الجمهورية العربية السورية
جامعة حلب
كلية الهندسة المعمارية

استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي وتوظيف الموارد المتاحة في منطقتي كفر حمرا و حريتان

Strategies Of Sustainable Planning for Land-Use and Employing Available Resources in Kafar Hamra and Hritan Areas

رسالة قدمت لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية
(قسم التخطيط والبيئة)

إعداد
المهندسة هبة كردوش

العام: 2014 م- 1436 هـ

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الجمهورية العربية السورية
جامعة حلب
كلية الهندسة المعمارية

استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي وتوظيف الموارد المتاحة في منطقتي كفر حمرا و حريتان

Strategies Of Sustainable Planning for Land-Use and Employing Available Resources in Kafar Hamra and Hritan Areas

رسالة قدمت لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية
(قسم التخطيط والبيئة)

إعداد
المهندسة هبة كردوش

بإشراف
أ. د. عبد القادر حريري
أستاذ في قسم التخطيط والبيئة
كلية الهندسة المعمارية –جامعة حلب

العام: 2014 م– 1436 هـ

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

نوقشت الرسالة بتاريخ: 1014/9/14 واجيزت، لجنة الحكم على الرسالة:

الدكتور عبد القادر حريري	الدكتور أحمد ياسر ضاشوالي	الدكتورة حلا ملندي
رئيسا	عضواً	عضواً

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شهادة

نشهد بأن العمل المقدم في هذه الرسالة هو نتيجة بحث علمي قامت به طالبة الماجستير هبة محمد كردوش بإشراف الدكتور عبد القادر حريري الأستاذ في قسم التخطيط والبيئة من كلية الهندسة المعمارية جامعة حلب.

إن أية مراجع أخرى ذكرت في هذا العمل موثقة في نص الرسالة وحسب ورودها في النص.

المرشحة

المهندسة هبة كردوش

المشرف على الدراسة:

الأستاذ الدكتور

أ.د.عبد القادر حريري

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

تصريح

أصرح بأن هذا البحث بعنوان (**استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي وتوظيف الموارد المتاحة في منطقتي كفر حمرا و حريتان**).

لم يسبق أن قبل للحصول على أية شهادة، ولا هو مقدم حالياً للحصول على شهادة أخرى.

المرشحة

المهندسة هبة كردوش

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

كلمة شكر

الى كل الشهداء الذين غصت بهم بلادي..

إلى كل المغيبين عن وطن صنعنا جميعاً ومازال يصنع لنا الكثير رغم عمق مصابه..

إلى وطن أعجز أن أختصره بأناس أو أنصفه بكلمات..

إليكِ .....

سوريتي

كنت أباً لم يبخل علي يوماً.. وأستاذاً سأظل أفتخر بأني تلميذته ما حييت..أليك عرابي الأكبر

د. عبد القادر حريري

"كُن كأخي أو كأباك ...أما أبي فدونك ذاك"

للرجل الأسطورة.. خُلقت لتصنع النجاح.. فكيف لي ان أُهدي لك نجاح .....

والدي : د. محمد كردوش

لن أسميكِ امرأة، سأسميكِ كل شيء.. لكِ كل ماوصلتُ إليه....

والدتي: غصون ابودان

في تاريخي وقبل رحيل هذا العام كنتم أهم ما لدي واليوم أنتم الأهم إخوتي لكم و بكم أكبر...

د.شيرين_م.رنا_م.حلا_د.علا_م.اية د.دانيا_د.هيا_وصغيرتي المدللة راما

أزواج إخوتي فراس _محمد _بشار _سعيد

لو كان بمقدورنا اختيار ما نريده من ذكرياتنا لما اهتمّيتُ بإيقاع الوقت وأسماء السنوات وما اختصرت وقتاً كان يجمعنا معاً ...

رفاقي..... واخص بالذكر رنيم– نور– دانيا– رنا – كريستين –احمد – عبادي –وليد

وأخيراً أشكر كل من ساهم بإنجاز هذا العمل، وكل من ساعدني وأمدني بفكرة أو برأي وأخص بالذكر

د. أحمد ياسر ضاشواليـ د.حلا ملندي_ د.لميس حربلي

م.غالب بنود– م.راميا سمان– م.شادي شرف الدين

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

الفهرس:

الملخص 1

ب-إشكالية البحث 2

ج-هدف البحث 2

د-منهجية الدراسة: 2

ر- خطة البحث 4

1-الفصل الأول: التنمية المستدامة وربطها بالتخطيط العمراني المستدام 7

1-1 مفهوم التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على التخطيط العمراني المستدام 7

1-1-1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة 9

1-1-1-1 المستوى التخطيطي والعمراني 9

1-1-1-2 المستوى المعماري 10

1-1-1-3 المستوى الاجتماعي 10

1-1-1-4 المستوى الاقتصادي 10

1-2 التخطيط العمراني المستدام 11

1-3 مستويات العملية التخطيطية للتجمعات العمرانية 12

1-3-1 المستوى الوطني 12

1-3-2 المستوى الإقليمي 13

1-3-3 المستوى الهيكلي 13

1-3-4 المستوى المحلي 13

1-4 العلاقة بين المستويات التخطيطية 14

1-5 مفهوم التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي 15

1-5-1 أهمية التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وأهدافه 16

1-5-2 العوامل التخطيطية المؤثرة على مخططات استعمالات الأراضي 17

أ- العوامل السياسية 17

ب- العوامل الاقتصادية 18

ت- العوامل الاجتماعية 18

ث- العوامل الثقافية 18

ج- العوامل الطبوغرافية و التربة 19

1-5-3 مؤثرات التخطيط العشوائي لاستعمالات الأراضي على تحقيق التنمية العمرانية المستدامة 19

أ- المؤثرات العمرانية وتشويه النسيج العمراني 19

ب- المؤثرات الاقتصادية 20

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

ت- المؤثرات البيئية والصحية 20
ث- المؤثرات الأمنية 20
ج- المؤثرات الاجتماعية 21
1-6 نتائج الفصل الأول 21
2- الفصل الثاني: استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي 23
1-2 تنظيم التجمعات العمرانية كأداة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسه على مخططات استعمالات الأراضي 23
1-1-2 تجربة Eco city planning في كولومبيا 24
2-1-2 منطقة العاصمة في مدينة أبو ظبي 33
3-1-2 تجربة منطقة w1- اللبليرمون في مدينة حلب 41
2-2 استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة على مستوى مخططات استعمالات الأراضي 51
1-2-2 على صعيد الدراسات التخطيطية وتوزيع الخدمات 51
2-2-2 على صعيد النقل والمواصلات 52
3-2-2 على صعيد الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء 53
4-2-2 على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة) 53
3-2 نتائج الفصل الثاني 55
3-الفصل الثالث: التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي/ دراسة منطقتي حريتان وكفر حمر/ 58
1-3 خطة التنمية للتجمعات العمرانية وارتباطها بمخطط استعمال الأراضي 58
1-1-3 نطاق الخطة 58
2-1-3 آلية عمل الخطة 59
2-3 أسباب اختيار المنطقتين المدروستين 59
3-3 المؤشرات الرئيسية لتحديد المفهوم العمراني لتجمّع ما 59
1-3-3 التصنيف العام 60
1-1-3-3 خصوصية إدارية 60
2-1-3-3 خصوصية اقتصادية 60
3-1-3-3 خصوصية اجتماعية 61
2-3-3 التصنيف حسب الحالة الدراسية 61
4-3 التعريف بمنطقتي حريتان وكفر حمرا 63
5-3 دراسة المخططات التنظيمية لمنطقة حريتان وكفر حمرا وربطها باستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة لمخططات استعمالات الأراضي 64
1-5-3 تجمع حريتان 64
1-1-5-3 مخطط توزيع المراكز الخدمية 67
2-1-5-3 مخطط شبكة النقل والمواصلات 69
3-1-5-3 مخطط الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء 70
4-1-5-3 دراسة الموارد البيئية والطاقات المتجددة و أساليب الحد من التلوث 71
2-5-3 تجمع كفر حمرا 72

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-5-2-1 مخطط استعمالات الأراضي وتوزع المراكز الخدمية 73
3-5-2-2 مخطط شبكة النقل والمواصلات 75
3-5-2-3 الفراغات العمرانية والمناطق الخضراء 77
3-5-2-4 دراسة الموارد البيئية والطاقات المتجددة و أساليب الحد من التلوث 78
3-6 تحديد إمكانية التنمية العمرانية للمنطقتين المدروستين وتحديد المشاكل التي تتعارض مشروع التنمية واليات اقتراح البدائل وربطها مع مخطط استعمالات الأراضي (تحليل SWOT) 79
3-6-1 على صعيد الدراسة التخطيطية وتوزيع الخدمات 80
3-6-2 على صعيد النقل والمواصلات..... 84
3-3-4 على صعيد الساحات العامة والمناطق الخضراء..... 86
3-6-3 على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق -الطاقات المتجددة)..... 87
3-7 نتائج الفصل الثالث 89
النتائج و التوصيات 92
المراجع 100

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فهرس الصور

الصورة رقم 1 موقع الشريحة المدروسة في كولومبيا..... 25
الصورة رقم 2 المخطط الطبوغرافي للشريحة المدروسة في كولومبيا..... 25
الصورة رقم 3 الوضع الحالي للتجمعات السكنية للشريحة المدروسة في كولومبيا..... 25
الصورة رقم 4 توزع اللواقط الشمسية على أسطح المنازل ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا..... 31
الصورة رقم 5 ربط اللواقط الشمسية بأنظمة ذات تقنيات حديثة مع البنية التحتية للشريحة المدروسة في كولومبيا..... 31
الصورة رقم 6 التوزيع العشوائي للتجمعات السكنية في الدراسة الأولية للشريحة المدروسة في كولومبيا..... 32
الصورة رقم 7 الشرائط السكنية الموزعة على أطراف المعابر البيئية في الدراسة الجديدة للشريحة المدروسة في كولومبيا 32
الصورة رقم 8 تصور مبدئي لأحد محاور النقل وربطه مع محاور المشاة في منطقة العاصمة في أبو ظبي 35
الصورة رقم 9 تصور مبدئي لأحد محاور النقل وربطه مع ممرات المشاة في منطقة العاصمة في أبو ظبي 35
الصورة رقم 10 وحدة أساسية متكاملة ضمن منطقة العاصمة في أبو ظبي 40
الصورة رقم 11 مركز خدمي ثانوي على مستوى الوحدة الأساسية ضمن منطقة العاصمة في أبو ظبي..... 40
الصورة رقم 12 الموقع الجغرافي لمنطقتي حريتان وكفر حمرا بالنسبة لمدينة حلب..... 63
الصورة رقم 13 صورة جوية لمنطقتي كفر حمرا و حريتان موضحة عليها ارتباط المنطقتين عمرانيا..... 79

فهرس الجداول

الجدول رقم 1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة..... 11
الجدول رقم 2 مستويات اللامركزية وأهدافها 18
الجدول رقم 3 بعض التجارب التي تراعي مبدأ الاستدامة في تخطيطها 24
الجدول رقم 4 خطوط النقل الجديدة المقترحة لمنطقة العاصمة في ابو ظبي..... 36
الجدول رقم 5 الفكرة الاولية لخطة الاستدامة وفق التجارب المدروسة..... 46
الجدول رقم 6 تحليل التجارب المستدامة على صعيد توزع المراكز الخدمية 47
الجدول رقم 7 تحليل التجارب على صعيد النقل والمواصلات..... 48
الجدول رقم 8 تحليل التجارب على صعيد الساحات المفتوحة و المناطق الخضراء 49
الجدول رقم 9 تحليل التجارب على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة..... 50
الجدول رقم 10 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى توزيع الخدمات..... 51
الجدول رقم 11 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق إستراتيجية مستدامة على مستوى النقل والمواصلات..... 52
الجدول رقم 12 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى دراسة الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء..... 53
الجدول رقم 13 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى الاستفادة من الموارد المتاحة 54
الجدول رقم 14 البرنامج التخطيطي للمخطط التنظيمي لتجمع حريتان (نظام ضابطة البناء)..... 66
الجدول رقم 15 المساحات المخصصة للمراكز الخدمية في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية 68
الجدول رقم 16 المساحات المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية 71
الجدول رقم 17 البرنامج التخطيطي للمخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا (نظام ضابطة البناء) 73
الجدول رقم 18 المساحات المخصصة للمراكز الخدمية في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية 75
الجدول رقم 19 المساحات المخصصة للمناطق الخضراء في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية 78
الجدول رقم 20 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات للدراسات التخطيطية وتوزيع الخدمات 80
الجدول رقم 21 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات لتصميم وادارة المواصلات للمنطقتين المدروستين..... 84

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الجدول رقم 22 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات لتصميم الفراغات العمرانية والمناطق الخضراء للمنطقتين المدروستين..... 86
الجدول رقم 23 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات للحفاظ على البيئة والموارد والحد من التلوث للمنطقتين المدروستين 87

فهرس المخططات

المخطط رقم 1 استعمالات الأراضي للشريحة المدروسة في كولومبيا 27
المخطط رقم 2 موقع المركز الرئيسي والمراكز الثانوية ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا..... 28
المخطط رقم 3 المركز الرئيسي للشريحة المدروسة في كولومبيا 28
المخطط رقم 4 شبكة النقل والمواصلات للشريحة المدروسة في كولومبيا..... 29
المخطط رقم 5 توزع المناطق الخضراء ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا 30
المخطط رقم 6 مراكز توزع وحدات التغذية الثانوية والرئيسية للاستفادة من الطاقات المتجددة والموارد المتاحة ضمن موقع الشريحة في كولومبيا 31
المخطط رقم 7 مخطط هيكلي لمنطقة العاصمة في أبو ظبي 33
المخطط رقم 8 استعمالات الأراضي لمنطقة العاصمة في ابو ظبي 34
المخطط رقم 9 المركز الرئيسي المقترح ضمن المخطط العام لمنطقة العاصمة في أبو ظبي..... 34
المخطط رقم 10 ربط المركز الرئيسي بالمحاور الاستثمارية الرئيسية لمنطقة العاصمة في ابو ظبي 34
المخطط رقم 11 شبكة المواصلات لمنطقة العاصمة في ابو ظبي 37
المخطط رقم 12 توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء ضمن منطقة العاصمة في ابو ظبي..... 38
المخطط رقم 13 موقع منطقة w1-اللبليرمون ضمن المخطط التنظيمي لمدينة حلب..... 41
المخطط رقم 14 حدود المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون [20]..... 41
المخطط رقم 15 الاستعمالات الموجودة وفق الوضع الراهن لمنطقة w1-اللبليرمون..... 41
المخطط رقم 16 المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون..... 42
المخطط رقم 17 توزع الخدمات في المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون 43
المخطط رقم 18 توزع الشوارع وفق الوضع الرهن لمنطقة w1-اللبليرمون 44
المخطط رقم 19 توزع الشوارع وفق المخطط التنظيمي w1-اللبليرمون 44
المخطط رقم 20 توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء في منطقة w1-اللبليرمون..... 45
المخطط رقم 21 المخطط التنظيمي لتجمع حريتان..... 65
المخطط رقم 22 توزيع المراكز الخدمية والحرفية ضمن المخطط لتجمع حريتان..... 67
المخطط رقم 23 شبكة الطرق لتجمع حريتان..... 69
المخطط رقم 24 تحليل مخطط شبكة الطرق في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان وفق تدرج هرمي 69
المخطط رقم 25 توزيع المناطق الخضراء ضمن المخطط لتجمع حريتان 70
المخطط رقم 26 المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا 72
المخطط رقم 27 توزيع المراكز الخدمية والحرفية ضمن المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا..... 74
المخطط رقم 28 شبكة الطرق لتجمع كفر حمرا..... 76
المخطط رقم 29 تحليل مخطط شبكة الطرق في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا وفق تدرج هرمي 76
المخطط رقم 30 توزع المناطق الخضراء ضمن المخطط المقترح لتجمع كفر حمرا 77
المخطط رقم 31 دمج المخططين التنظيمين لمنطقتي حريتان وكفر حمرا..... 81
المخطط رقم 32 إدخال الجيوب الغير منظمة ضمن المخطط التنظيمي المقترح..... 81
المخطط رقم 33 تحديد جهة التوسع لمنطقتي كفر حمرا وحريتان وفق الاستراتيجية المقترحة..... 82
المخطط رقم 34 تفعيل دور المناطق الاثرية ضمن المخطط التنظيمي المقترح 82

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المخطط رقم 35 المراكز الخدمية وارتباطها بالأشرطة الاستثمارية المستمرة على المحاور الرئيسية وفق الاستراتيجية المقترحة ... 83
المخطط رقم 36 نقل المناطق الصناعية على حدود التجمع وفق الاستراتيجية المقترحة 83
المخطط رقم 37 اقتراح بعض المحاور التي توافق الظروف المناخية لتطويرها وفق مخطط النقل ووضع خطة لربطها وفق تدرج هرمي في الاستراتيجية المقترحة 85
المخطط رقم 38 إعادة صياغة توزع المناطق الخضراء وفق الاستراتيجية المقترحة..... 87

فهرس الأشكال

الشكل رقم 1 مشكلة الدراسة و مبرراتها 2
الشكل رقم 2 العلاقة بين المستويات والمسؤوليات 14
الشكل رقم 3 العلاقة بين المستويات التخطيطية..... 15
الشكل رقم 4 محاور التنمية على مستوى المخطط العام للشريحة المدروسة في كولومبيا 26
الشكل رقم 5 تصور مبدئي لأحد المعابر البيئية ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا 30
الشكل رقم 6 تصور مبدئي لأحد الممرات المشجرة التي تربط بين الساحات المدّنية في منطقة العاصمة في ابو ظبي 38
الشكل رقم 7 بعض التطبيقات على المباني للوصولا لمباني عالية الأداء 39
الشكل رقم 8 المحاور الأساسية لوضع استراتيجية عمرانية مستدامة 58
الشكل رقم 9 فصل المنطقتين عن المخطط التنظيمي لمدينة حلب وفق استراتيجية تخفيف العبء من الناحية المادية والتخديمية 61
الشكل رقم 10 التصنيف العام المعتمد لتحديد المفهوم العمراني لتجمع ما وفق الأسس التخطيطية السورية..... 62
الشكل رقم 11 التصنيف العام المعتمد لتحديد المفهوم العمراني وفق الدراسات الحالية 62
الشكل رقم 12 النسب المعتمدة لتوزع الاستعمالات ضمن المخطط التنظيمي لتجمع حريتان -عمل الباحثة عن 64
الشكل رقم 13 محاور تحليل الواقع المخططات التنظيمية للمنطقتين المدروستين..... 67
الشكل رقم 14 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان مع الأسس التخطيطية السورية 68
الشكل رقم 15 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان مع الأسس التخطيطية السورية 71
الشكل رقم 16 النسب المعتمدة لتوزع الاستعمالات ضمن المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا 72
الشكل رقم 17 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا مع الأسس التخطيطية السورية 75
الشكل رقم 18 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا مع الأسس التخطيطية السورية 78

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملخص

تحظى قضية التنمية بأولوية خاصة عند تحديد الأهداف ورسم السياسات العامة للمجتمع، وتعتبر من أهم مرتكزات التغيير الاجتماعي والاقتصادي للمجتمعات التي تتحول من التخلف إلى التطور وفقا لبرامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

ويعتبر التخطيط المستدام أحد أهم مرتكزات التنمية حيث يشكل عاملا أساسيا يساهم في عملية التطوير والتنمية ويجب أن يكون التخطيط عملية مستمرة من أجل تحقيق ذلك بل يجب أن يكون سباقا وبعيد النظر وداعما للتنمية حيث يتم إعداد منهجية التخطيط وفقاً لذلك.

ويستوجب ذلك فهم التخطيط والتعامل معه كعملية مستمرة وليس كخريطة جاهزة للتطبيق وذلك من خلال تخطيط الأراضي تخطيطا مستداما مما يساعد على استخدامها بشكل أنسب من خلال وضع مخطط استراتيجي شامل يواكب النمو السريع ويحقق احتياجات المدينة ، ويكون مظلــة رئيسية للدراسات والخطط والأفكار والتصورات المتعلقة بتطوير المدينة بشكل عام ومنطقة الدراسة بشكل خاص.

و بذلك أصبحت العلاقات متداخلة ومتشابكة لهذه النواحي وبدا من البديهي أن المستقبل الحضري لا يمكن تعريفه بتصورات جامدة لأوضاع نهائية كانت من المفترض أن تستمر لمدة تتراوح ما بين 20 إلى 30 سنة. بل أصبح مطلوباً إيجاد أسلوب جديد يكون قوياً في المبادئ ولكن قابل للتكيّف في التغيرات التفصيلية.

ومن هذا المنطلق، اعتمد البحث على دراسة المفاهيم النظرية والتعريف بمفهوم الاستدامة والتخطيط المستدام لاستعمالات الاراضي ومن ثم وضع خطة عمل لتنمية التجمعات العمرانية على المستوى الهيكلي والتنظيمي من خلال تحليل بعض التجارب العالمية والعربية والخروج باستراتيجية عامة وتطبيقها على الحالة الدراسية بعد تحليل خريطة الاساس لاستعمالات الاراضي وتحديد عناصر القوة واستغلالها والاحاطة بنقاط الضعف وتقويتها للاستفادة من الموارد المتاحة وتطويعها لتنمية المنطقتين من خلال وضع استراتيجية خاصة لتنمية الحالة الدراسية على المستويين الهيكلي والتنظيمي والخروج بأهم النتائج والتوصيات للمخططين واصحاب القرار العمراني والسكان.

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

ب-إشكالية البحث

تكمن إشكالية البحث في التغيرات الكثيرة في هيكل التجمعات السكانية وشبكات النقل ومناطق التمركز الصناعي وأنماط استعمالات الأراضي ومستويات المعيشة، ونظراً لكبر حجم هذه التغيرات وتنوعها فإن مداها لم يكن متماثلا على مستوى المدينة نتيجة لطبيعة انتشار وتوزيع السكان وتمركز الموارد الطبيعية في مناطق معينة دون أخرى.

وانعكس ذلك بشكل واضح على العشوائية في التوسع العمراني وسوء استعمالات الأراضي بسبب عدم تطوير المخطط التنظيمي للمدن ومحيطها بما يتوافق مع متطلبات واحتياجات المنطقة وعدم الاستفادة من الموارد والإمكانيات المتاحة، بما يخدم التنمية والتخطيط المستدام، وهنا تبرز أهمية هذه الدراسة كونها تبحث في هذا الموضوع وتحاول تقييم الواقع الحالي لاستعمالات الأراضي المستدام والمشاكل والصعوبات التي تواجهها .

الشكل رقم 1 مشكلة الدراسة و مبرراتها

ج-هدف البحث

التعريف بمفهوم الاستدامة والتخطيط المستدام والبحث في أسس التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وذلك لإدخالها بفعالية في الدراسات التخطيطية والتنظيمية للتجمعات العمرانية الحديثة، والعمل على طرح استراتيجية واضحة المعالم لتحقيق أقصى قدر من الكفاءة في توظيف الموارد المتاحة من خلال الاستغلال الأمثل للحيز المكاني الذي تشغله المنطقة، والاستجابة لمتطلبات التطور المستقبلي مع الحفاظ على الطابع الخاص بها واستمراره وصولا لتشكيل مدن مستقبلية مستدامة.

د-منهجية الدراسة:

تقوم المنهجية العامة للبحث على المناهج البحثية التالية:

1- المنهج الاستنتاجي Deductive approach يعتمد على الاطلاع والدراسات النظرية والمفاهيم والمنطق للتوصل إلى حقائق المعارف والروابط القائمة بينها.

2-المنهج التجريبي : لأنه يقوم على عدة تجارب تمت مقارنتها والوصول إلى نقاط متشابهة من حيث المميزات و المشاكل.

3-المنهج الاستدلالي Inductive approach ويقوم على نتائج التجارب والقياسات العلمية وذلك لتحقيق الأغراض المرجوة من البحث.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ووفقا لذلك تم تصنيف المنهجية على محاور رئيسية كما يلي:

أ- المحور الأول: الدراسة النظرية والتي تتناول بشكل أساسي:

مراجعة المفاهيم والنظريات والتعريف بمفهوم الاستدامة والتخطيط المستدام والبحث في أسس التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وذلك لإدخالها بفعالية في الدراسات التخطيطية والتنظيمية للتجمعات العمرانية.

ب- المحور الثاني :الجانب التحليلي ويتناول:

وضع خطة عمل لتنمية التجمعات العمرانية على المستوى الهيكلي والتنظيمي من خلال دراسة بعض التجارب العالمية والعربية والخروج بأهم المعايير التي تحقق التنمية العمرانية المستدامة على هذا المستوى.

د- المحور الثالث : دراسة نقدية تقيّم واقع تقسيم واستعمالات الأراضي من خلال دراسة المخططات التنظيمية للمنطقتين وتحديد أهم نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات ومن ثم الخروج باستراتيجية لتنمية تلك المناطق والخروج بالنتائج والتوصيات الملائمة لتطوير منطقة الدراسة كما يمكن الخروج بتوصيات عامة لتطوير مناطق التوسع القريبة من المدن .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ر- خطة البحث

1-الفصل الأول :التنمية المستدامة وربطها بالتخطيط العمراني المستدام

1-1- مفهوم التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على التخطيط العمراني المستدام

1-1-1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة

1-2- التخطيط العمراني المستدام

1-3-مستويات العملية التخطيطية للتجمعات العمرانية

1-4-العلاقة بين المستويات التخطيطية

1-5-مفهوم التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي

1-5-1-أهمية التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وأهدافه

1-5-2-العوامل التخطيطية المؤثرة على مخططات استعمالات الأراضي

1-5-3-مؤثرات التخطيط العشوائي لاستعمال الأراضي على تحقيق عمليات التنمية العمرانية المستدامة

2- الفصل الثاني :استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي

2-1 تنظيم التجمعات العمرانية كأداة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على مخططات استعمالات الأراضي

2-1-1-تجربة Eco city planning في كولومبيا

2-1-2-تجربة منطقة العاصمة في مدينة ابو ظبي

2-1-3-تجربة منطقة w1-اللبليرمون في مدينة حلب

2-2-إستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة على مستوى مخططات استعمالات الأراضي

3-الفصل الثالث: التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي/ دراسة منطقتي كفر حمرا وحريتان/

3-1-خطة التنمية العمرانية الشاملة للتجمعات العمرانية وارتباطها بمخطط استعمال الأراضي

3-2-اسباب اختيار المنطقتين المدروستين

3-3-المؤشرات الرئيسية لتحديد المفهوم العمراني لتجمّع ما

3-3-1- التصنيف العام

3-3-2- التصنيف حسب الحالة الدراسية

3-4- التعريف بمنطقة حريتان وكفر حمرا

3-5- دراسة المخططات التنظيمية لمنطقة حريتان وكفر حمرا وربطها باستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة لمخططات استعمالات الأراضي.

3-5-1-تجمّع حريتان

3-5-2-تجمّع كفر حمرا

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-6- تحديد إمكانية التنمية العمرانية للمنطقتين المدروستين وتحديد المشاكل التي تتعارض مع مشروع التنمية وآليات اقتراح البدائل وربطها مع مخطط استعمالات الأراضي (تحليل swat).

4-النتائج والتوصيات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1-الفصل الأول :التنمية المستدامة وربطها بالتخطيط العمراني المستدام
1-1- مفهوم التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على التخطيط العمراني المستدام
1-1-1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة
1-2- التخطيط العمراني المستدام
1-3-مستويات العملية التخطيطية للتجمعات العمرانية
1-4-العلاقة بين المستويات التخطيطية
1-5-مفهوم التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي
1-5-1-أهمية التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وأهدافه
1-5-2-العوامل التخطيطية المؤثرة على مخططات استعمالات الأراضي
1-5-3-مؤثرات التخطيط العشوائي لاستعمال الأراضي على تحقيق عمليات التنمية العمرانية المستدامة
1-6- نتائج الباب الأول

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

1-الفصل الأول: التنمية المستدامة وربطها بالتخطيط العمراني المستدام

1-1 مفهوم التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على التخطيط العمراني المستدام

ظهرت فكرة التنمية العمرانية المستدامة في مؤتمر قمة الأرض في (ريو دي جينيرو 1992) وقد تُرجمت في الأجندة /21/ التمهيدية المحلية و في المؤتمر الذي حصل في اسطنبول عام 1996 وأوصى بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة للسكن، كما عرض مؤتمر urban21 (برلين 2000) أمثلة لأفضل الممارسات في تطبيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم.

تتطرق التنمية العمرانية المستدامة إلى كامل محاور الحياة، فهي مجموعة متكاملة من العناصر التي يعيش ضمنها الإنسان (سكن-اقتصاد-بيئة صحية) لتحقيق حياة معيشة مريحة للإنسان.

كما تتضمن التنمية العمرانية تنمية اقتصادية واجتماعية وثقافية فهي ليست عمران فقط ، فالطريق للوصول إلى التنمية المستدامة يبدأ بالقضاء على الفقر والقضاء على الفقر يبدأ من المراكز العمرانية ،فالاقتصاد المستدام يؤدي إلى تنمية عمرانية مستدامة ويوزع على السكان بشكل سليم وعادل ويؤمن فرص عمل ودخل جيد فكل نشاط اقتصادي يجب أن يشغل السكان المحليين ويبنى على موارد المدينة ويستغلها بشكل غير جائر[1].

كما تقوم التنمية العمرانية المستدامة على أساس التوازن بين الموارد والطاقة، وكذلك المدخلات والمخرجات المالية، التي تؤدي دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية لتنمية المناطق العمرانية".

و إنّ أي تنمية تقوم على أساس الاستدامة يجب أن تحقق الدمج بين كلٍّ مما يلي[2]:

- الحد من مستوى انبعاثات غازات الدفيئة وتنفيذ التدابير الجدية للتخفيف من تأثيرات ظاهرة تغير المناخ والتكيف معها.
- الحد من مستويات الزحف العمراني وإنشاء المزيد من المدن المدمجة والتي تعتمد على خدمات النقل العام.
- الاستخدام السليم والمسؤول للموارد غير المتجددة والحفاظ عليها.
- خفض أحجام المخلفات الناتجة عن كل وحدة استهلاكية.
- إعادة تدوير المخلفات الناتجة أو التخلص منها بطرق سليمة للحيلولة دون الإضرار بالبيئة.
- التخفيف من الأثر البيئي السلبي للمدن.

[1] المصدر :برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية(الموئل) **"تخطيط المدن المستدامة :توجهات السياسات العامة "** 2009م ، ص2

[2] المصدر السابق

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إلا أن تحقيق هذه المتطلبات لن يكون ممكناً إلا من خلال مواجهة عمليات التنمية العمرانية ضمن أطر التخطيط والسياسات المتبعة على كل من المستويات الدولية، والوطنية، والإقليمية، وصولا إلى المحلية بما في ذلك[1]:

1- مرافق البنية التحتية والخدمات المضمونة، بما في ذلك إمدادات المياه، وإدارة المخلفات، والنقل، والاتصالات، وإمدادات الطاقة.
2- توفير فرص الحصول على الأراضي أو المباني في مواقع مناسبة بالإضافة للتمتع بضمان الحيازة،
3- المؤسسات المالية والأسواق القادرة على تشغيل الاستثمارات ومصادر الائتمان.
4- قوى عاملة سليمة ومتعلمة وتتمتع بمهارات مناسبة.
5- إطار قانوني يضمن كلاً من معايير المنافسة، والمساءلة وحقوق الملكية.
6- الأطر التنظيمية المناسبة، والتي تساهم في تحديد وفرض الحد الأدنى من المعايير غير التمييزية
7- الملاءمة للسياق المحلي من أجل توفير بيئة عمل آمنة وسليمة، ومعالجة المخلفات و الانبعاثات والتخلص منها.

كما تضمنت أجندة الموئل العديد من المبادئ ذات الصلة ومنها:

- الفرص المتساوية والتوفير العادل والمنصف للخدمات.
- التكامل الاجتماعي من خلال حظر ممارسات التمييز وتوفير الفرص والحيز المادي اللازمين لتحقيق التفاعل الإيجابي.
- نظم التخطيط والإدارة التي تراعي مسائل الإعاقة والنوع الاجتماعي.
- منع مظاهر العنف والجريمة، والحد من مستوياتها و القضاء عليها.

وعلى صعيد العدالة الاجتماعية، فثمة إدراك لضرورة إتباع نهج قائم على الحقوق، والذي ينطوي على تساوي فرص الحصول على" خدمات نوعية متساوية "في المناطق العمرانية، وذلك جنباً إلى جنب مع مراعاة احتياجات وحقوق الشرائح الاجتماعية الضعيفة.

ومن أهم **المعوقات** التي تتعارض مع إتمام عمليات التنمية العمرانية المستدامة على المستوى العمراني:

- عدم القدرة على إدارة النمو Growth Management ومن ثم السيطرة على العمران بمعدل النمو نفسه فأصبح العمران دائما" يسبق أي تخطيط يحقق التوجهات العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة [2].
- نقص الوعي لدى للمواطنين سواء بالمشكلة أو بأسلوب حلها وعدم درايتهم بحجم المنفعة التي يمكن تحقيقها من وراء تطبيق الحلول المفروضة.

[1] المصدر :برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية(الموئل) " **تخطيط المدن المستدامة :توجهات السياسات العامة** " 2009م ، ص2
[2] المصدر: شيخ ديب ،سامي "**التنمية المستدامة مدخل للحفاظ على البيئة العمرانية** " جامعة تشرين ، 2004، ص 183

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- فـروق متزايـدة فـي مسـتويات التطـور الاجتمـاعي والاقتصـادي وتوزيـع القـوى المنتجـة بشـكل متفاوت، و وجود توزيع جغرافي للسكان لا يتناسب مع الإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية والسكانية لكل محافظة.
- فروق حادة بين أحجام المدن من حيث عدد السكان والمرافق الصناعية والخدمات العامة حركة النقل ومحطات توليد الكهرباء والصناعات القائمة حول المدن وتلوث المياه نتيجة استخدام الملوثات الكيميائية وخاصة المبيدات الزراعية والمخلفات الصناعية والنفايات المنزلية.والترفيهية (تعليم – صحة – ثقافة – رياضة –...)
- تراجع مساحات الأراضي الزراعية والمروية والخصبة والبيئية و انتشار التلوث بسبب ازدياد حركة النقل ومحطات توليد الكهرباء والصناعات القائمة حول المدن وتلوث المياه نتيجة استخدام الملوثات الكيميائية وخاصة المبيدات الزراعية والمخلفات الصناعية والنفايات المنزلية.
- المستوى المنخفض في تطور البنى التحتية والتفاوت الشديد في توزيعها (مشاريع بحاجة إلى تنفيذ في مجالات الري والكهرباء و الاتصالات والنقل).
- الحاجة إلى التنقيب عن الموارد الطبيعية واستثمارها.

وفي ضوء المشكلات والإمكانات السابق ذكرها يمكن صياغة الهدف الأساسي للتنمية العمرانية المستدامة وهو تحقيق أقصى قدر من الحفاظ على البيئة الطبيعية والعمرانية مع استغلال الإمكانات والموارد المتاحة وذلك من خلال عدة محاور[1]:

- المحور الأول: عدم المساس بالبيئة الطبيعية والاكتفاء بحل مشكلاتها الناتجة عن الإهمال وعدم الصيانة.
- المحور الثاني: إيجاد عناصر أو أنشطة استثمارية تتلاءم مع طبيعة المنطقة، ولا تمثل عبئا على البيئة.
- المحور الثالث: التدخل في البيئة العمرانية بالبناء، هو أمر لابد أن يتم بدراية شديدة لطبيعة الاستخدامات المستجدة والطابع المعماري المستعمل.

1-1-1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة

يمكن تصنيف مستويات التنمية العمرانية المستدامة إلى[2] :

1-1-1-1 المستوى التخطيطي والعمراني ويتمثل ذلك فيما يلي:

- خلق محاور جديدة للحركة، أي فتح قنوات في هذه المناطق لتيسير مرور السيارات أو حركة المشاة، وربما يستلزم هذا الإجراء بعض الإزالات الطفيفة، وما يتبع ذلك من تعبيد ورصف وتشجير وتجميل...
- إمداد هذه المناطق بالبنية الأساسية والتي تنقصها.

[1] المصدر: شيخ ديب ،سامي **"التنمية المستدامة مدخل للحفاظ على البيئة العمرانية "**جامعة تشرين ، 2004م، ص188-189
[2] المصدر السابق

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- توفير الخدمات الاجتماعية الضرورية لهذه المناطق مثل المراكز الصحية والمدارس ونقطة الشرطة وغيرها..
- إيجاد فراغات مفتوحة (حدائق عامة- ساحات -مسارات ...) بأنواعها.

1-1-1-2 المستوى المعماري ويتمثل ذلك فيما يلي:

- ✓ إزالة المباني الآيلة للسقوط.
- ✓ تقوية المباني المعيبة والتي يمكن إصلاحها مثل تقوية الأساسات أو إضافة بعض الأعمدة.
- ✓ استكمال إكساء الواجهات الخارجية، إذ أن أغلب هذه المباني تنقصها هذه الإجراءات.
- ✓ إيجاد مراكز اهتمام حيوية ونوعية في الفراغات المتروكة.
- ✓ إجراء بعض المعالجات المعمارية الممكنة مثل تحسين الأداء الوظيفي للأبنية بإضافة كاسرات شمسية وما شابه ذلك.

1-1-1-3 المستوى الاجتماعي ويتمثل ذلك في النوعية الاجتماعية البيئية وذلك:

- بإيجاد خدمات اجتماعية ترفع من المستوى الاجتماعي للسكان (نوادي اجتماعية، مراكز تأهيل، فنون نسويه، دار مسنين.....)
- تحفيز/ تشجيع السكان على المشاركة بالتطوير العمراني والمعماري.

1-1-1-4 المستوى الاقتصادي

- يتمثل بالتنمية الحرفية والمهنية في هذه المناطق إذ يمكن تطوير الورش الصغيرة فيها وذلك من خلال إمدادها بمعدات جديدة من خلال قروض ميسرة مثل ورش النجارة والحدادة...وغيرها، كما يمكن إعداد خطط التدريب وتنمية القوى البشرية.

وبذلك تكون الحاجة إلى مدخل التنمية العمرانية المستدامة كبيرة، وخاصة مع ما يتوافر من بيئات طبيعية وعمرانية وجميعها تحتاج إلى حفاظ بيئي وعلى عدة مستويات كما في الجدول التالي:

المستوى التخطيطي والعمراني	المستوى المعماري	المستوى الاجتماعي	المستوى الاقتصادي	نتيجة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

✓ خلق محاور جديدة للحركة ✓ إمداد هذه المناطق بالبنية الأساسية ✓ توفير الخدمات الاجتماعية الضرورية لهذه المناطق ✓ إيجاد فراغات مفتوحة (حدائق عامة– ساحات –مسارات ...)	✓ إزالة المباني الآيلة للسقوط. ✓ تقوية المباني المعيبة والتي يمكن إصلاحها ✓ استكمال إكساء الواجهات الخارجية ✓ إيجاد مراكز اهتمام في الفراغات المتروكة. ✓ إجراء بعض المعالجات المعمارية الممكنة.	✓ إيجاد خدمات اجتماعية ترفع من المستوى الاجتماعي ✓ تحفيز/ تشجيع السكان على المشاركة بالتطوير العمراني والمعماري.	✓ يتمثل بالتنمية الحرفية والمهنية في هذه المناطق	الوصول لتنمية عمرانية مستدامة يجب: –الحفاظ على البيئة الطبيعية وتطوير البيئة المصنوعة. – مراعاة البيئة الطبيعية والعمرانية واعتبارها كعناصر تنموية – عدم ربط التنمية والنمو باستنزاف الموارد المتاحة.

الجدول رقم 1 مستويات التنمية العمرانية المستدامة -عمل الباحثة عن [3]

1-2 التخطيط العمراني المستدام

ظهرت في الآونة الأخيرة مفاهيم وأساليب جديدة للتخطيط العمراني لم تكن مألوفة من قبل، ومن هذه المفاهيم: "التخطيط العمراني المستدام "و"العمران الأخضر"و" المدينة المستدامة" ، هذه المفاهيم جميعها تعكس الاهتمام المتنامي بقضايا التخطيط العمراني في ظل حماية البيئة ، وخفض استهلاك الطاقة، والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعة، والاعتماد بشكل أكبر على مصادر الطاقة المتجددة مما يتيح مدنا آمنة ومريحة بيئيا:

1–يقل فيها الأثر على البيئة.

2–تنخفض فيها تكاليف التشغيل والصيانة.

ومن بعض أراء الاقتصاديين ومخططي المدن لتحقيق مدن مستدامة:

اقتصادي حضري ألماني "Herbert Girardet"[1] قد أشار إلى أن المفتاح يكمن في أن الاستهلاك في المدن يقلل من فعالية إعادة استخدام المصادر فيجب إعادة تشغيل المواد وتقليل النفايات والمحافظة على الطاقات المستنفذة والتحول إلى الطاقات المتجددة والتقليل من التأثيرات السلبية على البيئة.

وبناء على ذلك يجب أن نحقق إدارة جيدة لاستعمال المصادر في تخطيط مدننا وبالتالي نحتاج إلى تطوير شكل جديد من التخطيط الحضري الشامل والمراقب.

معماري بريطاني "Andrew Blowers"[2] أشار إلى أنّ من أهم التغيرات اللازمة للاستدامة المستقبلية أن تصبح مراكز المدن جذابة للسكن كما هي للعمل وأن يقلل الاعتماد على الرحلات الطويلة للوصول للعمل إلى جانب زيادة عدد مساكن العمال والتوزيع المناسب والمنتقى للفعاليات، وتحسين نوعية السكن بتقليل الكثافة وإعادة تصميم الفراغات، إضافة لزيادة العناصر الطبيعية والتخضير والفراغات المحلية المفتوحة ، تحسين المداخل عن

[1] المصدر: الوكيل، شفق العوضي **"التخطيط العمراني"** القاهرة ، 2006،ص4

[2] المصدر السابق

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

طريق المواصلات العامة عالية الجودة، تقليل مواقف السيارات، التقليل المتتابع لازدحام الطرق وإبطاء حركة المرور، رفع مستوى الاكتفاء الذاتي للمناطق المحلية بالحصول على الخدمات اليومية، زيادة ممرات المشاة والدراجات وزيادة جاذبيتها، زيادة المناطق الخاصة بالمشاة بشكل كلي أو جزئي، زيادة فعالية الطاقة.

منه فأن عمليات التخطيط العمراني المستدام[1] في الوقت الحاضر بمثابة جهود واعية ومشتركة والتي يمكن من خلالها تصور أو إعادة تصور شكل أية مدينة أو منطقة عمرانية ، أو أية منطقة توسع ومن ثم ترجمة ذلك التصور إلى أولويات للاستثمار في المنطقة، واتخاذ تدابير حماية البيئة، وإيجاد مناطق سكنية جديدة أو مطورة، والاستثمارات في مرافق البنية التحتية ، ومبادئ تنظيم استخدام الأراضي .

1-3 مستويات العملية التخطيطية للتجمعات العمرانية

للوصول إلى تخطيط عمراني مستدام لا بد من التعامل مع مستويات العملية التخطيطية وفق تدرجها والبدء من العام الى الخاص حيث عرفت العملية التخطيطية على أنها :

" عملية متدرجة حيث يتم الاتجاه من العام إلى التفصيلي بمعنى أن التدرج في العملية التخطيطية يتطلب استراتيجية على المستوى الوطني، فخططا إقليمية (على المستويين الإقليمي وشبه الإقليمي)، فمخططات هيكلية او عامة، فمخططات تفصيلية بأنواعها (مخططات سكنية مخططات صناعية، تنسيق مواقع... الخ

ويمكن تقسيم العملية التخطيطية إلى أربعة مستويات على النحو الآتي [2]:

1-3-1 المستوى الوطني والذي يتمثل باستراتيجية التنمية العمرانية الوطنية التي عرفت بأنها

تصور مستقبلي عمراني يضمن التوزيع المكاني المتوازن للسكان وفرص التنمية على الحيز الوطني، وهي حلقة الوصل بين الخطط القطاعية في الخطة الوطنية من جانب والخطط الإقليمية من جانب آخر، وتكون الحاجة إليها بسبب:

- الزيادة السكانية الكبيرة.
- ارتفاع نسبة الهجرة من المدن إلى الأرياف.
- تحقيق التنمية العمرانية المتوازنة بين المناطق.

كما تتلخص أهدافها في:

- رسم السياسات الإنمائية للحيز الوطني.
- الاستغلال الأمثل للموارد
- تقليص الفروق في مستويات ومعدلات النمو العمراني.
- التوسع في تنويع القاعدة الاقتصادية لمختلف المناطق بما يشكل الاستغلال الأمثل للموارد.
- تحديد مراكز النمو لنقل وتنسيق الجهود التنموية القطاعية لتحقيق التنمية العمرانية المتوازنة.
- تحقيق التكامل بين المراكز الريفية والحضرية.

[1] المصدر :برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية(المونل **"تخطيط المدن المستدامة ،توجهات السياسات العامة** " 2009، ص 7

[2] المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية- دليل إعداد المخططات الإقليمية- السعودية-2001

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أما مراحلها فهي كما يلي: أ – دراسة الوضع الراهن.

ب – تحديد الإمكانات والمحددات والمشكلات.

ج – اقتراح برنامج شامل للتنمية.

د – التنفيذ.

هـ– التقييم.

1-3-2 المستوى الإقليمي والذي يتمثل بالمخططات الإقليمية [1]

و يهدف إلى التعرف على أهم المشكلات في الإقليم ، وتحديد إمكانيات ومحددات التنمية في هذا الإقليم بهدف وضع استراتيجية إقليمية لتطوير المراكز الحضرية والريفية والارتقاء بها، وتحقيق التوازن في التوزيع المكاني للسكان ، وتوجيه الجهود التنموية للمنطقة في المستقبل ضمن سياسيات وأهداف استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية.

1-3-3 المستوى الهيكلي والذي يتمثل بالمخططات الهيكلية

يهدف إلى وضع التصور العام لتوزيع استعمالات الأراضي والأنشطة الرئيسية ، و بما يحقق الدور الوظيفي المحدد لها في المخطط الإقليمي، أي أن يتم تحديد ومعرفة الأنشطة المختلفة التي ستمارس على تلك البقع المنظمة وفق احتياجات المنطقة الحالية والمستقبلية ، وبما يحقق التوازن بين كافة الفعاليات ويلبي حاجات السكان والتصورات المستقبلية للتنمية العمرانية.

1-3-4 المستوى المحلي والذي يتمثل بالمخططات التنظيمية

وهو ترجمة لما ذكر أعلاه وفق مخططات تنظيمية لتجمعات ريفية محددة تهدف إلى تحديد الفعاليات المختلفة وارتباطها ببعض، وفق الأسس التخطيطية المعمول بها والبرنامج التخطيطي المعد لتلك التجمعات وتحديد الصفات العمرانية وفق النظام العمراني المحدد لكل منها.

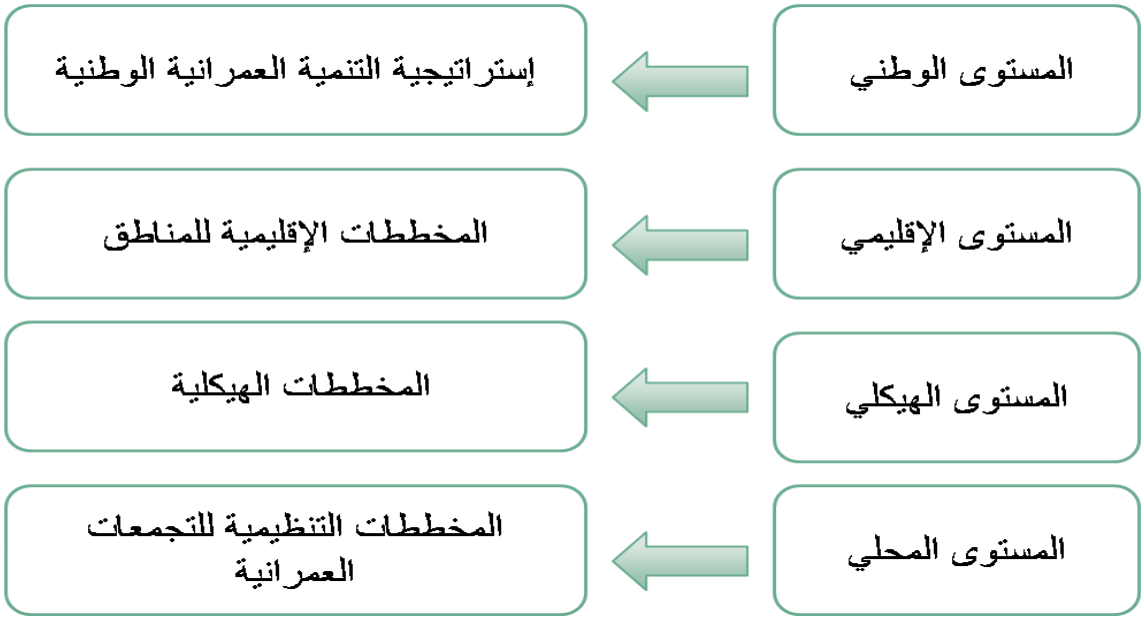
وعلى هذا الأساس فإن نقطة التلاقي بين الجهود المبذولة على المستويين الوطني (العام) والمحلي (التفصيلي) إنما تتمثل في المخططات الإقليمية التي هي حلقة الوصل بين استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية والمخططات الهيكلية، و العلاقة بين تلك المستويات والمسؤوليات لأسس العملية التخطيطية كما في الشكل رقم (3)[2].

[1] المصدر السابق

[2] المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية- **دليل إعداد المخططات الإقليمية**- السعودية-2001

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com



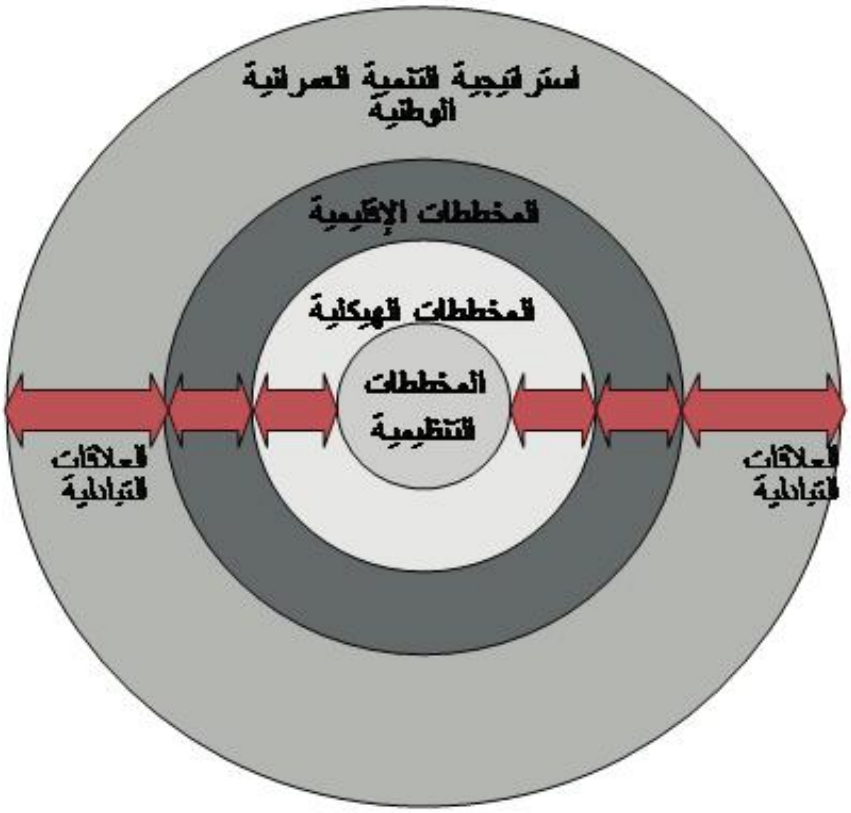
الشكل رقم 2 العلاقة بين المستويات والمسؤوليات [19]

1-4 العلاقة بين المستويات التخطيطية [1]

أن العلاقة بين المستويات التخطيطية تتمثل في إعداد استراتيجية تنمية عمرانية وطنية وفق التصور المستقبلي العام ، ثم مخططات إقليمية شاملة لمنطقة أو إقليم ما وفق أسس علمية صحيحة ومعلومات واقعية وواضحة ومخططات هيكلية تتضح من خلالها استعمالات الأراضي ومن ثم مخططات تنظيمية يتوضح من خلالها مناطق السكن والمناطق الحرفية والتوسعات والخدمات وفق نظام عمراني يتلاءم مع واقع التجمعات العمرانية وخصوصيتها، وتعمل هذه المخططات على المحافظة على مناطق السكن والمناطق الصناعية والزراعية والتجارية ومناطق التوسع والمناطق الخضراء ومنطقة الخدمات وتطويرها مستقبلا بما يلاءم عمليات التنمية ، وهذا يعني إمكانية تأهيل تلك المناطق واستثمارها بالشكل الأمثل لجعل التجمعات مناطق جذب وتمكين الأهالي من المشاركة في العملية التخطيطية وكذلك استغلال تلك الثروات لصالح القاطنين وإيجاد التوازن في كافة المجالات أثناء وضع تلك المخططات، أي أنّ العلاقة بين المستويات التخطيطية للتجمعات العمرانية هي علاقة تبادلية كما في الشكل رقم (4).

[1] المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية - **دليل إعداد المخططات الإقليمية**- السعودية-2001

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



الشكل رقم 3 العلاقة بين المستويات التخطيطية [19]

1-5 مفهوم التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي

تعتبر استعمالات الأراضي Land-use كما يقول Gallion [1] مفتاحاً لتخطيط المدينة Density is the key، وهي ترتبط بشكل وثيق بالتركيبة السكانية و الديموغرافية، وتؤثر على اختيار نوع السكن بشكل رئيسي ، وعلى تحديد مساحات الأراضي اللازمة للوظائف وفقاً لعدد السكان، كما تعد مقياساً للتوازن بين مختلف المناطق المخصصة للسكن والخدمات وتوفير محاور الحركة الملائمة لها.

كما يعرف التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي بأنه تقييم منهجي منظم للأرض واستخداماتها القائمة وللعوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية[2] بطريقة تساعد وتشجع مستخدمي الأرض على اختيار أنماط استخدام مستدامة تزيد من الإنتاج وتلبي حاجات السكان وتحافظ على البيئة .

كما أن عملية التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي هي جزء من عملية تخطيط شاملة تقوم بوضع التصورات المستقبلية للتنمية العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استخدامات الأرض المستقبلية.

[1] المصدر: الوكيل، شفق العوضي **"التخطيط العمراني"** القاهرة ، 2006،ص 10
2المصدر: الوكيل، شفق العوضي **"التخطيط العمراني"** القاهرة ، 2006، ص3

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1-5-1 أهمية التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي وأهدافه

ازداد الاهتمام بهذا النوع من التخطيط نتيجة للتضخم السكاني في العالم مع محدودية مساحة الأرض والموارد فظهر هذا التوجه لتحقيق العدالة الاجتماعية في توزيع الأعمال والخدمات والمساكن ولتحسين أوضاع الأراضي الزراعية والمحافظة عليها وتوجيه النمو العمراني بتغيير الوضع القائم للاستعمالات و مراعاة النقاط التالية:

- الزيادات المستمرة في أعداد السكان، لذلك فإن معرفة كيف يتزايد السكان وأين يتزايدون هي أمور مهمة بالنسبة لمخطط استعمالات الأراضي.
- محدودية مساحة الأرض في دول العالم المختلفة.
- المحافظة على الموارد الطبيعية بكل عناصرها.
- التغلب على الكثير من المشاكل التي تنجم عن التغير في أنماط استخدام الأراضي كالتنافس بين الاستخدامات المختلفة.
- تدهور الأراضي الزراعية ومصادر المياه والغابات وظهور الكثير من المشاكل الحضرية نتيجة الزحف العمراني الجائر.
- الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة والحاجة إلى مزيد منها نتيجة لزيادة عدد السكان.
- تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال توزيع الأعمال والوظائف لجميع المناطق.
- البحث عن الحلول المستدامة لإشباع الحاجات القائمة وتوجيه التنمية .

أما أهداف تخطيط استعمالات الأراضي المستدام فهي متعددة، ومن أبرزها[1]:

1-تقدير الحاجات الحالية والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على تلبيتها وإيجاد الحلول للمشاكل الحالية والمتوقعة.

2-وضع الحلول المناسبة للاستخدامات المتنافسة بين المصالح الفردية والعامة وبين الأجيال الحالية والمستقبلية.

3-حل مشاكل التجمعات العمرانية مثل تداخل استعمالات الأراضي، النمو المشوه لبعض الأحياء والقطاعات، مشاكل الطرق والمرور، ومشاكل البلدية القديمة.

4-حماية المناطق ذات الوضع الخاص، كالمناطق التاريخية والأثرية والمحميات الطبيعية

5- الموازنة بين التجمعات السكنية والمناطق العمرانية من ناحية الخدمات وخطط التطوير.

6- البحث عن الحلول المستدامة لإشباع الحاجات القائمة وتوجيه التنمية.

7- تحقيق التخطيط المتقدم والناجح والملائم لحاجات السكان ومشاكلهم.

8- الاستفادة من التجارب الدولية في هذا المجال.

[1] المصدر: A.K. Jain, " **Sustainable Urban Planning** " 2011,p8

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ونشير هنا إلى أهم مبادئ تخطيط استعمالات الأراضي الأساسية وهي[1]:

أ -مبدأ الاستخدام الأمثل : فكل قطعة أرض لابد أن تؤدي وظيفة معينة في الاقتصاد الوطني بما يخدم المصلحة العامة وتحقيق أقصى منفعة ممكنة مع التأكيد على التخطيط الحديث والمستدام، وهذا المفهوم نسبي فما هو أمثل في منطقة قد لا يكون كذلك في أخرى.

ب -مبدأ تعدد الاستخدام : بأن تتعدد استخدامات القطعة الواحدة خاصة حيث تندر الأراضي الجيدة والخدمات.

1-5-2 العوامل التخطيطية المؤثرة على مخططات استعمالات الأراضي

أظهرت الدراسات أن التمركز العمراني لابدّ وأن يتأثر بالعوامل المحيطة فالمجتمع الصناعي له عاداته وتقاليده وسلوكه وقيمه التي تختلف عن عادات وسلوك وقيم المجتمع الزراعي، ولا غرابة في ذلك، إذ أدرك الفلاسفة والمفكرون من فترة طويلة أن المدن وما في حكمها من التجمعات العمرانية ما هي إلا أوعية للقاطنين، والقاعدة أن محتويات الوعاء تأخذ شكل الوعاء ولهذا كان على المخطط أن ينظر إلى كل العوامل التي تؤثر في استعمالات الأراضي ومن أبرز هذه العوامل[2]:

أ- العوامل السياسية

لعل الحالة السياسية السائدة في أي بلد من بلدان العالم تلعب دورًا رئيسيًا ومؤثرًا على مجمل الحياة العامة لسكان ذلك البلد، حيث تمثل الإدارات والمؤسسات العامة الذراع التنفيذية للدولة التي بواسطتها وعبرها ترسم وتطبق سياساتها التنموية، ففي الأنظمة الديمقراطية وحيث يطبق نظام اللامركزية نجد المشاركة الحثيثة والواضحة من قبل المواطن في رسم سياسات المدينة والتجمعات السكنية بعكس الأنظمة المركزية .

على رأس هذه السياسات سياسة استعمالات الأراضي حيث تخضع هذه السياسات للمشورة والاستفتاء ويأخذ صانع القرار آراء المواطنين ويتأثر بها في محاولته لاسترضاء الناخبين الذين يعطيهم القانون حق التدخل والتأثير على مجريات الأمور، مما ينعكس ايجابيا على العملية التنموية ولا تقتصر الأنظمة اللامركزية[3] على عمليات صنع القرار الإداري فقط في السياسات التنموية وإنما يمكن أن تتعدد إلى أن تصل إلى اللامركزية المؤسساتية والمالية والاقتصادية كما هو مبين بالجدول رقم (2) .

مستويات من اللامركزية	الأهداف الرئيسية
اللامركزية في مستوى صنع القرار	تحسين آلية صنع القرار وتحقيق المساواة
اللامركزية الإدارية أو المؤسسية	تحسين كفاءة الإدارة و مستوى تقديم الخدمات
اللامركزية المالية	تحسين الأداء المالي من خلال زيادة موارد الدخل و الإنفاق بحكمة
اللامركزية الاقتصادية(أو لامركزية السوق على الرغم من	إيجاد بيئة أفضل للمشاريع الخاصة والتجاوب مع الاحتياجات

[1] المصدر: ادريخ، مجد عمر" **استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام** ..." رسالة ماجستير، فلسطين، 2005، ص29

[2] المصدر: غنيم، عثمان محمد "**تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري إطار جغرافي** " 2001،ص7

[3] المصدر : برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية(المونل)" **تخطيط المدن المستدامة :توجهات السياسات العامة**" 2009م ، ص 18-27

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أنها أحيانا تعتبر مستوى بحد ذاتها)	المحلية

الجدول رقم 2 مستويات اللامركزية وأهدافها [18]

ب- العوامل الاقتصادية

مع نمو واتساع المدينة تتعقد العلاقة بين قيمة الأرض واستعمالاتها وكذلك مع تغير الزمن تخضع استعمالات الأراضي للمنافسة الاقتصادية بين الاستعمالات المختلفة، من المنظور المادي الصرف الذي يبحث عن الربح المادي، لذا نجد أن الاستعمالات ذات العائد القليل تظل تتراجع لصالح الاستعمالات ذات العائد الأعلى، وخير مثال على ذلك تراجع الاستعمال الزراعي لصالح الاستعمالات الأخرى في كثير من المناطق وخاصة في غياب سياسة وطنية عامة، وفي غياب رقابة وضبط للأنظمة والقوانين التي تعمل على الموازنة بين الاستعمالات المختلفة لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على الموارد المتاحة للأجيال اللاحقة.

كما أن غياب سياسة وطنية لحماية الإنتاج المحلي دفع الناس إلى إيجاد السبل لتقليل نفقات الإنتاج والتي منها تداخل استعمالات الأراضي، فنجد الأبنية السكنية فوق الأبنية الصناعية والتجارية مما يوفر كلفة النقل والمواصلات والعمالة عن طريق تشغيل أهل البيت أضف إلى ذلك توفير كلفة الحراسة والأجور.

وقد أدى غلاء سعر الأرض إلى زيادة الكثافة السطحية (مساحة البناء مقسومة على مساحة الأرض) للأبنية وتلاصق الأبنية والتعدي على الارتدادات وبناء طوابق متعددة لإسكان الأبناء أو لتوفير أبنية للإيجار لتوفير مردود اقتصادي .

ت- العوامل الاجتماعية

للعوامل الاجتماعية أثرها الواضح على تمدد واتساع أطراف المدن، حيث يميل البعض إلى البناء الأفقي والمستقل، ويعزفون عن سكن الشقق والمجمعات السكنية ، وبعض أخر يلجأ للسكن العشوائي المخالف لعدة أسباب فتنقسم المدن إلى أحياء راقية وأخرى فقيرة ومعدومة وتبرز أيضا مناطق السكن العشوائي[1] والسكن المخالف و المناطق المكتظة غير الملتزمة بأنظمة البناء كالارتدادات والنسبة السطحية والنسبة الطابقية وارتفاع الأبنية و تنشأ المجتمعات الغير متجانسة وتنعكس أثارها على المخططات الهيكلية والتنظيمية وتطورها.

ث- العوامل الثقافية

تؤثر الثقافات السائدة في المجتمع على أنماط استعمالات الأرض التي تصبح جزءًا لا يتجزأ من الخلفية الثقافية للمجتمع والسكان، هذا بالطبع إذا سمح للمجتمع بالتأثير على هذه الأنماط ولم يتم صياغتها من جهات بعيدة عن ثقافات ومعتقدات الناس، فكلما كان المجتمع أكثر مشاركة في صياغة سياسات استعمالات الأراضي وتطبيق وتعديل هذه السياسات كلما عكست هذه الاستعمالات ثقافات وعادات وعقائد المجتمع وأمكن تطبيقها على الواقع والعكس صحيح.

[1] المصدر : برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية " **تخطيط المدن المستدامة :توجهات السياسات العامة** " 2009م ، ص 7

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ج- العوامل الطبوغرافية و التربة

حيث أن الأنشطة الحضارية تميل إلى المواقع السهلية والقريبة من طرق النقل حتى تحقق مبدأ سهولة الوصول إلى هذه الأنشطة والاستخدامات الأمر الذي نجم عنه تحول في أشكال المدن ونشوء مراكز عمرانية جديدة ويقصد هنا بالتربة التركيب والبنية و التي تحدد طبيعة الاستعمال فعلى سبيل المثال تحتاج المباني إلى تربة ممتازة ببنية قوية وقادرة على التحمل.

بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى قد تتأثر بها من :

- طرق المواصلات والنقل والتي عادة ما تفرض أنماطا معينة من الاستخدامات وتوجه امتداد وتحرك استخدامات الأرض الحضرية،
- عامل قيمة الأرض والذي يتفاوت تبعا للعرض والطلب والقرب أو البعد عن المركز والطبوغرافية والوظيفة والكثافة السكانية..الخ
- تأثير التغير في نمط الاستثمار السائد والمجاور.

نستنتج: أن كل تلك العوامل سواء الطبيعية منها أو الاقتصادية أو الاجتماعية تأثر على الأرض واتجاهات نموها وحجم هذا النمو والتغيير المصاحب في تشكيلها أو عملها حيث لا يمكن وضع أية دراسة عمرانية مستدامة من دون دراسة تلك العوامل وفهم طبيعة هذه التجمعات إضافة إلى:

1- مشاركة السكان في التخطيط والابتعاد عن المركزية الإدارية والمالية والمؤسساتيّة ، وفي كافة المراحل التخطيطية، وضمن الواقع المدروس بحيث تؤثر وتضع خبرتها في عملية التخطيط،

2- والا تكون العملية التخطيطية مجرد إدارة تتلقى السياسة التخطيطية وفق تصورات جامدة حسب تعداد سكني متوقع وبعيدة عن احتياجات القاطنين وثقافاتهم وتقاليدهم ودون معرفة حثيثة بطبيعة المنطقة المراد تنظيمها وخصوصيتها .

1-5-3 مؤثرات التخطيط العشوائي لاستعمالات الأراضي على تحقيق التنمية العمرانية المستدامة [1]

تؤدي عشوائية التخطيط لاستعمالات الأراضي إلى العديد من المخاطر الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتخطيطية أيضا، كما أنها تعمل على شيخوخة المدن والأحياء وتدهورها وطرد بعض الاستخدام الأقل منافسة مقابل الاستخدام الآخر كالتداخلات بين الاستعمالات الريفية والمدنية وخير مثال على ذلك التوسع العمراني على حساب الحزام الأخضر المحيط بالمدن وتغير صور المنظر الطبيعي له بسبب زحف العمران والمنشآت الحضرية ومن تلك المؤثرات:

أ- المؤثرات العمرانية وتشويه النسيج العمراني

يؤدي عدم الالتزام بسياسات مدروسة ومنظمة لاستعمالات الأراضي إلى تشوه النسيج العمراني في المدينة فإن عدم التزام صنّاع القرار والمخططين بتحديث المخططات التنظيمية وإعداد الدراسات الجديد للتجمعات الحديثة

[1] المصدر: علام، احمد خالد " **تخطيط المدن** " مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة ، 1991 ، ص327

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتنفيذها ضمن برامج زمنية محددة مدروسة وواقعية كل تلك العوامل تؤدي إلى الامتداد العشوائي للتجمعات وبالتالي تشوه صورة التجمع أولا والمدينة ثانيًا، مما يؤدي إلى شيخوخة المدينة وعدم الانسجام بين أنماط البناء المستخدمة بالإضافة إلى تغير الصفة العمرانية لهذا التجمّع.

ب- المؤثرات الاقتصادية[1]

يتم تحضير وإعداد المخططات الهيكلية والأنظمة التابعة لها من أجل تطبيقها على واقع الأرض والسكان، ويتم تحمل كلفة الإعداد والمتابعة من اجل رفاهية المواطنين، وتعتبر هذه المصاريف مهدورة جزئيًا إذا لم يتم الانتفاع بنتاجها والالتزام به، فعندما يحدد المخطط مناطق حظر بناء لأسباب اقتصادية أو إنشائية مثلا، ويتم تجاوز هذا الحظر فإن المجتمع والدولة يتحملان كلفة هما في غنى عنها، كما أن المواطن والدولة يتحملان كلفة إضافية لإيصال الخدمات، أو توفير البديل المناسب في حالة عدم إمكانية إيصال خدمات المدينة لهذه المناطق،
كما أن البناء والإنشاء المخالف سيكلف المواطن والدولة كلفة المتابعة القانونية والوقت الضائع في ذلك والخصومات والعداء بين المواطنين أنفسهم وبين السلطة الأمر الذي يعني الخسارة الاقتصادية للمجتمع كمحصلة حتمية. لذلك لا بد من تحقيق توازن بين مصلحة الفرد وبين التزامه بالمصلحة العامة.

ت- المؤثرات البيئية والصحية

يهدف التخطيط لاستعمالات الأراضي بشكل عام إلى توفير متطلبات الإنسان الآنية والمستقبلية بما يحقق الاستعمال الأمثل للأرض وعدم إلحاق الضرر بها، ولعل عدم التخطيط الجيد لاستعمالات الأرض والالتزام بهذه الخطط سيؤدي إلى ضرر بالغ في البيئة المحيطة، ففي المجال الزراعي سيتوجب العناية لحسن اختيار الأنواع من الأشجار والحشائش والأعشاب بقصد غرسها والسيطرة على كم وكيف إنتاجها أو لكي ترشد حسن اختيار مساحات الأرض المناسبة بقصد استصلاحها ومباشرة الزراعة فيها وفي المجال الصناعي مثلا يجب اختيار المواقع البعيدة عن المناطق السكنية لحماية الإنسان من الأضرار واختيار مناطق السكن في المنطقة الجبلية أو غير الصالحة للاستخدام الزراعي والمحافظة على الأراضي الصالحة للزراعة.
وفي المجال الخدمي يجب أن تراعى المركزية في التخديم واستخدام المباني المتعددة الوظائف ورفع مستوى الاكتفاء الذاتي للتجمعات بالحصول على الخدمات اليومية، بحيث تحقق وصولا أسرع و تخفيضاً مسافة الرحلات اليومية وذلك لتقليل الهدر في الطاقة وتخفيف نسبة الانبعاثات الغازية.
كما يتوجب تأمين حسن استعمال الأرض في الإنتاج والجدوى الاقتصادية والموازنة بين الإلحاح في طلب العطاء من الأرض وتحديد حيوية الأرض لكي تواصل العطاء أحيانًا أخرى باستغلال الموارد المتاحة والمتجددة من طاقات وغيرها.

ث- المؤثرات الأمنية

السياسة الرشيدة لاستعمالات الأرض يساهم في إنجاحها المؤسسات وقوى المجتمع، ومن المفروض أن توضع المخططات لتوفير الرفاهية والأمن والأمان للمواطنين، لذلك فإن عدم الالتزام بما تحدده هذه السياسات سيؤدي

[1] المصدر: صعيدي، فتح الله محمد " **تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم**" فلسطين ، رسالة ماجستير ، 2000 م، ص22

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للوقوع في المخاطر والمحظورات، فعندما يمنع أو يسمح استعمال معين يجب أن يكون بناء على شروط وقوانين توضع من قبل الأجهزة التي تعمل على حماية المواطن سواء من ناحية موقع المنشأة أو مواصفاتها أو التزامه بإتباع قواعد الأمان والسلامة [1]عند العمل أيضا

ج- <u>المؤثرات الاجتماعية</u>

تتبع المخاطر الاجتماعية من عدم التزام المواطنين بقوانين البناء والتنظيم وبخاصة فيما يتعلق بالارتدادات والبعد والحد بين كل قطعة أرض وأخرى و عدم الالتزام بالأنظمة والقوانين مما يهدد الأمن الاجتماعي ويضعف في عضد المجتمع ووحدته.

نستنتج: أن أي تقصير في إعداد المخططات الإقليمية والهيكلية و التنظيمية أو تحديثها سيكون له تأثير سلبي على التجمعات العمرانية لما تسببه من مخاطر بيئية واجتماعية واقتصادية بالإضافة إلى المخاطر العمرانية وتشوه النسج العمرانية بسبب الامتداد العشوائي للتجمعات وتغير الاستعمالات وفق تغير المتطلبات دون معايير تحكم تلك التغيرات ومنه فإن تحقيق تنمية مستدامة على مستوى العمران واستعمالات الأراضي يتطلب:

- ✓ تحديث المخططات التنظيمية وفق متطلبات النمو السكاني وتطور احتياجاته.
- ✓ إعداد الدراسات الجديد للتجمعات الحديثة وتنفيذها ضمن برامج زمنية محددة.
- ✓ مراعاة خصوصية التجمعات العمرانية أثناء تحديث ودراسة التجمعات الجديدة.
- ✓ الاستفادة من الموارد المتاحة وتطويعها في خدمة العمران.
- ✓ التأكيد على القوانين التي تنص على الالتزام بالأنظمة العمرانية وإتباع قواعد الأمن والسلام

1-6 نتائج الفصل الأول

إن وضع استراتيجية تخطيطية يتم فيها الاستعمال الأنسب للأرض والأكثر استدامة يتطلب:

1. التعامل مع مستويات العملية التخطيطية وفق تدرجها والبدء من العام إلى الخاص واعتبار المخططات الإقليمية هي حلقة الوصل بين استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية والمخططات الهيكلية.
2. تحديد نقاط القوة والضعف وأهم الفرص والتحديات من أجل استغلال نقاط القوة والإحاطة بنقاط الضعف وتقويتها والاستفادة من الفرص المتاحة وتجنب المعيقات والمحددات .
3. إشراك المواطنين في العملية التخطيطية وزيادة وعيهم لحجم المنفعة التي يمكن تحقيقها من وراء المشاركة والالتزام بالحلول المفروضة.
4. تحديث المخططات التنظيمية وفق متطلبات النمو و تطور احتياجاته وإعداد الدراسات الجديدة للتجمعات الحديثة وفق برامج زمنية محددة
5. مراعاة العوامل المؤثرة على الدراسات الهيكلية والتي تتمثل بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وصولا إلى عامل الطبوغرافية والتربة.

[1] المصدر غنيم، عثمان محمد **"تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري"** إطار جغرافي ،2001،ص16

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6. مراعاة خصوصية المنطقة أو التجمع و أن لا تكون الدراسة بعيدة عن احتياجات القاطنين وثقافاتهم وتقاليدهم
7. دراسة توزع الاستعمالات في المواقع المناسبة لها و اعتماد مبدأ الاستخدام الأمثل و تعدد الاستخدام لتحقيق العدالة في توزع الخدمات والوصول إليها.
8. اتخاذ تدابير حماية البيئة والموارد وتخطيط مرافق البنية التحتية بشكل بيئي ،والحد من التلوث من خلال
   - الحفاظ على البيئة الطبيعية وتطوير البيئة المصنوعة.
   - التوازن بين الموارد والطاقة من خلال الاستخدام السليم والمسؤول للموارد غير المتجددة.
   - مراعاة المستويات التخطيطية والمعمارية والاجتماعية والاقتصادية عند وضع أي دراسة جديدة أو تطويرية
9. تفعيل دور القوانين التي تنص على الالتزام بالأنظمة العمرانية وأتباع قواعد الأمن والسلام .

2- الفصل الثاني :استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي
2-1-تنظيم التجمعات العمرانية كأداة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسها على مخططات استعمالات الأراضي
2-1-1-تجربة Eco city planning في كولومبي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-1-2-تجربة منطقة العاصمة في مدينة ابو ظبي
2-1-3-تجربة منطقة w1-اللبليرمون في مدينة حلب
2-2-إستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة على مستوى مخططات استعمالات الأراضي
2-3-نتائج الفصل الثاني

2- الفصل الثاني: استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي

2-1 تنظيم التجمعات العمرانية كأداة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وانعكاسه على مخططات استعمالات الأراضي

مما سبق ذكره نجد أن تحقيق مبدأ الاستدامة و التنظيم العمراني المستدام على المستوى الهيكلي يتطلب تحديد مجموعة من النشاطات على المستوى العمراني والاقتصادي والطبيعي للتجمع، تهدف إلى تحقيق نمو عمراني يواكب تطور الاحتياجات السكانية بطريقة مستدامة لتحسين مستوى المعيشة لجميع المواطنين عبر تحسين الإدارة والخدمات و مرافق البنية التحتية ، بما في ذلك إمدادات المياه، وإدارة المخلفات، والنقل، وإمدادات الطاقة و توفير فرص الحصول على الأراضي أو المباني في مواقع مناسبة للتوصل إلى تحسين الأداء الوظيفي للمنطقة المراد تنميتها عمرانيا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وهناك العديد من التجارب و الاستراتيجيات العالمية التي تعتمد مبدأ الاستدامة في دراسة المواقع العامة ومخططات استعمالات الأراضي وبالأخص في المناطق التي تشهد كثافة سكانية عالية ومعظم هذا الدراسات تعتمد أسلوب green environment ومن تلك التجارب:

التجربة التخطيطية المستدامة	الموقع الجغرافي
Isk ander	ماليزيا
Omoja Neighbourhood	نيروبي
Buyukere Avenue	اسطنبول
Eco –cities Pearlsin the sea	الصين
Eco city planning	كولومبيا
منطقة العاصمة	ابو ظبي

الجدول رقم 3 بعض التجارب التي تراعي مبدأ الاستدامة في تخطيطها

حيث تم انتقاء بعض التجارب على المستوى العالمي والعربي وأخرى على المستوى المحلي لتحليلهم و الخروج بأهم المعايير والمؤشرات لوضع خطة عمل يتم من خلالها فهم وتحليل منطقتي الدراسة واقتراح استراتيجية لتنميتها وفق تلك المعايير والمؤشرات ومن تلك التجارب:

2-1-1 تجربة Eco city planning في كولومبيا

تعد هذه التجربة من التجارب التي تم دراستها بشكل بيئي ومستدام وقامت الدراسة على أساس مراعاة خصوصية الموقع من حيث البيئة المحلية (الساحلية) حيث توجد الشريحة المدروسة على سواحل البحر الكاريبي وضمن شواطئ كولومبيا

كما في الشكل رقم (1)[1] (La Cienega de Juan Polo north of La Cienega de La Virgen) تتقاطع هذه المنطقة مع منطقتي الدراسة كونها تعتبر منطقة زراعية تمتلك خصائص عمرانية اقليمية.

[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011, p 64

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الصورة رقم 1 موقع الشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

تبلغ مساحة الشريحة التي تمت عليها الدراسة حوالي 12 هكتار وتبلغ الكثافة السكانية الصافية حوالي 400 شخص في الهكتار تحتوي هذه المنطقة على مركز حيوي يخدم على مستوى المدينة إقليميا كما تتميز المنطقة بوجود مورد طبيعي متجدد (منابع غاز) تم استثماره في عملية التنمية.

الدراسة الأولية[1] للمنطقة لا تحقق المعايير البيئية والتخطيطية فلا محاور أساسية ولا مراكز خدمية كافية للتجمع ولا مناطق خضراء واضحة علماً أن المنطقة ساحلية محاذية لشريط بحري كما هو مبين بالصورة (2)(3) ولا وجود لتخطيط واضح المعالم (قطاعات أو مجموعات سكانية سليمة)، حيث تم الاعتماد على الخبرات المحلية السكانية في إنشاء المباني وخصوصا في القسم المساير للشريط البحري والذي تم إنشاءه يدويا وبشكل عشوائي، ولا نرى أي نوع من الاستفادة من عناصر الموقع أو العناصر البيئية والطاقات البديلة في الدراسة الأولية.

الصورة رقم 2 المخطط الطبوغرافي للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

الصورة رقم 3 الوضع الحالي للتجمعات السكنية للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

الدراسة الجديدة قامت على عدة مستويات لتحقيق أكبر قدر من الاستدامة و الاستفادة من العناصر البيئية[2]:

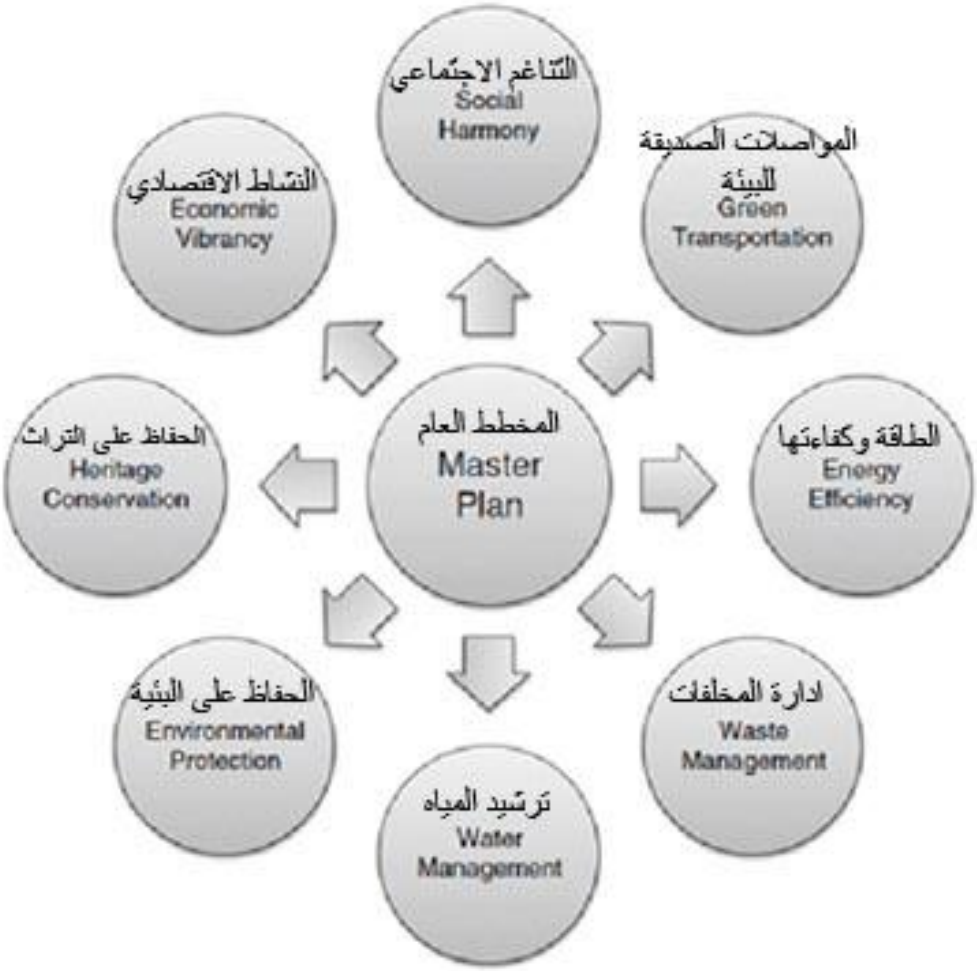
[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011, p 69

[2] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 201, p105

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1. المستوى الأول :شريحة الموقع العام المدروسة وتطبيق عناصر الاستدامة عليها (المسطحات المائية – مناطق خضراء– مولدات الطاقة الشمسية الجماعية على مستوى التجمعات – مولدات الرياح بالإضافة إلى استغلال الموارد المتاحة).
2. المستوى الثاني: مستوى المجموعات السكنية وكيفية توضعها ودراسة الفناءات المجمعة لها مع ملاحظة التركيز على التوجيه والأسطح الخضراء.
3. المستوى الثالث: الاهتمام بدراسة المراكز الحيوية والخدمية الموجودة ضمن المنطقة المدروسة.

أعدت الدراسة لتلبي المتطلبات السكانية والبشرية من خلال الاهتمام بالنواحي والعناصر البيئية ضمن المخطط العام كما في الشكل (5):



الشكل رقم 4 محاور التنمية على مستوى المخطط العام للشريحة المدروسة في كولومبيا[ترجمة الباحثة] عن [30]

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث تم تطوير الدراسة الأولية للشريحة المدروسة ودراسة نظام عمراني خاص بها يتم من خلاله تخفيض نسبة الكثافة من 400 الى 250 شخص في الهكتار ودراسة **استعمالات الأراضي** وتنظيم المعابر البيئية وفق خصوصية الموقع والتجمع كما هو مبين بالمخطط رقم (1) حيث تم[1]:

- إعادة تنظيم المناطق الساحلية ودراسة توزع السكن فيها وفق نظام عمراني جديد خاص بالمنطقة.
- تخفيض نسبة السكن الموجود ضمن الشريحة المدروسة.
- اعتماد أسلوب الجمع الشريطي للسكن والذي يحقق الفكرة الأساسية من المعابر البيئية.
- العمل على دمج و مزج المناطق الخضراء بالمساحات المائية والتجمعات السكنية لتعطي أجواء بيئية صحية.
- خلق مركز خدمي ترفيهي رئيسي مساير للشريط البحري.
- تخصيص مساحات لكي تكون مراكز خدمية وصحية وترفيهية للشريحة.
- إعادة تنظيم الشوارع لخلق ماهو أساسي منها وماهو فرعي.
- ربط الشريحة المدروسة بباقي المناطق والتجمعات المجاورة بشبكة مواصلات مدروسة.
- تخفيض المساحات التخديمية (الشوارع) والاعتماد على وسائل النقل البئية.

المخطط رقم 1 استعمالات الأراضي للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011,p76

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما تم تخصيص مساحة 2 هكتار **للمركز الخدمي** [1] للمنطقة ، واضافة عناصر بيئية وتفاصيل معمارية مستدامة تناسب الموقع الذي تم اختياره لهذا المركز وبإشراف مباشر على المسطحات المائية الشاطئية ويتضمن المركز مناطق خضراء ومنشآت خدمية ورياضية كما تم الغاء التجمعات السكنية ضمنه، وتم إضافة منشآت سياحية وترفيهية له بحيث ترضي الزوار بالإضافة إلى بعض الفعاليات التجارية الخفيفة، وفي القسم البعيد عن الشاطئ وزعت الفعاليات الخدمية بمحاذاة المعابر البيئية التي تضم المسطحات المائية والمناطق الخضراء كما هو مبين بالمخطط رقم (2) (3) :

المخطط رقم 2 موقع المركز الرئيسي والمراكز الثانوية ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

المخطط رقم 3 المركز الرئيسي للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

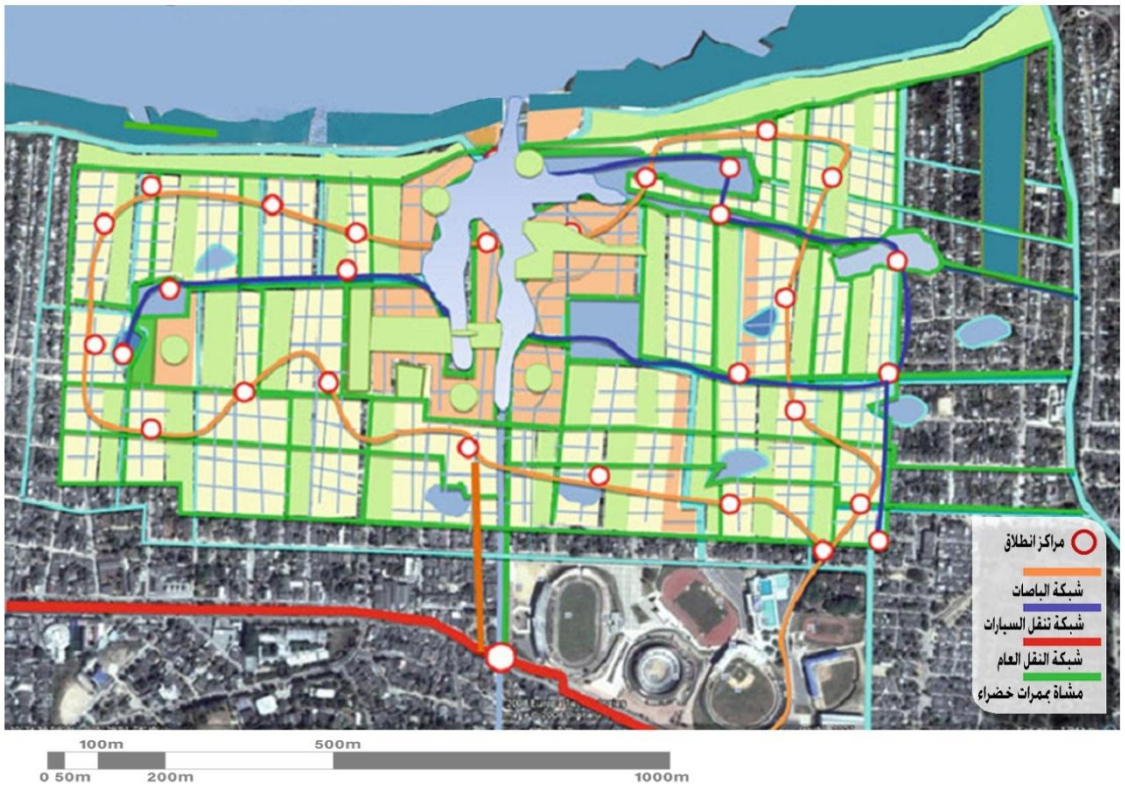
[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011, p77

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولم تقتصر الدراسة البيئية على اعادة صياغة توزيع استعمالات الأراضي والمراكز الخدمية ضمن الشريحة بل تمت على عدة اصعدة تحقق الاستفادة من المصادر الطبيعية والطاقات المتجددة وغير المتجددة والموارد المتاحة من خلال تحسين البنى التحتية والمرافق العامة وشبكات النقل والمواصلات وتوزع الساحات العامة والمساحات الخضراء بشكل مخدم للتجمعات السكنية كما يلي:

أ- **على صعيد النقل والمواصلات**[1]

قامت فكرة المخطط على تقليل المساحات المزفتة والاعتماد على المواصلات البديلة والايجابية وتشجيع استخدام وسائل النقل العامة من خلال خلق عدة مراكز انطلاق وربطها مع كافة الطرق الرئيسية و الأقليمية وتوزيعها بشكل متوازن ومخدم للتجمع بحيث تقلل حركة المركبات الآلية الفردية وتشجع المشي من خلال دراسة ممرات مشاة بيئة مشجرة كما هو مبين بالمخطط رقم (4)



المخطط رقم 4 شبكة النقل والمواصلات للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011,p78

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ب- على صعيد الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء[1]

تم الاستفادة من البيئة المناخية والبيئة العامة للحصول على الحل البيئي للمخطط العام من خلال اعتماد مبدأ المعابر الايكولوجية البيئية كما هو موضح بالمخطط (5) والشكل (6) وذلك من خلال:

- استجرار المياه المحلية لقلب التجمع السكني بشكل متوازن ومدروس.
- خلق رئات خضراء ضمن التجمعات السكنية بشكل متوازن ومخدم لكافة اجزاء التجمع
- اضافة الحدائق والملاعب في المركز الرئيسي للتجمع و ربط المنطقة بشبكة ممرات مشجرة وجذابة.

المخطط رقم 5 توزع المناطق الخضراء ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

الشكل رقم 5 تصور مبدئي لأحد المعابر البيئية ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

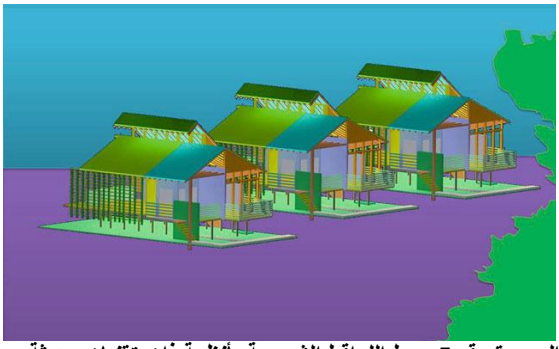
[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011,p75

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ت- <u>على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة</u> (البنية التحتية والمرافق -الطاقات المتجددة) [1]

تم إضافة عناصر تحقق الاستفادة من مبدأ الطاقات البديلة ضمن الموقع حيث تم الاستفادة من الطاقة الشمسية و دراسة توزيع اللواقط الشمسية على أسطح المنازل كما في الشكل (4) وربطها بوحدات تغذية ثانوية كما في الصورة (5) موزعة في الموقع ترتبط بوحدات رئيسية تقع على طرف التجمع تخدّم المنطقة بالطاقة الكهربائية .

الصورة رقم 4 توزع اللواقط الشمسية على أسطح المنازل ضمن الشريحة المدروسة في كولومبيا [30]



الصورة رقم 5 ربط اللواقط الشمسية بأنظمة ذات تقنيات حديثة مع البنية التحتية للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

كما تم دراسة توزّع عنفات الرياح على حدود التجمّع حيث أن المنطقة مفتوحة على الشاطئ وتتميز بسرعة رياح مناسبة لتوليد الطاقة الكهربائية ولم تقتصر الدراسة على الأستفادة من طاقة الرياح والطاقة الشمسية وانما تم التنقيب على الموارد الطبيعية ضمن الموقع والاستفادة منها والتي تتمثل بالإستفادة من خزانات الغاز في الموقع كما هو مبين بالمخطط رقم (6)

المخطط رقم 6 مراكز توزع وحدات التغذية الثانوية والرئيسية للاستفادة من الطاقات المتجددة والموارد المتاحة ضمن موقع الشريحة في كولومبيا [30]

[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all "**Eco-city Planning Policies**" Practice and Design. 2011,p 159

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ث- على صعيد التجمعات السكنية [1]

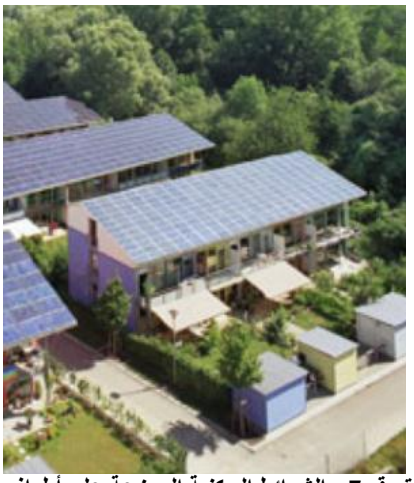
درست المجموعات السكنية بشكل مستدام حيث أضيفت المسطحات الخضراء والعناصر البيئية على معظم الشرائح المدروسة بعد ما تميزت تلك المجموعات بنوع من العشوائية في تجمعها واتصفّت ببساطتها والاعتماد على الخبرات المحلية في تنفيذها كما في الصورة (6).

تم تقسيم السكن في الدراسة الجديدة إلى ثلاث أنواع تم فيها الحفاظ على معظم المباني والمنشآت التي تحافظ على مبدأ المعابر البيئية وذات بنية عمرانية جيدة وهي

1. المجمعات السكانية على شكل مجموعات بحيث تنفتح على فناءات داخلية وتم إضافة عناصر خضراء على كل مجموعة
2. الشرائط السكنية الموزعة على أطراف المعابر البيئية كما في الصورة (7).
3. البلوكات السكنية المحاذية للشريط البحري و المتوضعة قرب أو على المسطحات المائية.

وتم تطبيق مبدأ المباني المتعددة الوظائف بحيث تحتوي على فعاليات تجارية و تعليمية وسكنية وأسطح خضراء.

الصورة رقم 6 التوزيع العشوائي للتجمعات السكنية في الدراسة الأولية للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]



الصورة رقم 7 الشرائط السكنية الموزعة على أطراف المعابر البيئية في الدراسة الجديدة للشريحة المدروسة في كولومبيا [30]

مما سبق نجد أن: القاعدة الأساسية في الدراسة تقوم على مراعاة معطيات الموقع والمناخ والبيئة السائدة في تلك المنطقة التي تعتبر معطيات المناخ الأساس الذي تقوم عليه عناصر الاستدامة ضمن الموقع.

حيث تم تطويع العناصر البيئية بشكل جيد ضمن هذه الدراسة سواء كانت المسطحات المائية التي تم استجرارها إلى قلب التجمع السكني أو المناطق الخضراء التي أضيفت للتجمع بشكل مدروس ومتوازن بالإضافة إلى الطاقات المتجددة التي تتجسد بالاستفادة من الطاقة الشمسية وطاقة الرياح والعناصر الطبيعية الموجودة ضمن الموقع (منابع الغاز) ودراسة محاور النقل والمواصلات بشكل صديق للبيئة.

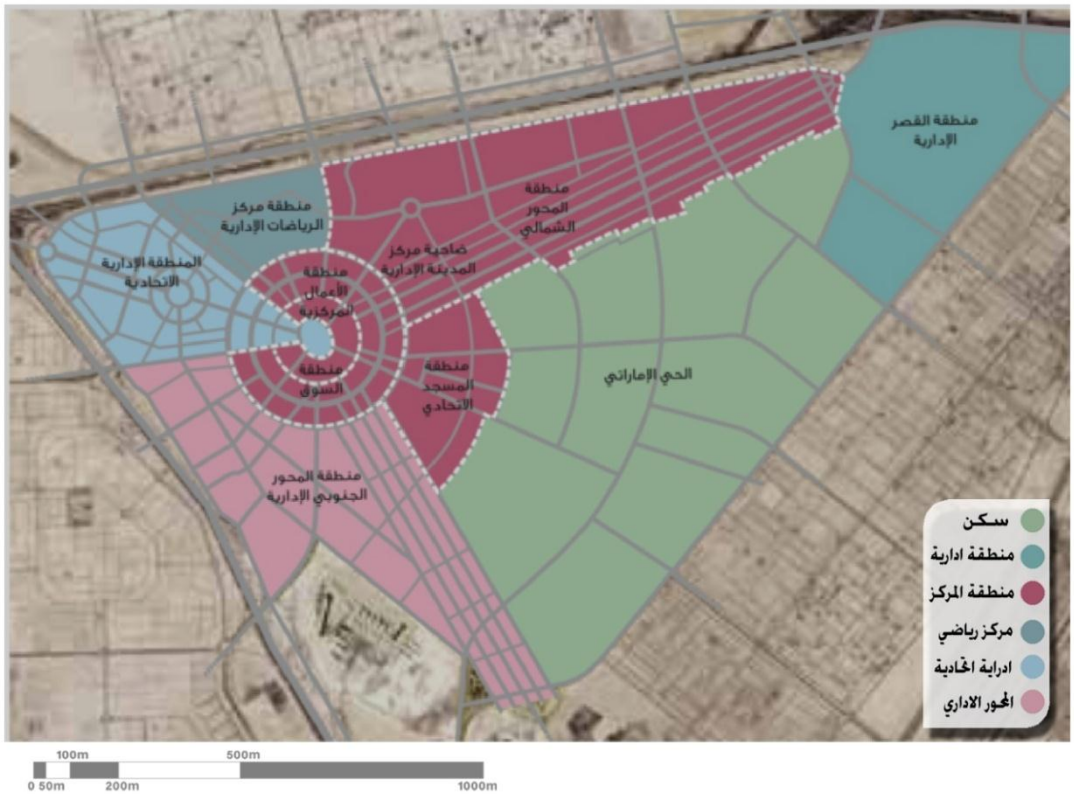
[1] المصدر: Chee Wong y – Tai, It all ",**Eco -city Planning Policies**" Practice and Design. 2011, p 69-159

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-1-2 منطقة العاصمة في مدينة أبو ظبي [1]

يعتبر مشروع منطقة العاصمة، الذي يمتد على مساحة 45 كيلو متراً مربعاً ويتوقع له أن يستقبل ما يصل إلى 370ألف ساكن ، من بين أكثر مشاريع التنمية العمرانية طموحاً التي يجري التخطيط لها في الإمارات.

تم الاستفادة من المقومات الأساسية للموقع من حيث مركزيته في المنطقة وسهولة الوصول إلى جزيرة أبوظبي من ناحية ، ومشروعات التطوير الجديدة في الأراضي الرئيسية، وكذلك قربه من الأحياء السكنية الحالية كما في المخطط (7).



المخطط رقم 7 مخطط هيكلي لمنطقة العاصمة في أبو ظبي [9]

تعمل منطقة العاصمة، بفضل التصميم الخاص **لاستخدام الأراضي**، على إرساء مناطق ومجتمعات حضرية عالية الجودة ومتعددة الاستخدامات تتيح للسكان والزوار سهولة الحركة والتنقل وترتكز على الهدفين الرئيسيين التاليين:

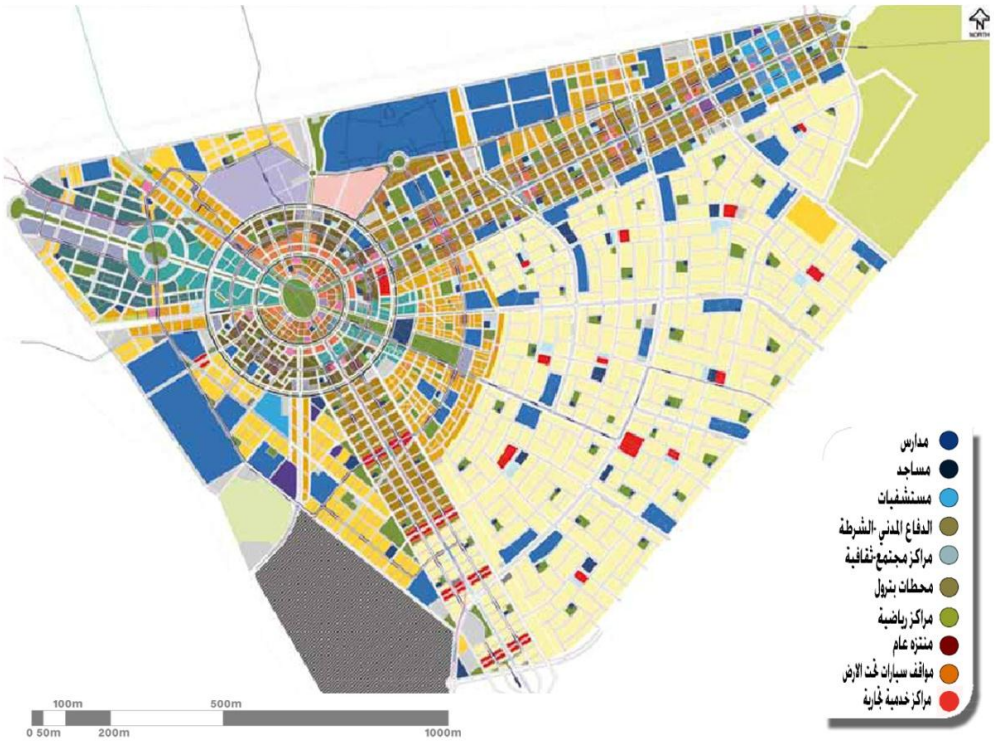
- إيجاد بيئة عمرانية جاذبة وحيوية ومستدامة تشتمل على مختلف الخدمات والبنية التحتية المطلوبة.
- ضمان تحول أبو ظبي إلى مدينة غنية بالثقافات المختلفة مع الحفاظ في الوقت نفسه على الثقافة والتراث المميزين للإمارات.

روعي تحديد مساحات الأراضي المختلفة بمرونة وفعالية بما يكفل تنفيذ عمليات التطوير السريعة مستقبلا حيث يحتوي المخطط الرئيسي على العديد من المرافق الخدمية المتكاملة الرامية إلى توفير الخدمات المطلوبة لسكان

[1] المصدر: مجلس أبو ظبي للتخطيط **"رؤية 2030 منطقة العاصمة"** خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009 ، ص 60

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

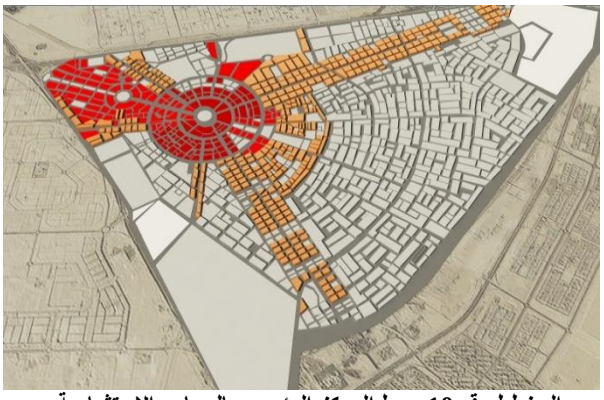
منطقة العاصمة، بما في ذلك المرافق التعليمية والصحية والاجتماعية، وخدمات الدفاع المدني والشرطة، إضافة إلى المراكز الترفيهية والثقافية كما في المخطط رقم (8)



المخطط رقم 8 استعمالات الأراضي لمنطقة العاصمة في ابو ظبي [9]

حيث تم دراسة **منطقة الأعمال المركزية (المركز الخدمي)** [1]في قلب منطقة العاصمة، تضم المنطقة العديد من مباني المكاتب والشقق السكنية ذات الكثافة العالية إلى جانب مجموعة من المرافق الخدمية والاجتماعية والثقافية موزعة على المحاور الرئيسية المؤدية لقلب التجمع كما هو مبين من المخطط رقم (9-10)[2]:

المخطط رقم 9 المركز الرئيسي المقترح ضمن المخطط العام لمنطقة العاصمة في أبو ظبي [9]



المخطط رقم 10 ربط المركز الرئيسي بالمحاور الاستثمارية الرئيسية لمنطقة العاصمة في ابو ظبي [9]

[1] المصدر: مجلس أبو ظبي للتخطيط ،رؤية 2030 منطقة العاصمة، خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009، ص 44-70

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتشكل المنطقة أكبر تجمع لمباني المكاتب والشقق السكنية متعددة الاستخدامات وعالية الكثافة خارج جزيرة أبوظبي توفر احتياجات المقيمين في منطقة العاصمة والمناطق المجاورة ويتمثل أحد المبادئ الموجهة لمنطقة الأعمال المركزية في تكامل استخدام الأراضي وشبكات النقل مدعومة بالتصاميم الحضرية الرامية إلى تعزيز حركة المشاة وإرساء الساحات المفتوحة النابضة بالحركة والنشاط بهدف إقامة مراكز مجاورة عالية النشاط والحيوية وعلى كافة الأصعدة .

أ- **على صعيد النقل والمواصلات**[1]

تم الاستفادة من الشكل المثلث للموقع مما أمكن صياغة مشاريع تطويرية حول خطوط نقل عالية القدرة، ومن ثم إنشاء مجموعة من المحاور الرمزية التي تلوح للعيان وتعمل على ربط الساحات والمعالم المدنية المهمة بحيث تنتهي إلى ساحة مدنية مركزية ترمز إلى الدولة .

حيث تقوم خطة شبكة النقل العام بدور مهم في تحديد استخدام الأراضي وحجم الكثافة السكانية وحركة المشاة وطبيعة المنطقة بالإجمال، إذ تم تصميم الشوارع في منطقة العاصمة لتحقيق أقصى استفادة ممكنة من المساحة الكائنة على يمين الطريق ووضع بعض الخدمات العامة المختارة أسفل الطرق، في حين تتيح الأبنية ووسائل التظليل أقصى درجة ممكنة من حماية الشارع وممرات المشاة بهدف تشجيع المشي و خاصة لمسافات قصيرة و إرساء مخطط شوارع مريح و مترابط وفقاً لمتطلبات السكان كما هو مبين بالصورة رقم(8)(9).

الصورة رقم 8 تصور مبدئي لأحد محاور النقل وربطه مع محاور المشاة في منطقة العاصمة في أبو ظبي [9]

الصورة رقم 9 تصور مبدئي لأحد محاور النقل وربطه مع ممرات المشاة في منطقة العاصمة في أبو ظبي [9]

كما تم تصنيف الشوارع وفقاً لتسلسل يتضمن الشوارع الرئيسية والفرعية (التي تربط الشوارع الرئيسية مع المناطق السكنية) بالإضافة إلى الشوارع المحلية، وتمت صياغة هذا التصنيف بالاعتماد على نماذج وضعت بعناية وفقاً لعدة عوامل من بينها حجم مرور السيارات المتوقع والرغبة بإرساء مخطط تصميم شوارع عالية الجودة والتكفل بإضفاء قدر أكبر من الراحة لكافة مستخدمي هذه الشوارع.

[1] المصدر: مجلس أبو ظبي للتخطيط"**رؤية 2030 منطقة العاصمة**" خلال فترة ما بين فبراير 2008 و مارس 2009، ص36

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما يشمل نظام المواصلات على وسائل نقل بديلة تعمل على التقليل من هدر الطاقة وتبديدها مثل شبكة القطار السريع، وشبكة المترو، وشبكة الترام، بالإضافة إلى شبكة من الشوارع والطرق الجانبية المتصلة ببعضها البعض بشكل منتظم كما مبين بالجدول (4)[1].

شبكة القطار الخارجية	**شبكة المترو**	**شبكات القطار الكهربائي (الترام)**
تعمل شبكة القطار على ربط منطقة العاصمة مع مدينة العين ودبي ومطار أبو ظبي والوصول إلى مركز مدينة أبو ظبي ويوفر مركز المواصلات متعدد الأنماط تقاطعاً عصرياً ومتطوراً لشبكة قطار المترو والقطار السريع والترام والحافلات وسيارات الأجرة، فضلاً عن أنه سيكون نقطة محورية للوصول إلى المناطق المخصصة للمحلات والمكاتب ذات الكثافة العالية ضمن منطقة الأعمال المركزية.	تتواجد محطات المترو في أماكن سهلة الوصول وعلى مقربة من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية، الأمر الذي يتكفل بحصول الشريحة الأكبر من السكان على هذه الخدمة السريعة والمتطورة وتقليل الاعتماد على السيارات أثناء التنقل وتتضمن مشاريع التطوير المقامة عند كل محطة من محطات المترو توفير خدمات تنقل يسيرة ومريحة إلى جانب تلبية مجموعة واسعة من المتطلبات والخدمات مثل المساكن والمحلات والتسوق والمكاتب وخدمات المجتمع.	تتكفل شبكة الترام الواسعة والمتصلة مع بعضها البعض عبر أغلب مناطق المدينة بوصول كافة المقيمين إلى جميع مناطق العبور والتنقل بفترات قصيرة

الجدول رقم 4 خطوط النقل الجديدة المقترحة لمنطقة العاصمة في ابو ظبي - عمل الباحثة عن [9]

بالأضافة إلى دراسة جسر جديد صوب مدينة خليفة (أ) إلى الشمال وإلى مدينة محمد بن زايد إلى الغرب يخفف الضغط عن الشارع الوسطي في المدينة ويأمن الوصل السريع بين المدينتين.

[1] المصدر: مجلس أبو ظبي للتخطيط **"رؤية 2030 منطقة العاصمة"** خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009، ص40

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث تم توزيع هذه الشبكات بحيث تكون متوازنة ومخدمة للشريحة المدرسة كما هو مبين بالمخطط رقم (11)

المخطط رقم 11 شبكة المواصلات لمنطقة العاصمة في ابو ظبي [9]

ب- على صعيد الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء [1]

تم تصميم منطقة العاصمة لتمكين المقيمين من التمتع بأقصى قدر من بيئة عالية الجودة من خلال نظام ساحات مفتوحة, ومناطق خضراء مترابط مع بعضه البعض حيث تم دراسة الساحات المفتوحة و المناطق الخضراء ضمن المدينة وفقاً لمعايير متوازنة صريحة مع الأخذ في الاعتبار المساحة الاجمالية للأرض وعدد السكان في الجوار، وتتيح منطقة العاصمة قرابة هيكتار واحد من الساحات المفتوحة لكل ألف شخص، وهو الأمر الذي يشكل مطلباً حيوياً لبيئة عمرانية ذات كثافة سكانية عالية من جانب، ويقدم خياراً أفضل بكثير مما هو متاح في الكثير من أرقى المدن العالمية من جانب آخر.

كما تم الأخذ في الاعتبار ظروف البيئة المحلية وندرة المياة النقية لذلك أوصى المخططون باعتماد الأسطح الخضراء المزودة بنباتات تستهلك القليل من المياه.

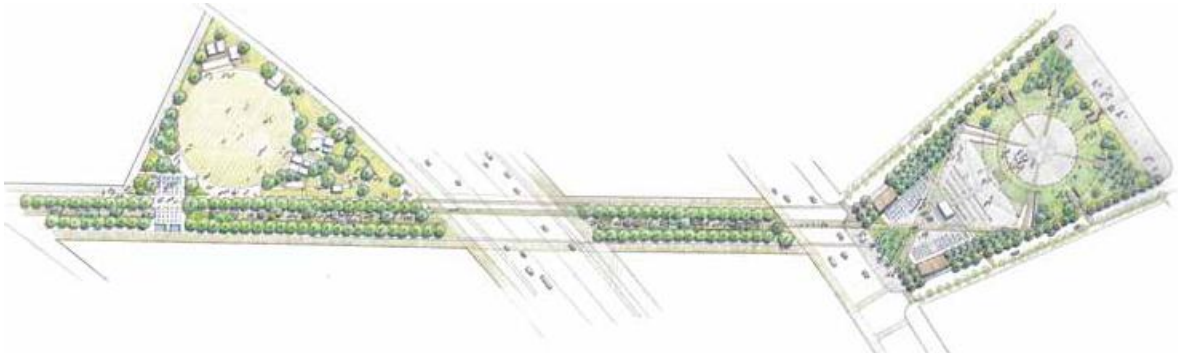
[1] المصدر: مجلس ابو ظبي للتخطيط "**رؤية 2030 منطقة العاصمة**" خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009 ، ص50

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتم تصنيف المناطق الخضراء كمناطق ذات استخدام منخفض ومتوسط وعالٍ للمياه، حيث يرتبط كل مستوى بأهداف ومبادئ توجيهية زراعية كما هو مبين بالمخطط رقم (12) .

المخطط رقم 12 توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء ضمن منطقة العاصمة في ابو ظبي [9]

ويتضمن نموذج التخطيط المتكامل والموحد تنوعاً في أشكال وأنماط الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء بهدف تعريف وتحديد شبكة الساحات العامة المتصلة مع بعضها البعض والتي تتضمن منطقة للمشاة على يمين الطريق وممرات المواصلات العامة وطرق سير الدراجات الهوائية والمتنزهات والساحات المفتوحة الخاصة والتي تتيح للمقيمين الوصول إليها بسهولة ودون أي عناء كما هو موضح بالشكل رقم (6).



الشكل رقم 6 تصور مبدئي لأحد الممرات المشجرة التي تربط بين الساحات المدَنية في منطقة العاصمة في ابو ظبي [9]

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

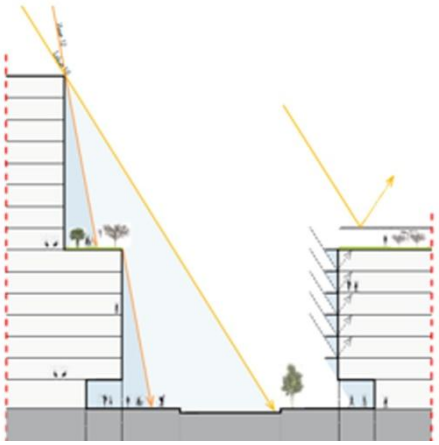
ت- <u>على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة</u> (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة) [1]

اعتبرت الدراسة عامل الاستدامة من المتطلبات الأساسية لتصميم منطقة العاصمة، حيث استندت المبادئ الأساسية للجوانب الهندسية من تلك الخطة إلى تحقيق التهوية الطبيعية والحد من الآثار السلبية للحرارة من خلال نظم متطورة ومتكاملة من المظلات ووحدات التهوية في جميع المناطق الحضرية، بالأضافة إلى توفير مداخل للتهوية الطبيعية في واجهات المباني، والتي تشكل بدورها بديلاً عن نظام التهوية الميكانيكي خلال فصل الشتاء، و تم تعزيز **نظام الأستدامة** في المنطقة ضمن الفئات التالية:

- الحماية من الشمس
- تصميم الأسطح
- أنظمة الجدران
- التهوية الميكانيكية
- الطاقة الشمسية

كما تم الأستفادة المثلى من **<u>الطاقات المتجددة</u>** لتخفيض استهلاك الطاقة ومراعات معايير الأداء للمباني وصولا لمبانٍ عالية الأداء وفق عدة نقاط:

- تحويل الطاقة الشمسية التي تستقبلها واجهة المباني إلى لون من الطاقة المفيدة مثل الضوء أو الطاقة الكهربائية للاستفادة المثلى من مصادر الطاقة المتجددة
- اختيار المواد والألوان حيث تلعب الأسطح ذات الألوان المضيئة والمشعة دوراً أفضل في انعكاس أشعة الشمس، الأمر الذي يعمل على تخفيض الحرارة التي تمتصها السطوح كما في الشكل رقم(7).
- زيادة عملية العزل للاسطح والجدران واعتماد النوافذ على زجاج قادر على التحكم بالحرارة يتيح تسلل كمية كبيرة من الضوء ومرور نزر يسير من الطاقة الشمسية.



الشكل رقم 7 بعض التطبيقات على المباني للوصولا لمباني عالية الأداء [9]

كما تم دراسة أنظمة خاصة لجمع المخلفات وفصلها وايجاد مراكز خاصة بإعادة التدوير قريبة من الأماكن الخدمية لتشجيع الأفراد وربات البيوت على عملية إعادة التدوير.

[1] المصدر: مجلس ابو ظبي للتخطيط **"رؤية 2030 منطقة العاصمة"** خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009، ص112

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ث- على صعيد التجمعات السكنية [1]

تم دراسة أحياء سكنية متميزة وفق نظاع عمراني خاص بالمنطقة تضم هذه الأحياء خيارات متنوعة من المساكن بدءاً من الفيلات المصصمة لعائلة واحدة والمنازل الصغيرة والمساكن المتراصة وصولاً إلى المجمعات السكنية وبما يوفر بدائل سكن متعددة ويحافظ في الوقت ذاته على الطابع الهادئ للمنطقة كأحياء سكنية.

كما يهدف المخطط الرئيسي إلى أن تُظهر خطوط اصطفاف المباني على جهة الرصيف تنوعاً في الدور الذي تلعبه واجهات المباني في تجسيد أنماط الشوارع المتنوعة كما في الصورة (10)(11).

الصورة رقم 10 وحدة أساسية متكاملة ضمن منطقة العاصمة في أبو ظبي [9]

الصورة رقم 11 مركز خدمي ثانوي على مستوى الوحدة الأساسية ضمن منطقة العاصمة في أبو ظبي [9]

مما سبق نجد: أنّ الدراسة شملت كافة جوانب التخطيط والتصميم بما فيها تعريف وتحسين استخدام الأراضي ومتطلبات التطوير والتنظيم العمران حيث تم :

التأكيد على معايير وقياسات الاستدامة لنماذج النقل وتطوير البنية التحتية والاهتمام بإرشادات الأمن والسلامة من خلال اعتماد الدراسة تخطيط حضري يلبي متطلبات التنقل والمشاة الصديق للبيئة والتوزيع الأمثل للمراكز الخدمية والأدارية فضلاًعن دراسة مبانٍ تتطلب كفاءة في استخدام الطاقة وأنظمة تبريد وأنظمة الري المتطورة التي تعتمد على أسلوب مبتكر في استخدام المياه للحد من الأثر السلبي على البيئة .

[1] المصدر: مجلس ابو ظبي للتخطيط **"رؤية 2030 منطقة العاصمة"** خلال فترة ما بين فبراير 2008ومارس 2009، ص88

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

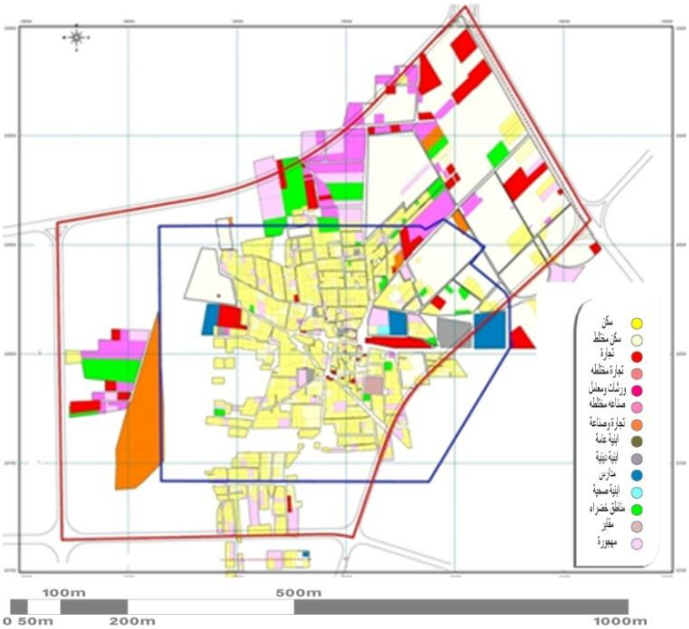
3-1-2 تجربة منطقة w1- اللبليرمون في مدينة حلب [1]

تقع منطقة w1- اللبليرمون في الجهة الشمالية الغربية من مدينة حلب على امتداد منطقتي الدراسة وتمتلك نفس الخصائص العمرانية لهما وتحقق إشرافاً نحو المدينة كما هو موضح في المخططين (13)(14)

المخطط رقم 13 موقع منطقة w1-اللبليرمون ضمن المخطط التنظيمي لمدينة حلب [20]

المخطط رقم 14 حدود المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون [20]

تبلغ مساحة الأرض 336 هكتار وتبلغ الكثافة السكانية 400 نسمة في الهكتار في البليرمون و في منطقة W1 كثافة سكانية قليلة منتشرة بشكل أفقي على جزء من مساحة الأرض يقتصر استعمالات الأراضي للمنطقة في جزئها الأعظم في الوضع الراهن على التجمع السكني لقرية البلليرمون، وبقية الأرض فارغة نسبيا بدون إشغالات كما هو مبين بالمخطط رقم (15).



المخطط رقم 15 الاستعمالات الموجودة وفق الوضع الراهن لمنطقة w1-اللبليرمون [20]

[1] المصدر: المذكرة التفسيرية الحسابية -لمنطقة التوسع W1 – البلليرمون- وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية والعمرانية الحديثة - جامعة حلب-2009 ص1-19

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تتميز المنطقة بأنها مرتفعة نسبيا نسبة لمدينة حلب وتحقق إشرافاً نحو الجوار تمت دراسة وتطويع العناصر البئية وتقييم الواقع الراهن للأرض و تحديد المعوقات والمشاكل ووضع نقاط القوة المتعلقة بالحل المقترح حيث تم [1]:

- استيعاب عدد السكان من خلال وضع ضابطة بناء معينة تؤمن لهم أيضاً المناطق الخضراء التي تخفف من التلوث و تلبي احتياجاتهم.
- تخفيض الكثافة السكانية في الدراسة الجديدة إلى 200 نسمة في الهكتار
- مراعاة المخطط الطبوغرافي اثناء وضع الدراسة
- تأمين شبكة الطرق النافذة والمترابطة والمتوافقة مع الوضع الطبوغرافي كما في الشكل (16).

المخطط رقم 16 المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون [20]

[1] المصدر: وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية والعمرانية الحديثة -المخطط التنظيمي المقترح لمنطقة التوسع W1 – البلليرمون –جامعة حلب 2009

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما تم الأخذ بعين الأعتبار قلة الخدمات (بنية التحتية، خدمات اجتماعية، ابنية التعليم،الاسواق المحلية)، بالأضافة الى نقص الحدائق، و سوء حالة الطرقات)، حيث درست المراكز الخدمية الثانوية منها والرئيسية في المخطط بشكل متوازن ليّخدم المنطقة بشكل عادل وليحقق الوصول السهل والسريع إلى كافة الفعاليات من خلال :[1]

- تأمين الخدمات حسب الأولويات التعليمية والصحية أولاً وبعدها الاجتماعية وبالتالي تحسين الوضع الاجتماعي العام والقضاء على الجريمة الناتجة عن التدهور الاجتماعي و الجهل.
- تأمين البنية الخدمية على مستوى الوحدات الأساسية والأحياء بالإضافة الى الاهتمام بمناطق الاستثمار وخدمة القطاع على المحاور الرئيسية باعتماد مبدأ المباني المتعددة الوظائف يتم الوصول إليها عبر ممرات مشاة مدروسة وبالتالي تخفيض رحلات النقل الآلية كما في الشكل (17).

المخطط رقم 17 توزع الخدمات في المخطط التنظيمي لمنطقة w1-اللبليرمون [20]

[1] المصدر: وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية والعمرانية الحديثة -المخطط التنظيمي المقترح لمنطقة التوسع W1 – البلليرمون –جامعة حلب 2009

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما تم مراعاة البعد الاقليمي حيث تم خلق مراكز خدمية على مستوى المدينة على المحور الاقليمي الذي يحد المنطقة من الجهة الشمالية الشرقية وتطويع عناصر الموقع والموارد المتاحة في المنطقة ماامكن ذلك لتحقيق دراسة عمرانية بيئية على عدة اصعدة:

أ- **<u>على صعيد النقل والمواصلات</u>**

يحد الأرض من جهاتها الأربعة شوارع رئيسية للحركة تصلها بالمحاور النقل الرئيسية للمدينة تحد المنطقة من الشمال الشرقي الطريق الرئيسي الذي يصل حلب بمدينة غازي عنتاب ويتوقع ان يكون محورا اقليميا على مستوى المدينة.

يبلغ عرض الشوارع في معظمها 9-10 م، وهناك بعض الشوارع بعرض 4 م، وأخرى بعرض 5 م، أما بالنسبة للشوارع المحيطة فيتراوح عرضها بين 40م للشوارع الرئيسية وتعتبر شبكة الحركة في معظم الأرض منظمة بشكل عفوي وعشوائي يحاكي مخططات الملكية الأصلية لها المخطط رقم (18-19) حيث تم تطوير شبكة المواصلات في المنطقة من خلال دراسة الكثافات المرورية وتحديد عروض الشوارع وفق تدرج هرمي يقلل من المساحات الزفتية ويراعي:

- أخذ مسارات الشوارع والطرق الرئيسية والفرعية بعين الاعتبار حيث أمكن ذلك وهذا للاستفادة من البنى التحتية المتوفرة[1] وربطها بشبكة مدروسة ومخدمة لجميع اجزاء المنطقة .
- تخفيض مسافات التنقل بين المباني السكنية وكافة فعاليات المنطقة ، وتأمين ممرات مشاة آمنة من خلال فصلها -ماأمكن- عن طريق السيارات

المخطط رقم 18 توزع الشوارع وفق الوضع الرهن لمنطقة w1- اللبليرمون [20]

المخطط رقم 19 توزع الشوارع وفق المخطط التنظيمي w1- اللبليرمون [20]

[1] المصدر: المذكرة التفسيرية الحسابية -لمنطقة التوسع W1 – البلليرمون- وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية والعمرانية الحديثة - جامعة حلب-2009 ص32

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ب- <u>على صعيد الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء</u> [1]

تمت دراسة المناطق الخضراء بحيث تؤمن الانفتاح على التجمعات السكنية لتشكل رئات خضراء لتلك التجمعات، وتراعي الظروف المناخية للمنطقة كما تم تصنيف تلك المناطق وفق تدرج يراعي مختلف الاعمار من خلال الاهتمام بدراسة حدائق بالقرب من المساحات المخصصة لرياض الاطفال ومراكز الابنية التعليمية للمرحلة الاساسية وايجاد مساحة مخصصة للملاعب تخّدم على مستوى المنطقة وبعض المناطق الخضراء التي يمكن ان توظف كحدائق عامة كما في الشكل رقم(20).

المخطط رقم 20 توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء في منطقة w1-اللبليرمون [20]

ت- <u>على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة</u> (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة)

اقتصرت تلك الدراسات على التخفيض من الهدر في الطاقة واستنزاف الموارد المتاحة فقط من خلال:

- التخفيف من الهدر الناتج عن انتهاك مرافق البنية التحتية والمتعلق باستهلاك الكهرباء والمياه حيث أن أراضي القرية مغذاة بمياه عذبة عبر خط رئيسي أما باقي مناطق التوسع فهي مخدمة بشكل جزئي و غير كافي وكذلك الحال بالنسبة للصرف الصحي والكهرباء وبالتالي تخفيض الحمل عن استهلاك الموارد الطبيعية بشكل غير مستدام وعشوائي
- تخفيض استهلاك الطاقة من خلال التوجيه المناسب للمباني والواجهات وذلك بأخذ موضوع التشميس بالحسبان

1 المصدر: وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية والعمرانية الحديثة -- المخطط التنظيمي المقترح لمنطقة التوسع W1 – البلليرمون –جامعة حلب 2009

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ث- **دراسة التفاصيل التخطيطية المستدامة للتجمعات السكانية المستدامة**

ان تدهور الحالة الإنشائية بنسبة 75% من المباني دعا إلى إعادة النظر بالمباني الموجودة وهدم ما هو سيئ منها وتدعيم باقي المباني التي تم المحافظة عليها.

تم تخفيض نسبة الكثافة من 400 الى 250 شخص في الهكتارو دراسة المجموعات السكنية بحيث تحقق الانفتاح على المناطق الخضراء، بالأضافة الى تطبيق مبدأ المباني المتعددة الوظائف على امتداد الشوارع الرئيسية والتي تحتوي على فعاليات تجارية وسكنية، و تحسين الظروف السكنية والتي تتمثل في النقص في البنية التحتية الخدمية والتقنية وعلى كافة المستويات من تعليمي و صحي و اجتماعي وكذلك على مستوى المناطق الخضراء.

تعد هذه التجربة من التجارب التي تم دراستها بشكل بيئي مبسط حيث قامت الدراسة على اساس مراعاة البيئة المحلية والمحددات الموجودة ضمنها من خلال:

- استيعاب عدد السكان من خلال وضع ضابطة بناء معينة تؤمن لهم أيضاً المناطق الخضراء التي تخفف من التلوث و تلبي احتياجاتهم.
- تأمين البنية الخدمية على مستوى الوحدات الأساسية والأحياء والاهتمام بمناطق الاستثمار على المحاور الرئيسية
- تأمين الخدمات حسب الأولويات التعليمية والصحية أولاً وبعدها الاجتماعية.
- تأمين خدمات البنية التحتية للسكان على كافة الأصعدة وبشكل صديق للبيئة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

	تجربة لادايكوبلان في كاليفورنيا[30]	تجربة منطقة العاصمة في ابو ظبي[9]	تجربة منطقة بالليرمون في حلب[20]	نتائج التحليل
الفكرة الاولية	– دراسة التجمعات على شكل شريطي – الاستفادة من خصوصية الموقع وفكرة المعابر الايكولوجية. –التعامل مع الأرض وكأنها خالية من الفعاليات وتحديد حدود واضحة للشريحة. – دراسة نظام عمراني جديد يأخذ: • خصوصية الموقع • المناخ • تخفيض الكثافة السكانية تبعا لخصوصية المنطقة • ---	–دراسة التجمعات على شكل مركزي شعاعي – الاستفادة من خصوصية الموقع وفكرة المعابر المركزية والمواقع التابع . – الاستفادة من مقومات التجمعات العمرانية لمحيطة – دراسة نظام عمراني جديد يأخذ: • خصوصية الموقع • المناخ • الكثافة السكانية العالية تبعا للخصوصية لمنطقة • ----	– دراسة التجمع على نحو مختلط – الاستفادة من خصوصية الموقع و طوبوغرافيته –التعامل مع الأرض بالاستفادة لأقرب حد من الواقع الرهن وسد الجيوب الفارغة ضمن المخطط التنظيمي – دراسة نظام عمراني جديد يأخذ: • خصوصية الموقع • المناخ • استيعاب عدد السكان بوضع ضابطة بناء معينة • مراعاة الواقع الراهن للمباني المحافظ عليها	اعتمدت التجارب على عدة محاور: –وضع أنظمة عمرانية جديد تأخذ بعين الاعتبار خصوصية الموقع والكثافة السكنية والعوامل البيئية و تحقيق الاستفادة من طبوغرافية الأرض و البنى التحتية الصالحة إن وجدت.

الجدول رقم 5 الفكرة الاولية لخطة الاستدامة وفق التجارب المدروسة –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على صعيد	تجربة لادايكوبلان في كاليفورنيا[30]	تجربة منطقة العاصمة في أبو ظبي[9]	تجربة منطقة باللليرمون في حلب[20]	نتائج التحليل
المراكز الخدمية	– تخصيص مركز خدمي رئيسي يحتوي فعاليات على مستوى سياحي إقليمي	–تخصيص مركز خدمي رئيسي يضم خدمات نوعية إقليمية على مستوى العاصمة	– اقتصر المركز الرئيسي على بعض الخدمات اليومية وتم دراسة خدمات استثمارية وإقليمية على المحاور الرئيسية التي تحد المنطقة .	اعتمدت التجارب على عدة محاور:
	–خلق مراكز ثانوية واعتماد مبدأ المباني متعددة الوظائف على المحاور الرئيسية والمعابر البيئية	–خلق محاور تجارية استثمارية تلتقي في المركز الخدمي بالإضافة خلق مراكز خدمية ثانوية على مستوى كل تجمع سكني	–الاهتمام بمناطق الاستثمار وخدمة القطاع على المحاور الرئيسية باعتماد مبدأ المباني المتعددة الوظائف.	– الشكل المركزي للتوزيع الخدمي وإضافة خدمات نوعية على المراكز الرئيسية تشكل نقاط جذب. – خلق مراكز ثانوية موزعة بشكل متوازن.
	– إزالة التجمعات السكنية ضمن المركز الرئيسي	– الاستفادة من التجمعات العمرانية المحيطة واستخدام السكن المختلط في دراسة المركز	– الاستفادة من الواقع الراهن للتجمع والحفاظ على المركز الرئيسي الموجود	– الاستفادة من المحاور الرئيسية لتصبح محاور استثمارية وتجارية – استخدام مبدأ الأبنية المتعددة الوظائف

الجدول رقم 6 تحليل التجارب المستدامة على صعيد توزع المراكز الخدمية –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على صعيد	تجربة لاايكوبلان في كاليفورنيا[30]	تجربة منطقة العاصمة في ابو ظبي[9]	تجربة منطقة باللليرمون في حلب[20]	نتائج التحليل
النقل والمواصلات	–مراعاة الواقع الراهن للشبكة الطرق الإقليمية والظروف المناخية في توجيه محاور النقل –إعادة تنظيم شبكة الطرق وفق تدرج هرمي للتقليل من المساحات الزفتية وتخفيض مسافات التنقل –الاعتماد على المواصلات البديلة وتشجيع النقل العام لتقلل حركة المركبات الآلية الخاص خلق ممرات خاصة بالمشاة وتخصيص مسارب خاصة لسير الدراجات الهوائية	–مراعاة شكل المثلث للموقع العام والمحاور الاساسية التي تربطه بالمناطق المجاورة والظروف المناخية في توجيهها – ربط المنطقة بنظام شوارع مترابط وفق تدرج هرمي للتقليل من المساحات الزفتية وتخفيض مسافات التنقل –يشمل نظام المواصلات على وسائل نقل بديلة وتعمل على التقليل من هدر الطاقة وتبديدها. –الاهتمام بممرات المشاة وزيادة تشجيرها لتشجيع المشي وخاصة لمسافات قصيرة	–مراعاة الواقع الراهن لشبكة الطرق للاستفادة من البنى التحتية المتوفرة و توجيه الشوارع المحدثة بشكل يتناسب مع الظرف المناخية للمنطقة . –تأمين شبكة الطرق النافذة والمترابطة والمتوافقة مع الوضع الطبوغرافي ووفق تدرج هرمي للتقليل من المساحات الزفتية –لم تراعي الدراسة استخدام وسائل النقل البديلة والايجابية أو تحديد مسارب خاصة بالدرجات –تأمين ممرات مشاة آمنة من خلال فصلها –ما أمكن– عن طريق السيارات	اعتمدت التجارب على عدة محاور: –مراعاة خصوصية الموقع عند وضع الدراسات الطرقية للاستفادة من طبوغرافية للأرض و البنى التحتية الموجودة والظروف المناخية – تشجيع استخدام وسائل النقل العام واعتماد المواصلات البديلة و التي تعمل على التقليل من هدر الطاقة وتبديدها –تقليل المساحات الزفتية واعتماد الهرمية في تدرج الشوارع ومحاور النقل –خلق محاور مشاة مظللة تشجع المشي وطرق خاصة بالدراجات لتقليل استهلاك الطاقة

الجدول رقم 7 تحليل التجارب على صعيد النقل والمواصلات –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على صعيد	تجربة لاايكوبلان في كاليفورنيا[30]	تجربة منطقة العاصمة في ابو ظبي[9]	تجربة منطقة بالليرمون في حلب[20]	نتائج التحليل
الساحات المفتوحة المناطق الخضراء	–تحديد نسب ومساحات المناطق الخضراء وفق كثافة وحاجة القاطنين –تم الاستفادة من معطيات الموقع والمناخ والبيئة السائدة في المنطقة –دمج و مزج المناطق الخضراء بالمساحات المائية والتجمعات السكنية والمراكز الخدمية لتعطي أجواء بيئية صحية وتشكل تنوعا في أشكالها	–حدد النظام العمراني مساحة هكتار من الساحات المفتوحة لكل ألف شخص تبعا للكثافة السكانية العالية –تم الأخذ في الاعتبار ظروف البيئة المحلية –تحقيق تنوعاً في أشكال وأنماط الساحات المفتوحة والمتنزهات الخاصة وفق تصنيف يراعي كافة الأعمار والفئات	–تأمين المناطق الخضراء وفق احتياجات السكان ودراسة توزعها بشكل مركزي –تم مراعاة الظروف المناخية للمنطقة والاستفادة منها في دراسة انفتاح تلك المناطق –تحقيق تنوعا في أشكال وأنماط الساحات المفتوحة بهدف تعريف وتحديد شبكة الساحات العامة وفق تصنيف محدد	اعتمدت التجارب على عدة محاور: –تحديد نسب المناطق الخضراء وفق الكثافات السكانية. –دمج المناطق الخضراء بالتجمعات السكنية بشكل بيئي ويحقق احتياجات السكان وبحيث تكون رئة للتجمعات وعلى كافة المستويات. –مراعاة تصنيف المناطق الخضراء وفق العامل المناخي و الاجتماعي للتجمع

الجدول رقم 8 تحليل التجارب على صعيد الساحات المفتوحة و المناطق الخضراء –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على صعيد	تجربة الايكو بلان في كاليفورنيا[30]	تجربة منطقة العاصمة في ابو ظبي[9]	تجربة منطقة باللليرمون في حلب[20]	نتائج التحليل
الاستفادة من الموارد المتاحة	– تطويع العناصر البيئية و الطاقات المتجددة (الطاقة الشمسية،وطاقة الرياح) والاستفادة من خزانات الغاز الموجودة في الموقع لتوليد الطاقة – تحسين مشاريع البنى التحتية والمرافق العامة –مراعاة أنظمة إدارة المخلفات ودراسة مراكز خاصة لجمعها وإعادة تدويرها.	الحد من الآثار السلبية للحرارة وتعزيز نظام الاستدامة تبعا لخصوصية المنطقة (الحماية من الشمس، وتصميم أسطح وأنظمة للجدران عازلة للحرارة، واستخدام التهوية الميكانيكية) –دراسة بنية تحتية متكاملة تعمل على تخفيض في مستويات استهلاك الطاقة –مراعاة وجود مراكز لإعادة تدوير المخلفات بمناطق قريبة من الأماكن الخدمية	–تخفيض استهلاك الطاقة من خلال التوجيه المناسب للمباني والواجهات وذلك بأخذ موضوع التشميس بالحسبان واتجاه الرياح –التخفيف من الهدر الناتج عن انتهاك مرافق البنية التحتية والصيانة الدورية لها –لم تتطرق الدراسة لواقع المخلفات و إيجاد مراكز خاصة بالتدوير	اعتمدت التجارب على عدة محاور : –الاستفادة من العوامل البيئية للموقع والموارد المتجددة والغير متجددة و إدخال عنصر الطاقات المتجددة في الدراسات –دراسة البنى التحتية بشكل صديق للبيئة على نحو يخفف من الهدر والتلوث –مراعاة إيجاد نظام بيئي حديث ومتطور للتخلص من النفايات وإيجاد مراكز إعادة تدوير

الجدول رقم 9 تحليل التجارب على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-2 استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة على مستوى مخططات استعمالات الأراضي

من خلال الدراسات السابقة نجد أن القاعدة الأساسية لأي دراسة عمرانية مستدامة على مستوى استعمالات الأراضي والمخططات الهيكلية يجب أن تبدأ من مراعاة:

- معطيات الموقع والمناخ والبيئة
- ومن ثم تطويع العناصر البيئية بشكل جيد (مناطق خضراء-مسطحات مائية- الطاقات المتجددة)
- ومن ثم دراسة توزع التجمعات السكنية وطرق توضعها وصولا إلى الاهتمام بالمراكز الحيوية والخدمية

ويتطلب ذلك وضع عدة توجهات يمكن الانطلاق منها عند وضع أي دراسة عمرانية مستدامة على مستوى المخططات الهيكلية ومخططات استعمالات الاراضي لتشكل نقطة الانطلاق لتلك الدراسات:

2-2-1 على صعيد الدراسات التخطيطية وتوزيع الخدمات

يقوم الاستخدام الأنسب والمستدام للأرض على الدراسات المتكاملة البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية كما يتطلب مراعاة خصوصية الموقع وربطه مع الجوار من أجل استغلال نقاط القوة والإحاطة بنقاط الضعف وتقويتها والاستفادة من الفرص المتاحة محليا وإقليميا وتجنب المعيقات والمحددات ووضع أنظمة عمرانية تأخذ بعين الاعتبار الموقع والكثافة السكانية والعوامل البيئية للاستفادة من الموارد المتاحة.

كما يجب أن تراعي دراسة المخططات الهيكلية الحفاظ على المناطق الأثرية والزراعية وتحقيق التوزيع الأمثل والمتوازن للاستعمالات السكنية والتجارية والحرفية ومواقع الخدمات العامة وغيرها بشكل يقلل من تشتت[1] مواقع الاستعمالات المتوافقة ويحقق الفصل بين الاستعمالات المتنافرة من خلال اعتماد مبدأ الاستخدام الأمثل وتعدد الاستخدامات وإيجاد خدمات نوعية ترفيهية وسياحية على مستوى المراكز الرئيسية ترفع من السوية الثقافية وربطها بمراكز ثانوية والاهتمام بالمحاور الرئيسية بجعلها محاور استثمارية لتخفيض مسافات التنقل وهدر الطاقة

	أبرز الشروط و الاتجاهات	الهدف
الاستراتيجية المستدامة على مستوى الدراسات التخطيطية وتوزيع الخدمات	✓ مراعاة خصوصية الموقع وربطه مع الجوار الإقليمي ✓ وضع أنظمة عمرانية جديد تأخذ بعين الاعتبار الكثافات السكانية والعوامل البيئية والمناخية ✓ تقليل تشتيت مخططات الاستعمالات الأراضي ✓ إتباع أساليب التخديم المركزية وربطها بمراكز ثانوية وإيجاد خدمات نوعية ✓ الاستفادة من المحاور الرئيسة كمحاور استثمارية	مخطط تنظيمي بيئي متوازن تخديمياً

الجدول رقم 10 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى توزيع الخدمات –عمل الباحثة

[1] المصدر: John.F.Benson, Maggie. H.Roe, " **Landscape and Sustainability**"' London, 2000.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-2-2 على صعيد النقل والمواصلات

من الممكن لقطاع النقل أن يشكل جزءاً هاماً ضمن المساعي الرامية للتوجه نحو التخطيط العمراني المستدام لاستعمالات الأراضي ، من خلال التأكيد على أن مخطط الموقع العام ساهم في:

- تقليل المسافات بين نقاط بداية ونهاية الرحلات اليومية[1]، وتخفيض المسافات المقطوعة من خلال تقليل تشتيت مخططات تقسيمات الأراضي ، و تأمين حركة انتقال السكان وبضائعهم وملكياتهم بشكل:

(سهل، ومقبول، وآمن، وبحس واع بيئيًا،مع تقليل وقت وزمن الانتقال المهدر، وتكاليف الطاقة، والتلوث وتكاليف تشغيل المركبات).

- مراعاة توجيه الشوارع الرئيسية على محاور ذات اتجاه يناسب الظروف المناخية للموقع وتصنيفها وفق تدرج هرمي يراعي التدفقات المرورية
- رفع سوية النقل العام وربطه بالمحاور الرئيسية والطرق الإقليمية وخلق عدة مراكز انطلاق ومحطات توزع بشكل متوازن ضمن الموقع .
- خلق نماذج جديدة للنقل تخدم بشكل إقليمي بيد أن هذا التقدم التكنولوجي الكبير سوف يتطلب دراسة حثيثة من أجل ضمان الاستدامة الكاملة في المدن التي تعتمده.

ومما سبق يمكن تحديد أهم الشروط والاتجاهات للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة على مستوى النقل كما هو مبين في الجدول رقم(11).

	أبرز الشروط والاتجاهات	الهدف
الاستراتيجية المستدامة على مستوى النقل والمواصلات	✓ ربط الاستعمالات بما يخفض من المسافات المقطوعة ✓ تصنيف الشوارع وفقاً لتسلسل هرمي ✓ مراعاة الظروف المناخية في توجيه الطرق ومحاور الحركة ✓ تطوير كلا من: نظام وسائل النقل الجماعية الممرات ومحاور المشاة وسائل النقل البديلة وإيجاد مسارب خاصة لسير الدرجات الهوائية ✓ خلق نماذج جديدة للنقل	إيجاد روابط أفضل ما بين قطاعي النقل واستخدامات الأراضي وخفض مستويات الطاقة المستهلكة وتحسين مستويات الكفاءة

الجدول رقم 11 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق إستراتيجية مستدامة على مستوى النقل والمواصلات –عمل الباحثة

[1] المصدر: Richard.W.Lee and author" **The California General Plan Process and Sustainable Transportation Planning" California** ,2002

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-2-3 على صعيد الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء

تتطلب دراسة المناطق الخضراء والساحات العامة الحفاظ على أساليب تنسيق المواقع تبعا لطبيعة وخصوصية المنطقة مع استخدام المصادر المتاحة محليًا لتفي بمتطلبات مشاريع التنمية ومراعاة توفير مساحات مخصصة لمناطق خضراء وملاعب ومنتزهات تتلاءم مع المساحة الإجمالية للأرض والكثافة السكانية وتحقق تمازج تصميم تنسيق المواقع مع المباني وغيرها من الاستعمالات وتصنيفها وفق تدرجات هرمية [1]بحيث تلاءم كافة الفئات والأعمار وتأخذ بعين الاعتبار الظروف المناخية وتقليص متطلبات كل من الصيانة والري من خلال استخدام التقنيات الحديثة في تلك الدراسات كإعادة استخدام المياه [2](مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها في المنازل)

ومنه يمكن تحديد ابرز الشروط لتحقيق الاستدامة على مستوى الساحات العامة والمناطق الخضراء كما هو مبين بالجدول(12):

	أبرز الشروط والاتجاهات	الهدف
الاستراتيجية المستدامة على مستوى الساحات المفتوحة و المناطق الخضراء	✓ الربط بين استخدام الأراضي والمناطق الخضراء بحيث تشكل رئة للتجمعات السكنية وباقي الاستعمالات ✓ تصنيف كافة الساحات العمرانية والمناطق الخضراء وفقاً للظروف المناخية وخصوصية الموقع والخصوصية الاجتماعية ✓ ربط دراسة تلك المناطق باستخدام التقنيات الحديثة للحفاظ عليها وصيانتها ✓ فصل الابنية السكنية عن الشوارع بمناطق خضراء لتخفيف الاثر السلبي لها	توفر توجيهاً طويلا الأمد لعمليات التنمية البيئية وإمكانية المساهمة في تجنب تنفيذ عمليات التنمية غير المستدامة وغير العادلة

الجدول رقم 12 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى دراسة الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء –عمل الباحثة

2-2-4 على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة)

ويقصد بدراسة البنية التحتية تقليل التأثيرات السلبية المنعكسة على البيئة نتيجة دراسة مشاريع البنية التحتية الأساسية من خلال دراسة خرائط شبكات المرافق العامة كالمياه والصرف الصحي والكهرباء وطرق التصريف بشكل صديق للبيئة من خلال :

- تكامل مشاريع البنية التحتية الأساسية مع الوضع الطبيعي للمنطقة .

[1] المصدر: caermona. Mathew – Tai, It al, " **Public places- urban spaces . The dimensions of urban design** ", London 2003

[2] المصدر: Moughtin. Cliff, Shirley. Peter, " **Urban design:Green Dimensions**" London, 2005

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- تصميم الطرق والمرافق العامة بطريقة اقتصادية.
- استخدام الموارد المتاحة محلياً و تشجيع استخدام مواد البناء المحلية وغير السامة NONTOXIC في عناصر المباني جميعها.
- تعزيز مبدأ الاكتفاء الذاتي لإمدادات المياه المتوافرة محليًا و مراعاة التصاميم ووسائل المنافع المختلفة للاستغلال الأمثل للموارد المتاحة [1]

بالإضافة إلى إدخال عنصر الطاقات المتجددة في الدراسات العمرانية وتقليص الطلب على الطاقة التقليدية بالاستغلال الأمثل والأكثر كفاءة للطاقات المتجددة والاستخدام السليم والمسؤول للموارد غير المتجددة و إيجاد النظرة الشمولية بأن معظم المواد يجب أن تعامل على أساس أنها قابله لإعادة استخدامها بواسطة الطرق المختلفة لعمليات التدوير والتأكد أن المعايير والأنظمة الخاصة بمخططات تقسيم الأراضي تراعي مساحات مخصصة لجمع وفصل المخلفات ومن ثم إعادة تدويرها عادة التدوير On – Site Recycling ومنه فإن أبرز الشروط لتحقيق تلك الأهداف تتلخص بالجدول رقم(13):

	أبرز الشروط والاتجاهات	الهدف
الاستراتيجية المستدامة على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق – الطاقات المتجددة)	• تكامل مشاريع البنية التحتية الأساسية مع الوضع الطبيعي للموقع ودراستها بشكل صديق للبيئة . • التخفيف من هدر الطاقة الناتج عن انتهاك مرافق البنية التحتية والصيانة الدورية لها • تطويع كافة العناصر البيئية والطاقات المتجددة لخدمة العمران • إدارة نظم المخلّفات وإيجاد مراكز خاصة للتدوير.	توجيهاً طويل الأمد لتطوير البنى التحتية وتشجيع مستهلكي الطاقة على تخفيض استهلاكهم للطاقات التقليدية واستخدامهم للطاقات المتجددة

الجدول رقم 13 ابرز الشروط والاتجاهات لتطبيق استراتيجية مستدامة على مستوى الاستفادة من الموارد المتاحة –عمل الباحثة

[1] المصدر: Shropshire. David, "**Integrated energy planning for sustainable development**", Vienna, 2008.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-2 نتائج الفصل الثاني:

مما سبق نستنتج أن معظم الدراسات العمرانية المستدامة اعتمدت على مراعاة كل من:

-معطيات الموقع والمناخ والبيئة

- ومن ثم تطويع العناصر البيئية بشكل جيد (مناطق خضراء-مسطحات مائية- الطاقات المتجددة)

- ومن ثم دراسة توزع التجمعات السكنية وطرق توضعها وصولا إلى الاهتمام بالمراكز الحيوية والخدمية

كما اعتبرت مبدأ الاستخدام الأمثل للأرض و تعدد الاستخدام للأرض من أهم المبادئ الأساسية التي تستند إليها الدراسات العمرانية المستدامة :

فعلى مستوى مخطط استعمالات الأراضي وتوزع الخدمات تم.

1- مراعاة البعد الإقليمي واعتباره نقطة الانطلاق لوضع المخططات الهيكلية (مخططات استعمالات الأراضي) والتنظيمية.

2- تقليل تشتيت مخططات استعمالات أراضي وأن تكون مرنة للتكيف مع تغير الاحتياجات وتغير الموارد.

3- إتباع أساليب التخديم المركزية والمراكز التابعة والاهتمام باستمرارية الأشرطة الاستثمارية على المحاور الرئيسية لتقليل المسافات المقطوعة ولتحقيق العدالة في توزع الخدمات والوصول إليها.

4- إيجاد خدمات نوعية حيوية واستثمارية توافق عملية التطور وترفع من السوية الثقافية.

5- مراعاة خصوصية الموقع اثري-زراعي للحفاظ عليها واستثمارها بالشكل الأمثل.

وعلى مستوى شبكات النقل والمواصلات تم:

1. ربط الاستعمالات بما يقلل من المسافات المقطوعة وبالتالي خفض سير المركبات الآلية مما يقلل من الهدر في الطاقة وتبديدها
2. تصنيف الشوارع وفقاً لتسلسل هرمي لتقليل التدفقات المرورية وفصل حركة المرور.
3. تطوير قطاع النقل بما يتوافق مع خصوصية الموقع و خلق نماذج جديدة للنقل تكون اقل هدر للطاقة.

وعلى مستوى الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء

1. تحقيق التمازج بين المناطق الخضراء وباقي الاستعمالات وتحديد المساحات وفق حجم التجمع والكثافة السكانية
2. تصنيف كافة الساحات العامة والمناطق الخضراء وفقاً لخصوصية الموقع والخصوصية الاجتماعية والاقتصادية بحيث تلاءم مختلف الأعمار والفئات .
3. مراعاة العوامل الطبيعية والظروف المناخية عند وضع تلك الدراسة

على مستوى الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة)

1. التخطيط على المدى البعيد(الخطط الخاصة بمرافق البنية التحتية الروابط بين البنى التحتية واستخدام الأراضي بما يتوافق مع طبيعة الموقع وبشكل صديق للبيئة)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. استخدام الموارد المتاحة محليًا لتوفير الطاقة والحد من استنزافها
3. إدخال عنصر الطاقات المتجددة في الدراسات العمرانية وتشجيع مستهلكي الطاقة على تخفيض استهلاكهم للطاقات التقليدية واستخدامهم للطاقات المتجددة
4. التقليل من المخلفات، وإيجاد النظرة الشمولية فمعظم المواد يجب أن تعامل على أساس أنها قابله لإعادة استخدامه وإيجاد مراكز خاصة للتدوير.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-الفصل الثالث: التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي/ دراسة منطقتي كفر حمرا وحريتان/
3-1-خطة التنمية العمرانية الشاملة للتجمعات العمرانية وارتباطها بمخطط استعمال الأراضي
3-2-اسباب اختيار المنطقتين المدروستين
3-3-المؤشرات الرئيسية لتحديد المفهوم العمراني لتجمّع ما
3-3-1- التصنيف العام
3-3-2- التصنيف حسب الحالة الدراسية
3-4- التعريف بمنطقة حريتان وكفر حمرا
3-5- دراسة المخططات التنظيمية لمنطقة حريتان وكفر حمرا وربطها باستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة لمخططات استعمالات الأراضي
3-5-1-تجمّع حريتان
3-5-2-تجمّع كفر حمرا
3-6- تحديد إمكانية التنمية العمرانية للمنطقتين المدروستين وتحديد المشاكل التي تتعارض مع مشروع التنمية وآليات اقتراح البدائل وربطها مع مخطط استعمالات الأراضي (تحليل swat).
3-7- نتائج الباب الثالث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-الفصل الثالث: التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي/ دراسة منطقتي حريتان وكفر حمر/

3-1 خطة التنمية للتجمعات العمرانية وارتباطها بمخطط استعمال الأراضي

إن وضع خطة لتنمية التجمعات العمرانية على المستوى الهيكلي والتنظيمي تهدف إلى ما يلي[1]:

- التنسيق بين عمليات التنمية العمرانية للتجمع ومشاريع البنية التحتية والطرق والاستغلال الأمثل للموارد المتاحة .
- تخصيص الأراضي اللازمة لاستيعاب المشاريع السكنية والتجارية والصناعية ومشاريع الخدمات العامة.
- تخفيف حدة التأثيرات السلبية الناجمة عن مشاريع التنمية الحالية .

3-1-1 نطاق الخطة

تتضمن خطة التنمية العمرانية المستدامة أوجه التطوير كافة بما في ذلك مشاريع النقل والبنية التحتية (الصرف الصحي، تصريف المياه، الماء والكهرباء) والدراسات البيئية واستخدامات الأراضي (السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية وغيرها).

كما يتم من خلال خطة التنمية العمرانية الشاملة، تحليل الإحصائيات السكانية الحديثة وتوقعات النمو للتعرف على الزيادة المتوقعة في عدد السكان وإعداد الحلول لتخفيف حدة تأثير حركة المرور، وتوسعة شبكات البنية التحتية وتوفير الخدمات العامة وتخصيص الأراضي لتلبية حاجات السكان مستقبلاً والاستغلال الأمثل للموارد المتاحة والطاقات المتجددة من خلال صياغة استراتيجيات التنمية للمنطقتين على المستوى المطلوب من خلال الاعتماد على المحاور التالية (8) في التحليل :

الشكل رقم 8 المحاور الأساسية لوضع استراتيجية عمرانية مستدامة -عمل الباحثة

[1]

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-1-2 آلية عمل الخطة

إن الاهتمام بالتخطيط العمراني المستدام يعني تحديد مجموعة من النشاطات والفعاليات على المستوى العمراني والاقتصادي والبيئي ، فإعداد المخططات الهيكلية والتنظيمية يتم وفق عدة مراحل تبدأ: بتحليل خريطة الأساس لاستعمالات الأراضي أي الخريطة المساحية والتي تشمل المعالم الطبيعية، ومن ثم جمع تلك البيانات ، بعد ذلك يتم تحليل تلك البيانات والوقوف على عناصر القوة والضعف من أجل استغلال نقاط القوة والإحاطة بنقاط الضعف وتقويتها والاستفادة من الفرص المتاحة وتجنب المعيقات والمحددات ، ومن ثم يتم وضع الاستراتيجيات المقترحة والملائمة للحل الأفضل واختيار البديل المرجح .

3-2 أسباب اختيار المنطقتين المدروستين

تم اختيار هاتين المنطقتين تحديدا للدراسة كونهما منطقتين في طور النمو، لم تستكملان مراحل نموهما بشكل كامل بعّد مما يترك المجال واسعا لسن العديد من التشريعات والتعديلات لضمان توسعها بالشكل المطلوب نظرا للتوقعات الخاصة بتضخمها بشكل سريع نتيجة للعديد من المحفزات و التي من أبرزها

1. وجود محور إقليمي هام يخترق المنطقتين يربط مدينة حلب –غازي عنتاب
2. الامتداد الطبيعي للمدينة باتجاه الغرب, والشمال الغربي وعلى هذا المحور بالذات.
3. وجود منشآت استثمارية فاعلة موزعة على طول المحور كمنشأة الشهبا مول وتاون مول وغيرها
4. الإقبال الكبير للسكان على تملك الشقق والأراضي في المنطقة مما ساهم في الارتفاع الخيالي للأسعار وبالتالي استهلاك الأرض بشكل كبير ومحاولة استغلال كل متر منها في البناء دون أن يوازي ذلك أي اهتمام بالموارد والهواء والمساحات الخضراء.

لذلك لا بد من وجود دراسة تقيّم الوضع الراهن وتحدد المشاكل والمعوقات التي يمكن أن تعارض عمليات التنمية لتلك المنطقة ونقاط القوة المتعلقة بالحل المقترح وذلك في محاولة لتوجيهها نحو الاستدامة على المستوى العمراني بشكل عام والمخططات التنظيمية والهيكلية بشكل خاص فلا تكون هذه المناطق كاهل على مدينة حلب مع مراعاة احتياجات التطور والنمو واحترام البيئة وعدم استنزاف مواردها.

3-3 المؤشرات الرئيسية لتحديد المفهوم العمراني لتجمّع ما

يهدف مناقشة المفهوم العمراني للتجمع إلى تحديدها وإدراجها ضمن عمليات التنمية، فقد عملت الجهات المعنية على تصنيف التجمعات العمرانية إلى وحدات إدارية وذلك للتخفيف الأعباء الإدارية والمالية لتلك التجمعات على المدينة ، وفيما يلي المؤشرات الرئيسية لتحديد المفهوم العمراني للتجمعات لإدراجها ضمن برامج التنمية وذلك تحقيقاً لتوصيات استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية وتتمثل المؤشرات الرئيسية في التصنيف المتبع والتوجهات التخطيطية وفق المستويات العمرانية ومعطيات الموقع وفق ما يلي:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-3-1 التصنيف العام

اعتمد التصنيف عموما وفق الناحية الإدارية وعدد السكان و الناحية الاجتماعية والاقتصادية – حيث اعتمدت التجمعات السكانية في سوريا حسب أهميتها التي تشكل الهيكلية العمرانية للأقاليم و توضح العلاقة فيما بينها و بين محيطها المجاور القريب و البعيد كما يلي[1]:

3-3-1-1 خصوصية إدارية

أن تكون معرفة من وزارة الداخلية.

كما تشمل :مراكز المحافظات-- مراكز المناطق-- مراكز النواحي –الوحدات الإدارية و البلديات

وفق عدد السكان

تصنف التجمعات السكنية تبعا للتقسيمات الإدارية ابتداء من المزرعة وحتى المدينة:

المزرعة: عدد سكانها أقل من 500 نسمة .

القرية الصغيرة: يتراوح عدد سكانها من 500 إلى 2500 نسمة.

القرية المتوسطة: يتراوح عدد سكانها من 2500 إلى 5000 نسمة.

القرية الكبيرة أو تجمع قرى والبلديات: يتراوح عدد سكانها من 5000 إلى 15000 نسمة.

البلدة و التجمعات الأقل والمصنفة بلدات: يتراوح عدد سكانها من 1500 إلى 30,000 نسمة .

المدينة الصغيرة والتجمعات الأقل والمصنفة مدن: يتراوح عدد سكانها من 30,000إلى 50,000نسمة

المدينة الكبيرة: يتراوح عدد سكانها من 150,000إلى 600,000نسمة

المدينة الكبيرة جدا: يتراوح عدد سكانها من 600,000نسمة فما فوق.

كما صنفت التجمعات العمرانية حسب خصوصية التجمع وأهميته:

إداريا ووفق عدد السكان كما يلي:

5000 نسمة وما دون مجلس بلدية–5000–10000نسمة مجلس قرية–10000–30000نسمة مجلس بلدة–30000 نسمة وما فوق مجلس مدينة.

3-3-1-2 خصوصية اقتصادية وتشمل ما يلي

– الدور الإقليمي: رئيسي أو فرعي.

–مراكز الإنتاج الزراعي. – مراكز الإنتاج الصناعي ،واستخراج واستثمار الثروات.

– المواقع الحدودية .عقد المواصلات، والمحطات.

أي أن تتمتع بخصوصية زراعية أو صناعية أو أن تقع على محاور رئيسية أو عقدة مواصلات مهمة.

[1] المصدر: وزارة الإسكان والمرافق- الأسس التخطيطية- سوريا- 2007.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما صنفت التجمعات حسب خصوصية التجمّع و أهميته كما يلي:

3-3-1-3 خصوصية اجتماعية

حيث أن دور التجمع وعدد سكانه وخصوصيته يمكن أن ينعكس على بعض الخدمات الواجب توفرها لخدمة تجمعات مجاورة أدنى أو أعلى ويمكن تجميع بعض الخدمات في هذه المراكز التابعة في ضوء هذا التأثير وضمن التوجهات التالية .

– التجمعات التي عدد سكانها يتراوح بين ١٥٠٠–٢٠٠٠ نسمة يمكن أن تخدم لمسافة ١٠كم.

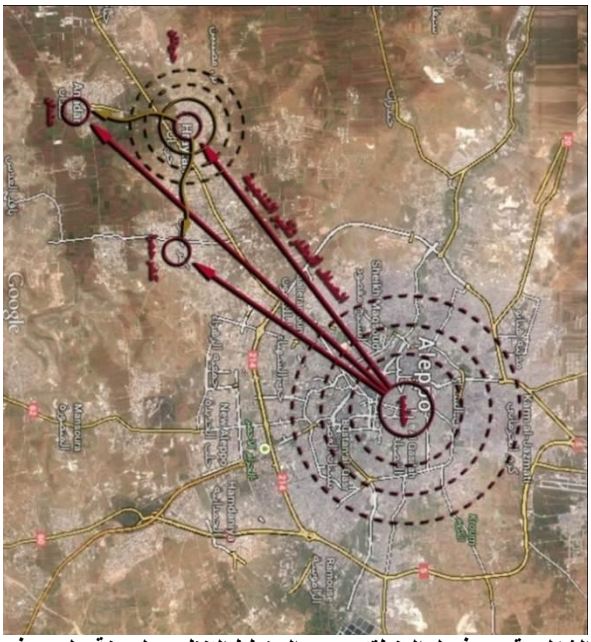
– التجمعات التي عدد سكانها يتراوح بين ١٥٠٠٠– ٣٠،٠٠٠ نسمة يمكن أن تخدم لمسافة ١٦ كم و تتضمن الخدمات الصحية و التعليمية و الثقافية غير المتوفرة في القرى.

– التجمعات التي عدد سكانها يتراوح بين ٥٠٠٠٠– ٨٠٠٠٠ نسمة يمكن أن تخدم لمسافة – ٤٠ –٥٠ كم وتتضمن الخدمات الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية وكذلك المؤسسات الحرفية والصناعية

3-3-2 التصنيف حسب الحالة الدراسية

التصنيف الإداري:

انضمت المنطقتان المدروستان إلى المخطط التنظيمي لمدينة حلب عام 2004 وفي مخطط 2012 المصدق بقرار 977/ق أخرجت من المخطط التنظيمي استنادا لاستراتيجية تخفيف العبء عن مدينة حلب من الناحية المادية و التخديمية كما ساعد إخراجها من المخطط التنظيمي و فصلها بوحدات إدارية إلى لتسريع عملية التنظيم والتنمية وفق الفصل الجديد وتغير نصف قطر التنمية[1].



الشكل رقم 9 فصل المنطقتين عن المخطط التنظيمي لمدينة حلب وفق استراتيجية تخفيف العبء من الناحية المادية والتخديمية -عمل الباحثة عن [36]

التصنيف وفق عدد السكان [2]:

نلاحظ أن عدد سكان منطقة كفر حمرا يبلغ حوالي 10000 نسمة ويتوقع أن يصل بعد 20 عاما إلى 20000 نسمة وعدد سكان منطقة حريتان 13000 نسمة ويتوقع أن تصل إلى 26000 ومنه نلاحظ أن المنطقتين تتدرجان تحت تسمية بلديات حسب التصنيف العام المعتمد في سوريا.

[1] المصدر: مجلس مدينة حلب –دائرة التخطيط والتنظيم العمراني

[2] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- البرنامج التخطيطي لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

نستنتج مما سبق : أن التصنيف المتبع لتحديد مفهوم التجمع العمراني وفق الحالة الدراسية كان وفق عدد السكان والتقسيمات الإدارية فقط ، وبالتالي كانت التجمعات تفتقر إلى مقومات عديدة أهمها:

1- الخدمات الضرورية وفق خصوصية كل تجمّع والتي درست بشكل أحادي .
2- إضافة إلى أن دراستها لم تكن وفق أهمية التجمع من حيث المساحة والأهمية الطبيعية والاقتصادية ومدى احتياج ذلك التجمع إلى تلك الخدمات مع إهمال الناحية الاجتماعية والتشاركية الشعبية في صنع القرار.

الشكل رقم 10 التصنيف العام المعتمد لتحديد المفهوم العمراني لتجمع ما وفق الأسس التخطيطية السورية -عمل الباحثة

الشكل رقم 11 التصنيف العام المعتمد لتحديد المفهوم العمراني وفق الدراسات الحالية -عمل الباحثة

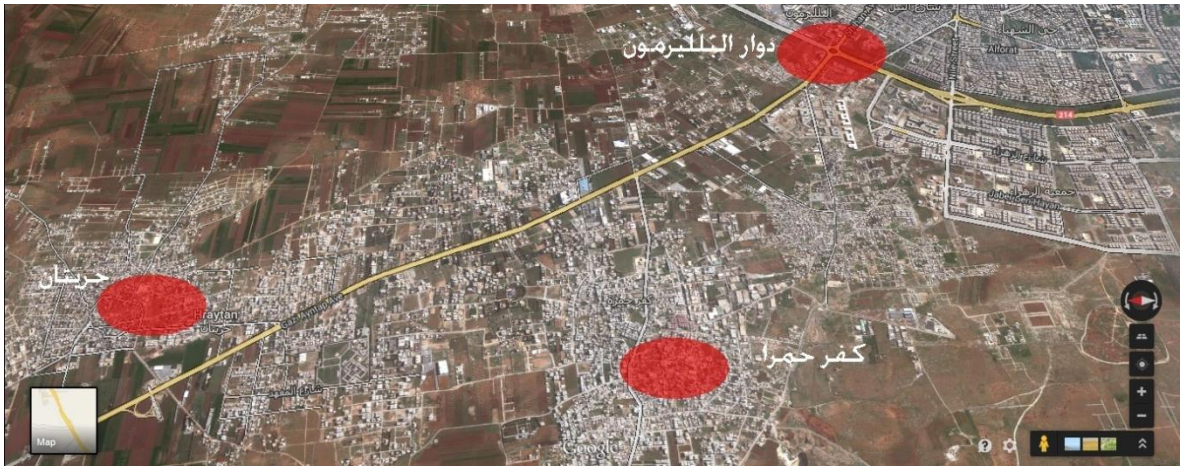
وهذا ما يطرح بعض التساؤلات :

- ✓ **هل التنظيم الحالي راعى تطور متطلبات النمو وساعد في موضع التنمية العمرانية المستدامة وفق خصوصية التجمع؟**
- ✓ **هل كان البرنامج التخطيطي للدراسات التنظيمية يتوافق مع الأسس التخطيطية ومع المتطلبات الوظيفية والخدمية لتنمية ذلك التجمع والتجمعات المجاورة** أم كان عبارة عن ضم مساحات بشكل عشوائي للمخطط وكانت الاسس قاصرة في توجيه عملية التنمية ؟
- ✓ **هل درست خرائط البنية التحتية والمرافق العامة بشكل متوافق مع طبيعة الأرض وبشكل صديق للبيئة؟**
- ✓ **هل الدراسة راعت الاستدامة في استغلال الموارد المتاحة وتخفيف الطلب على الطاقة التقليدية والاستفادة من الطاقات المتجددة لخدمة العمران ؟**

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-4 التعريف بمنطقتي حريتان وكفر حمرا

يقع تجمع حريتان وكفر حمرا في الجزء الشمالي الغربي من المدينة في منطقة جبل سمعان ضمن منطقة زراعية وقد تم التوسع على حساب الأراضي الزراعية بشكل عشوائي بالاتجاهين الشمالي والشمالي الغربي ويتخلل هذا التجمع محور تنمية مهم إقليميا حيث يشكل منفذا حدوديا باتجاه حلب – تركيا كما في الصورة (12).



الصورة رقم 12 الموقع الجغرافي لمنطقتي حريتان وكفر حمرا بالنسبة لمدينة حلب عمل الباحثة عن [36]

تبعد منطقتي الدراسة **حريتان وكفر حمرا** مسافة 15 كم تقريبا عن مدينة حلب وتحيط بهما مجموعة من التجمعات الريفية اختلفت الاستعمالات لتلك المنطقتين مع مرور الوقت حسب احتياجات القاطنين ووفق لخصوصية الموقع .

وفيما يلي بعض المعلومات الأساسية عن تجمع حريتان [1]:

- ✓ المساحة الكلية 480 هكتار تقريباً
- ✓ عدد سكان القرية:–15000 نسمة وسيكون بعد 20 سنة 30000 نسمة
- ✓ الخصائص الطبيعية لموقع التجمع :أراضي جبلية حراجية ضعيفة الإنتاج وفيها بعض الأراضي المروية
- ✓ الطرق المؤدية للقرية: يخترق التجمع طريق مزفتة يصل حلب بتركيا ويعتبر محورا للتنمية إقليميا وفيها تقريبا كل الطرق مزفته حسب المخطط التنظيمي القديم للبلدة
- ✓ مدى توفر الخدمات العامة بالقرية:متوفرة مثل مدارس ومناطق تجارية ومنطقة حرفية وسكن
- ✓ الأنشطة الاقتصادية بالقرية:زراعية
- ✓ موقع البلدة بالنسبة لباقي التجمعات المجاورة :تتوسط مجموعة تجمعات زراعية
- ✓ إمكانات التنمية المستقبلية بالقرية:توجد إمكانات يمكن الاستفادة منها لبقية التجمعات المحيطة.

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- البرنامج التخطيطي لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- ✓ تعتبر منطقة حريتان تاريخيا من أقدم البلدات المحيطة بحلب والتي وضعت تحت حماية دائرة الآثار في حلب، و فيها أوابد تاريخية تعود للرومان واليونان وتوجد آثار تاريخية إغريقية أخرى غربي البلدة على الطريق الدولية المؤدية إلى تركيا .

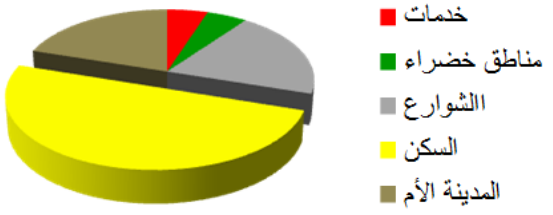
أما منطقة كفر حمرا [1]:

- ✓ المساحة الكلية 480 هكتار تقريباً
- ✓ عدد سكان القرية: 12250 نسمة وبعد 20 عام سيصل عدد سكانها إلى 24500 نسمة
- ✓ الخصائص الطبيعية لموقع التجمع :أراضي زراعية خصبة لكن نظرا لأهمية الموقع أخذت هذه الأراضي الطابع الاستثماري و التجاري الواضح من المنشآت القائمة عليه .
- ✓ الطرق المؤدية للقرية: يخترق التجمع طريق مزفت يصل حلب بتركيا ويعتبر محورا للتنمية إقليميا وفيها تقريبا كل الطرق مزفته حسب المخطط التنظيمي القديم للبلدة .
- ✓ مدى توفر الخدمات العامة بالقرية: متوفرة مثل مدارس ومناطق تجارية ومنطقة حرفية وسكن كما توجد فيها الكثير من المشاريع الصناعية ومعامل النسيج .
- ✓ الأنشطة الاقتصادية بالبلدة :زراعية وتجارية على المحاور الرئيسية
- ✓ موقع البلدة بالنسبة لباقي التجمعات المجاورة :تتوسط مجموعة تجمعات زراعية وصناعية
- ✓ إمكانات التنمية المستقبلية بالقرية: توجد إمكانيات يمكن الاستفادة منها لبقية التجمعات المحيطة.

3-5 دراسة المخططات التنظيمية لمنطقة حريتان وكفر حمرا وربطها باستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة لمخططات استعمالات الأراضي

3-5-1 تجمع حريتان

تحتل استعمالات الأرض السكنية النسبة الأكبر من مساحة منطقة حريتان تبعا للمخطط التنظيمي الخاص بالمنطقة بحيث تحتل الاستعمالات السكنية 66.8 % من المنطقة ككل وهي تضم كل المناطق السكنية ذات التصنيف سكن اول فئة "أ" وسكن ثاني فئة "أ" و"ب" بالإضافة لتوسع البلدة كما تحتوي منطقة الدراسة على كل من المناطق التجارية بنسبة 1% ومناطق المباني العامة بنسبة 8,4% أما المناطق الخضراء فتحتل 3,3% فيما تشكل الطرق 20,5% من المساحة الكلية من المخطط كما هو موضح بالشكل رقم(12).

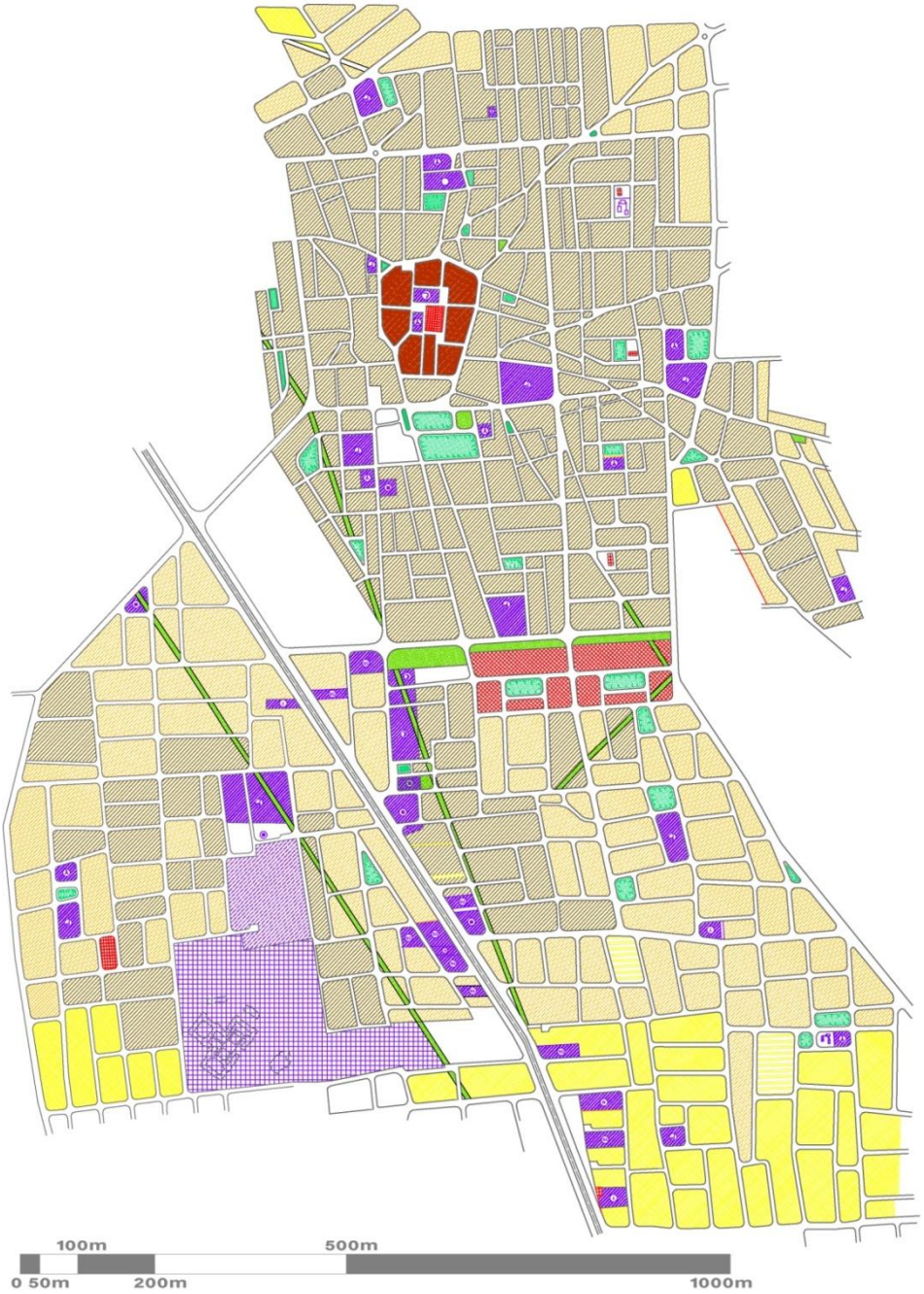


الشكل رقم 12 النسب المعتمدة لتوزع الاستعمالات ضمن المخطط التنظيمي لتجمع حريتان -عمل الباحثة عن [23]

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- البرنامج التخطيطي لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تمت الدراسة التخطيطية وفقاً للشكل الشطرنجي والمختلط المتبع دائما في كافة التجمعات الزراعية ذات الأراضي المنبسطة أو الجبلية وعلى أساس التقسيمات الموجودة سابقا من طرق مواصلات ومباني قائمة [1] كما هو موضح بالمخطط (21)



المخطط رقم 21 المخطط التنظيمي لتجمع حريتان [24]

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- المخطط التنظيمي المقترح لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن خلال تحليل البرنامج التخطيطي لمنطقة حريتان ونظام ضابطة البناء كما هو مبين بالجدول رقم (14)[1]

الرموز	المناطق	مساحة العقار م2	الحد الاقصى لنسبة البناء	الحد الادنى لواجهة العقار م	الوجادب			الارتفاع	عدد الطوابق	ملاحظات
					امامية	جانبية	خلفية			
	بلدة قديمة	140-70	5	5	5	——	——	——	2	يسمح بفتح محلات تجارية في الطابق الارضي
	توسع بلدة	300 - 150	60%	10	——	——	——	8	2	ي سمح بعد على اعلارت العامة في دصدق ٨٨ فقام شهطة ن لا دق سماحها من70م - يسمح بفتح محلات تجارية في الطابق الارضي
	سكن اول فئة (ب)	800 - 300	50%	15	——	——	——	8	2	يسمح بفتح محلات تجارية في الطابق الارضي للمقدم المطلة على شوارع بعرض ج يم فما فوق
	سكن ثاني فئة (ا)	1500 - 400	45%	16	3	3	5	8	2	
	سكن ثاني فئة (ب)	4000- 1000	35%	30	5	5	10	8	2	
	تجارة محلية	الحد الادنى لمساحة العقار 200 م2 طابق ارضي للتجارة وطابقين سكن								
	سوق تجاري									
	مركز اداري و ثقافي	الموقع كما هو مبين على المخططات و يحوي على (دار البلدية -بريد - شرطة - مركز ثقافي و غيرها) تعرض مخططاتها التفصيلية على الوزارة لاخذ الموافقة								
	مركز صحي	حسب الموقع المحدد على المخطط		——	5	5	5	8	2	
	مركز ديني	حسب الموقع المحدد على المخطط		——	5	5	5	——	1	
	رياض اطفال	حسب الموقع المحدد على المخطط		——	5	5	5	4	1	
	مدارس مرحلة اساسية	حسب الموقع المحدد على المخطط		——	5	5	5	8	2	
	مدارس مرحلة ثانوية	حسب الموقع المحدد على المخطط		——	5	5	5	8	2	
	منطقة حرفية	تخضع لدراسة تفصيلية								
	اتحاد شبيبة الثورة	حسب الموقع المحدد على المخطط و تخضع لدراسة تفصيلية								
	منطقة الرياضة (ملاعب)	تخضع لدراسة تفصيلية								
	حدائق	يمنع البناء عليها منعا باتا								
	جمعية تعاونية استهلاكية	تخضع لدراسة تفصيلية								
	منطقة خضراء و حماية	يمنع البناء عليها منعا باتا								
	منطقة حماية	تحيط بالمخطط التنظيمي من كافة الجوانب و يمنع البناء عليها منعا باتا لمسافة 300 م								

الجدول رقم 14 البرنامج التخطيطي للمخطط التنظيمي لتجمع حريتان (نظام ضابطة البناء) [24]

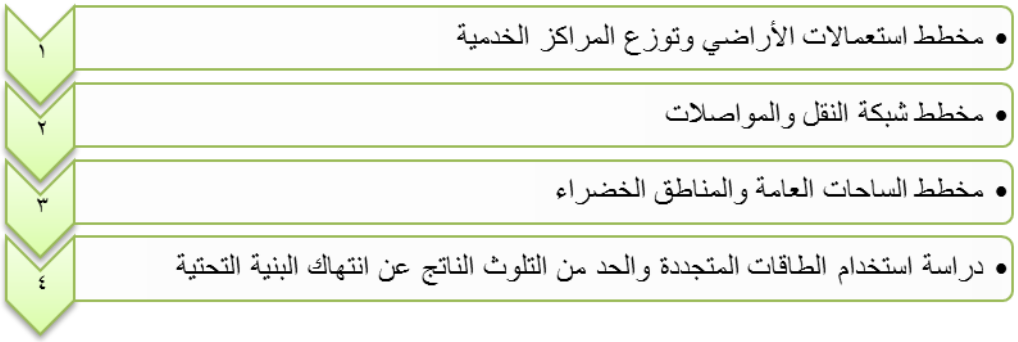
نجد أن بعض المعلومات الأساسية غير متوفرة مثل نسبة امتلاء المخططات التنظيمية السابقة أو إشغالها وبالتالي أثرت تلك المعلومات الأساسية على الدراسات التنظيمية من حيث الخدمات والتوسع المطلوب، كما لا نرى خدمات زراعية إقليمية لها علاقة مع الجوار الزراعي أو أية صناعات زراعية وفق خصوصية التجمع الزراعي المحيط ، فقد كانت المنطقة الحرفية تضم الحرف حسب الآراء الشخصية لمالكي الأرض والسبب في ذلك عدم وجود دراسة إقليمية تربط المنطقة بالجوار لتحديد نوعية الصناعة أو الزراعة حسب خصوصية التجمع ولم يتم الأخذ بعين الاعتبار استغلال المحور الإقليمي المار في المنطقة كدراسة بعض المشاريع النوعية على ذلك المحور أو استمرارية الأشرطة الاستثمارية كون أن المحور يشكل شريان مغذي وهام للمدينة ويربط مدينة حلب – غازي عنتاب مما يعطيه طابع هام على المستوى الإقليمي ويشكل عاملا هاما من عوامل التنمية.

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- البرنامج التخطيطي لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وحسب الخطة المقترحة للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة على مستوى مخططات استعمالات الأراضي

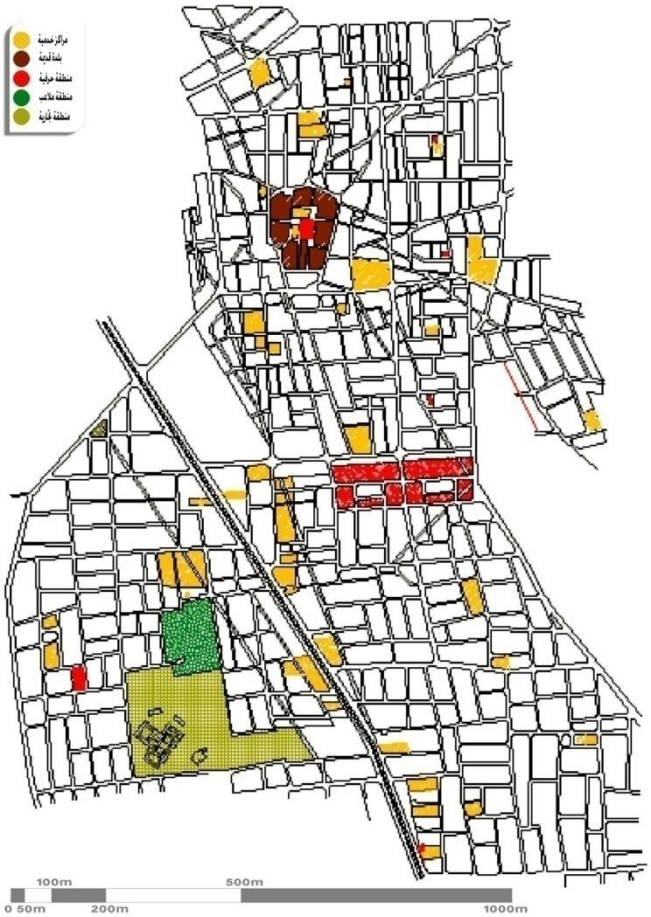
لابد من دراسة وتحليل الواقع الراهن للمخططات الهيكلية والتنظيمية للمنطقتين للتعرف على أهم المحددات التي يمكن أن تعيق عملية التنمية على عدة محاور كما في الشكل:



الشكل رقم 13 محاور تحليل الواقع المخططات التنظيمية للمنطقتين المدروستين-عمل الباحثة

3-5-1-1 مخطط توزيع المراكز الخدمية

عند دراسة توزع الاستعمالات الخدمية في المخطط التنظيمي لمنطقة حريتان وربطه بالبرنامج التخطيطي و نظام ضابطة البناء يمكننا حصر مجموعة مميزة من الاستخدامات التي تمتاز بغناها النوعي فهي تضم مجموعة من الاستعمالات المختلطة والحرفية والمراكز الخدمية (التجارية والتعليمية والدينية والمؤسساتية والمراكز الصحية) كما هو مبين بالمخطط رقم (22)، إلا أنها تفتقر إلى الكم المناسب والتوزيع الجيد لبعض الاستخدامات فلم تعتمد الدراسة على تحقيق أبعاد أنصاف أقطار التأثير لتوزع تلك الاستعمالات ولا على أي دراسة إقليمية تربط المنطقة بالجوار بل اقتصرت على ضم مساحات عمرانية بشكل عشوائي للمخطط وفق الوضع الراهن والاستعمالات الحالية فمثلاً نرى أن الدراسة اعتمدت مركز خدمي طرفي وبعض المراكز التجارية التي تمثلت بفتح محلات تجارية في الطابق الأرضي للمقاسم المطلة على الشوارع



المخطط رقم 22 توزيع المراكز الخدمية والحرفية ضمن المخطط لتجمع حريتان عمل الباحثة عن [24]

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الذي يزيد عرضها على 12م دون دراسة واقعية لأبعاد تأثير التخديم أو إيجاد مراكز ثانوية تخفف العبء عن المركز الرئيسي وترتبط بالأشرطة الاستثمارية.

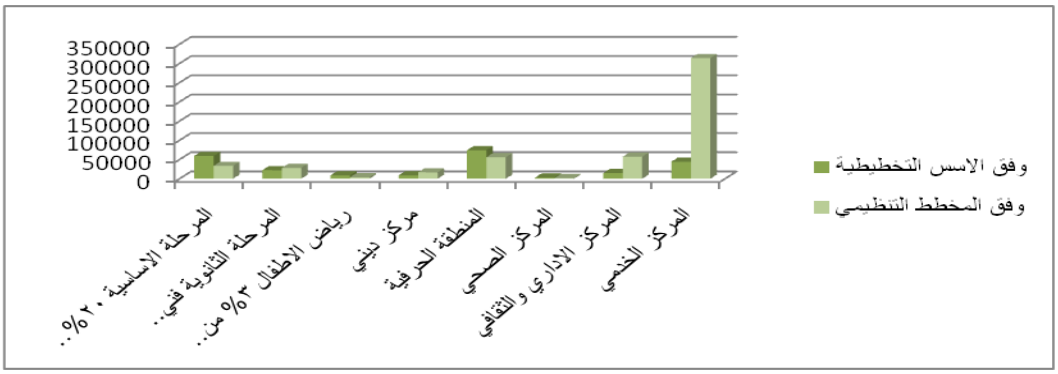
كما تم دراسة المنطقة الحرفية بشكل متداخل مع التجمعات السكنية دون إعطاء مؤشرات لنوعية الحرف التي يمكن أن تمتاز بها تلك المنطقة بحيث يقل فيها التأثير السلبي على التجمعات السكنية المحيطة.

ومن خلال تحليل المساحات وفق الأسس التخطيطية السورية [1] ومقارنتها مع المساحات المؤمنة وفق المخطط التنظيمي كما هو مبين بالجدول رقم (12).

البرنامج التخطيطي								
المنطقة	عدد السكان الحالي	عدد السكان بعد ٢٠ سنة تقريبا	الخدمات			وفق الأسس التخطيطية		المساحة المؤمنة وفق المخطط	الفرق
						المساحة المخصصة للفرد م٢	المساحة الكلية م٢		
حريتان	14800	29600	المدارس	5920	المرحلة الاساسية ٢٠% من عدد السكان	10	59200	33463	-25737
		29600		1480	المرحلة الثانوية فني ومهني ٥% من عدد السكان	15	22200	28335	6135
		29600		888	رياض الاطفال ٣% من عدد السكان	10	8880	3795	-5085
		29600	مركز ديني			0.3	8880	16628	7748
		29600	المنطقة الحرفية			2.5	74000	55847	-18153
		29600	المركز الصحي			0.1	2960	1514	-1446
		29600	المركز الاداري والثقافي			0.5	14800	57348	42548
		29600	المركز الخدمي			1.5	44400	558028	513628
		29600	المجموع الكلي			39.9	235320		

الجدول رقم 15 المساحات المخصصة للمراكز الخدمية في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية -عمل الباحثة عن [34]

نجد أن المساحات المؤمنة وفق المخطط التنظيمي للمنطقة لا تتوافق مع الأسس التخطيطية السورية والبرنامج التخطيطي لتلك الدراسة وفق عدد السكان المتوقع حيث نجد أن المساحة المخصصة للمركز الخدمي تأخذ الحصة الأكبر من الدراسة كذلك المساحة المخصصة للمباني الإدارية والحرفية دون أن يتم الإشارة إلى أن تلك الاستعمالات يمكن تخدم على مستوى الجوار الإقليمي ولم تراعي الدراسة وجود مساحات مخصصة لخدمات نوعية حيوية وترفيهية فضلا أن المنطقة تحوي على معالم أثرية لم يتم الإشارة لها في الدراسة التنظيمية لاستثمارها (17).



الشكل رقم 14 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة]

ومنه يمكن الوصول إلى أنه رغم وجود العديد من الاستعمالات ضمن المخطط التنظيمي إلا أنه يفتقر إلى الكم والتوزيع الأمثل لتلك الاستعمالات فلم تكن تلك الدراسات وفق أسس علمية وواقعية تحقق متطلبات النمو وتراعي

[1] المصدر: وزارة الإسكان والمرافق- الأسس التخطيطية- سوريا-2007.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خصوصية الموقع حيث نجد أنه كل ما ابتعدنا عن المدينة والمحور الذي يخترق الحالة الدراسية تكون الخدمات مهملة نوعا ما.

3-5-1-2 مخطط شبكة النقل والمواصلات

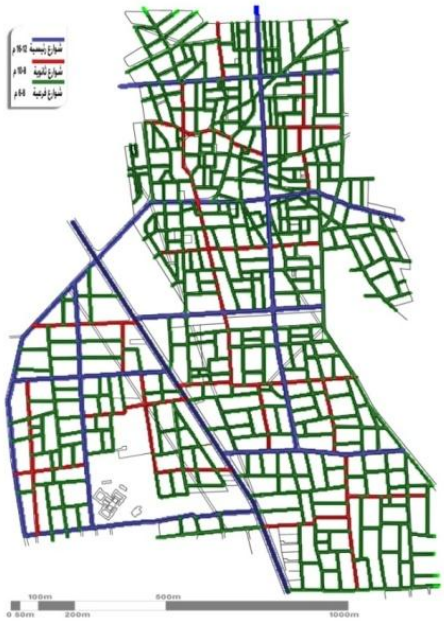
ترتبط المنطقة بشكل جيد بالأطر التي تصلها بمركز المدينة و الطرق الرئيسية التي تربطها بالمناطق المجاورة حيث يحد الأرض من جهاتها الأربعة شوارع رئيسية للحركة ويمر في الأرض محور اختراق رئيسي للمدينة بعرض 40م2 يتوسطه جزيرة بعرض 12م2 يعتبر محورا هاماً للتنمية على المستوى الإقليمي كونه يشكل منفذا لمدينة حلب –غازي عنتاب ويعتبر شريان استثماري مغذي للمدينة.

يمكن دراسة تحليل محاور الحركة ضمن المخطط التنظيمي للمنطقة وفق ثلاث منظومات للحركة (طرق رئيسية– طرق ثانوية –طرق فرعية) ترتبط ببعضها ارتباطاً جيداً وفق الواقع الحالي لشبكة النقل والمواصلات في المنطقة كما هو مبين بالمخطط (24).

1- شوارع رئيسية : وهو خط المواصلات الرئيسي الذي يربط المنطقة بمدينة حلب و المناطق المجاورة كمدينة اعزاز والأرياف المجاورة المحيطة وغيرها ويتميز هذا الشارع بكثافة السير العالية التي تخترقه كونه يشكل منفذا لطريق حلب تركيا كما هو مبين بالمخطط رقم

2- شوارع ثانوية : تقوم بتجميع حركة السير الصغيرة من الشوارع الفرعية لتؤدي إلى الشوارع الرئيسية المتوقع أن تخدم بشكل اكبر الفترة اللاحقة بسبب نمو المناطق السكنية هناك والزيادة المتوقعة لكثافتها السكانية

3- شوارع فرعية(محلية):وهي شوارع تخدم المناطق السكنية بشكل اساسي وقد يكون البعض منها مغلق.

الشبكة الطرقية ضمن المخطط التنظيمي	تنظيم الشوراع ضمن 3 منظومات
	
المخطط رقم 23 شبكة الطرق لتجمع حريتان عمل الباحثة عن [24]	**المخطط رقم 24 تحليل مخطط شبكة الطرق في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان وفق تدرج هرمي عمل الباحثةعن [24]**

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال تحليل مخطط شبكة النقل نجد أن المساحات الزفتية ضمن المخطط التنظيمي المقترح عالية بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأرض فهي تشكل نسبة 20.5% من مساحة المخطط.

ولم تراعي دراسة شبكة النقل والمواصلات الظروف المناخية للموقع وتوجيه المحاور الرئيسية للحركة بشكل يوافق (حركة الرياح المحبذة– والتشميس) مما يؤدي إلى تكاليف إضافية في استخدام الطاقة للتدفئة والتكييف.

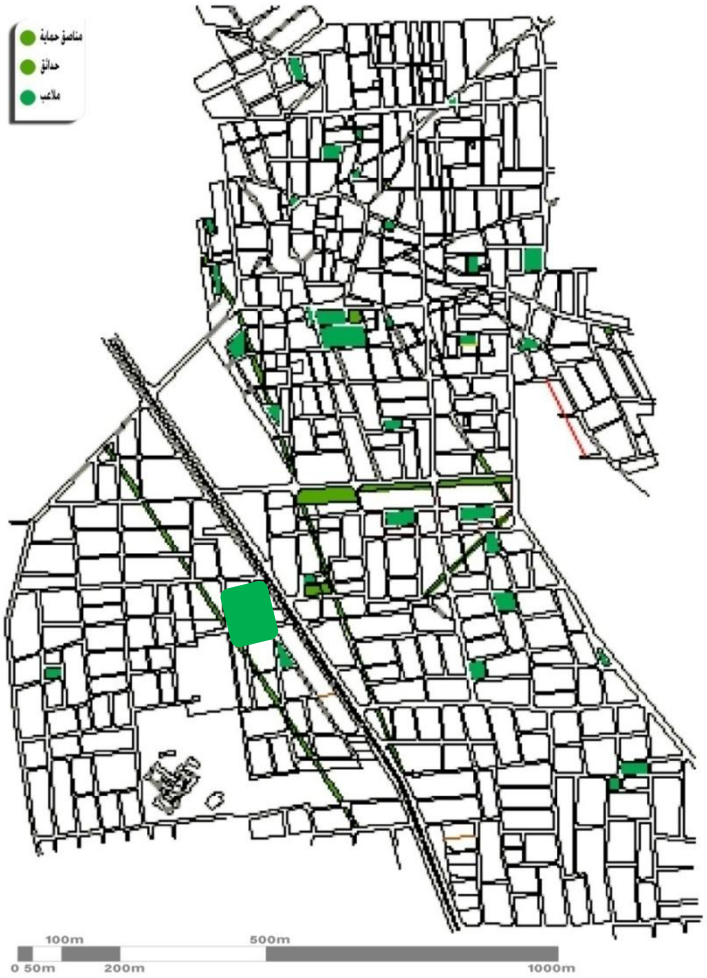
كما لم تراعي الدراسة استخدام وسائل النقل البديلة أو تشجيع استخدام الدرجات الهوائية وإيجاد المسار خاصة بها أو أي نماذج جديدة للنقل على المستوى المحلي أو الإقليمي.

حيث تمت الدراسة شبكة النقل والمواصلات بشكل اعتباطي وفق توزع الفعاليات الموجودة في الوضع الراهن والتجمعات العمرانية التي تحيط بتلك المحاور فقط.

3-5-1-3 مخطط الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء

لم تتم دراسة المناطق الخضراء وفق معايير بيئية واضحة كاتجاه انفتاح الساحات العامة والمناطق الخضراء بشكل يتوافق مع الظروف المناخية و البيئية أو أبعاد أنصاف أقطار التأثير لتلك المناطق كما لم تراعي الدراسة تمازج المناطق الخضراء مع الأبنية السكنية بحيث تكون رئة مركزية لتلك التجمعات ولا أي تصنيف وفق تدرج يخدم مختلف الفئات والأعمار بل اقتصرت الدراسة على تصنيف ثلاث أنماط لتلك المناطق والساحات كما مبين بالشكل(25) :

1- مناطق خضراء وتتضمن مناطق الحماية والسكن الزراعي.
2- حدائق.
3- ملاعب.



المخطط رقم 25 توزيع المناطق الخضراء ضمن المخطط لتجمع حريتان -عمل الباحثة- عن [24]

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال تحليل نسب المناطق الخضراء في المخطط التنظيمي ومقارنته بالأسس التخطيطية السورية[1] وفق الجدول (16)

البرنامج التخطيطي						
المنطقة	عدد السكان الحالي	عدد السكان بعد ٢٠ سنة تقريبا	الخدمات	وفق الأسس التخطيطية		المساحة المؤمنة وفق المخطط	الفرق
				المساحة المخصصة للفرد م٢	المساحة الكلية م٢		
حريتان	14800	29600	مناطق خضراء	1.5	44400	65724	21324
		29600	حدائق	1.2	35520	69184	33664
		29600	ملاعب	1	29600	48142	18542
		29600	المجموع الكلي	3.7	109520		

الجدول رقم 16 المساحات المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة] عن [34]

نجد أن المساحات ضمن المخطط التنظيمي لا تتطابق مع الأسس التخطيطية للمناطق الخضراء وفق البرنامج التخطيطي للمنطقة وتفتقر أي الكم المناسب لخدمة هذا التجمع كما هو مبين بالمخطط البياني رقم (15)

الشكل رقم 15 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع حريتان مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة]

حيث تشير الدراسات إلى أن أغلب المناطق الخضراء تركزت في البلدة الأم والتوسع حسب خصوصية المنطقة الزراعية وحرمت باقي مناطق التوسع (سكن حديث) نسبيا من تلك المناطق ولم يشار إلى أية دراسة إقليمية تربط هذه المناطق بالجوار فكانت الدراسة غير مبنية على أسس واضحة و أقرب إلى العشوائية في التوزيع وحسب ملكيات الأراضي والأماكن المهملة عمرانيا .

3-5-1-4 دراسة الموارد البيئية والطاقات المتجددة و أساليب الحد من التلوث

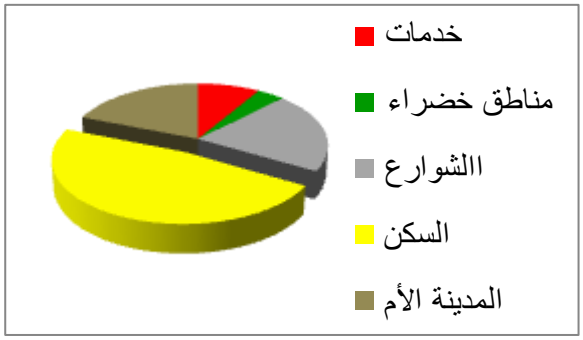
نلاحظ أن الدراسة التنظيمية الجديدة لا تراعي أي من الشروط و المعايير البيئية للتنظيم العمراني من(عوامل بيئية–طاقات متجددة– خفض مستويات الطاقة المستخدمة وأحجام المخلفات الناتجة عن التجمع العمراني ولم يتم ملاحظة أي أماكن مخصصة لإعادة التصنيع أو تدوير المخلفات وإنما اقتصرت دراسة البنى التحتية على تحسين واقع تمديدات الصرف الصحي والبنى التحتية للمواصلات فقط

[1] المصدر: وزارة الإسكان والمرافق- الأسس التخطيطية- سوريا-2007.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

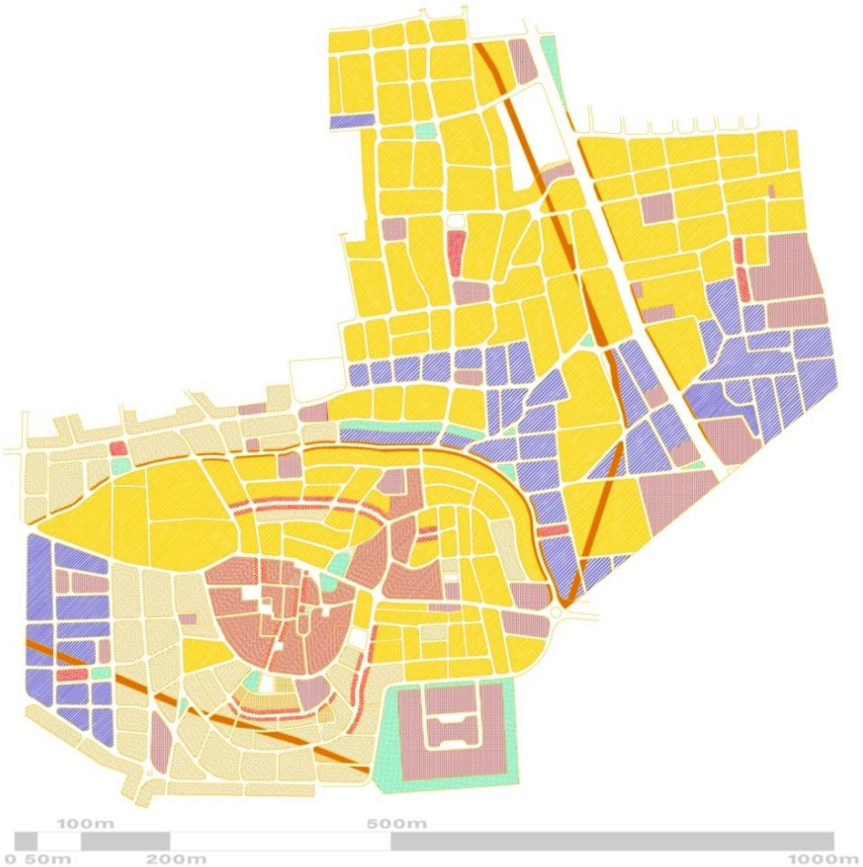
2-5-3 تجمع كفر حمرا

تحتل استعمالات الأرض[1] السكنية أيضا النسبة الأكبر من مساحة منطقة كفر حمرا تبعا للمخطط الهيكلي الخاص بالمنطقة بحيث تحتل 55.2 % من المنطقة ككل وهي تضم كل المناطق السكنية ذات التصنيف سكن حديث والسكن الزراعي وسكن الفيلات والسكن المختلط بالإضافة لتوسع البلدة كما تحتوي منطقة الدراسة على كل من المناطق التجارية بنسبة 1,4% ومناطق المباني العامة بنسبة 8,80% اما الحدائق فتحتل 5,5% والمناطق الصناعية بنسبة 10.6فيما تشكل الطرق 18,5% من المساحة الكلية و من المخطط كما هو مبين بالمخطط البياني (16)



الشكل رقم 16 النسب المعتمدة لتوزع الاستعمالات ضمن المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا [عمل الباحثة]

تمت الدراسة التخطيطية وفقاً للشكل الشطرنجي المختلط المتبع أيضا وعلى أساس التقسيمات الموجودة سابقا من طرق مواصلات ومبانٍ قائمة كما هو مبين بالشكل رقم (24)



المخطط رقم 26 المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا [24]

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- المخطط التنظيمي المقترح لتجمع كفر حمرا- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن خلال تحليل البرنامج التخطيطي لمنطقة كفر حمرا ونظام ضابطة البناء كما هو مبين بالجدول (17):

الرموز	المناطق	مساحة العقار م2	الحد الأقصى لنسبة البناء	الحد الأدنى لواجهة العقار م	الوجاب			الارتفاع	عدد الطوابق	ملاحظات
					امامية	جانبية	خلفية			
	بلدة قديمة	200-70	75%	10	ـــ	ـــ	ـــ	8	2	يجب ترك 4 م على الشوارع الرئيسية
	توسع بلدة	1000-300	50%	15	ـــ	ـــ	ـــ	8	2	يجب ترك 4 م على الشوارع الرئيسية و يسمح فتح محلات تجارية في الطابق الارضي
	سكن زراعي	4000	3%	30	5	5	5	4	1	على الا تتجاوز مساحة البناء 120 م
	تجارة و سكن	1000-300	50%	15	4	ـــ	ـــ	8	2	
	سكن حديث	2000-800	25%	20	5	5	10	8	2	
	سكن قيادات	400-120	100%	20	5	5	10	8	2	
	روضة اطفال				5	5	5	4	1	
	مركز اداري صحي و ثقافي				5	5	5	8	2	
	تعليم اساسي				5	5	5	8	2	
	تعليم ثانوي				5	5	5	8	2	
	مركز ديني				5	5	5	ـــ	ـــ	
	حدائق	يمنع البناء عليها منعا باتا								
	شريط اخضر	يمنع البناء عليها منعا باتا								
	منطقة صناعية	تخضع لدراسة تفصيلية								
	معامل خاصة	تخضع لدراسة تفصيلية								
	منطقة سياحية و تجارية	1200	ـــ	20	5	5	10			و يطبق عامل الاستثمار ب 1.5 على الا يتجاوز عدد الطوابق 7
	[illegible]	1200	ـــ	20	5	5	10			و يطبق عامل الاستثمار ب 1.5 على الا يتجاوز عدد الطوابق 7
	فندق سياحي	1200	ـــ	20	5	5	10			و يطبق عامل الاستثمار ب 3 على الا يتجاوز عدد الطوابق 10

الجدول رقم 17 البرنامج التخطيطي للمخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا (نظام ضابطة البناء) عن [24]

نجد أن الدراسة لم تراعي خصوصية الموقع من حيث تنوع الخدمات والحرف فلا نرى خدمات زراعية إقليمية لها علاقة مع الجوار الزراعي أو أية صناعات زراعية وفق خصوصية التجمع الزراعي المحيط، ولم تراعي الدراسة التنظيمية الإشارة إلى المناطق الأثرية الموجودة ضمن المنطقة لاستثمارها ، كما درست المناطق الصناعية بشكل مساير للمناطق السكنية ولم تلحظ مناطق حماية تفصل تلك المناطق عن التجمعات السكنية بل اقتصرت الدراسة على مراعاة مرور المحور الذي يربط مدينة حلب – غازي عنتاب والذي تخطا مجال الربط إلى جعله طريقا دولي استثماري و تجاري مغذي للمدينة تركزت عليه معظم المراكز الاستثمارية والتجارية التي تخدم على المستوى الإقليمي مما يعطيه طابع هام على المستوى الإقليمي ويجعل منه عاملا من عوامل التنمية.

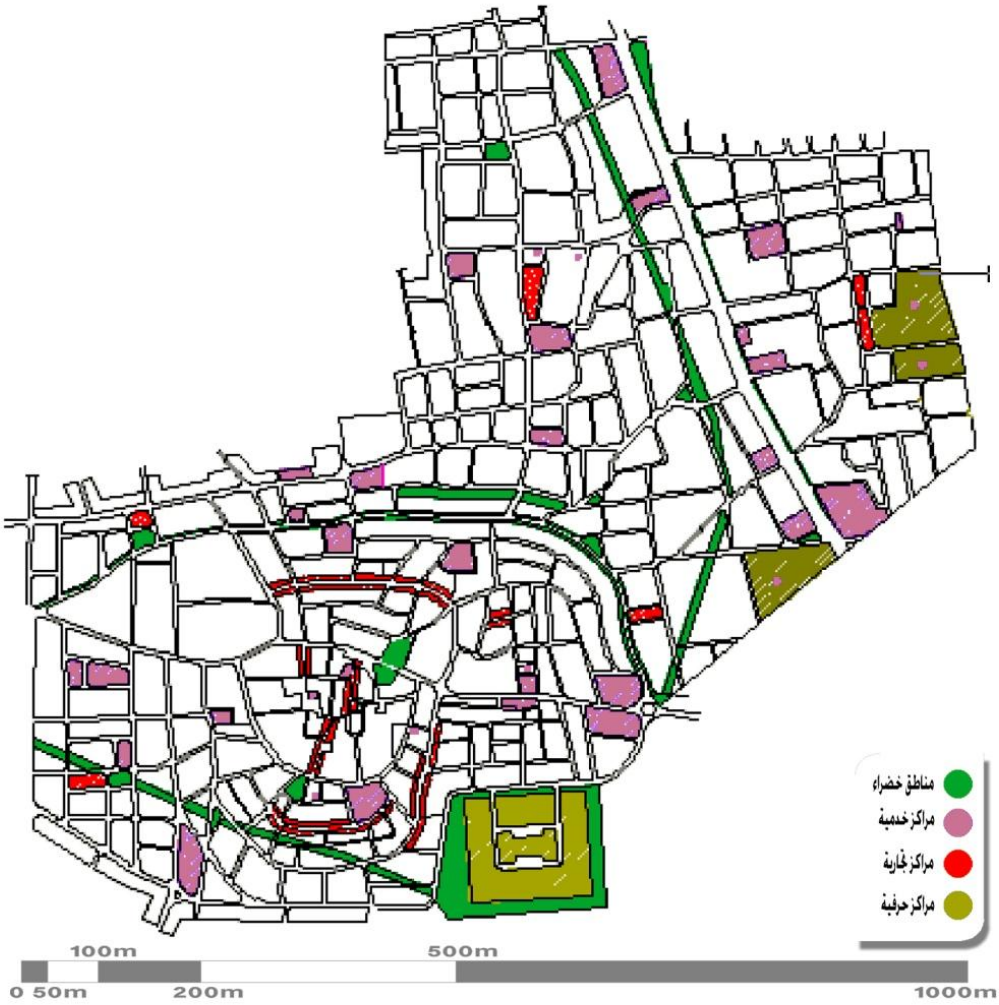
3-5-2-1 مخطط استعمالات الأراضي وتوزع المراكز الخدمية

نجد أن المنطقة جمعت العديد من الاستخدامات التي تمتاز بغناها النوعي، فهي تضم مجموعة من الاستعمالات السكنية والتجارية والمختلطة والصناعية والتعليمية والدينية والمؤسساتية، والترفيهية بينما افتقرت الدراسة إلى مساحات مخصصة للملاعب والمراكز الصحية، وضمت الدراسة عدد من المراكز السياحية والاستثمارية التي يمكن أن تخدم على المستوى الإقليمي ،حيث نلاحظ وجود فندق ضمن الدراسة وعدد من المراكز التجارية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المتواجدة على المحور المار ضمن المنطقة مثل الشهبا مول و نيو تاون و بعض الخدمات التجارية التي تشكل مراكز ثانوية بالإضافة إلى استمرارية الأشرطة الاستثمارية على الشوارع التي يزيد عرضها عن 12م كما هو مبين بالمخطط رقم (26) الأمر الذي يجعل من الممكن جمع رحلات المدارس والشراء مع بعض وبالتالي يساهم في توفير الطاقة و يساهم في تقليل الحاجة للسفر كما يساعد على الوصول إلى الخدمات سيراً على الأقدام مما يخفف الطلب على الطاقة وبالتالي تخفيض انبعاث ثاني اوكسيد الكربون في الجو.

أما المنطقة الحرفية فقد تمت دراستها بشكل متداخل مع التجمعات السكنية وتم الحفاظ على بعض المعامل الخاصة ضمن الدراسة والتي تتوضع في القسم الشرقي للتجمع .



المخطط رقم 27 توزيع المراكز الخدمية والحرفية ضمن المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا عمل الباحثة-عن [24]

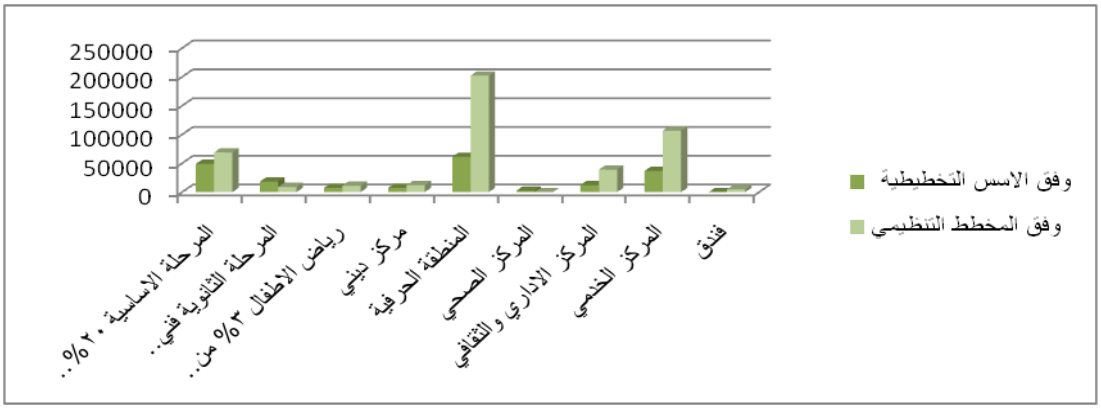
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن خلال تحليل المساحات وفق الأسس التخطيطية السورية [1] ومقارنتها مع المساحات المؤمنة وفق المخطط التنظيمي كما هو مبين بالجدول رقم (18).

البرنامج التخطيطي									
المنطقة	عدد السكان الحالي	عدد السكان بعد ٢٠ سنة تقريبا	الخدمات			وفق الأسس التخطيطية		المساحة المؤمنة وفق المخطط	الفرق
						المساحة المخصصة للفرد م٢	المساحة الكلية م٢		
كفر حمرا	12250	24500	المرحلة الاساسية ٢٠% من عدد السكان	4900	المدارس	10	49000	68868	19868
		24500	المرحلة الثانوية فني ومهني ٥% من عدد السكان	1225		15	18375	8910	-9465
		24500	رياض الاطفال ٣% من عدد السكان	735		10	7350	11070	3720
		24500	مركز ديني			0.3	7350	12011	4661
		24500	المنطقة الحرفية			2.5	61250	202258	141008
		24500	المركز الصحي			0.1	2450	0	-2450
		24500	المركز الاداري والثقافي			0.5	12250	39022	26772
		24500	المركز الخدمي			1.5	36750	106763	70013
		24500	فندق			0	0	4975	4975
		24500	المجموع الكلي			39.9	194775	453877	

الجدول رقم 18 المساحات المخصصة للمراكز الخدمية في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية عمل الباحثة- عن [34]

نجد أن المخطط افتقر للمساحات المخصصة للمراكز الصحية والملاعب بشكل كامل بينما أخذت المساحات المخصصة للمناطق الحرفية والإدارية النسبة الأكبر من المساحة المخصصة للمراكز الخدمية ولم يكن هناك أي إشارة لدراسة إقليمية تبرر تلك النسب ولم تراعي الدراسة وجود المعالم الأثرية ضمن المنطقة واستثمارها كما هو مبين بالشكل (17) .



الشكل رقم 17 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة]

3-5-2-2 مخطط شبكة النقل والمواصلات

نلاحظ أن المنطقة ترتبط بشكل جيد بالأطر الطرقية التي تصلها بمركز المدينة والمحاور الرئيسية التي تربطها مع المناطق المجاورة .

يحد الأرض من جهاتها الأربعة شوارع رئيسية للحركة ويخترق الأرض المحور الإقليمي الواصل بين حلب – غازي عنتاب و هو أهم شريان في شبكة المواصلات ضمن الدراسة ذو عرض 40 م ذهاباً وإياباً مع جزيرة وسطية بعرض 12م ويتفرع عنه شوارع ثانوية تختلف أبعادها حسب رؤية صاحب العقار المجاور لتلك المحاور.

من خلال تحليل مخطط شبكة النقل نجد أن المساحات الزفتية ضمن المخطط التنظيمي المقترح عالية بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأرض فهي تشكل نسبة 18.1% من مساحة المخطط.

[1] المصدر: وزارة الإسكان والمرافق- الأسس التخطيطية- سوريا-2007.

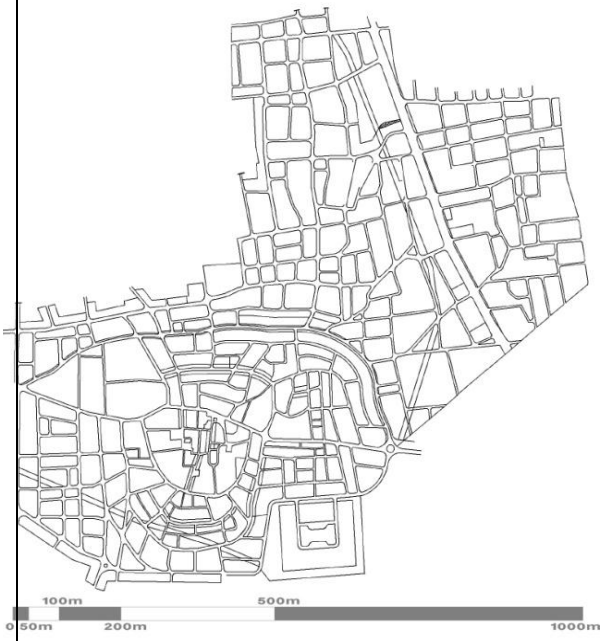
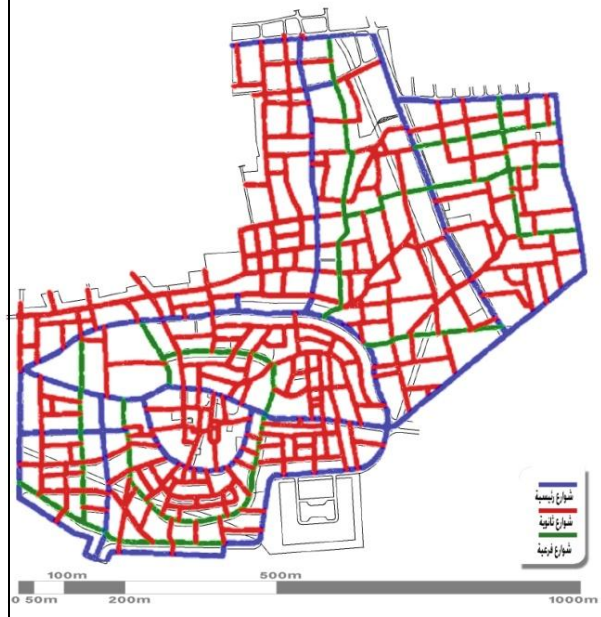
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولم تراعي الدراسة الظروف المناخية للموقع وتوجيه المحاور الرئيسية للحركة بشكل يوافق (حركة الرياح المحبذة– والتشميس) مما يؤدي إلى تكاليف إضافية في استخدام الطاقة للتدفئة والتكييف.

كما لم تضع الدراسة أي اقتراحات جديدة لرفع سوية استخدام وسائل النقل العام وتشجيع المشي لتقليل استخدام المركبات الآلية الصغيرة أو اقتراح نماذج جديدة للنقل البديل خاصة أن المنطقة تحوي العديد من الخدمات النوعية الحيوية والاستثمارية التي تخدم على المستوى المحلي و الإقليمي .

فلم تعتمد الدراسة على أسس واضحة في تصنيف منظومات الحركة أو تدرج هرمي واضح حيث صنفت الى شوارع(رئيسية وثانوية وفرعية) ولكن دون عروض ثابتة لكل منظومة وفق المخطط رقم(28–29).

ومنه فإن الدراسة كانت أقرب إلى العشوائية وحسب الوضع الراهن لتلك الشبكة وتوزع الفعاليات في الوضع الراهن دون تصور لشبكة نقل مستدامة .

الشبكة الطرقية ضمن المخطط التنظيمي المقترح[1]	تنظيم الشوراع ضمن 3 منظومات
	
المخطط رقم 28 شبكة الطرق لتجمع كفر حمرا- عمل الباحثة عن [24]	**المخطط رقم 29 تحليل مخطط شبكة الطرق في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا وفق تدرج هرمي -عمل الباحثة عن [24]**

[1] المصدر: مديرية الخدمات الفنية بحلب- دائرة التخطيط العمراني- المخطط التنظيمي المقترح لتجمع حريتان- سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-2-5-3 الفراغات العمرانية والمناطق الخضراء

لم تراعي الدراسة أي من الشروط والمعايير البيئية في توزع المناطق الخضراء كاتجاه انفتاح الساحات العامة والمناطق الخضراء بشكل يتوافق مع الظروف البيئية أو أبعاد أنصاف أقطار التأثير كما افتقرت الدراسة إلى مساحات مخصصة للملاعب أو مساحات خضراء ضمن التجمعات السكنية تتمازج مع الأبنية وتشكل رئة خضراء لتلك التجمعات بل اقتصرت الدراسة على المناطق الخضراء الموجودة في السكن الزراعي في توسع البلدة والبلدة وبعض مناطق الحماية فقط وبعض المناطق الخضراء الموزعة بشكل عشوائي كما هو مبين في المخطط (30).

المخطط رقم 30 توزع المناطق الخضراء ضمن المخطط المقترح لتجمع كفر حمرا -عمل الباحثة عن [24]

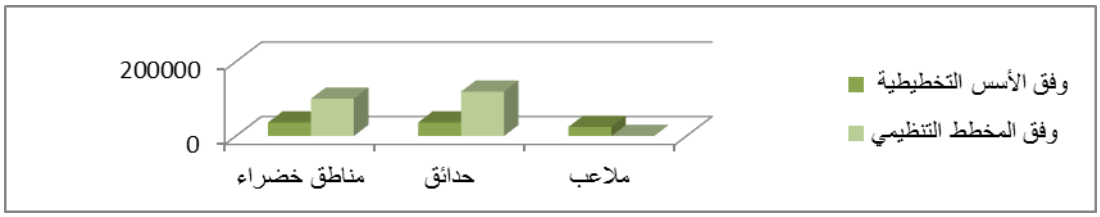
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال تحليل نسب المناطق الخضراء في المخطط التنظيمي ومقارنته بالأسس التخطيطية السورية[1]وفق الجدول (19)

البرنامج التخطيطي							
المنطقة	عدد السكان الحالي	عدد السكان بعد ٢٠ سنة تقريبا	الخدمات	وفق الأسس التخطيطية		المساحة المؤمنة وفق المخطط	الفرق
				المساحة المخصصة للفرد م٢	المساحة الكلية م٢		
كفر حمرا	12250	24500	مناطق خضراء	1.5	36750	100496	63746
		24500	حدائق	1.5	36750	119543	82793
		24500	ملاعب	1	24500	0	-24500
		24500	المجموع الكلي	4	98000	220039	

الجدول رقم 19 المساحات المخصصة للمناطق الخضراء في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا ومقارنتها مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة] عن [34]

نجد أن المساحات ضمن المخطط التنظيمي لا تتطابق مع الأسس التخطيطية للمناطق الخضراء وفق البرنامج التخطيطي للمنطقة وتفتقر اي الكم المناسب لخدمة هذا التجمع كما هو مبين بالمخطط البياني رقم (18)



الشكل رقم 18 مخطط بياني لمقارنة المساحات الخدمية المؤمنة في المخطط التنظيمي لتجمع كفر حمرا مع الأسس التخطيطية السورية [عمل الباحثة]

ومنه نجد أن الدراسة غير مبنية على أسس واضحة و أقرب إلى العشوائية في التوزيع وحسب ملكيات الأراضي والأماكن المهملة عمرانيا حيث أن أغلب المناطق الخضراء تركزت في البلدة الأم وتوسع البلدة حسب خصوصية المنطقة الزراعية.

3-5-2-4 دراسة الموارد البيئية والطاقات المتجددة و أساليب الحد من التلوث

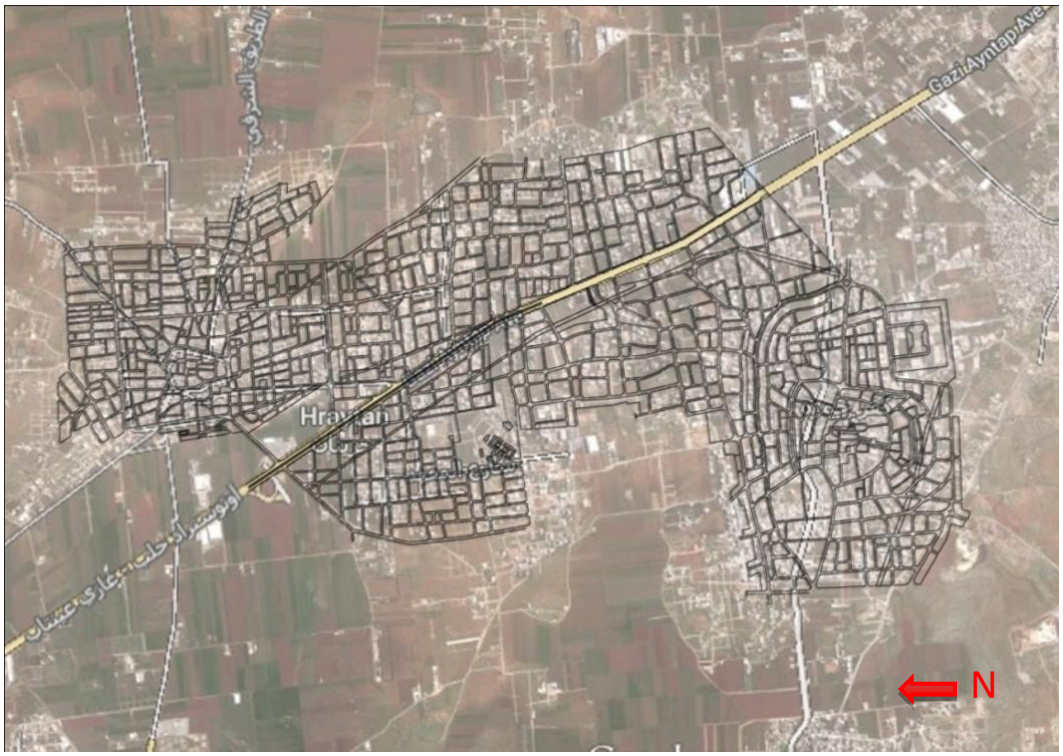
فنلاحظ أن الدراسة التنظيمية الجديدة لا تراعي أي من الشروط و المعايير البيئية للتنظيم العمراني من(عوامل بيئية-طاقات متجددة- خفض مستويات الطاقة المستخدمة وأحجام المخلفات الناتجة عن التجمع العمراني ولم يتم ملاحظة أي أماكن مخصصة لإعادة التصنيع أو تدوير المخلفات وإنما اقتصرت دراسة البنى التحتية على تحسين واقع تمديدات الصرف الصحي والبنى التحتية للمواصلات.

[1] المصدر: وزارة الإسكان والمرافق- الأسس التخطيطية- سوريا-2007

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6-3 تحديد إمكانية التنمية العمرانية للمنطقتين المدروستين وتحديد المشاكل التي تتعارض مشروع التنمية واليات اقتراح البدائل وربطها مع مخطط استعمالات الأراضي (تحليل SWOT)

بعد عملية التعريف بالمنطقتين وتحليل خريطة الأساس لاستعمالات الأراضي (الخريطة المساحية) التي تشمل مختلف الاستعمالات نلاحظ ان المنطقتين متجاورتين كما في الشكل (13) تمتلكان نفس الخصائص الطبيعية والعمرانية وعلى تواصل عمراني كبير مع المدينة حيث سيتم دراسة نقاط القوة والضعف للمنطقتين للوقوف على عناصر القوة واستغلالها والإحاطة بنقاط الضعف وتقويتها والاستفادة من الفرص المتاحة كون أن المنطقتين متجاورتين تتميزان باحتوائهما العديد من الاستعمالات التي تتميز بغناها النوعي إضافة إلى أنهما تمتلكان ميزات عمرانية على المستوى الإقليمي ومعالم أثرية يمكن أن ترفع من مرتبة التجمع من قرية إلى مرتبة أعلى، بالإضافة إلى تجنب المعيقات والمحددات للخروج بأهم الاستراتيجيات سعيا لتحسين كل من البيئة المبنية والبيئة الحيوية للمنطقتين، وذلك عن طريق التخطيط الجيد لاستعمالات الأراضي وكل من الفراغات الخارجية والمساحات الخضراء وممرات المشاة وشبكات النقل والمباني المحققة لشروط الاستدامة لكي تخدم المنطقة لفترة أطول دون استنزاف أي من مواردها المادية أو البيئية أو الحيوية.



الصورة رقم 13 صورة جوية لمنطقتي كفر حمرا و حريتان موضحة عليها ارتباط المنطقتين عمرانيا عمل الباحثة عن [36]

مما سبق وإتباع للاستراتيجية العامة التي تم وضعها في الفصل السابق سيتم تحليل المنطقتين وفق عدة محاور يتم من خلالها تحديد إمكانيات التنمية في المنطقة للوصول للاستعمال الأنسب والأكثر استدامة للأرض و مراعاة تخطيط وتصميم شبكة النقل بشكل بيئي و تصميم الفراغات المفتوحة والمناطق الخضراء بشكل جيد وعادل والمحافظة على البيئة والموارد والحد من التلوث كما يلي:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-6-1 على صعيد الدراسة التخطيطية وتوزيع الخدمات

عناصر القوة	عناصر الضعف
✓ وجود مخطط تنظيمي معتمد لكلا المنطقتين. ✓ مرور محور اختراق إقليمي ضمن المخطط التنظيمي للمنطقتين ✓ وجود مناطق سياحية(أثرية وطبيعية)في منطقة حريتان وكفر حمرا يمكن تفعيلها وتطويرها. ✓ وجود مؤسسات اقتصادية ومباني حكومية وخدماتية كبيرة على مستوى مخطط استعمالات الأراضي يمكن أن تخدم على المستوى الإقليمي. ✓ استمرار الأشرطة الاستثمارية على محور الاختراق في كفر حمرا كونه محور إقليمي وشريان مغذي للمدينة. ✓ تركز عال للسكان في المنطقتين (أكثر من 50000 نسمة) ✓ وجود تواصل عمراني كبير بين المدينة و المنطقتين	✓ النمو والتوسع العشوائي والسريع للمنطقتين في غياب تخطيط اقليمي شامل ساهم في تدهور بيئي بسبب موقعها على الأراضي الزراعية، ما أضاف مزيداً من الضغوط على الموارد الطبيعية . ✓ وجود جيوب ومساحات غير منظمة ضمن المخطط التنظيمي للمنطقتين ✓ تداخل بعض الاستعمالات المتنافرة مثل السكن والصناعة ✓ عدم تحقيق التوازن في توزع الخدمات ✓ افتقار المحور الإقليمي المار في منطقة حريتان للمشاريع الاستثمارية الخدمات النوعية (حيوية –واستثمارية) ✓ عدم استغلال الإمكانيات السياحية, والأثرية للمدينة وخاصة البلدة القديمة لحريتان ✓ قلة وعي الناس وعدم إشراكهم في العملية التخطيطية ✓ انعدام المساحات المخصصة للمراكز الصحية والملاعب في منطقة كفر حمرا وارتفاع المساحة المخصصة لها في منطقة حريتان
الفرص	التهديدات
✓ التوجه الجاد من قبل الحكومات نحو التخطيط العمراني المستدام والتخطيط الإقليمي الشامل. ✓ وجود قرار 977/ق ينص بإخراج المنطقتين من المخطط التنظيمي لمدينة حلب لتسريع عملية التنمية والتنظيم	✓ عدم وجود مرصد إداري محلي لأخذ المعلومات اللازمة لعمل الدراسات التخطيطية ✓ عدم توفير الدعم المالي الكافي لمثل هذه المشاريع التنموية ✓ القرب من مدينة حلب وعدم ضبط الزحف العمراني

الجدول رقم 20 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات للدراسات التخطيطية وتوزيع الخدمات

الاستراتيجيات المقترحة على مستوى توزع استعمالات الأراضي

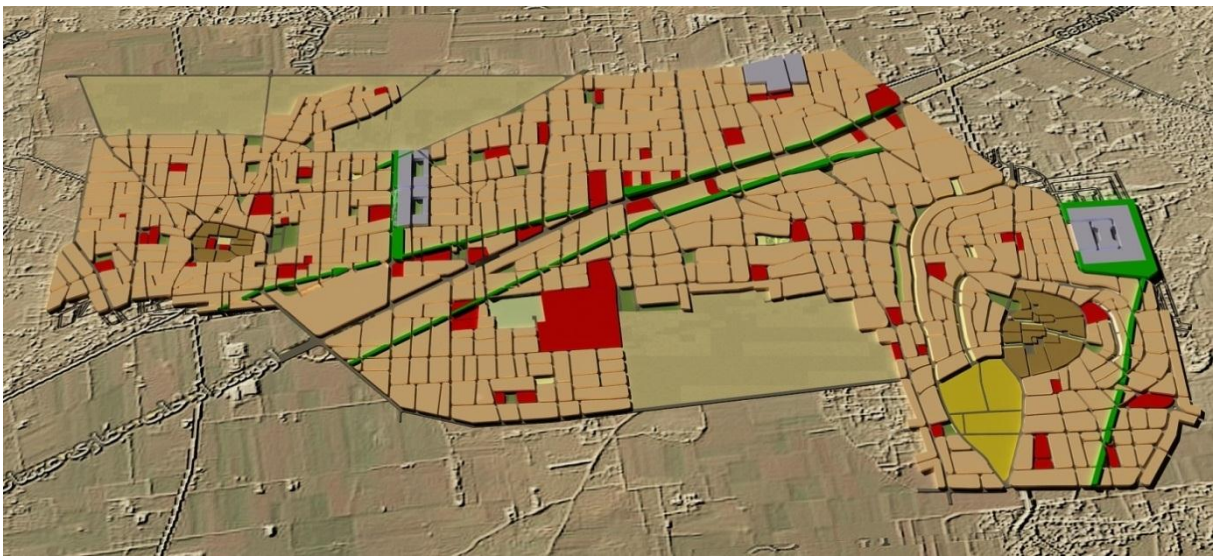
1. إمكانية دمج منطقة حريتان وكفر حمرا وفق لتطبيق قرار فصل المنطقيتين عن المخطط التنظيمي لمدينة حلب بحيث تشكلان قطب جديد تابع للمدينة يتم فصله
   - أداريا(خدمي – تعليمي – أبنية حكومية– ومنشات)
   - عمرانيا (نظام عمراني جديد)

مع الحفاظ على الربط الطرقي مع المدينة ومخططات المحلقات والشوارع الرئيسية وفق مخطط حلب المصدق 2012

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المخطط رقم 31 دمج المخططين التنظيمين لمنطقتي حريتان وكفر حمرا –عمل الباحثة

2. مراجعة المخطط الهيكلي الحالي وربطه مع الدراسات الإقليمية الحديثة واعتبارها الأطر التي تحدد نقطة الانطلاق لتنمية المنطقة.
3. التقليل من أهمية ملكيات الأراضي عند إعادة صياغة المخطط الهيكلي مع مراعاة صون الملكية للمنطقتين بحيث لا تعود قيدا يقوم بتوجيه المخطط بل وتكون الدراسة وفق أولويات التنمية.
4. دمج الجيوب والمساحات الغير منظمة الواقعة ضمن المخطط التنظيمي وتوظيفها بحيث لا تكون عبء على المخطط ومرونته واستغلالها في عملية إعادة تنظيم التجمعات العمرانية القائمة وتخفيف العبء عنها حيث يتم
   - البدء بتنظيم التوسع
   - نقل الكثافة السكانية باتجاه التوسع
   - تنظيم البقعة الراهنة غير المنظمة



المخطط رقم 32 إدخال الجيوب الغير منظمة ضمن المخطط التنظيمي المقترح –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5. تحديد جهة التوسع بالاتجاه الشمالي والشمال الغربي و خلق حزام اخضر من الجهة الجنوبية والمؤدية للمدينة للحد من ظاهرة الزحف العمراني للمدينة .

المخطط رقم 33 تحديد جهة التوسع لمنطقتي كفر حمرا وحريتان وفق الاستراتيجية المقترحة-عمل الباحثة

6. عمل مخطط حماية للبلدة القديمة وكذلك المناطق الأثرية والطبيعية في بلدة حريتان وكفر حمرا و خلق خدمات نوعية (استثمارية وترفيهية) تحيط بالأماكن الأثرية وترفع من سوية التخديم فيها.

المخطط رقم 34 تفعيل دور المناطق الاثرية ضمن المخطط التنظيمي المقترح -عمل الباحثة

7. رفع كفاءة الخدمات والتوزيع الأمثل لها (العدالة في توزيع الخدمات) بحيث تتوافق مع ارتفاع معدلات النمو وزيادة متطلباته من خلال:

- ✓ تحسين الاتصالية بين أجزاء التجمع ومواقع الخدمات من خلال إعادة النظر في توزع استعمالات الأراضي وفق إنصاف أقطار محددة حسب الأسس التخطيطية وازدياد وتطور حاجات القاطنين
- ✓ تفعيل استمرارية الأنشطة الاستثمارية على المحاور الرئيسية كونها محاور رئيسية مغذية للتجمع وعلى المحور الإقليمي الذي يخترق الدراسة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- ✓ تفعيل استخدام المباني المتعددة الوظائف ورفع مستوى الاكتفاء الذاتي للتجمعات بالحصول على الخدمات اليومية
- ✓ توفير الخدمات المختلفة بشكل أفضل كالفعاليات الترفيهية والاستثمارية والسياحية وخاصة على المحور الإقليمي والمنطقة حريتان.
- ✓ دراسة مساحات خاصة للمراكز الصحية والملاعب في منطقة كفر حمرا، فالملاحظ افتقار هذه المنطقة إلى المرافق الصحية الضرورية والموازية لهذا النمو.
- ✓ خلق محاور واضحة رئيسية تربط منطقة الملاعب والمراكز الصحية في حريتان والتي يمكن أن تخدم على المستوى الإقليمي بمنطقة كفر حمرا التي تفتقر لتلك الخدمات.

المخطط رقم 35 المراكز الخدمية وارتباطها بالأشرطة الاستثمارية المستمرة على المحاور الرئيسية وفق الاستراتيجية المقترحة –عمل الباحثة

8. نقل الفعاليات الصناعية المتداخلة مع التجمعات السكنية إلى منطقة مخصصة تكون على أطراف التجمع من الجهة الجنوبية للاستفادة من الحزام الأخضر الذي يفصل المنطقتين عن المدينة ووضع خطة مستقبلية لحدود توسعها وفصلها بأحزمة خضراء للحماية .

المخطط رقم 36 نقل المناطق الصناعية على حدود التجمع وفق الاستراتيجية المقترحة –عمل الباحثة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

9. تفعيل تطبيق القرار 977/ق الذي نص على إخراج المنطقتين المدروستين من المخطط التنظيمي المصدق لعام 2012 لمدينة حلب استنادا لاستراتيجية تخفيف العبء عن المدينة من الناحية المادية و التخديمية و لتسريع تنفيذ عمليات التنمية العمرانية الخاصة بالمنطقتين وتطبيق اللامركزية في التخطيط.
10. إشراك القاطنين بالعملية التخطيطية من خلال إيجاد مركز إداري يقوم بتحديث المعلومات السكانية وارتفاع معدلاتها وحاجات القاطنين وفق تطور النمو ومتطلباته.

3-6-2 على صعيد النقل والمواصلات

عناصر القوة	عناصر الضعف
✓ وجود مخطط للشوارع القائمة والمقترحة ✓ وجود خدمات مرافقة للموصلات على مستوى المنطقة (نظام إشارات المرور يعمل ضمن المنطقتين) ✓ وجود دراسات لمشاريع مقترحة لتطوير شبكة الطرق ✓ الاستفادة من الربط الطرقي للمخطط التنظيمي لمدينة حلب والذي تم التوجيه بالإبقاء عليه واستمرار يته	✓ الازدحام المروري في بعض المفترقات وخاصة الشوارع الرئيسية ومناطق الكثافة العمرانية العالية بسبب عدم وجود تدرج هرمي للدراسات الطرقية تراعي حجم التدفقات المرورية ✓ عدم الاهتمام بدراسة ممرات المشاة ضمن الدراسة التنظيمية ✓ ضعف إدارة حركة المرور وقدم أسطول النقل وكثرة المساحات الزفتية
الفرص	**التهديدات**
✓ إمكانية التنسيق مع الوزارات والمؤسسات المعنية لتطوير شبكات النقل ✓ إمكانية تنفيذ مشاريع طرق رائدة ✓ الموقع الوسطي بين حلب وغازي عنتاب وعلى المحور الرئيسي الواصل يسهم وبشكل فعال في التطوير الأسرع لشبكة النقل في المنطقة.	✓ تباين قوانين التنظيم بين المدينة ومحيطها وضعف التنسيق بين الجهات التخطيطية ✓ عدم ربط تلك الدراسات بالدراسات الطرقية على المستوى الإقليمي لتشجيع وسائل النقل الجماعية والبديلة ✓ العدد الكبير من الآليات العاملة على المازوت في المنطقة و النمو السريع في عدد السيارات الخاصة في السنوات الأخيرة و زيادة الازدحام المروري ✓ ضعف صيانة الشوارع بسبب الموازنات القليلة و ضعف التمويل في هذا المجال

الجدول رقم 21 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات لتصميم وادارة المواصلات للمنطقتين المدروستين

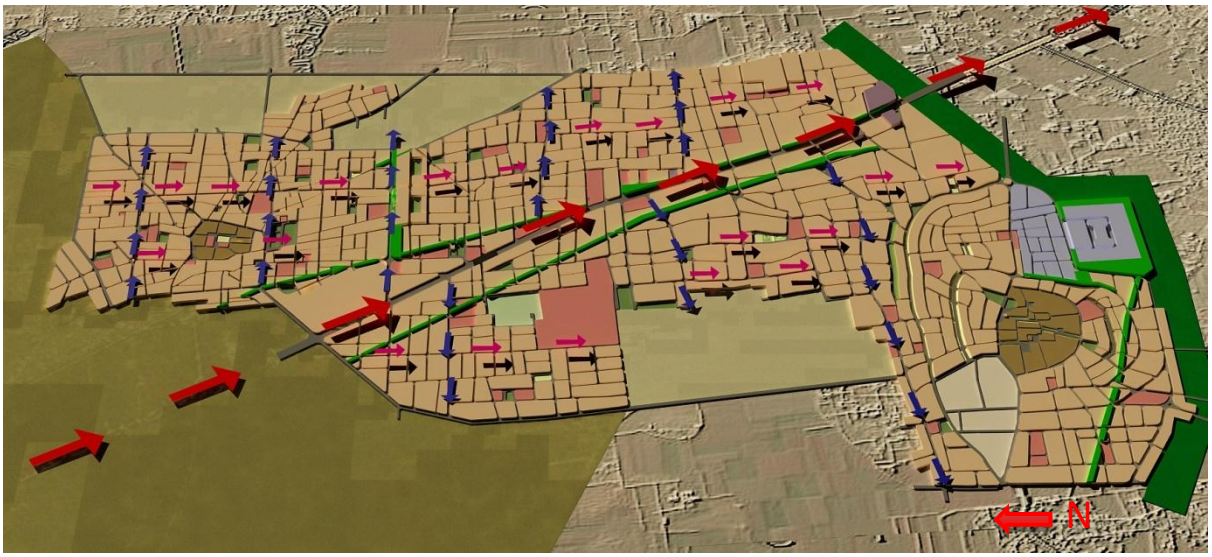
استراتيجيات

1. ضرورة إنشاء هيئة خاصة لمتابعة شؤون إدارة نظام المواصلات المفترض ومراقبة تطبيقه، حيث تقوم بمتابعة أنشطة المواصلات والمهمات التالية:

- بداية تقوم بالتعرف على مشاكل المواصلات وتحدد الأهداف ومقاييس النجاح.
- التعرف إلى جوانب المواصلات المعرضة للتغيير ووضع البدائل المحتملة للعرض والطلب بفعالية.
- تحدد الكلفة الكلية للمواصلات وتضع حلا متكاملا منخفض التكاليف، وتعرف بالمنفعة الناتجة عن الاستثمار في نظام المواصلات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. عمل مخطط هيكلي للطرق تراعى فيه شبكة الطرق الحالية وإعادة صياغتها وفق تدرج هرمي يقسم الشوارع الى شوارع رئيسية وثانوية وفرعية يتم فيه تحديد اتجاهات الشوارع وفق الظروف المناخية لتخفيض الطلب على الطاقة والتدفقات المرورية ما امكن ذلك .



المخطط رقم 37 اقتراح بعض المحاور التي توافق الظروف المناخية لتطويرها وفق مخطط النقل ووضع خطة لربطها وفق تدرج هرمي في الاستراتيجية المقترحة –عمل الباحثة

3. دراسة الحاجة لتسيير حافلات النقل العام وزيادة ترددات مرورها وخاصة على الشوارع الرئيسية, ومحاور التخديم، بأوقات محددة لتشجيع استخدام وسائل النقل العام وتقليل الاعتماد على المركبات الفردية وبالتالي تخفيض الانبعاثات الغازية

4. إيجاد محطات مركزية للنقل العام في المناطق السكنية, ومراكز التخديم الرئيسية والمنشات الحكومية يكون التحميل والنزول فيها بحيث توفر الخدمات الأساسية للمستخدمين من أكشاك ومحلات وأماكن استراحة وانتظار.

5. إيجاد تكامل بين تخطيط المواصلات والطلب عليها وشكل استعمالات الأراضي بحيث تقلل الحاجة إلى التنقل وتستوعب الغزارات حسب الاستعمالات المخدمة لها.

6. وضع السياسات الخاصة بتقليل استعمال المركبات الآلية الصغيرة عند التأكد من فعالية نظام النقل العام وضمان استمرار عمله وصيانته ودقة وقته بالشكل المقبول لتخفيف العبء عن الطاقة.

7. تشجيع أنماط المواصلات البديلة بما في ذلك الدراجات وإيجاد مسارب خاصة بها حيث تظهر علاقة كل من المباني والشوارع ومسارب الدراجات ببعضها البعض، وكذلك توفير ممرات ومرافق خاصة بالمشاة ,بشكل بيئي آمن وجذاب ومريح.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-3-4 على صعيد الساحات العامة والمناطق الخضراء

عناصر القوة	عناصر الضعف
✓ خصوبة أراضي المنطقة ووفرة الأمطار والمياه فيها . ✓ حدائق طبيعية موجودة سابقا .	✓ كثرة المتطلبات المرتبطة بشروط البيئة حيث أن المناطق الخضراء لا تنسجم مع المتطلبات الحديثة ومعدلات النمو العالية. ✓ تمركز المناطق الخضراء بشكل عشوائي وغير مدروس أدى إلى حرمان بعض المناطق من حقها على حساب أخرى ✓ دراسة المناطق الخضراء كان وفق معيار واحد دون تدرج هرمي يلاءم كافة الأعمار والفئات .
الفرص	**التهديدات**
✓ اهتمام السلطات بالقطاع البيئي واثر المناطق الخضراء وتوزعها على تحقيق الاستدامة ✓ إمكانية تنفيذ مشاريع خاصة لرفع سوية التجمع بيئيا	✓ عدم ربط دراسة المناطق الخضراء بتوضع الأبنية والفعاليات بحيث تشكل رئة خضراء لتلك التجمعات ✓ عدم ربط تلك الدراسات بخصوصية الموقع ✓ قلة الموارد المائية في المنطقة وعدم تطبيق التقانات الهندسية الحديثة في أعمال الصيانة والري.

الجدول رقم 22 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات لتصميم الفراغات العمرانية والمناطق الخضراء للمنطقتين المدروستين

الاستراتيجيات

1. تصميم الفراغات والساحات المفتوحة بشكل متكامل مع الأبنية من خلال:

✓ اقترح تخصيص مساحات خضراء أمام الأبنية السكنية مخصصة للعب والأنشطة ، بحيث تبتعد المناطق السكنية عن تلوث وضجيج الشوارع بالإضافة إلى تأمين محاور لممرات المشاة ومسارب الدرجات الهوائية ضمن تلك المساحات .

✓ اقتراح مساحات خضراء تستغل للتنزه ولعب الأطفال وتضم المرافق والخدمات اللازمة كالمحال التجارية الصغيرة ومدارس الأطفال والمقاهي والملاعب على مستوى التجمع وتحدد فيه مناطق مركزية لخدمة النقل العام.

✓ تطوير شبكة من الممرات الخضراء والمماشي التي تصل الفراغات المفتوحة بمساحات الحدائق.

2. الاهتمام بالساحات والمناطق الخضراء ضمن التجمعات السكنية وتجهيزها بالمكونات الطبيعية وتنسيقها بشكل مدروس وإضافة المسطحات المائية, وعناصر بيئية أخرى تساهم في تعديل المناخ المحلي، واستخدامها كأماكن ترفيهية للسكان لتعزيز العلاقات الاجتماعية.
3. التركيز على أن تصبح الارتدادات الحالية للأبنية عبارة عن مماشي خضراء تنقل الحركة باتجاه المساحات الخضراء التي تحيط بها الأبنية.
4. إتباع برامج أنشطة للتوسع في مجالات زراعة الأشجار والنباتات وحماية العناصر الطبيعية وتحسين في المنطقة، وتوعية الأفراد لأهمية الحفاظ على تلك المناطق ودورها البيئي
5. مراعاة قلة الموارد المائية في المنطقة والبحث عن موارد مائية جديدة واستغلالها بشكل غير جائر

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6. والعمل على تحسين الفراغات المفتوحة الموجودة سابقا لإحداث التوازن البيئي وزيادة الكتلة الحيوية للحد من التلوث في المنطقتين وخاصة في مناطق السكن الحديث .

المخطط رقم 38 إعادة صياغة توزع المناطق الخضراء وفق الاستراتيجية المقترحة –عمل الباحثة

3-6-3 على صعيد الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق –الطاقات المتجددة)

عناصر القوة	عناصر الضعف
✓ تتمتع سوريا والمنطقة المدروسة بسطوع شمسي على مدار العام يمكن الاستفادة منها واستثمارها كطاقة متجددة في خدمة العمران وتقليل الطلب على الطاقة التقليدية ✓ تتمتع المنطقة المدروسة بسرعة رياح جيدة على مدار العام يمكن الاستفادة منها واستثمارها كطاقة متجددة أيضاً في توليد الكهرباء ✓ فعالية نظام جمع النفايات نسبيا ووجود آليات وحاويات	✓ الطاقات المتجددة تبقى أكثر تكلفة من غير المتجددة بسبب كثرة المتطلبات المرتبطة بشروط العمل / وصعوبة تحقيقها ✓ عدم وجود مكب للنفايات أو مراكز فصل وإعادة تدوير النفايات ✓ أسلوب التخلص من النفايات غير صحي ✓ سوء حالة البنى التحتية في كلتا المنطقتين (طرق – كهرباء – شبكات مياه رئيسية – ري – ..... الخ)
الفرص	**التهديدات**
✓ اهتمام السلطات وصناع القرار بالدراسات البيئية و استخدام الطاقات المتجددة في خدمة العمران ✓ اهتمام السلطة السورية بحل مشكله النفايات ضمن البعد الإقليمي	– ارتفاع تكلفة التخلص من النفايات و قله التمويل لمثل هذه المشاريع – قله وعي المواطنين لقضايا البيئة – صيانة البنية التحتية غير متوافقة بما يكفي مع مطالب السوق ومعدلات النمو المرتفعة نتيجة ضيق الفرص التمويلية – التلوث الناتج عن المناطق الصناعية والتخلص من المخلفات الناتجة عنها بالمجارى المائية أو بشبكات المرافق الأساسية – التلوث الهوائي وعوادم السيارات والمصانع وحرق النفايات في المنطقة وماحولها.

الجدول رقم 23 عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات للحفاظ على البيئة والموارد والحد من التلوث للمنطقتين المدروستين

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الاستراتيجيات

1. الالتزام بعملية فصل الاستخدامات الصناعية والحرفية عن غيرها من الاستخدامات وترحيلها إلى المنطقة الصناعية .

2. التنسيق بين خطط كافة المشاريع الخدمية والمرافق العامة ذات الصفة الإقليمية (طرق – كهرباء – شبكات مياه رئيسية – ري – ..... الخ) وملاحظة الإمكانيات المتاحة للتوسع المستقبلي ومدى تأثيرها على البيئة .

3. تطوير عمل مكب مشترك للنفايات مع المناطق المجاورة والعمل علىك

- تقدير كميات القمامة ونوعيتها ومصادرها وأسلوب تصريفها.
- تطوير نظام جمع النفايات
- جلب تجهيزات لجمع النفايات
- عمل نظام لفرز النفايات
- اقتراح دراسة مراكز لإعادة تدوير النفايات يساعد على توليد الطاقة ويقلل من التلوث الذي ينتج عن تراكم تلك النفايات بالقرب من المنطقة الصناعية على أطراف التجمع.
- برامج توعية للمواطنين للدور التي تلعبه نظافة الأماكن على البيئة.

4. الطاقة

a. مراعاة معايير الأداء للمباني وصولا لأبنية عالية الأداء تحقق أقل قدر من استهلاك الطاقة من خلال تعزيز التوجيه الأمثل للأبنية ومحاور الحركة في المنطقة ضمن الفئات التالية:

الحماية من الشمس، تصميم الأسطح ،التهوية الطبيعية، الطاقة الشمسية ،العزل الحراري.

وتشمل تقيم الطاقة الكهربائية الأساسية ودراسة إمكانية استخدام الطاقة المتجددة والجديدة لخدمة العمران (الطاقة الشمسية وطاقة الرياح) وتقليل الطلب على الطاقات التقليدية.

b. مراعاة متانة البناء ونوعية مواد البناء الجيدة, واستخدام المواد المحلية التي يمكنها البقاء لأطول مدة زمنية ممكنة، بالإضافة لعمليات الصيانة الدائمة والمستمرة لهذه المباني لإطالة عمرها الافتراضي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-7 نتائج الفصل الثالث

إن الدراسة التطبيقية لمنطقتي حريتان وكفر حمرا (الواقعتان في أطراف مدينة حلب) تبين عدم الالتزام بمبادئ التخطيط العمراني المستدام وافتقار المخطط الهيكلي لمقومات البنية العمرانية الجيدة وتجاهل العوامل المؤثرة عليه كما تبين أن المنطقتين درستا بطريقة أحادية وبذات المعايير في **غياب دراسة إقليمية شاملة تشكل حلقة الوصل بين استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية والمخططات الهيكلية** وتراعي الاستفادة من الموارد الطبيعية والمتاحة للمنطقتين مما أثر على الكفاءة الوظيفية وأدى لعدم مراعاة تطور النمو و ارتفاع متطلباته بالشكل الأمثل في دراسة تلك المخططات التي يفترض أن توفر بيئة عمرانية صحية مريحة أمنة حيوية مستدامة ومن الواضح أن **المخططات التنظيمية اقتصرت على ضم مناطق عشوائية للتوسع وفق الوضع الراهن** وارتفاع عدد السكان.

على صعيد الدراسات التخطيطية التنموية

1- عدم وجود دراسة إقليمية معتمدة يتم تفعيلها عند إعادة صياغة المخطط الهيكلي للمنطقتين تتعدا تحديد محاور التنمية الإقليمية وفق مسودة الاستراتيجية الإقليمية.
2- عدم ضبط جهة وحجم التوسع العمراني للمنطقتين حيث تم التوسع لاستيعاب السكان وبشكل عشوائي وفق الواقع الراهن وملكيات الأراضي في غياب ضوابط عمرانية إقليمية للتوسع.
3- إغفال الخصوصية الاجتماعية و الاقتصادية عند تحديد المفهوم العمراني للمنطقتين ودراسة البرنامج التخطيطي لهما مما جعل الدراسة أحادية الجانب ولا تقوم على أسس واقعية لتنمية التجمع وفق خصوصيته
4- محدودية البرنامج التخطيطي للمنطقتين باعتماده فقط على فرضيات للتوسع المستقبلي والزيادة السكانية وفق معدل النمو دون الإشارة إلى نقاط القوة ضمن المخطط وتنميتها والاستفادة منها والإحاطة بنقاط الضعف لتلافيها.
5- قصور الأسس التخطيطية في توجيه العملية التنموية حسب خصوصية التجمع الطبيعية والجوار حيث لا نرى خدمات زراعية إقليمية لها علاقة بالجوار الزراعي أو أي صناعات زراعية أخرى ضمن المخططات الهيكلية للمنطقتين.
6- وجود جيوب غير منظمة ومساحات غير مستغلة عمرانيا داخل المخطط التنظيمي و تشكل عبء على مرونته وحيويته.
7- افتقار المحور الإقليمي المار في حريتان للخدمات النوعية على صعيد المشاريع الحيوية والاستثمارية تبعا لخصوصية المحور الاقليمي كونه يشكل محور اختراق يربط مدينة حلب ب غازي عنتاب ويعتبر شريان مغذي للمدينة.
8- عدم استغلال الإمكانيات الأثرية واستثمارها في منطقة حريتان وكفر حمرا.
9- تداخل المنطقة الصناعية ومناطق المعامل الخاصة بالتجمعات السكنية في كلا المنطقتين وعدم مراعاة فصل تلك المناطق بأحزمة للحماية لتقليل الأثر السلبي لها على التجمع.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

10-خلل الأداء الوظيفي للمخططات التنظيمية للمنطقتين وعدم مراعاة عامل الاستدامة في التخطيط حيث نلاحظ:

على مستوى توزع الخدمات

1- تفتقر الدراسة إلى الكم والتوزيع الأمثل لبعض الاستعمالات حيث أن الدراسة لا تعتمد أي من المبادئ الأساسية في التخطيط أو وفق إنصاف الأقطار أو نسب محددة من مساحة الأرض والكثافة السكانية في اغلب الأحيان بل تمت دراستها بشكل عشوائي حسب التقسيمات الموجدة سابقا.

على مستوى توزع المساحات المفتوحة والمناطق الخضراء

1- عدم ربط المناطق الخضراء باستعمالات الأراضي بحيث تحقق التمازج مع الأبنية السكنية والاستعمالات الأخرى وتحقق الغرض البيئي والترفيهي المرجو منها بل تمت دراستها بشكل عشوائي حسب الوضع الراهن وملكيات الأراضي والمناطق المهملة عمرانيا والأراضي الزراعية الموجودة بالأصل مع إغفال دراسة تلك المناطق وفق أنصاف أقطار التأثير أو نسب محددة حسب الكثافة السكانية لكل بقعة.
2- إغفال دور المناخ وخصوصية الموقع في دراسة انفتاح الساحات العامة والمناطق الخضراء وتنميتها حيث تمت تلك المناطق الدراسة بشكل اعتباطي ودون معايير واضحة.
3- لم تدرس المساحات المفتوحة والمناطق الخضراء وفق تدرج هرمي ملائم لمختلف الفئات والأعمار بل اقتصرت على توصيفها وفق مناطق خضراء أو ملاعب والأراضي الزراعية الموجودة بالأصل.
4- إغفال البرنامج التخطيطي بعض المعلومات اللازمة عن إمكانية استخدام التقنيات الحديث في تنمية وتطوير تلك المناطق وطرق الري والصيانة خاصة أن المنطقة تفتقر للموارد المائية.

على مستوى شبكات النقل والموصلات

1- لم تكن دراسة شبكة النقل والمواصلات وفق تدرج هرمي تراعي الغزارات المتوقعة والتدفقات المرورية وإنما اقتصرت الدراسات على تطوير البنى التحتية والواقع الحالي لشبكة النقل ضمن المنطقتين.
2- توطين الخدمات بمناطق لا تتلاءم مع احتياجات الخدمة من الاتصال بشبكة الحركة وغيرها
3- لم تراعي الدراسة تخفيض المساحات الزفتية ودراسة عناصر بيئية ترفع من سوية شبكات النقل والمواصلات وتجعله أكثر استدامة.
4- لم تراعي الدراسة توجيه محاور الحركة الرئيسية للاستفادة من الظروف المناخية وتخفيض الهدر في الطاقة التقليدية.
5- لم تلحظ الدراسة محطات ومراكز خاصة ومتطورة لانطلاق وسائل النقل العامة لتشجيع استخدامها وفق البعد الإقليمي والتقليل من حركة المركبات الآلية الصغيرة.
6- لم تقترح الدراسة أي نماذج جديدة للنقل تخدم على المستوى الإقليمي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

7- لم تراعي الدراسة تشجيع المواصلات البيئية ولاسيما تشجيع استخدام الدرجات الهوائية وإيجاد مسارب خاصة بها ضمن مخططات الحركة.

8- لم تأخذ حركة المشاة أولوية في تخطيط محاور الحركة والنقل ضمن المخططات التنظيمية

على مستوى الاستفادة من الموارد المتاحة (البنية التحتية والمرافق العامة- الطاقات المتجددة)

1- عدم إدخال عنصر الطاقات المتجددة(الطاقة الشمسية-طاقة الرياح) في الدراسة العمرانية الجديدة لتخفيض هدر الطاقة التقليدية حيث أننا لم نتمكن من الاستفادة منها بشكل علمي واقتصادي حتى اليوم

2- لم تراعي الدراسة العوامل البيئية ومعطيات الموقع والمناخ في توجيه محاور الحركة و دراسة انفتاح المناطق الخضراء والساحات العامة وتوجيه الأبنية السكنية حيث كانت تعتمد على الواقع الراهن المخطط بشكل عشوائي

3- استنزاف الموارد الطبيعية والمتجددة بسبب الزحف الجائر والغير مدروس على المناطق الزراعية.

4- تم دراسة خرائط البنية التحتية والمرافق العامة بشكل أحادي واقتصرت على تطوير الوضع الراهن دون الاخذ بعين الاعتبار توافق تلك المرافق مع طبيعة الأرض وبشكل صديق للبيئة

5- لم يتم وضع أي دراسة لكيفية التخلص من النفايات أو المخلفات الناتجة عن المناطق الصناعية وغيرها.

على صعيد تنفيذ القوانين والتشريعات العمرانية

1- البطء في تطبيق القرار 977/ق الذي نص على إخراج المنطقتين المدروستين من المخطط التنظيمي المصدق لعام 2012 لمدينة حلب استنادا لاستراتيجية تخفيف العبء عن المدينة من الناحية المادية و التخديمية والحصول على ميزاته الخاصة وتسريع عملية التنمية والتنظيم

2- عدم إشراك القاطنين في العملية التخطيطية وفتح المجال لأية اعتراضات، مقترحات أو تطورات مستقبلية لرفع السوية الثقافية للمنطقتين

مما سبق ذكره نجد أن المخططات التنظيمية للمنطقتين قاصرة ولم تستطيع مواكبة النمو وتطور متطلباته فكانت اغلب الدراسات تعتمد على الاستعمالات الموجودة بالوضع الراهن و**لا تتوافق مع المتطلبات الوظيفية والخدمية لتنمية ذلك التجمع والتجمعات المجاورة** وفق بعد إقليمي وإنما عبارة عن ضم مساحات بشكل عشوائي للمخطط حيث كان البرنامج التخطيطي يستند على معلومات غير كاملة وغير كافية ولا تأخذ خصوصية الموقع بعين الاعتبار ولاعامل الاستدامة ايضا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

النتائج و التوصيات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

النتائج العامة:

في ضوء ما تقدم من دراسة وتحليل الاستراتيجية التنموية لاستعمالات الأراضي وتوظيف الموارد المتاحة، يمكن الخروج بالنتائج التالية:

-على صعيد الدراسات التخطيطية التنموية:

1. غياب استراتيجية وطنية وإقليمية تحدد حجم وجهة التوسعات وتحد من استنزاف الموارد المتجددة والغير متجددة والزحف على الأراضي الزراعية.
2. تهميش الدراسات الإقليمية عند وضع المخططات الهيكلية والتنظيمية أدى إلى دراسة كل تجمع بطريقة أحادية وبذات المعايير ودون الأخذ بعين الاعتبار الإمكانيات والفرص وتوفر الموارد لكل إقليم وفق الخصوصية الموقع والتجمع.
3. قصور التوجهات التخطيطية في اعتماد مبدأ اقطاب النمو أو مراكز النمو التي من شأنها التكامل مع العملية التنموية وتخفيف العبء عن المدينة إداريا وعمرانيا بالإضافة لتسريع عملية التنمية والتنظيم لتلك الأقطاب .
4. لا تعتمد الدراسات التنظيمية والهيكلية على التوجهات التخطيطية وفق هيكلية المستويات العمرانية ولا على أية طريقة في التجميع فكانت غالباً عبارة عن ضم مناطق عشوائية للمخططات التنظيمية وفق الواقع الراهن.
5. عدم وجود مرونة في حل المشكلات التخطيطية لمواكبة التغيرات والمستجدات لتحسين الأداء الوظيفي وفق متطلبات التطور والنمو بسبب القيود التي تفرضها ملكيات الأراضي والواقع الراهن لكل تجمع.
6. تداخل بعض الاستعمالات المتنافرة ذات تأثير السلبي على البيئة العمرانية (على سبيل المثال وجود صناعات ملوثة ضمن التجمعات السكنية، التهام مناطق التوسع العمراني لبعض الأراضي الزراعية)
7. توطين الخدمات بمناطق لا تتلاءم مع احتياجات الخدمة من الاتصال بشبكة الحركة وغيرها تجعل منها عبء على التجمع.
8. إغفال المحددات التي تضمن تصميم الطرق والمرافق العامة بطريقة اقتصادية وصديقة للبيئة واستخدام الموارد المحلية ووضع ضوابط للصيانة الدورية لها لتصبح اكثر استدامة .
9. لم تأخذ حركة المشاة أولوية في تخطيط محاور الحركة والنقل ضمن المخططات التنظيمية بهدف تشجيع المشي وتقليل حركة المركبات الالية وخاصة لمسافات قصيرة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

10.إغفال المحددات التي تضمن انفتاح الساحات والمناطق الخضراء ومحاور الحركة الرئيسية للاستفادة القصوى من العوامل المناخية (التشميس ،الرياح، التظليل،...) ودراسة ترابطها وتناسقها مع باقي الاستعمالات و ملاءمتها لنوع الوظيفة التي تؤديها ولطبيعة الموقع لتصبح اكثر استدامة.

11. إغفال المحددات التي تضمن دراسة المناطق الخضراء والساحات المفتوحة وفق اقطار تأثير محددة ووفق تصنيف هرمي يخدم مختلف الفئات والأعمار بحيث تحقق العدالة في توزيعها وتشكل رئة بيئية وترفيهية للسكان.

12.قصور التوجهات التخطيطية في وضع خطة شاملة للاستفادة القصوى من الطاقات المتجددة حيث إنها مهدورة ولم نتمكن من الاستفادة منها بشكل علمي واقتصادي حتى اليوم.

-على صعيد الإدارة العمرانية:

13.القصور في تحديث المخططات التنظيمية وإعداد الدراسات الجديدة للتجمعات الحديثة وتنفيذها ضمن برامج زمنية محددة وفق متطلبات النمو السكاني وتطور احتياجاته أدى إلى عدم القدرة على إدارة النمو ومن ثم السيطرة على العمران بمعدل النمو نفسه فأصبح العمران يسبق أي تخطيط دون ضوابط عمرانية وطنية وإقليمية وهيكلية.

14.إغفال دور المشاركة الشعبية في وضع الخطط التنموية وتحديث المخططات التنظيمية ومناطق التوسع الجديدة مما يجعل الدراسات قاصرة وغير متوافقة مع واقع التنمية.

15.قصور التنسيق بين مختلف الجهات المعنية بواقع المخططات العمرانية ورسم السياسات التنموية ووضع كل جهة مخططاتها بمنأى عن باقي الجهات مما يجعل الدراسات بعيدة عن الواقع ومتطلبات كل تجمع.

- **بالإضافة إلى القضايا الأخرى**

16.ضعف الإحصاءات السكانية وعدم وجود بنك معلومات إسكاني بالإضافة إلى نقص البيانات والمعلومات وعدم دقتها وشموليتها وتحديثها بشكل دوري ينعكس سلبا على العملية التنموية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التوصيات:

من خلال دراسة نتائج البحث على مستوى الدراسة النظرية العلمية وعلى مستوى الدراسة التطبيقية العملية وإمكانيات تلافي السلبيات يتبين لنا أنه للارتقاء بالواقع الراهن للمخططات الهيكلية والتنظيمية وسبل تطويرها لتكون أكثر استدامة يمكن طرح التوصيات التالية:

على صعيد الدراسات التخطيطية التنموية يجب:

1- ربط المخططات التنظيمية بالمخططات الإقليمية والاستراتيجية الوطنية لتحديد حجم واتجاه التوسعات العمرانية ووظائفها العامة استنادا" للعلاقة بين التجمعات العمرانية وإقليمها وتشكل هذه المرحلة الأساس الموجه في عملية التخطيط

2- **اعتماد توجهات تخطيطية لتفعيل اقطاب النمو أو مراكز النمو** عند دراسة المخططات التنظيمية التي من شأنها التكامل مع العملية التنموية وتخفيف العبء عن المدينة إداريا وعمرانيا واقتصاديا بالإضافة لتسريع عملية التنمية والتنظيم لتلك الأقطاب ضمن خطة اقليمية شاملة

2-تقييم هيكل استعمالات الأراضي للتجمعات العمرانية للوقوف على نقاط القوة والإحاطة بنقاط الضعف وتقويتها والاستفادة من الفرص المتاحة وتجنب المعيقات والمحددات

من خلال تقييم التوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي وفقا لـ:

- العلاقات الوظيفية بين مختلف الاستعمالات
- علاقاتها بشبكة الطرق بدرجاتها المختلفة
- العوامل الطبيعية (طبيعة التربة، الميول، اتجاهات الرياح....)

3- **استيعاب الاستعمالات المطلوبة** وفق تطور النمو وزيادة الاحتياجات ووفق خصوصية التجمع الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية للحفاظ على الموارد الطبيعة والحد من استنزاف الموارد المتاحة

لسد العجز\الاحتياج الحالي:

-من الخدمات

-الإسكان

- لتوفير الاحتياج المستقبلي: لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة وتوفير احتياجاتها من الإسكان والخدمات والأنشطة الاقتصادية والطرق والمرافق والخدمات النوعية لرفع السوية الثقافية من خلال المشاركة الشعبية في تحديد الاحتياجات.

4- تحسين الأداء الوظيفي للتجمع العمراني من خلال:

a. رفع كفاءة الخدمات والتوزيع الأمثل لها لتحقيق العدالة في توزيع الخدمات والوصول إليها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

b. تحسين الاتصالية بين أجزاء التجمع ومواقع الخدمات لتقليل الرحلات بين البداية والنهاية وحركة المركبات الآلية لخفض مستويات الطاقة المستهلكة

c. حل مشاكل تداخل استعمالات الأراضي المتنافرة من خلال فصلها عن التجمعات السكنية أما بترحيلها خارج التجمع أو بفصلها بأحزمة خضراء للحماية وتقليل الأثر السلبي لها على البيئة

- استعمالات ينتج عنها تلوث(بيئي، ضوضاء،.....)داخل التجمع العمراني.
- استعمالات ينتج عنها حجمانوعية حركة غير ملائم داخل التجمع العمراني.

d. تحسين مستوى البنية الاساسية والمرافق_ودراستها بطريقة اقتصادية وصديقة للبيئة واستخدام الموارد المحلية ووضع ضوابط للصيانة الدورية لها.

e. الاستغلال الأمثل للموارد والإمكانيات المتاحة

– مراعاة الحفاظ على الأراضي ذات القيمة (المناطق ذات القيمة التاريخية / الأراضي الزراعية) وعدم توطين استعمالات في مواقع غير ملائمة لها و لاحتياجاتها من حيث:

– قيمة الأرض
– خصائص الموقع
– الاستعمالات و الأنشطة المحيطة
– شبكة الطرق

–استغلال الموارد الطبيعية(أراضي زراعية، عوامل مناخية، طاقات متجددة، موارد طبيعية).

f. <u>تحسين المستوى البيئى من خلال</u>

– الحد من التلوث بكافة أنواعه (المخلفات الناتجة عن المناطق الصناعية –حرق الفيول–النفايات)
– الارتقاء بالبيئة العمراني للاستفادة القصوى من العوامل المناخية (التشميس، الرياح، التظليل،...)
– رفع كفاءة المساحات المفتوحةOpen space والمناطق الخضراء
– الاستفادة من الطاقات المتجددة
– خطة لتفعيل وسائل النقل البديلة والصديقة للبيئة في دراسة المشاريع التخطيطية المقدمة لاعتمادها في الدراسات الحديثة وعلى المستوى الإقليمي.

g. مراعاة الكثافات السكانية وتوزيعها بالشكل الامثل

–تخفيض الكثافات في مناطق الازدحام/ التكدس السكاني
–دراسة إمكانية الاستيعاب المستقبلي للسكان في المناطق ذات الكثافات المنخفضة
– تحسين العلاقة مع توزيع الخدمات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على صعيد الأسس التخطيطية :

تطوير الأسس التخطيطية الصادرة عن وزارة الاسكان والمرافق لتشمل:

على مستوى توزع الخدمات

1-التأكيد على نسبة محددة للخدمات النوعية الحيوية والترفيهية لرفع السوية الثقافية.

2-المعايير التصميمية العمرانية فيما يتعلق بفصل المناطق الصناعية وذات الأثر السلبي عن التجمعات السكنية

3- المعايير التصميمية العمرانية فيما يتعلق تحسين توزيع الخدمات والتأكيد على بعض الأسس التخطيطية كأنصاف أقطار تأثير الخدمة.

4-تفعيل الأسس التخطيطية التي تنص على ربط نسب المراكز الخدمية والمناطق الخضراء بالكثافة السكانية.

على مستوى شبكة النقل والمواصلات

5-التخلي عن الإرشادات والأسس المتبعة حتى الآن في تخطيط شبكة المواصلات والتي هي عبارة عن مجموعة معلومات تهتم بالمسائل الفنية لعروض محاور الحركة بناء على عدد من النورمات العالمية وبعض عناصر محاور الحركة كالتقاطعات ومواقف السيارات وشريط الحماية.

6-تأمين ربط محاور الحركة الرئيسية والثانوية وممرات المشاة في التجمع مع جواره المحيط ب محاور مباشرة تؤدي إلى مركز الرئيسي وإلى المرافق الخدمية وفق تدرج هرمي.

7-مراعاة تخطيط شبكة محاور الحركة وفق الظروف المناخية للتجمع.

8-تضمين أسس التخطيط العمراني نسبة لممرات المشاة في دراسة المشاريع التخطيطية لتنظم العلاقة بين هذه الحركة وبعض الخدمات الأساسية .

9-تأمين ربط مسارب مخصصة لسير الدرجات الهوائية مع المحاور الرئيسية وممرات المشاة .

على مستوى المناطق الخضراء

1-أساليب تخطيط المناطق الخضراء مع تنظيم الغابات وزراعة الأشجار وغيرها وفق البعد الإقليمي

2-زيادة تصنيف المناطق الخضراء وفق سلسلة هرمية منطقية بحيث تكون ملائمة لمختلف الفئات والأعمار.

3-أسس تقسيم وتوضع المناطق الخضراء وأبعادها وأشكالها وارتباطها بالأبنية السكنية وملائمتها لنوع الوظيفة التي تؤديها وطبيعة الموقع والمناخ

4-التأكيد على بعض الأسس التخطيطية كأنصاف أقطار التأثير ومراعاة الظروف المناخية في توجيهها لتلطيف المناخ وتعزيز التنوع الحيوي والراحة العامة.

5-المعايير التصميمية العمرانية للمناطق المفتوحة بما في ذلك المناطق الخضراء والساحات العامة تبعا لدورها البيئي وأسس ترابطها وتناسقها مع الجوار تبعاً لأهميتها.

6-المعايير التصميمية العمرانية للمناطق المفتوحة فيما يتعلق بتأمين ما هو مغطى ومفتوح لتحقق فرص المتعة والرفاهية جميع فصول السنة.

7-اقتراح تقنيات حديثة متطورة لإدخالها في عملية الصيانة والري

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على مستوى الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة والطاقات المتجددة

1- تأمين ربط خطط كافة المشاريع الخدمية والمرافق العامة ذات الصفة الإقليمية (طرق – كهرباء – شبكات مياه رئيسية –صرف صحي ..... الخ)لتحسين مستوى البنية الأساسية والمرافق العامة و دراسة ملائمة المرافق و شبكات البنية الأساسية لحجم السكان الحالي والزيادة السكانية المتوقعة

2- تضمين أسس التخطيط العمراني الطاقات المتجددة وطرق استخدامها في الدراسات العمرانية الجديدة وزيادة فعالية الطاقة في المنطقة المدروسة في خدمة العمران, و تصميم الموقع

مما يؤدي إيجاد أساليب ذات تكلفة اقتصادية قليلة يتم من خلالها تقديم التسهيلات للمواطنين لتشجيع الاستفادة من الطاقات البديلة وتخفيض الطلب على الطاقة التقليدية.

3- تضمين أسس التخطيط العمراني نظام بيئي حديث ومتطور لجمع وفصل النفايات والتخلص منها وتحديد مواقع مراكز إعادة تدوير النفايات

4- وضع القوانين والضوابط لتوضع حاويات متخصصة لتجميع وفصل النفايات ومن ثم ترحيلها بشكل دوري إلى مركز إعادة تدوير وفرض عقوبات مالية أو فرض رسوم جديدة مثلا أو زيادة ضريبة النظافة لتأمين الدعم المالي لهكذا مشاريع

5- تضمين الاسس التخطيطية معايير متانة البناء ونوعية مواد البناء الجيدة التي يمكنها البقاء لأطول مدة زمنية ممكنة

على صعيد الأنظمة العمرانية

تضمين النظام العمراني لشروط التخطيط العمراني المستدام بحيث تراعى النقاط التالية:

1- مرونة التشكيل العمراني وإمكانية التوافق مع المتغيرات سواء الطبيعية أو الاصطناعية وتوجيه عناصر الموقع للاستفادة من العوامل المناخية (التشميس، الرياح، التظليل، ....) لتخفيض الطلب على الطاقة التقليدية في التدفئة والتبريد.

2- التأكيد على تحديد عروض الشوارع وفق لنوعية استعمالات الأراضي المخدمة لها وحجم الحركة والتدفق المروري الناتج عنها.

3- اختيار مواد البناء الصديقة للبيئة لزيادة عمر المباني الافتراضية والتي تسهم أيضاً في توفير الطاقة سواء باستخراجها من الطبيعة أو طريقة تصنيعها ونقلها وتركيبها والصيانة المستمرة لها

على صعيد الإدارة العمرانية:

1- التنسيق المستمر بين الجهات التخطيطية المختصة والمسؤولة المختلفة كالبلدية وكل من وزارات التخطيط والإدارة المحلية وهيئة التخطيط الإقليمي بحيث لا تضع أي من هذه الجهات مخططاتها وسياساتها ومشاريعها التنموية بمنأى عن بقية الجهات بل يتم التنسيق والتشاور المتبادل بينها جميعا.

2- معالجة أسباب التأخر في إقرار المخططات التنظيمية والتفصيلية وتنفيذها وفق البرنامج الزمني المحدد لها، فضلاً عن رؤية مستقبلية طويلة الأمد لاستراتيجية إقليمية مستدامة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-وضع خطة سياسية لإحداث التغيير في التنمية من الأعلى والمشاركة من الأسفل، لتشجيع مشاركة الأفراد والنقاش والتحليل مع تحديث المخططات ومرونة التخطيط التي يمكنها أن تترك المجال لأية اعتراضات، مقترحات أو تطورات مستقبلية لرفع السوية الثقافية.

4-تفعيل دور اللامركزية في اتخاذ وتطبيق القرارات لتسريع عملية التنمية والتنظيم.

إعداد دليل إرشادي توجيهي

ضرورة وضع استراتيجية تنمية مستدامة للتجمعات العمرانية تقوم على منهجية كاملة من المسح الميداني لبيانات الهيكل العمراني و الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان والأبعاد الإقليمية المحيطة بالتجمع للوقوف على أهم مؤشرات التنمية اللازمة حسب خصوصية التجمع ومتطلباته انطلاقاً من مستويات التنمية العمرانية المستدامة أسوة بالعديد من الدول العربية والأجنبية والاستفادة من خبرات البلديات ومديرية الخدمات الفنية، وذلك بمشاركة المختصين في الجهات التنفيذية واعتماد المنهجيات العلمية في الدراسة الإحصائية وتحديد الاحتياجات الإسكانية لكل تجمع من خلال الاهتمام بالتجميع الآلي للخرائط والبيانات والإحصاءات وتحديثها بشكل دوري

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المراجع

المراجع العربية

1. **غنيم**، عثمان محمد ،" **تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري:إطار جغرافي عام** "، عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، 2001.

2. **الوكيل**، شفق العوضي ، "**التخطيط العمراني**–الجزء الاول–" القاهرة ،جامعة عين شمس ، 2006.

3. **شيخ ديب** ،سامي ، **التنمية المستدامة مدخل للحفاظ على البيئة العمرانية** ، سوريا، جامعة تشرين ، 2009 .

4. **علام**، احمد خالد، **تخطيط المدن**' ، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة ، 1991 ، ص327

5. **جمعان الغامدي**، عبدالله، **التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسئولية عن حماية البيئة**، السعودية، جامعة الملك سعود المملكة العربية السعودية، **2009**.

6. **الأشرف** د .نبيل؛ **معتوق** م.أسعد :تجارب عربية ودولية في التخطيط الإقليمي مؤتمر التخطيط الإقليمي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في سوريا، دمشق، تشرين الثاني،2007 .

7. **الخضيري** د.عبد العزيز بن عبد الله :دور المدن الثانوية في دعم التنمية العمرا نية بالمملكة العربية السعودية، مكتبة الملك فهد الوطنية، السعودية، الرياض،2005 .

الأبحاث والمنشورات الدورية :

8. برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) ووزارة التنمية الدولية البريطانية، **تخطيط المدن المستدامة :توجهات السياسات العامة**، نسخة ملخصة الشركة الأردنية للصحافة والنشر2009 .

9. مجلس ابوظبي للتخطيط، **رؤية 2030، منطقة العاصمة**، عمل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني بتطوير المخطط الرئيسي لمنطقة العاصمة خلا ل االفترة مابين فبراير2008ومارس 2009 تحت إشراف سعادة فلاح الأحبابي .

10. صعيدي، فتح الله محمد: **تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم**، رسالة ماجستير ،2000 م، ص22

11. ادريخ، مجد عمر حافظ،: استراتيجيات **وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس**، رسالة ماجستير، فلسطين، 2005، ص29

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

12.**الوتار**– فاتنة – الملامح التخطيطية لتحقيق آفاق التنمية المستدامة– المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية ،عمان البتراء، العقبة، المملكة الأردنية الهاشمية،2008

13.**دياب**، ياسر "التصميم المستدام والعمارة البيئية" **مجلة العمران والتقنيات الحضرية** ، المجلد 12،العدد1، 2007

14.**ميللر**، بيرنهارد ،**منصور حفناوي**، عبد الله عبد الشافي ،ورشة عمل– **التنمية العمرانية من منظور الحفاظ على البيئة والتنمية المستدامة** ،دريسدن 2003

15.**أعمال وبحوث وتوصيات المؤتمر العام الثامن** لمنظمة المدن العربية النمو العمراني الحضري في المدينة العربية (المشاكل والحلول) الجزء الأول ، السعودية،1986 .

16. Stellmach Thomas, Saad Ali, **Aleppo diverse | open city, an urban vision for the year 2025, Aleppo Urban development project,** Syrian – Germany ,Technical cooperation GTZ ,Sustainable urban development program UDP, authors UBERBAU – architecture & urbanism ,2010.

17. Federal transit administration : **Keys to corridor planning, a best practices framework for successful urban transportation corridor** project, 2007.

<u>الأكاديميات والدوائر والمديريات والهيئات العامة:</u>

18.**وزارة الادارة المحلية–مفهوم استراتيجية التنمية العمرانية– ملخص– سوريا.**

19.وزارة الشؤون البلدية والقروية – **دليل إعداد المخططات الإقليمية**– السعودية–**2001.**

20.وحدة الدراسات الهندسية والبحوث المعمارية العمرانية الحديثة– جامعة حلب –**المذكرة التفسيرية الحسابية لمنطقة التوسع W1–اللبليرمون**– سوريا – **2009**

21.**مديرية التخطيط الإقليمي ودعم القرار جداول احصائية للواقع السياحي بحلب– سوريا– 2010.**

22.**مديرية الخدمات الفنية بحلب–دائرة المعلوماتية–مصور التقسيمات الإدارية في محافظة حلب–سوريا 2007**

23.**مديرية الخدمات الفنية بحلب–دائرة التخطيط والتنظيم العمراني–البرنامج التخطيطي لتجمع كفر حمرا وحريتان– سوريا**

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

24.مديرية الخدمات الفنية بحلب–دائرة التخطيط العمراني–المخططات لتنظيمية لتجمع كفر حمرا وحريتان–سوريا –2012

25.وزارة الإسكان والمرافق السورية– الأسس التخطيطية– 2007.

26. Sustainable Planning Act 2009 ,**Subordinate Legislation 2012 No. 42, Sustainable Planning Amendment**, Queensland

المراجع الأجنبية:

27. A.K. Jain, 2011- **Sustainable Urban Planning** - Time Space & People.

28. Shropshire.David, 2008" **Integrated energy planning for sustainable developmen**"Vienna.

29. John.F.Benson, Maggie. H.Roe, 2000- **Landscape and Sustainability**- First published , Spon Press 11 New Fetter Lane, London .

30. Chee Wong.Tai, yuen. Belinda, 2011- **Eco-city Planning Policies- Practice and Design**" California.
© Springer Science+Business Media B.V. 2011.

31. Richard. W.Lee, Paul Wack ,Judy Deertrack ,Scott Duiven ,Lisa Wise, may 2002- **The California General Plan Process and Sustainable Transportation Planning** - the Mineta Transportation Institute, California.
http://transweb.sjsu.edu. 2002.

32. Moughtin. Cliff, Shirley. Peter, 2005- **URBAN DESIGN:GREEN DIMENSIONS**- Architectural Press and An imprint of Elsevier, Second edition, London .

33. caermona. Mathew , heath.tim. taner.oc, tiesdell. steven, 2003- **Public places- urban spaces** . **The dimensions of urban design** - architectural press, London.
@2003 , m.carmona , t,heath t.oc,s. tiesdell.

المواقع الالكترونية

34.برنامج ال J.I.S ، نظم المعلومات الجغرافية ،بالتعاون مع المشرف الرئيس الاستاذ الدكتور عبد القادر حريري

35. **Source**:Green R،J country planning –the future of the Rural Regions-1971

36. **Source**:Aleppo city-Google Earth

37. **Source** : http://www.syriabuild.com/news

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

Strategies of Sustainable Planning for Land-Use and Employing Available Resources in Kafar Hamra and Hritan Areas

Abstract

The research is based on the theoretical concepts and the definition of the concept of sustainability and sustainable planning and the research of the basis of sustainable urban planning for land-use. And then developing an action plan for the development of urban communities on the structural and organizational levels through the analysis of some international and Arabic experiences and ending up with a general strategy and applying it on the case study after the base map has been analyzed of land-uses and identifying the elements of power and exploitation, and learning about the weaknesses to strengthen them to take advantage of available resources to develop the two regions through setting a strategy for the result of the case study at both the structural and organizational levels and come out with the most important results and recommendations for the planners, the decision-makers and the people.

www.manaraa.com

This Thesis was defended successfully on 14/9/2014 and proved committee members:

Prof. dr. Abdul Kader Hariri Main supervisor	dr. Ahmad Yaser Dashwaly member	dr. Hala Malandi member

www.manaraa.com

Declaration

I hereby certify that this work has not been accepted for any degree or it is not submitted to any other degree

Candidate

Arch. Heba Kardoush

www.manaraa.com

Testimony

We witness that the described work in this treatise is the result of scientific search conducted by the candidate Eng. Heba kardoush , under the supervision of doctor Abdul Kader Hariri professor at the department of environment and urban planning, Faculty of architectural engineering ,University of Aleppo.
Any other references mentioned in this work are documented in the text of the treatise.

Candidate

Arch. Heba Kardoush

Main supervisor

Prof. dr. Abdul Kader Hariri

www.manaraa.com

Aleppo University
Faculty of Architecture
Deb. Of planning& Environment

Strategies of Sustainable Planning for Land-Use and Employing Available Resources in Kafar Hamra and Hritan Areas

A thesis submitted for
Master Degree in City Planning

Submitted by
Eng. Heba Kardoush

Director:
Dr. Abdul Kader Hariri
Professor
Deb. Of planning& Environment
Aleppo University
Faculty of Architecture

2014

www.manaraa.com

Aleppo University
Faculty of Architecture
Deb. Of planning& Environment

Strategies of Sustainable Planning for Land-Use and Employing Available Resources in Kafar Hamra and Hritan Areas

A thesis submitted for
Master Degree in City Planning

Submitted by
Arch. Heba Kardoush

2014

www.manaraa.com