقليم دمشق . والجدول التالي يبين لنا عدد السكان ومساحة كل منطقة سكن عشوائي فيها. [١٣]



الشكل ( ٥ ) أماكن تواضع مناطق السكن العشوائي في محافظة دمشق وريفها ، المصدر : [١٣]

رقم المنطقة	اسم المنطقة	رقم المنطقة	اسم المنطقة
١	قصر اللبلاد	١٩	العسالي
٢	مخالفات القابون	A ٢٠	التضامن
3A	حي تشرين	B٢٠	يلدا
B٣	حي تشرين	٢١	الحجر الأسود
A٤	عش الورور	٢٢	بستان الزهور (دف الشوك)
4B	عش الورور	٢٣	بستان الدور
٥	أسد الدين	A٢٤	القزاز
6	نقشبندي	24B	القزاز
٧	أيوبية	٢٥	طباله + دويلعة
٨	أبو جرش	٢٦	جوبر
٩	صالحية	٢٧	زملكا
١٠	شورى	٢٨	عربين - حمورية
١١	مصطبة	٢٩	حرة-سقا-كفر بطنا
١٢	مرابط	٣٠	حرة - زملكا
١٣	بستان الرز	٣١	عين ترما
١٤	جبل المزة ٨٦	٣٢	مخيم جرمانا ومحيط المخطط التنظيمي لجرمانا
A١٥	خلف الرازي	٣٣	سيدي مقداد
B١٥	خلف الرازي	٣٤	ببيل - بيت سحم
A١٦	كفر سوسة	٣٥	غرب قبر الست
B١٦	كفر سوسة	A٣٦	قدسيا
١٧	اللوان	B٣٦	قدسيا
١٨	دحايل - نهر عيشة		

الجدول ( ٥ ) المناطق السكنية العشوائية في محافظة دمشق وريفها المحيط . المصدر : [١٣]

رقم واسم المنطقة	دائرة الخدمات التابعة لها	المساحة (هكتار)	عدد السكان المقدر (نسمة)
١ - قصر اللباد	١٠ - برزة والقابون	٢١,٧٥	٥٥٠٠
٢ - القابون	١٠ - برزة والقابون	٤٨	٢٥٩٠٠
٣ - Aحي تشرين	١٠ - برزة والقابون	١٠٠	٣٥٠٠٠
٤ - B عش الورور	١٠ - برزة والقابون	٣٥	٧٠٠٠
٥ - أسد الدين	١ - ركن الدين	٣٠	١٥٠٠٠
٦ - نقشبندي	١ - ركن الدين	٣٦,٩٠	١٣٥٠٠
٧ - أبوبية	١ - ركن الدين	١٥,٦٠	٩٠٠٠
٨ - أبو جرش	١ - ركن الدين	١٣,٧٥	٩٠٠٠
٩ - صالحية	١ - ركن الدين	٢٠	٩٥٠٠
١٠ - شوري	٢ - مهاجرين	١٤,٤٠	٥٣٠٠
١١ - مصطفىة	٢ - مهاجرين	٦,٩٠	٢٥٠٠
١٢ - مرابط	٢ - مهاجرين	١٥	٤٣٠٠
١٣ - بستان الرز	١١ - دمر	٥٠,٧٥	١٣٢٠٠
١٤ - جبل المزة - ٨٦	٣ - المزة	٨٢,٥٠	٣٧٥٠٠
١٥ - Aخلف الرازي	٣ - المزة	٤١	٨٦٠٠
١٥ - Bخلف الرازي	٣ - المزة	٤	٨٠٠
١٦ - Aكفر سوسة	٣ - المزة	٣٠	٦٠٠٠
١٦ - Aكفر سوسة	٣ - المزة	٥	١٠٠٠
١٧ - اللوان	٣ - المزة	٣٣	١١٦٠٠
١٨ - دحاديل نهر عيشة	٣ - المزة	٩٣	٣٢٥٠٠
١٩ - العسالي	٥ - القدم	٣٦,٩٠	١٢٩٠٠
٢٠ - Aالتضامن	مخيم اليرموك	١٤٧	١٢١٧٠٠
٢٢ - بستان الزهور (دف الشوك)	٦ - الشاغور	٣٣	٨٢٠٠
٢٣ - بستان الدور	٦ - الشاغور	٥٦,٢٥	١٤٠٠٠
٢٤ - Aالقرزاز	٦ - الشاغور	٨	٢٠٠٠
٢٥ - طبالة ودويلعة	٦ - الشاغور	١٣٨,٧	٦٢١٠٠
٢٦ - جوير	٩ - جوير	٧٦,٥	١٨٠٠٠
٣٦ - Aقدسيا	١١ - دمر	٦٤	١٦٦٠٠
المجموع		١٢٥٦,٩	٥٠٨٢٠٠

الجدول ( ٦ ) المناطق السكنية العشوائية في محافظة دمشق ومساحتها وعدد سكانها في داخل وخارج حدودها الإدارية - المصدر : [ ١٣ ]

## ٢-٢-٢: السكّن العشوائي في محافظة حلب :

أغلبية المناطق العشوائية كان لها دور سلبي في الأزمة السورية وخاصةً في القرى والمناطق المتاخمة لمحافظة حلب .  
تنتشر مناطق السكّن العشوائي التابعة إدارياً لمحافظة حلب داخل المخطط التنظيمي للمدينة على مساحة إجمالية ٣٣٢٠ هكتار . ويقيم فيها حوالي ٨٦٥٠٠٠ نسمة وفق تقديرات البلدية عام ٢٠١١ . وقد بدأ بالنشوء في فترات زمنية مختلفة منها مابداً قبل عام ١٩٧٠ (الشيخ خضر - المالكية - الشيخ سعيد - حندرات - المنطقة الجنوبية وتوسعها - تل الزراير - أنصار غربي - كفر دامل - خان العسل والدويرينة) ومنها نشأ بين عامي ١٩٧٠-١٩٩٠ (العويجة - الحيدرية - عين التل - الشيخ فارس - توسع الأشرفية والشيخ مقصود - الشيخ نجار - جبل بدرو - المعصرانية - كرم الجزماتي - النيرب - الأنصاري) . [٤٢]

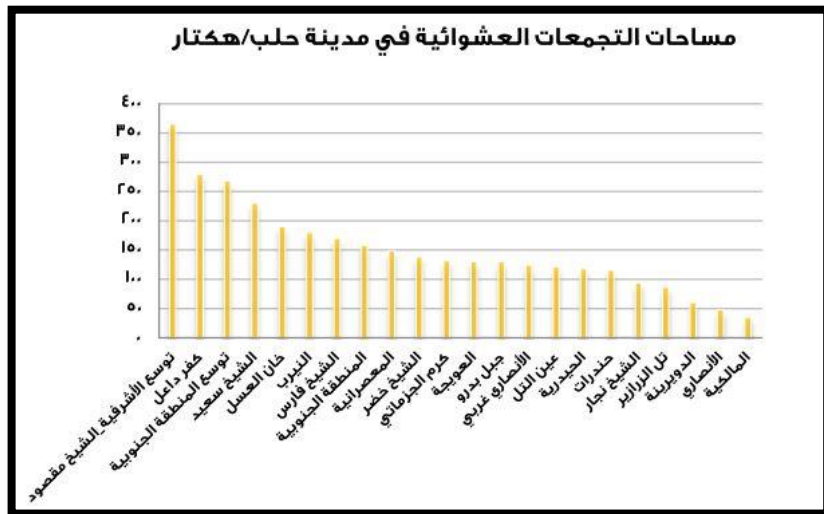
عدد المناطق العشوائية	المساحة الإجمالية/ ه	عدد سكان/ن	كثافة وسطية ن/ه
٢٢	٣٣٢٠	٨٦٥٠٠٠	٢٦٧

الجدول ( ٧ ) بيانات إجمالي مناطق السكّن العشوائي في حلب- المصدر : [٤٢]

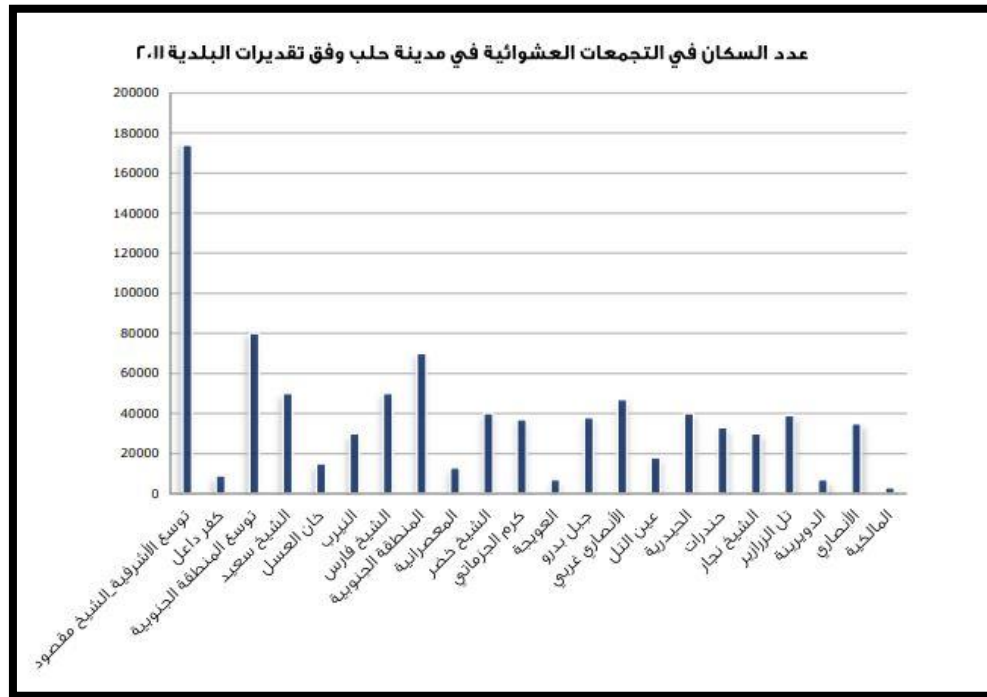
يتنوع الموطن الأصلي للسكان بين أغلبية من مناطق مختلفة من ريف حلب ومدينة مركز المحافظة ومدن وأرياف المحافظات الأخرى . وبعضها للاجئين الفلسطينيين (مخيم حندرات والنيرب ) وأخرى للبدو / العجر (جبل بدرو) .

أما عن الأنشطة الاقتصادية فتنتشر الورش المتنوعة في هذه التجمعات ، وتتنوع مهن القاطنين بين العمال المياومين وفي المصانع وفي العاملين في القطاع العام من الموظفين كما يلاحظ وجود بطالة هذه التجمعات .

ملاحظة :لقد تم استكمال بعض المعلومات الإضافية من الدراسات التي قامت بها GTZ كذلك من الدراسات التفصيلية . [٤٢]

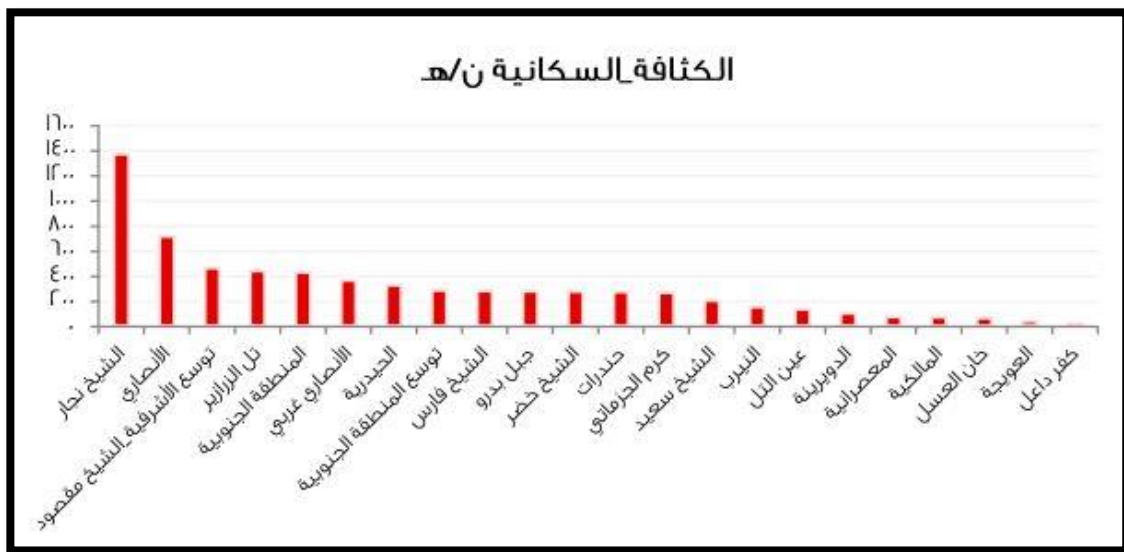


الشكل ( ٦ ) مساحات مناطق السكّن العشوائي في محافظة حلب / هكتار.المصدر : [٤٢]



الشكل ( ٧ ) عدد السكان في مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب وفق تقديرات البلدية ٢٠١١ / نسمة

المصدر : [٤٢]



الشكل ( ٨ ) الكثافة السكانية في مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب وفق تقديرات البلدية ٢٠١١ / نسمة / هكتار

المصدر : [٤٢]

الكود	اسم التجمع	مساحة التجمع هكتار	عدد السكان وفق تقديرات البلدية ٢٠١١	الكثافة السكانية ن / هـ
٠٢٠١	حندرات	١١٥	٣٣٠٠٠	٢٨٧
٠٢٠٢	العويجة	١٣٠	٧٠٠٠	٥٤
٠٢٠٣	الحيدرية	١١٨	٤٠٠٠٠	٣٣٩
٠٢٠٤	عين التل	١٢١	١٨٠٠٠	١٤٩
٠٢٠٥	الشيخ فارس	١٧٠	٥٠٠٠٠	٢٩٤
٠٢٠٦	الشيخ خضر	١٣٨	٤٠٠٠٠	٢٩٠
٠٢٠٧	توسع الاشرافية-الشيخ مقصود	٣٦٥	١٧٤٠٠٠	٤٧٧
٠٢٠٨	الشيخ نجار	٩٤	٣٠٠٠٠	٣١٩
٠٢٠٩	جبل بدرو	١٣٠	٣٨٠٠٠	٢٩٢
٠٢١٠	المعصرانية	١٤٩	١٣٠٠٠	٨٧
٠٢١١	كرم الجزماتي	١٣٢	٣٧٠٠٠	٢٨٠
٠٢١٢	المالكية	٣٥	٣٠٠٠	٨٦
٠٢١٣	الدويرينة	٦٠	٧٠٠٠	١١٧
٠٢١٤	النيرب	١٨٠	٣٠٠٠٠	١٦٧
٠٢١٥	المنطقة الجنوبية	١٥٨	٧٠٠٠٠	٤٤٣
٠٢١٦	توسع المنطقة الجنوبية	٢٦٨	٨٠٠٠٠	٢٩٩
٠٢١٧	الشيخ سعيد	٢٣٠	٥٠٠٠٠	٢١٧
٠٢١٨	تل الزراير	٨٦	٣٩٠٠٠	٤٥٣
٠٢١٩	الأنصاري	٤٨	٣٥٠٠٠	٧٢٩
٠٢٢٠	الأنصاري غربي	١٢٤	٤٧٠٠٠	٣٧٩
٠٢٢١	خان العسل	١٩٠	١٥٠٠٠	٧٩
٠٢٢٢	كفر داعل	٢٧٩	٩٠٠٠	٣٢

الجدول ( ٨ ) جدول بيانات مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب- المصدر : [٤٢]

## ٢ - ٣ : السكن العشوائي في محافظة حمص :

بدأ عدد سكان محافظة حمص يزداد بشكل متسارع ابتداءً من النصف الثاني من سبعينيات القرن العشرين ولم ترافق هذه الزيادة السكانية إجراءات تخطيطية كافية لتوجيه تطور المحافظة واستيعاب هذه الزيادة وما نتج عنها من احتياجات سكنية وخدمية ، وهذا أدى إلى زيادة الكثافة السكانية في الأحياء السكنية وإلى تنامي مناطق السكن العشوائي ... لم تنجح فكرة الضواحي السكنية (كضاحية الوليد وضاحية غرب طريق دمشق) التي بدأ إنشاؤها في أواخر السبعينات بمواكبة النمو السكاني وحاجاته وذلك للتأخر الكبير في إنجاز هذه الضواحي وكذلك لعدم تناسب عدد الوحدات السكنية مع الحاجة الفعلية للسكن .. [٣٧]

يمتد السكن العشوائي في محافظة حمص من الشمال الشرقي (حي دير بعلبة) حتى الجنوب (حي وادي الذهب) مروراً بأحياء السبيل والبياضة وكرم الزيتون والمهاجرين وباتجاه طريق فيروزة وطريق حمص دمشق بالإضافة إلى جزء من الجنوب الغربي (حي الشمس) والجهة الغربية (حي بابا عمرو) . تبلغ المساحة التقريبية لهذه الأحياء حوالي ٢٢٢٧ هكتار وهي تشكل حوالي ٥٠% من مساحة محافظة حمص . ويقطن فيها حوالي ٤٢% من عدد السكان الكلي لمحافظة حمص .



وحسب تصنيف السكن العشوائي فإن غالبية هذه المناطق هي أحياء مخالفات كونها امتدت على أرض زراعية والبعض منها نشأت بوضع اليد على أراضٍ مستملكة من الدولة أو أراض ذات ملكية خاصة ، وعموماً لا يتم التمييز محلياً بين هذين النمطين وعادةً يطلق على هذه المناطق أحياء المخالفات أو أحياء السكن العشوائي ..

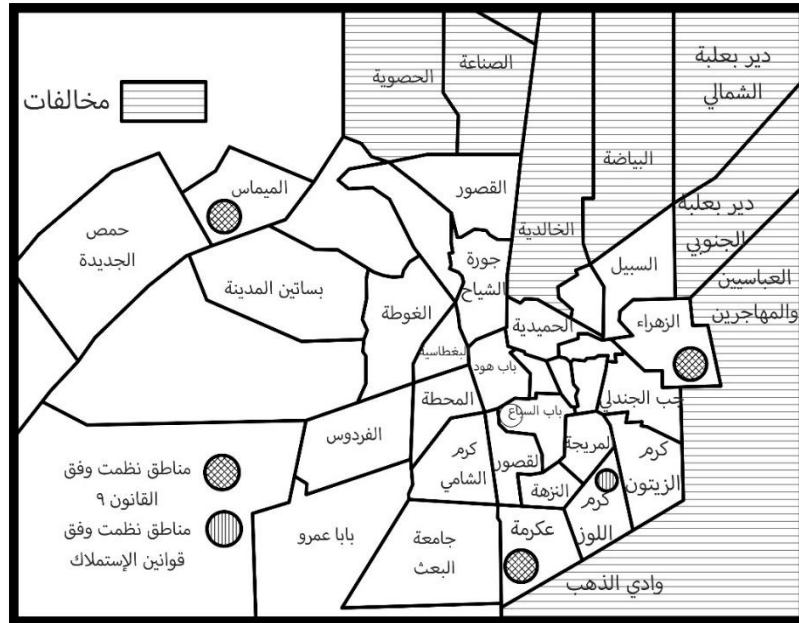
وقد تم تحديد مناطق السكن العشوائية في محافظة حمص وفقاً لقرارات وزارة الإدارة المحلية ومحافظة حمص على النحو التالي :

- المنطقة العقارية الأولى (دير بعلبة): تقع شمال شرقي محافظة حمص ، وتتضمن حي دير بعلبة القديم (قرية دير بعلبة) والبياضة وتبلغ مساحتها حوالي ٧٠٠ هكتار.
- المنطقة العقارية الثانية (بابا عمرو): وتقع جنوب غرب محافظة حمص إلى جوار منطقة البساتين ، وتبلغ مساحتها حوالي ٢٠٧ هكتار .
- المنطقة العقارية الثالثة : المنطقة العقارية الثالثة (كرم اللوز ، كرم الزيتون ، وادي الذهب): وتقع جنوب شرق محافظة حمص وتبلغ مساحتها ٣٥٠ هكتار .
- المنطقة العقارية الرابعة : وتقع شرق المحافظة ، وتضم كل من (حي السبيل و حي العباسية والأرمن الشرقي والأرمن الجنوبي ومحيط مقبرة الفردوس وحي المهاجرين) وتبلغ مساحتها ٤٨٤ هكتار .
- المنطقة العقارية الخامسة : وتبلغ مساحتها حوالي ٤٤,١٧ هكتار .
- المنطقة العقارية زيدل : وتبلغ مساحتها حوالي ٢٢,٥٢ هكتار .
- المنطقة العقارية بساتين الوعر : وتبلغ مساحتها حوالي ١٠,٣٣ هكتار .
- المنطقة العقارية زور المزرعة : وتبلغ مساحته حوالي ١,٧٠ هكتار .
- المنطقة العقارية فيروزة : وتبلغ مساحتها حوالي ٢٧,٨١ هكتار.
- المنطقة العقارية الحصوية : وتبلغ مساحتها حوالي ٣٠,٩٦ هكتار .

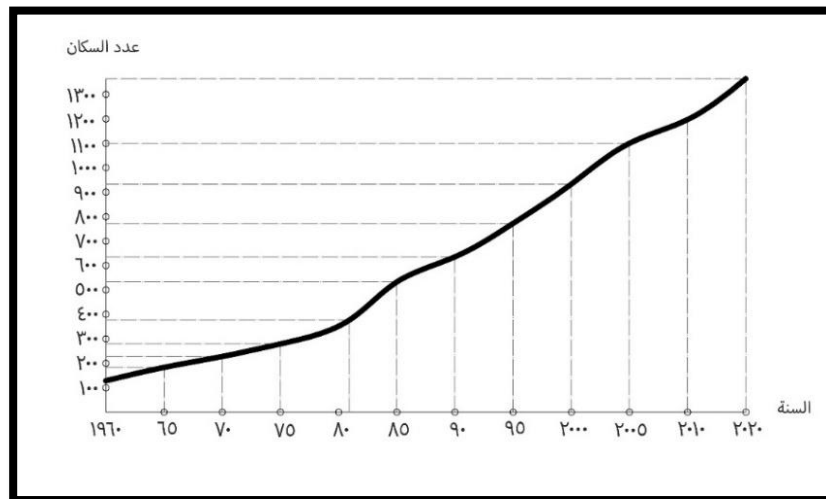
اسم التجمع	المناطق العشوائية الواقعة ضمنه	مساحة التجمع (هكتار)
المنطقة العقارية الأولى (دير بعلبة)	حي دير بعلبة القديم - البياضة	٧٠٠
المنطقة العقارية الثانية (بابا عمرو)	بابا عمرو	٢٠٧
المنطقة العقارية الثالثة	كرم اللوز-كرم الزيتون-وادي الذهب	٣٥٠
المنطقة العقارية الرابعة	السبيل-العباسية-الأرمن الشرقي-الأرمن الجنوبي-محيط مقبرة الفردوس-المهاجرين	٤٨٤
المنطقة العقارية الخامسة	-	٤٤,١٧
المنطقة العقارية زيدل	زيدل	٢٢,٥٢
المنطقة العقارية بساتين الوعر	بساتين الوعر	١٠,٣٣
المنطقة العقارية زور المزرعة	زور المزرعة	١,٧
المنطقة العقارية فيروزة	فيروزة	٢٧,٨١
المنطقة العقارية الحصوية	الحصوية	٣٠,٩٦

الجدول ( ٨ ) جدول بيانات مناطق السكن العشوائي في محافظة حمص- المصدر : إعداد الباحث.

وقد صدر بين عامي ١٩٩٨ - ٢٠٠٠ عدة قرارات نظم بموجبها عدد من مناطق السكن العشوائي ضمن المنطقة العقارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة بمساحة تقريبية حوالي ١٨٠٠ هكتار وتشكل مجملها حوالي ٨٠% من مساحة مناطق السكن العشوائي في المحافظة. [٣٩]



الشكل ( ٩ ) مخطط عقاري لمحافظة حمص تظهر مناطق السكن العشوائي حيث تحيط بالمحافظة وتشكل نسبة كبيرة من مساحتها. المصدر : [٣٩]



الشكل ( ١٠ ) تطور سكان محافظة حمص من ١٩٦١ - ٢٠٢٠ المصدر : [٣٩]

### ٣-٢ : خصائص مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية :

تتميز مناطق السكن العشوائي بالعديد من الخصائص نوضحها كالاتي :

#### ٢ - ٣ - ١ - الخصائص العمرانية :

تميزت هذه المناطق من الناحية العمرانية بمايلي :

- الطرق لا تتفق مع الأسس والمعايير التخطيطية .

- النشأة العفوية للمباني على شكل نمط مبعثر غير منتظم في تكوين عضوي تلقائي يتميز بالطرق الضيقة وبعضها لايسمح عرضها بمرور السيارات.

## ٢ - ٣ - ٢ - الخصائص البنائية :

- يمكن ذكر بعض الخصائص البنائية لهذه المناطق ومنها :
- تباين ارتفاعات المباني مع عدم وجود اكساء للواجهات .
- تباين أنماط الإسكان بين المباني متعددة الطوابق والمباني الشعبية ذات الأحواش وبعضها مباني ذات حوائط حاملة ومبنية بمواد بناء تقليدية مثل الأحجار والأخشاب وبعضها مباني هيكلية حديثة .
- معظم الأبنية لم تحصل على تراخيص بناء فهي مباني غير قانونية ولا تلتزم بالأنظمة البنائية من حيث الارتفاعات ونسب البناء وغيرها .

## ٢ - ٣ - ٣ - الخصائص السكانية والاجتماعية :

أما من الناحية السكانية والاجتماعية فتتميز ب :

- ارتفاع الكثافات السكانية التي تصل في بعض المناطق إلى نسب كبيرة .
- ارتفاع معدل التزاحم في الغرفة الواحدة ليصل إلى ٣ أشخاص / الغرفة.
- ارتفاع حجم الأسرة ليصل إلى ٦ أشخاص أو أكثر .

## ٢ - ٣ - ٤ - الخصائص الاقتصادية :

معظم العاملين يعملون بالحرف اليدوية حيث إن سكان هذه المناطق بعيدين عن أي محاولة للتطوير أو اكتساب مهارات جديدة تزيد من قدرتهم الإنتاجية في سوق العمل .

## ٢ - ٣ - ٥ - مدى توافر الخدمات العامة وشبكات المرافق :

- توزيع منشآت الخدمات العامة يتم بصورة عشوائية .
- نقص أو عدم كفاءة شبكات المرافق العامة بصفة عامة .
- لا يوجد نظام لنظافة الشوارع وجمع القمامة بطريقة منظمة من المنازل والشوارع.

## ٢ - ٤ : مشاكل مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية :

### ٢ - ٤ - ١ : المشاكل العمرانية :

- عدم إمكانية توفير منشآت الخدمات العامة نتيجة عدم وجود مخططات عمرانية وتقسيمات أراضي سليمة مخططة وفقاً لمعايير تخطيطية ولوائح تنظيمية وعدم توافر أراضي مخصصة للخدمات العامة والمرافق .
- تدني حالة شبكة الطرق وممرات المشاة وعدم ملائمتها لحجم الحركة عليها وصعوبة استخدامها في حالات الطوارئ .

- ضعف ارتباط هذه المناطق بمشروعات التنمية على مستوى المحافظة نتيجة لصعوبة تطوير وتفاعل مثل هذه المناطق مع النسيج العمراني المخطط بالمحافظة .
- تدني الحالة البنائية للهيكل العمراني بهذه المناطق نتيجة لعدم التزام الملاك بالإشتراطات والأنظمة البنائية .
- التداخل في استعمالات الأراضي مثل تداخل الاستعمالات السكنية مع الإستعمالات الصناعية والورش والمستودعات .
- تشوه البيئة العمرانية نتيجة لعدم الإلتزام بالأنظمة والتشريعات المنظمة للعمران بهذه المناطق.
- وجود نقص كبير في الخدمات التعليمية ، الصحية ، الثقافية ، الترفيهية والمساحات الخضراء .
- ظهور خلل في التوازن العمراني للمحافظة بسبب التباين بين نسيجها العمراني والمخطط العشوائي . [٢١]

#### ٢ - ٤ - ٢ : المشاكل البيئية :

- ارتفاع معدل التلوث البيئي وظهور المشاكل البيئية مثل تلوث المياه والهواء وعدم توافر شبكة مياه شرب صحية وعدم وجود شبكة صرف صحي مخططة . [٢١]

#### ٢ - ٤ - ٣ : المشاكل الفيزيائية :

- ارتفاع معدل التلوث السمعي نتيجة تداخل استعمالات الأراضي وعدم الإلتزام بالقوانين والمعدلات التخطيطية .
- الإحساس بالتشوه البصري نتيجة التباين بين المناطق العشوائية وما يجاورها من مناطق عمرانية مخططة . [٢١]

#### ٢ - ٤ - ٤ : المشاكل الاجتماعية :

- تدني المستوى الاجتماعي والاقتصادي والتعليمي لسكان هذه المناطق .
- ظهور الانحراف الإجتماعي والأخلاقي بنسبة أكبر في المناطق العشوائية .
- ارتفاع في معدل البطالة ونسبة الجهل والامية بين فئات المجتمع بالمناطق العشوائية. [٢١]

#### ٢ - ٤ - ٥ : المشاكل الاقتصادية :

- ارتفاع تكاليف توصيل شبكات المرافق وتأسيسها .
- انخفاض مستوى الدخل للأسر القاطنة بهذه المناطق .
- ارتفاع تكاليف تحسين وتطوير البيئة العمرانية بهذه المناطق . [٢١]

## ٢- ٥ : نماذج السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية :

هناك عدة نماذج للسكن العشوائي نميزها كالآتي :

٢ - ٥ - ١ : من ناحية الترخيص .

٢ - ٥ - ٢ : من ناحية موقعها بالنسبة للمخطط التنظيمي للمدينة .

٢ - ٥ - ١ : من ناحية الترخيص ويمكن تصنيفها إلى نوعين :

أ- **إنشاءات بدون ترخيص :** وبالتالي تفتقد إلى الشروط الفنية والإدارية الصحيحة للبناء كما تفتقر أيضاً للتنظيم العمراني الصحيح .

ب- **إنشاءات مخالفة للتراخيص الممنوحة من قبل البلديات :** وهي تجاوز أو إهمال بعض الشروط الفنية للبناء .

• وفي كلتا الحالتين ينجم عن هذه المخالفات اختلال في البنية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمدينة وبتفصيل هذين النوعين نجد مايلي : [١٥]

• **مخالفات في الأبنية قبل الترخيص :**

- الإضافات (الأفقية أو الشاقولية ) التي تتم بمخالفة المخطط المساحي الأصلي وبيان القيد العقاري ، كبناء غرف أو مرافق أو تسقيف سماوي ، أو حفر أقبية غير موجودة أصلاً .

- الهدم بدون ترخيص ، الذي يعني عدم وجود إشراف فني أو خطة هندسية للتدعيم أثناء الهدم أو الحفر .

- إزالة بعض العناصر الإنشائية والمعمارية أو تحويلها والتي تمثل عناصر تراثية في مباني المدينة القديمة :

• سقف غمس يؤدي إلى سقف بيتوني .

• قنطرة (فتحة قوسية ) تؤدي إلى نجفة أفقية .

• فتحات إضافية في الجدران الداخلية أو الخارجية .

• تحويل الشبابيك إلى أبواب .

• رفع عمود واستبداله بجسر .

• استبدال كشك خشبي بآخر بيتوني (دون خبرة ومعرفة هندسية ) .

كل ذلك وغيره يؤدي إلى أخطاء إنشائية أثناء أو بعد التنفيذ ، بما يهدد سلامة السكان أو السلامة العامة .

- التعدي على الأملاك العامة بالإنشاء عليها (دون ترخيص أو مراقبة ) ، كالركوب

على أحد جوانب الطريق ، مما يؤدي إلى ضيق فيه ، أو بناء على أرض فارغة تملكها الدولة ، أو رمي الأنقاض والنفايات فيها .

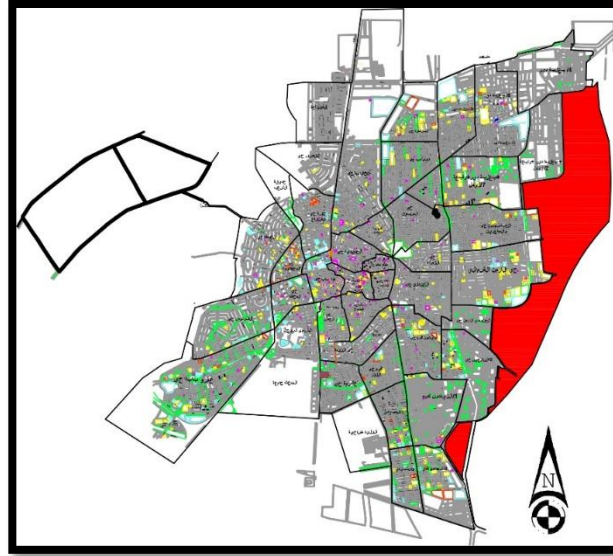
- مخالفات تغيير الصفة العمرانية من سكن إلى تجارة أو صناعة أو غير ذلك . [١٥]

## • مخالفات في الأبنية بعد الترخيص :

- يلجأ بعض الحاصلين على رخصة الهدم وإعادة البناء ، إلى استخدام آليات حفر ضخمة (تركس أو حفارات ميكانيكية ) ، لانتاسب العمل ضمن النسيج التقليدي للمدينة ويؤدي ذلك إلى خطر تصدع في أساسات الجوار أو انهيار في جدران ذلك الجوار .
- تغيير في معطيات الرخصة وذلك :
- ✓ بعدم الالتزام في تطبيق المخطط الممنوحة بموجبه الرخصة (كتنفيذ فتحات على الواجهة غير موثقة في المخطط ) أو الزيادة في عددها أو تغيير شكلها ( من نافذة إلى باب ) .
- ✓ بإضافة عناصر غير موثقة في مخطط الرخصة ( كإحداث دكان ) أو حفر وإضافة أقبية غير موجودة أصلاً ( ولم يرخص لها ) ، يؤدي ذلك إلى إيجاد حالات غير مدروسة وغير مدققة إنشائياً وغير موثقة معمارياً .
- ✓ تجاهل شروط الرخصة في أسلوب بناء الواجهات ، ومخالفة قواعد البناء التقليدية ، أو استخدام مواد بناء غير محلية أصلية ومعتمدة ، ويؤدي ذلك إلى تشويه في الواجهات وفي الشكل التقليدي العام للمدينة . [١٥]

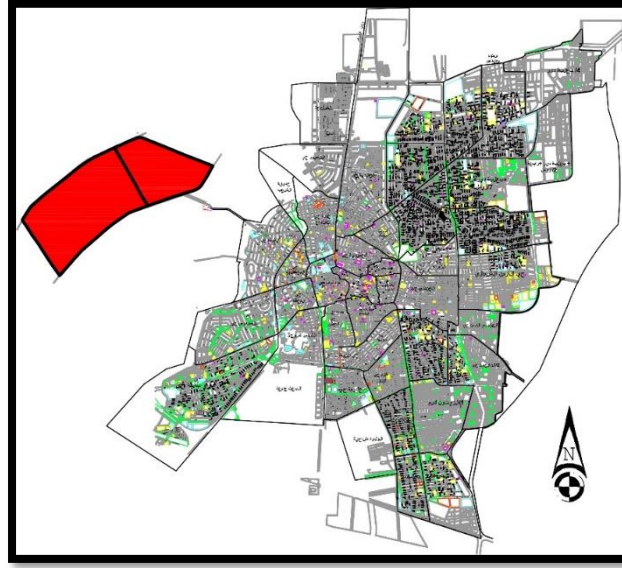
## ٢ - ٥ - ٢ : من ناحية موقعها بالنسبة للمخطط التنظيمي للمحافظة ويمكن تصنيفها إلى ثلاثة أنواع وهي :

- منطقة تقع على حدود المخطط التنظيمي وتنطبق حدودها على حدوده تماماً : مثال أرض الحماية الشرقية . وهو المثال التطبيقي في هذا البحث .



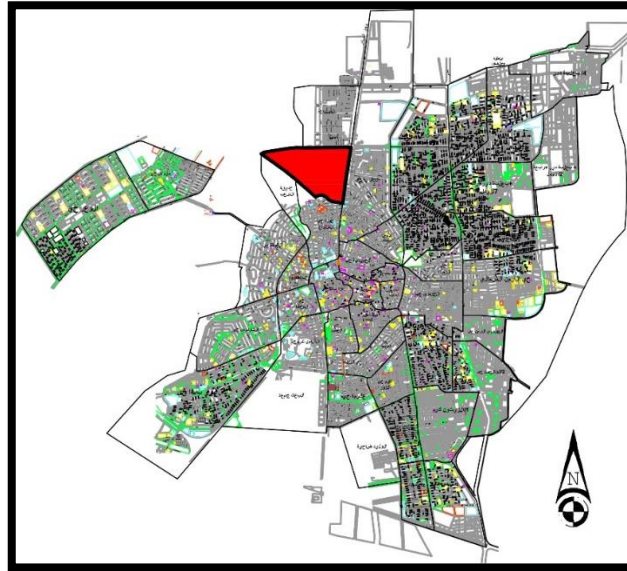
الشكل ( ١١ ) : يبين موقع الأرض بالنسبة لمخطط محافظة حمص . المصدر : إعداد الباحثة

- منطقة تقع خارج حدود المخطط التنظيمي وبعيدة عن حدوده : مثال الوعر ولايد من التنويه أن حي الوعر هو منطقة توسع تم تخطيطها مسبقاً قبل أن تصبح منطقة سكن عشوائي .
- و تم ذكر مثال مشابه لهذه الحالة في الفصل الرابع وهو الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داغل في محافظة حلب .



الشكل ( ١٢ ) : يبين موقع حي الوعر بالنسبة لمخطط محافظة حمص . المصدر : إعداد الباحثة

- منطقة تقع ضمن حدود المخطط التنظيمي ولكنها عشوائية : مثال حي الشماس ، القصور ، حي الوليد ....
- تم ذكر مثال مشابه لهذه الحالة في الفصل الرابع وهو استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير في سفح قاسيون .



الشكل ( ١٣ ) : يبين موقع حي القصور بالنسبة لمخطط محافظة حمص . المصدر : إعداد الباحثة



## ٢- ٦ : معالجة مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية في إطار القوانين

### والمراسيم التشريعية :

تم اتباع عدة سياسات في الجمهورية العربية السورية لمعالجة ظاهرة نمو مناطق السكن العشوائي والمخالفات التي تنتج عنها ، وتتلخص في إصدار العديد من القوانين والمراسيم التشريعية في سبيل الحد من انتشارها ، نذكرها في الجدول الآتي : [١٦]

القانون / المرسوم	الوظيفة الأساسية له
القانون رقم ٤٤ لعام ١٩٦٠	ينظم السكن المخالف
القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤	يحدد طريقة التنظيم العمراني للمدن من خلال تقسيم الأراضي
القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩	يسمح للمدن المركز باستملاك الأراضي لتنفيذ مخطتها التنظيمي
القانون ٢٣ لعام ٢٠١٥	قانون تنفيذ التخطيط
القانون رقم ٥ لعام ١٩٨٢	يحدد إجراءات إعداد المخطط التنظيمي
القانون رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣	يسمح للبلديات والوحدات الإدارية باستملاك الأراضي للمشاريع العامة
القانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠	تعديل للقانون رقم ٦٠ ، ويمنع البيع غير الشرعي للأراضي لتجنب الاستملاك بأسعار منخفضة مقدرة من قبل الحكومة
القانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣	تعديل للقانون رقم ٤٤ ، يحدد معايير لإزالة المباني المخالفة من ناحية نظام الضابطة
القانون رقم ٥٩ لعام ٢٠٠٨	يزيل الأبنية المخالفة ومخالفات البناء كافة
القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨	يثبت الملكيات للعقارات في مناطق السكن العشوائي
القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٧	يحدد طرق التنظيم العمراني للمدن وتقسيم الأراضي وهو تعديل للقانون رقم ٩/

الجدول ( ٩ ) القوانين التشريعية في الجمهورية العربية السورية .المصدر : [١٦]

ونوضح هذه القوانين كمايلي :

### القانون رقم ٤٤/ لعام ١٩٦٠ ينص على :

- إزالة مخالفات الأبنية بالهدم عندما يكون البناء المخالف : ( متجاوزاً على التخطيط المصدق ، واقعاً ضمن الأملاك العامة ، مشوهاً للمنظر العام ...الخ من الشروط التي عدتها مواد القانون ) .
- إمكانية الاستعاضة عن هدم وإزالة البناء أو جزء من البناء بفرض غرامة على مرتكب المخالفة .
- إعفاء المخالف من الغرامة في حال إزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر .
- إمكانية تسوية المخالفات بفرض غرامة لا تتجاوز نصف المنفعة التي جناها المخالف. [١٦]

### القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ وينص على :

- تنظيم آلية تطبيق ( تنفيذ ) التخطيط العمراني وذلك عن طريق اسلوبين :  
✓ التقسيم : بناء على رغبة المالكين .  
✓ التنظيم : من قبل الوحدات الإدارية ( بالتوزيع الإجباري ) .
- أما الجهات المعنية :
- ✓ المالك ( تطبيق التقسيم ) .



- ✓ الجهة الإدارية : ( التي تؤمن المرافق لمنطقة التقسيم ) .
- ✓ المجلس البلدي : ( الذي يغطي الموافقة على التقسيم ) .
- وبالنسبة لآلية العمل بمقتضى هذا القانون كمايلي :
- ✓ فقد سمحت للمالكين أن يقوموا بتجزئة أراضيهم إلى مقاسم معدة للبناء وفق هذا المخطط وسمي ذلك ( التقسيم ) .
- ✓ كما سمح للجهة الإدارية ( مجلس المدينة ، البلدية ) بأن تقوم – نيابة عن المالكين بتجزئة الأراضي وإعدادها للبناء تنفيذاً للمخطط التنظيمي وسمي ذلك ( التنظيم ) .
- وقد قضى القانون باتباع أحد الأسلوبين المذكورين وحدد لكل منهما إجراءات أوجب اتباعها لضمان التوافق مع المخطط التنظيمي وضمان حقوق المالكين وضمان تسجيل القطع الناتجة (كأراضي معدة للبناء) لدى الدوائر العقارية ، بما يؤمن السماح بالترخيص بالبناء عليها.[١٦]

### 🇩🇪 قانون التوسع العمراني رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ وينص على : معالجة مسألتين أساسيتين :

- الأولى :** تتعلق بآلية التنظيم العمراني للمناطق الملحقة بالمخططات التنظيمية لمدن مراكز المحافظات ( مناطق التوسع ) من خلال :
- إخضاع أراضي للاستملاك كمشروع ذي نفع عام لمصلحة الوحدة الإدارية أو الجهات العامة من أجل تنظيمها ( مخططات تنظيمية عامة وتفصيلية ) وفق :
- المرافق العامة ( الطرق والحدائق والبنى التحتية والمشيدات العامة والبلدية والخدمية .. )
- مناطق سكن : ٤٠% منها للمالكين، ٦٠% منها للجهات المشرفة على الإسكان والتعاون السكني

**الثانية :** آليات إعادة تأهيل مناطق المخالفات الجماعية ( السكن العشوائي ) ، فتتم من خلال التعامل مع المخالفات الجماعية ضمن مناطق التوسع :

- التقسيم بناءً على رغبة المالكين ( وفق القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ .
- التوزيع الإلزامي القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ .
- استملاك ما يلزم ( القانون رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ ) وإعادة تأهيل المنطقة .
- استملاك كامل المنطقة ( القانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠ ) وإعتبارها منطقة توسع .
- أما بالنسبة للجهات المعنية فهي : الوحدات الإدارية والبلديات في مدن مراكز المحافظات.
- أما بالنسبة لآلية العمل بمقتضى القانون ٦٠ لعام ١٩٧٩ فهي تركز على :
- قيام الجهة الإدارية ( حصراً ) باستملاك العقارات الواقعة ضمن مناطق التوسع العمراني ، وتعتبر هذه العقارات زراعية في معرض تقدير قيمتها {1}.
- تتولى الجهة الإدارية بعد استملاك العقارات المشار إليها تخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم جاهزة للبناء وتأمين المرافق العامة لها ومن ثم بيعها بسعر الكلفة للراغبين في بنائها من جهات القطاع العام والمشارك والجمعيات التعاونية السكنية والأفراد الذين استملكوا عقاراتهم .

---

- {1}: بمقتضى المادة [٢] من القانون ٦٠ لعام ١٩٧٩: تعتبر العقارات المستملكة بموجب أحكامه في معرض تقدير قيمتها ، زراعية تقدر بما لا يتجاوز عشرة أمثال قيمة انتاجها السنوي .

- إن الإجراءات الواجبة الإلتباع بمقتضى أحكام نصوص هذا القانون لإعداد الأراضي للبناء في مناطق التوسع العمراني هي :
- تحديد منطقة واقعة ضمن المخطط التنظيمي العام المصدق ومخصصة للعمران السكني.
- استملاك جميع العقارات وأجزاء العقارات الواقعة ضمن هذه المنطقة بموجب أحكام القانون رقم ٦٠ .
- تخطيط هذه المنطقة تفصيلاً ( إعداد مخطط تفصيلي لها ) .
- تقسيم هذه المنطقة المستملكة إلى مقاسم معدة للبناء . ( إعداد مخطط مساحي تقسيمي مطابق للمخطط التنظيمي التفصيلي وإرسال نسخة من هذا المخطط إلى أمانة المساحة للتدقيق تمهيداً للتسجيل في السجل العقاري .
- بيع المقاسم الناتجة إلى الراغبين في بنائها من الجهات المحددة في القانون .
- إنجاز التسوية الترابية للطرق الواصلة إلى المقاسم وتوفير الماء والكهرباء قبل تسليم المقسم أو المقاسم للمشتريين .
- وجوب قيام مشتري هذه المقاسم بطلب إجازة ( ترخيص ) لبنائها خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الاستلام ، وإنجاز كامل بنائها جاهزاً للسكن خلال مدة لاتزيد عن ثلاث سنوات من تاريخ الترخيص . [١٦]

 **القانون ٢٣ لعام ٢٠١٥ يلغى العمل بالنصوص الآتية اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون:**

- ١- القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤/ وتعديلاته.
- ٢- القانون رقم ٦٠/ لعام ١٩٧٩/ وتعديله بالقانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠/ .

**وينص على :**

- المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات أو التي لحقها الضرر نتيجة الحروب و الحرائق.
- - مناطق التوسع العمراني التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ ١١-١٢-٢٠٠٠ “تاريخ نفاذ القانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠“.
- المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية العامة للبلدان والمدن بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

- المناطق التي ترغب الجهة الإدارية تنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها [٣٩].

 **القانون رقم ٥ لعام ١٩٨٢ :**

- يهدف هذا القانون إلى تنظيم عملية تخطيط التجمعات السكانية القائمة ( مدن ، بلدات ، قرى .. ) والتجمعات السكانية المحدثة ( المجمعات العمرانية المحدثة ) . ويتضمن النقطتين التاليتين :

- الأسس العلمية الهندسية العامة للتخطيط العمراني والبناء ، والخطوات والمراحل الواجب اتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة المخطط التنظيمي العام والتفصيلي ، ونظام البناء لأي تجمع سكاني .
- أما الجهات المعنية ذات الصلة فهي :
    - الوحدات الإدارية صاحبة مشاريع التخطيط العمراني ( التجمعات السكانية القائمة ) .
    - الجهات التي تضع دراسات التخطيط العمراني .
    - إصدار أسس التخطيط العمراني : وزارة الإدارة المحلية ( حالياً ) .
    - الموافقة على البرامج التخطيطية وأنظمة البناء : وزارة الإدارة المحلية ( حالياً ) .
    - البت في الاعتراضات على التخطيط العمراني : اللجنة الإقليمية ، وبيت الوزير في خلافات اللجنة .
    - إصدار المخططات التنظيمية وأنظمة البناء وتعديلاتها لمدن مراكز المحافظات ، ماعدا مدينة دمشق : المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة .
    - إصدار المخططات التفصيلية وتعديلاتها لمدن مراكز المحافظات : وزير الإدارة المحلية .
    - إعلان مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء ، المجلس البلدي في البلدية أو المجلس المحلي في الوحدة الإدارية .
    - البت في الاعتراضات على مشروع المخطط ونظام البناء : اللجنة الإقليمية .
    - إصدار نظام إقامة المنشآت السياحية في المناطق والأراضي غير التابعة للجهات الإدارية : المجلس الأعلى للسياحة .
  - أما آلية العمل بمقتضى المرسوم رقم ٥ لعام ١٩٨٢ فهي تركز على أسس تخطيطية موحدة على مستوى القطر وعلى برنامج تخطيطي خاص لكل تجمع عمراني . ونذكرها بشكل موجز :
    - الأسس التخطيطية {1} وهي :
      - ✓ الأسس الإسكانية : تتعلق بالنواحي الإجتماعية والإقتصادية والبيئية ، وهي تحدد الحدود الدنيا والقصوى لما يجب أن يصيب الفرد من المساحات السكانية وتتراوح بين ١١/م<sup>٢</sup> إلى ٢٦/م<sup>٢</sup> في سورية بحسب نوع السكن وشكله ( فيلات ، منفصل ، ... )
      - ✓ أسس استعمالات الأراضي {2} : وقد حددت هذه الأسس انطلاقاً من الخلية السكانية ( ٦٠٠٠ ) نسمة .

---

{1}: وهي أسس موحدة أصدرتها وزارة الإسكان والمرافق في سوريا لتكون مرتكزاً للمخططات التنظيمية في كل مدن القطر .

{2}: الأسس التخطيطية الموحدة في سوريا ص ٢٢ ، وزارة الإسكان والمرافق .

- البرنامج التخطيطي : وهو البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآنية والمستقبلية للتجمع العمراني استناداً إلى واقع هذا التجمع والتغيرات التي طرأت أو المتوقع أن تطرأ عليه ، حيث يحدد البرنامج عدد السكان الحالي وتطور هذا العدد والكثافات السكانية ونوع وتعداد الخدمات العامة اللازمة ، وبالتالي المساحات اللازمة للأراضي ، بمراعاة تطور عدد السكان و ... الخ ، وعادة يوضع هذا البرنامج مرة واحدة تسبق إعداد المخطط التنظيمي العام . [١٦]

#### القانون رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ وهو قانون الاستملاك :

عبر هذا القانون عن منطلقات كثيرة معاشياً ظروف الواقع واحتياجات الإدارة في ضم بعض الأراضي للاستملاك واعتبارها ذات منفعة عامة وإلغاء بعض الإجراءات بغية تسهيل الأعمال الإدارية وتنفيذ المشاريع المنصوص عنها بالسرعة الكلية وذلك من أجل تنظيم وعمران المدن . ( فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة أو تقويمها والمنشآت التابعة لها وإنشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة والبحيرات ومياه المجاري ... الخ من المشاريع ذات النفع العام والتي عددها القانون.

أما الجهات المعنية :

استملاك العقارات المبنية وغير المبنية لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام : الوزارات والإدارات والمؤسسات العامة والجهات الإدارية وجهات القطاع العام .

- إنشاء المساكن الشعبية : الجهات ادارية والجهات المشرفة على الإسكان .
- لإقامة التجمعات السكنية العسكرية أو لبناء المساكن : وزارة الدفاع .
- إصدار مرسوم الاستملاك : الوزير المختص .
- إن الإجراءات الواجبة الإلتباع بمقتضى أحكام نصوص هذا القانون لإعداد الأراضي للبناء، وبعد صدور مرسوم الاستملاك من الزير المختص الذي يتضمن فيه التصريح عن وجود نفع عام ، وبعد نشره في الجريدة الرسمية :
- تقوم الجهة الإدارية بوضع الإشارة في صحائف العقارات تشعر بخضوعها للاستملاك.
- تقوم اللجنة البدائية بتقدير قيمة العقارات على أساس قيمتها قبل تاريخ مرسوم الاستملاك مباشرة .
- إذا كان العقار المستملك أرضاً مجردة فيجري التقدير على أساس قيمة الأرض والأشجار .
- تنظم الدوائر العقارية قائمة بأسماء مالكي العقارات وأصحاب الحقوق المسجلة .
- تقوم الجهة المستملكة بتبليغ المالكين وأصحاب الاستحقاق القيم المقدرة لعقاراتهم وحقوقهم المستملكة .
- تقديم الاعتراضات من قبل الأشخاص خلال ٣٠ يوم على :
- ✓ التقدير البدائي : التي تنتظر وتبت فيه لجنة إعادة النظر .
- ✓ الملكية : التي تنتظر وتبت فيه لجنة حل الخلافات .

- يجري تسديد القيم لأصحاب الإستحقاق أو إيداعها لمصلحتهم في المصرف خلال خمس سنوات من تاريخ مرسوم الإستملاك .
- يدفع لصاحب الإستحقاق فائدة قانونية بسيطة بمعدل ٦% من القيمة سنوياً عن مدة التأخير ، وتزداد الفائدة إلى ٨% سنوياً بعد خمس سنوات .
- يقطع الربع المجاني على العقار المستملك مرة واحدة فقط .
- يسمح للجهات الإدارية أو الجهات العامة في حال الإستملاك لأغراض السكن الشعبي أن تدفع قيمة العقارات المستملكة الني تغلب عليها صفة الأراضي الخالية من البناء مقسطة لمدة أقصاها خمس سنوات بموجب سندات مالية بفائدة بسيطة مقدارها ٥% .
- يصدر وزير الإدارة المحلية قرارات تنظيمية يحدد فيها مواصفات المساكن الشعبية ومن يحق لهم الإستفادة من المقاسم والمساكن ويبين طريقة بيعها لهم وتسديد قيمتها والالتزامات تجاه الجهة المستملكة وشروط نقل ملكيتها للمشتريين . [١٦]
- 🇸🇩 القانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠ - المعدل والمخفف لقانون التوسع العمراني رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ - وينص على :

- أراضي لها مخططات تنظيمية تفصيلية ، حيث يتبع الآتي :
- خلال ست أشهر : يحق للوحدة الإدارية تطبيق القانون ٢٦ .
- إذا لم تطبق البلدية القانون ٢٦ ، يستفيد المالكون من القانون ٩ في تقسيم عقاراتهم .
- إذا لم يقسم المالكون عقاراتهم خلال ٣ سنوات ، يحق للوحدة الإدارية استملاكها كتوسع. [١٦]
- 🇸🇩 القانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣ وينص على :

- إزالة مخالفات الأبنية بالهدم عندما يكون البناء المخالف : ( متجاوزاً على التخطيط المصدق ، واقعاً ضمن الأملاك العامة ، مشوهاً للمنظر العام.. الخ من الشروط التي عدتها مواد القانون) .
- فرض عقوبة بالحبس من ثلاثة إلى ستة أشهر وبالغرامة من خمسين ألف ليرة سورية إلى ٢٠٠ / ألف ليرة سورية كل من تثبت مسؤوليته عن مخالفة ، ثم تم رفعها إلى الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من مئة ألف ليرة سورية إلى خمسمائة ألف ليرة سورية ، ثم إمكانية الإستعاضة عن هدم البناء وإزالته أو جزء البناء المخالف بفرض غرامة على مرتكب المخالفة ، ثم فرض غرامة من خمس وعشرين ألف ليرة سورية إلى خمسين ألف ليرة سورية ، ثم فرض عقوبة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر وبالغرامة من خمس وعشرين ألف ليرة سورية إلى مئة ألف ليرة سورية ... الخ. [١٦]
- 🇸🇩 القانون التشريعي رقم ٥٩ / لعام ٢٠٠٨ وينص على :

- إزالة الأبنية المخالفة ومخالفات البناء كافة .
- فرض عقوبات بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبالغرامة من ٢٠٠ / ألف ليرة سورية إلى مليون ليرة سورية كل من تثبت مسؤوليته عن المخالفة ، ثم من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من ٥٠٠ / ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية ، ثم يعاقب بالغرامة المالية من مئة ألف إلى مئتي ألف ليرة سورية ثم مضاعفة عقوبتي الحبس والغرامة في حال تكرار المخالفة ، ثم فرض عقوبة بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من

٥٠٠/ ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية... الخ ، وقد أنهى العمل بالقانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣ . [١٦]  
القانون/٣٣/ لعام ٢٠٠٨ :

هو قانون تثبيت الملكيات للعقارات في مناطق النمو العشوائي ( السكن العشوائي ) :

- يتضمن مشروع القانون تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات المعينة في منطقة عقارية محددة ومحررة أو في جزء منها ، عن طريق إزالة الشبوع وتصحيح الأوصاف والإفراز وتعديل الصحيفة العقارية بما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات .
- كيفية تطبيق القانون :
  - إن تحديد قيمة العقارات ( ليتم دفع نسبة ال ١٠ % ) لن يكون وفقاً للأسعار الراجعة حالياً ولكن وفقاً لقيمتها الحقيقية وبإشراف لجان مختصة يرأسها قاض عقاري .
  - هذه اللجنة التي يرأسها القاضي العقاري هي التي سوف تجري عملية الفرز والتصحيح وإعطاء الوصف القانوني للعقار ثم إعطاء المالكين سند ملكية .
  - إن نسبة ال ١٠ % من قيمة العقارات هي مقابل تحويلها إلى عقارية وبالتالي يمكن الحصول على قروض بضمانتها .
- أهداف القانون :

إيجاد تشريع لمعالجة وضع المناطق التي نمت ونشأت بشكل عشوائي وشكلت مناطق مخالفات ابتداء من تسوية أوضاع الملكية العقارية ، بحيث تعيد للسجل العقاري دوره في استقرار الملكية للحد من النمو المخالف السكني وتنظيم مناطق السكن المخالف استناداً إلى الأسس العلمية الحديثة .

- تسهيل دخول شركات التطوير العقاري إلى هذه المناطق دون المساس بالملكيات بحيث يتم تسوية الأوضاع مباشرة مع أصحاب هذه العقارات ووفق تسويات وخيارات يتفق عليها ، وهذا هو المهم في الأمر لأن ضمان حقوق أصحاب العقارات في مناطق النمو العشوائي هو الأساس في عملية التنظيم.

- سيساعد هذا القانون في دعم تخديم هذه المناطق بشكل أفضل . [١٦]

٢- ٦- ١ : نتائج التطور التشريعي : يبين الجدول التالي التطور التشريعي في معالجة توسع وانتشار النمو العمراني العشوائي .

القانون رقم ٤٤ لعام ١٩٦٠	القانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣	المرسوم التشريعي رقم ٥٩ لعام ٢٠٠٨	المرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٣
مواصفات البناء الواجب هدمه	متجاوز التخطيط المصدق . واقع ضمن الأملاك العامة أو أملاك الدولة الخاصة ضمن الحدود الإدارية أو متجاوزاً عليها. مشوه للمنظر العام . وتقع ضمن المناطق الصادر بها صك استملاك أو ضمن مناطق التنظيم أو الممنوع عليها البناء . غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض البناء للإنهيار متعارض مع نظام البناء .	جميع أنواع المخالفات وأشكالها .	جميع أنواع المخالفات وأشكالها .
الأشخاص المفروضة عليهم العقوبات .	صاحب المخالفة	ماسبق + المساهمون في تقسيم الأرض : واضع يد ، مهندس ، متعهد .	كل من تثبت مسؤوليته عن المخالفة سواء كان مالكا أو حائزاً أو متعهداً أو مشرفاً أو دارساً للبناء أو قائماً بالتنفيذ / والعاملون بالجهة الإدارية المقصرون بأداء واجبهم .
الغرامات المالية	٥٠ ألف الى ٥٠٠ ألف	٢٠٠ ألف الى ٢ مليون	من ٢٠٠٠-١٠٠٠٠ ليرة سورية عن كل متر
العقوبة بالسجن	٣ أشهر الى ٥ سنوات	٣ أشهر الى ١٠ سنوات	من ٣ أشهر إلى سنة

الجدول ( ١٠ ) التطور التشريعي في معالجة وضع النمو المخالف - المصدر : [١٦]

يتبين من خلال سرد التطور التشريعي لمعالجة مشاكل النمو العمراني العشوائي المتمثل بأبرز مظاهره وهو مشكلة السكن العشوائي وانتشار وتوسع مناطق المخالفات ، إن القوانين والمراسيم التي صدرت من أجل الحد من انتشار المخالفات والنمو العمراني العشوائي في سورية قد تتالت بالتدريج في الشدة لتنتقل المركز القانوني للمرتكبين من درجة المخالفة إلى الجنحة وصولاً إلى الجنائية من حيث الوصف الجرمي :

- كان كل نص من هذه النصوص القانونية يضيف خصائص جديدة للمخالفات الواجبة للهدم ، حتى أن المرسوم التشريعي /٥٩/ فقد استعاض عن ذلك بوجوب هدم جميع المخالفات مهما كان نوعها ، وذلك لأن ظاهرة النمو العمراني المخالف تطورت باستمرار ، وتعددت مظاهرها وأسبابها وخصائصها وأشكالها ، فوجب التعامل مع كل مرحلة حسب المعطيات الموجودة .
- لم يذكر القانون /٤٤/ فرض عقوبات إلا على صاحب المخالفة ، في حين أن ماتلاه من نصوص قانونية قد فرض عقوبات مختلفة على كل من المالك والحائز والشاغل والمتعهد والمشرف والدارس للبناء ، بالإضافة للعاملين في الجهات الإدارية المقصرين في أداء واجبهم في قمع المخالفة ، وذلك للدور الكبير الذي يقوم به كل ممن سبق ذكرهم في انتشار النمو العمراني بشكل مخالف دون أي رادع .

ت- اقتصار القانون /٤٤/ على فرض غرامات مادية على أصحاب المخالفة ، في حين أن ماتلته من نصوص قانونية قد فرضت عقوبات مادية كبيرة وضاعفتها بالتدريج ، وكذلك عقوبات بالسجن أيضاً ضاعفت مدتها ، ووصلت إلى الأشغال الشاقة في الحالات الاستثنائية ، لأنه كان من الضروري ردع المخالفين بالتشدد القانوني معهم .

ث- اشتركت النصوص القانونية الثلاثة السابقة بالتأكيد على أنه لا تأثير لتسوية المخالفة في حقوق الغير والتأكيد على حقهم باللجوء إلى المحاكم لمطالبة المخالف بالتعويض عن الأضرار التي أصابتهم من جراء المخالف أو ازالته .

• وعلى الرغم من ذلك التشدد والتطور التشريعي لم تنجح هذه التشريعات من إيقاف الزحف العمراني والنمو العمراني بشكل عشوائي والسكن العشوائي بشكل خاص ، فقد كانت تلي فترة صدور القانون مرحلة هادئة ثم تعود مناطق النمو العشوائي وتتابع انتشارها وتوسعها ، لأن كل هذه التشريعات لم تأخذ بعين الاعتبار السبب وراء نشأة وانتشار هذا النمو ، وكانت عبارة عن إجراءات لوقف مؤقت لهذا النمو العمراني المخالف وإمكانية العمل على تطبيق المشاريع التنظيمية دون اللجوء إلى معالجة الظاهرة ، واجتثاثها من جذورها . [١٦]

\*\*\*\*\*





## الفصل الثالث : التجارب المحلية والعربية والعالمية .

- ٥٧ ... ٣- ١ : مقدمة .
- ٥٧ ... ٣- ٢ : التجارب العالمية.
- ٥٧ ... ٣- ٢ - ١ : المثال الأول : عشوائية دهارافي الهند Dharavi slum India .
- ٦٢ ... ٣- ٣ : التجارب العربية .
- ٦٢ ... ٣- ٣ - ١ : المثال الثاني : تطوير منطقة مذب العشوائية في مدينة صنعاء.
- ٦٨ ... ٣- ٤ : التجارب المحلية .
- ٦٨ ... ٣- ٤- ١ : المثال الثالث : الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داعل في محافظة حلب.
- ٦٨ ... ٣- ٤- ٢ : المثال الرابع : استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير
- ٨١ ... في سفح قاسيون .
- ٩٢ ... ٣- ٤ - ٣ : المثال الخامس : تجربة حي الوعر في محافظة حمص .
- ٩٢ ... ٣- ٤ - ٤ : المثال السادس : الدراسة التطبيقية للقانون ٩ لعام ١٩٧٤ على
- ٩٩ ... منطقة شرقي باب شرقي .
- ١٠٧ ... ٣- ٥ : نتائج تحليلية .
- ١٠٨... ٣- ٦ : مسطرة القياس .

### ٣- ١ : مقدمة :

تم الاطلاع على بعض التجارب العالمية والعربية والمحلية بهدف الاستفادة منها في إيجاد الحلول المعمارية والعمرانية المناسبة لتطوير منطقة الدراسة ، إذ لتطوير أي منطقة سكنية لا بد من الاستعانة بتجارب الآخرين وخاصة في البلدان والمناطق التي لها نفس العوامل المؤثرة في طبيعة المناطق السكنية .

### ٣- ٢ : التجارب العالمية :

#### ٣- ٢- ١ : المثال الأول : عشوائية دهارافي الهند Dharavi slum India :

- مقدمة : بمساحة ثلاثة كيلو متر مربع وتعداد سكاني يقارب المليون نسمة يعتبر حي دهارافي ( Dharavi ) العشوائي في قلب مدينة مومباي من أكثر المناطق اكتظاظاً بالسكان في العالم، كان البناء في دهارافي (Dharavi) عفويًا ولا يخضع لأي ضوابط تخطيطية، مفتقراً حتى لأساسيات البنية التحتية كالصرف الصحي ومياه الشرب النظيفة.



الشكل (١٣) صورة لعشوائية دهارافي.المصدر: [٤٦]

وتظهر الأبنية سعة حيلة السكان في استخدام كافة أنواع المواد الدائمة وغير الدائمة في صنع مساكنهم رغم أن هذا يشكل في بعض الأحيان خطراً على حياتهم نفسها. وتوجد في هذه العشوائية مساجد ومعابد وكنائس كثيرة لتلبي احتياجات جميع الأديان ، ويعتبر مسجد "بادي" أقدم منشأة دينية في دهارافي.

#### - مشروع تطوير دهارافي (Dharavi) :

لم يكن مشروع دهارافي (Dharavi) (Dharavi redevelopment project) الأول من نوعه، ولكنه من دون شك يعتبر المشروع الأكثر طموحاً على الإطلاق ، فقد سبقته خطط وبرامج كثيرة كبرنامج محاولة تحسين العشوائية عام 1976، برنامج التحديث عام ١٩٨٠، برنامج الموقع والخدمات عام ١٩٨٠ وخطة إعادة تأهيل دهارافي (Dharavi) عام ١٩٨٥ وبرنامج المشاركة الشعبية عام ١٩٩٤ .

هذه المشاريع لاقت نجاحاً متواضعاً إذ إنه عند إطلاق مشروع دهارافي (Dharavi) لم يكن قد تم تطوير سوى ١٥% من دهارافي (Dharavi) خلال ١٢ سنة ، وكان التطوير يتم بأيدي محلية وبمواد سيئة الجودة وبفوائد لا تكاد تذكر للمواطنين أو للحكومة .

المشروع الجديد والذي أطلق في ٢٠٠٧ بتكلفة إجمالية تقدر ب خمسة بليون وربع البليون دولار يهدف إلى تحويل العشوائية إلى مدينة حضرية بأبراج سكنية وتجارية وبنية تحتية قوية قسم المشروع المنطقة لخمس أقسام ، كل قسم يسلم إلى مستثمر خاص يلتزم بإعادة توطين السكان وتوفير المرافق الخدمية لمنطقته مقابل حوافز في " نسبة المساحة المبنية " FLOOR SPACE INDEX المسموح بها.

#### - أهداف المشروع : يهدف المشروع إلى:

١. إنشاء خطة تطوير مستدامة .
٢. إعادة توطين المواطنين والمشاريع داخل دهارافي (Dharavi) نفسه .
٣. المحافظة على المنازل والمشاريع القائمة والمستوفية للشروط .
٤. إعادة تأهيل المشاريع غير الملوثة للبيئة .



الشكل (١٤) صورة توضح موقع دهارافي والتسلسل التاريخي لنشأتها. المصدر: [٤٦]

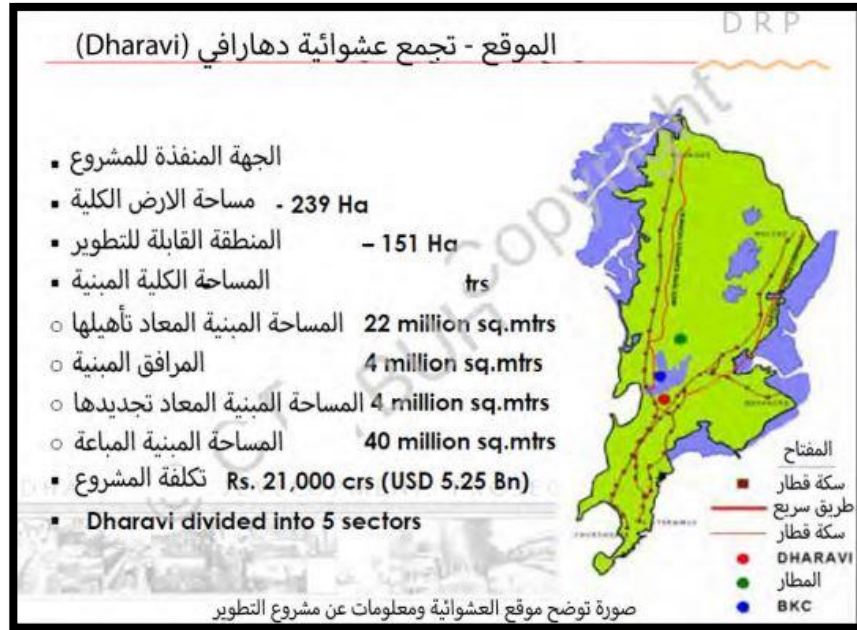
#### - الاستراتيجية :

- ١- صياغة خطة رئيسية للتنمية المستدامة .
- ٢- إعادة تأهيل الصناعات غير الملوثة .
- ٣- إعادة تأهيل جميع الأحياء الفقيرة .

#### - معوقات المشروع :

- ١- صعوبة استخدام نسبة المساحة المبنية كحافز للمستثمرين ، فالمنازل في دهارافي (Dharavi) تضم غرفة واحدة فيها كورشة عمل في النهار ومكان مكتظ بالنائمين ليلاً.

٢- انعدام وجود قاعدة بيانات واضحة يمكن من خلالها تحديد السكان المستحقين لمساكن جديدة أولاً لعدم وجود تعداد سكاني مكتمل في المنطقة .



الشكل (١٥) صورة توضح موقع العشوائية ومعلومات عن مشروع التطوير. المصدر: [٤٦]

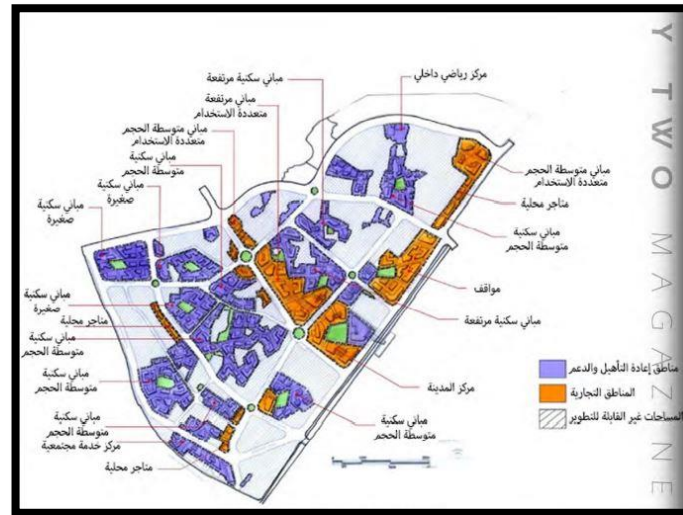
٣- إثبات الملكية أيضاً يبدو أمراً صعباً للعديد من السكان لأنهم لا يستطيعون تقديم وثائق تثبت ملكيتهم.



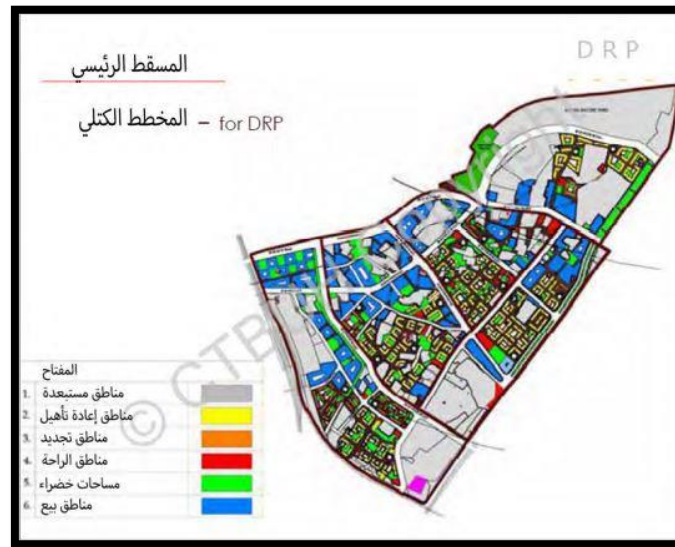
الشكل (١٦) صورة توضح تقسيم دهارافي إلى خمسة أقسام . المصدر: [٤٦]

٤- مشروع تطوير دهارافي (Dharavi) هو مشروع كبير يحتاج إلى ميزانية عالية للبناء والصيانة مضافاً إلى ذلك تكاليف تشغيلية كبيرة مثل المصاعد وتوصيل المياه والعناية بالمناطق الخضراء.

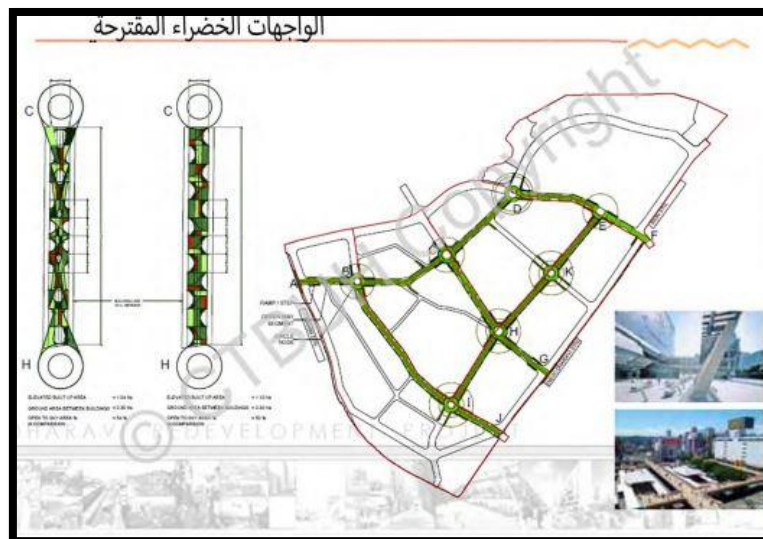




الشكل (١٧) صورة توضح المناطق التي سيتم تأهيلها. المصدر : [٤٦]



الشكل (١٨) صورة توضح المسقط الرئيسي ، المخطط الكتلي. المصدر: [٤٦]



الشكل (١٩) صورة توضح الواجهات الخضراء المقترحة . المصدر : [٤٦]



الشكل (٢٠) صورة توضح نماذج إعادة تأهيل المباني. المصدر: [٤٦]

النتيجة : وبذلك نجد أن مشروع تطوير دهارفي حقق نجاحاً واسعاً من خلال اتباع خطة التنمية المستدامة في التنظيم مع تأمين عودة للسكان الأصليين فيها إلى مساكن خاصة والحفاظ على الصناعات الملائمة بيئياً . وهذا النوع من التجارب أعطى الشرعية لوجود مثل هذه الأحياء مع إمكانية تطويرها ورفع كفاءتها .

### ٣-٣ : التجارب العربية :

#### ٣-٣-١ : المثال الثاني : تطوير منطقة مذب العشوائية في مدينة صنعاء :

**مقدمة :** تقع منطقة الدراسة مذب في الجهة الشمالية الغربية من مدينة صنعاء على سفح جبل مذب ، تنتشر فيها المباني السكنية العشوائية التي تم إنشاء أغلبها على أراضي الدولة دون وجه حق ، حتى سميت بمدينة الليل لكثرة البناء العشوائي فيها والذي معظمه بني أثناء الليل تهرباً من الجهات المعنية المسؤولة بضبط المخالفات .

#### ١- المحددات :

- الجزء الشمالي : شارع ٢٤ م منظم ومعتمد ومتفرع منه طريق وادي ظهر البالغ عرضه ٤٠ م .
- الجزء الجنوبي الشرقي : جبل مذب يليها أراضي تابعة للجامعة نسبة الميل فيها حتى ٣٠ درجة وتنتشر فيها المساكن العشوائية .
- الجزء الجنوبي الغربي : نسبة الميل فيه ٢٠ درجة والطرق فيها ضيقة وغير معبدة .

#### ٢- تحليل الظروف الاجتماعية والاقتصادية :

- من خلال الاستبيان الميداني لموقع الدراسة تم عمل الإحصاءات السكانية والسكنية وتحليل الوضع الاجتماعي والاقتصادي ، وسنبين ذلك في التالي :
- **الكثافة السكانية :** من خلال الإحصاءات التي تم القيام بها ل ١٠٠ أسرة تبين مايلي :

النوع	عدد السكان	النسبة المئوية
الذكور	٤٨٦	%٤٧,٩٣
الإناث	٥٢٨	%٥٢,٠٧
الإجمالي	١٠١٤	%١٠٠

الجدول ( ١١ ) عدد السكان حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

- **الوضع الاجتماعي :** معظم القاطنين في هذه المنطقة من الطبقات الفقيرة ومحدودي الدخل ومعظمهم بحاجة للمساعدة من الجهات المختصة ليتمكنوا من الاستقرار ولو بأدنى مقومات الحياة الاجتماعية ونبين مايلي :

الحالة الاجتماعية	عدد الأفراد	النسبة المئوية
متزوج	٩٢	%٩٢
أرمل	٤	%٤
مطلق	٤	%٤
الإجمالي	١٠٠	%١٠٠

الجدول ( ١٢ ) الحالة الاجتماعية لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

- **الوضع التعليمي :** تبين من الدراسة عدم وجود مؤهلين ممن يحملون شهادات الدراسات العليا في مختلف التخصصات ونبينها كاتي :

نوع التأهيل	عدد المؤهلين	النسبة المئوية
دكتوراه	٠	%٠
بكالوريوس	١٠	%١٠
ثانوية عامة	١٤	%١٤
القراءة والكتابة	٤٦	%٤٦
أمي ( غير متعلم )	٣٠	%٣٠
الإجمالي	١٠٠	%١٠٠

الجدول (١٣) الوضع التعليمي لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

- **عمل أرباب الأسر :** معظمهم يعملون داخل العاصمة صنعاء والقلة منهم خارجها بحكم عملهم ونبينا وفق الآتي :

موقع العمل	عدد الأفراد	النسبة المئوية
أمانة العاصمة صنعاء	٨٠	%٨٠
خارج العاصمة	٤	%٤
متنقل بحكم المهنة	١٤	%١٤
عاجز عن العمل	٢	%٢
الإجمالي	١٠٠	%١٠٠

الجدول ( ١٤ ) المقر الوظيفي لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

- **التركيب العمري :** أغلبية القاطنين من الأشخاص الشابة القادرة على العمل ونبين ماييلي وفق الجدول التالي :

الفئة العمرية	٤٠-	٥٠-	٦٠-	٧٠-	٨٠-	٩٠-	١٠٠-	١١٠-	١٢٠-	١٣٠-	١٤٠-	١٥٠-	١٦٠-	١٧٠-	١٨٠-	١٩٠-	٢٠٠-	٢١٠-	٢٢٠-	٢٣٠-	٢٤٠-	٢٥٠-	٢٦٠-	٢٧٠-	٢٨٠-	٢٩٠-	٣٠٠-	٣١٠-	٣٢٠-	٣٣٠-	٣٤٠-	٣٥٠-	٣٦٠-	٣٧٠-	٣٨٠-	٣٩٠-	٤٠٠-	٤١٠-	٤٢٠-	٤٣٠-	٤٤٠-	٤٥٠-	٤٦٠-	٤٧٠-	٤٨٠-	٤٩٠-	٥٠٠-	٥١٠-	٥٢٠-	٥٣٠-	٥٤٠-	٥٥٠-	٥٦٠-	٥٧٠-	٥٨٠-	٥٩٠-	٦٠٠-	٦١٠-	٦٢٠-	٦٣٠-	٦٤٠-	٦٥٠-	٦٦٠-	٦٧٠-	٦٨٠-	٦٩٠-	٧٠٠-	٧١٠-	٧٢٠-	٧٣٠-	٧٤٠-	٧٥٠-	٧٦٠-	٧٧٠-	٧٨٠-	٧٩٠-	٨٠٠-	٨١٠-	٨٢٠-	٨٣٠-	٨٤٠-	٨٥٠-	٨٦٠-	٨٧٠-	٨٨٠-	٨٩٠-	٩٠٠-	٩١٠-	٩٢٠-	٩٣٠-	٩٤٠-	٩٥٠-	٩٦٠-	٩٧٠-	٩٨٠-	٩٩٠-	١٠٠٠-	١٠١٠-	١٠٢٠-	١٠٣٠-	١٠٤٠-	١٠٥٠-	١٠٦٠-	١٠٧٠-	١٠٨٠-	١٠٩٠-	١١٠٠-	١١١٠-	١١٢٠-	١١٣٠-	١١٤٠-	١١٥٠-	١١٦٠-	١١٧٠-	١١٨٠-	١١٩٠-	١٢٠٠-	١٢١٠-	١٢٢٠-	١٢٣٠-	١٢٤٠-	١٢٥٠-	١٢٦٠-	١٢٧٠-	١٢٨٠-	١٢٩٠-	١٣٠٠-	١٣١٠-	١٣٢٠-	١٣٣٠-	١٣٤٠-	١٣٥٠-	١٣٦٠-	١٣٧٠-	١٣٨٠-	١٣٩٠-	١٤٠٠-	١٤١٠-	١٤٢٠-	١٤٣٠-	١٤٤٠-	١٤٥٠-	١٤٦٠-	١٤٧٠-	١٤٨٠-	١٤٩٠-	١٥٠٠-	١٥١٠-	١٥٢٠-	١٥٣٠-	١٥٤٠-	١٥٥٠-	١٥٦٠-	١٥٧٠-	١٥٨٠-	١٥٩٠-	١٦٠٠-	١٦١٠-	١٦٢٠-	١٦٣٠-	١٦٤٠-	١٦٥٠-	١٦٦٠-	١٦٧٠-	١٦٨٠-	١٦٩٠-	١٧٠٠-	١٧١٠-	١٧٢٠-	١٧٣٠-	١٧٤٠-	١٧٥٠-	١٧٦٠-	١٧٧٠-	١٧٨٠-	١٧٩٠-	١٨٠٠-	١٨١٠-	١٨٢٠-	١٨٣٠-	١٨٤٠-	١٨٥٠-	١٨٦٠-	١٨٧٠-	١٨٨٠-	١٨٩٠-	١٩٠٠-	١٩١٠-	١٩٢٠-	١٩٣٠-	١٩٤٠-	١٩٥٠-	١٩٦٠-	١٩٧٠-	١٩٨٠-	١٩٩٠-	٢٠٠٠-	٢٠١٠-	٢٠٢٠-	٢٠٣٠-	٢٠٤٠-	٢٠٥٠-	٢٠٦٠-	٢٠٧٠-	٢٠٨٠-	٢٠٩٠-	٢١٠٠-	٢١١٠-	٢١٢٠-	٢١٣٠-	٢١٤٠-	٢١٥٠-	٢١٦٠-	٢١٧٠-	٢١٨٠-	٢١٩٠-	٢٢٠٠-	٢٢١٠-	٢٢٢٠-	٢٢٣٠-	٢٢٤٠-	٢٢٥٠-	٢٢٦٠-	٢٢٧٠-	٢٢٨٠-	٢٢٩٠-	٢٣٠٠-	٢٣١٠-	٢٣٢٠-	٢٣٣٠-	٢٣٤٠-	٢٣٥٠-	٢٣٦٠-	٢٣٧٠-	٢٣٨٠-	٢٣٩٠-	٢٤٠٠-	٢٤١٠-	٢٤٢٠-	٢٤٣٠-	٢٤٤٠-	٢٤٥٠-	٢٤٦٠-	٢٤٧٠-	٢٤٨٠-	٢٤٩٠-	٢٥٠٠-	٢٥١٠-	٢٥٢٠-	٢٥٣٠-	٢٥٤٠-	٢٥٥٠-	٢٥٦٠-	٢٥٧٠-	٢٥٨٠-	٢٥٩٠-	٢٦٠٠-	٢٦١٠-	٢٦٢٠-	٢٦٣٠-	٢٦٤٠-	٢٦٥٠-	٢٦٦٠-	٢٦٧٠-	٢٦٨٠-	٢٦٩٠-	٢٧٠٠-	٢٧١٠-	٢٧٢٠-	٢٧٣٠-	٢٧٤٠-	٢٧٥٠-	٢٧٦٠-	٢٧٧٠-	٢٧٨٠-	٢٧٩٠-	٢٨٠٠-	٢٨١٠-	٢٨٢٠-	٢٨٣٠-	٢٨٤٠-	٢٨٥٠-	٢٨٦٠-	٢٨٧٠-	٢٨٨٠-	٢٨٩٠-	٢٩٠٠-	٢٩١٠-	٢٩٢٠-	٢٩٣٠-	٢٩٤٠-	٢٩٥٠-	٢٩٦٠-	٢٩٧٠-	٢٩٨٠-	٢٩٩٠-	٣٠٠٠-	٣٠١٠-	٣٠٢٠-	٣٠٣٠-	٣٠٤٠-	٣٠٥٠-	٣٠٦٠-	٣٠٧٠-	٣٠٨٠-	٣٠٩٠-	٣١٠٠-	٣١١٠-	٣١٢٠-	٣١٣٠-	٣١٤٠-	٣١٥٠-	٣١٦٠-	٣١٧٠-	٣١٨٠-	٣١٩٠-	٣٢٠٠-	٣٢١٠-	٣٢٢٠-	٣٢٣٠-	٣٢٤٠-	٣٢٥٠-	٣٢٦٠-	٣٢٧٠-	٣٢٨٠-	٣٢٩٠-	٣٣٠٠-	٣٣١٠-	٣٣٢٠-	٣٣٣٠-	٣٣٤٠-	٣٣٥٠-	٣٣٦٠-	٣٣٧٠-	٣٣٨٠-	٣٣٩٠-	٣٤٠٠-	٣٤١٠-	٣٤٢٠-	٣٤٣٠-	٣٤٤٠-	٣٤٥٠-	٣٤٦٠-	٣٤٧٠-	٣٤٨٠-	٣٤٩٠-	٣٥٠٠-	٣٥١٠-	٣٥٢٠-	٣٥٣٠-	٣٥٤٠-	٣٥٥٠-	٣٥٦٠-	٣٥٧٠-	٣٥٨٠-	٣٥٩٠-	٣٦٠٠-	٣٦١٠-	٣٦٢٠-	٣٦٣٠-	٣٦٤٠-	٣٦٥٠-	٣٦٦٠-	٣٦٧٠-	٣٦٨٠-	٣٦٩٠-	٣٧٠٠-	٣٧١٠-	٣٧٢٠-	٣٧٣٠-	٣٧٤٠-	٣٧٥٠-	٣٧٦٠-	٣٧٧٠-	٣٧٨٠-	٣٧٩٠-	٣٨٠٠-	٣٨١٠-	٣٨٢٠-	٣٨٣٠-	٣٨٤٠-	٣٨٥٠-	٣٨٦٠-	٣٨٧٠-	٣٨٨٠-	٣٨٩٠-	٣٩٠٠-	٣٩١٠-	٣٩٢٠-	٣٩٣٠-	٣٩٤٠-	٣٩٥٠-	٣٩٦٠-	٣٩٧٠-	٣٩٨٠-	٣٩٩٠-	٤٠٠٠-	٤٠١٠-	٤٠٢٠-	٤٠٣٠-	٤٠٤٠-	٤٠٥٠-	٤٠٦٠-	٤٠٧٠-	٤٠٨٠-	٤٠٩٠-	٤١٠٠-	٤١١٠-	٤١٢٠-	٤١٣٠-	٤١٤٠-	٤١٥٠-	٤١٦٠-	٤١٧٠-	٤١٨٠-	٤١٩٠-	٤٢٠٠-	٤٢١٠-	٤٢٢٠-	٤٢٣٠-	٤٢٤٠-	٤٢٥٠-	٤٢٦٠-	٤٢٧٠-	٤٢٨٠-	٤٢٩٠-	٤٣٠٠-	٤٣١٠-	٤٣٢٠-	٤٣٣٠-	٤٣٤٠-	٤٣٥٠-	٤٣٦٠-	٤٣٧٠-	٤٣٨٠-	٤٣٩٠-	٤٤٠٠-	٤٤١٠-	٤٤٢٠-	٤٤٣٠-	٤٤٤٠-	٤٤٥٠-	٤٤٦٠-	٤٤٧٠-	٤٤٨٠-	٤٤٩٠-	٤٥٠٠-	٤٥١٠-	٤٥٢٠-	٤٥٣٠-	٤٥٤٠-	٤٥٥٠-	٤٥٦٠-	٤٥٧٠-	٤٥٨٠-	٤٥٩٠-	٤٦٠٠-	٤٦١٠-	٤٦٢٠-	٤٦٣٠-	٤٦٤٠-	٤٦٥٠-	٤٦٦٠-	٤٦٧٠-	٤٦٨٠-	٤٦٩٠-	٤٧٠٠-	٤٧١٠-	٤٧٢٠-	٤٧٣٠-	٤٧٤٠-	٤٧٥٠-	٤٧٦٠-	٤٧٧٠-	٤٧٨٠-	٤٧٩٠-	٤٨٠٠-	٤٨١٠-	٤٨٢٠-	٤٨٣٠-	٤٨٤٠-	٤٨٥٠-	٤٨٦٠-	٤٨٧٠-	٤٨٨٠-	٤٨٩٠-	٤٩٠٠-	٤٩١٠-	٤٩٢٠-	٤٩٣٠-	٤٩٤٠-	٤٩٥٠-	٤٩٦٠-	٤٩٧٠-	٤٩٨٠-	٤٩٩٠-	٥٠٠٠-	٥٠١٠-	٥٠٢٠-	٥٠٣٠-	٥٠٤٠-	٥٠٥٠-	٥٠٦٠-	٥٠٧٠-	٥٠٨٠-	٥٠٩٠-	٥١٠٠-	٥١١٠-	٥١٢٠-	٥١٣٠-	٥١٤٠-	٥١٥٠-	٥١٦٠-	٥١٧٠-	٥١٨٠-	٥١٩٠-	٥٢٠٠-	٥٢١٠-	٥٢٢٠-	٥٢٣٠-	٥٢٤٠-	٥٢٥٠-	٥٢٦٠-	٥٢٧٠-	٥٢٨٠-	٥٢٩٠-	٥٣٠٠-	٥٣١٠-	٥٣٢٠-	٥٣٣٠-	٥٣٤٠-	٥٣٥٠-	٥٣٦٠-	٥٣٧٠-	٥٣٨٠-	٥٣٩٠-	٥٤٠٠-	٥٤١٠-	٥٤٢٠-	٥٤٣٠-	٥٤٤٠-	٥٤٥٠-	٥٤٦٠-	٥٤٧٠-	٥٤٨٠-	٥٤٩٠-	٥٥٠٠-	٥٥١٠-	٥٥٢٠-	٥٥٣٠-	٥٥٤٠-	٥٥٥٠-	٥٥٦٠-	٥٥٧٠-	٥٥٨٠-	٥٥٩٠-	٥٦٠٠-	٥٦١٠-	٥٦٢٠-	٥٦٣٠-	٥٦٤٠-	٥٦٥٠-	٥٦٦٠-	٥٦٧٠-	٥٦٨٠-	٥٦٩٠-	٥٧٠٠-	٥٧١٠-	٥٧٢٠-	٥٧٣٠-	٥٧٤٠-	٥٧٥٠-	٥٧٦٠-	٥٧٧٠-	٥٧٨٠-	٥٧٩٠-	٥٨٠٠-	٥٨١٠-	٥٨٢٠-	٥٨٣٠-	٥٨٤٠-	٥٨٥٠-	٥٨٦٠-	٥٨٧٠-	٥٨٨٠-	٥٨٩٠-	٥٩٠٠-	٥٩١٠-	٥٩٢٠-	٥٩٣٠-	٥٩٤٠-	٥٩٥٠-	٥٩٦٠-	٥٩٧٠-	٥٩٨٠-	٥٩٩٠-	٦٠٠٠-	٦٠١٠-	٦٠٢٠-	٦٠٣٠-	٦٠٤٠-	٦٠٥٠-	٦٠٦٠-	٦٠٧٠-	٦٠٨٠-	٦٠٩٠-	٦١٠٠-	٦١١٠-	٦١٢٠-	٦١٣٠-	٦١٤٠-	٦١٥٠-	٦١٦٠-	٦١٧٠-	٦١٨٠-	٦١٩٠-	٦٢٠٠-	٦٢١٠-	٦٢٢٠-	٦٢٣٠-	٦٢٤٠-	٦٢٥٠-	٦٢٦٠-	٦٢٧٠-	٦٢٨٠-	٦٢٩٠-	٦٣٠٠-	٦٣١٠-	٦٣٢٠-	٦٣٣٠-	٦٣٤٠-	٦٣٥٠-	٦٣٦٠-	٦٣٧٠-	٦٣٨٠-	٦٣٩٠-	٦٤٠٠-	٦٤١٠-	٦٤٢٠-	٦٤٣٠-	٦٤٤٠-	٦٤٥٠-	٦٤٦٠-	٦٤٧٠-	٦٤٨٠-	٦٤٩٠-	٦٥٠٠-	٦٥١٠-	٦٥٢٠-	٦٥٣٠-	٦٥٤٠-	٦٥٥٠-	٦٥٦٠-	٦٥٧٠-	٦٥٨٠-	٦٥٩٠-	٦٦٠٠-	٦٦١٠-	٦٦٢٠-	٦٦٣٠-	٦٦٤٠-	٦٦٥٠-	٦٦٦٠-	٦٦٧٠-	٦٦٨٠-	٦٦٩٠-	٦٧٠٠-	٦٧١٠-	٦٧٢٠-	٦٧٣٠-	٦٧٤٠-	٦٧٥٠-	٦٧٦٠-	٦٧٧٠-	٦٧٨٠-	٦٧٩٠-	٦٨٠٠-	٦٨١٠-	٦٨٢٠-	٦٨٣٠-	٦٨٤٠-	٦٨٥٠-	٦٨٦٠-	٦٨٧٠-	٦٨٨٠-	٦٨٩٠-	٦٩٠٠-	٦٩١٠-	٦٩٢٠-	٦٩٣٠-	٦٩٤٠-	٦٩٥٠-	٦٩٦٠-	٦٩٧٠-	٦٩٨٠-	٦٩٩٠-	٧٠٠٠-	٧٠١٠-	٧٠٢٠-	٧٠٣٠-	٧٠٤٠-	٧٠٥٠-	٧٠٦٠-	٧٠٧٠-	٧٠٨٠-	٧٠٩٠-	٧١٠٠-	٧١١٠-	٧١٢٠-	٧١٣٠-	٧١٤٠-	٧١٥٠-	٧١٦٠-	٧١٧٠-	٧١٨٠-	٧١٩٠-	٧٢٠٠-	٧٢١٠-	٧٢٢٠-	٧٢٣٠-	٧٢٤٠-	٧٢٥٠-	٧٢٦٠-	٧٢٧٠-	٧٢٨٠-	٧٢٩٠-	٧٣٠٠-	٧٣١٠-	٧٣٢٠-	٧٣٣٠-	٧٣٤٠-	٧٣٥٠-	٧٣٦٠-	٧٣٧٠-	٧٣٨٠-	٧٣٩٠-	٧٤٠٠-	٧٤١٠-	٧٤٢٠-	٧٤٣٠-	٧٤٤٠-	٧٤٥٠-	٧٤٦٠-	٧٤٧٠-	٧٤٨٠-	٧٤٩٠-	٧٥٠٠-	٧٥١٠-	٧٥٢٠-	٧٥٣٠-	٧٥٤٠-	٧٥٥٠-	٧٥٦٠-	٧٥٧٠-	٧٥٨٠-	٧٥٩٠-	٧٦٠٠-	٧٦١٠-	٧٦٢٠-	٧٦٣٠-	٧٦٤٠-	٧٦٥٠-	٧٦٦٠-	٧٦٧٠-	٧٦٨٠-	٧٦٩٠-	٧٧٠٠-	٧٧١٠-	٧٧٢٠-	٧٧٣٠-	٧٧٤٠-	٧٧٥٠-	٧٧٦٠-	٧٧٧٠-	٧٧٨٠-	٧٧٩٠-	٧٨٠٠-	٧٨١٠-	٧٨٢٠-	٧٨٣٠-	٧٨٤٠-	٧٨٥٠-	٧٨٦٠-	٧٨٧٠-	٧٨٨٠-	٧٨٩٠-	٧٩٠٠-	٧٩١٠-	٧٩٢٠-	٧٩٣٠-	٧٩٤٠-	٧٩٥٠-	٧٩٦٠-	٧٩٧٠-	٧٩٨٠-	٧٩٩٠-	٨٠٠٠-	٨٠١٠-	٨٠٢٠-	٨٠٣٠-	٨٠٤٠-	٨٠٥٠-	٨٠٦٠-	٨٠٧٠-	٨٠٨٠-	٨٠٩٠-	٨١٠٠-	٨١١٠-	٨١٢٠-	٨١٣٠-	٨١٤٠-	٨١٥٠-	٨١٦٠-	٨١٧٠-	٨١٨٠-	٨١٩٠-	٨٢٠٠-	٨٢١٠-	٨٢٢٠-	٨٢٣٠-	٨٢٤٠-	٨٢٥٠-	٨٢٦٠-	٨٢٧٠-	٨٢٨٠-	٨٢٩٠-	٨٣٠٠-	٨٣١٠-	٨٣٢٠-	٨٣٣٠-	٨٣٤٠-	٨٣٥٠-	٨٣٦٠-	٨٣٧٠-	٨٣٨٠-	٨٣٩٠-	٨٤٠٠-	٨٤١٠-	٨٤٢٠-	٨٤٣٠-	٨٤٤٠-	٨٤٥٠-	٨٤٦٠-	٨٤٧٠-	٨٤٨٠-	٨٤٩٠-	٨٥٠٠-	٨٥١٠-	٨٥٢٠-	٨٥٣٠-	٨٥٤٠-	٨٥٥٠-	٨٥٦٠-	٨٥٧٠-	٨٥٨٠-	٨٥٩٠-	٨٦٠٠-	٨٦١٠-	٨٦٢٠-	٨٦٣٠-	٨٦٤٠-	٨٦٥٠-	٨٦٦٠-	٨٦٧٠-	٨٦٨٠-	٨٦٩٠-	٨٧٠٠-	٨٧١٠-	٨٧٢٠-	٨٧٣٠-	٨٧٤٠-	٨٧٥٠-	٨٧٦٠-	٨٧٧٠-	٨٧٨٠-	٨٧٩٠-	٨٨٠٠-	٨٨١٠-	٨٨٢٠-	٨٨٣٠-	٨٨٤٠-	٨٨٥٠-	٨٨٦٠-	٨٨٧٠-	٨٨٨٠-	٨٨٩٠-	٨٩٠٠-	٨٩١٠-	٨٩٢٠-	٨٩٣٠-	٨٩٤٠-	٨٩٥٠-	٨٩٦٠-	٨٩٧٠-	٨٩٨٠-	٨٩٩٠-	٩٠٠٠-	٩٠١٠-	٩٠٢٠-	٩٠٣٠-	٩٠٤٠-	٩٠٥٠-	٩٠٦٠-	٩٠٧٠-	٩٠٨٠-	٩٠٩٠-	٩١٠٠-	٩١١٠-	٩١٢٠-	٩١٣٠-	٩١٤٠-	٩١٥٠-	٩١٦٠-	٩١٧٠-	٩١٨٠-	٩١٩٠-	٩٢٠٠-	٩٢١٠-	٩٢٢٠-	٩٢٣٠-	٩٢٤٠-	٩٢٥٠-	٩٢٦٠-	٩٢٧٠-	٩٢٨٠-	٩٢٩٠-	٩٣٠٠-	٩٣١٠-	٩٣٢٠-	٩٣٣٠-	٩٣٤٠-	٩٣٥٠-	٩٣٦٠-	٩٣٧٠-	٩٣٨٠-	٩٣٩٠-	٩٤٠٠-	٩٤١٠-	٩٤٢٠-	٩٤٣٠-	٩٤٤٠-	٩٤٥٠-	٩٤٦٠-	٩٤٧٠-	٩٤٨٠-	٩٤٩٠-	٩٥٠٠-	٩٥١٠-	٩٥٢٠-	٩٥٣٠-	٩٥٤٠-	٩٥٥٠-	٩٥٦٠-	٩٥٧٠-	٩٥٨٠-	٩٥٩٠-	٩٦٠٠-	٩٦١٠-	٩٦٢٠-	٩٦٣٠-	٩٦٤٠-	٩٦٥٠-	٩٦٦٠-	٩٦٧٠-	٩٦٨٠-	٩٦٩٠-	٩٧٠٠-	٩
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---



- **الدخل والإنفاق :** العدد القليل من الأسر دخلهم جيد ، وباقي الأسر قليل وبعضها يلجأ للمساعدات ليتمكن من العيش وتوضحها وفق الجدول الآتي :

دخل الأسرة	المتوسط الشهري		المتوسط السنوي	
	بالريال اليمني	مايعادله بالدولار	بالريال اليمني	مايعادله بالدولار
دخل رب الأسرة	٣٢,٥٠٠	١٦٢,٥	٣٩٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠
دخل الأسرة من الأبناء	٤,٠٧٢	٢٠,٣٦	٤٨,٨٦٤	٢٤٤,٣٢
دخل الأسرة من مصادر أخرى	٥,٥٢٤	٢٧,٦٢	٦٦,٢٨٨	٣٣١,٤٤
اجمالي	٤٢,٠٩٦	٢١٠,٤٨	٥٠٥,١٥٢	٢,٥٢٥,٧٦

الجدول ( ١٧ ) متوسط الدخل للأسرة حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

أما إنفاق أرباب الأسر على ذويهم فنجد أن أغلب الأسر لا يستطيعون الحصول على أبسط متطلبات الحياة الكريمة ونبين مايلي وفق الجدول التالي :

الإنفاق	التعليم	الطعام	الصحة	الكهرباء	المياه	المواصلات	الملابس	أخرى	الإجمالي
الشهري	٣,٠٠٠	٢٢,٥٠٠	١,٥٠٠	١,٠٠٠	١,٣٠٠	١,٤٠٠	٢,٥٠٠	٨,٨٠٠	٤٢,٠٠٠
نسبة الإنفاق	%٧,١٤	%٥٣,٥٧	%٣,٥٧	%٢,٣٨	%٣,١	%٣,٣٣	%٥,٩٤	%٢٠,٩٥	%١٠٠

الجدول ( ١٨ ) متوسط الإنفاق للأسرة حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

### ٣- تحليل بيانات المسكن المقامة في المنطقة :

- **بيانات المسكن :** تبين أن أغلب قاطني المساكن فيها مالكيين لمنازلهم ومعظم المساكن من طابق واحد ويبين الجدول التالي بيانات المسكن :

بيان المسكن	ملك	ايجار	طابق واحد	طابقين	ثلاثة طوابق	أربعة طوابق
عدد المساكن	٦٤	٣٦	٧٨	١٨	٢	٢
النسبة	%٦٤	%٣٦	%٧٨	%١٨	%٢	%٢

الجدول ( ١٩ ) بيانات المسكن حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

**عدد الغرف :** لا يقل العدد عن ثلاث غرف إلا أنها تكتظ بعدد هائل من السكان ونبين إجمالي عدد الغرف وفق الجدول التالي :

الغرف	عدد المساكن	إجمالي الغرف	النسبة المئوية
غرفة واحدة	٦	٦	%٦
غرفتين	١٢	٢٤	%١٢
ثلاث غرف	٣٨	١١٤	%٣٨
أربع غرف	٢٨	١١٢	%٢٨
خمس غرف فأكثر	١٦	٨٠	%١٦
معدل التزاحم في الغرفة الواحدة =		عدد السكان / إجمالي الغرف = ٣,٠٢ فرد	

الجدول ( ٢٠ ) معدل عدد الغرف حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

## نسبة البناء في الأراضي :

نسبة المساحة المبنية	المبنية بالكامل	المبنية ٥٠%	أكثر من ٥٠%	أقل من ٥٠%
عدد المساكن	٢٢	٥٦	١٨	٤
نسبة البناء	٢٢%	٥٦%	١٨%	٤%

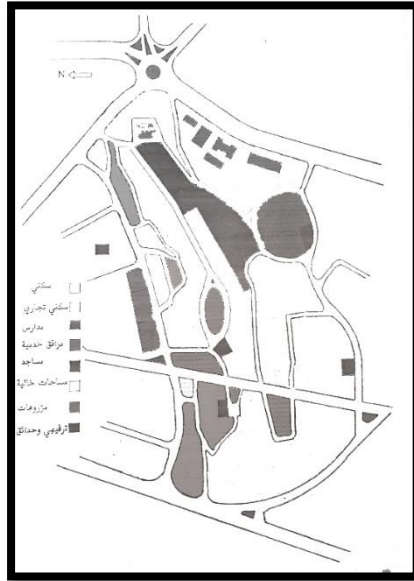
الجدول (٢١) نسبة البناء في الأراضي حسب عينات الدراسة .المصدر : [٣١]

**الحالة الفيزيائية للمسكن :** الأبنية السكنية الجيدة هي التي توفر فيها مواد بناء جيدة وخضعت للحسابات الإنشائية ونوضح في الجدول التالي مايلي :

حالة المسكن	جيد	مقبول	غير مقبول
عدد المساكن	٢٠	٧٤	٦
نسبة المساكن	٢٠%	٧٤%	٦%

الجدول (٢٢) الحالة الفيزيائية للمساكن حسب عينات الدراسة .المصدر [٣١]

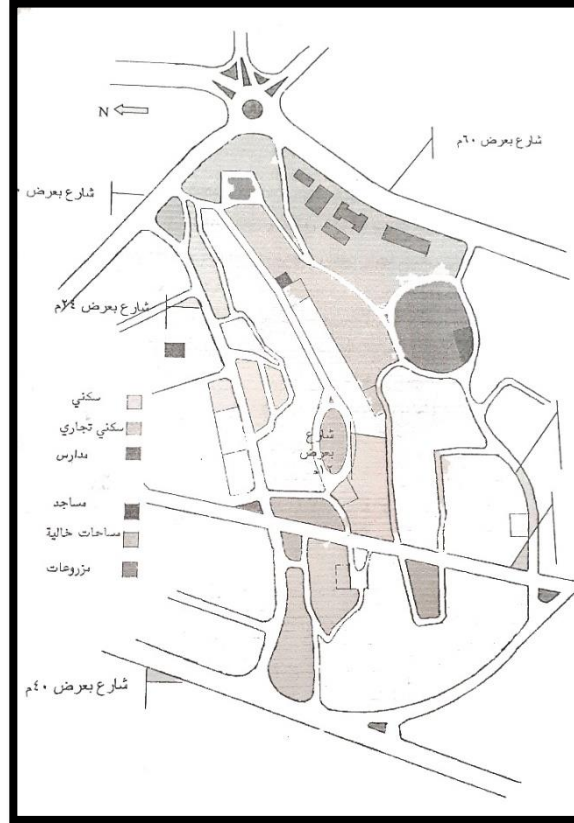
- **مصدر المياه :** الموارد المائية لمنطقة الدراسة محدودة جداً ، حيث إنها في الغالب يعتمد السكان على شراء المياه من أصحاب الصهاريج .
- **التصريف الصحي :** تم مؤخراً عمل تمديدات لشبكة الصرف الصحي كطريقة لحل مؤقت في جزء كبير من المنطقة ، ولاتزال نسبة كبيرة في المنطقة تعتمد على البيارات .
- **الخدمات المقدمة والمشاريع التنموية التي تمت في منطقة مذبح :**
  - تم إدخال خدمة الكهرباء إلى كافة المنازل .
  - تم إدخال خدمة الماء إلى ٤% من هذه الوحدات .
  - تم إدخال خدمة المجاري إلى ٤٦% من هذه الوحدات .
  - كما تم رصف عدد من الشوارع بالحجر .



الشكل (٢٣) استعمالات الأراضي لمنطقة مذبح .المصدر : [٣١]

- ٤- **مقترح تخطيطي لتطوير المنطقة :** بعد استكمال الدراسة الميدانية لمنطقة مذبح تم اعداد المخطط الأولي للموقع بحيث تكون استعمالات الأراضي وفقاً للشروط التالية :
- **الأراضي العامة :** يجب استخدام اراضي الدولة للحدائق والمدارس والخدمات والمرافق العامة الأخرى وفقاً للقياسات التالية :
  - **ملاعب الأطفال :** يجب توفير ساحات لاتقل مساحتها عن ٤٠٠ م<sup>٢</sup> لكل ٢٠ وحدة سكنية وأن لايتترك الأطفال في الشوارع .
  - **الحدائق العامة :** يجب توفير مساحة ٥,٦ م<sup>٢</sup> للفرد بحيث لاتقل مساحتها على مستوى الحي عن ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> وأن تكون طبوغرافية موقعها ملائمة للملاعب وألا يعبر المشاة المخدومون شارعاً رئيسياً للوصول إليها .
  - **الشوارع والمواقف :**
    - يجب أن لاتزيد المساحة الكلية للشوارع عن ٢٠% من المساحة الكلية للمخطط .
    - يجب ألا تزيد مساحة الأراضي العامة (الشوارع – المواقف – الساحات وممرات المشاة – ملاعب الأطفال – الحدائق العامة ) عن ٣٣% من المساحة الكلية للمخطط مع ملاحظة أن الأراضي غير الصالحة للتنمية داخل الموقع لا تدخل ضمن هذه النسبة مثل المنحدرات الشديدة .
    - يجب أن يتمشى تصميم الشوارع والمواقف مع المستويات المختلفة للموقع وبما يحقق تصريف مياه الأمطار .
    - يجب أن يساهم تصميم الشوارع والمواقف في تقليل تكلفة تجميع ونقل النفايات على مستوى المخطط العام للمنطقة .
  - **الخدمات العامة :** يجب تحديد المواقع المناسبة للخدمات بما يتفق مع الإحتياجات المتعلقة بها ، وفقاً للقياسات التالية :
  - **المساجد :** توفير مسجد لكل مجموعة سكنية بحيث لاتزيد مسافة المشي عن ٢٠٠ م .
  - **المدارس وروضات الأطفال ودور الحضانة للبنين والبنات :**
  - **المدارس الابتدائية وروضات الأطفال ودور الحضانة :** توفير مواقع مناسبة بحيث لا تزيد مسافة المشي عن ٥٥ م .
  - **المدارس المتوسطة :** توفير مواقع للمدارس المتوسطة بحيث لا تزيد مسافة المشي عن ٨٠٠ م .
  - **المحميات الطبيعية :** تحسب الكثافة السكانية على أساس مساحة الأراضي لجميع الإستعمالات العمرانية باستثناء المقابر والأراضي الزراعية والأراضي ذات الطابع الوطني.
  - **مركز اجتماعي :** يجب توفير مركز اجتماعي على مستوى الحي السكني لا تقل مساحته عن ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> مع مراعاة أن لايعبر السكان شارعاً رئيسياً للوصول إليه .
  - **مواقع الأراضي السكنية :** يجب مراعاة الطابع المعماري والعمراني ، الإستعمالات الإضافية مثل (مواقف سيارات – المساحات الخضراء ) ، شروط البناء ، وفقاً للقياسات التالية :
  - يجب أن لاتقل مساحة أصغر قطعة سكنية عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup>.

- لا يجوز أن يقل عرض قطعة الأرض المخصصة للاستعمال السكني ( الواجهة الرئيسية المطلّة على الشارع ) عن ١٠ م ، ولا يزيد عمقها عن ضعف عرضها .
- يجب أن يوضح المخطط نوعية المباني السكنية ( المنفصلة أو المتصلة ) علماً بأن المخطط يمكن أن يحتوي على كل هذه الأنواع أو بعضها .
- يمنع بعد اعتماد المخطط تقسيم قطع الأراضي السكنية إلى قطع أصغر .
- وفيمايلي المقترح التخطيطي لتنظيم منطقة مذبح يبين مواقع الشوارع والممرات المقترحة إضافة إلى مواقع الخدمات اللازمة لتطوير المنطقة :



الشكل ( ٢٤ ) المقترح التخطيطي لتنظيم منطقة مذبح .المصدر : [٣١]

نتيجة : إن الأسلوب الذي تم اتباعه في تنظيم منطقة مذبح وهو التحليل الدقيق للوضع الراهن ، يساعد في معرفة الإحتياجات والنواقص التي يعاني منها سكان هذه المنطقة وكذلك الفعاليات الواجب توافرها للحصول على التنظيم العمراني المطلوب .

### ٣-٤ - التجارب المحلية :

#### ٣-٤ - ١ : المثال الثالث : الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داعل في محافظة حلب :

إن تحديث المخطط التنظيمي العام لمحافظة حلب سيكون له تأثير على دراسة مناطق المخالفات والتوسع . حيث إن التغيير في الكثافات تبعاً للاستراتيجية الجديدة قد عدل حدود مناطق الدراسة وفق متطلبات الحالة الراهنة والمشاكل الطبوغرافية . يشمل المشروع فعاليات تجارية سياحية وترفيهية جديدة .

إن الاستخدام السياحي الجديد على الطريق الرئيسي المؤدي إلى قلعة القديس سمعان تؤثر على قرية كفر داعل . كما سيكون للفعاليات الموجودة في الجهة الشرقية من كفر داعل والتي تقع بالضبط على جانبي مسيل وادي الجوح ، الذي يعتبر كحد طبيعي يفصل كفر داعل عن منطقة التوسع السكاني ، الأثر ذاته .

#### الاستراتيجية الأساسية لمنطقة كفر داعل :

- ١- التأكيد على ربط المشروعين "التوسع والمخالفات" مع بعضها البعض .
- ٢- الأخذ بعين الاعتبار أهمية محور حلب قلعة القديس سمعان كإمكانية سياحية ستكون ذات تأثير على المشروع .
- ٣- سيتم دمج هذه الخدمات بالتوازي على مستوى المدينة والضواحي المقترحة في إستراتيجية المخطط التنظيمي .
- ٤- منظور المشروع المستدام بيئياً وقانونياً واقتصادياً .
- ٥- سكن بيئي .

#### منطقة المخالفات السكنية - كفر داعل :


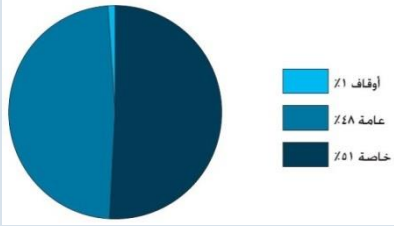
١- **التطور التاريخي :** تعود نشأة قرية كفر داعل إلى القرن الثامن عشر ومرادف هذه الكلمة الرومانية في اللغة العربية هو كلمة " مزرعة " . يميز القرية موقع البوابة الشمالية على قمة هضبة حيث كانت تستخدم لإرسال إشارات مابين قلعة حلب وقلعة سمعان . تدعى هذه البوابة ب "رام" وتظهر الحجارة المتبقية منها مدى عظمتها .

تضم قرية كفر داعل في الأصل ٣ عائلات رئيسية استقرت أساساً في الجزء القديم وتمتلك أراضي زراعية محيطة . ويحتوي القسم التاريخي منها على أبنية بنيت بمعظمها من حجارة وطنين ( مواد بناء محلية ) . معظم منازل القرية متصلة ببعضها وذلك لتسهيل حركة وتنقلات القاطنين فيما بينها وتؤدي الأزقة الضيقة إلى مداخل المنازل . اعتاد سكانها على زراعة أشجار الزيتون والزراعات الموسمية قبل بدء معاناتهم مع نقص المياه لذلك تخلوا عن عملهم الزراعي وبدؤوا العمل كعمال يوميين . ( أعمال يومية غير ثابتة ) .

٢- **إمكانية الوصول ومرافق النقل :** تقع منطقة الدراسة على أحد جانبي المحور الرئيس المتجه غرباً نحو قلعة القديس سمعان والذي تم اقتراحه كمحور سياحي أساسي . هذا المحور هو الوسيلة الوحيدة للوصول إلى قرية كفر داعل .

أما النقل العام المتوفر فهو عبارة عن باصات صغيرة تمر بجانب المنطقة . ويعتبر هذا المحور صلة الوصل الرئيسية لقرية كفر داعل مع المدينة . إن وسيلة النقل العام الوحيدة بين كفر داعل ومدينة حلب هي الميكروباصات . يستخدم سكان كفر داعل حالياً خطين للميكروباصات يمران قرب المدخل الرئيس للقرية ويخدمان القرى المجاورة .

### ٣- تحليل الموقع :

تحليل الموقع		
أ - الجوانب الفيزيائية	1- الجوانب الجغرافية	<p>- تنوع كبير في الإرتفاعات حيث يبلغ ارتفاع أعلى نقطة في كفر داعل حوالي ٤٣٥ م في الشمال الشرقي . أما أخفض نقطة فهي بارتفاع ٣٥٠ م وتقع قرب المدخل الرئيسي للقرية .</p> <p>- يحيط بالقرية غرباً منطقة مقالع .</p> <p>- كما يحيط بالقرية مناطق زراعية وبساتين مزروعة بأشجار الزيتون والتين . أما موقع وادي الجوح المار عبر الجهة الشرقية من القرية . فيشكل حاجزاً طبيعياً في طرف الموقع.</p>
	2- مسوح ميدانية	<p>تتميز منطقة كفر داعل بخصائص معينة تميزها عن مناطق المخالقات الأخرى في مدينة حلب . حيث أنها تحمل هذه المنطقة كل صفات القرية سواء فيما يتعلق بالمنازل والسكان .</p>
ب - استعمالات الأراضي	<p>- مناطق مبنية ٥٧,٥٥ %.</p> <p>- مناطق الزراعة الموسمية ٤,٥٥ % .</p> <p>- مناطق زراعة الزيتون وتشكل ٩,٥% بينما تشكل الأراضي الفارغة ٢٨,٥٥ .</p>	 <p>الشكل ( ١٤ ) استعمالات الأراضي في قرية كفر داعل ، المصدر : [٤٣]</p>
	<p>- ملكيات خاصة وتشكل ٥١ %.</p> <p>- ملكيات عامة وتشكل ٤٨ %.</p> <p>- الملكيات التابعة للوقف فتشكل ١ %.</p> <p>- الكثير من هذه المساكن بنيت فوق ملكيات عامة وتبلغ نسبة التعدي أو التجاوز على الملكيات العامة ٣٨ %.</p> <p>- إن عدد المساكن المبنية على الملكيات العامة حوالي ٣٧٠ مسكن أما عدد السكان القاطنين في مساكن مخالفة فيبلغ ٢٥٩٠ شخص أي بنسبة ٢٧ % من العدد الإجمالي للسكان .</p>	 <p>الشكل ( ١٥ ) توزيع ملكيات الأراضي ، المصدر : [٤٣]</p>
ح - سوق العقارات	<p>- حدود المنطقة المبنية / سكني</p> <p>- الأراضي الفارغة / التوسع</p>	<p>٢٠٠٠ ل س تقريباً</p> <p>٥٠٠ - ٩٠٠ ل س تقريباً</p>

<p>خ - الجزء القديم</p>	<p>- ٩٢% من المنطقة المبنية هي منطقة سكنية .</p> <p>- ٢,٥% فعاليات تجارية ، مهنية و صناعية .</p> <p>- ٣% خدمات : مدارس ، جوامع وفعاليات إدارية .</p> <p>- ٢,٥% القسم القديم من كفر داغل .</p>
<p>ت- الإرتفاعات الطابقية</p>	<p>- ٨٠% طابق واحد .</p> <p>- ٢٠% من ٢-٣ طوابق .</p>
<p>د - شبكة الطرق والنقل العام</p>	<p>الطرق :</p> <p>- طرق معبدة ٥%</p> <p>- طرق مزفتة ١٣%</p> <p>- طرق غير معبدة ٨٢%</p>
<p>ث - حالة المباني .</p>	<p>١- طراز البناء :</p> <p>- ٩٣% مساكن ذات طابع ريفي تحيط بها حديقة تحوي أشجاراً أو تستخدم لتربية الحيوانات أو يحيط بها فناء خال بهدف إشادة المزيد من المنازل .</p> <p>- ٥% مباني حديثة .</p> <p>- ٢% آثار المباني التي بنيت على الطراز التقليدي القديم .</p>
<p>الشكل (١٩) مواد البناء،المصدر : [٤٣]</p>	<p>٢ - مواد البناء :</p> <p>- ٨٣% من المباني مبنية من حجارة محلية (جدران وأساسات) .</p> <p>- ١٥% بناء مختلط ، ( اسمنت وأعمدة وجدران حجرية .</p> <p>- ٢% من المباني هي آثار المباني المصنوعة من الطين في الجزء القديم .</p>

<p>الشكل ( ٢٠ ) حالة المباني ،المصدر : [٤٣]</p>	<p>٣ - الحالة الفيزيائية للمباني :</p> <p>تبلغ نسبة المباني الجيدة ٩٤% ، و ٦% ذات حالة فيزيائية سيئة تقع في القسم القديم من المدينة .</p>	
	<p>ر - الجوانب البيئية</p> <p>- تجمع مياه الأمطار شتاءً في منطقة المسيل وعدم تصريفها مما يؤدي إلى احتباسها صيفاً .</p> <p>- نقص المياه الضرورية للاستخدام البشري .</p> <p>- تراجع المساحات الخضراء بسبب قطع الأشجار لتوفير مساحات بناء المساكن .</p>	
<p>الشكل ( ٢١ ) أنواع السكان حسب أصلهم في القرية ،المصدر : [٤٣] :</p>	<p>١ - خصائص السكان :</p> <p>- يبلغ عدد السكان في قرية كفر داعل ٩٣٨٤ نسمة وعدد العائلات ١٧١٦ عائلة .</p> <p>- الجوانب الاجتماعية المختلفة : ٩٩% من السكان هم من قرية كفر داعل لكن هذه النسبة تغيرت مؤخراً بسبب الهجرة من القرى البعيدة عن مدينة حلب .</p>	<p>ز - الجوانب الاجتماعية</p>
	<p>١ - الإمكانيات الاقتصادية : تم اقتراح أنواع مختلفة من الفعاليات السياحية والتجارية على الجانب الغربي من المدينة في المخطط التنظيمي الجديد وبالقرب من قرية كفر داعل منها :</p> <p>- المباني الإدارية التجارية على امتداد الشوارع الرئيسية .</p> <p>- الوظائف السياحية والمناطق الترفيهية على جانبي المحلق الرئيس وفي منطقة المسيل وادي الجوح .</p> <p>- أما البقعة الأكثر فعالية فتقع على الطرف الجنوبي للقرية حيث يقترح المخطط التنظيمي الجديد فعاليات سياحية تمتد حتى عمق ١٠٠ م داخل كفر داعل .</p> <p>يجب أن يحتوي التصور المستقبلي لقرية كفر داعل على احتمالات سياحية مختلفة حيث ستشكل عوامل مهمة في التنمية المستقبلية للمنطقة والجوار .</p>	<p>ط - الجوانب الاقتصادية</p>
	<p>فيما يلي قائمة بالفعاليات في المنطقة الإستثمارية الواقعة على جانبي الطريق الرئيسية كما تم اقتراحها في استراتيجية المخطط التنظيمي : - فعاليات تجارية - محلات ومراكز تجارية كبيرة - خدمات - وظائف إدارية - خدمات صحية - مكاتب .</p> <p>الفعاليات ضمن القطاعات السياحية والترفيهية : معارض ، منتزهات ، فنادق ، مطاعم ، خدمات سياحية . يبين المخطط التالي العلاقة ما بين الجوانب السياحية المختلفة الكامنة في قرية كفر داعل وتأثيرها على الرؤية المستقبلية ، ويمكن الاستفادة مما يلي :</p> <p>- آثار الموقع التاريخي في الجهة الشمالية من القرية والذي كان مدخلاً لقلعتي حلب وقلعة القديس سمعان .</p> <p>- آثار الجزء القديم من المدينة كمثال حي عن نمط البناء السائد في ضواحي حلب .</p>	<p>ظ - الإمكانيات السياحية</p>

الجدول (٢٣) تحليل الموقع - المصدر : [٤٣]



ذ - المرافق والبنى التحتية							
التقييم	نظام الصرف الصحي	شبكة المياه	الكهرباء	الاتصالات	النقل	الجوانب الاقتصادية	المستوى الثقافي والتعليمي
جيد			*				
وسط				*	*	*	
سيء	*	*					*

الجدول (٢٤) المرافق والبنى التحتية - المصدر : [٤٣]

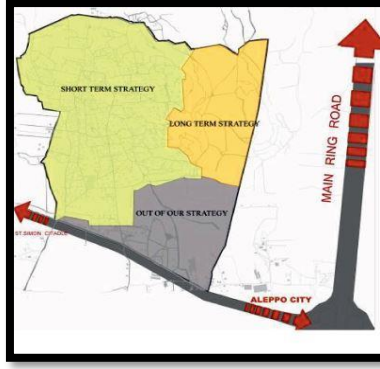
### بدائل تخطيطية :

تم اقتراح عدة بدائل وفق استراتيجيات مختلفة وهي كالآتي :

### البديل الأول :

- أ- الاستراتيجية على المدى القصير : تشمل هذه الإستراتيجية السنوات العشر المقبلة، وتتضمن العمل على تحديث وتنمية القطاع الواقع ضمن حدود المنطقة المبنية ويتم هذا التطوير عبر النقاط التالية :
  - تحديث البنى التحتية وشبكة الخدمات : نظام الصرف الصحي ، شبكة المياه ، الطرقات ، محاور المشاة والخدمات العامة مثل المدارس والمراكز الصحية والفعاليات الثقافية والفعاليات التجارية .
  - الحفاظ على خصائص منطقة كفر داعل وتأمين طريقة حياة أفضل للسكان ، وتحسين المظهر الخارجي للمساكن مع مراعاة خصوصية القرية بحيث يتم اقتراح نظام بناء يناسب الحالة الراهنة "مساكن من طابقين وذات مظهر حضري" .
  - مراعاة النمو السكاني والقيام بالحد الأدنى من عمليات هدم المنازل ، حيث إن الخدمات الضرورية لتطوير المنطقة ستوضح ضمن المنطقة المبنية ، في المنطقة الوسطية مابين الشارعين الرئيسيين وهذا يعني نظام بناء مختلف من حيث عدد الطوابق .
  - كثافة سكانية قليلة في المنطقة المبنية بهدف الحفاظ على الريفية التي تتصف بها القرية.
- ب- الإستراتيجية طويلة الأمد : تتعلق بمنطقة التوسع في قرية كفر داعل وتستند إلى :
  - ضمن الملكيات العامة : اقتراح أماكن إقامة للسياحة وتخصيص جزء من العقارات للإستخدام السكني وذلك للتعويض عن عمليات الهدم "القليلة" في المنطقة المبنية .
  - ضمن الملكيات الخاصة : يقترح أنواع مختلفة من السكن مشابهة لتلك الموجودة في منطقة التوسع الغربية مع كثافات أقل .
  - كثافات سكانية متوسطة وضوابط بناء مختلفة بحيث تتناسب مع النمو المستقبلي والإزدياد المحتمل في عدد السكان وذلك حسب التصور المستقبلي في كفر داعل .

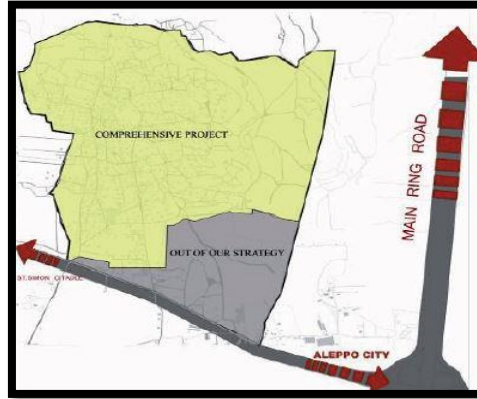
**الربط مع المدينة :** يقترح البديل ربطاً غير مباشر مع مناطق التوسع ، يمكن لهذا الربط أن يكون من خلال الطريق الرئيسي الذي يربط حلب بقلعة القديس سمعان ، ومن الممكن أيضاً إنشاء ربط مستقبلي مع مناطق التوسع غير المحلق الرئيس وذلك دعماً للرؤية الشاملة المقترحة لمناطق الدراسة .



الشكل (٢٥) البديل الأول، المصدر : [٤٣]

**البديل الثاني :** يعتمد على وضع استراتيجيات على كامل الحدود الإدارية لمنطقة كفر داعل ، تحديثها ورفع نوعية الحياة في المنطقة ضمن دراسة شاملة ومتكاملة عن طريق :

- رفع مستوى المنطقة وتحسين البنى التحتية فيها من : نظام الصرف الصحي ، شبكة المياه والطرق ، محاور المشاة وأيضاً الخدمات العامة ، المراكز الصحية والفعاليات الثقافية والتجارية .
- مراعاة النمو السكاني والقيام بالحد الأدنى من عمليات هدم المنازل حيث أن الخدمات ستتوضح ضمن المنطقة المبنية في الجزيرة الوسطية مابين الشارعين الرئيسيين ، مما يعني نظام بناء مختلف من حيث عدد الطوابق ، كما ستتوضح الخدمات في المناطق الفارغة الواقعة شرق المنطقة المبنية من القرية .
- اقتراح كثافات مختلفة ضمن المنطقة المبنية ، كثافات قليلة وأخرى متوسطة ، كما يقترح كثافات مختلفة ضمن المناطق الفارغة .



الشكل (٢٦) البديل الثاني، المصدر : [٤٣]

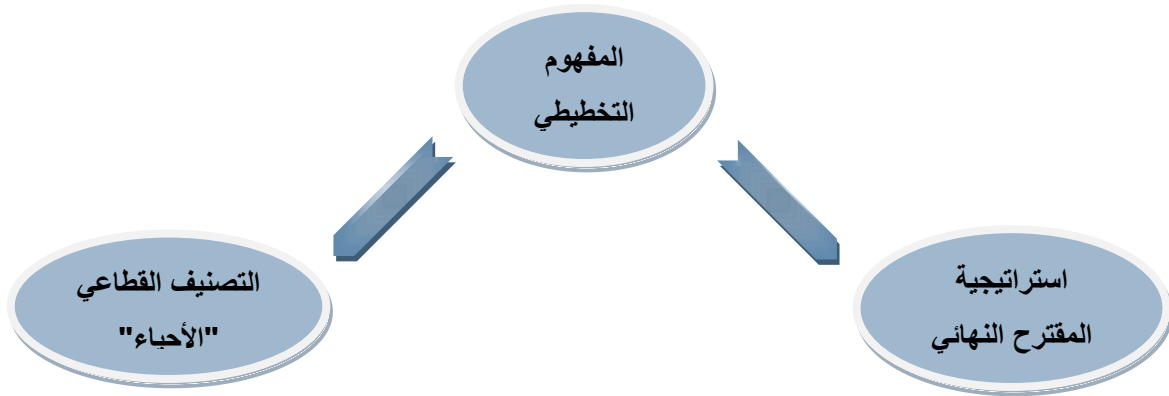
**البديل الثالث :** هدم المنطقة المبنية وإعادة بناء مساكن جديدة تبعاً لنظام بناء جديد ، وتخطيط المنطقة كجزء من منطقة التوسع الغربية لمدينة حلب .

#### ٤- المفهوم التخطيطي النهائي لقرية كفر داعل :

تعتبر قرية كفر داعل منطقة مخالقات سكنية ، تم اقتراحها ضمن مناطق توسع مدينة حلب ضمن المخطط التنظيمي الجديد ، وبعد أن تم اختيار البديل الأول كحل مناسب لتنظيم هذه

القرية ، بقيت نقطة ربط القرية بالمدينة مثار نقاش حيث إن ربط كفر داعل بمنطقة التوسع عن طريق مسيل وادي الجوح والمحلق الأساسي في مدينة حلب ربطاً قوياً مابين منطقتي الدراسة ويجعل من القرية منطقة توسع طبيعية للمدينة ، وقد تمت التوصية بهذا بشكل جدي في هذا الموضوع .

لكن بعد تقييم هذا الحل تبعاً للوضع الراهن ، ودراسة الجدوى تبين أن مسيل وادي الجوح سوف يعتبر عائقاً طبيعياً هاماً بعمقه الذي يتجاوز ٣٠ م . بالإضافة إلى مناطق الحماية المحيطة بها التي يبلغ عرضها ٧٠-١٠٠ م كما تعتبر الكلفة عائقاً آخر. لهذا السبب تم اعتماد محور قلعة القديس سمعان كمحور الربط الأساسي والوحيد مع المدينة الأم .

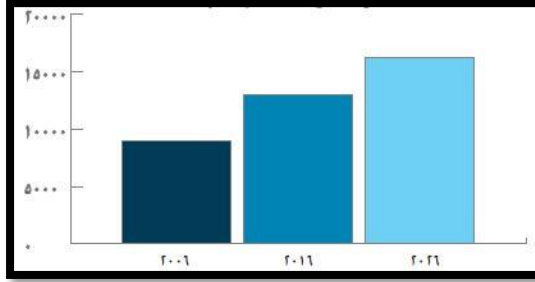


الشكل (٢٧) المفهوم التخطيطي النهائي،المصدر : [٤٣]

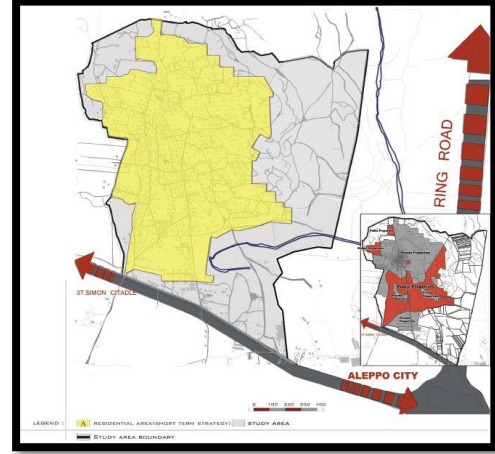
١. استراتيجية المقترح النهائي : اعتمد على النقاط الأساسية التالية :
  - قرية كفر داعل هي جزء من مدينة حلب وهي بحاجة للتخديم كمنطقة حضرية .
  - الحفاظ على طراز وخصائص القرية مع ضرورة تطوير الخدمات والبنى التحتية وتحسين مستوى حياة المواطنين .
  - الاستفادة من الطاقة السياحية الكامنة للقرية ووضع تصور تنموي سياحي .
  - وضع مفهوم تخطيطي مستدام يراعي الجوانب البيئية والاجتماعية والاقتصادية ووضع آلية قانونية تنسجم مع ذلك .
  - القيام بعملية التخطيط تبعاً لمراحل مدروسة والتركيز على الجوانب القانونية لكل مرحلة .
  - الاستفادة من جميع المؤشرات للتخطيط المرحلي للمنطقة : مرحلتان ، طويلة أمد وقصيرة الأمد .

**تقترح المرحلة الأولى :** (قصيرة الأمد) القيام بتخطيط المنطقة المبنية والتداخلات الناجمة عن بعض المشاريع الاستثمارية الهادفة لتحسين المنطقة ، وذلك من خلال برنامج تخطيطي مدته ١٠ سنوات ، يتم خلاله تأمين الخدمات والبنى التحتية الضرورية وتلبية المتطلبات الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار معدل النمو السكاني والبالغ ٢,٦-٣ % .

حيث يبلغ عدد سكان كفر داعل الحالي ٩٥٠٠ نسمة ومن المتوقع أن يزيد ليصل بعد ١٠ سنوات إلى ١٣٠٠٠ نسمة . هذا العدد سيعيش في المنطقة المبنية الحالية وسوف يملأ المناطق الفارغة ضمن المنطقة المقترحة للمرحلة الأولى .



الشكل (٢٩) الإستراتيجية قصيرة الأمد،المصدر : [٤٣]



الشكل (٢٨) الزيادة السكانية المتوقعة،المصدر : [٤٣]

**المرحلة الثانية :** (طويلة الأمد) وتتعلق بالمنطقة الواقعة خارج حدود المنطقة المبنية وتمتد باتجاه الشرق لتصل إلى المنطقة المقترحة في الإستخدامات الوظيفية للمخطط التنظيمي كمنطقة فعاليات سياحية . تتضمن هذه المرحلة توسعاً سكانياً لكفر داعل بعد ١٠ سنوات لذلك يقترح استخدام وظيفي للأراضي كمنطقة سكنية يمكن أن يكون "سكني سياحي" دون الخوض في التفاصيل حرصاً على المرونة . إن جزءاً من منطقة التوسع هو أملاك عامة مما يجعله ملائماً لأنواع مختلفة من المشاريع الإسكانية ، ويمكن الاستفادة منه لتعويض السكان في حال هدم منازلهم .

## ٢. التصنيف القطاعي "الأحياء" :

قسمت منطقة كفر داعل إلى منطقتين أ و ب بالإضافة إلى مناطق توسع حالية ت و ث كمنطقة توسع مستقبلية ومنطقة استثمارات سياحية جنوب القرية على طول الطريق الرئيس المؤدي إلى قلعة سمعان .

المساحة الكلية	الحالة الراهنة	المقترح المستقبلي
المساحة الكلية	٦٨,٦ هكتار	٦٨,٦ هكتار
عدد السكان	٦٨,٦*٦٠-٤١١٦ نسمة/هكتار	٦٨,٦*٨٠-٥٤٨٨ نسمة/هكتار
عدد المساكن	٤٨٠	٨٠٠*٦٠٠/٤٨,٠٢
نسبة الخدمات	٢٥%	٣%
نسبة الإسكان	٧٥%	٧٠%
المساحة الكلية	٦٢ هكتار	٦٢ هكتار
عدد السكان	٦٢*٦٠-٣٧٢٠ نسمة/هكتار	٦٢*٨٠-٤٣٤٠-٤٣٤ نسمة/هكتار
عدد المساكن	٤٠٠	٧٢٤-٦٠٠/٤٣,٤
نسبة الخدمات	٢٥%	٣٠%
نسبة الإسكان	٧٥%	٧٠%
المساحة الكلية	٢٩,٤ هكتار	٢٩,٤ هكتار
عدد السكان		٢٩,٤*٨٠-٢٣٥٢ نسمة/هكتار
عدد المساكن		٣٢٣-٦٠٠/٢٠,٥٨
نسبة الخدمات		٣٠%
نسبة الإسكان		٧٠%
تبلغ مساحتها	٥٠ هكتار	
المنطقة أ		
المنطقة ب		
المنطقة ت		
المنطقة ث		<p>تبلغ مساحة الأراضي الفارغة حوالي ٩٠ هكتاراً ، ولتجنب قيام المزيد من المخالفات السكنية المستقبلية في المنطقة ثم وضع استراتيجيتين :</p> <p>١- تنمية سياحية (تعاونيات من القطاع الخاص) تشمل كل المرافق والتسهيلات الضرورية ممايزيد من القيمة السياحية لقرية كفر داعل لاسيما بسبب موقعها على محور سياحي فعال جداً (المحور المؤدي إلى قلعة سمعان).</p> <p>٢- منطقة سكنية : منطقة توسع سكنية لقرية كفر داعل على المدى الطويل ،ملكيات مشتركة (عامة – خاصة )، كما يقترح المشروع استملاك الملكيات الخاصة وفقاً لأحكام القانون ٢٦ .</p>

الجدول (٢٥) التصنيف القطاعي- المصدر : [٤٣]

نظام البناء الوضع الراهن	
المنطقة أ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- المساحة العظمى للمساكن الحالية هي ١٥٠ م<sup>٢</sup> .</li> <li>- ارتفاع المباني : ٩٠% طابق واحد ، ١٠% طابقين .</li> <li>- جميع شوارع المنطقة معبدة بعرض ٦ م ماعدا الشارع الرئيسي في القرية فهو شارع اسفلتي بعرض ٦-١٤ / .</li> </ul>
المنطقة ب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- المساحة القصوى للمسكن ٢٠٠ م<sup>٢</sup> .</li> <li>- ارتفاع المباني : ٨٠% طابق واحد – ٢٠% طابقين .</li> <li>- الشوارع معبدة وهي بعرض ٦ م تقريباً باستثناء الشارع الرئيسي في القرية فهو شارع اسفلتي بعرض ٦-١٤ م .</li> <li>- المناطق الخضراء ضمن المنطقة ب عبارة عن مناطق زراعات موسمية .</li> </ul>
المنطقة ت	<ul style="list-style-type: none"> <li>٢٠% من الأراضي زراعية وماتبقى أراضي فارغة .</li> </ul>

الجدول (٢٦) نظام البناء الوضع الراهن- المصدر : [٤٣]

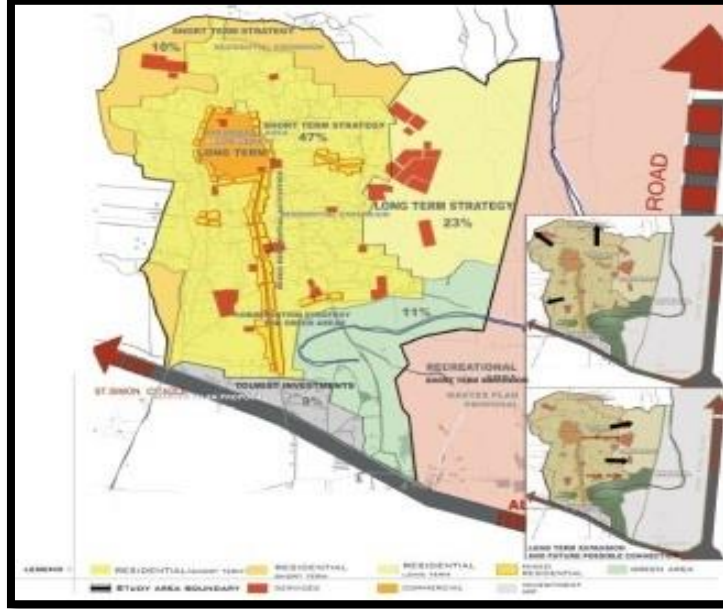
نظام البناء المقترح	
المنطقة أ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساكن ريفية تشغل ٢٥% من مساحة المقسم كحد أقصى .</li> <li>- ارتفاع المباني : طابقان ضمن المنطقة .</li> <li>- طابقان على المحور الرئيس يخصص الطابق الأرضي للاستخدام التجاري .</li> <li>- يتراوح عرض الشوارع ما بين ٦-١٠ م باستثناء الشارع الرئيسي في القرية والذي يقترح أن يكون بعرض ١٢-١٦ / .</li> <li>- مناطق خضراء داخلية : يقترح نقل المدفن الحالي إلى بقعة أخرى واستخدام أرضه كمنطقة خضراء .</li> </ul>
المنطقة ب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساكن ريفية تشغل كحد أقصى ٢٥% من مساحة المقسم .</li> <li>- ارتفاع المباني : طابقان ضمن المنطقة – سكني ، ٢-٣ طوابق على المحور الرئيسي- الطابق الأول مخصص للاستخدام التجاري.</li> <li>- عرض الشوارع بين ٦-١٠ م باستثناء الشارع الرئيس في القرية : ١٢-١٦ م .</li> <li>- المحافظة على بناء المناطق الخضراء ضمن المنطقة .</li> </ul>
المنطقة ت	<ul style="list-style-type: none"> <li>منطقة توسع مستقبلية للمنطقة .</li> </ul>

الجدول (٢٧) نظام البناء المقترح- المصدر : [٤٣]

## ٥- استعمالات الأراضي المقترحة :

يتم توزيع استعمالات الأراضي وفق التالي :

- ١٢٣ هكتاراً كمنطقة سكنية ضمن استراتيجية قصيرة الأمد وسوف تشمل هذه المنطقة القطاع المبني وتشكل ٤٧% من الاستخدام الوظيفي لأراضي كفر داعل .
- ٥ هكتارات تخصص للفعاليات السياحية والتجارية المختلطة في الوسط القديم وذلك على المدى البعيد .
- ٨ هكتارات للفعاليات السكنية المختلطة على جانبي الطريق الرئيسية .
- ٢٧ هكتاراً تخصص كمناطق سكنية لإستيعاب التزايد السكاني الحاصل خلال العشر سنوات المقبلة وهو مايشكل حوالي ١٠% من الاستخدام الوظيفي المقترح لكفر داعل .
- ٦٠ هكتاراً كمنطقة توسع سكني على الملكيات العامة والخاصة وذلك لمعالجة عدد السكان المتزايد على المدى البعيد وتعويض السكان المتضررين من هدم منازلهم وتشكل نسبة ٢٣% .
- ٢٨ هكتاراً بنسبة ١١% تخصص للمناطق الخضراء وتضم المناطق الزراعية الحالية إضافة لمناطق خضراء على جانبي وادي الجوح .
- ٢٢ هكتاراً بنسبة ٩% يقترحها المخطط التنظيمي كاستثمار سياحي ومناطق ترفيه .
- مراكز خدمية أو خدمات مستقلة موزعة بشكل منتظم في مناطق مختلفة بحيث تقوم بتخديم مناطق سكنية مختلفة على المدى القصير وعلى المدى البعيد .



الشكل (٣٠) استعمالات الأراضي المقترح ،المصدر : [٤٣]

## ٦- الخدمات المقترحة :

- يقدم المقترح الخدمات الضرورية التي تم تحديدها في برنامج التخطيط ويراعي متطلبات السكان من مدارس ومراكز صحية وخدمات إدارية ومناطق خضراء وفعاليات تجارية ، أما الإعتبارات الأساسية في توزيع الخدمات فهو كالتالي :
- التقسيمات : تم تقسيم منطقة الدراسة البالغة ٢٦٠ هكتاراً إلى ٣ مناطق سكنية رئيسية .
  - أنصاف أقطار التخديم للمناطق السكنية .
  - الحد الأدنى من عمليات الهدم .
- توظيف الملكيات العامة كمواقع للخدمات وفي بعض الحالات يمكن استخدام بعض الملكيات الخاصة للخدمات الصغيرة ، كما تم اقتراح مركز خدمات على حدود المنطقة المبنية بحيث يكون مركزاً داعماً للتوسع السكاني المستقبلي للقرية .
- أما منطقة الوسط أو المركز التاريخي القديم فقد تم اقتراحها كمجموعة تجارية مختلطة : محلات ومطاعم ، منتزه صغير وساحات وشوارع سوف تخصص للمشاة فقط .
- وتم التركيز أيضاً على ربط المركز القديم بمركز الخدمات المستقبلي المقترح بشبكة مناسبة ، يعتمد هذا الاقتراح العمل على تطوير البنى التحتية بما يتناسب مع الحركة المستقبلية .

## ٧- نظام البناء : تم اقتراح نظام بناء خاص بالقرية يراعي الإستراتيجية التخطيطية :

- تبلغ المساحة المقررة للاستخدام السكني مايزيد عن ٣٠٠ كم<sup>٢</sup> وقد تم أخذ الوضع الراهن والحد الأدنى من الهدم وحصة المالكين من الأراضي الخاصة .
- يسمح للمالك ببناء ٢٠-٢٥% من مساحة عقاره .
- يسمح ببناء مساكن من طابقين بشكل عام .
- يسمح ببناء مساكن من ٣ طوابق على الطريق الرئيسية فقط لكفر داعل والذي يصل مدخل القرية بمركزها .

## مخطط ارتفاع المباني :

- الحد الأقصى طابقان للاستخدام السكني.
- الحد الأقصى ٣ طوابق للاستخدام التجاري والسكني (الطابق الأرضي للاستخدام التجاري).
- أما مركز المدينة القديم فيضم استخداماً مختلطاً ( تجاري - سياحي ) .
- في منطقة التوسع لدينا ازدياد تدريجي في ارتفاع المباني والوظائف وذلك باتجاه منطقة الفعاليات الترفيهية في الجهة الشرقية .

## ٨- مقترحات الربط الطرقي : سيتم الربط الأساسي للمنطقة مع المدينة عن طريق محور قلعة

القديس سمعان ، يوجد مدخلان رئيسيان إلى القرية وتقتصر الدراسة جعلها مداخل رئيسية لتجميع الحركة المرورية عبر القرية وباتجاهين ، كما يوجد تصنيف آخر للطرق الثانوية باتجاهين وهذه الطرق تربط بشكل أساسي الخدمات المقترحة بينها .



### النقل العام : استراتيجية المخطط التنظيمي لمدينة حلب المتعلقة بالنقل العام :

- استخدام المحلق الأول كشارع توزيعي أساسي وكنقطة ارتباط ما بين مركز المدينة والمناطق الريفية ومناطق التوسع ، كما تقترح استراتيجية النقل العام انشاء محطات تبادلية حيث من المفترض أن يغير الناس القادمون من المناطق الريفية ومناطق التوسع السكاني باصاتهم للوصول إلى مركز المدينة .
- تهدف هذه الإستراتيجية إلى تقليل الضغط على مركز المدينة .
- بناءً على ذلك اقترح إطالة خط الباصات الرئيس الذي يعمل على تخديم منطقة التوسع الغربية ليصل إلى منطقة كفر داعل ويؤمن خدماتها .

نتيجة : وبذلك نجد أن الأسلوب الذي تم اتباعه في الدراسة المقترحة لتنظيم منطقة كفر داعل عالج المشكلة التخطيطية التي تعاني منها المنطقة ووضع حل تخطيطي لمناطق التوسع التابعة لها وبالتالي حد من الانتشار العشوائي المستقبلي فيها ، إضافة إلى أنه حافظ على الطابع الريفي للمدينة دون اللجوء إلى الهدم .

### ٣- ٤ - ٢ - المثال الرابع : استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير في سفح قاسيون:

١. مقدمة : تركز هذه الدراسة على الجزء من سلسلة جبل قاسيون المطل على مركز دمشق التجاري والسكني .وتقدم استراتيجية تطوير نتجت كحصىلة لعملية جمع بيانات معمقة قام بها فريق برنامج ال MAM في دمشق ، ولقاءات مع المجتمع المحلي ضمن اتحادات النساء ومنظمات الشباب في المنطقة ، وقد تم نقل البيانات المجموعة إلى الخرائط ، وعولجت إحصاءات الأسر السكنية لتعطي تصوراً دقيقاً عن السكان ، هذه المعلومات والتي تم تحصيلها لأول مرة بطريقة علمية متناغمة ، هي في حد ذاتها مصدر قيم للجهات المعنية في تخطيط ، إدارة التنمية العمرانية في دمشق .

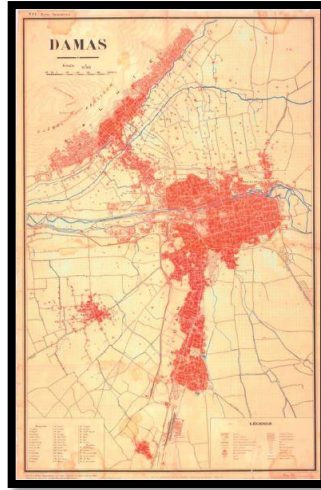
يمكن تقسيم الموقع إلى أربعة أجزاء :

- **الجزء السفلي :** والذي يرتبط بالنسيج العمراني القديم عبر منطقة الصالحية الأثرية والشارع الرئيسي المعروف بأسمائه المتتالية على طول امتداده :ابن النفيس ، ابن عابدين ، النابلسي...الخ ، وساحة شمدين والشورى .
- **الجزء الوسطي :** والذي تم إقرار مخطط تنظيمي له ، لكن لم يتم تنفيذه ،والذي يضم سلسلة من المقابر القديمة .
- **الجزء العلوي فوق المقابر:** هذا الجزء تم استملاكه من قبل المحافظة العام ١٩٧٥ عندما كان يتألف من عدد قليل من الحيازات الكبيرة فقط ، وهو يحتوي الآن على مساكن عشوائية يشغلها قاطنون يعتبرون في معظمهم شاغلين بوضع اليد .
- **الهضبة :** فوق المنحدرات الحادة ذات المعالم الطبوغرافية الظاهرة وباستثناء المناطق العسكرية وعدد قليل من المطاعم الممتدة على طول طريق القمة السفلي ، فان هذا الجزء ليس به عمران .



الشكل (٣١) منظر لسلسلة جبال قاسيون ،المصدر : [٤٤]

٢. **التوسع العمراني** : يشمل قاسيون ثلاثة مواقع دينية رئيسية والتي لطالما اعتبرت مقامات مهمة ، وتشكل أهمية دينية واجتماعية خاصة إضافة لجذبها الكبير للزوار والسياح وهي :
- ضريح الشيخ محي الدين بن عربي الفيلسوف الصوفي الشهير .
  - ضريح الشيخ خالد النقشبندي والذي أسس أتباعه الطريقة الصوفية النقشبندية ، والتي تنتشر في دول آسيا الوسطى وفي تركيا .
  - مغارة الدم ومغارة الجوع هما كهفان في الجزء العلوي من سفح الجبل ، وقد تم بناء جامع على مدخل الكهفين وتم بناء درج بيتوني يعتلي المنحدر لتسهيل الوصول إلى الجامع .
- وقد حدث النمو العمراني بقاسيون كتوسع لحى الصالحية في البداية ، أدت الموجات المتلاحقة من القاطنين واللاجئين إلى التوسع في اتجاهي الشرق والغرب ولتتد القابر فوق المنطقة العمرانية ، ومنذ عقد السبعينات بدأ التوسع العشوائي بالامتداد إلى المرتفعات الأعلى .
- في الوقت الحالي ، تمتد المنطقة العمرانية على أكثر من ستة كيلومترات طولاً وبعمق ٥٠٠ إلى ٦٠٠ متر وتغطي ثلاثة كيلومترات مربعة تقريباً .

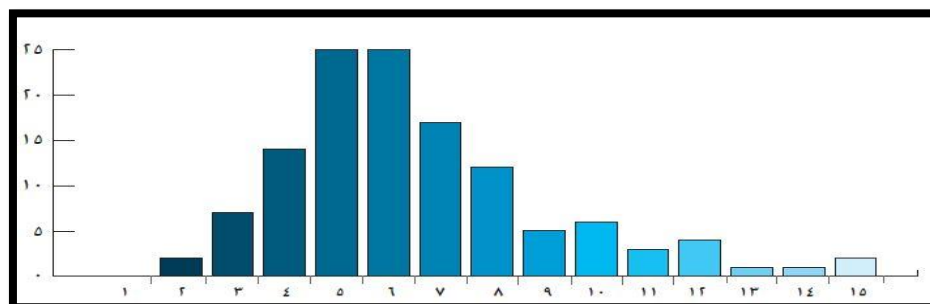


الشكل (٣٢) دمشق التاريخية تظهر فيها مستقرات قاسيون التاريخية ١٩٢٩ . المصدر : [٤٤].

٣. **التقديرات السكانية** : أجري عد للمباني في كل مربع ، وبافتراض أن كل بناء يضم عائلتين أو ثلاثاً في الحد الأدنى ، وبأن متوسط حجم العائلة حوالي ٦,٦ كما أعطت نتائج مسح العينة بمقابلة ١٢٤ فرداً أجراه اتحاد شبيبة الثورة ، فكان التعداد السكاني الكلي لقاطني منطقة السكن العشوائي منذ خمس سنوات خلت في محيط ٢٢٠٠٠٠ منهم حوالي ١٦٦٠٠٠ فوق خط التنظيم.

تظهر الصور التوثيقية أن نشاط البناء المخالف لم يتوقف بعد حتى الآن من خلال النمو الشاقولي للمباني الحالية ، وتظهر مبان جديدة أيضاً على السفوح العلوية الحادة مع حركة تكديس وتكثيف سريعة في كامل المساحة المسكونة ، حتى أنه في الوقت الحالي يمكن أن يقارب عدد السكان عتبة ٢٥٠٠٠٠ نسمة مع حوالي ١٨٠٠٠٠ نسمة فوق خط التنظيم .

تضم العشوائية سكاناً يأتون من مناطق جغرافية متنوعة من ضمنهم الدمشقيون والمهاجرون من المحافظات السورية الأخرى ولاجنئون ومهاجرون من دول عربية أخرى . وبشكل عام فإن غالبية السكان العريضة من الطبقة محدودة الدخل مع وجود اثنين من الأحياء الفقيرة ، الأول يقع عند النهاية الغربية من الموقع والثاني يدعى حي الطنابر باتجاه النهاية الشرقية من الموقع .



الشكل (٣٣) متوسط حجم الأسرة كما تم توثيقه نتيجة لقاء ١٢٤ شخصاً جرى العام ٢٠٠٧. المصدر: [٤٤]

١٥٣,٨٧٣ (شخص)	احصاء العام ٢٠٠٤ (ثماني مناطق جزئية)
٤٠٠,٠٠٠ (شخص)	تقديرات دائرتي خدمات (بلديتي) المهاجرين وركن الدين
١٧٣,٦٠٠ (شخص)	تقديرات الفريق الدارس منطقة الدراسة الكلية (مسكنين في كل بناء)
٢١٧,٠٠٠ (شخص)	تقديرات الفريق الدارس منطقة الدراسة الكلية (٢,٥ مسكن في البناء )
١٣٢,٦٠٠ (شخص)	تقديرات الفريق الدارس فوق خط التنظيم (مسكنين في كل بناء)
١٦٥,٧٠٠ (شخص)	تقديرات الفريق الدارس فوق خط التنظيم (٢,٥ مسكن في البناء )

الجدول ( ٢٨ ) تقديرات قاسيون السكانية . المصدر : [٤٤]

#### ٤. جمع البيانات :

الوضع الراهن				
جيد	وسط	سيء	التقييم	
		*	خدمات	خصائص عمرانية
	*		خط مياه	
	*		صرف صحي	
		*	طرق	
		*	مسكن	
		*	تعليمية	خصائص اجتماعية
		*	صحية	
		*	ترفيهية	

الجدول (٢٩) جمع البيانات ، المصدر : [٤٤]

#### ٥. إشراك المجتمع المحلي :

اعتمدت استراتيجية أساسية من قبل فريق الدراسة تتعلق بضرورة تجنب رفع درجة أمل المواطنين حول امكانية صدور مرسوم تملك باعتبار أن الأرض مملوكة حالياً للمحافظة وأسس التنظيم مازال بحاجة للعمل خلال مرحلة تنفيذ المشروع .

وقد التقى الفريق بالنساء والشبيبة كل على حدة ، أكدت النساء على أهمية القضايا التي تتعلق بالمرور ، السلامة ، الأماكن الشاغرة والمقابر ، الخدمات العامة وأسعار المنازل ، وقد تم تحديد الأولويات بما يتناسب مع القضايا المطروحة كما يلي :

- تحسين ورصف الشوارع .
- توسيع خدمة الميكروباص .
- تأسيس مخافر رسمية للشرطة .
- ضبط المحاور المؤدية للمقابر وسد مداخل الكهوف .
- تحسين الإنارة في الشوارع وفي المناطق غير الآمنة .
- ضبط مكبات النفايات والقمامة على المنحدرات وفي الفواق .
- دراسة خيارات معالجة منطقة الفالق والمنحدرات .
- تطوير خيارات متنوعة لإعادة إسكان من يعيشون في المناطق الخطرة .

- تأسيس برنامج تواصل يمكن السكان من الإجتماع دورياً ومناقشة القضايا السكنية .
  - إشراك السكان في تحسين منازلهم وبيئتهم المعيشية .
- القضايا التي عرضها الشبيبة كانت متعلقة بالنقل ، المدارس ، الخدمات العامة وخدمات الاتصالات ، أما الفعاليات ذات الأولوية التي نتجت عن مطالبهم فقد كانت :
- توسيع خدمة الميكروباص .
  - إعادة تأهيل مباني المدارس القديمة وتحسين خدمة صيانتها .
  - ضبط النشاطات غير المشروعة في الجزء الشرقي العلوي من الموقع وفي الكهوف .
  - استحداث ملاعب رياضة للشبيبة وفراغات مفتوحة مهيئة في المواقع غير القابلة للبناء .
  - تحسين خدمة الشرطة في المنطقة الشرقية .
  - توفير خدمة الإطفاء لضمان الحماية من الحريق .
  - تأسيس برنامج للشباب .
٦. استراتيجية ومخطط التنمية :

## ٦ - ١ - العناصر الأساسية في استراتيجية ومخطط التنمية :

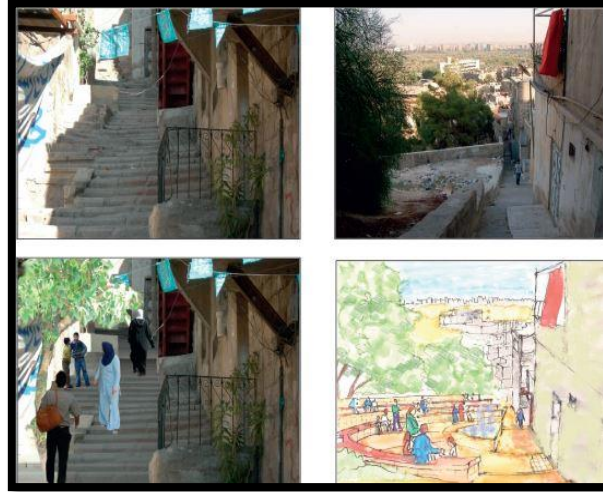
توفر استراتيجية التنمية إطار عمل متكامل للتنمية في مستويات عدة للموقع ككل إضافة إلى مخططات تفصيلية لأجزائه المؤلفة :

- المنطقة التاريخية بمبانيها الأثرية وأسواقها الشعبية تمتلك إمكانات كبيرة كم منطقة ثقافية وسياحية تجذب طيفاً واسعاً من الزوار الأجانب والمحليين ، وقد حافظ النسيج العمراني إلى حد بعيد على مخططة الأولى إلا أنه يتراجع باستمرار .
- المنطقة السفلى من قاسيون وهي منطقة منظمة بمعظمها ، يتطلب توسعة للطرق ويتم ذلك من خلال فرض تراجمات اجبارية على كل المنشآت الجديدة
- المنطقة العلوية من قاسيون وتضم المساكن العشوائية ، وهي الجزء من الموقع الذي تعبره خطوط الفوالق ، أسفل الفالق السفلي تعتبر المنطقة السكنية مستقرة جيوتقنياً ويمكن لها أن تنظم ، أما المنطقة بين الفالقين فهي الأكثر خطورة ويجب نقل القاطنين بدءاً من العائلات في المناطق الأكثر خطورة وفق مانتج عن الدراسة الجيولوجية .
- الهضبة المرتفعة هي منطقة مستقرة جيولوجياً تطل على المدينة ، ونظراً لطبيعة المنظر البانورامي الرائع الذي تقدمه والوصول السهل الذي تؤمنه طرق القمة ، كل ذلك جعل من الموقع مكاناً مثالياً للخدمات السياحية /التجارية وللمشاريع السكنية عند الطرف الأعلى .
- موقع إعادة الإسكان المقترح في منطقة توسع معرباً ، يعتبر مكوناً أساسياً في مخطط التنمية ، كافة العائلات المنتقلة من المناطق عالية الخطورة والعائلات التي ستعوض عن بيوتها نتيجة إنشاء الشارع الشرق-غرب وتحسين الشبكة الطرقية والفراغات العامة أو العائلات التي تقطن المنحدرات غير القابلة للتخديم ، في الأبنية المهددة إنشائياً ، كافة هذه العائلات يجب أن تنقل إلى مناطق آمنة ، موقع توسع معرباً الذي تم اقتراحه من قبل محافظة دمشق وهو الأقرب لقاسيون ويتمتع بإمكانية وصول مقبولة .

## ٦ - ٢ - تطوير السكن العشوائي : تركيز خطة تحسين منطقة السكن العشوائي في قاسيون على:

- شبكات النقل والحركة وتشمل طرق دخول المنطقة ، مسار الميكروباصات الحالية والمقترحة ومسار المشاة والأدراج ، خطوط الصرف الصحي والصرف المطري يجب أن تفحص وتضمن حسب اللزوم قبل رصف الطرقات .
- الفراغات العامة المفتوحة ، معالجة المنحدرات غير القابلة للبناء والمناطق الفارغة المهملة والتي تتحول لمكبات نفايات تتجمع فيها القمامة والفضلات الأخرى .
- محاور الوصول للمقابر العديدة في المنطقة الوسطى من الموقع والتي تحتاج لعناية خاصة لكون هذه المقابر تختزن إمكانية جذب أعداد متزايدة من الزائرين في عدد من المناسبات الدينية.
- تحسين خدمات إطفاء الحريق والشرطة وغيرها من الخدمات العامة .
- رفع مستوى محاور حركة المشاة مع إعطاء العناية اللازمة للأدراج .

وباستخدام التغطية المركزة للصور الفوتوغرافية التي قدمها الخبراء للموقع ، قام فريق الدعم الإستشاري برسم مناظير توضيحية لمجموعة من المناطق الحساسة المختارة لتوضيح أهمية الفراغات العامة ، والإدارة البيئية في تغيير طابع المكان وتحسين الحالة المعيشية في المنطقة ، وباستثناء المحور السياحي لا تقترح الخطة أي تدخل في الملكيات الخاصة (مثل تحسين واجهات الأبنية) ، فالخطة تقدم مجموعة مبسطة من ضوابط البناء التي يمكن للملاك الإلتزام بها ، باعتبار أن التأهيل يزيد من أسعار العقارات ويقود بالنهاية إلى تحسن وتلاؤم ملحوظ في البيئة العمرانية .



الشكل (٣٤) خلق ساحات صغيرة وتحسين الأدراج في أعلى قاسيون .المصدر : [٤٤]

٦ - ٣ - معالجة المنطقة حول خطوط الفالق : يجب إزالة الأبنية الموجودة في هذه المناطق الخطرة وإخلاء سكانها كأولوية أساسية ، كما ويجب استخدام المنطقة كفراغ مفتوح تختلط فيه المعالجات التخطيطية بين المناطق الخضراء البسيطة الملائمة للمناطق الجافة ، وساحات عامة



والملاعب الرياضية ، إنه من الضروري إيجاد تخطيط مناسب للمناطق عالية الخطورة وتحديد استخدامات ترفيهية محتملة فيها لتجنب إعادة الاستيطان العشوائي في المناطق المفرغة .

المنطقة الأشد خطورة في الجبل تمتد على طول الوجه الشمالي من الفالق السفلي ، يجب نقل العائلات في هذه المنطقة إلى مواقع آمنة باعتبارهم واقعين تحت خطر جيولوجي .

٦ - ٤ - شبكة الطرق المقترحة : تقترح خطط التنمية تحسين الطرق الراهنة وبناء أخرى جديدة من أجل بناء شبكة نقل مرور متماسكة من ثلاثة مكونات رئيسية .

١ . طريق الربط الشرقي-الغربي المقترح في دراسات عدة للمدينة والموقع والذي يعتبر أساسياً في نظام المرور في دمشق وسيخفف أيضاً الضغط على شوارع قاسيون الراهنة ، هذا المحور العريض لن يقوم بتسهيل الحركة فحسب بل وسيسمح ببناء محطات إطفاء ، وأخرى للشرطة ومراكز طوارئ صحية مزودة بسيارات إسعاف ، وهي الخدمات الثلاث التي يعتبر الموقع في حاجة ماسة لها .

٢ . شبكة ربط الطرق الرئيسية والتي تشمل المحور الشرقي الغربي وخمسة معابر فوق خط الفالق لتربط الأجزاء العلوية والسفلية من المنطقة السكنية .

٣ . الشبكة الثانوية من الشوارع ذات العرض الجيد ، ترتبط مع الشبكة الرئيسية لتؤمن كافة الأسر سواء للذين يعيشون في شارع ضيق أو في حارة مسدودة من الوصول إلى شارع يتسع لسيارة إسعاف أو شرطة أو لشاحنة إطفاء حريق صغيرة .

٤ . الإنارة الطرقية : إنارة طرقية جديدة مع تنوير الساحات العامة المحسنة بالاعتماد على أعمدة الإنارة المزودة بالطاقة الشمسية .

لقد أجري تقدير لعدد العائلات التي ينبغي إعادة اسكانها باستخدام الصور الجوية للقيام بعد (أسطح) المباني في مناطق الخطر المختلفة إضافة لتلك الأبنية التي ستتأثر بتحسينات الطرق والتي تم تقديرها ب ٤,٥٢٦ بناءً متأثراً ، وبافتراض وجود ٢,٥ عائلة في البناء فإن حوالي ١٠,٦٤٠ عائلة سيحتاجون في النهاية إلى إعادة الإسكان بأي حال ، فإن العجلة تستدعي نقل سكان ٢٤٤٠ بناءً تقع في منطقة الخطورة العظمى على طول خط الفالق الرئيسي ، وباستخدام نفس التقدير الديموغرافي يجب تأمين موقع إعادة الإسكان ليكفي ٤٠٦٠ عائلة في أقرب موقع ممكن من قاسيون ، وبالتعاون مع مديرية التخطيط والتنظيم العمراني في المحافظة تم اختيار موقع داخل منطقة التوسع العمراني في معربا والمملوكة من قبل المحافظة .

الموقع الذي تم اختياره لإعادة الإسكان قريب جداً من مساكن قاسيون العشوائية وهو ما يتلاءم مع احتياجات المتنقلين ويضم الموقع ١٠٠ هكتار من الأرض بطبوغرافيا بها انحدارات ، التخطيط المقترح يعتمد على النمط التراسي ، وخلق محور مساحات خضراء وترتيب الأبنية بشكل حسن الترابط .

يجب على التصميم المعماري أن يدمج العناصر الموديولية لتخفيض التكلفة بينما يراعي الاستدامة البيئية والتنسيق العمراني ، كما ويمكن تحديد منطقة توسع أخرى لتوفير السكن



للعائلات المنقولة من المناطق الأقل خطورة وللعائلات المعوزة عن مساكنها لشق المحور الشرقي الغربي الأساسي .

المجموع	إعادة الإسكان بهدف إجراء التحسينات	منطقة الخطورة المرتفعة	منطقة الخطورة القصوى	
٤٢٥٦	١٨١٦	٨١٥	١٦٢٥	المباني ( مبنى )
١٠٦٤٠	٤٥٤٠	٢٠٣٨	٤٠٦٣	العائلات (عائلة)
٧٠٢٢٤	٢٩٩٦٤	١٣٤٥١	٢٨٨١٦	الأشخاص ( شخص )

الجدول (٣٠) تقديرات عدد العائلات التي ينبغي إعادة إسكانها . المصدر : [٤٤]

#### ٧. مبادرة التطوير البيئي :

٧ - ١ - التطوير البيئي على مستوى الحي : سيتم اطلاق مبادرة تعليم بيئي خاص يستهدف النساء بالتعاون مع الإتحاد النسائي يطبق على مستوى الحي ، وهو المقياس الأفضل للمبادرة فيما يتعلق بالنساء والأطفال .

٧ - ٢ - مشروع البيئة الريادي في منطقة الشيخ خالد : يتألف ممثلو المجتمع المحلي الذين سيتم شملهم في المشروع من الإتحاد النسائي ، ومنظمات الشباب ومنظمات الأطفال ولجان الأحياء ومديرية النظافة والشركة الخاصة المتعاقدة مع المحافظة لكس الشوارع وجمع النفايات الصلبة إضافة إلى المواطنين .

● المرحلة التحضيرية : سيتم عقد اجتماعات تحضيرية مع أصحاب الشأن والسكان لمناقشة المشروع :

❖ عقد اجتماع مع كل الجهات المعنية المشتركة لضمان استمرارية وكفاية الدعم المقدم قبل البدء بالنشاطات على الأرض .

❖ سيعقد اجتماع في مقر حاضنة الأعمال في المنطقة مع ربان المنازل المقيمت في الحي سيهدف النقاش لرفع درجة الوعي فيما يتعلق بإدارة النفايات الصلبة .

❖ سيتم اعداد بروشور يوزع على المنظمات الشعبية والسكان ، هذا البروشور سيكون الشارح المعبر من خلال المخططات عن أسلوب عمل حاويات النفايات الصلبة الملونة والمرمزة ونظام إعادة التكرير المتبع .

❖ إعداد نشرة توزع على المدارس والمساجد إضافة للحملات عبر مسارات الميكروباص عند الحدود الشمالية من الحي .

❖ التحضير لعرض خاص للأطفال الذين سيخضعون لبرنامج التعليم البيئي في المدرسة .

● المشروع الريادي في تطوير البيئة المعتمد على المجتمع الأهلي :

❖ كنس الشوارع وتنظيفها وتوفير أكياس بلاستيكية ليستخدمها السكان في جمع النفايات .

- ❖ تزيين ساحتين عامتين : ١ / الساحة العامة بين الجامع والمدرسة الثانوية هي واحد من ساحتين عامتين في الحي يمكن تحسينها بتكلفة بسيطة ، ٢ / الفراغ الآخر عند الطرف الثاني من الشارع والذي تقع عنده حاضنة الأعمال .
  - ❖ تزويد العائلات بالنباتات الخضراء ستحسن النباتات من مظهر مدخل المنزل وتمنع المارة من رمي القمامة في هذه الأماكن .
  - ❖ توزيع قمصان وقبعات للشبان المشاركين عن كل عائلة وتقديم جوائز تقدير متواضعة إلى العائلة الأكثر نشاطاً .
٨. عرض العمل المنجز على رئاسة مجلس الوزراء والمصادقة على نتائج وتوصيات الخطة:

صادق السيد رئيس مجلس الوزراء على المقررات التنفيذية التالية وطلب من محافظة دمشق اتخاذ الإجراءات اللازمة وبالتعاون مع الوزارات والمؤسسات العامة المعنية فيما يتعلق بكل ممايلي :

- التأكيد على محافظة دمشق للقيام وبشكل فوري بإيجاد حاجز فيزيائي (طريق مع حدائق ، حزام أخضر ، وفق الدراسة المقترحة ) يمنع استمرار الامتداد العمراني المخالف باتجاه الأعلى ( لمنع المخالفات على المنطقة السياحية المقترحة) وتشديد المراقبة في المنطقة ، وخاصة في أملكن المسيلات المائية المحددة .
- قيام محافظة دمشق وبالتعاون مع الجهات الإستشارية المختصة ( مؤسسة الإسكان العسكري ، شركات هندسية مختصة ،...الخ) بالبدء بمعالجة الأخطار الطبيعية وهي من أهم مكونات مشروع قاسيون وذلك بتدعيم المنحدرات الجبلية وإزالة القمامة المتراكمة من الحفر والكهوف مع الحفاظ على المظهر الطبيعي للجبل وزراعة النباتات والشجيرات التي تنمو في المناطق الجافة بالاستفادة من مخططات التطوير المقترحة .
- التأكيد على محافظة دمشق لعدم ترك أية فراغات في المنطقة دون تطوير وتجهيز مدرجات وحدائق وملاعب وفق الدراسة المقترحة لمنع المخالفات في تلك المناطق المفتوحة
- قيام محافظة دمشق وبالتنسيق مع مؤسسة مياه عين الفيجة ووزارة الري لدراسة إمكانية إحداث خزانات لتجميع المياه من مجاري السيول في المنطقة للاستفادة منها وحماية الأبنية من خطر الفيضانات التي تحدث شتاءً والتي تكررت مراراً .
- التأكيد على محافظة دمشق لإحكام الإغلاق وبشكل فوري للمقابر في المنطقة وتجميل وتأهيل أسوارها وفتح مدخل واحد لكل مقبرة .
- السعي الفوري من قبل محافظة دمشق لتأمين السكن البديل للعائلات الأكثر عرضة للخطر بسبب وجود منازلهم ضمن وعلى طرفي الفوالق الجيولوجية والمحددة من قبل الدراسة وكذلك في مواقع التكهفات الخطيرة وذلك في موقع معربا المقترح والتنسيق مع المؤسسة العامة للإسكان لإنجاز ذلك .
- ضرورة قيام محافظة دمشق بإصلاح البنية التحتية ورصف الطرق ورصف الطرق والتنسيق مع المؤسسة العامة للصرف الصحي بدمشق لتحديد شبكة الصرف الصحي وجمع المياه المطرية والاستفادة منها ، وقد وضع مخطط مشروع قاسيون شبكة طرق رئيسية

- وفرعية وجسوراً عبر الفالق لتأمين خدمات الإسعاف والمطافئ مع تنظيم مسار ممرات وأدراج للمشاة .
- التنسيق مع المنظمات غير الحكومية والجهات المانحة لإنشاء ملاعب للأطفال والشباب وتهيئة حدائق ومساحات عامة وإقامة أنشطة ترفيهية بها خاصة للشباب حيث تفتقر منطقة قاسيون تماماً لتلك العناصر العمرانية .
- ضرورة توجيه اهتمام المديريات المحلية في المحافظة لتوفير الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والمواصلات العامة ومنطقة قاسيون توجد بها هذه الخدمات ولكنها تحتاج بشدة إلى التحسين خاصة في الأجزاء العلوية العشوائية .
- ضرورة إيلاء الاهتمام بإدارة النفايات وجمع القمامة وفرزها وإعادة تدوير النفايات مع القيام بحملة توعية بيئية في الأحياء والمدارس .
- تنفيذ مشروعات تجريبية لاستعمال الطاقات البديلة في المنطقة وتكليف مديرية البيئة بدمشق ومركز الدراسات البيئية للتنسيق مع المنظمات الدولية المهتمة لتنفيذ ذلك .
- دعم ونشر مبادرة حاضنة الأعمال في قاسيون لإيجاد فرص عمل بالمنطقة مع التركيز على السيدات اللاتي تفضلن العمل في الحي أو المنزل وتمكين الأسر محدودة الدخل من القيام بأنشطة أنشطة إنتاجية وتجارية .
- ضرورة قيام مديرية سياحة دمشق باقتراح مخطط لإدارة المواقع السياحية المقترحة لتأمين المرور والمواقف وخدمات المسارات السياحية في الموقع .
- قيام محافظة دمشق وبالتنسيق مع مديريات الآثار والأوقاف والسياحة في المحافظة بتدقيق مشروع تطوير المسار السياحي في منطقة الشيخ محي الدين وحتى الشيخ خالد ، والسعي لتنفيذ المشروع بطريقة فنية وعلمية ومن خلال جهات مختصة وبإشراف الجهات المعنية .
- القيام بحملة توعية إعلامية تتولاها محافظة دمشق مع وزارة الإعلام وتكرار الزيارات الميدانية لأهالي المنطقة (المعرضة مساكنهم للخطر الجيولوجي) لتوعيتهم حول مخاطر المناطق التي يسكنون فيها الآن وعن اهتمام الجهات الإدارية بتأمين السكن البديل .
- قيام وزارة السياحة بالتنسيق مع الجهات الإستثمارية للتوصل لصيغ استثمارية مع الجهة الإدارية (محافظة دمشق) للتطوير والإستثمار السياحي للمنطقة العلوية ووفق التشريعات والأنظمة المعمول بها مع التأكيد على أهمية الاستفادة من بدلات الاستثمار السياحي للمساعدة في تمويل إعادة إسكان المواطنين الذين حددت الدراسة إمكانية تعرضهم للأخطار الجيولوجية في منطقة معربا مع التنويه بأن تطوير المنطقة العلوية يتطلب القيام بدراسات تفصيلية جيولوجية قبل الشروع بالبناء .
- قيام وزارة الإدارة المحلية والبيئة بتشكيل لجنة إدارة وإشراف تتولى متابعة تنفيذ مقترحات المشروع تتمثل فيها كافة الجهات المعنية ورفع تقارير تتبع العمل إلى رئاسة الوزراء دورياً.

#### ٩. المعالم الأساسية في خطة عمل المشروع :

- ستعقد ورشات عمل مع مختلف السلطات المحلية والوطنية ذات الصلة بتنفيذ المشروع لمناقشة تفاصيل العمل ومساعدتهم على تحديد دورهم وفهم أهمية هذا الدور في استراتيجية التنفيذ العامة .
- ستعمل اللجان مع خبراء MAM على تحضير إطار عمل ومؤشرات الأداء أثناء التنفيذ والمساعدة .
- سيتم عقد اجتماع عام يضم مختلف الجهات المعنية لعرض مكونات المشروع وخطة تنفيذه.
- وبشكل متزامن سيتم عقد عدة لقاءات إجتماعية في مختلف أحياء قاسيون .
- اللجنة الفنية سوف تقوم بعقد اجتماعات لصياغة وتحديد وسائل لمنع نمو المخالفات العشوائية الإضافية والعمران غير النظامي في المناطق الخطرة المخلاة .
- وفيما يخص كل مكون أساسي من المشروع ككل ( تحسين البنى التحتية، إدارة النفايات الصلبة، معالجة البيئة والفراغات المفتوحة، مشروعات التنمية الإجتماعية والإقتصادية، توليد فرص العمل ومشاريع الخدمات العامة...الخ) سيتم تطوير خطة تنفيذ وتحديد للمشاريع ذات الصلة .
- إعداد دراسة كلفة تقديرية لكل عناصر المشروع ووضع خطة للاستثمارات .

نتيجة : نجد أن تنظيم سفح قاسيون تم بتطوير المناطق الآمنة وهدم المناطق الخطرة مع تأمين مساكن للمقيمين فيها ، بالإضافة إلى تحسين الظروف البيئية في المنطقة ككل .  
وإن التطوير الذي يعتمد في جزء منه على مبادرات التطوير البيئي مضافاً إليه اشراك المجتمع الأهلي في بعض الأمور ، يكون الأمثل في حل المشكلات التي يعاني منها السكان وبالتالي تحسين الظروف المعيشية .

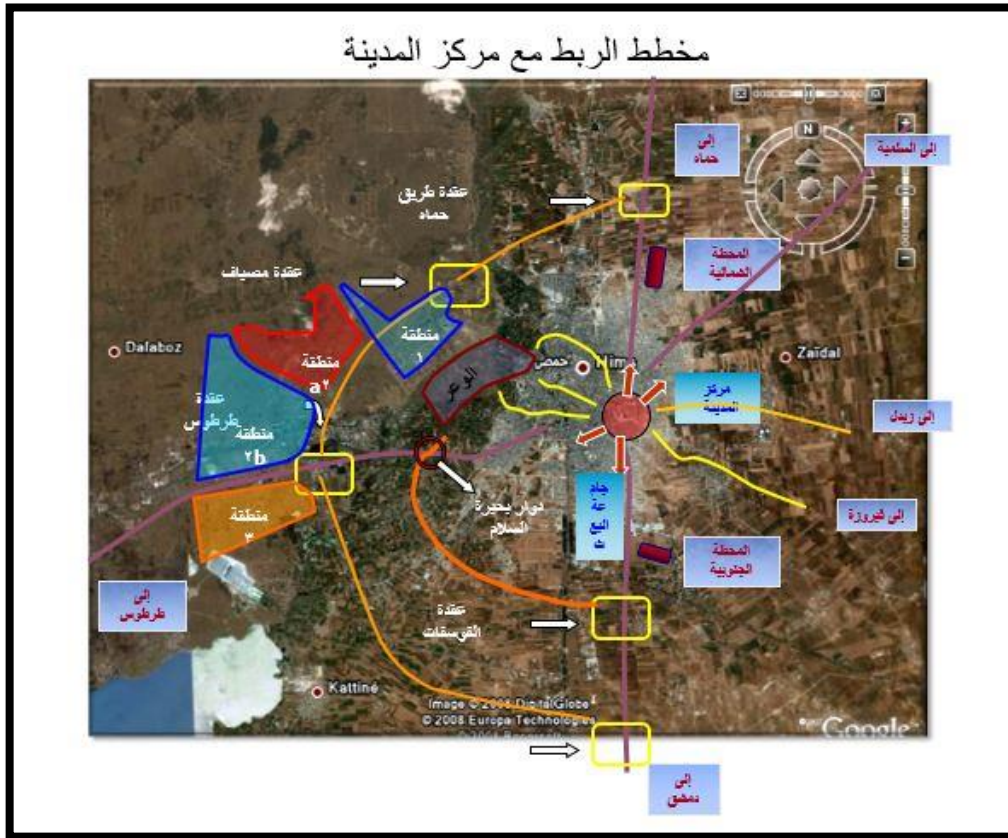
### ٣-٤ : المثال الخامس : تجربة حي الوعر في محافظة حمص :

#### ١- مقدمة :

يقع حي الوعر إلى الغرب من محافظة حمص ، وكان يعتبر منطقة توسع للمحافظة ، ولتنظيم هذا النوع من الأراضي [بكونها أراضي فارغة] لابد من وضع دراسة تخطيطية متكاملة لضمها إلى المخطط التنظيمي للمحافظة .

وهو يدخل ضمن خطط MAM بالتعاون بين وزارة الإدارة المحلية ممثلة بالبلدية والمفوضية الأوروبية وتم تقديم دراسة تخطيطية تنظيمية لهذه المنطقة.

حيث يتم العمل من قبل فريق عمل محلي تحت إشراف خبراء من المفوضية الأوروبية وذلك بهدف إيجاد حلول عمرانية جديدة وعملية لاستيعاب التزايد السكاني المستقبلي ولتدريب كوادر عمل من ضمن بلدية حمص بمساعدة الخبراء ، لتكون هذه الكوادر متميزة علمياً وعملياً وليتسنى لها القيام بمشاريع أخرى مستقبلية بأسلوب جديد ومعاصر مبني على أسس صحيحة ، يتماشى مع تغير متطلبات الحياة .



الشكل ( ٣٥ ) يوضح موقع حي الوعر بالنسبة لمدينة حمص . المصدر : [٣٩]

#### ٢- البرنامج التخطيطي :

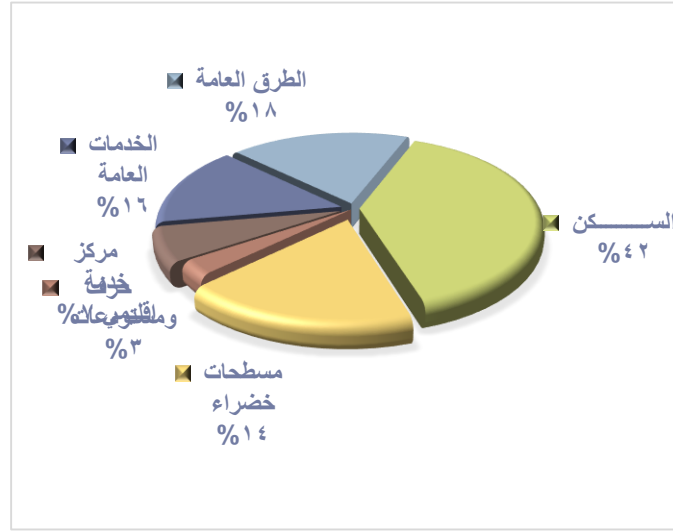
يفرض ان الكثافة الشائبة للمنطقة المدروسة ( ٢٠٠ ) نسمة /هكتار يكون عدد السكان المفترض حوالي / ٢٨٠٠٠ / نسمة محسوباً وفق مايلي :  $٢٨٠٠٠ = ١٤٠ * ٢٠٠$  نسمة

وعلى إعتبار أن متوسط عدد أفراد الأسرة الواحدة / ٥ / أفراد يكون عدد الأسر :

$$٥٦٠٠ = ٥ / ٢٨٠٠٠ \text{ أسرة}$$

وبالتالي فإن عدد الوحدات السكنية : ٥٦٠٠ وحدة سكنية .

- المناطق المخصصة للسكن ٢٠%
- المناطق المخصصة للساحات وممرات مشاة ومواقف سيارات ٢٢% .
- المناطق المخصصة للطرق ١٨% .
- المناطق المخصصة للخدمات العامة ١٦% .
- المناطق المخصصة للمساحات الخضراء ١٤% .
- المناطق المخصصة للحرف والمستودعات ٣% .
- المنطقة المخصصة كمركز خدمة إقليمي ٧% .



الشكل ( ٣٦ ) يوضح نسب الإشغال . المصدر : [٣٩]

وعليه تكون الكثافات :

- الكثافة الصافية ٤٤٥ نسمة/ هكتار.
- الكثافة الشائبة ٢٠٠ نسمة/ هكتار .

**المناطق الخدمية :** تحدد مساحة هذه المناطق و تتوضع بحسب الاحتياجات وفقا للبرنامج التخطيطي ووفقاً لمعايير وأسس التخطيط العمراني فتكون المساحة المخصصة للمناطق الخدمية ٦٠ هكتار وبنسبة ٤٠% من كامل منطقة الدراسة وتتضمن :

أ- الخدمات العامة : تتوزع الخدمات العامة على كامل منطقة الدراسة ضمن :

- ✓ مركز خدمة إقليمي
- ✓ مراكز خدمات رئيسية
- ✓ مراكز خدمات فرعية

الخدمات التعليمية	١٢,٩٧ هكتار
الخدمات الإدارية	٧,٤٦ هكتار
الخدمات الدينية	١,٧٨ هكتار
الخدمات الصحية	١,٧٨ هكتار
الملاعب	٢,٩ هكتار
الحدايق العامة	٩,٩ هكتار
اشرطة خضراء	٨,٢ هكتار
مستوعات " قائمة"	٢,٧٧ هكتار
حرف صغيرة	٢,٠٨ هكتار
مركز خدمة إقليمي	١١,٠٠ هكتار
	٤,٨٥ هكتار
	١١,٠٠ هكتار

الخدمات العامة ( التعليمية والصحية والدينية و الإدارية و التجارية ) :

#### ❖ الخدمات التعليمية :

- المدارس الثانوية : تشكل نسبة طلاب المدارس الثانوية ٧% من عدد السكان ويكون عدد الطلاب / ١٩٦٠ / طالباً وبالتالي فإن المساحة المطلوبة تحسب وفق :  
 $١١٧٧٥ = ١٥ * ٧٨٥$  م<sup>٢</sup> = ١,١٧ هكتار (الثانوي العام)  
 $٢٣٥٠٠ = ٢٠ * ١١٧٥$  م<sup>٢</sup> = ٢,٣٥ هكتار (الثانوي الفني)  
المساحة المطلوبة / ٣٥٢٧٥ م<sup>٢</sup> = ٣,٥٢ هكتار / تم تأمين مساحة ٤,٢٩ هكتار  
تم تأمين مساحة ١,٦٢٨٢ هكتار (ثانوي عام )  
تم تأمين مساحة ٢,٦٦٤٨ هكتار ( ثانوي فني )  
توزع المساحات على ٥ مدارس ثانوية (عام \_ فني) وفق انصاف اقطار التخديم والإسس والمعايير التخطيطية كما مايلى :

- ٢ مدارس ثانوي عام بمساحة وسطية للمدرسة ٨٠٠٠ م<sup>٢</sup>

- ٣ مدارس ثانوي فني بمساحة وسطية للمدرسة ٨٨٠٠ م<sup>٢</sup>

#### • مدارس التعليم الأساسي :

- تشكل نسبة طلاب المدارس التعليم الأساسي ٢٣% من السكان للفئة من (٥-١٤ سنة)  
وبالتالي فإن عدد طلاب هذه المرحلة ٦٤٤٠ طالب والمساحة المطلوبة تحسب وفق :

$$٦٤٤٠ * ١٠ = ٦٤٤٠٠ م٢ = ٦,٤٤ هكتار$$

توزع المساحات على ٨ مدارس أساسية وفق أنصاف أقطار التخديم ووفق الأسس والمعايير التخطيطية بمساحة وسطية للمدرسة ٨٠٠٠ م



## • رياض الأطفال :

تحسب بنسبة ٤% من السكان وبالتالي فإن عدد الأطفال الذين سيلتحقون برياض الأطفال هو ١١٢٠ طفل ، المساحة المطلوبة :  $1120 * 20 = 22400$  م<sup>٢</sup> = ٢,٢٤ هكتار

تم تأمين مساحة ٢٢٤٠٠ م<sup>٢</sup> لرياض الأطفال موزعة على ١٢ موقع و بمساحة وسطية للروضة الواحدة ١٨٦٥ م<sup>٢</sup>

مساحة الخدمات التعليمية : ( ٢,٢٤ رياض الأطفال ) + ( ٦,٤٤ أساسي ) + ( ٤,٢٩ ثانوي ) = ١٢,٩٧ هكتار.

## ❖ الخدمات الصحية :

على مستوى التجمع تم لحظ موقع لمشفى بمساحة اجمالية ، ٠,٩٢٨٤ هكتار بحيث يؤمن ٢ سرير لكل ١٠٠٠ نسمة و ١٥٠ م<sup>٢</sup> مساحة أرض لكل سرير.

وعلى مستوى القطاعات توزع خمسة مواقع للمستوصفات بمساحة ٨٥٢٠ هكتار بمساحة وسطية ١٧٠٠ م<sup>٢</sup> اخذين بعين الاعتبار أنصاف أقطار التخديم وعليه فالمساحة المخصصة للخدمات الصحية  $0,9284 + 0,8520 = 1,7804$  هكتار

وبالتالي فإن حصة الفرد الواحد من الخدمات الصحية ٠,٦٣ م<sup>٢</sup>

## ❖ الخدمات الدينية :

على مستوى القطاعات تم لحظ 3 مواقع للمراكز الدينية وسطي مساحة المركز ٢٥٠٠ م<sup>٢</sup>

وتم لحظ ستة مواقع أخرى للمراكز الدينية وسطي مساحة المركز ١٥٠٠ م<sup>٢</sup> اخذين بعين الاعتبار أنصاف أقطار التخديم والأمكنة المناسبة لمواقع للمراكز الدينية .

وبالتالي تكون المساحة المخصصة للمراكز الدينية ١٧٨٠٦ م<sup>٢</sup> أي ١,٧٨ هكتار وبالتالي فإن حصة الفرد الواحد من الخدمات الصحية ٠,٦٣

## ❖ الخدمات الإدارية :

- خدمات إدارية وخدمات عامة أخرى بمعدل ٢٠,٥ م<sup>٢</sup> الفرد الواحد
- خدمات إجتماعية وثقافية بمعدل ٠,٤ م<sup>٢</sup> الفرد الواحد
- خدمات تجارية بمعدل ١,٠ م<sup>٢</sup> الفرد الواحد
- وتم لحظ عشرة مواقع يتضمن الخدمات محلية بمساحة وسطية ١٧٢٥ م<sup>٢</sup> بمساحة اجمالية ١,٧٢٥ هكتار .
- وتحتوي المراكز الخدمية على الفعاليات الاجتماعية الرئيسية المتكاملة التالية وذلك على المستويات العمرانية المختلفة بدءاً من المنطقة الصغرى – القطاع – التجمع السكني المتكامل وهي :
- الاسواق التجارية بمختلف حجومها ونوعياتها



- المراكز الثقافية -المراكز الإدارية- مراكز الخدمة العامة ( مراكز إطفاء – مراكز شرطة الخ )  
وبالتالي فإن مجموع مساحة الخدمات الإدارية حوالي ٧,٧٦ هكتار.
- ❖ **الملاعب :**

- على مستوى القطاعات تم لحظ مواقعين للملاعب بمساحة ٢,٨٩٧٢ هكتار وبمساحة وسطية ١٤٥٠٠ م<sup>٢</sup>
- بحيث تؤمن التخييم على المستويات المختلفة للتجمع السكني وبمساحة وبالتالي فإن المساحة المخصصة لـ / الملاعب / ٢,٩ هكتار، حصة الفرد الواحد من الخدمات الصحية / ١ / م<sup>٢</sup>.

#### ❖ **الحدائق والمساحات الخضراء :**

الحدائق العامة : تم لحظ وتوزيع الحدائق العامة والأشربة والمساحات الخضراء بدءاً من مستوى الوحدات السكنية الأساسية المتكاملة والوصول إلى مستوى القطاعات المشكلة للتجمع المدني المتكامل مع الأخذ بعين الاعتبار المواقع المناسبة لتوضعها على مستوى التجمع (منطقة التوسع ٣) أعطي مساحة ٣,٢ هكتار كحديقة مركزية فعلى مستوى القطاعات أعطي مساحة خضراء ٤,٣٦ هكتار، وتم لحظ وتوزيع المساحة الخضراء ضمن الوحدات السكنية وبمساحة اجمالية ٢,٣٤ هكتار، بالإضافة إلى الأشربة الخضراء / حرمت الطرق والسكة الحديدية-حرم التوتر- حرم البترول -/ ٥٠,٥ هكتار، وبالتالي فإن مساحة المناطق الخضراء ٦٥,٤ هكتار وبالتالي فإن حصة الفرد الواحد من المناطق الخضراء ٢١,٨ م<sup>٢</sup>.

#### ❖ **المنطقة الحرفية :**

تم لحظ منطقة مخصصة كـ / منطقة الحرفية/ للصناعات الحرفية والورش الصغيرة بمساحة ٢,٠٨٦٢ هكتار، إضافة إلى المساحة المخصصة /للمنشآت والمستودعات/ التابعة للسكك الحديدية بمساحة ٢,٧٧٥٠ هكتار ، وبالتالي فإن مجموع مساحة /حرف- مستودعات/ ٤,٨٦١٢ هكتار.

#### ❖ **مركز خدمة إقليمي :**

على مستوى المدينة تم لحظ مركز خدمة إقليمي يخضع لدراسة تفصيلية بمساحة إجمالية ١١,٠٠ هكتار ويتضمن :الخدمات الإدارية والخدمات الإجتماعية والثقافية والخدمات التجارية.

#### ❖ **مجموع الخدمات العامة :**

١٢,٩ تعليمي + ١,٧٨ ديني + ٧,٤٦ إداري + ١,٧٨ صحي = ٢٣,٩٩ هكتار.

٩,٩ حدائق + ٢,٩ ملاعب = ١٢,٨ هكتار.

مستودعات + حرف = ٤,٨ هكتار.

مركز خدمة إقليمي = ١١,٠ هكتار.

## ❖ الطرق العامة :

- الشبكة الطرقية/طرق رئيسية – طرق فرعية/:
- تشكل الطرق الرئيسية والفرعية نسبة مئوية ١٨% من مساحة منطقة الدراسة
- وعليه فإن المساحة المتروكة لها تساوي ٢٧ هكتار.

## ❖ مواقف السيارات :

- يتطلب تأمين مواقف سيارات لـ ٦٥٠٠ سيارة وذلك من خلال :
- ٦٠٠٠ موقف على اعتبار أن لكل عائلة سيارة .
- ٥٠٠ موقف بتخصيص موقف لكل ٢٠٠م من المناطق المخصصة كمراكز خدمية وإدارية وتجارية.....
- تم تأمين مواقف سيارات لـ ٤٣٠٠ سيارة بشكل مواقف سيارات مكشوفة "جماعية"
- تم لحظها وتوزيعها ضمن التجمع السكني وتتوضع على أطراف طرق السيارات وذلك حسب الدراسة المقدمة
- بحيث تخدم القاطنين وبنصف قطر لا يتجاوز الـ ٦٠ م
- ويتم تأمين العدد المطلوب من خلال :
- مواقف سيارات طابقية تحت الأبنية السكنية والأبنية الخدمية :
- في المناطق المركزية ومناطق الخدمات
- أقبية الأبنية المتوضعة على الطرق الرئيسية بمعدل موقف لكل ٣٠ م ٢ من المساحة المبنية
- مرائب طابقية " يحدد السماح ببناء المرائب الطابقية ضمن مراكز الخدمة .

يمكن تلخيص البرنامج التخطيطي و فق الأسس والمعايير التخطيطية بالجدول التالي:

الوظيفة	المساحة /هكتار/	النسبة المئوية%	ملاحظات
السكن	٦٣,٠٠ هكتار	%٤٢	
الخدمات العامة :			
ملاحظة: الأرقام مدورة	التعليمي	١٢,٩٧ هـ	٢٤,٠٠ هكتار
	الصحي	١,٧٨ هـ	
	الديني	١,٧٨ هـ	
	الإداري	٧,٤٦ هـ	
	الحدائق و الملاعب والأشربة	٢١,٠٠ هكتار	
ملاحظة: الأرقام مدورة	مركز خدمة إقليمي	١١,٠٠ هكتار	١٤%١٤
	مستودعات-حرف صغيرة	٤,٨٠ هكتار	
	الطرق العامة	٢٧,٠٠ هكتار	
المجموع	١٥٠ هكتار	%١٠٠	
حرمات الطرق والسكة الحديدية-حرم التوتر - حرم البترول	٥٠ هكتار	---	
المجموع	٢٠٠ هكتار	---	

الجدول (٣١) يوضح البرنامج التخطيطي و فق الأسس والمعايير التخطيطية . المصدر : [٣٩]

نتيجة : نجد أن دراسة مناطق التوسع للمحافظة ووضع برنامج تخطيطي لها بشكل مسبق قبل إنشاء أبنية مخالفة فيها ، هي الطريقة الأمثل للحد من انتشار مناطق السكن العشوائي ، حيث إنه بسبب تأمين الخدمات المطلوبة للسكان خف الضغط على مراكز المدن وبذلك تم التوصل لبينة أفضل عمرانياً وتخطيطياً .

٣- ٤- ٤: المثال السادس : الدراسة التطبيقية للقانون ٩ لعام ١٩٧٤ على منطقة شرقي باب شرقي :

#### ١- مقدمة :

تقع منطقة شرقي باب شرقي في محافظة دمشق القديمة محاطة بأربعة شوارع ، حيث يحدها طريق المليحة جنوباً ، وطريق الدباغات شمالاً ، وطريق المتحلق الجنوبي شرقاً والطريق الواصل بين عقدة البيطرة ودوار الشيخ رسلان .

#### أ- الدراسة التحليلية :

- ب- تقدر المساحة الإجمالية ب ٩,١٤١ هكتار .
- ت- تقدر المساحات الزراعية فيها بحوالي ٣٨% .
- ث- تقدر المساحات المكشوفة فيها حوالي ٣١% .
- ج- يخترقها نهر بردى بفروعه ويشكل فيها جزراً على امتداده .

#### وقد تم اختيار هذه المنطقة للأسباب التالية :

- نظراً لأهمية موقعها حيث إنها مجاورة للسور الشرقي للمحافظة القديمة ، وهي امتداد للغوطة الشرقية.
- نظراً لعدم تنظيم الأرض سابقاً وتحديد الاستخدام الأمثل لها الأمر الذي جعل منها موقعاً لكافة الفعاليات ( زراعية ، معامل ، ورشات حرفية ، مكبات قمامة ، دباغات ... الخ) ومصدراً للتلوث البيئي الناتج عن مخلفات المعامل والورشات ومكبات النفايات.
- نظراً لتطور وانتشار العمران فيها بشكل مغاير للنسيج العمراني فيها ، الأمر الذي اثر سلباً على دمشق القديمة نظراً لقربها منها ، وبالتالي زاد من أهمية التدخل لتنظيم المنطقة والمعالجة الفورية لبيئة المنطقة الطبيعية .
- بسبب ازدياد الكثافة السكانية والسكنية فيها .
- وبسبب انتشار التلوث في المنطقة ولاسيما التلوث البصري للبيئة المشيدة نظراً لاختلاط الفعاليات وعدم وضوح الهوية العمرانية للمنطقة .
- وبسبب تطبيق القانون ٩ على هذه المنطقة من قبل محافظة دمشق .

ونظراً لهذه الأسباب وغيرها تم إعادة تنظيم هذه المنطقة وتطبيق قانون تنظيم وعمران المدن رقم ٩ لعام ١٩٧٤ عليها وفقاً لما يلي :

البرنامج التخطيطي لتنظيم شرقي باب شرقي :كما تم ذكره سابقاً فإن المساحة الداخلة ضمن التنظيم هي ١٤١,٩ هكتار ، ومن خلال مراجعة محافظة دمشق تم التوصل إلى البرنامج التالي:

## النماذج السكنية :

### أ- النموذج الأول :

- عبارة عن وحدات سكنية (مقاسم) عامل استثمارها (١,٥) وضمن وجائب عدم بناء لاتقل عن ٣/ أمامية ، و٦/ وجيبة جانبية ، و٧/ وجيبة خلفية . وعدد الطوابق ٤/ قبو وأرضي وثلاثة طوابق .
- مساحة العقارات المخصصة ١٨٣,٤٧٤ م<sup>٢</sup> .

### ب- النموذج الثاني :

- عبارة عن وحدات سكنية (مقاسم) عامل استثمارها (٢,٢) وضمن وجائب عدم بناء لاتقل عن ٤/ أمامية ، و٧/ وجيبة جانبية ، و١٠/ وجيبة خلفية . وعدد الطوابق ٧/ قبو وأرضي و٦ طوابق .
- مساحة العقارات المخصصة ١٩٤٧٩٠ م<sup>٢</sup> .

### ت- النموذج الثالث :

- فيلات زراعية نسبة البناء فيها ٦% من مساحة المقسم ولا تتجاوز ٢٠٠ م<sup>٢</sup> مساحة مبنية. ويبين الجدول التالي عدد السكان في كل نموذج من النماذج .
- عدد سكان المنطقة /١٩٩٤٦٦/ شخص .
- الكثافة السكانية : ١٣٧/ شخص / هكتار .

عدد الأشخاص	متوسط عدد الأفراد	عدد الشقق (المساحة الطابقية ÷ مساحة الشقة)	المساحة الطابقية (مساحة العقارات المخصصة × عامل الإستثمار)	
النموذج الأول (عبارة عن وحدات سكنية (مقاسم) عامل استثمارها (١,٥))				
١٥١٣	٥,٥	٢٧٥,٢	٥٥٠٤٢,٢	٢٠%
٢٥٢٢,٧	٥,٥	٤٥٨,٧	٦٨٨٠٢,٨	٢٥%
٦٩٣٧,٦	٥,٥	١٢٦١,٣	١٥١٣٦٦	٥٥%
النموذج الثاني (عبارة عن وحدات سكنية (مقاسم) عامل استثمارها (٢,٢))				
١٠٧١	٥,٥	١٩٥	٣٨٩٥٨	٢٠%
١٧٨٥,٦	٥,٥	٣٢٤,٦	٤٨٦٩٣,٥	٢٥%
٤٩١٠,٣	٥,٥	٨٩٢,٨	١٠٧١٣٤,٥	٥٥%
النموذج الثالث (فيلات زراعية نسبة البناء فيها ٦% )				
٧٢٦ شخص . ( فيلات ، مزارع )				

الجدول (٣٢) عدد سكان النماذج . المصدر : [١٦]

## متطلبات النمو العمراني للمنطقة :

### ✓ الخدمات التعليمية :

- ١٦% من السكان نسبة الطلاب الإبتدائي .
- عدد الطلاب ٣١١٥ طالباً ، والمساحة المخصصة للمدارس ٣٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> .
- يخصص لكل طالب ٩,٦ م<sup>٢</sup> .
- ١٠% من السكان نسبة الطلاب الثانوي .

- ويكون عدد الطلاب ١٩٤٦ طالباً ، والمساحة المخصصة للمدارس الثانوية ٢٢٥٠٠ م٢ .
- يخصص لكل طالب ١١,٦ م٢ .
- العقار ٢٧٤ المخصص لروضة أطفال مساحته : ٢٧٠٠ م٢ .
- ✓ مساحة الأبنية الإدارية :

- المساحة المخصصة لبناء المشافي ٣٨٧٧٦ م٢ ماعدا القسم الثاني غير المسموح البناء فيه . ويكون نصيب الفرد ١,٩ م٢ .
- منطقة رياضية ومساحتها ١٧٠٠٠ م٢ .
- المساحة المخصصة لبناء الجوامع ١٠٥٠٠ م٢ ، ونصيب الفرد ٠,٥٤ م٢ .
- المساحة المخصصة للتجاري ٩٣٢٠ م٢ ، نصيب الفرد فيها ٠,٥ م٢ .
- المساحة المخصصة للصناعات الحرفية ٢٦٦٠٠ م٢ .
- مساحة الحدائق المخصصة في المنطقة ٢٠٣٠٠ م٢ ، ونصيب الفرد فيها ١٠,١٥ م٢ .
- العقار ٢٧١ المخصص لبناء فندق ومؤلف من قسمين :
  - قسم مسموح البناء عليه ومساحته ١٢٨٠٠ م٢ .
  - قسم غير مسموح البناء عليه ومساحته ٨٠٠٠ م٢ .
- العقار ٢٧٠ يستخدم لمنطقة ترفيهية مساحتها ٦٩٠٠ م٢ .
- مساحة الطرق الداخلة ضمن التنظيم ٢٩,٧ هكتار أي ٢١% نسبة الطرق بالنسبة لمساحة المنطقة.
- محطة التحويل الكهربائي ومساحتها ٤٨٠٠ م٢ .

## ٢- الدراسة التطبيقية لمنطقة تنظيم شرقي باب شرقي وفق أحكام قانون تنظيم وعمران المدن رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ :

- صدر المرسوم رقم ١٥٠١/ لعام ١٩٥٤ ، بتحديد حدود شرقي باب شرقي وتطبيق التنظيم عليها .
- ثم صدر المرسوم رقم ١٩٠٣/ لعام ١٩٧٢ ، لتوسيع منطقة تنظيم شرقي باب شرقي.
- من أجل تطبيق أحكام القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ بشأن تنظيم وعمران المدن فقد :  
 تم إعداد المصور التنظيمي المصدق أصولاً من مجلس محافظة دمشق متضمناً المقاسم من ١ / حتى ٢٨٦ / .



الشكل (٣٧) يبين حدود المنطقة الداخلة ضمن التنظيم ، وهي موضحة باللون الأصفر . المصدر : [١٦]

تمت دراسة المصور الكادسترائي للعقارات الداخلة بالمصور التنظيمي وتحديدتها وتأمين القيود العقارية لها وافشارات الملحوظة عليها .



الشكل (٣٨) يبين المصور الكادسترائي للمنطقة والمأخوذ من مجلس مدينة دمشق . المصدر : [١٦]

- تم تطبيق أحكام القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ بشأن تنظيم وعمران المدن ، كمايلي :
- نصت المادة العاشرة من القانون المذكور على مايلي تحدث المنطقة بمرسوم وبالإستناد إلى إضبارة تحتوي على مايلي :
- مخطط تفصيلي حديث صادر عن أمانة المساحة والتحسين العقاري مبيناً عليه حدود المنطقة وحدود كل من العقارات الداخلة فيها والأبنية المشادة عليها مع جداول بمساحاتها
- مخطط معد من قبل الجهة الإدارية ومعتمد من قبل أمانة المساحة والتحسين العقاري ، مبين عليه حدود المقاسم المحدثة وحدود الشوارع المنوي إحداثها أو تعديلها وموقع وحدود المساحات والحدائق ، والمشيدات العامة .
- منهاج تحديد الوجائب العمرانية والأثرية والتزيينية والشروط الناشئة عنها ولاسيما فيما يتعلق منها بالفسح الفاصلة مابين المباني التي يجب تركها خالية من البناء والتصميمات

المعمارية وتوزيع شبكات المجاري والكهرباء والمياه والهاتف وغيرها مع متطلبات المنطقة .

- قرار المجلس باقتراح إحداث المنطقة .

وبموجب المادة /١٠/ من القانون رقم /٩/ تم اعداد المصور الكادسترائي المصدق والمعد من قبل أمانة المساحة لدى مديرية السجل العقاري بدمشق بناء على المصور التنظيمي وأعطيت أرقام المقاسم للمنطقة التنظيمية ، وتتضمن كافة المقاسم السكنية والتجارية والتجارية والخدمية والسياحية والمرافق .



الشكل (٣٩) المقاسم ضمن المنطقة التنظيمية وهي موضحة باللون الأصفر. المصدر : [١٦]

تم تشكيل لجان التخمين البدائي والتحكيمي وإعادة التقدير بموجب أحكام المواد / ١٥ - ١٦ - ١٧ - ٢٤ - ٢٧ / من القانون المذكور ، وتم تحديد أرقام العقارات في المنطقة وتحديد مقدار الحصة لكل عقار ( لم يتم وضعها لأن العدد كبير ) .

بموجب أحكام المادة /١٩/ من القانون رقم /٩/ ولتنشيت ملكية المواطنين المشتريين ومن لهم حق عيني ، تم تشكيل أربعة لجان لحل الخلافات وأنهت اللجان أعمالها .

تم دعوة لجنة التوزيع الإجباري بموجب قرار محافظة دمشق رقم /١٩٢٠/ لعام ٢٠٠٢ باشرت اللجنة أعمالها وأصدرت نتائج التوزيع الإجباري بشكلها البدائي عام ٢٠٠٦ وتم إعلانها وفق أحكام القانون .

تقدم المالكون باعتراضاتهم على المشروع حيث قامت اللجنة بدراسة كل الإعتراضات والملاحظات المقدمة وبانتهاء أعمال الدراسة في العام ٢٠٠٨ أصدرت اللجنة قرار التوزيع النهائي بجدول مفصلة وتم الإعلان لمدة شهر في بهو المحافظة للإطلاع عليه أصولاً .

تم إيداع إضبارة التنظيم وجدول التوزيع الإجباري لدى مديرية السجل العقاري بموجب كتاب رسمي في ٢٤/١٢/٢٠٠٨ لتنشيت حدود المقاسم المحدثة وإعطائها أرقام عقارية جديدة وتسجيل أسماء المالكين وحساب حصصهم الجديدة فيها ومن ثم إصدار سندات تملك جديدة بها .

قامت مديرية الشؤون المالية - محاسبة التنظيم - بمراسلة قطاعات / الكهرباء والهاتف والماء والصرف الصحي والصيانة / لتشكيل لجان لديها لحساب قيمة تنفيذ هذه المرافق



ومن ثم جمعت هذه التكاليف وقسمت على قيمة المنطقة فتبينت قيمة المرافق لكل سهم من قيم المنطقة وبناء على هذه القيم كلف كل مقسم من المقاسم التنظيمية الناتجة عن التنظيم بما يترتب عليه من هذه القيم ووضعت إشارة على المقاسم الجديدة باعتبار هذه القيم كدين ممتاز لصالح محافظة دمشق .

قام مالكو المقاسم الجديدة بالحصول على مصورات منهاج الوجائب التي تحدد نسب وشكل البناء والصفة العمرانية والإرتفاعات المسموحة والإشترطات الفنية والقانونية المطلوبة على المقسم تمهيداً للتقدم إلى مكتب الترخيص والبناء للإستحصال على الترخيص اللازم .



الشكل (٤٠) يوضح الموقع العام للمنطقة بعد تطبيق القانون ٩ لعام ١٩٧٤ عليها . المصدر : [١٦]

#### وننتج عن الدراسة التطبيقية على المنطقة :

- تم تأمين المقاسم السكنية لمجموعة من فئات المجتمع ( ذوي الدخل العالي – المتوسط – المحدود ) وتأمين احتياجات المنطقة من كافة الاحتياجات ( خدمات ، مدارس ... )
- البيئية : تم تأمين مساحات خضراء كافية ساعدت على التخفيف من التلوث الهوائي والصوتي في المنطقة .
- تم تأمين احتياجات المنطقة التخدمية ( هاتف ، ماء ، كهرباء .... الخ ) .
- تم تثبيت ملكية المواطنين وكل من لهم حق عيني .
- تم تهيئة وتأمين الأراضي المعدة للبناء وإعدادها ليتم البناء والترخيص عليها بموجب القوانين .
- إيجاد التوازن بين تأمين المساحات السكنية الكافية وتأمين الخدمات والمناطق التجارية وتأمين المساحات الخضراء .
- تم تنظيم السكن العشوائي في المنطقة .
- الإستبيان : تضمن توجيه استبيان إلى عينة مؤلفة من ٣٦٠ شخص من الجهات الرسمية تتضمن ( فنيين ، إداريين ، قانونيين ) كما هو موضح في الملحق ( ٢-٤ ) ، وتعتبر القيم في الجدول ( ٧-٤ ) عن نتائج استبيان تلك العينة :

جدول (٧-٤) استبيان للقانون /٩/ على منطقة شرقي باب شرقي ومدى تحقيقه لمتطلبات النمو العمراني			
المعيار	القيمة	العدد	
المشكلات التي تعاني منها المنطقة	انتشار المخالفات	١٠	
	خدمية	١٠	
	سكنية	٢٠	
	تخطيطية وتنظيمية وبيئية	٢٦	
	سكنية وخدمية	٢٠	
متطلبات المنطقة	تنظيمية وتخطيطية	٢٦	
	جميع ماذكر	٣٠	
	تأمين الأراضي المعدة للبناء	٢٥	
الهدف والغاية من تطبيق القانون ٩ على المنطقة	معالجة المشكلات القائمة	٢٥	
	تأمين متطلبات المنطقة العمرانية	٢٢	
	منتهية	٠	
إجراءات تطبيقه	لم تنته وما زال العمل بها	٣٠	
	حقق	٢٦	
مدى تحقيقه للغاية التي طبق لأجلها على المنطقة	تأمين اراضي المعدة للبناء	لم يحقق	٢
		نوعاً ما	٢
		حقق	٢٦
	معالجة مشكلات المنطقة	لم يحقق	٢
		نوعاً ما	٢
		حقق	٢٦
	تأمين متطلبات النمو العمراني	لم يحقق	٢
		نوعاً ما	٢
		حقق	٢٦
مدى تطبيقه على أرض الواقع	يطبق	٣٠	
	لايطبق	٠	

الجدول (٣٣) استبيان للقانون ٩/ على منطقة شرقي باب شرقي ومدى تحقيقه لمتطلبات النمو العمراني. المصدر: [١٦]

من خلال نتائج الدراسة التطبيقية للقانون ٩ لعام ١٩٧٤ على منطقة شرقي باب شرقي ، ومن خلال الجدول (٧-٤) يستنتج مايلي :

**المعيار ١ :** إن المنطقة تعاني العديد من المشكلات والتي أهمها مشكلات تنظيمية وبيئية وانتشار المخالفات ، ومارافق ذلك من مشكلات خدمية وسكانية وسكنية واجتماعية و ... الخ.

**المعيار ٢ :** نتيجة للمشكلات التي تعاني منها المنطقة ، ازدادت النتائج السلبية لهذه المشكلات ( السكنية والخدمية و ... الخ ) وازدادت معها المتطلبات لمعالجتها .

وبالمقارنة مع الدراسة التحليلية للبرنامج التخطيطي يتبين مدى ازدياد المتطلبات العمرانية المختلفة .

**المعيار ٣ :** نتيجة ماتم ذكره من أسباب سابقة فقد تم تطبيق التنظيم على المنطقة بموجب القانون ٩ لعام ١٩٧٩ ، وكانت الغاية من تطبيقه هو تأمين متطلبات النمو العمراني والسكاني .

وبالمقارنة مع الدراسة التحليلية يتبين أن الغاية الأساسية للقانون وتطبيقه على المنطقة هو تنظيم المنطقة ومعالجة المشكلات التي نشأت عن هذا النمو وتأمين متطلبات النمو العمراني .

**المعيار ٤ :** إن الإجراءات التطبيقية للقانون المذكور على المنطقة لم تنته بعد ، وذلك لأسباب تتعلق في الجهات المسؤولة عن تطبيق القانون المذكور ، وأيضاً طول الإجراءات التنظيمية حيث فرض التنظيم عام ١٩٥٤ وتم الإنتهاء عام ٢٠٠٨ ( وهي مدة طويلة جداً ) .

**المعيار ٥ :** إن القانون ٩ ومن خلال الدراسة التطبيقية له :

- استطاع تطبيق القانون في البداية توفير الأراضي المعدة للبناء ، إلا أن تأخر انتهاء إجراءاته ( من ١٩٥٤ حتى ٢٠٠٨ ) ساعد على ازدياد المشكلات وانتشار العمران بشكل عشوائي على هذه الأراضي وقلل من عددها .

- حقق تأمين متطلبات المنطقة وحسب البرنامج التخطيطي إلا أن طول إجراءاته وازدياد المتطلبات مع تطور الزمن جعل تطبيقه في وقت لاحق غير مناسب لمتطلبات المنطقة .

**المعيار ٦ :** إن إجراءات تطبيق القانون المذكور على أرض الواقع هي إجراءات فعالة في تأمين احتياجات المنطقة وبشكل عام ، ويطبق هذا القانون بشكل واسع في التنظيم والتخطيط .

**المعيار ٧ :** إن تطبيق القانون المذكور على المنطقة أثبت مدى ملائمة للمنطقة ( من الناحية التنظيمية والتخطيطية والبيئية )

**نتيجة :** فإن تطبيق الدراسة السابقة على المنطقة المذكورة ساعدت على تهيئة الأراضي وإعدادها للبناء عليها بموجب القوانين والأنظمة المعتمدة ، وإعطائها الصفة القانونية للترخيص عليها ، كما مكنت من تنظيم المخالفات والسكن العشوائي ضمن المنطقة ، وتأمين احتياجات المنطقة المختلفة ومتطلبات النمو العمراني والسكاني .

لكن طول الإجراءات التي تم بموجبها تنظيم المنطقة بموجب القانون ٩ ، إضافة إلى التقصير في التطبيق من قبل الجهات المسؤولة ، ساهم في ازدياد المشكلات العمرانية في المنطقة وجعل منه في وقت لاحق غير قادر على معالجة مشكلات المنطقة وتأمين احتياجاتها .

### ٣ - ٥: نتائج تحليلية :

#### يمكن تلخيص النتائج التي تم الوصول إليها من التجارب السابقة كالآتي :

- ١- اتباع خطة التنمية المستدامة في التنظيم والحفاظ على الصناعات الملائمة بيئياً يحقق نجاحاً واسعاً مع تأمين عودة السكان الأصليين إلى مساكن خاصة بهم.
  - ٢- التحليل الدقيق للوضع الراهن يساعد في معرفة الإحتياجات والنواقص التي يعاني منها سكان أي منطقة ويحدد الفعاليات الواجب توافرها للحصول على التنظيم العمراني المطلوب .
  - ٣- معالجة المشكلة التخطيطية التي تعاني منها كل منطقة ووضع برنامج تخطيطي مسبق لمناطق التوسع في المدينة قبل إنشاء أبنية مخالفة فيها ، هي لطريقة الأمثل للحد من انتشار مناطق السكن العشوائي ، مما يخفف الضغط على مراكز المدن.
  - ٤- التنظيم يتم بتطوير المناطق الآمنة وهدم المناطق الخطرة مع تأمين مساكن للمقيمين فيها، وتحسين الظروف البيئية بشكل عام .
  - ٥- اشراك المجتمع الأهلي في عملية التطوير يكون الأمثل في حل المشكلات التي يعاني منها السكان وبالتالي تحسين الظروف المعيشية.
- ضرورة تطبيق الإجراءات التي تم بموجبها تنظيم أي منطقة في الوقت المناسب لأن التأخير يساهم في ازدياد المشكلات العمرانية في المنطقة ويصبح في وقت لاحق غير قادر على معالجة مشكلات المنطقة وتأمين احتياجاتها .

٣- ٦ : مسطرة القياس :

ملخص التجارب					
اسم التجربة	نوعها	الفرضية المتبعة لتنظيمها	ايجابياتها	سلبياتها	الدروس المستفادة منها
عشوائية دهارافي الهند Dharavi slum India	<u>عالمية</u>	الفرضية الثالثة (عادة تأهيل)	اتباع خطة التنمية المستدامة	-----	تأمين المساكن لأصحاب الحقوق والحفاظ على الصناعات البيئية
تطوير منطقة مذبح العشوائية	<u>عربية</u>	الفرضية الأولى (دمج)	تحديد الإحتياجات والنواقص والفعاليات الواجب توفرها بشكل دقيق	-----	التحليل الدقيق للوضع الراهن أهم خطوات التنظيم
الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داعل في مدينة حلب	<u>محلية</u>	الفرضية الثالثة (عادة تأهيل)	١- عالج المشكلة التخطيطية التي تعاني منها المنطقة. ٢- وضع حل تخطيطي لمناطق التوسع التابعة لها. ٣- حافظ على الطابع الريفي للمدينة دون اللجوء إلى الهدم.	-----	الحفاظ على الطابع للمناطق المراد إعادة تنظيمها
استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير في سفح قاسيون	<u>محلية</u>	الفرضية الثالثة (عادة تأهيل)	١-بتطوير المناطق الآمنة . ٢-التخلص من المناطق المعرضة للإنهيار.	-----	اشراك المجتمع الأهلي في بعض الأمور ، يكون الأمثل في حل المشكلات التي يعاني منها السكان .
تجربة حي الوعر في محافظة حمص	<u>محلية</u>	الفرضية الثانية (عزل)	تحسين الابنية تخطيطياً وعمرانياً ، تخفيف الضغط عن مركز المدينة	-----	القيام بالتخطيط كخطوة استباقية تمنع مناطق السكن العشوائي من الإنتشار
الدراسة التطبيقية للقانون ٩ لعام ١٩٧٤ على منطقة شرقي باب شرقي	<u>محلية</u>	الفرضية الثالثة (عادة تأهيل)	تطبيق الأنظمة والقوانين علة الأراضي لتصبح قابلة للبناء عليها	إضافة إلى التقصير في التطبيق من قبل الجهات المسؤولة ، ساهم في ازدياد المشكلات العمرانية في المنطقة وجعل منه في وقت لاحق غير قادر على معالجة مشكلات المنطقة وتأمين احتياجاتها .	ضرورة تطبيق خطوات التنظيم ومراحله على أرض الواقع بعد وضع الدراسة لأي منطقة وذلك خلال فترات زمنية قصيرة

الجدول (٣٤) جدول يوضح مسطرة لقياس للتجارب - المصدر :إعداد الباحثة .

\*\*\*\*\*

## الفصل الرابع : حالة دراسية في محافظة حمص .

- ١١٠ ... ٤-١ : محافظة حمص .
- ١١٠ ... ٤-١-١ : مقدمة .
- ١١٠ ... ٤-١-٢ : تطور المخططات التنظيمية لمحافظة حمص .
- ١١٥ ... ٤-٢ : منطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص .
- ١١٥ ... ٤-٢-١ : مقدمة .
- ١١٥ ... ٤-٢-٢ : أهمية الموقع .
- ١١٥ ... ٤-٢-٣ : أسباب اختيار هذه المنطقة .
- ١١٥ ... ٤-٢-٤ : الدراسات التحليلية .
- ١١٥ ... ٤-٢-٤-١ : المسح الميداني ورفع الوضع الراهن لمنطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص .
- ١١٧ ... ٤-٢-٤-٢ : نتائج المسح الميداني للشريحة المدروسة في منطقة الحماية الشرقية .
- ١٤١ ... ٤-٢-٥ : مقترح للشريحة المدروسة في أرض الحماية الشرقية لإمكانية ضمها للمخطط التنظيمي .

## ٤-١ : محافظة حمص :

### ٤ - ١ - ١ : مقدمة :

تقع محافظة حمص على خط عرض ٤٥° ٣٤' شمال خط الاستواء، وعلى خط طول ٤٣° ٣٦' شرق غرينتش ، وترتفع عن سطح البحر بحدود ٤٨٧ م وتتميز بوقوعها تحت تأثير فتحة طرابلس التي تجعل المدينة معرضة للرياح معظم أوقات السنة.

تعتبر محافظة حمص ثالث مدن القطر من حيث الأهمية والسكان ، فهي نقطة مواصلات مهمة بين مختلف أجزاء القطر ومحافظاته ، كما والأقطار المجاورة ، كما تعتبر مركزاً صناعياً مهماً لاحتوائها على صناعات مهمة واستراتيجية بالنسبة للقطر ، فهي تحتوي على صناعات النفط والأسمدة والنسيج والسكر وعدد من الصناعات الأخرى .

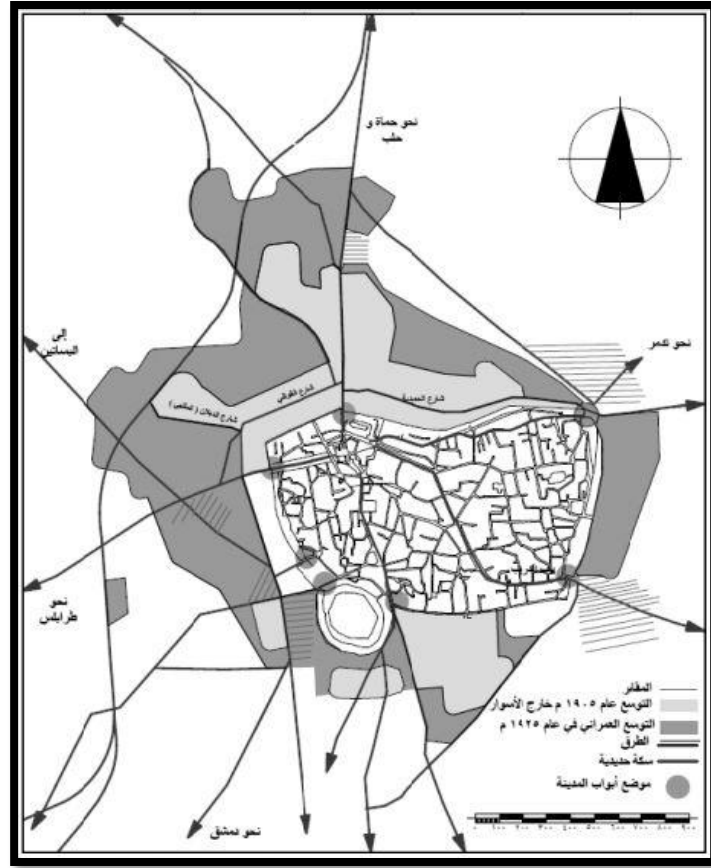
إلى جانب أهمية موقعها الزراعي كواحدة من المناطق الزراعية في القطر يضاف إلى ذلك إحداث جامعة البعث بما تضمنه من كليات وفروع مختلفة ، ونتيجة لذلك فقد كانت مدينة حمص على مدى عقود مضت نقطة جذب مهمة للهجرات السكانية في القطر مثلها بذلك مثل عدد من مدن القطر. [١٠]

### ومن ناحية المعطيات التخطيطية :

- تتميز محافظة حمص بارتفاع حرارتها صيفاً واعتدالها شتاءً ، إذ بلغ المعدل السنوي لدرجات الحرارة/١٧°م، أما وسطي الحرارة العظمى فيبلغ (٣١°-٣٣°م) صيفاً ووسطي الحرارة الدنيا (٣°-٤°م) شتاءً، هذا بالإضافة إلى الفروقات الحرارية العالية بين الليل والنهار.
- معظم الرياح السائدة في محافظة حمص غربية.
- تنخفض معدلات الرطوبة النسبية بين شهري حزيران وأيلول، حيث تكون درجات الحرارة مرتفعة ، وتتراوح معدلات الرطوبة بين (٥٠-٧٥%).
- تكون الأمطار في محافظة حمص غزيرة شتاءً ولكنها نادرة صيفاً، ويبلغ معدل الهطول السنوي ٥٢٢ مم. [٤١]

### ٤ - ١ - ٢ : تطور المخططات التنظيمية لمحافظة حمص :

حظيت حمص لأول مرة بمخطط عام في سنة ( ١٩٢٥ ) م وكان هذا المخطط يعتبر من حيث مضمونه أقرب إلى توثيق الوضع الراهن للمدينة آنذاك (مخطط مساحي) أما أول مخطط تنظمي للمدينة فقد وضع عام (١٩٤٦) م وقد اهتم بدراسة الوضع الراهن دون التطرق إلى تعديلات تذكر. [٢٩]



الشكل (٤١) مخطط محافظة حمص عام ١٩٢٥ : المصدر : [٧]

حيث كان عدد السكان آنذاك (١٠٠٠٠٠) نسمة موزعين على مساحة ٤٣٠ هكتار ، ولحظ في ذلك المخطط تنظيم منطقة جديدة بمساحة قدرها ٤٦٠ هكتار ، وبذلك أصبحت مساحة المخطط التنظيمي بكامله حوالي ٨٩٠ هكتار ، لكن ذلك المخطط لم يدرس اتجاهات تطور وتوسع المدينة ومركزها بما يتناسب مع التطور الاقتصادي والعمراني للمدينة ، ولم يتم تطبيق قواعد التخطيط العمراني من خلال إنشاء شبكة متكاملة ومتراصة من المراكز الفرعية والثانوية في الأحياء المحيطة ترتبط مع المركز الرئيسي للمدينة ، مع عدم الاهتمام بالمناطق الخضراء والحدائق ضمن مركز المدينة . [١٩]

وكنتيجة لهذا التطور التنظيمي فقد كلفت وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (١٩٥٨)م إحدى الشركات اليونانية ، شركة دوكسيادس بوضع مخطط حديث يستطيع مسايرة النمو السريع ويذلل الصعوبات الحالية والمستقبلية ، وجاء المخطط الجديد الذي وافقت عليه وزارة الشؤون البلدية بموجب الكتاب رقم س ١٠٩٧/١١-١٤ وتاريخ ١٩٦١/١٢/٢٩ م . مربع الشكل تقريباً ويحيط بالمخطط القديم من كل جهاته . [٢٩]

حيث كان عدد السكان قد بلغ حوالي ١٦٥٠٠٠ نسمة ، وعلى الرغم من بقاء مساحات كبيرة من مخطط عام ١٩٤٦ غير مفرزة بلغت حوالي ١٩٠ هكتار ، فقد شهدت الفترة الواقعة بين وضع مخطط عام ١٩٤٦ والمخطط الجديد تشييد بعض المباني المخالفة والتي توضع خارج حدود مخطط ١٩٤٦ وموزعة على أربع مناطق ( منطقة شرقي طريق



حمص- دمشق ، جنوب باب السباع ، منطقة تقع بالقرب من قرية بابا عمرو – منطقة تقع بين المدينة وقرية دير بعلبة – منطقة بالوعر بالقرب من نهر العاصي والكلية الحربية ) ، وقد بلغ مجموع مساحة هذه المناطق حوالي ١٢٠ هكتار وبذلك بلغ مجموع المساحات المبنية في مدينة حمص آنذاك حوالي ٨٨٠ هكتار . [١٩]

وخطط دوكسيادس مخطط للمدينة ليخدمها لفترة (١٩٦١-١٩٨٩) ، وليتسع لحوالي نصف مليون نسمة يشغلون مساحة قدرها ٤٢٣٠ هكتار ، ومن مجمل هذه المساحة كانت أكبر استعمالات الأراضي للأغراض السكنية وبلغت حوالي ٥٤,٤% في حين شكلت الخدمات حوالي ٩,٢% من المساحة الإجمالية ، ومن الواضح أن هذه النسبة لا تتناسب مع احتياجات المدينة من الخدمات المطلوبة ، واقترح مخطط دوكسيادس اتجاهات التوسع للمدينة في الإتجاهين الشرقي والجنوبي ، ولم يراع خصوصية المدينة القديمة حيث اعتبرها جزءاً ملحقاتاً من هذا التنظيم الجديد ومع البدء بتحضير المخططات التفصيلية لمخطط دوكسيادس تبين أنه بعيد عن الواقع ، ومن الأفضل تحضير مخطط عام جديد لعدم امكانية التقيد بالمخطط المذكور . [١٩]

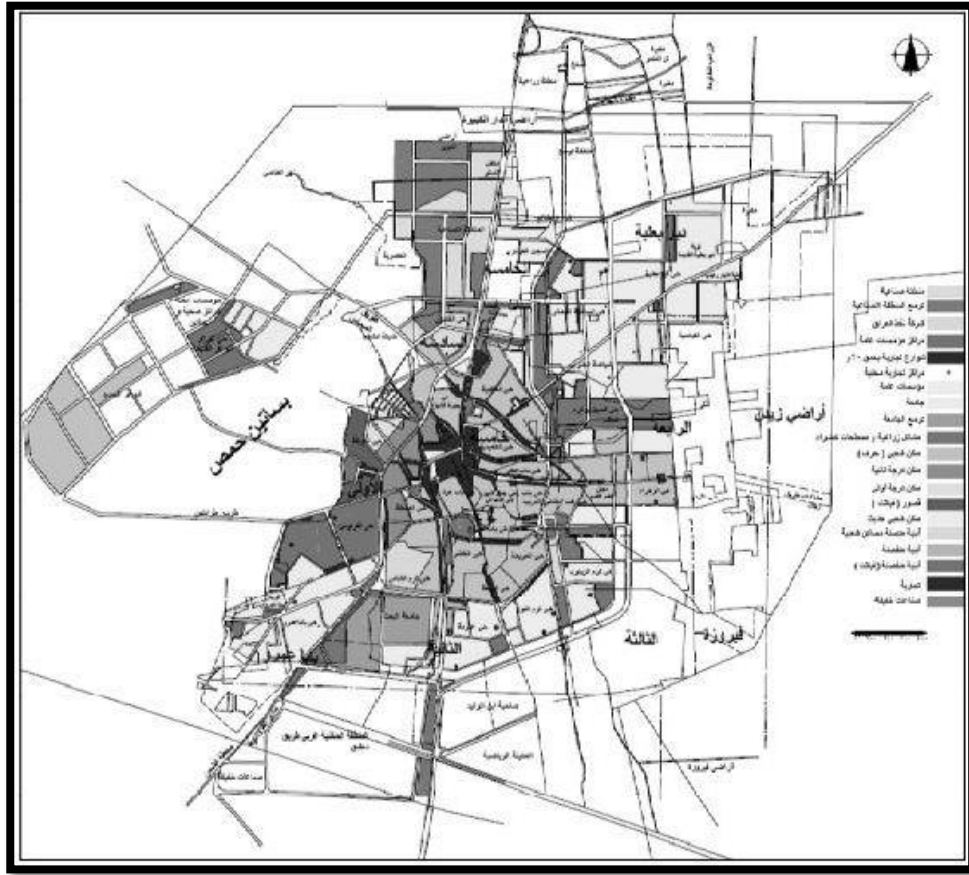


الشكل (٤٢) مخطط محافظة حمص ١٩٥٨ اقتراح شركة دوكسيادس : المصدر : [١٩]  
وأنت خطوة جديدة في تطور العمران في حمص ، حيث تم العمل بين عامي ١٩٦٣-١٩٦٥ م على وضع عدة مخططات تفصيلية لمناطق من المدينة وبأربع أنواع (مشاريع تنظيم مناطق توسع سكنية جديدة – مشاريع إعادة تنظيم بعض شوارع أو أجزاء من المدينة القديمة – تنظيم المنطقة الصناعية – دراسة بعض المشاريع التي تصل إلى مكتب التنظيم بصورة إعتيادية ) ، وكان الإهتمام بالمجموعة الأولى من المشاريع هو الأساس وبلغت أحد عشر مشروعاً وذلك ضمن مساحة إجمالية قدرها ٧٣٢ هكتاراً وبحيث تتسع لحوالي ١٨٧٠٠٠ نسمة ، وتم تنظيم ٦٤ هكتاراً في منطقة الوعر غرب الميماس منفصلة عن المدينة لوجود البساتين ومعظم

الأراضي ملك للبلدية ، واعتبرت منطقة سكن تجريبي حيث كانت المنطقة الوحيدة التي شيد فيها مساكن شعبية . [١٩]

وفي عام ١٩٦٤ م تم تكليف المعماري البولوني ( جوزيف كوجنسكي ) بتعديل مخطط دوكسيادس مع الأخذ بعين الاعتبار وضع المدينة بعد وضع المخططات التفصيلية ، وتم اعتماد المخطط الجديد في عام ١٩٦٦ م وليخدم لمدة عشر سنوات فقط . [٢٩]

وقد بلغت مساحته حوالي ٢٤٤٠ هكتار وتم تخصيص حوالي ٥٦% من مساحة المخطط للمناطق السكنية و ٨% للمؤسسات الحكومية والأبنية ذات الاستعمال الخاص و ٩% للمنطقة الصناعية و ٩% للمساحات الخضراء و ١٨% لشبكة الطرقات ، ويلاحظ هنا ارتفاع نسبة الاستعمالات السكنية . [١٩]

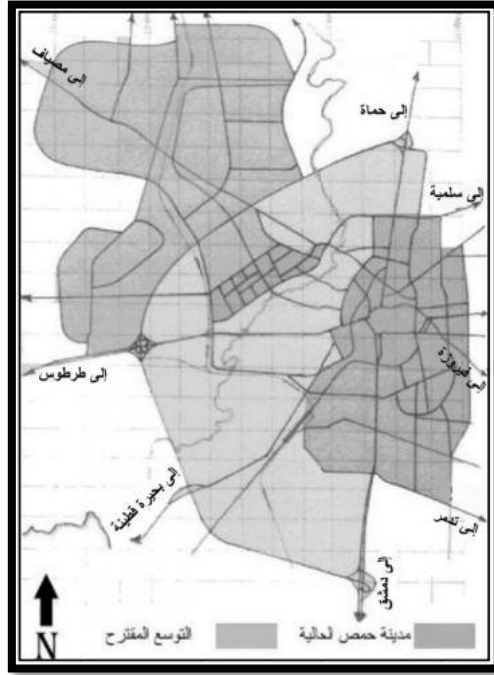


الشكل (٤٣) مخطط محافظة حمص حسب كوجنسكي : المصدر : [١٩]

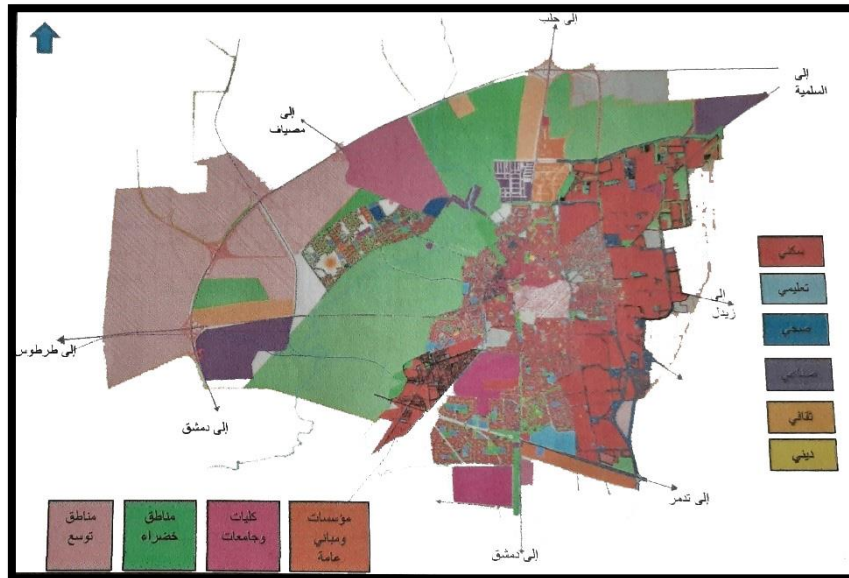
ونظراً للحاجة الملحة ولتطور الوضع السكاني تم وضع مخطط هيكل جديد لمحافظة حمص من قبل الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية في تسعينيات القرن الماضي والذي قسم المدينة لمنطقتين رئيسيتين ( منطقة تضم المدينة الحالية وتوسعها حتى عام ١٩٩٥ م – ومنطقة تضم مناطق التوسع الجديدة حتى عام ٢٠٢٠ م ) ، وبلغت مساحة هذا المخطط حوالي ٤٨٦٦ هكتار ، وقد شغلت المناطق السكنية حوالي ٤٥% من المساحة الإجمالية للمخطط ، أما الخدمات فقد شغلت ٨% والصناعة ١٠% والمؤسسات الحكومية والإدارية ١٣% في حين شغلت الطرقات حوالي ١٣% من مساحة المخطط ، و ١١% مساحات

خضراء وملاعب، ويلاحظ هنا انخفاض نسبة المساحات السكنية وكذلك نسبة المساحات الخضراء. [١٩]

وقد جاء مخطط الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية لعام (١٩٩٥) م ليثبت الواقع مع إضافة منطقة توسع جديدة في الشمال الغربي من المدينة وليشكل هذا التوسع ضاحية سكنية جديدة تستقل بخدماتها وبفعاليتها التجارية والخدمية والترفيهية والصناعية وترتبط مع المدينة الحالية بعدد من الشريانات الطرقية التي تخترق منطقة البساتين . [١٩]



الشكل (٤٤) المخطط التنظيمي لمحافظة حمص اقتراح الشركة العامة للدراسات : المصدر : [٤٧]



الشكل (٤٥) مخطط استعمالات الأراضي الحالي لمحافظة حمص : المصدر : [١٩]

اسم المخطط	العام	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	ملاحظات
مخطط مدينة حمص	١٩٢٥	١٠٠٠٠٠	٤٣٠	<ul style="list-style-type: none"> <li>مضمونه أقرب إلى توثيق الوضع الراهن للمدينة آنذاك (مخطط مساحي)</li> <li>اهتم بدراسة الوضع الراهن دون التطرق إلى تعديلات تذكر .</li> </ul>
مخطط شركة دوكسيادس	١٩٥٨	٥٠٠٠٠٠	٤٢٣٠	
مخطط المعماري البولوني ( جوزيف كوجنسكي )	١٩٦٤	.....	٢٤٤٠	جاء كتعديل دوكسيادس
مخطط الشركة العامة للدراسات والإستشارات الفنية	١٩٩٥	.....	٤٨٦٦ هكتار.	.....

الجدول (٣٥) تطور المخططات التنظيمية لمحافظة حمص - المصدر :إعداد الباحثة .

## ٤-٢ : منطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص :

### ٤-٢-١ : مقدمة :

تقع المنطقة شرق محافظة حمص وهي تخضع ادارياً لمنطقة مخالقات محيط مقبرة الفردوس، الصفة التنظيمية لها منطقة حماية شرقية لمحافظة حمص وهي عبارة عن (أراضي خضراء وأراضي مبنية) منبسطة التضاريس .

### ٤-٢-٢ : أهمية الموقع :

إن موقع أرض الحماية الشرقية متاخماً تماماً للمخطط التنظيمي لمحافظة حمص من الجهة الشرقية ويشكل صلة الوصل مابين عدد من القرى الشرقية والشرقية الجنوبية مع مركز مدينة حمص ، وتبعد منطقة الحماية الشرقية عن مركز المدينة حوالي ٣,٨ كم ، ويمر من هذه المنطقة طريق رئيسي هو طريق زيدل .

### ٤-٢-٣ : أسباب اختيار هذه المنطقة :

- تعتبر إحدى المناطق الخالية والقائمة على الحدود الإدارية لمحافظة حمص .
- بكونها منطقة حماية وبالتالي امتداد النمو العمراني والسكاني لمحافظة حمص والمناطق المجاورة لها ليشمل منطقة الحماية الشرقية، وبذلك تكون ضمن مخطط التوسع العمراني للمدينة .
- تعتبر الحد الفاصل الذي لابد من المرور ضمنه على طريق زيدل للوصول إلى القرى الشرقية لمحافظة حمص ( فيروزة ، زيدل ، .. ) .

### ٤-٢-٤ : الدراسات التحليلية :

## ٤-٢-٤-١ : المسح الميداني ورفع الوضع الراهن لمنطقة الحماية الشرقية في محافظة حمص :

- مقدمة : نقوم بدراسة ميدانية للشريحة ورفع الوضع الراهن لها لإستخلاص المعلومات الواجب توفرها للدراسة ونوضحها كالآتي :
- استقراء استعمالات الأراضي المختلفة للشريحة وتحليلها ومعرفة نسبتها فيها .
- التعرف على أهم الخصائص العمرانية للشريحة وإبراز أهم المشكلات التي تعاني منها.

نموذج الإستمارة التي تم فيها تدوين معلومات عن الأبنية الموجودة في الشريحة المدروسة:

رقم الكتلة	الصفة العمرانية	الحالة الفيزيائية			عدد الطوابق	مادة البناء	سكانياً		نوع الطريق		الحالة الفيزيائية للقميص الإسفلتي		
		جيد	سيء	وسط			مأهول	غير مأهول	ترابي	اسفلتي	جيد	سيء	وسط
١													
٢													
٣													
٤													

الجدول (٣٦) الإستمارة التي تم تدوين معلومات المسح الميداني فيها - المصدر : إعداد الباحثة .

- استقراء الرأي العام لقاطني هذه المنطقة لمعرفة خصائصهم وظروفهم الإجتماعية والإقتصادية ومدى رضاهم عن المسكن والحي وتسجيل انطباعاتهم. الملحق رقم ٣/ .
- تحديد المعطيات والمعلومات الأساسية التي تلعب دوراً كبيراً في الحصول على المعرفة الصحيحة التي تؤدي بدورها إلى رفع مستوى المنطقة وإدراجها بقرارات صحيحة ضمن المخطط التنظيمي للمدينة .

#### • مراحل المسح الميداني :

- الحصول على المسح الطبوغرافي للأرض بالإضافة إلى جميع المعلومات التي تخدم البحث من الجهات الحكومية المعنية .
- القيام بعدة جولات واستطلاعات ميدانية يرصد من خلالها الوضع الراهن عمرانياً .
- تحديد الشريحة المراد دراستها .
- تقسيم الشريحة المدروسة إلى زونات وتنظيم استمارات تتضمن جميع البلوكات الموجودة فيها مرقمة بأرقام متسلسلة ضمن حقول يتم فيها تدوين كل ما يتم التقييم فيه لهذه البلوكات .
- اعتماد استمارات محددة الأهداف توزع عشوائياً على فئة من الناس المقيمين في الشريحة .

#### • أهداف المسح الميداني ورفع الوضع الراهن لمنطقة ما :

- دراسة وتحليل النموذج المعماري للمسكن (الفعالية) في الشريحة المدروسة من النواحي التصميمية والبيئية والاجتماعية .
- الوصول إلى تقييم شامل لجميع الفعاليات والخدمات المتوفرة في الشريحة المدروسة .
- معرفة درجة الرضا السكاني عن البيئة السكنية الخاصة (المسكن) والعامية (الحي) وطريقة حصولهم على المسكن .
- ترتيب الأولويات المعيشية للمستفيدين التي تسبب الرضا وعدم الرضا وبالتالي تحديد رغبتهم في تبديل المسكن أو الحي القاطنين فيه .

#### • عقبات المسح الميداني وصعوباته :

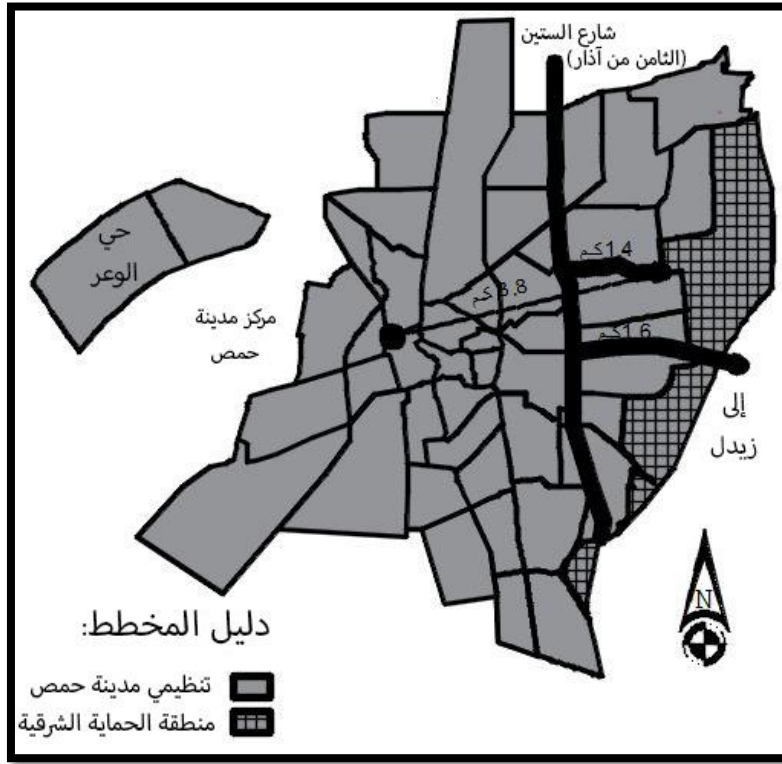
- خلال العمل الميداني (المسح الميداني للشريحة المدروسة ومقابلة الساكنين فيها ) تمت مواجهة عدة صعوبات أهمها خوف السكان من الإجابة عن بعض الإستفسارات لتوقعهم أننا جهة حكومية وخاصة بما يتعلق بموضوع الكهرباء بسبب السرقات المنتشرة لخطوط الكهرباء حيث أن أغلب التخديم الكهربائي غير قانوني ، بالمقابل كانت إجابة القاطنين في

الإستثمارات التي وزعت بشكل غير مباشر أكثر انفتاحاً وصراحةً ، كما وجدت بعض الصعوبات في تحديد كلفة الأرض وكلف البناء بشكل دقيق لأن المباني أنشئت بمراحل زمنية سابقة .... عدد الإستثمارات التي تم توزيعها /٢٥/ استثماراً ، ولكن تم استبعاد عدد منها لعدم الجدوى في الإجابة .

#### ٢-٤-٢-٤: نتائج المسح الميداني للشريحة المدروسة في منطقة الحماية الشرقية:

##### أ. الخصائص العمرانية للشريحة المدروسة :

- حدود الموقع ، أبعاده ومحدداته :
- حدوده : يحد أرض الحماية الشرقية من الجهات الشمالية ، الجنوبية والشرقية مناطق خالية ، أما من الجهة الغربية فحدودها مطابقة لحدود المخطط التنظيمي لمحافظة حمص .
- أبعاده :
- ❖ الطول : ٧٠٠٠ م تقريباً .
- ❖ العرض : يتراوح ما بين ٤٥ م – ١٦٠٠ م .



الشكل (٤٦) موقع الأرض بالنسبة لمخطط محافظة حمص التنظيمي. المصدر :إعداد الباحثة .

❖ المساحة : ٤٦٠,٨ هكتار تقريباً.



المنطقة	متر مربع	هكتار
مساحة الأرض بدون المثلث السفلي	٤٣٥٣٩٤٥,٦٣٣	٤٣٥,٣٩٤٥,٦٣٣
مساحة المثلث السفلي	٢٥٣٧٥٧,١٩	٢٥,٣٧٥٧,١٩
مساحة الأرض كاملة مع المثلث السفلي	٤٦٠٧٧٠٢,٨٢٣	٤٦٠,٧٧٠٢,٨٢٣

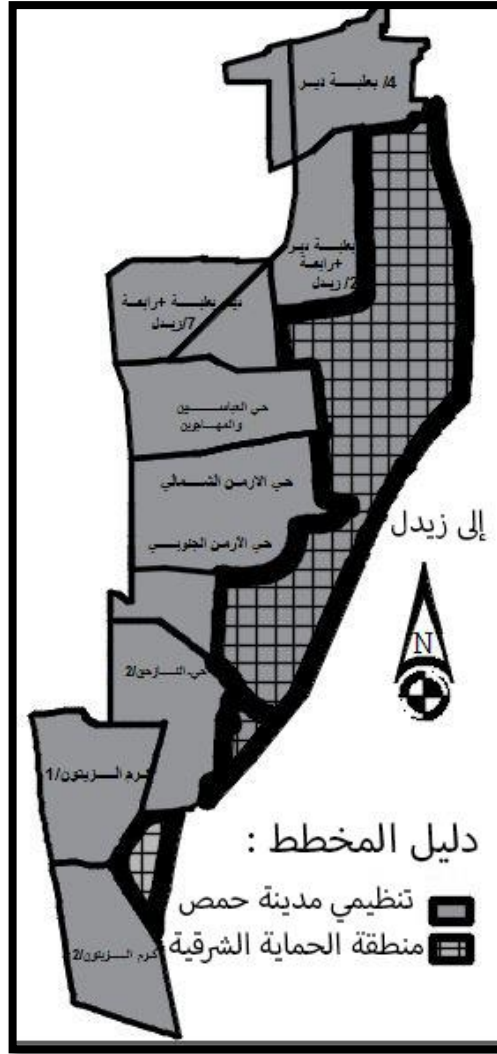
الجدول (٣٧) يوضح مساحة أرض الحماية الشرقية بشكل تفصيلي . المصدر :إعداد الباحثة .

• محدداته :

- ❖ شمالاً ، جنوباً ، شرقاً : مساحات خالية وقد تعتبر مناطق توسع مستقبلية يمكن ضمها للمخطط التنظيمي لمحافظة حمص .
- ❖ غرباً :الأحياء التالية : (دير بعلبة ، العباسيين ، المهاجرين ، الأرمن الشمالي ، الأرمن الجنوبي ، النازحين ، كزم الزيتون ) ممتدة من الشمال إلى الجنوب .

المنطقة	متر مربع	هكتار
أرض الحماية الشرقية	٤٣٥٣٩٤٥,٦٣٣	٤٣٥,٣٩٤٥٦٣٣
الشريحة المدروسة	٣٧٥٢٢٠,٨	٣٧,٥٢٢٠,٨
نسبة الشريحة المدروسة بالنسبة لأرض الحماية الشرقية الكلية (%)	٨,٦١٧٩٤٨٢١٦	

الجدول (٣٨) يوضح نسبة الشريحة المدروسة بالنسبة لأرض الحماية الشرقية ككل . المصدر :إعداد الباحثة .



الشكل (٤٧) الأحياء المجاورة لمنطقة الحماية الشرقية. المصدر: إعداد الباحثة .

تم تقسيم الشريحة المدروسة إلى خمس زونات لتسهيل الدراسة وذلك كالآتي :

مساحة الزون (متر مربع)							مساحة الشريحة المدروسة (متر مربع)
طريق زيدل	A+B+C+D+E	E	D	C	B	A	٣٧٥٢٢٠,٧٨
٤٨٦٠,٢١	٣٧٠٣٦٠,٥٧	١١٤٥٥٦,٧٨	٦٢٤٦٧,١٩١	٨٦١٥٦,١٥٧	٤٥٢٢,٤٣٧	٦٣٦٥٨,٠٠٥	نسبة مساحة الزون بالنسبة للشريحة المدروسة (%)
١,٣	٩٨,٧	٣٠,٥٣	١٦,٦٤	٢٢,٩٦	١١,٥٩	١٦,٩٦	

الجدول (٣٩) مساحة الزونات في الشريحة المدروسة ونسبة كل منها. المصدر: إعداد الباحثة .


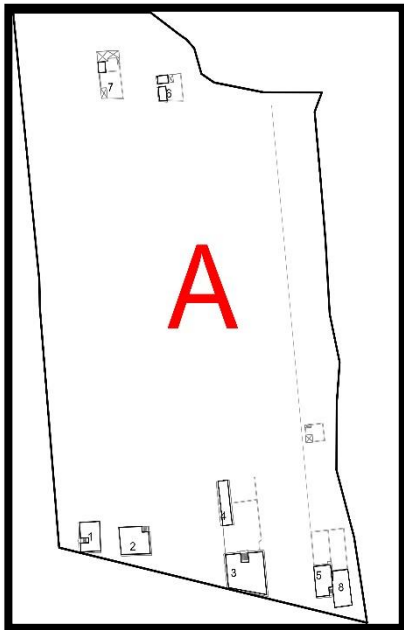

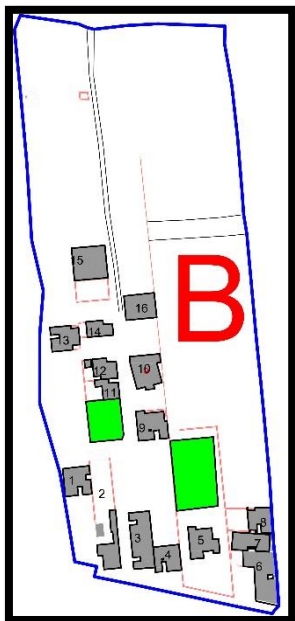



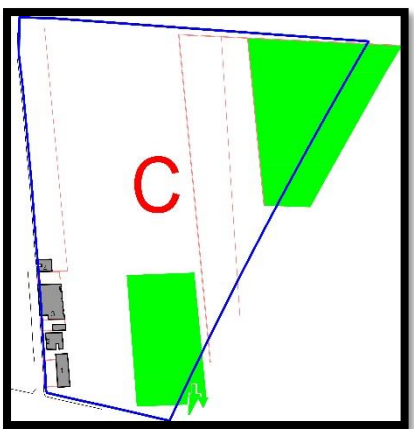

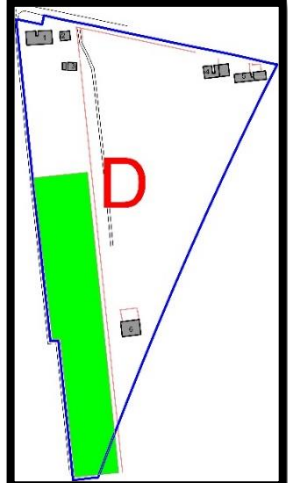
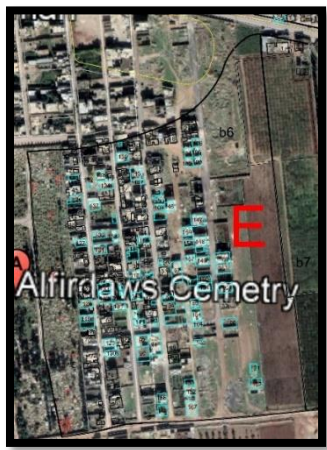
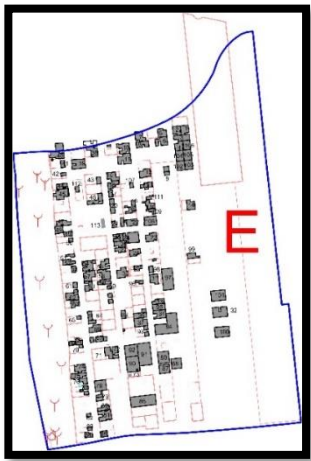
من تحليل المسح الطبوغرافي تبين أن الحماية الشرقية تضم عدداً من الفعاليات نوضحها كالآتي :

بعد تحليل المسح الطبوغرافي لمنطقة الحماية الشرقية بالكامل تم تلخيص الفعاليات والمثقفات التي تضمها وفق الجدول التالي					
الفعالية	العدد	مكان وجودها		ضمن الشريحة المدروسة	
		شمال طريق زيدل	جنوب طريق زيدل	نعم	لا
صناعي(معمل رخام)	١	*			*
مركز ديني	٢	جامع الرسول	جامع الفردوس	* جامع الرسول	* جامع الفردوس
مقابر	١		*		*
مداجن	١		*		*
حرف(مشغل خياطة)	١		*		*
روضة	١		*		*
مدرسة	١		* مدرسة ذي قار		*
ملاحظة: جميع الفعاليات الباقية المتوضحة في أرض الحماية الشرقية ككل هي عبارة عن مساكن قائمة أو قيد الإنشاء وتم ترميزها بالرمز [ق]					

الجدول (٤٠) يوضح جميع الفعاليات في أرض الحماية الشرقية ككل. المصدر :إعداد الباحثة .



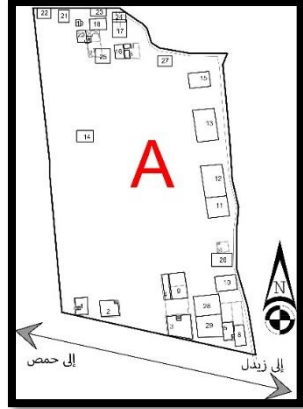

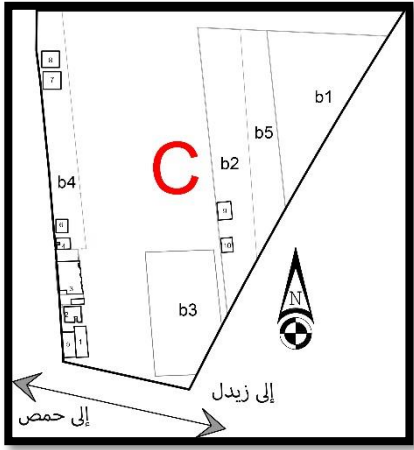


وبعد تطبيق الصورة الجوية على المسح الطبوغرافي والقيام بالجولات الميدانية تبين وجود مساكن وأبنية حديثة الإنشاء موجودة في الواقع غير موجودة في المسح نوضحها كمايلي :

رمز الزون	الزونات قبل تطبيق الصورة الجوية على المسح الطبوغرافي	الزونات بعد تطبيق الصورة الجوية على المسح الطبوغرافي
A		
		

		<p style="text-align: center; font-size: 2em; color: black;">C</p>
		<p style="text-align: center; font-size: 2em; color: black;">D</p>
		<p style="text-align: center; font-size: 2em; color: black;">E</p>

الجدول (٤١) يوضح وجود مساكن وأبنية حديثة الإنشاء موجودة في الواقع غير موجودة في المسح. المصدر: إعداد الباحثة .

والجدول التالي يوضح العديد من الصور التي تم التقاطها وتوثيقها خلال جولات المسح الميداني للشريحة المدروسة :

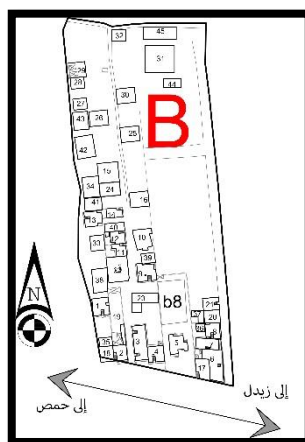
ZONE A		
		
بلوك / ٨ /	بلوك / ٥ /	
ZONE C		
		
بلوك رقم / ٥ /		
		
اسفلت شارع صالة النخيل	بلوك رقم ٣ / مدخل صالة النخيل	



## ZONE B



بلوك رقم / ٢٠ /



بلوك رقم / ١٩ /



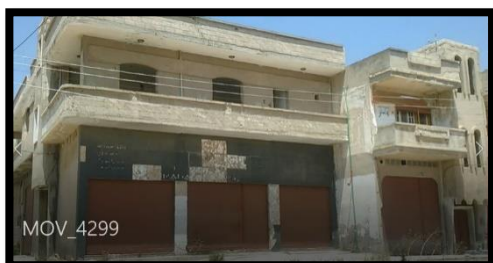
بلوك رقم / ٤+٣ /



بلوك رقم / ٩ /



بلوك رقم / ١٤ / من الخلف



بلوك رقم / ٤+٣ / من الواجهة الرئيسية

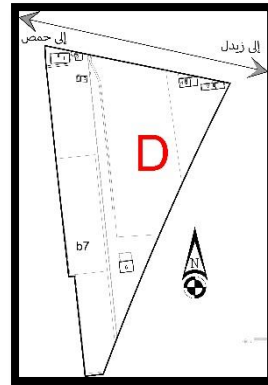


بلوك رقم / ٦ /

## ZONE D



بلوك رقم / ٥ /



بلوك رقم / ٢ /



بلوك رقم / ٣ /



مدخل البلوك رقم / ٦ /



جدار خارجي للبلوك رقم / ٦ /



بلوك رقم / ٤ /

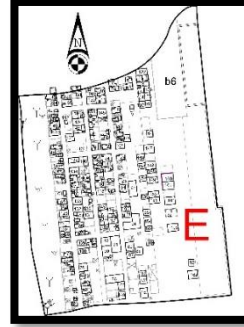


بلوك رقم / ١ /

## ZONE E



بلوك رقم / ٨١ / أرض مسورة مزروعة



مكب القمامة وساحة لعب الأطفال



بلوك / ٥٣-٥٢ /



بلوك رقم / ١٢١-٤٢-٤١-٤٠ /



بلوك رقم / ٨٣-٨٢ / أراضي مسورة مزروعة



بلوك رقم / ١١٧-١١٦-٥٩-٥٨-٥٦-٥٥-٣٠ /



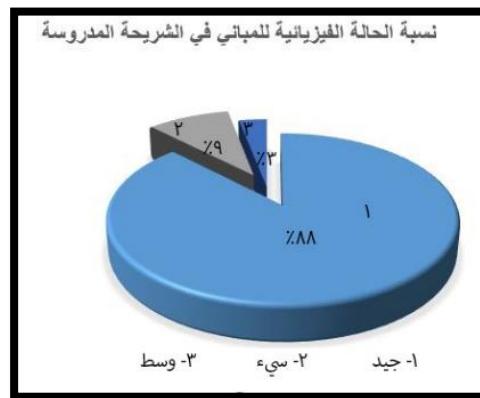
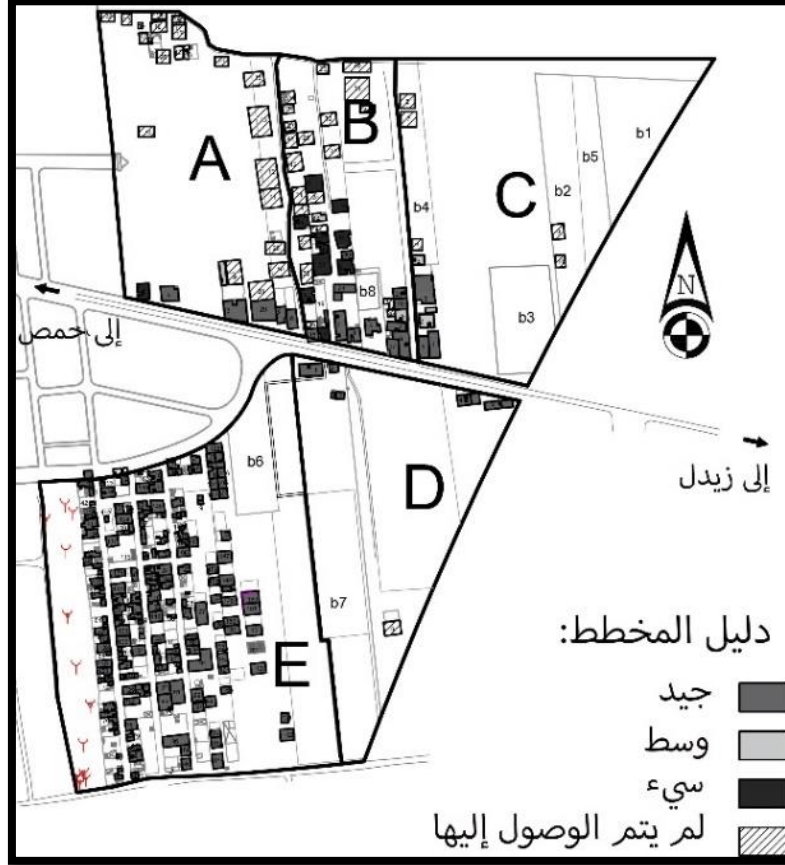
بلوك رقم / ١٢٠-١١٩-٦٨-٦٧-٦٦-٦٥ /

الجدول (٤٢) بعض الصور التي تم التقاطها وتوثيقها خلال جولات المسح الميداني للشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة.

## ii. الخصائص المعمارية للمساكن في الشريحة المدروسة :

تحليل بعض الخصائص المعمارية للمساكن في الشريحة المدروسة من خلال المسح الميداني للشريحة وتلخصت بما يلي :

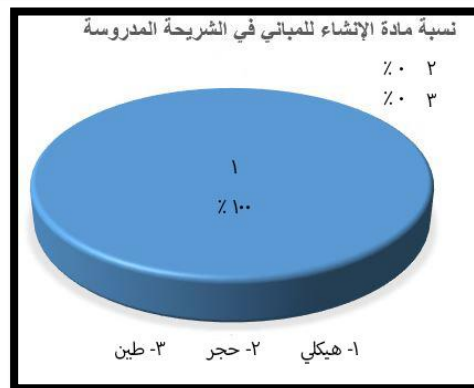
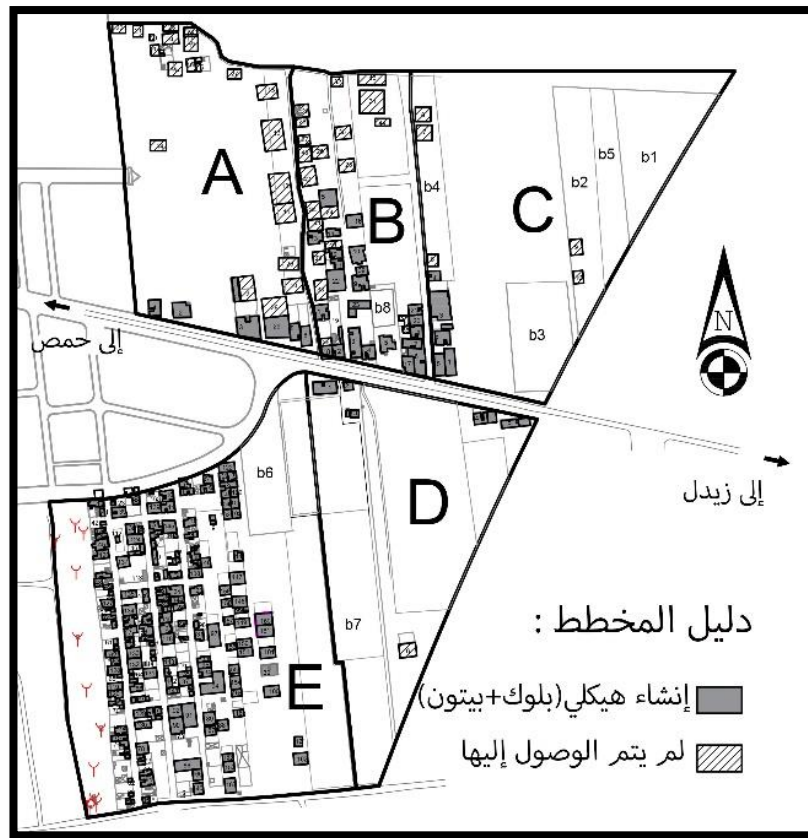
- الحالة الفيزيائية للبناء : يظهر في الشريحة المدروسة تفاوت واضح في الحالة الفيزيائية للعناصر الإنشائية للمساكن وتم التوصل إلى أن نسبة ٨٨% جيد ، ٣% وسط ، مقابل نسبة ٩% سيء.



الشكل (٤٨) مخطط الحالة الفيزيائية للمباني في الشريحة المدروسة. المصدر :إعداد الباحثة .



- مادة إنشاء المباني : جميع المباني الموجودة في الشريحة المدروسة تم اعتماد الإنشاء الهيكلي في بنائها (بلوك + بيتون ) وتم استخدام مواد البناء المتوفرة والتقليدية.



الشكل (٤٩) مخطط مواد البناء للمباني في الشريحة المدروسة . المصدر : إعداد الباحثة .

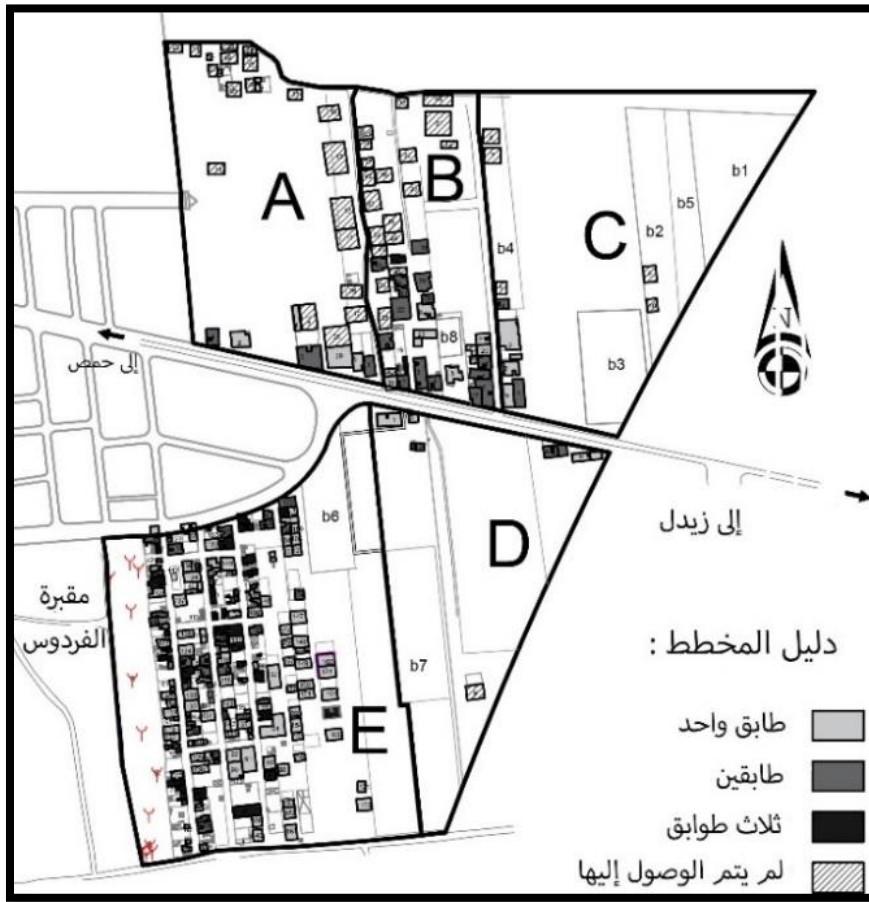
نتائج المسح الميداني بالنسبة للحالة الفيزيائية للمباني في الشريحة المدروسة									
النسبة %	الحالة الفيزيائية			مباني تم إجراء المسح الميداني لها	مباني لم يتم الوصول إليها	مساحة المبني ضمنه	المنطقة		
	جيد	سيء	وسط	م	م	م			
٧%	٨٣%	٩%	١٧٣,٠٤	٢٢٠,٩٧٤	١٩٣٣,٠٨٩	٦٢٣٣,٠٦٣	٢٣٢٧,١٠٢	٨٥٦٠,١٦٥	ZONE A
٥%	٥٠%	٤٥%	٢٩٨,١٩٣	٢٥١٦,٧٣١	٢٧٧٧,٣٤٤	٤٨٨٦,٠٦	٥٥٩٢,٢٦٨	١٠٤٧٨,٣٢٨	ZONE B
٢٤%	٧٦%	٠%	٤٣٦,٠٥٣	٠	١٣٨٣,٧١٧	١١٢٥,٥٩٤	١٨١٩,٧٧	٢٩٤٥,٣٦٤	ZONE C
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	١٠٧٥,٢٩٩	٢٨٧,٠٤٩	١٠٧٥,٢٩٩	١٣٦٢,٣٤٨	ZONE D
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	١٨٨٨٩,٩٠٨	٠	١٨٨٨٩,٩٠٨	١٨٨٨٩,٩٠٨	ZONE E
٣%	٨٨%	٩%	٩٠٧,٢٨٦	٢٧٣٧,٧٠٥	٢٦٠٥٩,٣٥٧	١٢٥٣١,٧٦٦	٢٩٧٠٤,٣٤٧	٤٢٢٣٦,١١٣	ZONE(A+B+C+D+E)

الجدول (٤٣) يوضح الحالة الفيزيائية للمباني في الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .

نتائج المسح الميداني بالنسبة لمواد البناء للمباني في الشريحة المدروسة									
النسبة	مادة الإنشاء			مباني تم إجراء المسح الميداني لها	مباني لم يتم الوصول إليها	مساحة المبني ضمنه	المنطقة		
	هيكل	حجر	طين	م	م	م			
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	٢٣٢٧,١٠٢	٦٢٣٣,٠٦٣	٢٣٢٧,١٠٢	٨٥٦٠,١٦٥	ZONE A
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	٥٥٩٢,٢٦٨	٤٨٨٦,٠٦	٥٥٩٢,٢٦٨	١٠٤٧٨,٣٢٨	ZONE B
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	١٨١٩,٧٧	١١٢٥,٥٩٤	١٨١٩,٧٧	٢٩٤٥,٣٦٤	ZONE C
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	١٠٧٥,٢٩٩	٢٨٧,٠٤٩	١٠٧٥,٢٩٩	١٣٦٢,٣٤٨	ZONE D
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	١٨٨٨٩,٩٠٨	٠	١٨٨٨٩,٩٠٨	١٨٨٨٩,٩٠٨	ZONE E
٠%	١٠٠%	٠%	٠	٠	٢٩٧٠٤,٣٤٧	١٢٥٣١,٧٦٦	٢٩٧٠٤,٣٤٧	٤٢٢٣٦,١١٣	ZONE(A+B+C+D+E)

الجدول (٤٤) يوضح مواد البناء للمباني في الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .

- **عدد الطوابق :** نمط السكن السائد في الشريحة المدروسة هو السكن المتصل غالباً ونلاحظ ان غالبية المساكن توسعت أفقياً ونسبة ١٤,٢٨% من المساكن يقيم فيها عائلة واحدة ، مقابل نسبة ٨٥,٧٢% يقيم في المسكن عائلتان ، كما ويلاحظ تحول جزء من الطوابق الأرضية لمحلات تجارية لتحسين دخل الأسرة ولتأمين الإحتياجات اليومية في الحي ، ومن المسح الميداني تم استنتاج مايلي:  
نسبة ٥٨% مباني طابق واحد ، نسبة ٣٠% مباني طابقين، بينما نسبة ١٢% مباني ثلاثة طوابق .
- **عدد الوحدات السكنية في الطابق:** انعكس النمط المتصل للسكن في الشريحة المدروسة على عدد الوحدات السكنية في الطابق الواحد ، ففي جميع الأبنية يشغل الطابق الواحد وحدة سكنية واحدة .

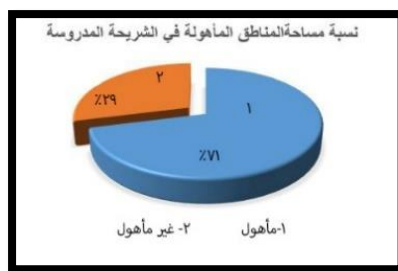


الشكل (٥٠) مخطط عدد الطوابق للمباني في الشريحة المدروسة. المصدر : إعداد الباحثة .

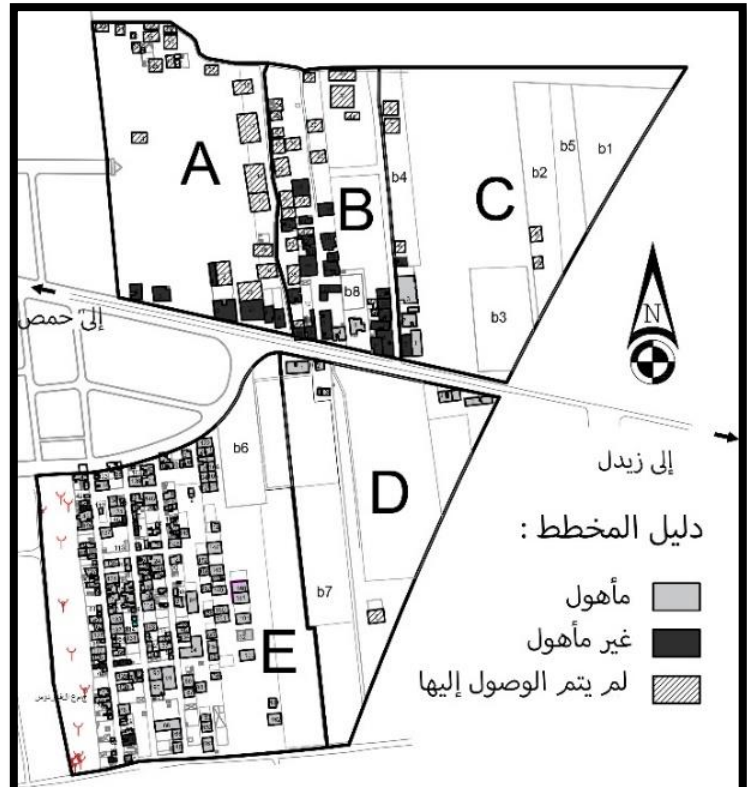
نتائج المسح الميداني بالنسبة لإرتفاع الطوابق للمباني في الشريحة المدروسة								
المنطقة	مساحة المبنى ضمنه	مباني تم إجراء المسح الميداني لها	مباني لم يتم الوصول إليها	عدد الطوابق			نسبة عدد الطوابق	
				طابق واحد	طابقين	ثلاث طوابق	طابق واحد	ثلاث طوابق
	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	%	%
ZONE A	٨٥٦٠,١٦٥	٢٣٢٧,١٠٢	٦٢٣٣,٠٦٣	١٣١١,٠٥٦	١٠١٦,٠٤٦	٠	٥٦,٣٣٨٥٧٠,٤٦	٤٣,٦٦١٤٢٩٥٤
ZONE B	١٠٤٧٨,٣٢٨	٥٥٩٢,٢٦٨	٤٨٨٦,٠٦	١٣٣٩,٦٣٨	٣٦٥٥,٠١٣	٥٩٧,٦١٧	٢٣,٩٥٥١٨٢٤١	٦٥,٣٥٨٣٣٠,٤٧
ZONE C	٢٩٤٥,٣٦٤	١٨١٩,٧٧	١١٢٥,٥٩٤	١٣٢٩,١٠٣	٤٩٠,٦٦٧	٠	٧٣,٠٣٦٨٦٧٣	٢٦,٩٦٣١٣٢٧
ZONE D	١٣٦٢,٣٤٨	١٠٧٥,٢٩٩	٢٨٧,٠٤٩	٦٨٩,١٠٧	٣٨٦,١٩٢	٠	٦٤,٠٨٥١٥٢١٣	٣٥,٩١٤٨٤٧٨٧
ZONE E	١٨٨٨٩,٩٠٨	١٨٨٨٩,٩٠٨	٠	١٢٦٥٤,٩٢٦	٣٢٩٢,٩٥٥	٢٩٤٢,٠٢٧	٦٦,٩٩٣٠٥٢٥٩	١٧,٤٣٢٣٥٠,٦٥
ZONE (A+B+C+D+E)	٤٢٢٣٦,١١٣	٢٩٧٠,٤٣٤٧	١٢٥٣١,٧٦٦	١٧٣٢٣,٨٣	٨٨٤٠,٨٧٣	٣٥٣٩,٦٤٤	٥٨,٣٢٠٨٥٧٨٩	٢٩,٧٦٢٨٩٢٩٥

الجدول (٤٥) نسبة عدد الطوابق في الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .

- **مساحة المسكن :** تراوحت مساحة المساكن التي شملها الإستبيان بين ٨٠-١٦٠ م<sup>٢</sup>.
- **المساكن المأهولة :** بعض المساكن مأهولة وبعضها لا يزال في مرحلة قيد الإنشاء وقسم منها تم هجرة السكان منه خلال فترة الأحداث ولم يعودوا بعد ، حيث تم بعد تحليل المسح المباني التوصل إلى أن نسبة ٧١% مساكن مأهولة، مقابل نسبة ٢٩% مساكن غير مأهولة



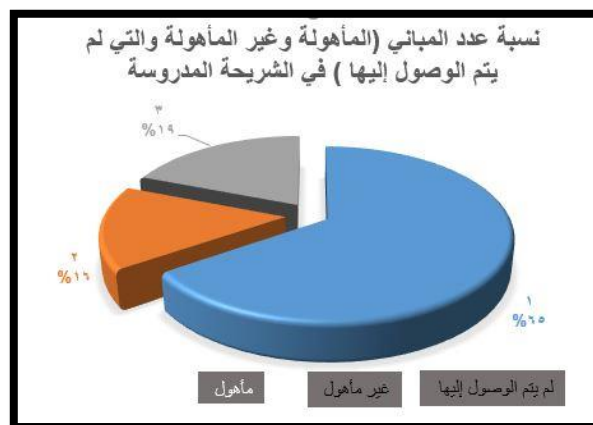
الشكل (٥١) مخطط  
المأهول من المباني في الشريحة المدروسة.  
المصدر: إعداد الباحثة .



بعد تطبيق الصورة الجوية مع المسح الطبوغرافي لوحظ وجود مباني على الصورة وغير موجودة في المسح الطبوغرافي تمت اضافتها على مخططات الأوتوكاد وإجراء المسح الميداني لها ومنه نستنتج :

عدد المباني ( مبنى )	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	Zone (A+B+C+D+E)	النسبة المنوية (%)
	٢٩	٤٥	١٠	٦	١٦٧	٢٥٧	١٠٠
المباني المأهولة (مبنى)	٠	٢	٣	٥	١٥٨	١٦٨	٦٥,٣٦٩٦٤٩٨١
المباني الغير مأهولة (مبنى)	٧	٢٢	٢	٠	٩	٤٠	١٥,٥٦٤٢٠٢٣٣
المباني التي لم يتم الوصول إليها(مبنى)	٢٢	٢١	٥	١	٠	٤٩	١٩,٠٦٦١٤٧٨٦

الجدول (٤٦) عدد المباني المأهولة والغير مأهولة والتي لم يتم الوصول إليها ونسبتها في الشريحة المدروسة.  
المصدر :إعداد الباحثة .



الشكل (٥٢) نسبة عدد المباني المأهولة و غير المأهولة والتي لم يتم الوصول إليها في الشريحة المدروسة.  
المصدر :إعداد الباحثة .

نتائج المسح الميداني بالنسبة للمأهول للمباني في الشريحة المدروسة							
النسبة %		سكانياً		مباني لم يتم الوصول إليها	مباني تم إجراء المسح الميداني لها	مساحة المبني ضمنه	المنطقة
غير مأهول	مأهول	غير مأهول	مأهول	م	م	م	
%١٠٠	%٠	٢٣٢٧,١٠٢	٠	٦٢٣٣,٠٦٣	٢٣٢٧,١٠٢	٨٥٦٠,١٦٥	ZONE A
%٩٢	%٨	٥١٣٩,٥٢٩	٤٥٢,٧٣٩	٤٨٨٦,٠٦	٥٥٩٢,٢٦٨	١٠٤٧٨,٣٢٨	ZONE B
%٢٥	%٧٥	٤٥٨,٦٨١	١٣٦١,٠٨٨	١١٢٥,٥٩٤	١٨١٩,٧٧	٢٩٤٥,٣٦٤	ZONE C
%٠	١٠٠ %	٠	١٠٧٥,٢٩٩	٢٨٧,٠٤٩	١٠٧٥,٢٩٩	١٣٦٢,٣٤٨	ZONE D
%٤	%٩٦	٦٨٣,٣٠٤	١٨٢٠,٦,٦	٠	١٨٨٨٩,٩٠٨	١٨٨٨٩,٩٠٨	ZONE E
%٢٩	%٧١	٨٦٠,٨,٦١٦	٢١٠٩٥,٧٣	١٢٥٣١,٧٦٦	٢٩٧٠,٤,٣٤٧	٤٢٢٣٦,١١٣	ZONE(A+B+C+D+E)

الجدول (٤٧) نسبة المباني المأهولة والغير مأهولة والتي لم يتم الوصول إليها ونسبتها في الشريحة المدروسة.

المصدر :إعداد الباحثة .

### iii. الخصائص التخطيطية للشريحة المدروسة:

تبلغ مساحة الشريحة المدروسة ٣٧,٦ هكتار تقريباً ويقطن فيها حوالي ١٣٦٤ شخص تقريباً حيث تبلغ الكثافة الشائبة في الحي ٣٦,٤ شخص/هكتار تقريباً وهي نسبة منخفضة.

يبين الجدول التالي المعطيات التخطيطية للحي:

الرقم المرادف لها	المعطيات التخطيطية
٣٧,٦	المساحة الكلية للشريحة المدروسة(هـ)
١٣٦٤	عدد السكان (شخص )
٢,٧	المساحة السكنية(هـ)
٣٦,٤	الكثافة الشائبة (ش /هـ)

الجدول (٤٨) الخصائص التخطيطية للشريحة المدروسة . المصدر :إعداد الباحثة .

من خلال المسح الميداني للشريحة المدروسة ورفع الوضع الراهن لها تبين أن الأرض عمرانياً موزعة وفق الجدول الآتي :

نوع الإستعمال	المساحة(م <sup>٢</sup> )	عامل اشغال الأرض (%)
سكن	٢٢٧٥٩,٣٣	٦,١
سكن+تجاري	٢٨٩٧,٩٩	٠,٨
سكن+حرف	١٤٣٥,٧٦	٠,٣٩
تجاري	٧٢٤,٥٧	٠,٢
حرف	٩٢,٢٢	٠,٠٣
حرف+تجاري	٣٣٩,٠٢	٠,١
ديني	٢٩٦,٤٨	٠,٠٨
ترفيهي	١١٣٠,٧٥	٠,٣
أراضي مسورة مزروعة	٥٦٨٤٠,٣٨	١٥,١
طرق اسفلتية	٤٨٠٤٩,٨٨	١٢,٩
أراضي خالية	٢٤٠٦٢٦,١٩	٦٤,١

الجدول (٤٩) عامل اشغال الأرض للشريحة المدروسة . المصدر :إعداد الباحثة .

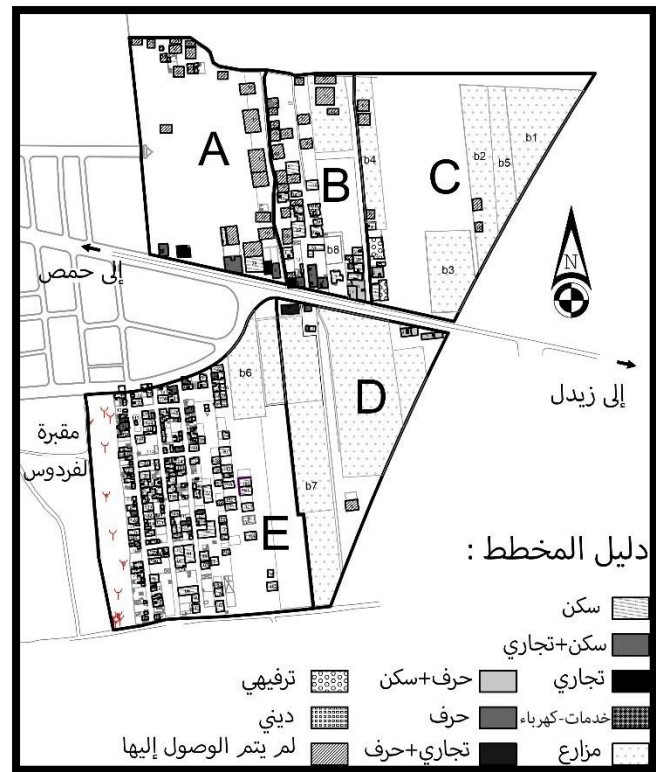
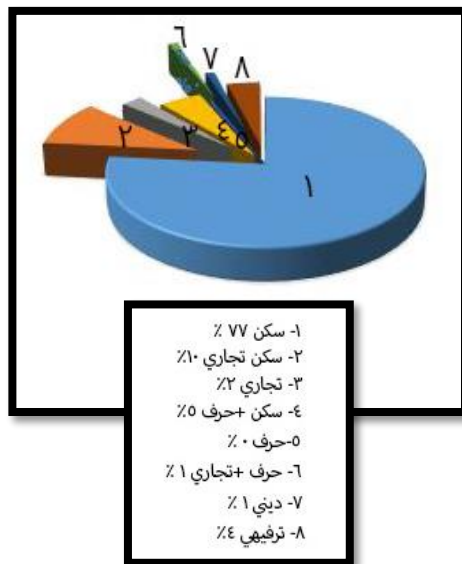
نتائج المسح الميداني بالنسبة للصفات العمرانية للمباني في الشريحة المدروسة												
المنطقة	مساحة المبني ضمنه	مباني تم اجراء المسح الميداني لها	مباني لم يتم الوصول إليها	الصفة العمرانية								
				المساحات المبنية								
				سكن	سكن + تجاري	تجاري حرف	حرف +	ديني	ترفيهي	خدمات (كهرباء)		
	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	م <sup>٢</sup>	
ZONE A	٨٥٦٠,١٦٥	٢٣٢٧,١٠٢	٦٢٣٣,٠٦٣	٨٠٥,٩٩٥	١٠١٦,٠٤٦	٥٠٥,٠٦١	٠	٠	٠	٠	٠	
ZONE B	١٠٤٧٨,٣٢٨	٥٥٩٢,٢٦٨	٤٨٨٦,٠٦	٣٦٩٣,٨٤٥	٧٤٩,٨٣١	١٩١,٢٧٤	٦٦٠,٨٤٥	٠	٢٩٦,٤٧٣	٠	٠	
ZONE C	٢٩٤٥,٣٦٤	١٨١٩,٧٧	١١٢٥,٥٩٤	٤٥٨,٦٨١	٠	٠	٢٣٠,٣٥٢	٠	٠	١١٣٠,٧٣٧	٠	
ZONE D	١٣٦٢,٣٤٨	١٠٧٥,٢٩٩	٢٨٧,٠٤٩	٩٩,٥١٢	٠	٠	٥٤٤,٥٥٧	٩٢,٢١٣	٣٣٩,٠١٧	٠	٠	
ZONE E	١٨٨٨٩,٩٠٨	١٨٨٨٩,٩٠٨	٠	١٧٧٠,١٢٩٥	١١٣٢,١١	٢٨,٢٢٩	٠	٠	٠	٠	٢٨,٢٧٤	
ZONE (A+B+C+D+E)	٤٢٢٣٦,١١٣	٢٩٧٠,٤٣٤٧	١٢٥٣١,٧٦٦	٢٢٧٥٩,٣٢٨	٢٨٩٧,٩٨٧	٧٢٤,٥٦٤	١٤٣٥,٧٥٤	٩٢,٢١٣	٣٣٩,٠١٧	٢٩٦,٤٧٣	١١٣٠,٧٣٧	

الجدول (٥٠) يوضح مساحة الصفات العمرانية في الشريحة المدروسة. المصدر :إعداد الباحثة .

## مساحة الفعاليات في الشريحة المدروسة ( متر مربع )

الشريحة المدروسة	سكن	سكن + تجاري	تجاري	سكن + حرف	حرف	حرف + تجاري	ديني	ترفيهي	خدمات (كهرباء)	أراضي مسورة مزروعة	طرق اسفلتية	أراضي خالية
٣٧٥٢٢٠,٧٨	٢٢٧٥٩,٣٢٨	٢٨٩٧,٩٨٧	٧٢٤,٥٦٤	١٤٣٥,٧٥٤	٩٢,٢١٣	٣٣٩,٠١٧	٢٩٦,٤٧٣	١١٣٠,٧٣٧	٢٨,٢٧٤	٥٦٨٤٠,٣٧٧٨٥	اسفلت ضمن الزونات ٤٣١٨٩,٦٦٤ طريق زيدل ٤٨٦٠,٢١ ٤٨٠٤٩,٨٧٤	٢٤٠٦٢٦,١٨١١
نسبة الفعالية بالنسبة لمساحة الشريحة (%)	٦,٠٦٥٨٣٠,٤٢	٠,٧٧٢٣٤١٨٢	٠,١٩٣١٠٣٣٧٨	٠,٣٨٢٦٤٢٤٥٤	٠,٠٢٤٥٧٥٦٦٤	٠,٠٩٠٣٥١	٠,٠٧٩٠١٣	٠,٣٠١٣٥٢	٠,٠٠٧٥٣٥	١٥,١٤٨٥١٥٤٦	١٢,٨٠٥٧٦,٣٨	٦٤,١٢٩٢٢٥٧٧

الجدول (٥١) يوضح مساحة الصفات العمرانية بالنسبة لمساحة الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .



الشكل (٥٣) مخطط الصفات العمرانية للمباني في الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .



## نتائج المسح الميداني بالنسبة للصفات العمرانية للمباني في الشريحة المدروسة

نسبة الصفة العمرانية									مباني لم يتم الوصول إليها	مباني تم إجراء المسح الميداني لها	مساحة المبني ضمنه	المنطقة
سكن	سكن + تجاري	تجاري	سكن + حرف	حرف	حرف + تجاري	ديني	ترفيهي (كهربياء)	خدمات	م	م	م	
%	%	%	%	%	%	%	%	%	م	م	م	
٣٤,٦٣	٤٣,٦٦	٢١,٧٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٦٢٣٣,٠٦	٢٣٢٧,١٠	٨٥٦٠,١٦	ZONE A
٦٦,٠٥	١٣,٤٠	٣,٤٢	١١,٨١	٠	٠	٥,٣٠	٠	٠	٤٨٨٦,٠٦	٥٥٩٢,٢٦	١٠٤٧٨,٣٢	ZONE B
٢٥,٢٠	٠	٠	١٢,٦٥	٠	٠	٠	٦٢,١٣	٠	١١٢٥,٥٩	١٨١٩,٧٧	٢٩٤٥,٣٦	ZONE C
٩,٢٥	٠	٠	٥٠,٦٤	٨,٥٧	٣١,٥٢	٠	٠	٠	٢٨٧,٠٤	١٠٧٥,٢٩	١٣٦٢,٣٤	ZONE D
٩٣,٧٠	٥,٩٩	٠,١٤	٠	٠	٠	٠	٠	٠,١٤	٠	١٨٨٨٩,٩٠	١٨٨٨٩,٩٠	ZONE E
٧٦,٦١	٩,٧٥	٢,٤٣	٤,٨٣	٠,٣١	١,١٤	٠,٩٩	٣,٨٠	٠,٠٩	١٢٥٣١,٧٦	٢٩٧٠,٤٣	٤٢٢٣٦,١١	ZONE(A+B+C+D+E)

الجدول (٥٢) يوضح نسبة الصفات العمرانية في الشريحة المدروسة. المصدر: إعداد الباحثة .

### iv. الفعاليات الخدمية للشريحة المدروسة :

- الخدمات التعليمية : لا يوجد في الشريحة المدروسة أية خدمات تعليمية (روضات-مدارس ابتدائية ، اعدادية وثانوية )

نوع الأبنية التعليمية	العدد	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة (%)	ملاحظات
رياض أطفال	٠	٠	٠	—
ابتدائية ح ١	٠	٠	٠	—
اعدادية	٠	٠	٠	—

الجدول (٥٣) الخدمات التعليمية في الشريحة المدروسة . المصدر: إعداد الباحثة .

- الخدمات الاجتماعية : لا توجد مراكز اجتماعية في الشريحة المدروسة إلا بنسبة قليلة تتمثل بوجود مركز ديني وحيد يسمى مسجد الرسول وهو مسجد غير مأهول مساحته ٢٩٦,٤٧٣ م<sup>٢</sup> ويشكل نسبة ٠,٠٨% من مساحة الشريحة المدروسة.
- الخدمات الترفيهية : الخدمات الترفيهية في الشريحة المدروسة قليلة وتقتصر على صالة النخيل ، نادي ومطعم ليالي الشرق وتبلغ مساحتها ١١٣٠,٧٣٧ م<sup>٢</sup> وتشكل نسبة ٠,٣٠% من مساحة الشريحة المدروسة .
- الخدمات التجارية : ليس في الشريحة المدروسة مراكز تجارية مخصصة ولا محاور تجارية نظامية ماعدا بعض المحلات التجارية المنتشرة في الطوابق السكنية الأرضية ، مضافاً إليها مساحة صغيرة تجارية تبلغ مساحتها ٧٢٤,٥٦٤ م<sup>٢</sup> ونسبتها ٠,٢% من مساحة الشريحة المدروسة .
- الخدمات الصحية: لا يوجد في الحي مستويات أوقاط طبية ولا حتى عيادات أو صيدليات.

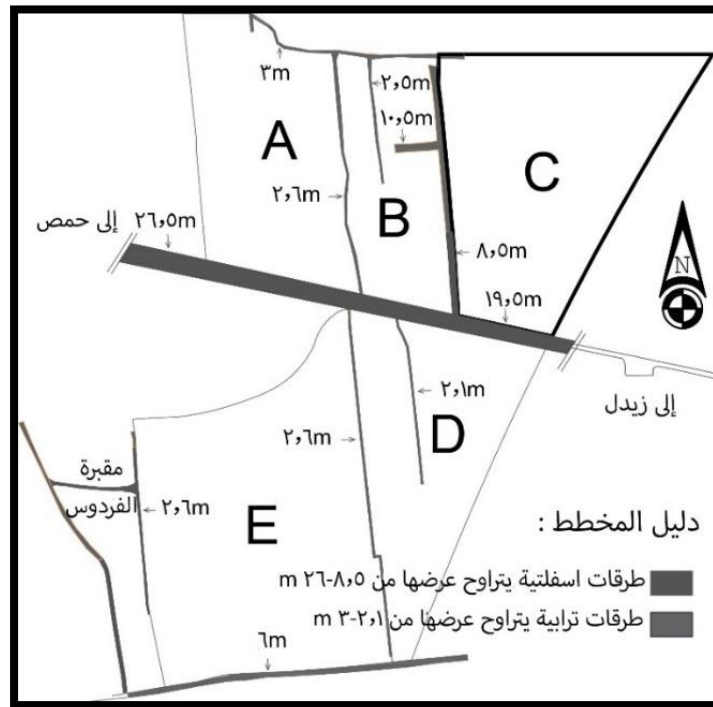
نوع الأبنية	العدد	المساحة (هـ)	النسبة من مساحة الشريحة (%)	ملاحظات
رياضية	٠	٠	٠	—
اجتماعية	٠	٠	٠	—
ترفيهية	٢	٠,١١	٠,٣	—
تجارية	١	٧٢٤,٥٧	٠,٢	—
الصحية	٠	٠	٠	—

الجدول (٥٤) الخدمات العامة في الشريحة المدروسة . المصدر : إعداد الباحثة .

- **المناطق الخضراء ومحاور المشاة :** في الشريحة المدروسة تنعدم وجود مناطق خضراء ، إنما تتلخص على شكل أراضي مسورة مزروعة بمحاصيل موسمية أو زراعات تخدم بعض الحاجات اليومية للساكنين وتشكل نسبة هذه الأراضي ١٥,١٥% من مساحة الشريحة، بالنسبة لمحاور المشاة فنلاحظ عدم وجود فصل بين حركة السيارات وحركة المشاة ماعدا طريق زيدل حيث توجد أرصفة على جانبيه ، وعدد قليل من الشوارع التخدمية فيها أرصفة للمشاة ..

المناطق الخضراء	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية من مساحة الشريحة	ملاحظات
حدائق	٠	٠	—
أراضي مسورة مزروعة	٥,٦٩	١٥,١٥	—

الجدول (٥٥) المناطق الخضراء والحدائق في الشريحة المدروسة . المصدر : إعداد الباحثة .



الشكل (٥٤) مخطط الربط الطرقي الشريحة المدروسة . المصدر : إعداد الباحثة .

- **الشوارع وحركة السيارات:** تبلغ مساحة الشوارع الإسفلتية مع جزء طريق زبدل المار بالشريحة المدروسة تقريباً ٤,٩ هكتار وتشكل نسبة ١٢,٩% من مساحة الشريحة، وهناك العديد من الشوارع الترابية التي أنشأها القاطنون لتخدمهم ذاتياً، أما بالنسبة لمواقف السيارات فهي معدومة .

الشوارع والمواقف	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية من مساحة الشريحة	ملاحظات
الشوارع الإسفلتية	٤,٩	١٢,٩	-
المواقف	٠	٠	-

الجدول (٥٦) الشوارع الإسفلتية والمواقف في الشريحة المدروسة . المصدر :إعداد الباحثة .

نوع الابنية الخدمية	متوفرة	قليلة	غير موجودة	ملاحظات
تعليمية			*	-
رياضية			*	-
اجتماعية			*	-
ترفيهية		*		-
صحية			*	-
دينية	*			--
تجارية		*		-
حدائق			*	-
شوارع		*		-
مواقف			*	-
محاور مشاة		*		-

الجدول (٥٧) تقييم الوضع الراهن للخدمات في الشريحة المدروسة المصدر :إعداد الباحثة .

#### ٧. **الخصائص الاجتماعية للشريحة المدروسة :**

- **الخصائص الاجتماعية للمستفيدين :** يتم التعرف على الخصائص الاجتماعية للفئات الاجتماعية المستفيدة في الشريحة المدروسة من خلال الدراسات والاستطلاعات الميدانية والاستمارات التي تمت تعبئتها من قبل شريحة من السكان المقيمين في الشريحة .
- **الموطن الأساسي للمستفيدين :** حسب المسح الذي أجريناه فإن نسبة ١٤,٢٨% من سكان الشريحة المدروسة الإقامة الدائمة لهم في الريف يأمنون المدينة لأسباب معينة، أما نسبة ٨٥,٧٢% من المستفيدين إقامتهم الدائمة في المدينة ، وقد تبين أن نسبة ٦٦.٦٧% من السكان سبب قدومهم إلى المدينة هو العمل وكسب رزقهم ، مقابل ٤٧,٦١% من السكان أشاروا إلى أن سبب قدومهم كان الدراسة ، مع التنويه إلى أن جزءاً من السكان كان سبب قدومه إلى المدينة الدراسة والعمل .
- **المستوى التعليمي للمستفيدين :** يتراوح المستوى التعليمي لأفراد العينة بين الابتدائي والجامعي، ومن المسح تبين أن النسب المئوية للتحصيل العلمي لأرباب الأسر الذي شملهم الاستبيان مايلي:

المستوى التعليمي	ابتدائي	إعدادي	ثانوي	معهد متوسط	جامعي
نسبة السكان (%)	٤,٧٨	١٤,٢٨	٣٣,٣٤	٢٣,٨١	٢٣,٨١

- الجدول (٥٨) النسبة المئوية للتعليم العالي للسكان في الشريحة المدروسة . المصدر :إعداد الباحث .
- **نوعية الأسرة :** غالبية الأسر الموجودة هي أسر مستقلة مع وجود عدد من الأبناء يقيمون بعد زواجهم مع آبائهم في الأسرة الأم إلا أن لديهم دخول مستقلة ، وبالتالي فهم يشاركون الأهل في الإقامة ولكنهم يتصرفون كوحدات اقتصادية مستقلة .

عدد الأشخاص (شخص)	عدد الأسر (أسرة)	مجموع عدد الطوابق في هذه المباني (طابق)	عدد المباني المأهولة (مبنى)	ZONE
٠	٠	٠	٠	A
١٦,٥	٣	٣	٢	B
٢٢	٤	٤	٣	C
٣٨,٥	٧	٧	٥	D
١٢٨٧	٢٣٤	٢٣٤	١٥٨	E
١٣٦٤	٢٤٨	٢٤٨	١٦٨	A+B+C+D+E

**ملاحظة :** وذلك على اعتبار أن متوسط عدد أفراد الأسرة ٥,٥ شخص

- الجدول (٥٩) عدد الأسر حسب توزيعها في الزونات . المصدر :إعداد الباحث .
- **حجم الأسرة :** يتراوح عدد الأطفال بين الأسر من طفل إلى خمسة أولاد في العائلة الواحدة وتوضح النسب وفق مايلي:

عدد أفراد الأسرة ( فرد )	النسبة من السكان (%)	عدد الأولاد (ولد)
٣	١٤,٢٨	طفل واحد
٤	٢٣,٨١	طفلين
٥	٢٨,٥٧	ثلاث أولاد
٦	١٩,٠٥	أربع أولاد
٧	١٤,٢٨	خمس أولاد

- الجدول (٦٠) النسبة المئوية للأسر في الشريحة المدروسة حسب عدد أطفالها. المصدر :إعداد الباحث .
- **عمل المستفيدين:** بينت الدراسة أن نسبة ٦١,٩١ % من أفراد العينة المدروسة يعملون لدى القطاع العام (موظف حكومي) ، بالمقابل نسبة ٣٨,١ % منهم يعملون لدى القطاع الخاص أو أعمالاً حرة.

- **عمل المرأة :** يلاحظ أن نسبة مساهمة المرأة في العمل متوسطة فحسب العائلات التي شملها الاستبيان نجد أن نسبة ٤٧,٦١ % النساء العاملات في القطاع العام، نسبة ٤٢,٨٦ % النساء غير العاملات ، ونسبة ٩,٥٣ % العاملات عمل حر، وهذا ينعكس على المستوى الاقتصادي للأسرة.

#### vi. الخصائص الاقتصادية للشريحة المدروسة :

- **متوسط الدخل الشهري للأسرة:** يتراوح الدخل الشهري للفئات الإجتماعية التي شملها الاستبيان ما بين ٤٠٠٠٠-١٥٠٠٠٠ ل.س. حيث أن نسبة ٢٣,٨١ % يتراوح دخلهم الشهري من ٤٠٠٠٠-٦٠٠٠٠ ل.س.

ونسبة ٣٣,٣٤ % دخلهم من ٧٠٠٠٠-٨٠٠٠٠ ل.س. ونسبة ٤٢,٨٦ % دخلهم من ١٠٠٠٠-١٥٠٠٠ ل.س. وهذا يتناسب مع طبيعة العمل السائدة للفئات الإجتماعية الموجودة في الشريحة .

- **صفة حيازة المسكن :** بعد تحليل الاستبيانات وجد أن ٨٥,٧٢ % من المستفيدين يملكون مساكنهم ، مقابل ١٤,٢٨ % منهم مستفيدين من المسكن عن طريق الإيجار ويتراوح مبلغ الإيجار بين ٢٠٠٠٠-٣٥٠٠٠ ل.س.

#### vii. نتائج الاستبيان :

- **رضا المستفيدين :**
- **الرضا عن المسكن :** حسب المسح الذي أجريناه على فئة من السكان المقيمين في الشريحة المدروسة تم استنتاج أن ٤٧,٦١ % تشكل نسبة الراضين عن المسكن الذي يشغلونه ،مقابل ٤,٧٨ % نسبة السكان غير راضين ، و ٤٧,٦١ %نسبة الراضين إلى حد ما أو نوعاً ما.

أهم أسباب الرضا وعدم الرضا عن المسكن بالنسبة للمستفيدين منه :

خصائص المسكن من الناحية المناخية	نسبة رأي السكان عن الصفة المناخية للمسكن (%)	
	راض	غير راض
صحي / تشميس	٨٠,٩٦	-
صحي / تهوية	٨٠,٩٦	-
صحي / إضاءة	٦٦,٦٧	-
رطوبة ورشح	-	٦١,٩١
صرف صحي	-	٣٣,٣٤
إكساء	-	٢٣,٨١
شكل المسكن	-	١٩,٠٥
تشققات في الجدران	-	٦١,٩١

الجدول (٦١) يوضح رأي السكان بالمساكن المقيمين بها في الشريحة المدروسة . المصدر :إعداد الباحثة .  
من الجدول السابق يتبين لدينا مايلي : أهم أسباب الرضا الإجتماعي للمستفيدين عن المسكن هو توفر العوامل الصحية بشكل جيد في المسكن (تشميس-تهوية-إضاءة) ، إضافة إلى كفاية الغرف في بعض الوحدات السكنية حيث أن ٧١,٤٣ % نسبة المساكن التي فيها ٣غرف مقابل ٢٨,٥٧ % نسبة المساكن ذات ٤ غرف، وكذلك إحساس المستفيدين بملاءمة المسكن لإحتياجاته كونه أشرف على بنائه وتنفيذه ويشكلون نسبة ٢٣,٩ % ، أما أسباب عدم الرضا الإجتماعي

للمستفيدين عن المسكن هي مشاكل رطوبة وتشققات في الجدران ،الصرف الصحي ، مضافاً إليها عدم الرضا عن شكل أو إكساء المسكن أو عدم كفاية المساحة في بعض الوحدات السكنية .

• **الرضا عن الحي :** حسب المسح الذي أجريناه تم استنتاج أن نسبة ٩,٥٢% من السكان راضين عن الحي ، مقابل ٢٣,٨١% نسبة غير الراضين ، بينما ٦٦,٦٧% تشكل نسبة الراضين نوعاً ما عن الحي . وتم استطلاع رأيهم عن رغبتهم في تغيير الحي فوجد أن ٢٣,٨١% نسبة الراغبين بتغيير الحي ، مقابل ٧٦,٢% نسبة غير الراغبين بتغيير الحي القاطنين فيه ، وأهم الأسباب التي تم حصرها للرضا وعدم الرضا السكاني عن الحي:

الخدمات		النسبة (%)
		راض
		غير راض
التخلص من النفايات		١٤,٢٨
الصرف الصحي		٩٠,٤٨
توفر مياه الشرب		٩٠,٤٨
يؤمن احتياجات المواطنين الأسبوعية		٥٢,٨٩
التنقلات سيراً على الأقدام (آمنة)		٤٢,٨٦
التنقل داخل الحي		٦٦,٦٧
التنقل خارج الحي		٤٢,٨٦

الجدول (٦٢) يوضح رأي السكان بالحي وخدماته . المصدر :إعداد الباحثة .

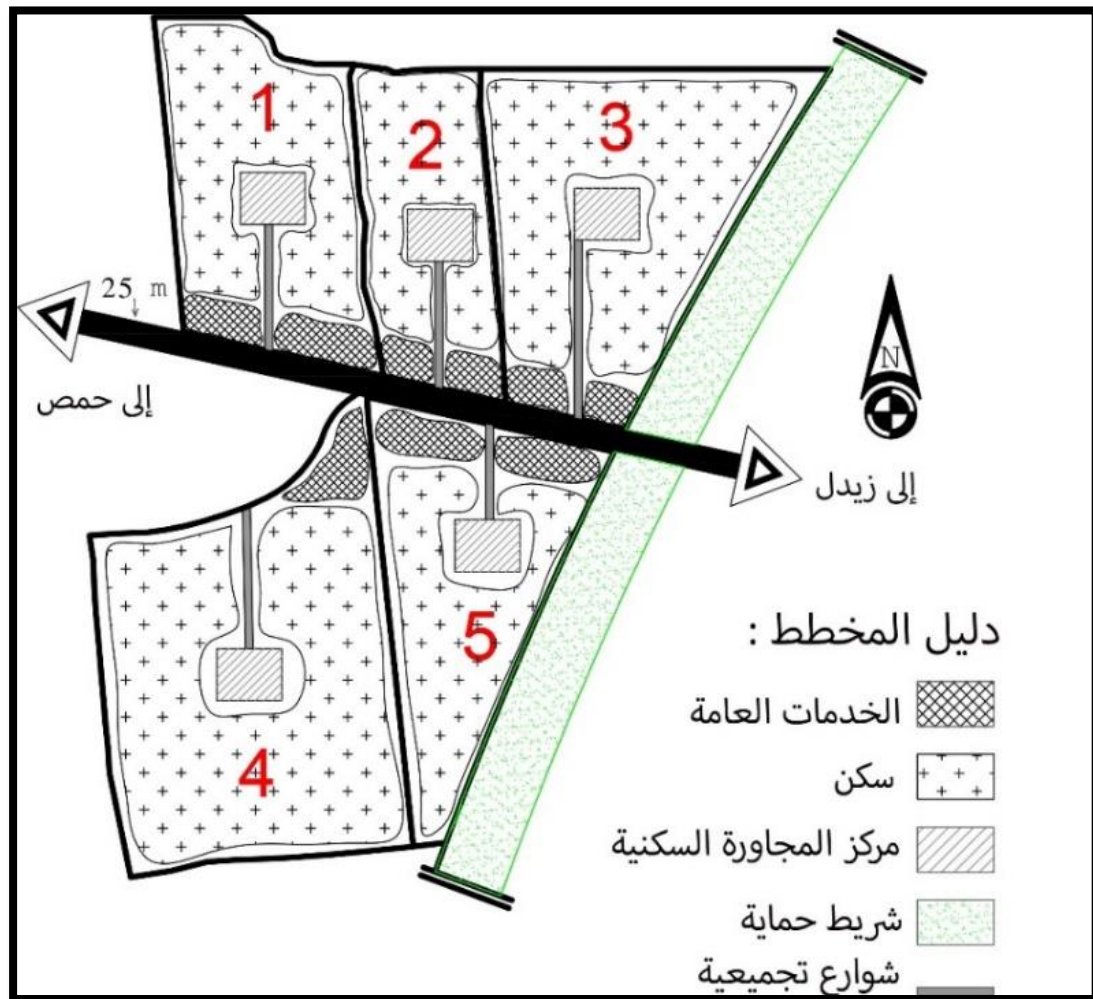
مضافاً إلى الجدول السابق يمكن الإشارة إلى أنه من الأسباب المهمة لعدم رضا السكان عن الحي المقيمين فيه هو عدم وجود خدمات تعليمية من روضات مدارس بكافة درجاتها، ضعف في الخدمات التجارية والتي اقتصرت على الحاجات اليومية، انعدام وجود الحدائق ، مراكز خدمات عامة ، خدمات صحية .

٤ - ٢ - ٥ : مقترح للشريحة المدروسة في أرض الحماية الشرقية لإمكانية ضمها للمخطط التنظيمي :

❖ وضع مخطط توجيهي عام للشريحة المدروسة مع إمكانية ضمه للمخطط التنظيمي العام لمحافظة حمص وفق الشكل الآتي :

- إنشاء بعض الشوارع الجديدة حسب الحاجة التخديمية وتحسين وضع الطرقات الموجودة وإزالة المخالفات فيها .
- المحافظة على طريق زيدل نظراً لأهميته لتواصل القرى الشرقية مع محافظة حمص.
- إزالة الأجزاء التي تشوه المنطقة بعد التعويض العادل لأصحابها وعدم اللجوء إلى الهدم إلا إذا دعت الحاجة لذلك.
- إنشاء سوق مركزي استثماري لصالح المنطقة و تحسين واجهات المباني في المناطق الرئيسية.
- تحقيق الخدمات اللازمة حسب المقترح التخطيطي ووفق الأولويات بما ينسجم مع عدد السكان والمساحات المتاحة بالإضافة إلى الإستفادة من الأراضي الخالية.
- يمكن تنظيم هذه المنطقة بحيث تشكل من الناحية التخطيطية حياً سكنياً يضم حوالي /١٠٠٠٠/ شخص ، بكثافة سكانية ٢٥٠ شخص/هكتار تقريباً .
- تقسيم الشريحة المدروسة إلى خمس مجاورات سكنية .

- تنظيم السكن المبني وإعداد برنامج إسكاني يتضمن مشاريع إسكانية وعلى الأخص للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والمنخفض.
- تركيز الخدمات العامة على الشوارع الرئيسية لسهولة الوصول إليها وتحقيق نصف قطر تخديم مناسب .
- إعطاء الأولوية في تأمين الخدمات التعليمية نظراً لضرورة تواجدها في الشريحة.
- صيانة الحدائق في حال وجودها وتنفيذ حدائق جديدة .
- صيانة الشبكات المهرثة ومد شبكات جديدة للمياه الحلو والمالحة .
- تحسين الشبكة الحالية لخطوط الهاتف وتأمين خطوط هاتف جديدة .
- تحديد الجهة الشرقية للشريحة المدروسة بشريط أخضر منعاً لإستمرار توسع وامتداد السكن العشوائي .



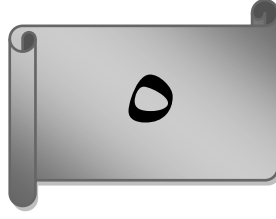
الشكل (٥٥) المخطط التوجيهي المقترح لتنظيم للشريحة المدروسة. المصدر :إعداد الباحثة .

الرقم	خدمات على مستوى الحي	المعيار التخطيطي			الواجب توفره وفق المعايير التخطيطية (٢م)	المتوفر منه (٢م)	فائض (٢م)	نقص (٢م)	ملاحظات
١	تجارة مركزية	١م ٢ لكل شخص			١٠٠٠٠	٧٢٤,٥٦٤	—	٩٢٧٥,٤٣٦	وبمسافة وصول سيراً حوالي ١٠٠٠ م
٢	اجتماعية وثقافية	٢م ٢ لكل شخص			٤٠٠٠		—	٤٠٠٠	—
٣	صحية (مستوصف)	٢م ٢ لكل شخص			٢٠٠٠	٠	—	٢٠٠٠	—
٤	إدارية وبلدية وأمنية	٢م ٠,٥-٢ لكل شخص			٤٠٠٠		—	٤٠٠٠	تم اعتماد ٢م ٠,٤ لكل شخص
٥	دينية	٢م ٠,٥-٣ لكل شخص			٤٠٠٠	٢٩٦,٤٧٣	—	٣٧٠٣,٥٢٧	تم اعتماد ٢م ٠,٤ لكل شخص
٦	تعليمية	المرحلة التعليمية	النسبة من عدد السكان (%)	عدد الطلاب (طالب)	المعيار التخطيطي	٠	٦٤٠٠	٦٤٠٠	وبمسافة وصول سيراً حوالي ١٠٠٠ م.
		روضات	٤	٤٠٠	١م ٢ لكل طالب				
		أساسي	١٦	١٦٠٠	١م ٢ لكل طالب				
		ثانوي	٧	٧٠٠	١م ٢ لكل طالب				
٧	ملاعب	١م ٢ لكل شخص			١٠٠٠٠	٠	—	١٠٠٠٠	—
٨	حديقة عامة	١م ٢ لكل شخص			١٢٠٠٠	٠	—	١٢٠٠٠	—

الجدول (٦٣) مقارنة بين المتوفر والواجب توفره من الخدمات على مستوى الحي وفق المعايير التخطيطية وفق عدد السكان المقترح . المصدر :إعداد الباحثة .

\*\*\*\*\*





## الفصل الخامس : النتائج والتوصيات والاستراتيجيات المقترحة تطوير المناطق العشوائية .

- ١٤٥ ... ٥ - ١ : مقدمة .
- ١٤٥ ... ٥ - ٢ : النتائج .
- ١٤٦ ... ٥ - ٣ : التوصيات .
- الاستراتيجيات المقترحة لضم مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية .
- ١٤٨ ... ٥ - ٤ : الخاتمة .
- ١٤٩ ...

## ٥ - ١ : مقدمة :

إن تطوير مناطق السكن العشوائي وضمها إلى المخططات التنظيمية يأتي في سبيل توجيه النمو السكاني بالاتجاه المنظم والحد من النمو العمراني العشوائي وبذلك تحقيق التنمية الشاملة .

ويتم ذلك عندما ننطلق من دراسة الواقع لهذه المناطق والتركيز على النتائج والمشكلات التي نجمت عن توسعها وانتشارها ، ووضع المقترحات لتنظيمها وذلك كنتيجة مباشرة لما تم دراسته في البحث وماتم تحليله في الفصل الخامس تحديداً ، وبذلك تتم صياغة استراتيجيات عملية لتنظيم هذه المناطق في محافظة حمص خاصة والمدن السورية عامة .

## ٥ - ٢ : النتائج :

مماسبق تم التوصل إلى مجموعة من النتائج منها ما هو خاص بالشريحة المدروسة ومنها ما يتم تعميمه على المدن السورية كاملة وفق مايلي :

### • النتائج الخاصة :

من خلال رفع الوضع الراهن والدراسة التحليلية للشريحة المدروسة نستنتج مايلي :

- يمكن اعتبار الشريحة المدروسة منطقة توسع سكني تابعة لمحافظة حمص لذلك يفضل تنظيمها كونها متاخمة للمخطط التنظيمي للمحافظة، وهي عبارة عن أرض مستوية والميول شبه معدومة فيها وذلك وفقاً للمسح الطبوغرافي الذي تم الوصول إليه والذي يوضح طبوغرافية الأرض .
- المساحة الأكبر من الشريحة المدروسة خالية من الإشغالات وتشكل نسبة ٨٨,٦% من مساحة الشريحة ، والمساحة المشغولة تشكل نسبة ١١,٤% منها.
- كافة العقارات الموجودة في الشريحة المدروسة عبارة عن أملاك خاصة ويبلغ عددها ٢٥٧ عقاراً .
- المساحة المشغولة للسكن تشكل نسبة ٩١,٢% من كامل المساحة المبنية في الشريحة المدروسة .
- لم تتوضع المباني السكنية بشكل عشوائي وإنما توضع بشكل شبه منتظم مما يدل على أن العقارات قد تكون مفرزة زراعياً وذلك بالنسبة للمباني الموجودة في الزون E.
- في المنطقة إسكان جيد ومتنوع يعكس تنوع الفئات الاجتماعية المستفيدة .
- مساحة المسكن تتراوح ما بين ٩٠-٢٥٠ م<sup>٢</sup> وقد تصل في بعض الحالات إلى ٥٠٠ م<sup>٢</sup> ولكن نسبتها قليلة ، بينما يتراوح ارتفاعها من ١-٣ طوابق .
- من خلال معرفة عدد الطوابق في المباني المأهولة التي تم الوصول إليها في المسح الميداني يمكن تحديد عدد الأسر ب ٢٤٨ أسرة تقريباً .
- الكثافة السكانية منخفضة .
- الخدمات العامة،التجارية،الدينية والترفيهية قليلة .
- انعدام الخدمات التعليمية، والصحية، والاجتماعية، والرياضية والحدائق .

## النتائج العامة :

بناءً على ماتقدم من دراسات تحليلية يمكن استنتاج مايلي :

- تعتبر مناطق السكن العشوائي بعيدة كل البعد عن الاكتفاء الذاتي حيث تعاني من نقص في جميع الخدمات وتفتقر للكثير من المتطلبات الأساسية للسكان المقيمين فيها.
- عدم توفر شبكة الطرق الجيدة في مناطق السكن العشوائي ويظهر فيها في أغلب الأحيان الشوارع المتعامدة مما يؤدي إلى تقاطعات حرجية وخطرة في المناطق .
- تعتبر مناطق السكن العشوائي غير منظمة وهذا يؤثر سلباً على الوضع السكاني فيها وفي المناطق المجاورة لها.
- تنتشر المساكن فيها بشكل أفقي فتكون كثيفة حول الشوارع الرئيسية التي تخترق المنطقة أو تجتازها ، بينما تقل كثافة البناء نحو الداخل بحيث تصبح مرتجلة في غالبها.
- تساعد القوانين والتشريعات العمرانية النافذة في سورية على ضم مناطق السكن العشوائي حسب ظروف كل منطقة منها .

## ٥-٣ : التوصيات :

مما سبق من استخلاص نتائج لا بد من اقتراح مجموعة من التوصيات للتطوير منها ما هو خاص بمنطقة الحماية الشرقية في مدينة حمص ومنها ما هو للقطر العربي السوري عامة.

### • التوصيات الخاصة بتطوير الشريحة المدروسة في منطقة الحماية الشرقية في مدينة حمص:

- يمكن إخضاع هذه المنطقة لأحكام القانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠ والذي جاء تعديلاً للقانون رقم ٦٠/ لعام ١٩٧٩. وأحكام القانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠.
- بعد تنظيم المنطقة وفق المقترح الذي ورد في الفقرة ( ٥ - ٢ - ٥ ) يجب تغيير صفتها العمرانية من منطقة حماية إلى منطقة منظمة .
- يمكن هدم المباني في الزونات A-B-C-D وذلك بسبب نسبتها القليلة بالنسبة لمساحة الزونات ، وإن وضع برنامج تخطيطي جديد لها يسهل عملية تنظيمها ، ولا بد من التوضيح أن قسماً كبيراً من هذه المباني لم يتم الوصول إليها أو حالته الفيزيائية سيئة كما في الزون B.
- يمكن إعادة تأهيل الزون E وتثبيت الملكيات للمالكين فيه بسبب وجود نسبة بناء عالية والكثافة السكانية جيدة ، ويساعد على ذلك أن البناء بحالة فيزيائية جيدة .
- التوصيات العامة لتطوير المناطق العشوائية في المدن السورية :

يوصي البحث ببعض التوصيات التي من الممكن الاستفادة منها في تنظيم مناطق السكن العشوائي في القطر العربي السوري وهي :

- استكمال إعداد المخططات التنظيمية ، بحيث يواكب النهضة العمرانية ويحد من النمو العشوائي وخاصة في المناطق المتاخمة تماماً للمخططات التنظيمية للمدينة ، وذلك يتطلب الإسراع في تحديد مناطق سكنية جديدة ومخدمة لذوي الدخل المحدود.

- تزويد الدوائر الحكومية المسؤولة بجهاز فني وإداري فعال للحد من النمو العشوائي لهذه المناطق .
- ضرورة وضع آلية للتعامل مع هذه المناطق حيث تعطى الأولوية للمناطق الأكثر إلحاحاً للتنظيم والتي لا تتحمل التأجيل حسب الإمكانيات .
- الحفاظ على التسلسل المرحلي للعملية التنظيمية وعدم تجاوز أي مرحلة منها لعدم الوقوع في المشاكل التي ينتج عنها قرارات خاطئة .
- ضرورة إعطاء المهندس المخطط دوره الحقيقي في تنظيم المناطق العشوائية وحل جميع المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدن من خلال الإجابة على تساؤلاته وإغناء معلوماته .
- توزيع غير مركز للفعاليات الرئيسية داخل المدينة لتحقيق توازن في التنمية .
- تخديم مناطق الحماية ومناطق التوسع في المدينة بفعاليات وخدمات كافية لتلبية متطلبات الحياة للسكان وبذلك تخفف الضغط بكل أشكاله على مراكز المدن .
- دراسة وضع الربط الطرقي بشكل جيد يؤمن التخديم السليم والأمن للسكان.
- تأمين المساحات الخضراء كمتنفس للمناطق خاصة وأن سكانها هم من الوافدين من الريف حيث المساحات الحرة الكبيرة وكذلك المدينة بحاجة إلى مساحات خضراء بنتيجة التلوث الذي يسود هذه المناطق ، وبالتالي القيام بحجز وتسوية لمناطق الحدائق العامة .
- اعتبار العوامل السكانية والاجتماعية أهم العوامل التي تتوجب دراستها والوقوف عندها بدقة لدى التصدي لدراسة مشروع تنظيمي كهذا ، حيث إن المسألة الاجتماعية هي التي كانت السبب الأول والمباشر لوجود مناطق كهذه .
- إعداد المخططات التنظيمية وذلك عن طريق وضع خطة متكاملة بعيدة المدى مقسمة إلى مراحل محددة زماناً ومكاناً، وتحتوي تصنيفاً شاملاً لكافة عناصر المخطط ، المشاكل التي يعاني منها وأخيراً المصادر الممولة لتنفيذه.
- ✚ إعداد المخطط المرحلي الأولي والذي يوضح المناطق ذات الأولوية في التنفيذ في المرحلة الأولى مثال: تنفيذ شوارع جديدة وتعريض الشوارع الموجودة ، وما يتطلبه من شبكات المرافق العامة والخدمات الأخرى وإعطاء هذه العناصر الأولويات في التنفيذ لذلك يجب وضع برنامج يتضمن المراحل التالية :
- ✚ اتخاذ التدابير الإدارية وتحديد السلطة التي ستشرف على تنفيذها وتحديد مسؤوليات هذه السلطة.
- ✚ تعبئة الوسائل الممكنة من حيث التمويل وفق :
- ✓ مشاريع قومية (الطرق العامة-مدارس-صناعية-البنية العامة) : تمول من قبل الدولة .
- ✓ مشاريع محلية : تمول من قبل الإدارة المحلية .
- ✓ مشاريع سكنية وتجارية : تمول من قبل الوحدات الإدارية-السلطة البلدية لحد ما- الحركة التعاونية حيث إن السلطة البلدية تنفذ بعض المشاريع وتوزعها على المواطنين مع منح تسهيلات بالدفع وذلك بعد تلقيها المساعدة والدعم من الدولة ، الحركة التعاونية بناء منازل للسكان خاصة في مناطق السكن الشعبي.
- وختاماً لابد من الإشارة إلى أن العمل الفعال والمتكامل بمجمل هذه التوصيات والإستراتيجيات المقترحة يؤدي إلى جودة في الإدارة التنظيمية والوصول إلى قرارات تخطيطية أمثل .

## - الاستراتيجيات المقترحة لضم مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية :

مما سبق نقوم باقتراح مجموعة من الإستراتيجيات الواجب اتباعها لضم مناطق السكن العشوائي في الجمهورية العربية السورية وذلك حسب ظروف كل منها ومكان تواجدها بالنسبة للمخطط التنظيمي للمدينة التابعة لها :

١. منطقة توسع غير مبنية أو أرض فارغة مراد تنظيمها ( يمكن أن تكون ضمن حدود المخطط التنظيمي للمدينة أو على حدوده أو بعيدة تماماً عنه ):

يتم إعداد دراسة متكاملة لهذه المنطقة مضافاً إليها برنامج تخطيطي ومخططات وبالتالي تكون هذه المنطقة مكتفية خدمياً من كافة النواحي .

مثال : الدراسة التي قدمتها ال MAM لحى الوعر في محافظة حمص . وهو مثال تم ذكره في الفصل الرابع .

٢. منطقة عشوائية مراد إعادة تنظيمها :

- مناطق توسع تحوي مناطق مخالفات جماعية بالإضافة إلى وجود أراضي ومساحات خالية فيها : تطبيق القانون رقم /٢٦/ لعام ٢٠٠٠ المعدل للقانون /٦٠/ لعام ١٩٧٩ لبيان دوره في تنظيم ومعالجة واقع هذه المخالفات . ومثال على هذه المناطق منطقة غرب شارع الثلاثين الواقعة جنوب محافظة دمشق .

وأرض الحماية الشرقية لمحافظة حمص وهي المثال العملي في هذا البحث .

- مناطق توسع ذات موقع مهم بالنسبة للمدينة وتعاني من كثافات سكانية وسكنية عالية بالإضافة إلى اختلاط الفعاليات فيها وعدم وضوح الهوية العمرانية لها : تطبيق القانون /٩/ لعام ١٩٧٤ .

ومثال على هذه المناطق منطقة شرقي باب شرقي الواقعة شرقي محافظة دمشق القديمة .

- هدم المناطق العشوائية التي تكون فيها نسبة كبيرة من المقاسم ذات حالة فيزيائية سيئة جداً، أي معرضة للإهيار وذلك لأنها تشكل عائقاً في طريق التنظيم إضافة إلى أن ترميم مثل هذه المقاسم ذو تكلفة اقتصادية باهظة وغير مجد في معظم الحالات ويتم ذلك استناداً إلى القانون رقم /١/ لعام ٢٠٠٣ .

- هدم كل المناطق المخالفة والمتجاوزة لقوانين التخطيط إذا كانت واقعة ضمن الأملاك العامة وذلك استناداً إلى القانون رقم /٤٤/ لعام ١٩٦٠ .

- استملاك المناطق العشوائية بشكل جزئي بحيث يبقى قسم للمالكين وقسم للمشروع في حال كان المشروع ذا نفع عام وذلك استناداً إلى القانون رقم /٦٠/ لعام ١٩٧٩ .

- تثبيت الملكيات للمالكين في مناطق السكن العشوائي في حال كانت المقاسم جيدة فيزيائياً وقابلة للتأهيل وذلك استناداً إلى القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠٠٨ .

## ٥ - ٤ : الخاتمة :

تجاوز الانتشار الكبير لمناطق السكن العشوائي المستوى المحلي والعربي ليصل إلى المستوى العالمي ، وجميعها متشابهة إلى حد ما فيما بينها من حيث المفاهيم وأسباب الظهور والانتشار في العالم ككل .

إلا أن أسباب معالجتها تنوعت حسب نوع المشكلة العمرانية التي تعاني منها كل منطقة ، فمنها ما تتم معالجته بالهدم الكلي أو الجزئي ، ومنها ما تتم بتحسين الواقع العمراني . ولكن الإهمال الدائم للعامل الزمني والتجاهل الكبير له ، وما رافقه من انتشار سريع لمناطق السكن العشوائي أصبحت الاستفادة من هذه الدراسات شبه معدومة وبالتالي عدم القدرة على الحد من انتشار هذه المناطق .

لذلك لتحقيق تطوير مناطق السكن العشوائي وضمها للمخطط التنظيمي ، لا بد من دراسة الوضع الراهن لها دراسة دقيقة وعمل برنامج شامل يسهل عملية تطويرها معمارياً وعمرانياً . كنتيجة لهذه الدراسة لابد من التأكيد على ضرورة تنظيم مناطق السكن العشوائي وضمها للمخططات التنظيمية للمدن التابعة لها ، وذلك لما له من انعكاس إيجابي على جميع النواحي السكنية ، الخدمية ، التخطيطية والعمرانية .

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*

**الملحق ١١ / : استثمارات الزونات في الشريحة المدروسة :**

ZONE A

لم يتم الوصول اليه





### C: استثمار الزون:

ZONE C

[illegible]

### :D استثمار الزون

## ZONE D

[illegible]

# استمارة الزون E:

## ZONE E

رقم الكتلة	الصفة العمرانية	الحالة الفيزيائية			عدد الطوابق	مادة البناء	سكنياً		نوع الطريق		الحالة الفيزيائية للقياس الإسفلتي		
		جيد	متوسط	سيء			مأهول	غير مأهول	ترابي	اسفلتي	جيد	متوسط	سيء
1	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
2	سكن + تجاري	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
3	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
4	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
5	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
6	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
7	سكن + تجاري	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
8	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
9	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
10	سكن + تجاري	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
11	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
12	سكن + تجاري	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
13	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
14	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
15	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
16	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
17	سكن + تجاري	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
18	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
19	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
20	سكن	عالمهم *			3	بيتون + بلوك	*	*		*			
21	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
22	سكن + تجاري	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
23	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
24	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
25	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
26	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
27	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
28	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
29	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
30	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
31	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
32	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
33	سكن + تجاري	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
34	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
35	سكن + تجاري	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
36	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
37	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
38	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
39	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
40	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
41	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
42	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
43	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
44	سكن + تجاري	عالمهم *			2	بيتون + بلوك	*	*		*			
45	سكن + تجاري	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
46	سكن	عالمهم *			1	بيتون + بلوك	*	*		*			
47	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
48	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			
49	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
50	سكن + تجاري	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
51	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
52	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*			
53	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*			
54	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*			

الحالة الفيزيائية للقياس الإسفلتي جيدة لكن لا توجد أرصفة

# ZONE E

رقم الكتلة	الصفة العمرانية	الحالة الفيزيائية			عدد الطوابق	مادة البناء	سكنياً		نوع الطريق	الحالة الفيزيائية للتقسيص الإسفلتي		
		جيد	مسيء	وسط			ماهول	غير ماهول		اسفلتي	ترابي	وسط
55	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
56	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
57	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
58	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
59	سكن + تجاري	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
60	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
61	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
62	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
63	سكن + تجاري	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
64	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
65	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
66	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
67	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
68	سكن	عالمض	*		2	بيتون + بلوك	*			*		
69	سكن	عالمض	*		2	بيتون + بلوك	*			*		
70	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
71	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
72	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
73	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
74	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
75	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
76	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
77	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
78	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
79	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
80	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
81	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
82	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
83	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
84	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
85	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
86	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
87	سكن	*			3	بيتون + بلوك	*			*		
88	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
89	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
90	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
91	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
92	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
93	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
94	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
95	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
96	تجاري	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
97	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
98	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
99	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
100	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
101	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
102	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
103	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
104	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
105	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
106	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
107	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
108	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
109	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
110	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
111	سكن	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
112	غرفة كهرباء	*			1	بيتون + بلوك	*			*		
113	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
114	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		
115	سكن	*			2	بيتون + بلوك	*			*		

الحالة الفيزيائية للتقسيص الإسفلتي جيدة لكن لا يوجد أرصفة

ZONE E

[illegible]

**الملحق ٢/ :** الإستمارة التي تم الإجابة عليها من السكان المقيمين في أرض الحماية الشرقية:

**هذه الإستمارة لدراسة جامعية بحثية شخصية ولا علاقة لها مع أية جهة أخرى ...**

**الملحق رقم ( ١ )**

**معلومات شخصية :**

- الإقامة الدائمة : ☐ ريف ☐ مدينة
- سبب القدوم إلى المدينة : ☐ العمل ☐ الدراسة
- المستوى التعليمي : ☐ ابتدائي ☐ إعدادي ☐ ثانوي ☐
- العمل : ☐ معهد متوسط ☐ جامعي
- نوع العمل : ☐ موظف ☐ غير موظف ☐ عمل حر
- عمل الزوجة : ☐ موظف ☐ غير موظف ☐ عمل حر
- نوع العمل : ☐ موظف ☐ غير موظف ☐ عمل حر
- متوسط الدخل الشهري : ☐ نعم ☐ لا فقط .
- هل يوجد أولاد : ☐ نعم ☐ لا
- عدد الأولاد : ☐ نعم ☐ لا
- الفئة العمرية : ☐ حضانة (دون ٣ سنوات) ☐ روضة (٤ سنوات) ☐
- تعليم أساسي مرحلة أولى (٧-١٢ سنوات) ☐
- تعليم أساسي مرحلة ثانية (١٣-١٥ سنوات) ☐
- تعليم ثانوي (١٦-١٨ سنوات) ☐
- أنهى مرحلة التعليم الأساسي : ☐ نعم ☐ لا ☐
- متسرب من المدرسة ☐

**الملحق رقم ( ٢ )**

**بيانات المسكن :**

- عدد الطوابق : ☐ طابق .
- المساحة المشغولة للسكن : ☐ ٢م .
- مساحة الطابق الأرضي : ☐ ٢م .
- مساحة الطابق الأول : ☐ ٢م .
- عدد الغرف : ☐ غرفة .
- صفة حيازة المسكن : ☐ ملك ☐ إيجار ☐ رهن ☐
- مبلغ الإيجار : ☐ مبلغ الرهن : ☐ بناء شخصي ☐
- كيفية الحصول على المسكن : ☐ شراء ☐ بناء شخصي ☐
- عدد العائلات في المسكن الواحد : ☐
- هل يوجد في المسكن مايلي : ☐
- استخدام الشرفات وخصوصيتها : ☐ محلات تجارية ☐ مساحتها ☐
- هل يوجد ستارة فيها : ☐ جلوس ☐ سكن ☐
- عدد الشرفات : ☐ نعم ☐ لا ☐
- هل أنت راض عن المسكن الذي تقطنه : ☐ نعم ☐ لا ☐
- هل يعاني المسكن من مشاكل : ☐ نعم ☐ لا ☐

- نوع المشاكل التي يعاني منها المسكن :

<input type="checkbox"/>	تنفيذية	<input type="checkbox"/>	الشكل	<input type="checkbox"/>	رطوبة ورشح
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	صرف صحي	<input type="checkbox"/>	تشققات في الجدران

الإكساء

- مشاكل أخرى ، اذكرها : .....
- هل يتوفر في هذا المسكن مايلي:

<input type="checkbox"/>	التشميس	<input type="checkbox"/>	التهوية	<input type="checkbox"/>	الإضاءة
<input type="checkbox"/>	نعم	<input type="checkbox"/>	لا		

- هل تفضل تغيير مسكنك :

**بيانات الحي :**

- هل أنت راض عن الحي الذي تقطن فيه :

<input type="checkbox"/>	نعم	<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نوعاً ما
--------------------------	-----	--------------------------	----	--------------------------	----------

- السبب : .....

- هل تفضل تغيير الحي :

<input type="checkbox"/>	نعم	<input type="checkbox"/>	لا
--------------------------	-----	--------------------------	----

- طرق التخلص من النفايات :

<input type="checkbox"/>	مناسب	<input type="checkbox"/>	غير مناسب
--------------------------	-------	--------------------------	-----------

- السبب : .....

- التصريف الصحي :

<input type="checkbox"/>	جيد	<input type="checkbox"/>	سيء
--------------------------	-----	--------------------------	-----

- توفر مياه الشرب :

<input type="checkbox"/>	جيد	<input type="checkbox"/>	سيء
--------------------------	-----	--------------------------	-----

- هل يؤمن الحي احتياجات المواطنين :

<input type="checkbox"/>	نعم	<input type="checkbox"/>	لا
--------------------------	-----	--------------------------	----

- ماهي الخدمات التي يؤمنها الحي :

<input type="checkbox"/>	الأسبوعية	<input type="checkbox"/>	الشهرية
--------------------------	-----------	--------------------------	---------

<input type="checkbox"/>	مساحات خضراء	<input type="checkbox"/>	مبانى خدمات عامة
<input type="checkbox"/>	مدارس تعليم أساسي مرحلة ١	<input type="checkbox"/>	مدارس تعليم أساسي مرحلة ٢
<input type="checkbox"/>	مدارس ثانوية	<input type="checkbox"/>	مدارس مهنية
<input type="checkbox"/>	خدمات تجارية	<input type="checkbox"/>	مراكز ثقافية
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	مراكز صحية
<input type="checkbox"/>	حضانة	<input type="checkbox"/>	مراكز دينية
<input type="checkbox"/>	مراكز ترفيهية		

خدمات أخرى ، اذكرها : .....

<input type="checkbox"/>	ماهي وسيلة النقل المستخدمة	<input type="checkbox"/>	دراجة نارية
<input type="checkbox"/>	سيراً على الأقدام	<input type="checkbox"/>	دراجة هوائية *

<input type="checkbox"/>	نقل عام	<input type="checkbox"/>	نقل خاص
<input type="checkbox"/>	تعتبر التنقلات سيراً على الأقدام آمنة :	<input type="checkbox"/>	نعم

عدم الأمان ناتج عن :

<input type="checkbox"/>	تقاطعات خطرة	<input type="checkbox"/>	عدم وجود أرصفة (خلط بحركة السيارات مع المشاة)
--------------------------	--------------	--------------------------	---

<input type="checkbox"/>	نعم	<input type="checkbox"/>	لا
<input type="checkbox"/>	هل تعاني من التنقلات خارج الحي :	<input type="checkbox"/>	نعم
<input type="checkbox"/>	لا		

شاكرين تعاونكم

## قائمة المراجع

### المراجع العربية :

- ١- أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية عن الإسكان والعمران ( ١٩٨١ ) ، وزارة الإسكان .
- ٢- إبراهيم ، حازم ( ١٩٨١ ) ، الكثافة السكانية واقتصاديات أراضي مشروع الإسكان ، مجلة عالم البناء ، العدد ٣١ .
- ٣- إبراهيم ، نادر لويس نقولا ( ١٩٩٧ ) ، مناطق الإسكان العشوائي بالقاهرة الكبرى ، رسالة ماجستير غير منشورة جامعة عين شمس ، صفحة ١٢ .
- ٤- أبو النجا ، محسن محمد ( ١٩٨٤ ) ، اقتصاديات تصميم الوحدات السكنية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة القاهرة .
- ٥- أسس ومعايير التخطيط العمراني في الجمهورية العربية السورية .
- ٦- إسماعيل ، إبراهيم الشيخ درة ( ١٩٨٨ ) ، اقتصاديات الإسكان ، عالم المعرفة ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت ، العدد ١٢٧ ، صفحة ١٠٠ .
- ٧- آغا ، محمد غازي حسين ( ٢٠٠٥ ) ، صفحة ٥١ ، ونعيم سليم الزهراوي ( ٢٠٠٦ ) م صفحة ١٨ .
- ٨- الإسكان أو .. المسكن النواة ( ١٩٨٥ ) مجلة عالم البناء ، العدد ٦٤ .
- ٩- البكوري الأشقري ، محمد الحبيب ( ١٩٨٥ ) ، أسباب ومسببات السكن العشوائي بالمغرب ، ندوة "السكن العشوائي وأحياء الصفيح في الوطن العربي ، الواقع والحلول " ، الرباط ١٠ - ١٢ أبريل .
- ١٠- الخزعل ، سليمان / جرجس ، مروان ، ( ١٩٩٢ ) ، مناطق المخالفات الشرقية بحمص ، مشروع تخرج ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة البعث .
- ١١- الزاغة ، هشام ( ١٩٨٥ ) ، التطوير الحضري وظاهرة السكن العشوائي في الأردن ، ندوة " السكن العشوائي وأحياء الفصح في الوطن العربي ، الواقع والحلول " ، الرباط ١٠ - ١٢ أبريل .
- ١٢- السيد خورشيد ، خالد مصطفى ( ٢٠٠٠ ) ، المسكن الشعبي وتطوير المناطق العشوائية بالمدينة المصرية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة الأزهر ، صفحة ٢-٤ .
- ١٣- العبود ، مرام ( ١٩٩٨-١٩٩٩ ) ، دراسة حول مناطق المخالفات الجماعية في مدينة حمص ، دراسة أعدت لنيل دبلوم الدراسات العليا ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة البعث .
- ١٤- الغفري ، أحمد ( ٢٠٠٢ ) ، العلاقة بين التشريعات العمرانية والسكن العشوائي ، ندوة السكن العشوائي أسبابه ، آثاره السلبية ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة دمشق ٢٧ - ٢٨ آذار .
- ١٥- المحمود ، محمود كاسر ( ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ ) ، السكن المخالف وأثره على إدارة التنمية العمرانية في القطر العربي السوري ، دراسة أعدت لنيل دبلوم الدراسات العليا في الهندسة المعمارية ، جامعة البعث .

- ١٦- المحمود، محمود كاسر، ٢٠١٣، ٢٠١٢\_دراسة أعدت لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية ، المؤشرات المستقبلية لنمو مدن مراكز المحافظات في ظل القوانين والتشريعات العمرانية ، جامعة البعث ، حمص.
- ١٧- المكتب الهندسي للإحصاء ١٩٩٤ .
- ١٨- المكتب المركزي للإحصاء ( ٢٠٠٨ ) ، إحصاء خاص عن السكن العشوائي في سورية .
- ١٩- بركات وخزام ، د حسام ، د عهد (٢٠٠٧) ، دراسة متكاملة لتقييم المخطط التنظيمي لمدينة حمص – المرحلة الثانية ، بناءً على العقد بين مجلس مدينة حمص وجامعة البعث ، حمص .
- ٢٠- تقرير حالة سكان العالم للعام ٢٠٠٧ وصندوق الأمم المتحدة .
- ٢١- توما – الجرعتلي ، جورج توما ، ديماس غياث ( ٢٠٠٦ ) ، آليات التطوير العمراني والاجتماعي والاقتصادي لأحد الأحياء السكنية المتدهورة في مدينة حلب بسوريا ، ندوة الإسكان ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض .
- ٢٢- ثريا ، سكيمة ( ١٩٧٧ ) ، أزمة السكن وذوي الدخل المحدود ، رسالة مقدمة لنيل دبلوم معهد تخطيط للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، دمشق .
- ٢٣- جبور ، سعد الله ( ٢٠٠٢ ) ، واقع السكن العشوائي في مدينة دمشق وكيفية التعامل معه ، ندوة السكن العشوائي أسبابه آثاره ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة دمشق ٢٧ – ٢٨ آذار .
- ٢٤- جرانونتييه ، برنارد ( ١٩٨٧ ) السكن الحضري في العالم الثالث " المشكلات والحلول " ، تعريب محمد علي بهجت الفاضلي ، منشورات منشأة المعارف ، الإسكندرية.
- ٢٥- جلال ، ايمان جلال أحمد ( ١٩٩٢ ) ، النمو العشوائي للمدينة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة عين شمس ، كلية الآداب ، صفحة ٢٤-٢٧.
- ٢٦- حمزة ، د.م. هيثم أحمد ( ١٩٩٩ ) ، ظاهرة السكن العشوائي وأثرها على التخطيط العمراني في مدينة حمص ، دراسة أعدت لنيل الدكتوراه في الهندسة المعمارية .
- ٢٧- خوجة ، م. عبد الغني ( ٢٠٠٢ ) الأسباب البعيدة لنشوء مخالفات الأبنية ، محاضرة في كلية الهندسة المعمارية ، جامعة حلب .
- ٢٨- خورشيد ، خالد مصطفى السيد ( ٢٠٠٠ ) ، المسكن الشعبي وتطوير المناطق العشوائية بالمدينة المصرية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة الأزهر .
- ٢٩- ديب ، ريدة يوسف ، ( ٢٠٠٣ ) ، تنظيم مناطق المخالفات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية مثال مدينة حمص ، رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة البعث.
- ٣٠- زايد ، سيف الدين أحمد فرج ( ١٩٩٨ ) ، آليات الإسكان غير الرسمي ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة القاهرة صفحة ٢٤ .
- ٣١- سلقيني ، م. علي علوي محمد ( ٢٠٠٨ ) ، تطوير واقع المناطق السكنية غير المنظمة معمارياً وعمرانياً ، ( دراسة تطبيقية على منطقة مذبج بمدينة صنعاء بالجمهورية اليمنية ) ، دراسة أعدت لنيل درجة الماجستير ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة دمشق .



- ٣٢- سليمان ، أحمد منير (١٩٩٦) ، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية ، دار الراتب ، بيروت ، صفحة ١١٥ .
- ٣٣- علام ، أحمد خالد ( ١٩٩٧ ) ، تجديد الأحياء ، القاهرة ، الأنجلو المصرية ، صفحة ٧٨ - ٧٩ .
- ٣٤- عويضة ، محمد محمود ( ١٩٨١ ) ، اقتصاديات تصميم المباني السكنية ، مجلة عالم البناء ، العدد ٣٠ .
- ٣٥- عيد ، محمد عبد السميع ( ٢٠٠٤ ) ، الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان ، ندوة الإسكان الثانية ( المسكن الميسر ) ، الرياض .
- ٣٦- عيد ، محمد عبد السميع ومرغني ، عزت عبد المنعم ( ٢٠٠٤ ) ، المرونة كفكر ودورها في دعم إستدامة المسكن بحث مقدم إلى مؤتمر " الآفاق المستقبلية للسكن الإنساني " جامعة البعث ٢٨ / ١١ إلى ١٢ / ٢ .
- ٣٧- قندججي ، د. ناديا ( ٢٠١٠ ) ، دراسة مقارنة لتجربتي السكن العفوي والشعبي لتطوير المسكن الإقتصادي " مدينة حمص كحالة دراسية " ، دراسة مقدمة للحصول على الدكتوراه ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة حلب .
- ٣٨- مارتيني ، عمر وصفي وسقال ، سلوى ( ١٩٩٠ ) ، نظريات تخطيط المدن ، منشورات جامعة حلب .
- ٣٩- مجلس مدينة حمص .
- ٤٠- مديرية التخطيط العمراني ، مصادر وزارة الإسكان .
- ٤١- هيئة التخطيط الإقليمي ، ( الدراسة التخطيطية التنظيمية لمنطقة التوسع لمنطقة التوسع A2 ) ، صفحة ٢٤-٢٥ .
- ٤٢- هيئة التخطيط الإقليمي ، الخارطة الوطنية للسكن العشوائي ، التجمعات العشوائية في مدينة حلب .
- ٤٣- هيئة التخطيط الإقليمي ، الدراسة المقترحة لمنطقة كفر داعل ، مدينة حلب .
- ٤٤- هيئة التخطيط الإقليمي ، استراتيجية التنمية العمرانية وخطة التطوير في سفح قاسيون مدينة دمشق .
- ٤٥- Karayalcın , Murat ( 1991 ) ، مشاكل الإسكان في أنقرة ، مجلة عالم البناء ، العدد ١٢٢ ، صفحة ٢٣ .
- ٤٦- TWENTY – TWO Architectural MAGAZINE العدد ٦٨
- ٤٧- GTZ ، تقرير حالة المدن ، ٢٠٠٩ ، صفحة ٥٦/٤٣
- ٤٨- قاسم الربدائي ، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى ، مجلة جامعة دمشق ، المجلد ٢٨ – العدد الأول ، قسم الجغرافية ، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ، جامعة دمشق ، ٢٠١٢ ، ص ٤٤٤،٤٤٣ .

- المراجع الأجنبية :

- 49- Hassan Fathy ( 1973 ) Architecture for the poor ( Chicage ) : The University of Chicago press , P.22.
- 50- Horaico Caminos , ( 1975 ) Urbanization Primer For Design of Sites and Services Projects , Cambridge , Massachusetts , London , England , M.I.T.
- 51- john F . c . Turner ,( 1977 ) Housing by people , Towards Autonomy in Building Environment ( New York : Pantheon Books ) , P . 76.

## جدول الأشكال :

رقم الشكل	عنوان الشكل	المصدر	رقم الصفحة
الشكل ( ١ )	منهجية البحث	إعداد الباحثة	١٠
الشكل ( ٢ )	مكونات البحث	إعداد الباحثة	١٢
الشكل ( ٣ )	عدد المناطق العشوائية في المحافظات السورية	[١٨]	٣١
الشكل ( ٤ )	مساحة المناطق العشوائية في المحافظات السورية	[١٨]	٣١
الشكل ( ٥ )	أماكن تواضع مناطق السكن العشوائي في محافظة دمشق وريفها	[١٣]	٣٤
الشكل ( ٦ )	مساحات مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب / هكتار	[٤٢]	٣٧
الشكل ( ٧ )	عدد السكان في مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب وفق تقديرات البلدية ٢٠١١ / نسمة	[٤٢]	٣٨
الشكل ( ٨ )	الكثافة السكانية في مناطق السكن العشوائي في محافظة حلب وفق تقديرات البلدية ٢٠١١ / نسمة / هكتار .	[٤٢]	٣٨
الشكل ( ٩ )	مخطط عقاري لمدينة حمص تظهر مناطق السكن العشوائي حيث تحيط بالمدينة وتشكل نسبة كبيرة من مساحتها	[٣٩]	٤١
الشكل ( ١٠ )	تطور سكان مدينة حمص من ١٩٦١ - ٢٠٢٠	[٣٩]	٤١
الشكل ( ١١ )	موقع الأرض بالنسبة لمخطط محافظة حمص	إعداد الباحثة	٤٥
الشكل ( ١٢ )	موقع حي الوعر بالنسبة لمخطط محافظة حمص	إعداد الباحثة	٤٦
الشكل ( ١٣ )	عشوائية دهارفي	[٤٦]	٥٧
الشكل ( ١٤ )	موقع دهارفي والتسلسل التاريخي لنشأتها	[٤٦]	٥٨
الشكل ( ١٥ )	موقع العشوائية ومعلومات عن مشروع التطوير	[٤٦]	٥٩
الشكل ( ١٦ )	تقسيم دهارفي إلى خمسة أقسام	[٤٦]	٥٩
الشكل ( ١٧ )	المناطق التي سيتم تأهيلها.	[٤٦]	٦٠
الشكل ( ١٨ )	المسقط الرئيسي ، المخطط الكتل.	[٤٦]	٦٠
الشكل ( ١٩ )	الواجهات الخضراء المقترحة	[٤٦]	٦٠
الشكل ( ٢٠ )	نماذج إعادة تأهيل المباني	[٤٦]	٦١
الشكل ( ٢١ )	استعمالات الأراضي لمنطقة مذبح	[٣١]	٦٥
الشكل ( ٢٢ )	المقترح التخطيطي لتنظيم منطقة مذبح	[٣١]	٦٧
الشكل ( ٢٣ )	استعمالات الأراضي لمنطقة مذبح	[٣١]	٦٥
الشكل ( ٢٤ )	المقترح التخطيطي لتنظيم منطقة مذبح	[٣١]	٦٧
الشكل ( ٢٥ )	البديل الأول	[٤٣]	٧٣
الشكل ( ٢٦ )	البديل الثاني	[٤٣]	٧٣
الشكل ( ٢٧ )	المفهوم التخطيطي النهائي	[٤٣]	٧٤
الشكل ( ٢٨ )	الزيادة السكانية المتوقعة	[٤٣]	٧٥
الشكل ( ٢٩ )	الإستراتيجية قصيرة الأمد	[٤٣]	٧٥
الشكل ( ٣٠ )	استعمالات الأراضي المقترح	[٤٣]	٧٨
الشكل ( ٣١ )	منظر لسلسلة جبال قاسيون	[٤٤]	٨١
الشكل ( ٣٢ )	دمشق التاريخية تظهر فيها مستقرات قاسيون التاريخية ١٩٢٩ .	[٤٤]	٨٢
الشكل ( ٣٣ )	متوسط حجم الأسرة كما تم توثيقه نتيجة لقاء ١٢٤ شخصاً جرى العام ٢٠٠٧ .	[٤٤]	٨٣
الشكل ( ٣٤ )	خلق ساحات صغيرة وتحسين الأبراج في أعلى قاسيون	[٤٤]	٨٦
الشكل ( ٣٥ )	يوضح موقع حي الوعر بالنسبة لمدينة حمص	[٣٩]	٩٢
الشكل ( ٣٦ )	يوضح نسب الإشغال	[٣٩]	٩٣
الشكل ( ٣٧ )	يبين حدود المنطقة الداخلة ضمن التنظيم ، وهي موضحة باللون الأصفر	[١٦]	١٠٢
الشكل ( ٣٨ )	يبين المصور الكادستراني للمنطقة والمأخوذ من مجلس مدينة دمشق	[١٦]	١٠٢
الشكل ( ٣٩ )	المقاسم ضمن المنطقة التنظيمية وهي موضحة باللون الأصفر	[١٦]	١٠٣
الشكل ( ٤٠ )	يوضح الموقع العام للمنطقة بعد تطبيق القانون ٩ لعام ١٩٧٤ عليها	[١٦]	١٠٤
الشكل ( ٤١ )	مخطط مدينة حمص عام ١٩٢٥	[٧]	١١١
الشكل ( ٤٢ )	مخطط مدينة حمص ١٩٥٨ اقتراح شركة دوكسيادس	[١٩]	١١٢

١١٣	[١٩]	مخطط مدينة حمص حسب كوجنسكي	الشكل (٤٣)
١١٤	[٤٧]	المخطط التنظيمي لمدينة حمص اقتراح الشركة العامة للدراسات	الشكل (٤٤)
١١٤	[١٩]	مخطط استعمالات الأراضي الحالي لمدينة حمص	الشكل (٤٥)
١١٧	إعداد الباحثة	موقع الأرض بالنسبة لمخطط مدينة حمص التنظيمي	الشكل (٤٦)
١١٩	إعداد الباحثة	الأحياء المجاورة لمنطقة الحماية الشرقية.	الشكل (٤٧)
١٢٧	إعداد الباحثة	مخطط الحالة الفيزيائية للمباني في الشريحة المدروسة.	الشكل (٤٨)
١٢٨	إعداد الباحثة	مخطط مواد البناء للمباني في الشريحة المدروسة	الشكل (٤٩)
١٣٠	إعداد الباحثة	مخطط عدد الطوابق للمباني في الشريحة المدروسة	الشكل (٥٠)
١٣١	إعداد الباحثة	مخطط المأهول من المباني في الشريحة المدروسة	الشكل (٥١)
١٣٢	إعداد الباحثة	نسبة عدد المباني المأهولة وغير المأهولة والتي لم يتم الوصول إليها في الشريحة المدروسة	الشكل (٥٢)
١٣٥	إعداد الباحثة	مخطط الصفات العمرانية للمباني في الشريحة المدروسة	الشكل (٥٣)
١٣٧	إعداد الباحثة	مخطط الربط الطرقي الشريحة المدروسة	الشكل (٥٤)
١٤٢	إعداد الباحثة	المخطط التوجيهي المقترح لتنظيم للشريحة المدروسة	الشكل (٥٥)

## جدول الجداول :

رقم الجدول	عنوان الجدول	المصدر	رقم الصفحة
الجدول ( ١ )	نسبة سكان الحضر إلى عدد السكان الفعلي عام ١٩٤٤ وتقدير النسبة عام ٢٠٢٥ في بعض الدول	[٣٣]	٢١
الجدول ( ٢ )	تأثير الهجرة على أنماط الحياة الاجتماعية	[١٣]	٢٧
الجدول ( ٣ )	توزيع مناطق السكن العشوائي في المحافظات السورية بحسب تقدير المكتب المركزي للإحصاء عام ٢٠٠٨	[١٨]	٣٠
الجدول ( ٤ )	تطور عدد السكان ومعدلات النمو السكاني لمحافظة دمشق وريف دمشق والإثنين معاً والقطر للأعوام ١٩٦٠-١٩٧٠-١٩٨١-١٩٩٤ ومعدلات النمو السكاني	[١٣]	٣٣
الجدول ( ٥ )	المناطق السكنية العشوائية في محافظة دمشق وريفها المحيط	[١٣]	٣٥
الجدول ( ٦ )	المناطق السكنية العشوائية في محافظة دمشق ومساحتها وعدد سكانها في داخل وخارج حدودها الإدارية	[١٣]	٣٦
الجدول ( ٧ )	بيانات إجمالي مناطق السكن العشوائي في حلب	[٤٢]	٣٧
الجدول ( ٨ )	جدول بيانات مناطق السكن العشوائي في محافظة حمص	إعداد الباحثة	٤٠
الجدول ( ٩ )	القوانين التشريعية في الجمهورية العربية السورية	[١٦]	٤٧
الجدول ( ١٠ )	التطور التشريعي في معالجة وضع النمو المخالف	[١٦]	٥٤
الجدول ( ١١ )	عدد السكان حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٢
الجدول ( ١٢ )	الحالة الاجتماعية لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٢
الجدول ( ١٣ )	الوضع التعليمي لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٣
الجدول ( ١٤ )	المقر الوظيفي لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٣
الجدول ( ١٥ )	التركيب النوعي والعمر للسكان حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٣
الجدول ( ١٦ )	المهم الأساسية لأرباب الأسر حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٣
الجدول ( ١٧ )	متوسط الدخل للأسرة حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٤
الجدول ( ١٨ )	متوسط الإنفاق للأسرة حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٤
الجدول ( ١٩ )	بيانات المسكن حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٤
الجدول ( ٢٠ )	معدل عدد الغرف حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٤
الجدول ( ٢١ )	نسبة البناء في الأراضي حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٥
الجدول ( ٢٢ )	الحالة الفيزيائية للمساكن حسب عينات الدراسة	[٣١]	٦٥
الجدول ( ٢٣ )	تحليل الموقع	[٤٣]	٧١
الجدول ( ٢٤ )	المرافق والبنى التحتية	[٤٣]	٧٢
الجدول ( ٢٥ )	التصنيف القطاعي	[٤٣]	٧٦
الجدول ( ٢٦ )	نظام البناء الوضع الراهن	[٤٣]	٧٧
الجدول ( ٢٧ )	نظام البناء المقترح	[٤٣]	٧٧
الجدول ( ٢٨ )	تقديرات قاسيون السكانية	[٤٤]	٨٣
الجدول ( ٢٩ )	جمع البيانات	[٤٤]	٨٤
الجدول ( ٣٠ )	تقديرات عدد العائلات التي ينبغي إعادة إسكانها	[٤٤]	٨٨
الجدول ( ٣١ )	يوضح البرنامج التخطيطي وفق الأسس والمعايير التخطيطية	[٣٩]	٩٨
الجدول ( ٣٢ )	عدد سكان النماذج	[١٦]	١٠٠
الجدول ( ٣٣ )	استبيان للقانون ٩/ على منطقة شرقي باب شرقي ومدى تحقيقه لمتطلبات النمو العمراني	[١٦]	١٠٥
الجدول ( ٣٤ )	جدول يوضح مسطرة لقياس للتجارب	إعداد الباحثة	١٠٨
الجدول ( ٣٥ )	تطور المخططات التنظيمية لمحافظة حمص	إعداد الباحثة	١١٥
الجدول ( ٣٦ )	الإستثمار التي تم تدوين معلومات المسح الميداني فيها	إعداد الباحثة	١١٦
الجدول ( ٣٧ )	يوضح مساحة أرض الحماية الشرقية بشكل تفصيلي	إعداد الباحثة	١١٨
الجدول ( ٣٨ )	يوضح نسبة الشريحة المدروسة بالنسبة لأرض الحماية الشرقية ككل	إعداد الباحثة	١١٨
الجدول ( ٣٩ )	مساحة الزونات في الشريحة المدروسة ونسبة كل منها	إعداد الباحثة	١١٩
الجدول ( ٤٠ )	يوضح جميع الفعاليات في أرض الحماية الشرقية ككل	إعداد الباحثة	١٢٠
الجدول ( ٤١ )	يوضح وجود مساكن وأبنية حديثة الإنشاء موجودة في الواقع غير موجودة في المسح	إعداد الباحثة	١٢٢-١٢١
الجدول ( ٤٢ )	بعض الصور التي تم التقاطها وتوثيقها خلال جولات المسح الميداني للشريحة المدروسة.	إعداد الباحثة	١٢٣-١٢٤-١٢٥-١٢٦

الجدول (٤٣)	يوضح الحالة الفيزيائية للمباني في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٢٩
الجدول (٤٤)	يوضح مواد البناء للمباني في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٢٩
الجدول (٤٥)	نسبة عدد الطوابق في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣١
الجدول (٤٦)	عدد المباني المأهولة والغير مأهولة والتي لم يتم الوصول إليها ونسبتها في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٢
الجدول (٤٧)	نسبة المباني المأهولة والغير مأهولة والتي لم يتم الوصول إليها ونسبتها في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٣
الجدول (٤٨)	الخصائص التخطيطية للشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٣
الجدول (٤٩)	عامل اشغال الأرض للشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٤
الجدول (٥٠)	يوضح مساحة الصفات العمرانية في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٤
الجدول (٥١)	يوضح مساحة الصفات العمرانية بالنسبة لمساحة الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٥
الجدول (٥٢)	يوضح نسبة الصفات العمرانية في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٦
الجدول (٥٣)	الخدمات التعليمية في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٦
الجدول (٥٤)	الخدمات العامة في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٧
الجدول (٥٥)	المناطق الخضراء والحدائق في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٧
الجدول (٥٦)	الشوارع الإسفلتية والمواقف في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٨
الجدول (٥٧)	تقييم الوضع الراهن للخدمات في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٨
الجدول (٥٨)	النسبة المئوية للحصول العلمي للسكان في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٣٩
الجدول (٥٩)	عدد الأسر حسب توزيعها في الزونات	إعداد الباحثة	١٣٩
الجدول (٦٠)	النسبة المئوية للأسر في الشريحة المدروسة حسب عدد أطفالها	إعداد الباحثة	١٣٩
الجدول (٦١)	يوضح رأي السكان بالمساكن المقيمين بها في الشريحة المدروسة	إعداد الباحثة	١٤٠
الجدول (٦٢)	يوضح رأي السكان بالحي وخدماته	إعداد الباحثة	١٤١
الجدول (٦٣)	مقارنة بين المتوفر والواجب توفره من الخدمات على مستوى الحي وفق المعايير التخطيطية وفق عدد السكان المقترح	إعداد الباحثة	١٤٣

## **ABSTRACT**

Most of the world's cities, especially the third world country , suffer from the problem of the emergence of slum areas in them , which have been growing and spreading rapidly. As these cities have been affected by the growth of civilization in them with the effect being the concentration of economic activities and development work .

So that some residents whether low income or immigrants , built illegal residential areas that led to the spread of informal housing areas lacking basic facilities and services , socially and economically deteriorating of urban conditions in some major cities and restricting development aspirations in them .

The research sheds light on some areas by defining them and clarifying their concepts and the reasons for their emergence with a presentation of some global experiences , and then studies the reality of random housing areas in syria in general and Homs in particular .

Through a field analysis study of one of the areas of violations in it and suggested solutions commensurate with that reality .

As he began to pay attention to the development of informal settlements by improving the level of the urban social and economic environment and developing the human developments of its inhabitants with the aim of integrating it within the urban framework of the major cities in it and including it in its organizational plan.

Syrian Arab Republic

Al Baath University

Faculty Of Architecture

Department Of Planning & Environment



**Strategic Development random ereas in syrian's cities &**

**Incloude aplan organisations studies item**

**/ Homs City – sympol /**

**A Thesis Submitted For Master Degree in Department Of Planning &  
Environment in the Faculty Of Architecture**

**Prepared by :**

**Arch. Sarab Abdulrahman Salem**

**Supervised by :**

**Prof. Rolana rabee**

**Assistant Professor – Faculty Of Architecture**

**1442 AH-2021 AD**