

## The Role of Economic and Social Factors in Studying and Preparing the Master Plans for the Countryside's Villages of Latakia Governorate

Dr. Georges Kounsselie\*  
Rasha Saleh\*\*

(Received 27 / 12 / 2018. Accepted 24 / 12 / 2019)

### □ ABSTRACT □

This article examines the impact of economic and social factors in studying and preparing the organizational plans for villages and rural areas as the main pillar of the economy as an agriculture-based society.

Urban Environment is produced according to organizational plans, frameworks and legal legislation that identify itself. Since each urban area (city, village) has its own distinctive character, its organizational plans must have a distinctiveness that distinguishes it from others in order to consider the socio-economic and historical factors that differ and differentiate between these regions.

But the problem is that most of these villages and organized rural communities suffer from the loss of their urban, economic and social identity. And also, its organizational plans did not take into consideration these factors, and finally, there is no link between urban and architectural studies which led to a lack of expression of the needs and desires of the inhabitants of these villages and communities and placed additional burdens on them (urban fabric, high densities, high proportions of construction, etc.).

The study discusses two different case studies from the countryside's villages of Latakia governorate (the mountain village of Metn, and the coastal village of Shamiya), through which will conduct an analytical study of the impact of economic and social factors on the study and preparation of the organizational plans of these villages. Finally, the study concluded with a set of conclusions and recommendations that could contribute to the development of mechanisms for the study and preparation of the organizational plans of the countryside's villages of Latakia governorate by considering all economic and social factors and their impact on the formulation of these schemes.

**Keywords:** Rural communities, organizational chart, planning basics, planning program.

---

\* Associate Professor - Department of Urban Planning and Environment - Faculty of Architecture- Tishreen University – Latakiaa - Syria . E:Kounsselie@gmail.com

\*\* Engineer - Faculty of Architecture- Faculty of Architecture- Tishreen University- Latakia-Syria. E:2010rasha@gmail.com

## دور العوامل الاقتصادية والاجتماعية في دراسة إعداد المخططات التنظيمية للقرى في ريف محافظة اللاذقية

د. جورج قنصلية \*

رشى صالح \*\*

(تاريخ الإيداع 27 / 12 / 2018. قُبِلَ للنشر في 24 / 12 / 2019)

### □ ملخص □

يتناول البحث تأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية في دراسة إعداد المخططات التنظيمية للقرى والتجمعات الريفية باعتبارها تشكل الدعامة الرئيسية للاقتصاد كمجتمع قائم على الزراعة.

فالعمران ينتج وفقا لمخططات تنظيمية وأطر وتشريعات قانونية تحدد هويته، وبما أن لكل تجمع عمراني (مدينة، قرية) طابعه المميز فلا بد لمخططاتها التنظيمية أن تتمتع بخصوصية تميزها عن غيرها بحيث تأخذ بعين الاعتبار العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية التي تختلف وتتمايز بين هذه التجمعات.

لكن المشكلة تكمن في أن معظم هذه القرى والتجمعات الريفية المنظمة تعاني من فقدانها لهويتها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية؛ حيث يلاحظ عند وضع مخططاتها التنظيمية عدم مراعاة خصوصيتها وعدم الأخذ بعين الاعتبار العوامل المؤثرة على صياغة هذه المخططات، وأخيراً عدم الربط بين الدراسات العمرانية والمعمارية الأمر الذي أدى إلى قصور في التعبير عن حاجات ورغبات سكان هذه القرى والتجمعات وشكلت أعباء إضافية عليهم (نسيج عمراني حضري، كثافات مرتفعة، نسب بناء عالية،... الخ).

يناقش البحث حالتين دراسيتين مختلفتين من قرى ريف محافظة اللاذقية (قرية المتن ذات الطبيعة الجبلية، وقرية الشامية ذات الطبيعة السهلية)، يتم من خلالها إجراء دراسة تحليلية لتأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية على دراسة وإعداد المخططات التنظيمية لهاتين القرينتين.

يخلص البحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن أن تساهم في تطوير آليات دراسة وإعداد المخططات التنظيمية لقرى ريف محافظة اللاذقية؛ تراعي جميع العوامل الاقتصادية والاجتماعية وتأثيرها على صياغة هذه المخططات.

**الكلمات المفتاحية:** التجمعات الريفية، المخطط التنظيمي، الأسس التخطيطية، البرنامج التخطيطي.

\* أستاذ مساعد - قسم تخطيط المدن والبيئة - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية  
E:Kounssellie@gmail.com

\*\* طالبة دراسات عليا (ماجستير) - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية  
E:2010rasha@gmail.com

**مقدمة:**

تتعرض البيئة العمرانية في القرى والتجمعات الريفية لتغيرات متلاحقة نتيجة التطور السريع في مختلف النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية يواكب هذا التطور تدهور كبير في مقومات البيئة الريفية (العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية) مؤدياً بذلك إلى تغيرات وتحولات جذرية في بنية المجتمع الريفي وفقدان الانتماء لهذه البيئة الريفية.

**إشكالية البحث:**

تعاني المخططات التنظيمية للقرى والتجمعات الريفية في سورية عموماً وفي محافظة اللاذقية خصوصاً من إشكاليات عديدة أبرزها: عدم مراعاة خصوصيات هذه القرى، إهمال العوامل المختلفة في منهجية وضع المخططات التنظيمية، وعدم الربط بين الدراسات العمرانية والمعمارية مما أدى إلى ظهور العيوب والسلبيات الآتية:

- فقدان القرى والتجمعات الريفية لهويتها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.
- القصور في تلبية احتياجات ورغبات السكان، وظهور أعباء إضافية عليهم مثل: (النسيج العمراني الحضري، الكثافات المرتفعة، نسب البناء العالية،... الخ).
- عدم المساهمة في تعزيز التنمية الزراعية لهذه القرى والتجمعات الريفية.

**أهمية البحث وأهدافه:**

يركز البحث على توصيف جوانب القصور بالنواحي التخطيطية للقرى والتجمعات الريفية في محافظة اللاذقية وتحديد عوامل ومظاهر التدهور الناشئ عن إغفال العوامل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية عند إعداد مخططاتها التنظيمية وتوضيح مخاطرها؛ بهدف تقديم بعض المقترحات التي يمكن أن تساهم في تطوير آليات دراسة وإعداد المخططات التنظيمية لهذه القرى والتجمعات الريفية.

**1- التجمعات الريفية والمخططات التنظيمية:**

**1-1- مفهوم التجمع الريفي:** هو نمط عمراني يعيش فيه جماعات بشرية تعمل بالزراعة وتربية الحيوان وعادة ما يبلغ عدد سكانها بالمتوسط اقل من ألفي نسمة [1].

**1-2- مفهوم القرية [2]:** تعتبر القرية من وجهة النظر الاجتماعية تجمعاً سكانياً دائماً في منطقة جغرافية محدودة، يقيم السكان في مساكن متجاورة تربطهم علاقات اجتماعية قوية. يعمل نسبة كبيرة منهم بالزراعة ويوجد فيها عدد قليل نسبياً من المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية تعمل على خدمتهم وخدمة سكان التجمعات الريفية المجاورة.

**1-2-1- خصائص المجتمع القروي [3]:** يمكن تلخيصها بالنقاط التالية :

- صغر حجم المجتمع القروي (عدد سكان وكثافة سكانية أقل) مقارنة مع المجتمع الحضري.
- ترابط وقوة العلاقات الاجتماعية بين السكان .
- شيوع العادات والتقاليد والتمسك بها (ارتباط الثقافة الريفية بالعادات والتقاليد المتوارثة).
- يعمل السكان بالزراعة وتربية الحيوان، وهي المهنة السائدة كأساس للنشاط الاقتصادي .
- بساطة البنية العمرانية والتخطيطية .

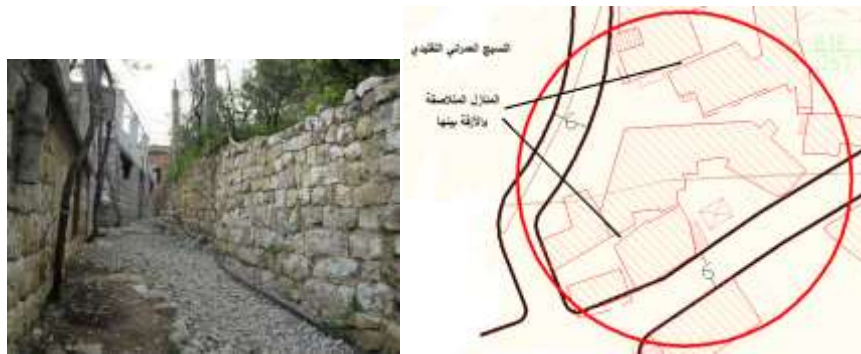
**1-2-2- الهدف الأساسي لتخطيط القرية:** يهدف تخطيط القرى والتجمعات الريفية بالدرجة الأولى إلى ربط الأراضي الزراعية ومسكن الإنسان الريفي ومباني خدماته ببعضها البعض ارتباطاً وثيقاً كأساس اقتصادي حتى يتم الحصول

على أعلى إنتاج زراعي وحيواني، إضافة إلى تأمين الخدمات والمرافق العامة الاجتماعية والتعليمية والصحية والتجارية وتوفير البنية التحتية المناسبة لها وصولاً إلى إحداث إطار معيشي ناجح في الريف يحقق بيئة مثالية لخدمة الحياة الريفية على كافة المستويات الاجتماعية والاقتصادية... الخ[4]

### 1-2-3- القرية في المنطقة الساحلية قديماً:

تألفت القرية في المنطقة الساحلية من مساكن متشابهة عكست بساطة الحياة الريفية، فتجمعت تلك المساكن بشكل عشوائي دون أي مخطط أو نظام لتشكيل هذه القرية فلو نظرنا إلى المخطط العام لأي قرية لوجدناها غير منظمة بشكل هندسي معين أو مسبق؛ وإنما نلاحظ النمو العفوي لنسيج القرية حيث المنازل متلاصقة ومتداخلة مع بعضها البعض ونلاحظ الأزقة والدروب الضيقة والمتعرجة التي لا تتسع لممرور وسائل النقل الآلية لأن عمليات النقل كانت تتم على ظهر الحيوانات. يفسر النسيج العمراني المتلاصق كالتالي[5]:

- العامل النفسي للإنسان: وميله إلى تكوين مجتمع متحضر يدافع عن نفسه ويحميه وهذا ما دفع السكان إلى تكوين قرية والالتفاف حول بعضهم البعض.
  - العامل التاريخي والسياسي: أنتج نسيجاً متماسكاً مترابطاً نتيجة الخوف من السرقات والسلب لاسيما في الفترة بعد الاحتلال العثماني والاحتلال الفرنسي؛ فلم يجرؤ أحد على بناء بيته بشكل منفرد وبعيدا عن الناس فأخذ السكان يقتربون من بعضهم ويبنون بيوتهم متلاصقة ليشكلوا مجتمعا قادرا على الدفاع عن نفسه .
  - العامل الاجتماعي: زيادة عدد أفراد الأسرة وانفصال الأبناء عن الآباء بعد الزواج دفع بالأبناء إلى بناء بيوتهم ملاصقة لبيت الأب وقرية من مركز العائلة كنوع من التلاحم الأسري العائلي.
- هذه العوامل مجتمعة ولدت هذا النسيج المترامك والمتلاصق وولدت ما يسمى بالقرية (شكل 1).



الشكل (1) القرية في ريف الساحل السوري قديماً (مشقينا) - إعداد الباحث

### 1-2-4- التغيرات التي طرأت على القرية في الساحل السوري:

شهدت القرى تحولاً واضحاً في الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للسكان فلم تعد أحادية النشاط الاقتصادي ولم يعد سكانها يحملون نفس الصفات والخصائص التي كانت تميزهم، وقد انعكس ذلك على البيئة العمرانية كرد فعل طبيعي لهذه التحولات فزادت مساحة القرى نتيجة التعديلات على أراضيها الزراعية وانحصر نسيجها التقليدي بقلب القرية وظهر النسيج الشريطي والمبعثر على أطرافها حيث المباني الجديدة، وأدى ذلك إلى تغيير في [6]:

- الجوانب الاقتصادية: انخفاض الأهمية بالنسبة للأرض كمصدر دخل للفلاح بسبب تكاليف الإنتاج وقلة الدخل، وازدياد كثافة العمالة الزراعية على الهكتار نتيجة نقص مساحات الأراضي الزراعية وبالتالي انخفاض نسبة العاملين في الزراعة .

- **الجوانب الاجتماعية:** أدى التحول في الحالة التعليمية لأبناء الريف إلى حراك اجتماعي واضح في الأسر الريفية ورغبة هؤلاء المتعلمين في العمل في مهن مختلفة غير الزراعة، وإلى تقلص دور الأسرة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لسكان الريف وتخليهم عن القيم المجتمعة الريفية (الترابط الاجتماعي) الذي كان يميزهم.
- ولهذه التغيرات الاقتصادية والاجتماعية انعكاسات سلبية على العمران الريفي يمكن حصرها في الآتي:
- تغير نمط توزيع الاستعمالات داخل القرية ونمو الأنشطة غير التقليدية التي تميل إلى الحضرية؛ الأمر الذي أدى إلى تداخل الاستعمالات بشكل لا يتلاءم مع خصائص القرية.
- إخلال بالخصائص العامة للمسكن الريفي الجديد (معدلات التزامح، الكثافة) مقارنة بالموروث الثقافي والاجتماعي للأسرة الريفية.
- انتشار عشوائي على الأراضي الزراعية خارج حدود الحيز العمراني.
- ظهور أنماط العمران الانتقالية بين المرحلة الحضرية والريفية بخصائص تختلف عن العمران القديم؛ مما أدى إلى تداخل غير منتظم لأنماط العمرانية وتباين الكثافات البنائية والسكانية لنفس النسيج العمراني .
- هذه التحولات كانت جديرة بخلق منظومة اجتماعية اقتصادية عمرانية تختلف في سماتها عن الريف الذي عهدناه سابقاً.
- 1-3- أبعاد التخطيط الريفي ومتطلباته الأساسية [7]:** تتمثل أبعاد التخطيط الريفي على المستويين الإقليمي والعمراني بما يأتي:

- 1-3-1- البعد الاقتصادي (الأنشطة الاقتصادية):** تعتبر الدراسات الاقتصادية من المتطلبات الأساسية في تحليل البعد الاقتصادي حيث تتباين القرى في نوعية وطبيعة نشاطها الاقتصادي؛ ففي بعض الأحيان تحمل القرية اسم النشاط الاقتصادي الغالب على الأنشطة الأخرى فيها فتكون قرية زراعية أو قرية للثروة الحيوانية أو للصناعات البيئية والتقليدية. لذلك ينبغي عند تخطيطها التعرف على الإمكانيات الاقتصادية المتاحة في القرية وفي محيطها الإقليمي للوقوف على المقومات الأساسية التي يمكن استغلالها في توفير وتعزيز الأنشطة الاقتصادية، والتي بموجبها يتم تأمين فرص العمل للسكان تؤدي بالنتيجة إلى انتعاش القرية في كافة المجالات الأخرى التجارية والصناعية والعمرانية.
- 1-3-2- البعد السكاني والاجتماعي:** تلعب الدراسات السكانية دوراً هاماً في تخطيط التجمعات الريفية حيث يعتبر عدد السكان وكثافتهم ومستواهم الحضاري والمعيشي عاملاً مؤثراً في تخطيطها لما لهذه العناصر من دور في إعداد وتقسيم المناطق وأحجامها وطبيعة الخدمات الواجب توفرها فيها .
- 1-3-3- البعد التشريعي:** لا يمكن للتخطيط الريفي أن يحقق أهدافه إلا إذا استند إلى تشريعات وقوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ.

**1-4- المخطط التنظيمي العام:** يعد المخطط التنظيمي الشكل الأساسي لعملية التخطيط الريفي على المستوى العمراني، ويعرف المخطط التنظيمي العام وفق المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 كالتالي: هو مخطط يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه كافة ومنهاج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي [8] .

- 1-4-1- أسس التخطيط العمراني [8]:** هي المبادئ الموحدة التي تنظم عملية تخطيط التجمعات السكانية وتتمثل ب:
- أسس إسكانية: تم تحديد نصيب الفرد من المساحات السكنية اللازمة وفقاً للأنماط السكنية المقترحة.
- أسس استعمالات الأراضي: تم تحديد الأسس الدنيا للاستعمالات انطلاقاً من الخلية السكنية (6000) نسمة.

**1-4-2- البرنامج التخطيطي:** هو البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآتية والمستقبلية لتجمع سكاني وفق أسس التخطيط العمراني ولمدة 20 سنة قادمة.

**1-4-3- إعداد المخطط التنظيمي العام:** يقوم المرسوم رقم 5/ لعام 1982م بشرح خطوات ومراحل إعداد المخطط التنظيمي لأي تجمع عمراني وعند الدراسة التحليلية لمواد هذا المرسوم وتعديلاته لمعرفة الاعتبارات المعتمدة من قبل الجهات المختصة عند إعداد هذه المخططات تبين أنه: لا يوجد بنود خاصة بحفاظة من دون الأخرى ولا فرق بين المدينة أو القرية فالأمر سواء، ولدى دراسة البلاغ رقم 5130/ص/ث/ع بتاريخ 2005/6/1م الصادر عن وزارة الإدارة المحلية إلى المحافظين يلاحظ أنه تمت الإشارة فقط إلى بعض الاعتبارات وهي [9]:

العادات الاجتماعية وتقبل المواطنين، الحفاظة على المناطق الزراعية والحراجية وتأكيد عدم التوسع على حساب هذه المناطق قدر الإمكان .

علماً أن هذه الاعتبارات لم تخرج عن كونها توصيات ضمن قوانين ولم تتضمن آلية التطبيق فهي بحاجة إلى تعليمات تنفيذية توضح كيفية ترجمة هذه التوصيات في الأسس التخطيطية وتطبيقها على المخطط التنظيمي.

**بالنتيجة:** يتبين مما تقدم أنه ليس هنالك أسس خاصة لتنظيم استعمالات الأراضي في الريف السوري تنطلق من مبادئ تنمية الريف وإنما يرتبط ذلك بقوانين محدودة دون أية مرونة أو مواكبة للمتغيرات في عملية التخطيط وهذا يدل على أهمية تفعيل دور العوامل والتفاعلات المؤثرة في العملية التخطيطية وفق قوانين وتشريعات مرنة تتلاءم وطبيعة الأراضي كخطوة هامة للانتقال من التخطيط التقليدي لاستعمالات الأراضي إلى تخطيط يعتمد على معايير مرنة تقود بالنهاية إلى وضع أفضل النماذج المستدامة لاستعمالات الأراضي.

## 2- تحليل تجارب عربية وعالمية في تخطيط القرى والتجمعات الريفية:

### 2-1- التجربة المصرية: تنظيم قرى الدلتا [10]:

**الموقع:** غرب دلتا مصر مركز دمنهور محافظة البحيرة يضم العديد من القرى: (سنهور، كفر بني هلال، منية بني موسى، سعيد طوسون، حسين عمرو)، ذات الصفة الزراعية. تمثلت الأنماط العمرانية والسكنية لهذه القرى تمثلت بالنمط الريفي التقليدي في المنطقة المركزية للقرى، ونمط السكن الزراعي على الطرق الرئيسية وحول الكتلة السكنية المحيطة بالمنطقة المركزية لهذه القرى.

انطلق التخطيط من مبدأ الحفاظة على الطبيعة الريفية وعلى الوظيفة الأساسية للقرى المدروسة بهدف تطوير الحالة الراهنة للهيكल العمراني مع الأخذ بعين الاعتبار النظرة التكاملية بين النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.

**آلية العمل:** اعتمدت على عدة محاور: الدراسات السكانية، الدراسات الاجتماعية، الدراسات الاقتصادية، الدراسات العمرانية، دراسات الخدمات والبنية الأساسية؛ وبعد تحديد مقومات المحيط الطبيعي ورصد تأثير المخطط العمراني على هذه الموارد وبناء على مجموعة من المعايير الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية تم:

- وضع مخطط عمراني ومخطط استعمالات الأراضي لكل قرية يراعي العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من حيث: (استعمالات الأراضي، الأنماط السكنية المقترحة، الفراغات العامة، الارتفاعات، ..الخ)، (الشكل 2) يوضح المخططات التنظيمية (العمرانية) لقرتي منية بني موسى وسنهور .

- توفير الوحدات السكنية (السكن الزراعي) الملائمة للبيئة الريفية وللنشاط الزراعي فيها .

- الحفاظ على الأراضي الزراعية وتعزيز النشاط الزراعي .

بتحليل هذه التجربة تبين أنه تم تحديد استعمالات الأراضي اعتماداً على عدة عوامل موضحة بالجدول (1):

الجدول(1)العوامل الأساسية المؤثرة على المخطط التنظيمي للقرى المعتمدة في الدراسة -إعداد الباحث.

العوامل	السياسات
الاقتصادية والبيئية	المحافظة على الأراضي الزراعية من خلال الأنماط الإسكانية الملائمة
	إتباع سياسة التكتيف السكاني للحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية
الاجتماعية	اختيار الأنماط السكنية الريفية المقبولة اجتماعيا
	توافر الخدمات الاجتماعية العامة
العمرانية	ملائمة الأنماط السكنية للطبيعة الريفية
	اختيار الأنماط السكنية الريفية على حساب الأنماط الحضرية
	وضع معايير إسكانية ريفية (المساحات ،نسب البناء، الارتفاع)
	توفر النقل و الخدمات العامة



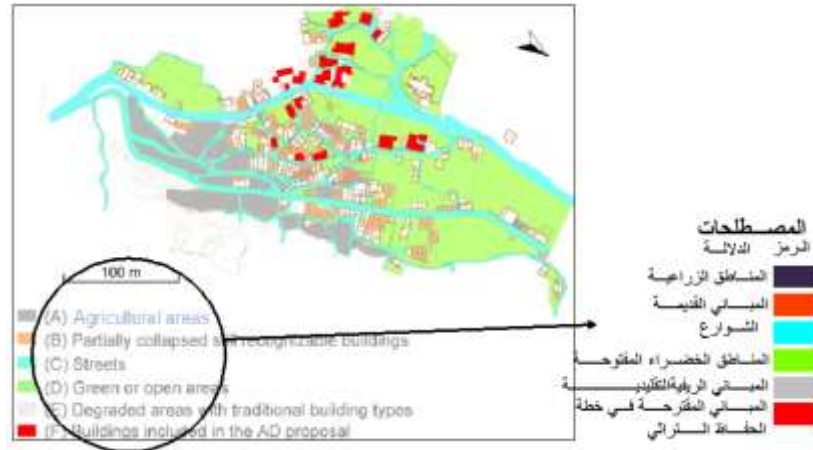
الشكل (2) المخططات التنظيمية(العمرانية) لقرى منية بني موسى وسنهور [10]

## 2-2- التجربة الايطالية في مجال تخطيط القرى والتجمعات الريفية [11]:

### الموقع: The po valley of the Northern Neoth Italy( Aosta Lingua Trento)

يضم وادي نهر بو السهل الايطالي الشمالي مجموعة من القرى البسيطة (أوستا، ليغوريا، ترينتو) التي لم تغيرها يد الإنسان وتعد من أغنى المناطق الزراعية في ايطاليا. أكثر من ثلثي السكان فيها من الطبقة المتوسطة ويعملون بالزراعة والصناعات الخفيفة الملحقة بها(صوف، حرير). ثلاثة أرباع مساحة مزارعها لا تتجاوز/5/هكتار وتشتهر بزراعة العنب والزيتون والحمضيات ثم التفاح والبندورة والبطاطا وذلك حسب الإنتاجية وقيمتها من الدخل، إضافة إلى تربية الحيوانات من أبقار و دواجن. بيوت هذه القرى تقليدية بنيت جميعها على نمط واحد فجانها سميكة ومبنية من الحجارة الضخمة، نلحظ في وسط البلدة القديمة الشوارع الضيقة(الأرقة)التي كانت تخدم إسطبلات الخيل خلف المساكن.

انطلق التخطيط من مبدأ الحفاظ على الخضرة والثروات الطبيعية باعتبارها مسألة اقتصادية واجتماعية حيث تم تحديد استعمالات الأراضي بما يلي (الشكل 3):



شكل (3) استعمالات الأراضي في الريف الايطالي المصدر [12]

- المنطقة السكنية (مركز البلدة القائمة): تم الحفاظ فيها على النسيج القائم باعتباره ثروة وطنية وقيمة إنسانية واستملاك أجزاء من الأحياء القديمة المهترئة وإعادة تقسيمها وفق نمط معماري يتناسب مع الطراز التقليدي؛ حيث يلاحظ فيها كافة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية من خدمات تعليمية وصحية تجارية ودينية. حدد عدد الطوابق فيها ب(1-3) طابق حسب كل استخدام (الشكل 4).

- المناطق الريفية (Rural areas): تحصر توسع القرى في امتداداتها المباشرة وتمنع بعثرة المباني في المناطق الزراعية. تم فيها إحداث قطع أراضي لمنازل منفردة مستقلة تتراوح مساحتها من (1500-2000) م<sup>2</sup> ونسبة بناء تتراوح بين (8-10)% مع الحرص على تناغم النسيج المبني الجديد بمواده وألوانه مع النسيج القائم في مركز القرية وتم تحديد عدد الطوابق فيها بما يتناسب مع الطابع الريفي ب(1-2) طابق (الشكل 5).



الشكل (4) مركز البلدة - Google Earth Pro الشكل (5) المناطق الريفية [13]

- المناطق الزراعية (Agricultural areas): حصر استعمال تلك الأراضي للغايات الزراعية دون غيرها من خلال تعزيز الملكيات الزراعية (5000م<sup>2</sup> وما فوق) ونسبة بناء 5% للسكن فقط تضاف لها نسبة 10% في حال أضيفت فعاليات زراعية وإنتاجية مختلفة. حدد عدد الطوابق فيها بما لا يتجاوز الطابقين.



- **المناطق الطبيعية (Natural areas):** تشمل الغابات والمحميات والمناطق الحراجية ويتم فيها حماية كافة المساحات والمحافظة عليها وعدم البناء عليها مطلقاً. رافق ذلك تأمين شبكة متكاملة من الطرق المحلية والرئيسية ضمن البلدة تربطها مع المناطق الريفية والطبيعية المحيطة بها. من خلال تحليل هذه التجربة تبين أنه تم توزيع استعمالات الأراضي والأنشطة الرئيسية اعتماداً على:



شكل (6) النسيج العمراني في الريف

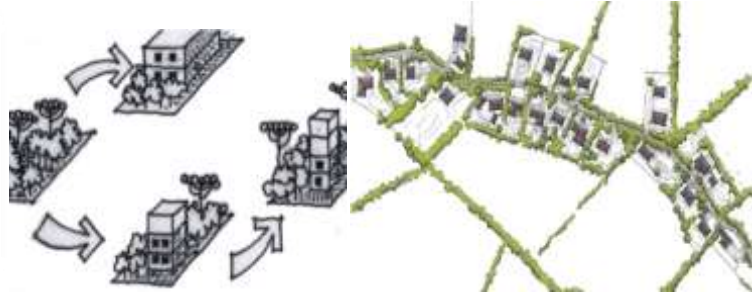
الإيطالي [14]

- **العوامل الاجتماعية:** تمثلت بالعادات والتقاليد الاجتماعية وما تحمله من موروث اجتماعي من خلال المحافظة على النسيج العمراني التقليدي (النمط المعماري للأبنية، الشوارع والممرات الضيقة في بعض القرى)، (شكل 6) والحرص على أن يكون النسيج العمراني الجديد متوافقاً مع النمط التقليدي من حيث مواد البناء والمفردات المعمارية. المباني الموجودة هي أساساً مكان الحياة، والإتشاءات الحديثة يجب أن ترتبط بشكلها العام للحفاظ على العادات والتقاليد الموروثة، وبذلك تحولت القرى إلى مقاصد سياحية.

- **العوامل الاقتصادية:** من خلال دراسة القاعدة الاقتصادية وتحديد ذات الأهمية الإستراتيجية ودراسة مصادر تنوع الدخل والقوى العاملة وبناءاً عليه تم تحديد استعمالات الأراضي والأنشطة الملائمة لكل منطقة فتحوّلت القرى بذلك إلى مراكز اقتصادية (زراعية، سياحية).
- **العوامل العمرانية:** جاء منهاج الوجائب العمرانية ونظام البناء المفروض ملائماً للنشاط الاجتماعي والاقتصادي في هذه القرى (مساحة المقسم ونسبة البناء المفروضة تسمح بممارسة النشاط الزراعي وبما يتناسب مع رغبات السكان وتحقق الارتباط الأمثل بين المسكن والأرض)، (الأشكال 7 و 8 و 9).



شكل (8 و 9) النشاط الزراعي ضمن المقاسم السكنية



شكل (7) مساحات المقاسم ونسب البناء فيها- [15]

### تجربة التخطيط الريفي المستدام في أمريكا [16]:

**الموقع:** قرية نيويورك القديمة شمال مقاطعة برلنغتون ولاية نيويورك (جائزة التخطيط المتميز في مؤتمر الرابطة الأمريكية للتخطيط 27 نيسان 2004 واشنطن، جائزة التميز البيئي للحماية والمحافظة على الفضاء المفتوح لعام 2003، وهي عبارة عن تجمع ريفي بمساحة 5438.97 هكتار، تضم 924 وحدة سكنية، وتيرة بناء المساكن الجديدة في القرية بطيئة بمعدل 13 وحدة في السنة منذ عام 1990 يبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة فيها 2,78 فرد، العمل الأساسي لسكان هذه القرية هو الزراعة وتربية الخيول.

وضعت الدولة خطة مبتكرة وسنت قوانين لتوجيه النمو في القرية، الهدف الأساسي للمبادئ التخطيطية الجديدة: الحفاظ على التراث الزراعي وذلك من خلال التأكيد على أن الأرض مورد متجدد يجب أن يستخدم بفعالية (الاستدامة) والحفاظ على المساحات المفتوحة والمزارع والموارد الطبيعية. تم تحديد مساحة المخطط بعد تحليل الموقع على أساس التوافق مع استخدامات الأراضي المجاورة وذلك من خلال (شكل 10):

- تقسيم القرية إلى قطاعات مختلفة حسب طبيعة الأرض الزراعية وإنتاجيتها (العامل الاقتصادي) حيث وضعت تقسيمات تؤمن استمرارية الاستخدامات الزراعية للأرض لتأمين الضغط المتزايد في السوق نتيجة النمو التجاري في وسط ولاية نيوجرسي.
- الحفاظ على البلدة القائمة وربطها مع المناطق الزراعية المحيطة.
- اعتماد نمط المساكن المنفصلة حيث تتضمن المنطقة السكنية في الأراضي الزراعية (المساحة المخصصة للسكن، أماكن للنشاطات الزراعية، أماكن تربية الحيوانات، المخازن وملحقاتها).
- تأمين استمرارية المناظر الطبيعية بوضع معايير للمساكن والمنشآت الأخرى الزراعية بحيث لا تغطي على البيئة الطبيعية بالاستناد للعامل الاجتماعي والاقتصادي.
- مركز القرية متعدد الاستخدامات من خدمات تجارية، تعليمية، ترفيهية، والخدمات الخاصة بالأنشطة الزراعية التي لا تؤثر على البيئة الطبيعية، ويتم ربطه مع المناطق الريفية بممرات المشاة للحفاظ على المسارات الطبيعية مع الأحياء القديمة بغرض تخفيف المسافة المرورية ضمن البيئة الطبيعية .
- تحديد مساحات الشوارع، المساحات المفتوحة، المنطقة التجارية، مواد البناء والألوان وفق مرسوم خاص بها.



شكل (10) المخطط التنظيمي ومساحات المقاسم ونسب البناء فيها-[17]

#### من تحليل هذه التجربة يتبين:

- تميز المخطط العام والمخططات التفصيلية بتلبية تطلعات المجتمع المحلي الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية لأنها جاءت نتيجة عمل توافقي.
- اقتصادياً: تعزيز القوة الاقتصادية من خلال تشجيع النشاط الزراعي والصناعات الملحقة به إضافة للأنشطة الحرفية والتقليدية وتجسيدها في مخطط استعمالات الأراضي، وبعتماد الأنماط السكنية الموافقة لهذا النشاط وتحديد مواقعها.
- اجتماعياً: تمكين السكان المحليين من القيام بدورهم في تحديد مشاكلهم وإبداء آرائهم في عملية التخطيط مما ساهم في تعزيز انتمائهم والتزامهم باستعمالات الأراضي المحددة في المخطط العام.

مما سبق ذكره، يساعد تحليل بعض التجارب العالمية في تخطيط التجمعات الريفية في حصر مجموعة العوامل التي أخذت بعين الاعتبار عند إعداد المخططات التنظيمية (الجدول 2):

الجدول(2)ميررات العوامل الأساسية للمخططات التنظيمية لبعض التجارب العالمية[إعداد الباحث]:

العامل	التبرير
اقتصادي	تحديد استعمالات الأراضي والأنشطة الملائمة لها بناء على دراسة القاعدة الاقتصادية والنشاط الاقتصادي للقرى
اجتماعي	وضع خطط مستقبلية تناسب خصائص وعادات وتقاليد المجتمع الاجتماعية
العمراي	إعادة تأهيل المناطق التي تشكل إرثا تاريخيا بما يتناسب مع وظيفتها وضع نظام ضابطة بناء يحافظ على الطابع والإرث العمراني للقرى تغيير أنظمة ضابطة البناء وتعديلها بما يتناسب مع رغبات السكان ( اجتماعيا واقتصاديا) ويعزز الإرث الثقافي الحضاري العمراني

يمكننا استنادا لما تقدم استخلاص بعض المعايير التي يمكن اعتمادها في تقييم المخططات التنظيمية للتجمعات الريفية كما يلي:

- الاقتصادية: تحديد النشاط الاقتصادي للتجمع الريفي (زراعي، حرفي، سياحي) وتحديد مساحات قطع الأراضي والموقع الأمثل ونوعية الإشغال عليها وفقا لما تنتجه وبما يساهم في التحديد الأمثل لاستعمالات الأراضي والأنماط السكنية.
- الاجتماعية: تعزيز وإظهار الهوية الثقافية والتاريخية والحفاظ على العادات والتقاليد السائدة في هذه التجمعات من خلال النسيج العمراني والطراز السكني المتوافق مع النمط الريفي بمفرداته العمرانية ونمط المساكن ومساحتها المقبولة اجتماعيا مما يساهم في تحقيق الارتباط الفعال بالحيز المكاني .
- العمرانية: - سيطرت المساحات الخضراء على بنية التجمع الريفي؛ فالمناطق التي يسمح بالبناء عليها يجب ألا تتجاوز 35% و بالتالي المناطق الخضراء يجب ألا تقل نسبتها عن 65% من مساحة التجمع الريفي .
- تعزيز نمط المسكن الريفي(الوحدات السكنية الريفية)على حساب الأنماط الحضرية(المساكن الحديثة) والذي يعد ترجمة للحالة الاقتصادية والاجتماعية وأسلوب الحياة المعيشية للمزارعين وسيادة حرفة الزراعة.
- تنوع في توزيع الوحدات السكنية وأنماطها من خلال مساحة المقسم ونسب البناء وعدد الطوابق وارتفاعات المباني بما يتلاءم مع خصائص وبنية المجتمع الريفي .
- تأمين الخدمات العامة الريفية الاجتماعية والاقتصادية من تعليمية وصحية وتجارية وترفيهية إضافة إلى الأماكن المخصصة لممارسة الأنشطة الريفية وربطها بشبكة طرقية لتأدية دورها في خدمة النشاط الريفي بالشكل الأمثل.

## النتائج والمناقشة:

تم اختيار حالتين دراسيتين مختلفتين من حيث الطبيعة الجغرافية: قرية المتن ذات الطبيعة الجبلية وقرية الشامية ذات الطبيعة السهلية وذلك نظرا للمزايا التي تختص بها كل قرية عن غيرها بما في ذلك العوامل الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

**أولاً: قرية المتن:** قرية صغيرة تقع على بعد 40 كم عن مركز محافظة اللاذقية و7 كم عن مركز مدينة القرداحة، تتميز بطبيعتها الجبلية، يبلغ ارتفاعها عن سطح البحر 600 م، معظم السكان فيها من ذوي الدخل المحدود والمتوسط يعملون بالزراعة والبعض الآخر في الوظائف الحكومية بلغ عدد سكانها حسب تعداد 2004/ 3048 نسمة [18]. بدأت القرية بتجمع صغير من المنازل المتلاصقة يحيط بها الأراضي الزراعية وتتصل بطريق رئيسي مع بقية القرى المجاورة فهي بذلك نموذجاً للقرى الريفية التقليدية. بدأت التغيرات تظهر في بنية القرية بعد نهاية عصر الإقطاع حيث أخذت حركة البناء والتشييد تزداد وبتوسع نطاقها خارج النواة القديمة باتجاه الأراضي الزراعية.

- **المخطط التنظيمي للقرية:** وضع أول مخطط تنظيمي للقرية عام 1997 حيث بلغ عدد سكانها آنذاك حوالي 2561 نسمة ومساحة الكتلة المبنية 9/هكتار، تم تحديد استعمالات الأراضي ومساحتها باعتماد كثافة سكانية قدرها 60 نسمة/هكتار، وبذلك أصبحت مساحة المخطط بالكامل 53/هكتار (شكل 11).



شكل (11) المخطط التنظيمي لقرية المتن - [19] - إعداد الباحث

الدراسة التحليلية: وفقاً للمعايير السابقة التي تم اعتمادها لتقييم المخططات التنظيمية يلاحظ:

**1- الجانب الاقتصادي:** تمت دراسة المخطط التنظيمي للقرية دون الاستناد للقاعدة الاقتصادية والنشاط الاقتصادي الزراعي علماً بأن القرية تتدرج ضمن القرى الزراعية التي تشتهر بزراعة الزيتون والتبغ فمعظم الأراضي ضمن المخطط زراعية (مزرعة بالزيتون والتبغ)، وما تبقى منها أراضي خالية يمكن استغلالها كمناطق سكنية (شكل 12)، و(الجدول 3).

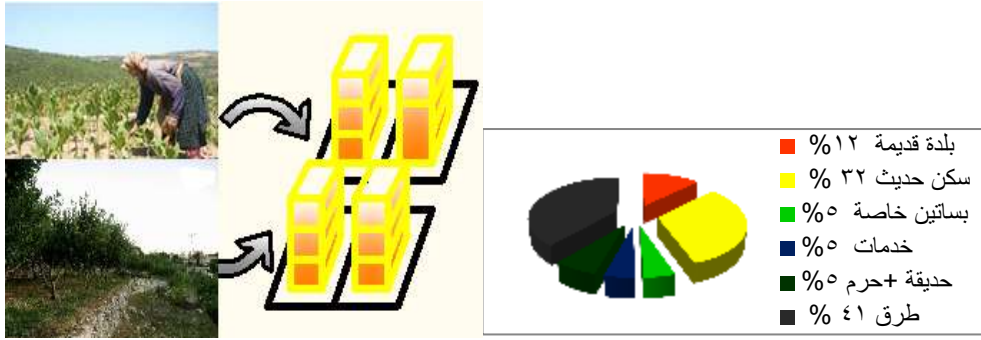


شكل (12) استعمالات الأراضي الزراعية ضمن المخطط التنظيمي لقرية المتن - [19] - إعداد الباحث

الجدول (3) يوضح نوعية المزروعات ونسبتها من المخطط [إعداد الباحث] .

نوع الزراعة	المساحة الملحوظة على المخطط /هـ	النسبة المئوية
زيتون	16.7	31.5 %
تبغ	7.3	13.9 %
زيتون وتبغ	3.1	5.9 %
أرض خالية	3.8	7.2 %

معظم الأراضي في المخطط التنظيمي زراعية تحولت بشكل كامل إلى زونات مخصصة للسكن الحضري الطابقي وارتفعت نسبته مقارنة مع بقية الاستعمالات السكنية الأخرى (السكن الزراعي) علماً بأن المخطط لتجمع ريفي زراعي ساهم هذا بفقدان الارتباط بين المسكن والأرض؛ وبالتالي عدم مراعاة العامل الاقتصادي والنشاط الاقتصادي للسكان (الأشكال 13 و 14) .



شكل (13) نسب الاستعمالات في المخطط - إعداد الباحث شكل (14) فقدان الارتباط بين المسكن والأرض - إعداد الباحث

**2- الجانب الاجتماعي:** لم تتم مراعاة الثقافة الاجتماعية والخصائص السكانية رغم تميزها بالنسبة للمحيط ولم تحدد الموارد التاريخية الموجودة في القرية رغم أهميتها وإمكانية تفعيلها كشكل من أشكال السياحة البيئية؛ فظهرت الأنماط العمرانية الحضرية الغير منسجمة مع الطابع الريفي من حيث النسيج العمراني والتشكيل الفراغي؛ ومن حيث مساحة المقاسم التي لا تتجاوز/300-600م<sup>2</sup> وهي غير ملائمة اجتماعياً لطبيعة الفعاليات والأنشطة الاجتماعية والإنتاجية للسكان والتي تتطلب مساحات إضافية لممارسة هذه الأنشطة؛ مما أدى ذلك إلى انقطاع العلاقات الاجتماعية بين السكان أنفسهم وبين أماكن عملهم.

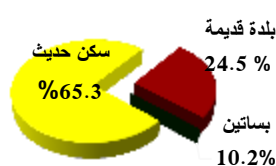
**3- الجانب العمراني:** - لم يوضح منهاج الوجائب العمرانية وأنظمة ضابطة البناء الحفاظ على الطابع العمراني الريفي وإنما عمل على تقسيم الأراضي إلى مقاسم بمساحات تماثل المساحات المعتمدة في المدن وينسب بناء مرتفعة أدت إلى تحول القرية ذات الطابع الزراعي إلى بلدة بكثافة عمرانية وسكانية عالية (الجدول 4).

- المناطق الخضراء والزراعية تحولت إلى كتلة سكنية مبنية بالكامل إلى حد ما فالنسبة العظمى من الأراضي في المخطط تحولت إلى شرائح سكنية بنمط حضري (سكن حديث) وانخفضت نسبة السكن الزراعي (البساتين الخاصة) وتكاد تكون معدومة مقارنة مع الأنماط السكنية الحضرية (الأشكال 15-16).



الجدول (4) منهاج الوجائب العمرانية -المخطط التنظيمي[18]- إعداد الباحث

نسبة البناء %	الوجائب			مساحة المقاسم/ 2م	الرمز
	خلفية	جانبيهة	أمامية		
50 %	4	-	-	250-150	بلدة قديمة
35 %	3	3	3	600- 300	سكن حديث
6 %	5	5	5	2000	بساتين خاصة



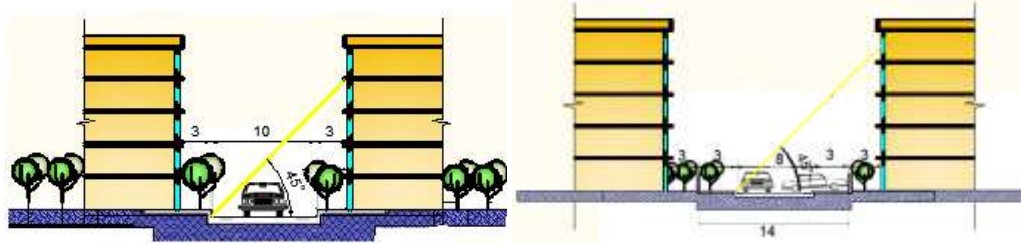
شكل (15) تحول المقاسم إلى كتل مبنية - إعداد الباحث شكل (16) الاستعمالات السكنية في المخطط - إعداد الباحث

- زيادة الكثافة السكانية بشكل غير مدروس وبأعداد تفوق بأضعاف العدد المستقبلي المتوقع للسكان عند إعداد المخطط التنظيمي؛ ساهم في هدر الأراضي الزراعية وتحول القرية إلى كتلة عمرانية حضرية يتضح ذلك من خلال إجراء مقارنة للزونات المخصصة للسكن الحديث وسكن البلدة القديمة في المخطط التنظيمي مع نفس الزونات في مخطط استعمالات الأراضي الزراعية (شكل 12) في الوضع الراهن نجد أن هناك فرق واضح في عدد السكان الذي يسمح المخطط باستيعابهم /19614/ نسمة مقارنة مع العدد المستقبلي للسكان والذي تم إعداد المخطط التنظيمي بناء عليه والبالغ /4903/ نسمة (الجدول 5).

الجدول (5) توزع السكان في المخطط التنظيمي-إعداد الباحث

عدد السكان المستقبلي المتوقع والمبني عليه المخطط	عدد السكان/ن الذي يسمح باستيعابهم في		متوسط مساحة المقسم	المساحة في مخطط استعمالات الأراضي	المساحة في المخطط التنظيمي/ هـ	الرمز
	مخطط استعمالات الأراضي	المخطط التنظيمي				
4903	3360	5031	300	5	7.5	سكن بلدة قديمة
	11275	14573	450	16.9	21.9	سكن حديث
	14635	19614	-	21.9	29.4	المجموع

- ارتفاعات الأبنية وعدد الطوابق المفروضة (5 طابق للسكن الحديث) لا تتناسب مع الطبيعة الجبلية ومع طبيعة المجتمع الريفي الذي يغلب على مساكنه الطابق الواحد أو طابقين كحد أقصى كما أن تعميم الارتفاعات على كامل شرائح المخطط ودون مراعاة لعروض الشوارع انعكس سلباً على النسيج العمراني والطبيعة الريفية (شكل 17).



شكل (17) ارتفاعات الأبنية - إعداد الباحث

- الخدمات الاجتماعية: لم نلاحظ في المخططات التنظيمية مساحات مخصصة للفعاليات والنشاطات الاجتماعية والترفيهية والاقتصادية بالرغم من الطبيعة المتميزة للقرية وتوفر المناطق المفتوحة حول وداخل القرية وإنما لحظت مساحات مخصصة للخدمات الاجتماعية الصحية والتعليمية والإدارية تفوق المساحات المطلوبة ومع ذلك لم ينفذ أي من هذه الخدمات واقتصرت على المدرسة القائمة (شكل 18).



شكل (18) الخدمات الاجتماعية في المخطط [19]- إعداد الباحث

- شبكة الطرق: لحظ على المخطط وجود شبكة من الطرق التنظيمية الرئيسية والفرعية تغطي معظم أنحاء القرية (شكل 19)، وبمساحة تفوق بكثير المعايير التخطيطية المعتمدة حيث بلغت نسبة مساحتها (41%) من مساحة المخطط ومعظمها غير منفذ على أرض الواقع مع استحالة تنفيذ بعضها الآخر بسبب الطبيعة الطبوغرافية الجبلية والجدوى الاقتصادية (الأشكال 20-21).



شكل (19) مخطط الطرق لقرية المتن [19]- إعداد الباحث



شكل (20) الطرق في القرية - الباحث

شكل (21) استحالة تنفيذ بعض الطرق - الباحث

**ثانياً: قرية الشامية:** من القرى الساحلية الجميلة تقع على بعد 15/كم عن محافظة اللاذقية تتميز بطبيعتها السهلية وإطلالتها على البحر المتوسط تعتبر من القرى الزراعية في المحافظة والتي تشتهر بزراعة الحمضيات والزيتون إضافة إلى بعض أنواع الفواكه، الكتلة المبنية للقرية أخذت شكل القرى التقليدية المتعددة الأنوية، بالرغم من بعض الزوائد والأطراف الممتدة هنا وهناك، وتميزت بصغر مساحتها/5هكتار وبالكثافة السكانية المنخفضة والنسيج العمراني المتشعب التقليدي. بدأت التطورات تظهر على القرية بعد نهاية عهد الإقطاع وشملت انفتاحاً اجتماعياً وتعليمياً وتوسعاً عمرانياً باتجاه الأراضي الزراعية فتغيرت بنية ونمط النسيج العمراني وظهرت الأنماط العمرانية الانتقالية بين الحضرية والريفية بخصائص تختلف عن العمران القديم.

**المخطط التنظيمي للقرية:** وضع أول مخطط تنظيمي للقرية عام 1997 حيث بلغ عدد سكانها آنذاك /2250/ نسمة [10] تم فيه تحديد استعمالات الأراضي باعتماد كثافة 60نسمة/هكتار فبلغت بذلك مساحة المخطط /75/هكتار (شكل22)، الجدول(6)، ويتم الآن دراسة توسع للمخطط التنظيمي المذكور.





شكل (22) المخطط التنظيمي لقرية الشامية [19] - إعداد الباحث

الجدول (6) يوضح نسب الاستعمالات في المخطط - إعداد الباحث

النسبة المئوية	المساحة / هكتار	الرمز
3.2 %	2.4	بلدة قديمة
28.3 %	21.2	توسع بلدة
38.3 %	28.7	سكن حديث
4 %	3.1	مباني حكومية
2.2 %	1.6	مناطق خاصة
2 %	1.5	مناطق خضراء
22 %	16.5	طرق

الدراسة التحليلية: اعتمادا على المعايير السابقة الذكر يتبين الآتي:

1- الجانب الاقتصادي: تصنف القرية ضمن القرى الزراعية فمعظم سكانها يعملون بالزراعة حيث يبلغ عدد سكانها حسب إحصائيات 2010 /3725/ نسمة وعدد الأسر فيها /672/ أسرة، يعمل بالزراعة منهم /580/ أسرة ما يعادل 86% من عدد السكان، المساحة العظمى من القرية هي أراضي زراعية مستثمرة 82% منها مزروعة بالحمضيات والزيتون (الجدول 7).

الجدول (7) يوضح نوعية المزروعات ونسبتها من مساحة القرية - إعداد الباحث

النسبة المئوية	المساحة / دونم	النوع
65 %	10711	حمضيات
17 %	2906.7	زيتون
8 %	1602	أراضي غير مزروعة

تمت دراسة المخطط دون التعرف على المقومات الاقتصادية الزراعية للقرية فتوجه النمو العمراني باتجاه الأراضي الزراعية المنتجة؛ واقتطعت مساحات كبيرة منها لصالح السكن الحضري (شرائح سكنية بنمط حديث) على حساب الأنماط السكنية الزراعية (الجدول 8).

الجدول(8) يوضح نسب الاستعمالات السكنية الحضرية مقابل الزراعية في المخطط التنظيمي- إعداد الباحث

نوع الاستعمال	المساحة /هـ	نسبة مئوية
السكن الحضري	52.3	69.8%
بساتين خاصة	1.6	2.2%

بإجراء مقارنة للمخطط التنظيمي مع الوضع الراهن نجد أن 35% من مساحته هي أراضي زراعية لا تزال غير مشغولة بالسكن وهي ستحول إلى مقاسم سكن حديث بمساحة لا تتجاوز / 800م<sup>2</sup> وبكثافة بنائية وسكانية عالية وهذا لا يتوافق مع النشاط الاقتصادي الزراعي للقرية (الأشكال 23-24).



شكل(23) الاستعمالات الحالية في المخطط- إعداد الباحث شكل(24) نسبة الأنماط السكنية من مجموع السكن-إعداد الباحث

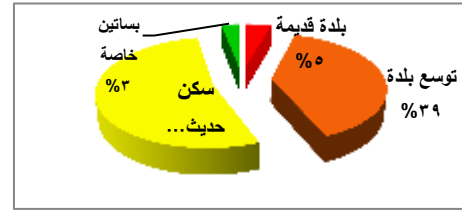
**2- الجانب الاجتماعي:** لم يتم إجراء دراسة شاملة لعدد السكان المستقبلي الحقيقي، مما نتج عنه عدم مراعاة للظروف الاجتماعية والاقتصادية للقاطنين ولطبيعة العلاقات الاجتماعية فيها؛ فالنسيج العمراني التقليدي تم استبداله بنمط السكن الحضري (الأشكال 25-26)، واختفت المساحات المخصصة للعملية الإنتاجية ضمن المقاسم السكنية وتم إلغاء الفراغات التي تشكل مكانا للالتقاء والتواصل الاجتماعي لاسيما في الأعياد والمناسبات الاجتماعية .



شكل (25) النمط العمراني التقليدي قرية الشامية -الباحث شكل (26) النمط العمراني الجديد لقرية الشامية- الباحث

**3- الجانب العمراني:** أدى ارتفاع نسبة الأنماط العمرانية الحضرية المفروضة في المخطط التنظيمي إلى حدوث خلل واضح في تجانس البيئة العمرانية الريفية، فالنمط السكني المدني الذي يفرضه المخطط بعيد كل البعد عن النمط السكني الريفي الذي يتطلب مساحات إضافية في المقاسم مخصصة للخدمات الزراعية والإنتاج الزراعي (شكل 27) ، (الجدول 9-10).

النسبة المئوية	المساحة / هكتار	
3.19%	2.3968	بلدة قديمة
28.29%	21.2247	توسع بلدة
38.27%	28.7081	سكن حديث
69.77%	52.3296	لمجموع
2.17%	1.6331	بسائين خاصة

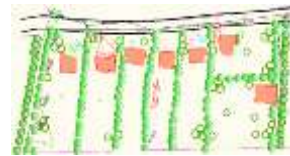
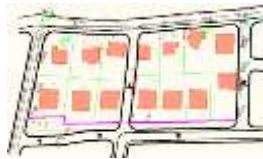


شكل (27) نسب الأنماط السكنية من مجموع السكن في المخطط - إعداد الباحث الجدول (9) نسب الأنماط السكنية في المخطط - إعداد الباحث

يوضح الجدول (10) مساحة المقاسم ونسب البناء المعتمدة لكل استعمال (منهاج الوجائب العمرانية) [19].

عدد الطوابق	نسبة البناء %	الوجائب			مساحة المقاسم / م <sup>2</sup>	الرمز
		خلفية	جانبيهة	أمامية		
3	70%	-	-	-	200-70	بلدة قديمة
4	40%	5	3	5	600-300	توسع بلدة
5	35%	5	3	3	800-400	سكن حديث
-	6%	5	5	5	2000	بسائين خاصة

-مساحات المقاسم ونسب البناء فيها حولت القرية إلى كتلة عمرانية حضرية بعيداً عن شكل وتكوين التجمع الريفي (الأشكال 28-29).



شكل (28) مساحة المقاسم ونسب البناء قبل التنظيم - إعداد الباحث شكل (29) مساحة المقاسم ونسب البناء بعد التنظيم - إعداد الباحث

- ارتفاع نسبة السكن في المخطط على حساب المناطق الخضراء بنسب تفوق بكثير المعايير التخطيطية (الجدول 11-12).

الجدول (11) يوضح نسبة السكن في المخطط التنظيمي - إعداد الباحث.

نمط السكن	المعايير التخطيطية المعتمدة في سورية		المعايير التخطيطية الأكاديمية		النسبة في المخطط	المساحة هكتار
	%	م <sup>2</sup> / شخص	%	م <sup>2</sup> / شخص		
السكن	55-45		35		71.92	53.94
بلدة قديمة	-		-		3.19	2.39
توسع بلدة	-		-		28.29	21.22
سكن حديث	-		-		38.27	28.7
بسائين خاصة	-		-		2.17	1.63

يوضح الجدول (12) مقارنة نسبة السكن والكتلة المبنية المرتفعة (71.92%) والذي ينبغي ألا تزيد نسبتة عن 35% من مساحة المخطط مقارنة مع المساحات الخضراء التي ينبغي ألا تقل عن 65% من مساحة المخطط [الباحث]

المنطقة	المعايير التخطيطية المعتمدة في سورية		المعايير التخطيطية الأكاديمية		النسبة في المخطط	المساحة هكتار
	%	م <sup>2</sup> / شخص	%	م <sup>2</sup> / شخص		
السكن	55-45	-	35		71.92	53.94
المناطق الخضراء	-	4-1	11-8	15-7	4.04	3.028

- الخدمات الاجتماعية والاقتصادية: لم تخصص في المخطط التنظيمي مساحات للفعاليات الاجتماعية والاقتصادية واقتصرت على المساحة المخصصة كملاعب ولكنها غير ملائمة من حيث الموقع والتخديم، وعلى بعض الحدائق البعيدة المتناثرة وبمساحات لا تتناسب مع الطبيعة الريفية. من الملاحظ اختفاء الساحات والفراغات التي كانت تخصص للاجتماعات والاحتفالات المختلفة، في حين خصصت مساحات للخدمات الاجتماعية من صحية وتعليمية وإدارية تفوق المساحات المطلوبة ومع ذلك لم ينفذ أيًا منها (الجدول 13).

الجدول (13) يوضح الخدمات الاجتماعية ونسبها في المخطط - إعداد الباحث

نوع المبنى	المساحة المطلوبة / هـ	المساحة في المخطط / هـ	المساحة المنفذة / هـ	النسبة المئوية من المخطط
روضة أطفال	0.2	0.35	-	0.66 %
تعليم أساسي	0.47	0.47	0.47	0.88 %
تعليم ثانوي	0.51	0.58	-	1.09 %
إداري	0.16	0.41	-	0.54 %
صحي	0.16	0.26	-	0.34 %
ديني	0.16	0.29	-	0.38 %

- شبكة الطرق: يلحظ على المخطط وجود شبكة من الطرق الرئيسية والفرعية ولكنها غير مرتبطة مع بعضها البعض، كما أنه لا توجد مسارات واضحة تربط بين مركز القرية والأراضي الزراعية والمناطق الخضراء حول القرية، ومعظم الطرق التنظيمية غير منفذة، والمنفذ منها هي طرق قائمة ولكن بعروض أقل من الملحوظة على المخطط (شكل 30).



شكل (30) مخطط الطرق [19]-إعداد الباحث

- بعد دراسة العوامل المؤثرة على المخططات التنظيمية لقرتي المتن والشامية نجد أنها تشترك فيما يلي:
- **جغرافية الموقع:** تميزت بعدم مراعاة الموقع الجغرافي والطبيعة الطبوغرافية (قرية المتن الجبلية، وقرية الشامية ذات الطبيعة السهلية) وبالتالي لم يوجه التوسع العمراني بناء على الخصائص الجغرافية وعلى الدراسة الحقيقية للثروات الطبيعية وإنما تم التعامل مع المنطقة تخطيطياً وكأنها مستوية وغير صالحة للزراعة فهي مناسبة للسكن فقط.
  - **اقتصادياً:** اشتركت المخططات بعدم وجود دراسة شاملة متكاملة للإمكانيات الاقتصادية للموارد الأساسية ليتم المحافظة عليها وتعزيزها، حيث أن الأنماط السكنية المقترحة لا تخدم التنمية الزراعية والاقتصاد الزراعي.
  - **اجتماعياً:** لم تراعي المخططات السابقة الثقافة الاجتماعية والخصائص السكانية للسكان ولم تتواجد دراسة دقيقة لعدد السكان المستقبلي المتوقع لهذه القرى والذي يمكن أن تتحملة الموارد الاقتصادية والاجتماعية؛ حيث قسمت القرية إلى شرائح سكنية حضرية غير ملائمة للمجتمع الريفي انعكست عمرانياً على مورفولوجيا القرى.
  - **عمرانياً:** لم يهتم المخطط بمركز القرية الأصلي وتم العمل بمنهاج وجائب عمرانية ونظام ضابطة بناء حديث لم يحافظ على الهوية العمرانية التراثية المميزة للريف؛ وأهملت النواحي المعمارية لاسيما المتعلقة منها بالطرز المعمارية، ويقابل ذلك الاهتمام ب: الكثافة، عدد السكان، المساحة، استعمالات الأراضي.

## الاستنتاجات والتوصيات:

### الاستنتاجات:

- 1- عدم وجود قوانين وأسس تخطيطية خاصة بإعداد المخططات التنظيمية للريف وإنما يتم العمل بالقوانين والأسس التخطيطية الخاصة بإعداد المخططات لأي تجمع عمراني حضري أو ريفي على السواء.
- 2- تعاني القرى المدروسة كمعظم القرى في الساحل السوري من قصور في مخططاتها التنظيمية نتيجة غياب البعد الاقتصادي والاجتماعي عند تخطيطها، وقد تجلى ذلك في العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية التي ساهمت في إحداث خلل كبير في العلاقة بين المسكن والأرض وفي إحداث تحولات جذرية في بنية القرية.
- 3- تمثل القرى والتجمعات الريفية المنظمة عدة نماذج تتباين فيها الخدمات وتلبية المتطلبات الإنسانية إلا أن مخططاتها التنظيمية رتيبة متكررة تهتم باستعمالات الأراضي (سكن، خدمات اجتماعية، طرق) وتتجاهل المتطلبات الأخرى الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- 4- أحدثت مخططات تنظيمية لمعظم القرى والتجمعات الريفية دون مراعاة العوامل المتميزة لهذه التجمعات وهي إن وجدت ذات تأثير سلبي، ومعظمها ساعد على:

- إهمال التراث العمراني والاجتماعي والاقتصادي المميز لهذه القرى وتحويلها إلى بيئة عمرانية حضرية مستهلكة اقرب ما تكون للمدينة.
- إخلال التجانس العمراني المميز للريف من خلال تحويل مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية ذات الإنتاج والمردود العالي إلى سكن بنمط حضري (سكن حديث) كبديل للمنزل الريفي الذي يعد انعكاساً لطبيعة الحياة الريفية وللنشاط الريفي فيها.
- الإخلال بالطابع العام للبيئة الريفية من الكثافات العالية، مساحات المقاسم، ارتفاعات الأبنية، الفراغات العامة، الطرق، الخدمات الاجتماعية وغيرها .

#### التوصيات:

- 1- إعادة صياغة الأسس التخطيطية و القوانين الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية للقرى والتجمعات الريفية والاهتمام بهيكلتها في ضوء ما تتمتع به هذه التجمعات من عوامل متعددة اقتصادية اجتماعية وعمرانية وتطويرها لتتنصف بالمرونة والملائمة لجميع العوامل المؤثرة بهذه القرى والتجمعات.
- 2- تطوير وتفعيل القرارات والبلاغات التي تساهم في الحد من تغيير معالم وشكل الأرض الطبيعية ومورفولوجيتها ومن تراجع نسب الأراضي الزراعية، وذلك من خلال الاستخدام الفعال لأراضيها اجتماعيا واقتصاديا بدلاً من التعدي على هذه القرى لإقامة الأبنية وشق الطرقات.
- 3- اعتماد المدخل الاجتماعي والاقتصادي كأساس لعمليات التخطيط من خلال الدراسات الاجتماعية والاقتصادية للسكان لأنها المعبر الحقيقي عن الاحتياجات الفعلية للمجتمع الريفي ولقدرة الموارد الطبيعية والاجتماعية فيه.
- 4- إبراز النشاط الوظيفي الرئيسي للقرية في نوعية ونموذج العمران المستهدف سواء كانت قرية زراعية أو قرية للثروة الحيوانية أم للصناعات البيئية والسياحة البيئية.
- 5- وضع خطة طموحة لإعادة النظر في توزيع استعمالات الأراضي ( الأراضي عموماً والكتلة العمرانية خصوصاً) عند إعداد المخططات التنظيمية لتحديد الاستعمالات المختلفة ومواقعها ومدى سيطرة أي منها لتحديد الاستعمال الأنسب في الموقع الأنسب؛ وبحيث تلبى الاحتياجات الفعلية التي تساهم في الارتقاء الوظيفي الاقتصادي والاجتماعي والعمراني للمجتمع الريفي.
- 6- إعادة هيكلة منهاج الوجائب العمرانية (اعتماد الأنماط السكنية الملائمة للريف وطبيعة المجتمع الريفي من حيث الكثافة ومساحة المقاسم ونسب البناء وارتفاعاتها) وأنظمة ضوابط البناء وغيرها من القوانين التي كانت ذات تأثير سلبي في المخططات التنظيمية؛ وذلك لتلافيها عند إعداد المخططات الجديدة لمناطق التوسع بهدف تلبية الاحتياجات الفعلية والرؤية المستقبلية لها وبطريقة تقوي من إحساس الأفراد ببيئتهم و و بانتمائهم وتحثهم على المشاركة في عمليات التنفيذ لهذه المخططات بطريقة ايجابية.
- 7- تشجيع المشاركة المجتمعية للسكان المحليين في العملية التخطيطية(وضع صيغة جديدة للمخططات التنظيمية أكثر ملائمة لظروفهم)، وبالتالي الوصول إلى قرارات أكثر واقعية في معرفة المشكلات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية ووضع الحلول التخطيطية المناسبة لها لضمان الحفاظ على الهوية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للتجمعات الريفية.

## References:

- [1] AMIN, M. A. *Characteristics of Urbanism Patterns in Rural Societies: Comparison between Automatic Old Patterns and Modern Planned Patterns*. The Fourth Conference of Egyptian Rural Development, Faculty of Engineering, Shebin El-Kom, 2003, 873-888.
- [2] MOHARRAM, Y. O. *Planning the Egyptian Village Old and New*. Egypt, 1999, 20
- [3] ABU SNEEINEH, T. H. *Rural Urbanism, Egypt*. 2009, 86
- [4] AHMED, A. M. *Urban Transformations and Problems Facing the Egyptian Village Currently*. Fourth Conference for the Development of the Egyptian Rural, Faculty of Engineering, Shebin El-Kom, 2003, 404-423
- [5] BIADI, J. *Documentary study of the rural house in Lattakia and its attempt to develop it*. Tishreen University, 1992, 134.
- [6] Al-AkHRAS, M. S. *Patterns of Social Transformations in the Syrian Countryside, A Field Study of Selected Models of Villages*, Syria, 1990, 240.
- [7] QUDAID, M. H. *Urban Planning and the Role of Planning Legislation in Promoting Urban Development*. United Arab Emirates, 2010, 191.
- [8] SAFADI, H. *Encyclopedia of laws, legislation and regulations in force in the Syrian Arab Republic*. Syria, 2011, 905.
- [9] Ministry of Local Administration and Environment. *Appendices of technical conditions for the study of urban planning schemes*. Syria, 2007
- [10] Housing and Building Research Center, Department of Architecture and Housing, *Strategic Plans*, Egypt, 2005
- [11] Safwan AlAssaf, *Methods of Predicting Housing Requirements for Local Housing Policy in Syria*, Beirut Arab University Publication, 1995, 137-155.
- [12] DE CASTRO, P. *Made in Italy e competitvita il valore della distinzione e I suoi effetti sul mercato*, in Bertoli G (a cura di), *La competitivita del sistema Italia: dal locale al globale*, Franco Angel. Milano, 2004. WWW . Valdobbiadene.gov.it
- [13] Safwan AlAssaf, *An Intelligent Spatial Data Base for Strategic Housing Management*, International Regional and Planning Studies / Middle East Forum, 1996, 41-61.  
- <https://www.pinterest.com.au/pin/627055948088509796/>
- [14] ABDO FAHD, I. *The experience of restoration and preservation of heritage in Italy and its applicability in Palestine. Case study Iraq Burin*. Najah National University, Nablus, Palestine, 2010, 177
- [15] MININE, M; ZAZERO, A. *Draft county Development plan, Rural Design Guidelines*. 2011-2017, 44.
- [16] Il, *Masterplan della municipalità di Chesterfield, NJ con evidenziate le le aree riceventi (receiving area)*. 2017, 27
- [17] *Old York Village Plan, (aree riceventi), Chesterfield, NJ*. 2010, 85.  
<http://www.chesterfieldtp.com/Smart%20Growth/OldYorkPlan.jpg>  
<http://www.chesterfieldtp.com/Smart%20Growth/smartgrowthpage.html>
- [18] Syrian Statistical Group. 2010.
- [19] Alshaikh R, said N, Abraham T. *Archetype and time, place Language in architecture*. Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series; 2015; 37: 485–503  
-Directorate of Technical Services in Lattakia.