

مدخل مرحلي لتقييم المخططات التنظيمية نحو منهجية تشاركية تحقق المرونة في خطط العمل دراسة حالة مخطط مدينة الزبداني

الدكتور وليد صيداوي*

(تاريخ الإيداع 18 / 9 / 2011. قُبِلَ للنشر في 31 / 1 / 2012)

□ ملخص □

أدت عملية المراجعة التي عانت منها المخططات التنظيمية المدروسة في سوريا في ظل غياب عمليات التقييم ذات المنهجية الواضحة وبقاء الدور التشاركي مجرد ظل يساير عملية الدراسة ويجانب واقع التنفيذ، دوراً سلبياً في عملية التنمية والتطور العمراني، وازعماً أمام المخططين مشكلة كثيراً ما تكررت في المخططات التنظيمية لكثير من المدن السورية مستدعية التدخل الإجرائي الوضعي الذي زاد من سلبيات الوضع المكاني وانعكاسه على العمران. لذلك اتجه البحث لإيجاد آلية تقييم للواقع التنظيمي للمدن السورية واستشراق فرص لآفاق التطوير وطرحها في ظل الواقع المصدق للمخططات التنظيمية والإمكانات المتاحة بهدف التوصل إلى خطة عمل تضمن الوصول للمنتج الهدف ويمكن اعتمادها للتقييم في إطار سيناريوهات وبدائل .

الكلمات المفتاحية: المخطط التنظيمي، خطة العمل، السيناريو.

* أستاذ مساعد - قسم التخطيط العمراني والبيئة - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

Temporal Entrance to Evaluate Master Plans Towards Participation Method Achieving Flexibility in Action Plans Case Study City of Al-Zabadani Master Plan

Dr. Walid Sidawi*

(Received 18 / 9 / 2011. Accepted 31 / 1 / 2012)

□ ABSTRACT □

The making time process of studied master plans in Syria under the absence of evaluation processes and the existence of participating role as a shadow of study process in addition to avoid the reality of implementation plays a negative role in the process of developing and urban development. Putting before planners a problem which is frequently reoccur in the master plan of most Syrian cities asking the spatial implementing intervention which increases the effect of spatial reality and its reflection on urban itself.

So, the research tends to find an evaluation mechanism of organizational reality of Syrian cities, looking up to and putting forth an opportunities of developing horizons in the shadow of authorized reality of master plan and affordable possibilities with the aim to reach an action plan which ensures reaching the targeted product where it can be used to evaluate in the frame of scenarios and alternatives.

Keywords: Master Plan, Action Plan, Scenario.

*Associate Professor, Department of Urban Planning and Environment, Faculty of Architecture, Tishreen University, Lattakia, Syria.

مقدمة:

كثيراً ما كان لجودة دراسة المخططات التنظيمية وتنفيذها دور كبير في إرساء قواعد سلوك مكاني يطبع العمران بالهوية الهدف، إلا أن عملية المراجعة التي تعاني منها المخططات التنظيمية المدروسة في سوريا في ظل غياب عمليات التقييم ذات المنهجية الواضحة، وبقاء الدور التشاركي مجرد ظل يساير عملية الدراسة، وبجانب واقع التنفيذ جعلت من هذه المخططات عائقاً للتنمية والتطور العمراني بدلاً من أن تكون دليلاً مساعداً يتوافق وما وضعت له، لذلك كان لزاماً البحث عن آلية تقييم جديدة بخطوات واضحة تقود إلى منهجية يمكن اعتمادها لاحقاً في تقييم كافة المخططات التنظيمية للمدن في مختلف المحافظات السورية.

أهمية البحث وأهدافه:

أدت الآليات التي اتبعت في دراسة المخططات التنظيمية إلى قصور مكاني عمراني [1] تطوّر بطريقة ابتعدت نوعاً ما عن المنهجية المتلازمة مع الواقع المكاني للمدن السورية، منحرفاً بعيداً عن الهدف الرئيس للمخططات التنظيمية، ومنتجاً في الوقت نفسه مجموعة من المعايير لم تستطع، وبالتجربة أن ترأب الانحراف بين المخططات التنظيمية لتلك المدن والواقع الناتج عن تنفيذها، واضعة أمام المخططين مشكلة كثيراً ما تكررت في المخططات التنظيمية لكثير من المدن السورية مستدعية التدخل الإجرائي الوضعي الذي زاد من سلبات الوضع المكاني وانعكاسه على العمران والإسكان اللذين يشكلان دواعي وضع المخططات التنظيمية، وعليه تتلخص أهداف البحث بالنقاط التالية:

- 1- تقييم الواقع التنظيمي للمدينة وآفاق التطوير.
- 1- طرح فرص لآفاق التطوير في ظل الواقع المصدق للمخطط التنظيمي للمدينة والإمكانات المتاحة.
- 2- التوصل إلى خطة عمل تضمن الوصول للمنتج الهدف يمكن اعتمادها لتقييم المخططات التنظيمية لباقي المدن السورية.

طرائق البحث ومواده:

لتحقيق أهداف البحث المتنوعة قام الباحث بدراسة تفصيلية محددة وذلك لتحقيق هدف البحث المرحلي من خلال دراسة حالة المخطط التنظيمي المختار بمنهج مدمج ميداني وتحليلي؛ الميداني لإلقاء الضوء على المخطط المدروس تبعاً لتاريخ تصديقه، ووفقاً للآلية المحددة بالدراسة لاحقاً من خلال زيارات ميدانية استقصائية متتبعاً القضايا المستهدفة (السكان، المساحة، نظام الضابطة،... الخ)، والتحليلي لتحليل هذا المخطط من خلال استخدام آلية SWOT، واعتماد مبدأ التشاركية من خلال رصد للمداخلات والإجراءات المتخذة تجاه المخطط المذكور من قبل كل من الجهات الإدارية ذات الصلة [9]، إضافة إلى الاستعانة بالاختصاصات ذات الصلة ورصد الدراسات الإقليمية التابعة لها المدينة المدروسة وتتبع بياناتها ونتائجها.

كل ذلك بهدف تقييم مفردات هذا المخطط بشكل يمكن معه التوصل إلى صورة نهائية عن مدى قدرته على مجارة الواقع، وتلبية احتياجات المستفيدين منه في إطار خطة عمل متكاملة البنود تقود في النهاية لوضع البدائل والسيناريوهات والمفاضلة بينها للتوصل إلى الأفضل بينها وذلك لتحقيق أهداف البحث.

النتائج والمناقشة:

- الدراسة الميدانية والتحليلية:

أولاً- الدراسة الميدانية:

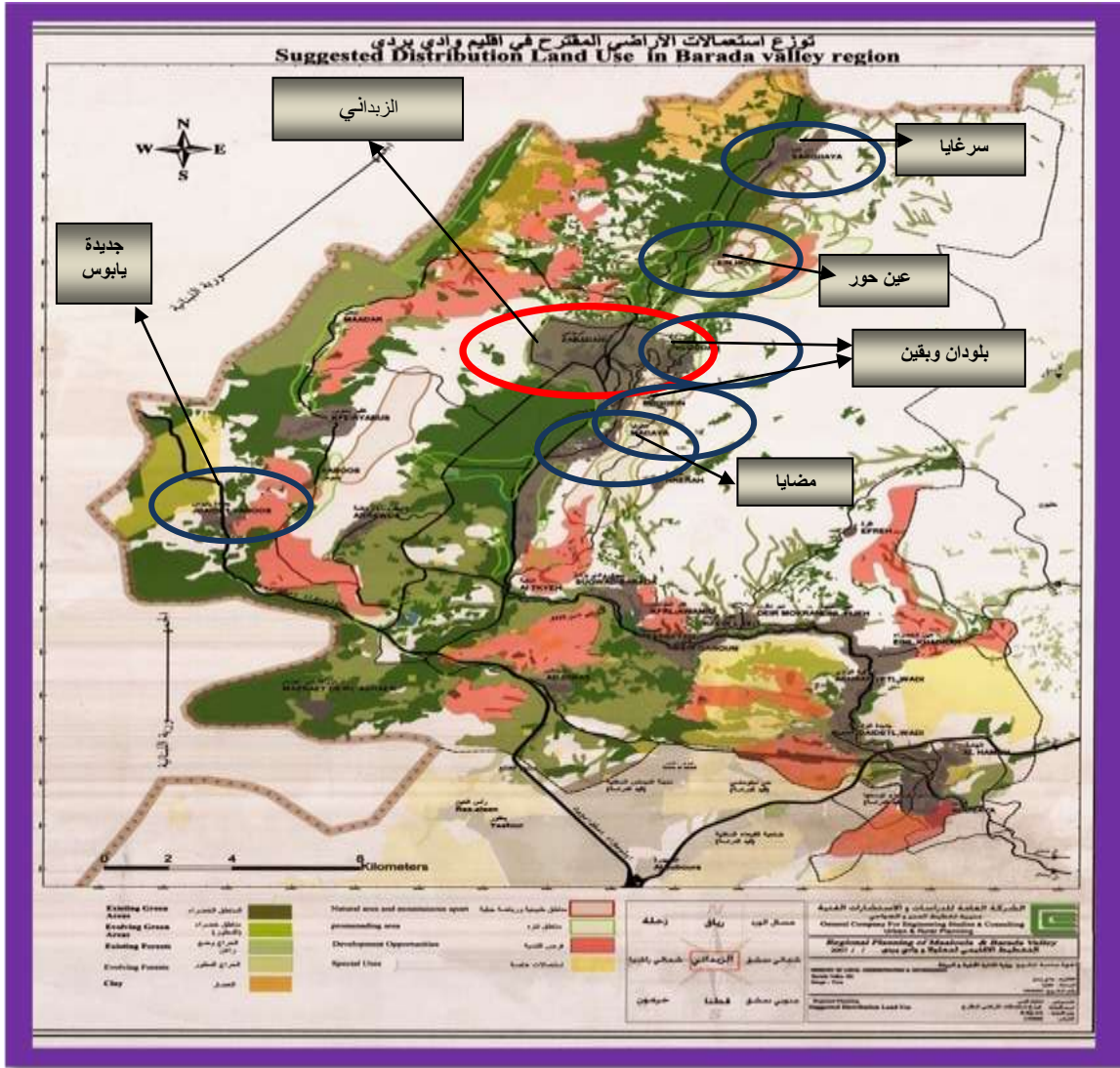
المحتوى العام لمدينة الزيداني، والخاص نماذج متنوعة من عمران المدينة وبمراحلها التاريخية المختلفة وذلك لتقييم الواقع التنظيمي وآفاق التطوير.

أ- تقييم الواقع التنظيمي وآفاق التطوير:

تم تقييم الواقع التنظيمي لمدينة الزيداني وفق الخطوات التالية:

1-الزيداني ومحيطها الحيوي:

يحد مدينة الزيداني من الشمال عين حور، ومن الشرق بلودان ويقين، ومن الجنوب مضايا، ومن الغرب جديدة يابوس، والتي أوصت الدراسة الإقليمية لإقليم وادي بردى بالتكامل فيما بينها [6]. (الشكل رقم 1) ومن هنا يرى الباحث لزماً تطوير المخطط التنظيمي للمدينة في ضوء هذا التكامل وخاصة من جهة الملاحة لمتطلبات الاصطيف، وعدم تعارض المفردات العمرانية بين الزيداني وجوارها، حيث يفصل بينها وبين بلودان محور تنموي مهم إضافة إلى تأكيد دور الزيداني السياحي الرائد بوصفه مركزاً حضرياً سياحياً في المنطقة، ولاسيما أن السياحة تقدمت على الدور الزراعي فيها وخاصة بعد أن تركز النشاط الزراعي الفعال في سرغايا .

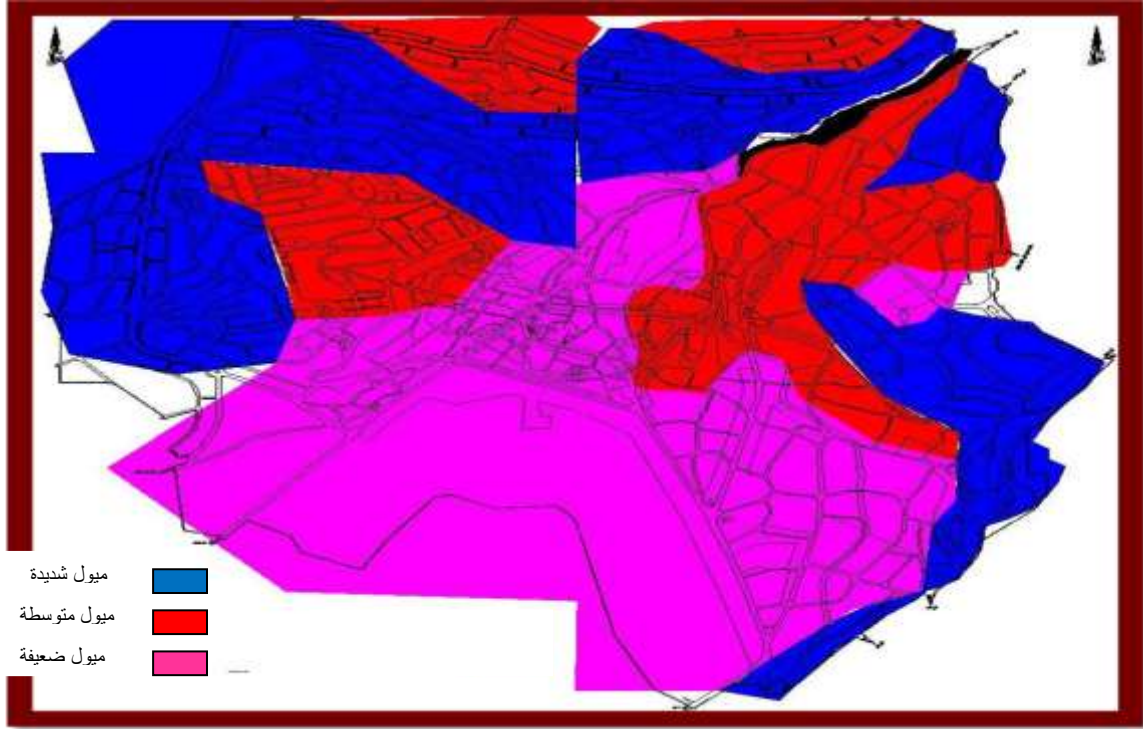


الشكل (1) الدراسة الإقليمية لوادي بردى

المصدر: الدراسة الإقليمية لوادي بردى (الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية) إعداد الباحث

2-طبوغرافية الزيداني:

يظهر الشكل المناسب الطبوغرافية لمدينة الزيداني [6]، حيث تتركز الميول الشديدة أكثر من 20% في المناطق الممثلة باللون الأزرق، بينما تتركز الميول المتوسطة بين 12- 20 % في المناطق الممثلة باللون الأحمر، وتتركزت الميول الخفيفة الأقل من 12% في بقية مناطق الزيداني، وعليه يمكن ملاحظة أن الميول الشديدة تشغل رقعة جيدة من الزيداني مما يترتب عليه صعوبة في التعامل مع الخطوات والإجراءات التنظيمية لتحريير مناطق عمرانية جديدة. (الشكل رقم 2)

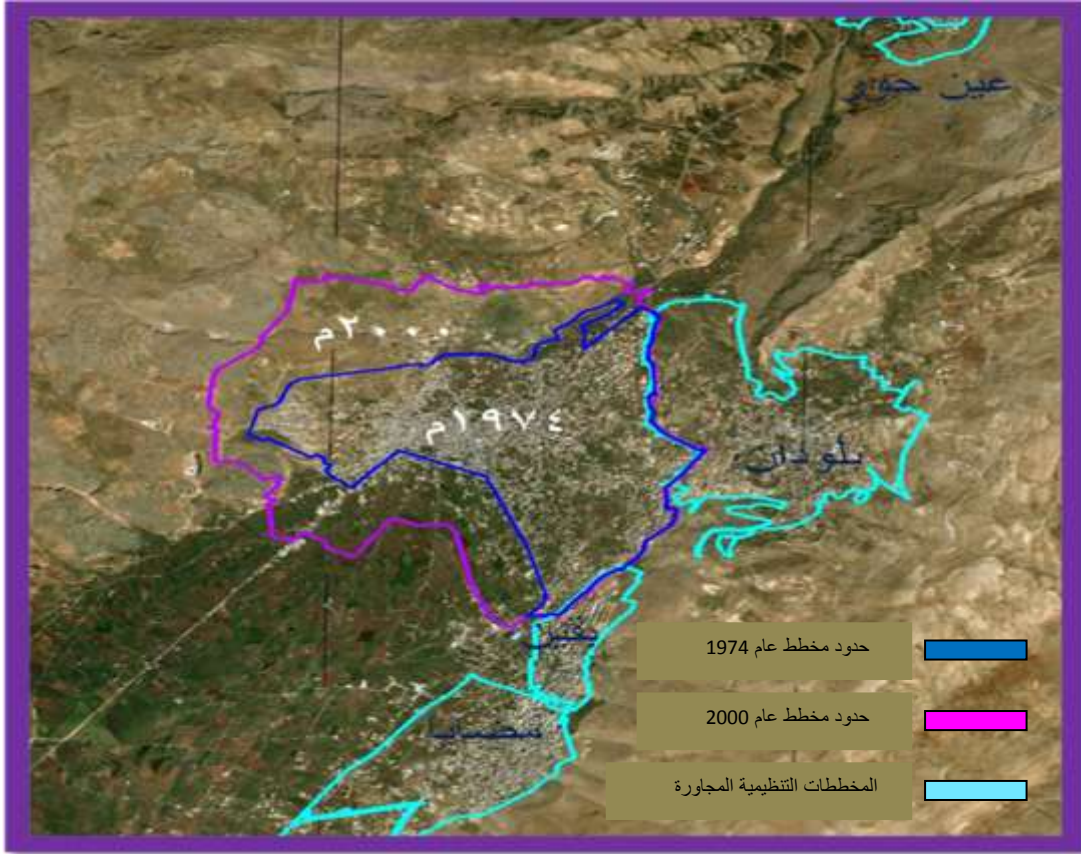


الشكل (2) المناسيب الطبوغرافية لمدينة الزيداني

المصدر: الدراسة الإقليمية لوادي بردى (الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية) إعداد الباحث

3- حدود المخطط التنظيمي لمدينة الزيداني ومحيطها الحيوي:

قام الباحث برصد تطور المخطط التنظيمي لمدينة الزيداني وتغير حدوده بدءاً من أول مخطط تنظيمي للمدينة في عام 1974، والذي صدر ليرسم الملامح الأساسية للبلدة، ويضع الطابع التنظيمي لكل منطقة [5]، إذ لاحظ إيجاد النظام الزراعي (البناء لطابق واحد بمساحة بناء لا تزيد عن 120م² ولمساحة أرض لا تقل عن 2000م² ووجائب عشرة أمتار من جميع الجهات) ولكنه كان قريباً من البلدة القديمة وما يزال حتى يومنا هذا والذي أوقف العمل فيه عام 1978م وعليه بدأ ظهور البعد السياحي واضحاً على الواقع بعيداً عن ترجمته مكانياً على المخطط التنظيمي وخاصةً العام منه .



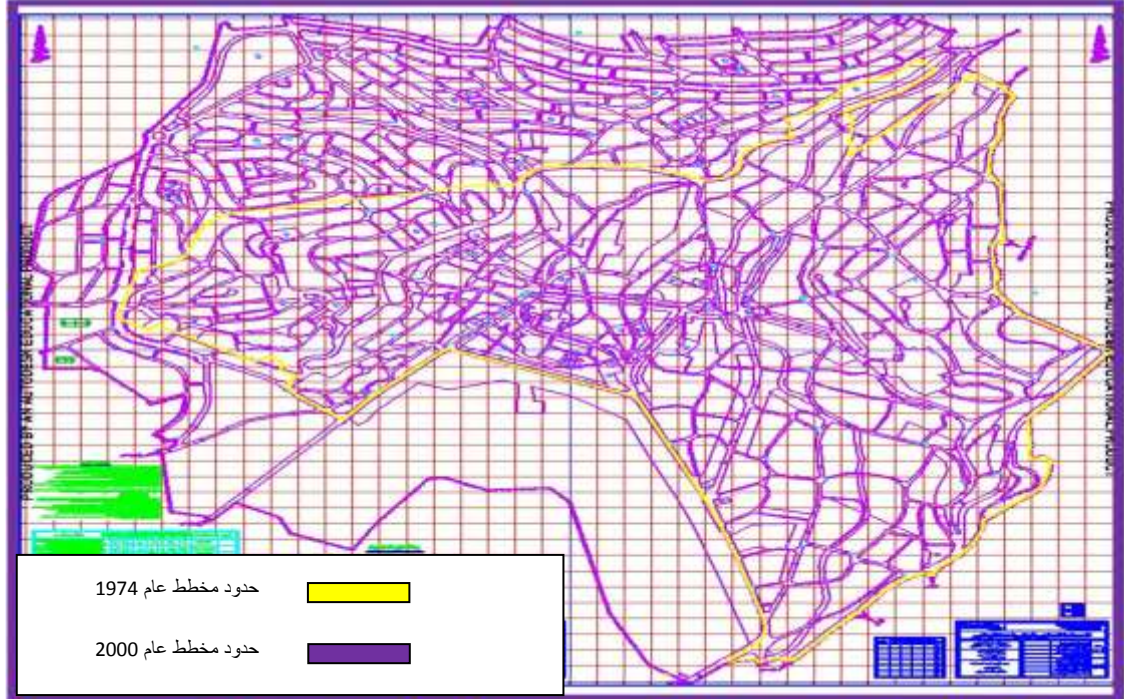
الشكل (3) حدود المخطط التنظيمي لمدينة الزيداني ومحيطها الحيوي
المصدر: الدراسة الإقليمية لوادي بردى (الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية) إعداد الباحث

ونظراً لتوفر الأطر القانونية لتوسيع المخطط (ملاءة - عشر سنوات....) تم إصدار المخطط التنظيمي الجديد في عام 2000م رسماً الملامح والأفق المستقبلية للمدينة (الشكل رقم 3)، إلا أنه أغفل بعض النقاط المهمة، والتي تتمثل بتزايد الطلب السياحي والاستثماري حيث لم يلاحظ مواقع سياحية تقي بالغرض سواء أكانت داخلية أم خارجية (شقق أو فنادق أو وظائف متممة) إضافة إلى عدم تلبية ملاحظات أهالي البلدة، حيث لم يتم تعديل المناطق الزراعية القريبة من البلدة القديمة، والتي لم تعد زراعية لقلّة المياه، ولصغر مساحتها، ولعدم كفايتها من الناحية الزراعية مما أدى إلى انتشار المخالفات وسوء التنظيم بسبب قربها من الخدمات العامة .

كما كانت هناك صعوبة في منح التراخيص لعدم توافقها مع نظام الضابطة المقترح وذلك في الجهة الشمالية الغربية من التنظيم (اتجاه سرغايا) حيث المساحات الصغيرة للعقارات والتنظيم الزراعي وتنظيم الفيلات الكبيرة من جهة نسبة البناء والوجائب.

غير أن المنطقة الأهم من الناحية السياحية والاستثمارية كانت (منطقة كفر عامر) الواقعة في الشمال الغربي من المدينة، والتي يمكن إيجادها من خلال الإجراءات الخاصة بالمرسوم /5/ لعام 1982م وتعديلاته، إلا إنها تعاني من واقع تعيشه يتمثل في عدم توفر البيئة الأساسية والطرق التي يصعب تنفيذها بسبب الطوبوغرافية إضافة إلى أنها غير مستثمرة زراعياً لقلّة المياه وقد تم وقف التراخيص والبناء .

ويوضح الشكلان رقم (3) ورقم (4) المخطط التنظيمي العام المصدق لعام 2000 بحدوده [2] ويظهر مساحة التوسع ومقدارها 511 هكتاراً التي طالت المخطط المصدق لعام 1974 والذي بلغت مساحته 598 هكتار؛ لتصبح مساحته النهائية 1109 هكتارات.

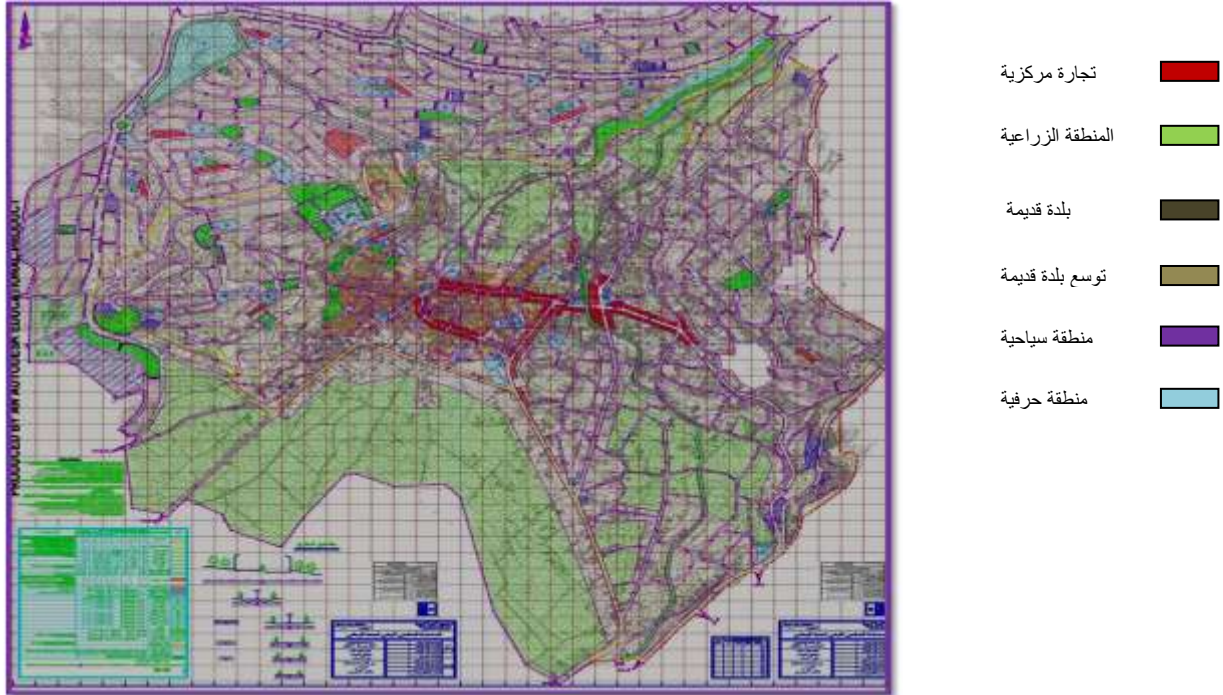


الشكل رقم (4) المخطط التنظيمي العام المصدق لعام 2000م

المصدر: الدراسة الإقليمية لوادي بردى (الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية) إعداد الباحث

4- المخطط التنظيمي العام والمصدق عام 2000 :

تمت متابعة الدراسة المقترحة من قبل وزارة الإدارة المحلية والتي عدت سنة الهدف 2020 وما تضمنته من حساب لعدد السكان المستقبلي والكثافة السائبة وإظهار استيعاب المخطط وفق الاعتبارات المدروسة.



الشكل (5) المخطط التنظيمي العام والمصدق عام 2000 ولغاية 2020

المصدر: بلدية الزيداني [5]- إعداد الباحث

وعند دراسة توسع المخطط التنظيمي المصدق لعام 1974 في عام 2000 ولغاية 2020 تم تحديد الاستيعاب بـ 52550 نسمة، وذلك على اعتبار أن عدد السكان في عام 2000 حسب الإحصاء والبرنامج التخطيطي بلغ 27451 نسمة، كما بلغ في عام 2010 حسب معدلات النمو 37981 نسمة ليصل في عام 2020 وحسب معدلات النمو إلى 52550 نسمة بكثافة شائبة $48 = 1109/52550$ نسمة/هكتار للعام المذكور والكثافة الشائبة من دون الزراعي $61 = 244 - 1109/52550$ نسمة/هكتار للعام نفسه ، غافلة الحصة من المخطط التنظيمي والعائدة للسياح من خارج سكان المدينة (أهالي دمشق أو المغتربين العرب) والذين قَدروا بـ 21797 نسمة وفق إحصاءات البلدية، وعليه فالمخطط الموضح في الشكل (5) وبعد التدقيق مع البلدية والمساحات المبنية المسموحة تبين أنه يستوعب 74347 نسمة.

أما في الدراسة الإقليمية لإقليم وادي بردى والتي تمت في عام 2005 فجاءت الدراسات السكانية محددة عدد السكان بـ 37019 في عام 2020 بكثافة 100 نسمة/الهكتار وهذا يناقض الواقع، وبعد مراجعة القائمين على الدراسة الإقليمية تبين أنهم توقعوا أن الزيداني ستتقلص في ضوء البعد الإقليمي المقترح لهذا التجمع، وهذا ما لم يتم بالواقع باعتبار أننا في عام 2011 وما زال التوسع مستمراً [6].

5- جدول تفصيل المساحات التنظيمية:

من خلال الدراسة الميدانية تم تحرير جدول تفصيل للمساحات التنظيمية في مدينة الزيداني لحظت فيه مختلف المناطق التنظيمية التي تضمنها المخطط التنظيمي للمدينة المصدق لعام 1974م وكذلك المصدق لعام 2000 وحساب الاستيعاب السكاني الواسطي .

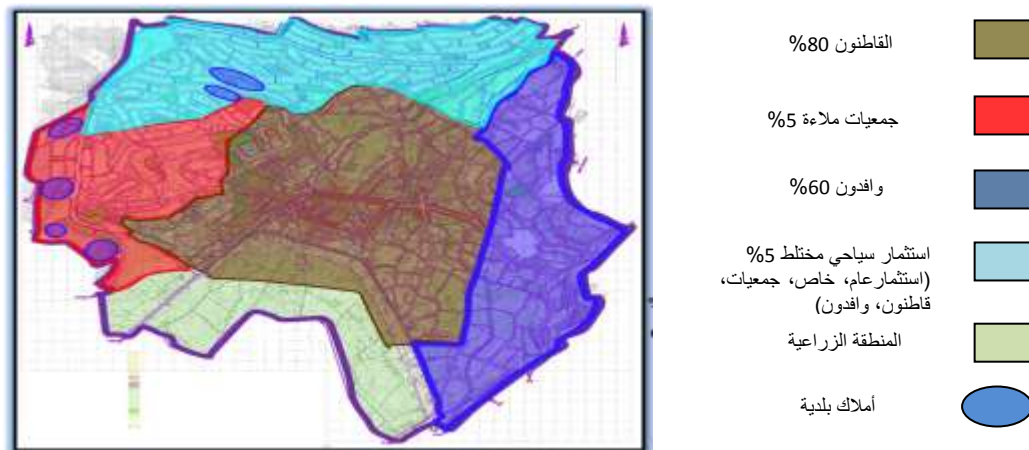
الجدول رقم (1) جدول تفصيل المساحات التنظيمية/هكتار/

المنطقة التنظيمية	مخطط عام 1974	مخطط عام 2000	المخطط العام-المجموع	الاستيعاب السكاني الواسطي
بلدة قديمة	15.7	-	15.7	12750 نسمة
توسع بلدة قديمة	18.4	-	18.4	10037 نسمة
بلدة حديثة	-	-	-	-
سكن ثانٍ	30.4	2.6	33	6600 نسمة
سكن أول	31.55	8.17	39.72	4180 نسمة
سكن حديث	-	61.51	61.51	9712 نسمة
فيلات	109.15	86.57	195.72	11180 نسمة
فيلات كبيرة-حالياً-	175.05	-	175.05	11670 نسمة
المنطقة الزراعية	75.58	168.72	244.3	6108 نسمة
تجارة مركزية	8.54	2.28	10.72	1070 نسمة
تجارة محلية	3.12	-	3.21	1040 نسمة
مرافق عامة	130.11	181.55		
المجموع	597.6	511.4		74347 نسمة
1109 هكتار				

المصدر: دراسة ميدانية - بلدية الزيداني

6- الشرائح الإسكانية والملاءة:

يوضح الشكل رقم (6) الشرائح الإسكانية وفقاً لنمط من يستخدمها (قاطنون أصليون، جمعيات سكنية سياحية للوافدين، فيلات للوافدين، استثمار سياحي مختلط / استثمار عام، خاص، جمعيات قاطنين، وافدين//) وتوزعها في مدينة الزيداني ضمن حدود المخطط التنظيمي لعام 2000.

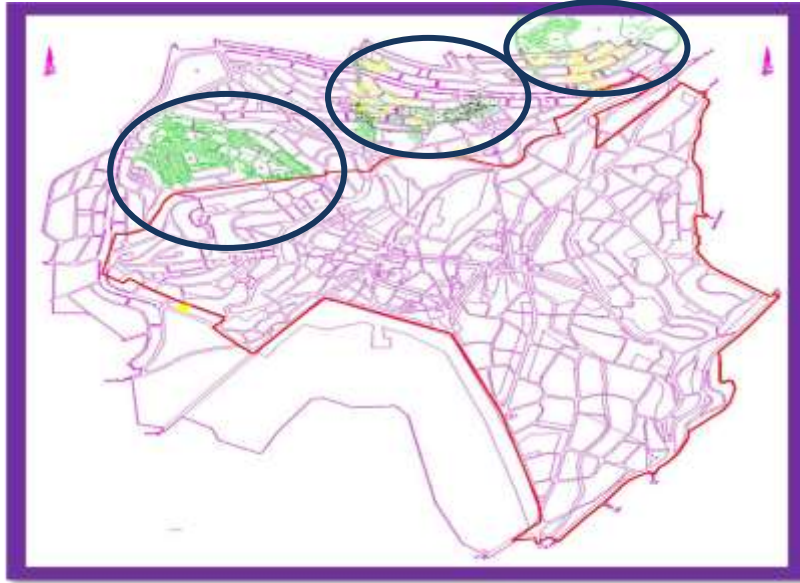


الشكل (6) الشرائح الإسكانية والملاءة

المصدر: البلدية [5] - إعداد الباحث

7- المشاريع الإفرازية ضمن المخطط المصدق عام 2000م

وفيه تظهر الجمعيات العامة والخاصة متوزعة باللون الأخضر وخارج حدود المخطط التنظيمي لعام 1974.



الشكل رقم (7) مشاريع الإفراز ضمن المخطط المصدق عام 2000م

المصدر: البلدية [5]- الباحث

8- البنى التحتية والرفع الطبوغرافي:

بالمقارنة بين مخطط عام 1974 ومخطط عام 2000 تتبع الباحث نسبة تنفيذ الأبنية العامة وحالة البنى التحتية كما يظهر في الجدول التالي:

الجدول رقم (2) مقارنة نسبة تنفيذ الأبنية العامة وحالة البنى التحتية بين مخطط عام 1974 ومخطط عام 2000

حالة البنى التحتية ونسبة التنفيذ	نسبة تنفيذ الأبنية العامة	
جيدة- أكثر من 80%	50%	مخطط عام 1974
جيدة- أقل من 10%	0%	مخطط عام 2000

المصدر: إعداد الباحث

9- نظام ضابطة البناء في مدينة الزيداني: [3]، [4]

تمت دراسة نظام ضابطة البناء في مدينة الزيداني بكافة مكوناته ومفرداته المتعلقة بكل منطقة تنظيمية ملحوظة على المخطط التنظيمي المصدق للمدينة (بلدة قديمة، توسع بلدة قديمة، بلدة حديثة،... الخ) برموزها المعتمدة، وتتبع الحد الأدنى لمساحة العقار المشغول بالصفة التنظيمية المذكورة، وحده الأعلى والنسبة المئوية المسموح بها والحد الأدنى لواجهة العقار ووجائب الحدائق الأمامية والجانبية والخلفية وعدد الطوابق والارتفاع الإجمالي والحد الأعظمي لمساحة البناء، مع الملاحظات المتعلقة بكل بند والمتعلقة بإمكانيات السماح ببناء طوابق إضافية تبعاً لعروض الشوارع، وإمكانية فتح محلات تجارية في الطوابق الأرضية من عدمه، ونوع الأبنية المسموح بإسادتها (منفصلة، مزدوجة، متصلة)، مع تحقيق عدم تجاوز النسب المئوية المعتمدة والأراضي التي يمنع البناء عليها منعاً باتاً

وتحديد مستويات المقارنة إضافة إلى دراسة الأحكام العامة المرتبطة بالنظام المطبق، ومن ثم مقارنتها بواقع التطبيق للوقوف على حقيقة أهليته للمرحلة الحالية والمستقبلية للمدينة.

ثانياً - الدراسة التحليلية:

انطلاقاً من الواقع التنظيمي والواقع المعيش لمدينة الزيداني، وبالتقاطع مع دراسات البلدية ذات الصلة ومحافظة ريف دمشق والتجارب المماثلة والإشكالات المطروحة بشأن المخطط، إضافة إلى الدراسة الإقليمية، والتي كانت متضمنة في مجملها تشاركية على عدة مستويات سواء المستوى الإقليمي أو المستوى الإداري [7]، [8]، ومن خلال مناقشة المختصين في البلديات وما نجم عن بعض الدراسات التي قاموا بها، إضافة إلى المستوى القانوني فيما يخص المرسوم /5/ لعام 1984 وتعديلاته؛ إذ تم الاطلاع على كافة الاعتراضات المقدمة من مواطني المدينة على المخطط التنظيمي، والتي تمت فلترتها بعد تحقيق التقاطعات فيما بينها والتي خلصت بمجمل هذه الدراسة إلى نقاط الارتكاز الرئيسية والتي حددت بالقضايا البحثية .

من هنا كانت الدراسة التحليلية المستفيضة في إطار ما سبق؛ إذ خلص هذا الجزء إلى طرح فرص لآفاق التطوير في ظل الواقع المصدق للمخطط والإمكانات المتاحة .

أ - الدراسة التحليلية واحتمالية التطوير لتحقيق الملاءمة وتلبية الاحتياجات بهدف تحقيق التنمية المستدامة:

في هذا الجزء تم اعتماد تحليل - SWOT - حيث نقاط القوة (الإيجابيات) وفرص تعظيمها ونقاط الضعف (السلبيات) وفرص تقليصها والمخاطر الناجمة سواء من اعتماد هذه الفرص أو تعارضها مع فرص أخرى محتملة أو الواقع الراهن بهدف تحقيق التنمية المستدامة من خلال التنمية العمرانية الملبيبة لاحتياجات السكان الحالية والمستقبلية والتي ستعكس في الواقع على التنمية الاجتماعية من خلال إعطاء الواقع الخدمي والعمراني والتنوع في الاستعمالات الوضع المناسب لتوسع المخطط: .

أما القضايا المستهدفة فهي: السكان - مساحة المخطط - الزراعة - نظام الضابطة - في ظل الدور الاقتصادي والتشاركي الذي قام به الباحث بالتشاور مع أعضاء بلدية مدينة الزيداني وفريق الدراسة الإقليمية والواقع التنظيمي والواقع المعيش والقوانين الناظمة ذات الصلة بوصفها آلية تحقق تكافؤ الفرص .

السكان والشرائح السكانية

الجدول رقم (3) تحليل swot للسكان والشرائح الإسكانية

الموضوع	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص واحتمالات تعظيم الإيجابيات وتقليص السلبيات	المخاطر	ملاحظات
السكان والشرائح الإسكانية عدد السكان المتوقع وقت البرنامج التخطيطي للمخطط المصدق لعام 2000 ولغاية عام 2020 هو 52500 شخص بكثافة شائبة 48 = 1109/52500 شخص بالهكتار ورد عدد السكان لعام	- إن المخطط المصدق والبرنامج التخطيطي وبعد التدقيق حدد كثافات (وإن لم تذكر بوضوح في البرنامج التخطيطي وخاصة من جهة الشرائح الإسكانية: قاطنين، وافدين، جمعيات وهذا ما جرت العادة على دراسته في أثناء التوسع حيث يعتمد على إحصاء السكان القاطنين غافلاً المستوى الاقتصادي لهؤلاء السكان ودور المدينة والتردد على تلك المنطقة) متنوعة تغيرت من 100 شخص للهكتار في مناطق القاطنين	- إعطاء الشرائح الإسكانية في التوسع لا تحقق التوازن في التوزيع الإسكاني بين القاطنين والوافدين وهذا ما ظهر واضحاً في نظام الضابطة و خاصة في منطقة الفيلات والفيلات الكبيرة - مساوئ التخديم وخاصة أن مناطق	- بالنسبة إلى مناطق القاطنين ضرورة زيادة الكثافة السكانية باتجاهين: أ- زيادة عدد الطوابق في الصفات من الصفر يحقق معه تدرج مع متطلبات التنمية وزمن الخطة. ب- تنظيم الأراضي الزراعية ضمن مخطط الـ74 لضمان التوسع فيها للقاطنون ولإسبام أن هذه المنطقة تم التعدي عليها عمرانياً بشكل جائر في المراحل السابقة . 2- بالنسبة إلى مناطق القاطنين الوافدين صيفاً	- صعوبة الوصول إلى مركز المدينة - سرعة الهدم والتنفيذ في مناطق القاطنين إذا ما أهملت تطبيق الأنظمة والقوانين في عمليات الهدم والبناء.	إن دراسة المخططات التنظيمية وتوسعها وإعداد البرامج التخطيطية كثيراً ما تفعل دور المدينة في غياب الدراسات الإقليمية وإنما يُحسب السكان وفق معدلات النمو للسكان المحليين إحصائياً وتحدد المساحات اللازمة لهذا النمو .

2025 في الدراسة 41679 والكثافة 100 شخصاً بالهكتار - عدد السكان وفق الدراسة الإقليمية لعام 2020 يكون 37019 شخص	إلى 25 شخصاً للهكتار في مناطق السياح المقيمين صيفاً (مناطق حالياً وكفر عامر) ومنطقة الجمعيات المنفذة والمخالفة على المساحة - أكدت الدراسة المؤكدة على الكثافة المرتفعة لضمان التردد في مركز المدينة (وهي ضرورة تخطيطية) والموافقة مع القاطنين الدائمين (علماً أن هذه القضية لم توضح من قبل بدقة في دراسة البرنامج التخطيطي للدراسة)	التوسع لم تلحظ بشكل كبير الاستخدام التجاري وهذا يخلق صعوبة في سهولة الوصول إلى المركز (القاطنون)	- ضرورة تسوية وضع الجمعيات المنفذة ضمن المخطط في الناحية الغربية. 3- ضرورة تحديد مناطق للاستثمار السياحي للعام والخاص ولاسيما أن هناك مناطق لأماك الدولة تتمتع بإطلالة رائعة ويجب كبير للاستثمار السياحي (منطقة كفر عامر) 4- ضرورة اعتماد مناطق الإفراز المصدق والبنية التحتية القريبة التنفيذ في مناطق الأولوية القصوى في عمليات التنمية
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

المصدر: إعداد الباحث

مساحة المخطط التنظيمي

الجدول رقم (4) تحليل swot لمساحة المخطط التنظيمي

الموضوع	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص واحتمالات تعظيم الإيجابيات وتقليص السلبيات	المخاطر	ملاحظات
مساحة المخطط التنظيمي عام 2000 والبالغ 1109 هكتارات في ضوء عدد السكان المتوقع لعام 2020 والبالغ 52500 شخص منها الزراعي ضمن 74-75 هكتاراً وضمن التوسع 168 هكتاراً وفق البرنامج التخطيطي المعد للدراسة المصدقة والدراسة الإقليمية والتي أفرزت عدد سكان عام 2020 هي 37019 شخصاً	بالنظر إلى البند السابق السكان وتوزيعهم يمكن تحديد نقاط القوة كالتالي: - إن المخطط التنظيمي المصدق لعام 2000 الذي مساحته 1109 هكتارات حق مكتسب يؤكد الدور السياحي الوافد للمدينة والذي ظهر واضحاً في الدراسة الإقليمية للزبداني (حيث إن دراسة التوسع لمخطط 74-أغل هذا الدور).	- عدم إبراز الدور السياحي بشكل واضح في عملية البرنامج التخطيطي لهذا التوسع علماً أن هذا الدور ظهر بشكل واضح متضمن في المخطط المصدق وخاصة في أراضي كفر عامر والبالغة 90 هكتاراً وكثافة 28 شخصاً لهكتار والمخصصة فقط للفيئات السياحية الوافدة وهذا ما يبيته نظام الضابطة لهذا الشأن كما ورد في الدراسة الإقليمية دون لحظ أثره في الكتلة السكانية . - عدم إيضاح المساحات المخصصة للقاطنين والاحتمال الضيق لتوسعهم على الأراضي المخصصة للفيئات . - وجود مناطق منفذة وعائدة للجمعيات والتي يمكن اعتبارها مناطق مخالفة لنظام ضابطة	1- اعتماد المخطط كمساحة في ضوء عدد السكان القاطنين والوافدين 2- إعطاء زيادة في مناطق القاطنين بزيادة في عدد الطوابق كما يفسح المجال لتوسعهم السكاني وبشكل تدريجي من خلال الهدم والبناء على زمن المخطط ووفقاً للقوانين النازمة لعملية الهدم وإعادة البناء 3- تغيير سنة الهدف من عام 2020 إلى 2030 لضمان عدم التوسع قبل هذه المدة وإعطاء المرونة للمخطط وتوسعه وفق تحديد مناطق الأولويات وذلك لتنفيذ متطلبات التنمية ومنح التراخيص (قاطنون- وفدون - مستثمرون - خاص او جمعيات - استثمار سياحي عام أو خاص) وذلك وفق مجريات تطور المخطط وتقييم الإدارة لذلك - تأكيد الاستثمار الزراعي وفقاً لتصنيف التربة ضمن جدى اقتصادية جيدة حيث الحد الأدنى 2000-6000م ² بوصفه مزارع حضرية لضمان جدى هذه المناطق باعتبار أن الاستثمار الزراعي الوارد في مخطط 2000	التسارع في عملية التنمية المتتالية بعيداً عن التدرج في التنفيذ والذي يترتب عليه ميزانية كبيرة في إنشاء البنية التحتية والتي نسب إنجازها ضعيفة في مناطق توسع لمخطط 74 إضافة للطبوغرافيا التي تشكل عائقاً كبيراً وتتطلب ميزانية كبيرة في عملية التنفيذ -التساهل أو عدم تحقيق الإدارة للإجراءات اللازمة للتطبيق سواء من المتابعة أو التدقيق لمراحل انجاز مناطق الأولوية	- يجب مراعاة المقترحات وخاصةً في ما يخص الأراضي الزراعية واقترح حدود المساحة من 2000 إلى 6000م ² مع المقترحات المنتظر إصدارها من قبل اللجان المختصة ووزارة الإدارة المحلية في هذا الشأن - المرونة المحققة من خلال الأنظمة والقوانين النازمة ذات الصلة والتي نتيح تقديم وتأخير زمن تنفيذ مناطق الأولوية المعتمدة

		<p>ضعيف في هذه المناطق خاصة أن نظام الضابطة حدد 2000م² كحد أدنى (دون الاعتماد على تصنيف الأراضي الزراعية) للسكن الزراعي الذي غالباً ما يهجره السكان إلى البعد العمراني السياحي حيث الاهتمام بالعمران بدلاً من الزراعة - إيجاد نظام ضابطة يتناسب مع واقع المناطق المنفذة للجمعيات يمكن من خلاله التسوية وتحقيق الإيرادات للبلدية لقاء هذه التسويات دون التعدي على المناطق المخصصة للجمعيات لمخالفات كهذه وهذا مرصود لدى البلدية</p>	<p>البناء من حيث: أ- المساحة ب- التعدي الواضح على الأراضي الزراعية ضمن مخطط الـ74 ج- عدم توفر المياه اللازمة للأراضي الزراعية.</p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

المصدر: إعداد الباحث

الزراعة

الجدول رقم (5) تحليل swot لواقع الزراعة في مدينة الزيداني

ملاحظات	المخاطر	الفرص واحتمالات تعظيم الإيجابيات وتقليص السلبيات	نقاط الضعف	نقاط القوة	الموضوع
يتم إنشاء المزارع الحضرية في الإطار المقترح من خلال عمليات الدمج بأليات الشراء والمقايضة	عدم الإسراع في آليات التنظيم لهذه الأراضي بفعل الإهمال من جراء الانتظار ومن ثم يفقدها مزايها الزراعية من جراء توقيف البناء عليها وعدم وضوح استثمارها .	- الحفاظ على الأراضي الزراعية لتحديد مزارع حضرية الحد الأدنى 2000 إلى 6000 م ² وهي وحدة زراعية ذات جدوى اقتصادية بالتوافق مع تصنيف الترب والسماح ببناء البيوت الزراعية بطابقين كل طابق 100م ² فقط مع الشرفات. - الترشيد في استخدام المياه ومحاولة إيجاد طرق بديلة للري من جراء إلزام المنازل لت تركيب وحدة معالجة صغيرة للاستفادة من مياهها للسقاية - تحويل الأراضي الزراعية الصغيرة نسبياً ضمن مخطط الـ74 إلى مناطق عمرانية منظمة ولاسيما أن الواقع أصبح أغلبه مبنياً نتيجة التعدي والمخالفات ويفسح معه المجال لمناطق توسع منطقية للقائنين إضافة للإجراءات الأخرى المقترحة لاستيعاب هؤلاء السكان من القاطنين	- قلة المياه كما ورد في الدراسة الإقليمية - تحديد مساحات متدنية 2000م ² (بعيدة عن التصنيف الزراعي) للأراضي الزراعية للبناء عليها في نظام الضابطة مما يجعل استثمارها محيراً وبالأغلب يتجه مستثمروها إلى بناء الفيلات دون العناية الكاملة للأرض المتبقية زراعياً وهذه المساحة البالغة (2000م ²) هي غير ذات جدوى للاستثمار الزراعي.	- التأكيد على المناطق الزراعية في المخطط له أهميته بوصفها رافداً اقتصادياً للبعد السياحي المتفانم للزيداني. - التأكيد على أن المناطق الزراعية هي أراضي مصنفة زراعياً بمستوى جيد مما يؤكد الاستفادة منها في هذا المجال. - البعد المتميز للإنتاج من هذه الأراضي وخاصة في مجال النقاقيات .	مساحة الأراضي الزراعية بلغت مساحتها 169 هكتاراً تقريباً يتخللها بعض الفيلات والبيوت الزراعية البسيطة إضافة إلى منطقة زراعية صغيرة وبعيدة عن سهل الزيداني وتقع ضمن مخطط الـ74 أما في منطقة القاطنين فقد بلغت مساحتها 75 هكتاراً تم التعدي عليها عمرانياً بشكل كبير ومخالف.

المصدر: إعداد الباحث

نظام الضابطة المصدق

الجدول رقم (6) تحليل swot لنظام ضابطة البناء المصدق لمدينة الزبداني

الموضوع	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص واحتمالات تعظيم الايجابيات وتقليل السلبيات	المخاطر	ملاحظات
نظام الضابطة المصدق	نظام الضابطة المصدق متنوع يضمن للقاطنين احتياجاتهم إضافة للسائح الوافدين والمستثمرين بشكل عام	لم يراع نظام الضابطة وخاصة في مناطق القاطنين التطور المحتمل والمتزايد والعلاقة مع مناطق التوسع الاستثمارية ، ولم يراع البعد التنافسي لهؤلاء القاطنين في إمكانياتهم لاقتناء منازل في مناطق التوسع. - الحيازات صغيرة	ضرورة إيجاد نسب تحقق المتطلبات المتزايدة للسكان من حيث الإيواء	- التوسع المتزايد يخلق ضغطاً على البنية التحتية مما يجعل أدائها ذات كفاءة منخفضة . - زيادة الكثافة على الطرق وذلك بتزايد أعداد السيارات والتردد على تلك المناطق بهدف الخدمة .	يمكن معالجتها تدريجياً بالتوافق مع نمو السكان القاطنين تدريجياً - يمكن معالجتها من خلال إضافة وجائب أمامية وخاصة في البلدة القديمة وتوسع البلدة القديمة و الحديثة بتحديد وجائب رجوع على الشارع تنفذ بشكل متوازٍ مع زيادة النمو السكاني لتلك المناطق والتردد عليها.
شريحة البلدة القديمة	- نسبة بناء مرتفعة مقبولة في ضوء الوضع الراهن	- حيازات صغيرة نسبياً - غير مقبولة في ضوء التطور المستقبلي والتأكيد في المقترح على رفع الطاقة الاستيعابية لتلك المنطقة بوصفها للقاطنين - الشوارع ضيقة في ضوء الواقع لتلبية الاحتياجات المستقبلية	يسمح بإشادة طابق قرميدي وفق الأنظمة والقوانين ذات الصلة	تسهل في عملية إضافة الطابق القرميدي دون تطبيق القواعد الناظمة بهذا الشأن بشكل صارم.	تطبيق القوانين والأنظمة ذات الصلة
توسع بلدة قديمة	تتطبق على إيجابيات البلدة القديمة	تتطبق على ما ورد في البلدة القديمة مع وجود رحابة أوسع في التنظيم	تتطبق عليها شروط البلدة القديمة	تسهل في عملية إضافة الطابق القرميدي دون تطبيق القواعد الناظمة بهذا الشأن بشكل صارم.	تطبيق القوانين والأنظمة ذات الصلة
البلدة الحديثة	منطقة صغيرة نسبياً يمكن للقاطنين استثمارها بسبب نمط إسكانها وبنائها	منطقة صغيرة محصورة وإمكانية الاستفادة منها محدودة	تتطبق عليها شروط البلدة القديمة	تسهل في عملية إضافة الطابق القرميدي دون تطبيق القواعد الناظمة بهذا الشأن بشكل صارم.	تطبيق القوانين والأنظمة ذات الصلة
سكن ثاني	منطقة تعود للقاطنين في أغلبها يمكن التوسع بها	ما ورد نفسه في البلدة الحديثة	تتطبق عليها شروط البلدة القديمة	تسهل في عملية إضافة الطابق القرميدي دون تطبيق القواعد الناظمة بهذا الشأن بشكل صارم.	تطبيق القوانين والأنظمة ذات الصلة
سكن أول	يسكنها القاطنون بشكل جزئي	البند السابق نفسه الوارد في نمط السكن الثاني	تتطبق عليها شروط البلدة القديمة	تسهل في عملية إضافة الطابق القرميدي دون تطبيق القواعد الناظمة بهذا الشأن بشكل صارم.	تطبيق القوانين والأنظمة ذات الصلة

إلغاء فقرة في نظام المنطقة ومنها نسبة البناء على اعتبار أن الموثيلات والمقاهي والخدمات المحلية تخضع للمرسوم /5/ لعام 1982 وتعديلاته	—	—	—	مناطق مخصصة للوافدين (سياحية مقيمة صيفاً)	الفيلات
يمكن تحديد نسب بناء دنيا للحفاظ على الأرض الزراعية بوصفها حدائق لهذه المباني المقامة ولاسيما أن القاطنين يهتمون بحداثتهم الخاصة بشكل زراعي جيد	—	دراسة في ضوء الواقع في إطار طبيعة المنطقة والأحكام والتعاميم والقوانين ذات الصلة على أن تحدد مساحتها كحد أدنى 1000 وكحد أعلى 6000م ²	إهدار البعد الزراعي في هذه المنطقة	ضمن حرم القاطنين ومتعدى عليها عمرانياً بشكل شبه منظم	المنطقة الزراعية ضمن الـ74
—	تأكيد الفقرة /18/ من الأحكام العامة بعد تعديلها بالمقترح - على أن يكون البناء من الصفر	تحديد مساحة 2000-4000م ² حسب تصنيف الأراضي الزراعية مساحة البناء في الطابق الأرضي 100م ² مع الشرفات وعدد طوابق 2 / وإلغاء نسبة البناء	تحديد مساحة دنيا 2000م ² غير مجدبة زراعياً وغياب بعد التصنيف الزراعي	تأكيد البعد الزراعي	المنطقة الزراعية ضمن مخطط الـ2000 (مزارع حضرية)
يوصى بإحداثها في مناطق التوسع وفق للمرسوم /5/ لعام 82 وتعديلاته.	ضرورة اعتماد السلامة الإنشائية في حال تبني المجلس فصل النصيات في الواقع المنفذ	يسمح بإنشاء النصيات وفصلها مقابل رسم تحسين ويمكن الدخول إليها من الدرج الرئيسي	عدم وجود تنوع في هذه الخدمة وخاصة من حيث وجود مكاتب فيها ولاسيما أن هناك مخالفات بإنشاء نصيات	وجودها ضروري أعطى بعداً خدمياً جيداً	التجارة المركزية
يوصي الباحث بتحويل أملاك الدولة ضمن المخطط 2000 للاستثمارات المتميزة لتشجيع الاستثمار السياحي الخاص واخضاعها للبلديات الناظمة في التعديل للمرسوم /5/ لعام 1982 وتعديلاته	السماح الكبير في التغيير عن نظام الضابطة مما ينشئ عدم انسجام عمراني مع نسيج الجوار	إلغاء الواجهات وتحديد وفق الدراسات التفصيلية المقدمة والبلديات (وزارة السياحة)	عدم المرونة في البنود التفصيلية	وجودها يكرس الدور السياحي وينوع البعد التخديمي	منشآت سياحية
لم يتم العمل بها في الواقع ولم يتم تنزيلها على المخططات	—	التعويض عنها في مناطق الفيلات الأخرى	لا مخاطر	إلغاؤها لعدم وجود مسوغ لها	فيلات كبيرة ريفية
تم تحويلها إلى سكن ثانٍ في التحديث.	—	—	—	الإلغاء بسبب توقيفها في مخطط الـ74 وتم تعويضها سابقاً في مناطق البلدة	حدود منطقة السكن الشعبي

				القديمة وتوسعها والسكن الحديث	
أحكام عامة بند /7/	ضرورة وخدمة مكتسبة	تحويل إلى تجاري غير منظم واختلاط في الاستعمال وخاصة في مناطق السكن الحديث	-	تحويل تجاري و التشويه البصري بالتعدي على الوجائب بالمظلات	يوصى بإنشاء أقبية للسيارات وفق التعاميم ذات الصلة.
أحكام عامة بند /8/	25% شرفات ضرورية	شبه التلاصق مع الجوار عدم تحديد بعد للشرفة الأمامية	- إضافة بند يتبقى لحد العقار كحد أدنى 2م. - الشرفة الأمامية 10/1 من نهر الطريق على ألا تزيد عن 2 م ويترك في التلاصق 1.5 م كمسافة عن حد التلاصق من كل جهة	إغلاق هذه الشرفات وتسوية المنظر العام وخاصة إذا كانت في طابق دون سواه	البناء من الصفر
أحكام عامة البند /18/	ضرورية	غير واضحة في ظل التطور الحيوي والتغيرات الطارئة	التقيد بالتعديلات المقترحة أو القرارات الصادرة والخاصة بهذا الشأن	عدم الإسراع بالبت في هذه المناطق المنوه عنها في هذه المادة بما له انعكاس سلبي على الأراضي الزراعية	-

المصدر: إعداد الباحث

ب- البدائل المقترحة على مستوى القضايا (السكان - مساحة المخطط التنظيمي - المنطقة الزراعية - نظام الضابطة).

1- السكان :

• إن عدد السكان القاطنين وتزايدهم حتى عام 2020 بلغ وفق معدلات النمو الطبيعية المدروسة سابقاً في البرنامج التخطيطي المتصل 52500 نسمة و37009 نسمة في الدراسات الإقليمية المعتمدة وذلك في حال تم لحظ الدور السياحي والمتمثل في أغلبه بالسكان الوافدين والقاطنين صيفاً وفق الاستقصاءات والاستبيانات الميدانية من قبل عناصر البلدية هذا من جهة.

• ومن جهة أخرى وإذا ما تم حساب عدد الفيلات في بعض المناطق كاختبار إضافة إلى المناطق المحددة لهم بتوسع عام 1974 لغاية 2000 أمكن تحديد هذه الفئة بين 30000 إلى 35000 نسمة متغيرة وفقاً للطلب السياحي المتأرجح وهذه الأرقام قابلة للزيادة والنقصان وعليه تحدد مساحة المخطط التنظيمي وفقاً لتعداد السكان المستهدف في عام 2020 .

• (بإضافة متوسط التعداد للسياح والبالغ 32500 سائح ومتوسط تعداد بين الدراسة الإقليمية والبرنامج التخطيطي للسكان 44750) يكون مجمل تعداد السكان 77250 نسمة مما يعدل مساحة المخطط التنظيمي المطروحة وفق الدراسة الإقليمية.

- ناقش الباحث إمكانية إضافة المساحة السابقة للأراضي الزراعية والمقدرة بـ 244 هكتاراً ذات الكثافة قليلة والمتوقع الترخيص عليها حالياً بحيث تصبح مساحة المخطط 1016 هكتاراً كلتا الحالتين ويعتمد مبدأ المرونة يمكن

اعتماد المقترحين التاليين من خلال احتمالات التنمية المنبثقة عن الدراسة التحليلية السابقة إذا ما أعطيت الكثافة الشائبة 100 شخص بالهكتار .

- ضرورة زيادة الكثافة السكانية في مناطق القاطنين باعتبار أن مناطقهم واضحة وتأمين انتشارهم على المخطط التنظيمي في ظل إمكانياتهم وذلك من خلال زيادة عدد الطوابق .
- أما بالنسبة إلى الوافدين القاطنين صيفاً فمن الضروري إيجاد مناطق خدمة لهم لتخفيف الضغط المتوقع على مركز البلدة

- ضرورة تحديد زونات للاستثمار السياحي الخاص والعام .

2- مساحة المخطط التنظيمي

- كما اتضح فإن عدد السكان المستهدف عام 2020 هو 77250 نسمة والمساحة التنظيمية اللازمة 772 هكتاراً والأراضي الزراعية 244 هكتاراً، وهي قليلة الكثافة من حيث السكان، وعلى اعتبار أن المقترح فيما خص هذه الأراضي الزراعية سيقومها قليلة الكثافة وبهذا يكون المخطط المصدق لعام 2000 أكبر قليلاً من احتياجات السكان، وعليه يكون المقترح بهذا الشأن : تمديد سنة الهدف من عام 2020 إلى 2030 إضافة إلى تقسيم المخطط إلى مناطق ذات أولوية تنفذ على زمن الخطة تباعاً كل خمس إلى عشر سنوات ووفقاً لمتطلبات التنمية مع مراعاة التالي:

1- مشاريع الإفرز المصدقة

2- الإمكانيات المتاحة في تنفيذ البنية التحتية

- 3- المرونة والتدرج اللازمين لإنجاح تتابع تنفيذ هذه المناطق ذات الأولوية .

3- على مستوى الزراعة

- باعتبار أن الدراسة التحليلية أكدت وجوب الدور الزراعي بوصفه ظهيراً للدور السياحي استلزم تثبيت السكن قليل الكثافة فيها ولكن وفقاً للتالي: أراضٍ ضمن المخطط التنظيمي 1974 والمتعدى عليها عمرانياً بشكل شبه كامل والتي فقدت مزاياها الزراعية من حيث الجدوى والتي تعطي بعداً حقيقياً لتوسع القاطنين (بوصفها مساكن ريفية مميزة على اعتبار أن السكان القاطنين يهتمون بزراعة حدائقهم الخاصة من منطقتي زراعي) (الشكل رقم 8).



الشكل رقم (8) المنطقة الزراعية ضمن مخطط 1974

المصدر: إعداد الباحث

4- الأراضي الزراعية ضمن مخطط الـ2000

• اعتماد مساحة الأراضي 2000-4000-6000 م² وفقاً لتصنيف الترب الزراعية على أن تكون العلاقة طردية وتثبيت البيت الزراعي بمساحة 100م² متضمنة الشرفات وعلى طابقين وهذا ما يفسح المجال لتكريس البعد الاقتصادي للبعد الزراعي واعتبار هذه المناطق مزارع حضرية صغيرة .

3- نظام ضابطة البناء المقترح:

- يقترح الباحث زيادة طابق قرميدي وفق القوانين والأنظمة الناضمة في كل من:

- شريحة البلدة القديمة
- توسع البلدة قديمة
- البلدة الحديثة
- السكن الثاني
- السكن الأول
- الفيلات

- كما يقترح الباحث إلغاء فقرة من نظام ضابطة المنطقة ومنها نسبة البناء المحددة للموتيلات والمقاهي والخدمات المحلية وتفصيلاتها على اعتبار أن اشتراطاتها ونسب بنائها تحدد بمرونة أكبر وفقاً للبلديات الناضمة ذات الصلة والمرسوم 5/ لعام 1984 وتعديلاته.

- المنطقة الزراعية ضمن مخطط الـ74 :

• يقترح الباحث إضافة هذه الفقرة على بند المنطقة الزراعية وفق نظام محدث هو سكن ريفي مميز تفصيلاته موضحة في نظام الضابطة المقترح والمطلوب تصديقه.

- المنطقة الزراعية ضمن مخطط عام 2000:

تضاف إلى المنطقة الزراعية ضمن الـ74 في جدول نظام الضابطة بدلاً من بند المنطقة الزراعية الوارد في نظام الضابطة وقد ورد اقتراحنا سابقاً بأن تكون مساحة البناء في الطابق الأرضي 100 م² مع شرفات وعدد الطوابق 2 والارتفاع العام 8 م دون الحاجة إلى نسبة البناء الواردة في جدول نظام الضابطة المصدق .

- التجارة المركزية :

• يقترح الباحث إنشاء النصيات وفصلها مقابل رسم تحسين يمكن الدخول إليها من الدرج الرئيس وذلك بهدف زيادة المرونة الخدمية في تلك المناطق .

- منشآت سياحية :

• يقترح الباحث إلغاء نظام الوجائب في نظام الضابطة وتحديدها إضافة إلى نسب البناء وعدد الطوابق وفق دراسات تفصيلية مقدمة ووفقاً للبلديات الناضمة السياحية والتعاميم ذات الصلة.

- فيلات ريفية كبيرة :

• يقترح الباحث إلغاءها نظراً لعدم وجود مسوغ لها .

- حدود منطقة السكن الشعبي :

• يقترح الباحث إلغاءها لأنها لم تأخذ بعداً مكانياً في الواقع إضافة إلى أنه تم التعويض عنها .

- أحكام عامة البند 7:

يقترح الباحث إضافة أقيية للبند (7) لاستخدامه كمرآب سيارات.

- أحكام عامة البند 8 :

- يقترح الباحث البقاء على 25% شرفات إضافة إلى الفترتين التاليتين : يبقى لحد العقار كحد أدنى 2 م والشرفة الأمامية 10/1 من نهر الطريق على ألا تزيد عن 2م ويترك في حال التلاصق 1.5 م بعد عن حد التلاصق من كل جهة .

- أحكام عامة البند 18:

- التقيد بالبلاغات والقوانين الناظمة ذات الصلة .

- المنتج النهائي :

• المخطط التنظيمي لعام 2000 المقترح تصديقه (متضمناً كل المقترحات السابقة) .

ج - خطة العمل والسيناريوهات المقترحة والبدائل المفضل

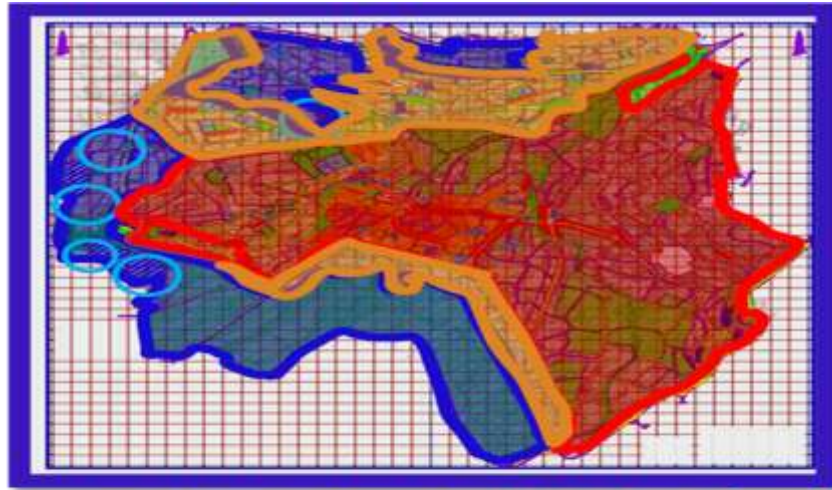
بعد الانتهاء من مرحلة التحليل بكافة مستوياتها المكانية وتحليل SWOT وتحديد الهدف المطلوب لكل مكون من مكونات المخطط التنظيمي لمدينة الزيداني عن طريق الاقتراحات الموضحة أعلاه، تم الانتقال إلى خطة العمل المقترحة والتي ستحدد المهام والمدد الزمنية المتوقعة للتنفيذ وبرنامج العمل لكل سيناريو تنموي مستدام النتيجة حيث تم وضع ثلاثة سيناريوهات في إطار خطة العمل المقترحة وهي تباعاً:

1- السيناريو (1):

عدت فيه سنة الأساس هي 2000 وسنة الهدف 2030م

حيث يبنى السيناريو على تأكيد التعديلات المقترحة على مستوى القضايا وفتح العمل مباشرة بمخطط 1974 +

المناطق المبنية والمفرزة بمخطط الـ 2000 والمباشرة الفورية.



<p>أولوية متأخرة</p> <p>تبدأ نظرياً بعد 10 سنوات من مناطق المباشرة الفورية وتحدد سنة الأساس، لهذه المرحلة تبعاً لمتطلبات الإدارة</p> <p>أماكن البنية</p> <p>إعطاؤها الأولوية المباشرة أو المباشرة اللافورية تبعاً لمتطلبات التنمية</p>	<p>حدود مخطط 1974</p> <p>أولوية مباشرة وفورية</p> <p>مناطق مبنية ومفرزة مخطط</p> <p>مباشرة فورية ولغاية نهاية 2030</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

الشكل رقم (9) يوضح أولويات اعتماد السيناريوهات المقترحة

المصدر : إعداد الباحث

2- السيناريو (2):

سنة الأساس 2000

سنة الهدف 2020م

تأكيد على تفعيل الدور السياحي والاستثماري العام والخاص والتعديلات المقترحة وفتح العمل مباشرة بالمخطط في المناطق المبنية من 1974+ مناطق الإفراز في مخطط 2000.

3- السيناريو (3):

سنة الأساس 2010

سنة الهدف 2030م

تأكيد على تفعيل التعديلات المقترحة على مستوى القضايا وفتح العمل بكامل المخطط مباشرة كما تم تصديقه. آليات العمل والتنفيذ للسيناريو + النتائج المتوقعة منه

4- السيناريو المفضل

السيناريو المفضل هو السيناريو الأول بوصفه السيناريو الأمثل في تلبية متطلبات التنمية وفقاً للمستويات التالية:

- على المستوى السكاني:

يلبي احتياجات القاطنين وإمكانية توسعهم من جهة واحتياجات السياح الوافدين والمقيمين صيفاً.

- على المستوى الاستثماري:

يلبي احتياجات الاستثمار المتصاعدة وخاصة بعد تخصيص أراضي أملاك الدولة للاستثمار السياحي.

- على مستوى النمو:

إعطاء بعد زمني أطول لتنفيذ المخطط ومتطلبات التنمية تجعل المرونة حتمية في تنفيذ المخطط وتلبية الاحتياجات.

- على المستوى المكاني والعمراني:

إعطاء بعد نسبي لتلائم نظام الضابطة مع الواقع المكاني من جهة واحتياجات الناس من جهة أخرى.

- على المستوى الزراعي:

تحقيق التكامل بين السياحة والزراعة ضمن مخطط 1974 ومخطط 2000 وكل وفق موقع المنطقة الزراعية.

- تأكيد الدراسة الإقليمية بعد تفعيل الدور السياحي من خلال المعطيات السكانية والاستثمارية السياحية

وتكاملها مع المعطيات الزراعية.

أما فيما يتعلق باليات العمل والتنفيذ للسيناريو والنتائج المتوقعة منه فإنه وبمراجعة المخطط المصدق لعام 74+

التوسع لهذا المخطط من 2000 لغاية 2025 وهو مصدق أيضاً، ويتتبع للتوسع فقد تبين أن مساحة المخطط أكبر من

احتياج النمو السكاني لغاية 2025 ، ويهدف عدم المساس بحدود التنظيم والمساحات المنظمة تم تحديد مدة العمل

بالمخطط لغاية عام 2030 ، بحيث تتم المحافظة على مساحة المخطط التنظيمي المصدق والمكتسب الحقوق القانونية

والعينية، أما تمديد المدة من 2025 إلى 2030 فهو إجراء إداري مؤطر قانوناً دون أي تبعات قانونية .

وبعد تأكيد التعديلات المقترحة على مستوى القضايا والمتضمنة في بنود كل قضية على حدة (السكان، مساحة

المخطط، الزراعة، نظام الضابطة) يمكن العمل مباشرة بمخطط 1974 كما هو مبين بالشكل رقم (9) حيث عدت

حدود مخطط 1974 أولوية مباشرة وفورية، في حين يمكن المباشرة بشكل فوري بالمناطق المبنية والمفرزة في مخطط

عام 2000 ولغاية 2030 ، أما مناطق التوسع فيمكن البدء بها نظرياً بعد 10 سنوات من البدء بمناطق المباشرة

الفورية وتحدد سنة الأساس لهذه المرحلة تبعاً لمتطلبات الإدارة وتعطى أملاك البلدية الأولوية المباشرة أو المباشرة اللاحقة تبعاً لمتطلبات التنمية مع أحقية الإدارة بأولوية مباشرة وفق متطلبات التنمية ومخرجاتها. أما خطة العمل فقد اعتمدت أسلوب فتح العمل بالمناطق المحددة وفق معايير تم إيضاحها في صلب البحث والتي يمكن إيضاحها والأزمنة التابعة لها وفق الشكل (9)، أما النتائج المتوقعة منه فتتلخص في تلبية احتياجات النمو السكاني للسكان القاطنين إضافة لمتطلبات السياحة المقيمة أو الوافدة ليوم واحد من خلال إنشاء الخدمات التابعة له إضافة إلى ما يمكن تحقيقه من جراء السماح للمشاريع الاستثمارية المطلوبة في أي فترة من زمن الخطة وخاصة في مناطق الأولوية المتأخرة أو أملاك البلدية.

النتائج:

تقدم تجربة التقييم المرحلي للمخطط التنظيمي لمدينة الزيداني إمكانيات للوصول إلى عدّة سيناريوهات تضمن المرونة من خلال مطواعتها مع التغيرات المحتملة والتي يمكن أن تنظم من خلال إدارة تتابع إجراءات التقييم المرحلي بآلية فعالة وبأقل المخاطر الممكنة وذلك من خلال النقاط التالية:

- تحديد نقاط الارتكاز والتي سميت ضمن البحث بالقضايا المستهدفة والتي تشكل الأساس في الدراسة التحليلية .
- اعتماد مرتكزات للدراسة التحليلية إضافة للقضايا المستهدفة المنوه عنها أعلاه وهو مبدأ التشاركية (والذي تم تحديده في البحث في الدراسة التحليلية) والذي يهدف إلى الفهم الدقيق لمناطق المخطط التنظيمي عبر تحديد أولويات واقع الموضوع المدروس في إطار سيناريوهات يجب أن تتماشى مع الواقع التنموي والإجراءات الإدارية المستحدثة على المخطط (مناطق إفران - مناطق بناء).
- تحديد خطة عمل ليس وفقاً لأزمنة معينة بل لواقع تنموي مفروض (أولوية مباشرة وفورية) إضافة لأحقية الإدارة في تقديم أو تأخير المناطق (أولوية متأخرة أو الأملاك العائدة لها) لتلبية الطلب الاستثماري المتزايد وهذا بد ذاته مرونة وديناميكية ملائمة.
- مما سبق يمكن باتّباع أساليب مماثلة

الاستنتاجات والتوصيات:

- نظراً لغياب الدراسات الإقليمية لشبكة التجمعات العمرانية، فإنه يجب تحديد دور التجمع وأثره في تعداد السكان ونموهم وخاصة إذا ما كان هذا الدور يحقق جذباً أو طرداً يؤثر في النمو السكاني الإيجابي أو السلبي بشكل مباشر
- على الجهات المعنية باتخاذ القرار أن تسعى لوضع سياسة عامة تهتم بآليات توسع المخططات التنظيمية بشكل تدريجي مدعم بخطة زمنية واقعية يتم تطبيقها فعلياً.
- ضرورة إيجاد التوازن بين متطلبات واحتياجات السكان والآليات المطبقة لتوسع المخططات التنظيمية وتحديثها بعيداً عن البرامج الجاهزة.
- ضرورة قيام وزارة الإدارة المحلية في سورية بتكريس مبدأ التشاركية في وضع المخططات التنظيمية وتقييمها وذلك بين الأطراف المعنية والمستفيدة: الإدارة (البلدية)، الدارس (المخطط العمراني)، المجتمع المحلي،... الخ بهدف الوصول إلى السيناريو الأفضل لخطة العمل والذي يفترض به أن يحقق الانسجام والتكامل بين رؤى التخطيط الإقليمي وتوجهات الإدارة واحتياجات السكان ومتطلبات التنمية المستدامة بالقدر الكافي. .
- ضرورة إعداد خريطة اقتصادية تستجيب للمزايا النسبية للمكان.

المراجع:

- 1- صالح ، يعقوب. نظرة استشرافية للمدن العربية. دار الفكر، الكويت، 1992.
- 2- مجلس مدينة الزيداني. المخطط التنظيمي المصدق. 2000 .
- 3- مجلس مدينة الزيداني. نظام ضابطة بناء المدينة. تاريخ التصديق 1974.
- 4- مجلس مدينة الزيداني. نظام ضابطة بناء المدينة. 1978
- 5- مخططات من مكتب حماية المدينة في مجلس مدينة الزيداني.
- 6- الدراسة الإقليمية لوادي بردى، 2007.
- 7- ملخص عن الاعتراضات المقدمة من مجلس المدينة + المواطنين وفق المرسوم رقم /5/.
- 8- غانم ، عبد المطلب .التخطيط ومشاركة المواطن أو التخطيط التشاركي. مركز بحوث واستشارات الإدارة العامة، 2006.
- 9- غانم، عبد المطلب. المحليات: دراسة مقارنة في الإدارة والنظم المحلية: نهضة الشرق، 1981.