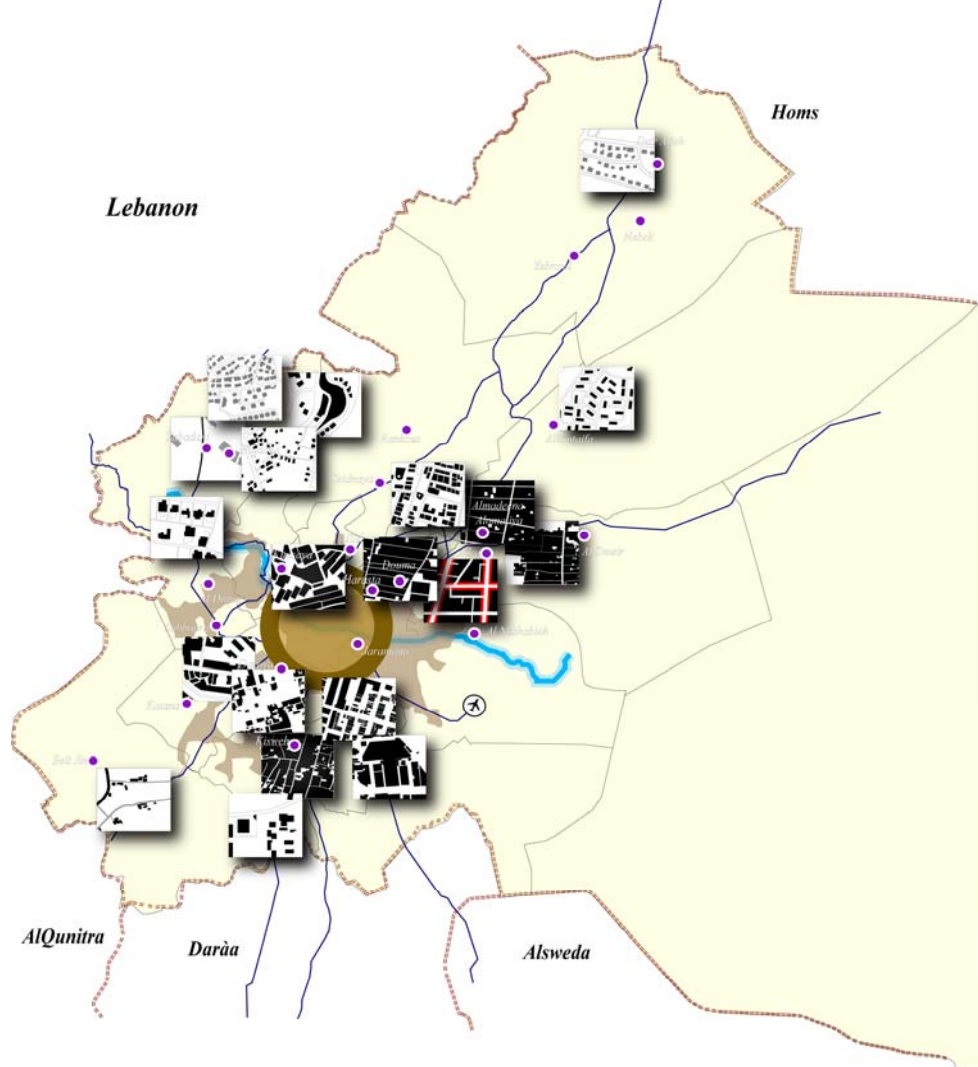
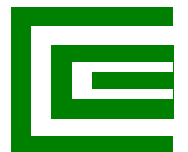


الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية

مشروع التخطيط الإقليمي لريف دمشق
التجمعات السكانية والجانب العمراني
تقرير عن النموذج العمراني السائد في محافظة ريف دمشق



دمشق في
2011



فهرس المحتويات :

- 1 - البلدة القديمة
- 2 - توسع البلدة القديمة
- 3 - تجاري وسكن
- 4 - عشوائي كثيف (ضمن المخططات التنظيمية)
- 5 - سكن متصل
- 6 - سكن منفصل
- 7 -أبنية زرعية في المزارع والمناطق المشجرة
- 8 - فلل متوسطة للإصطياف
- 9 - مشاريع سياحية
- 10 - جمعيات خاصة
- 11 - عشوائي منخفض ضمن الأراضي الزراعية
- 12 - صناعة صغيرة - ورش إصلاح سيارات
- 13 - صناعة متوسطة
- 14 - منشآت صناعية كبيرة
- 15 - فلل خاصة (ترفيه وسكن)
- 16 - ضواحي (سكن شعبي)
- 17 - جمعيات خاصة بالعسكريين
- 18 - ضواحي سكن فيلات درجة أولى
- 19 - عشوائي كثافات مرتفعة (خارج المخططات التنظيمية)
- 20 - عشوائي كثافات منخفضة (خارج المخططات التنظيمية)

مقدمة:

تتميز كل منطقة جغرافية على سطح المعمورة بنموذج عمراني غالب تفرضه الشروط التاريخية والبيئة والطبيعة والمناخية لموقع المنطقة والاجتماعية والثقافية لسكانها والاقتصادية والمالية للسياسة المتبعة فيها .

جاء النموذج العمراني الغالب في سوريا ومحافظة ريف دمشق ليتلاءم مع المناخ ذو الفصول الأربعة لنشاط السكان .

ومع نشاط السكان في الزراعة والصناعة والتجارة وفق توجيهات الاقتصاد السياسي لنظام الدولة , كما تأثر النموذج العمراني شكلا وموقعا في المحافظة بوضع السكان الاجتماعي والثقافي والديني . فالنموذج 19- 20 للعشوائيات هو ناتج عن العوامل الاقتصادية للسكان واعتماد السياسة الإسكانية بشكل كبير ولعقود على القطاع العام ونشاطات مؤسساته افرز النماذج 10-16-17 المتمثلة بالضواحي السكنية.

أما التجمعات السكنية القائمة وتوسعاتها فكانت نماذجها 1-2-3-5-6 خير دليل على الالتزام بطريقة وبشكل واحد في التخطيط العمراني المعتمد على منهج وجائب روتيني تنتقل من مخطط لآخر . وانعكس النظام الاقتصادي على النموذج العمراني للأعمال التجارية المختلفة بالسكن وفق النموذج 3 وهو نفسه فرز نموذجي السكن المتناقضين 4-18.

وتأثر نموذجي السكن الخاصين بمناطق السياحة والترفيه بطبيعة ومناخ مناطق المحافظة. إن حصر الصناعات الكبيرة بالقطاع العامة لثلاثة العقود الأخيرة في القرن العشرين لم يوجب إحداث مناطق صناعية كبيرة على مستوى المحافظة أو القطر فأشيدت الصناعات في مواقع متفرقة ومتناثرة من المحافظة وفق ما جاء بالنماذج 12-13-14 مما حدا بالجهات المعنية إلى إصدار العديد من القرارات التنظيمية لإعادة هيكلها وفق مناطق وجودها .

وهكذا فإن النماذج العشرين المرفقة في هذا الفصل تعطي التصور العام للنموذج العمراني الغالب لجميع النشاطات السكنية والصناعية والزراعية والتجارية والسياحية في محافظة ريف دمشق.

1- البلدة القديمة - المثال: دوما

النسيج العمراني الحالي

إن النسيج العمراني في البلدة القديمة هو خليط من 3 أنواع من السكن ممزوجة بخدمات التجارة والتعليم والصحة دون تفرد أي منهم ويمكن تقسيمه الى ثلاثة أشكال :

1 - سكن عربي قديم : له فناء داخلي مزروع بأشجار وورد ونلاحظ نسبة هذه المساكن في هذا النسيج قليلة جدا وبعضها مهدم وهي تشكل ما تبقى من النسيج العمراني القديم قبل دخول البيتون المسلح ومواد البناء الحديثة تم بناء هذا النسيج قبل خمسينات القرن الماضي من اللبن مكسية برشة بيتونية للحماية ومنجورها الخارجي خشبي قديم .

2 - سكن متصل : ذو طابقين وملحق تأخذ صفة سكن غير منتظم مبني من البلوك يضاف اليه رشة تيرلوية خارجية , تخالف هذه الأبنية نظام البناء ولا تترك وجائب حيث ان مدخل الدرج يقع بمحاذاة الطريق ويخدم بشكل عام كل مسكن لوحده وهي الأبنية التي اشيدت فوق مساكن كانت تتصف بأحادية الطوابق .

3 - سكن حديث مشاد بمواد بناء حديثة وفق منهاج وجائب لا يفرض الوجائب ويسمح بالبناء بنسبة عالية 70%.

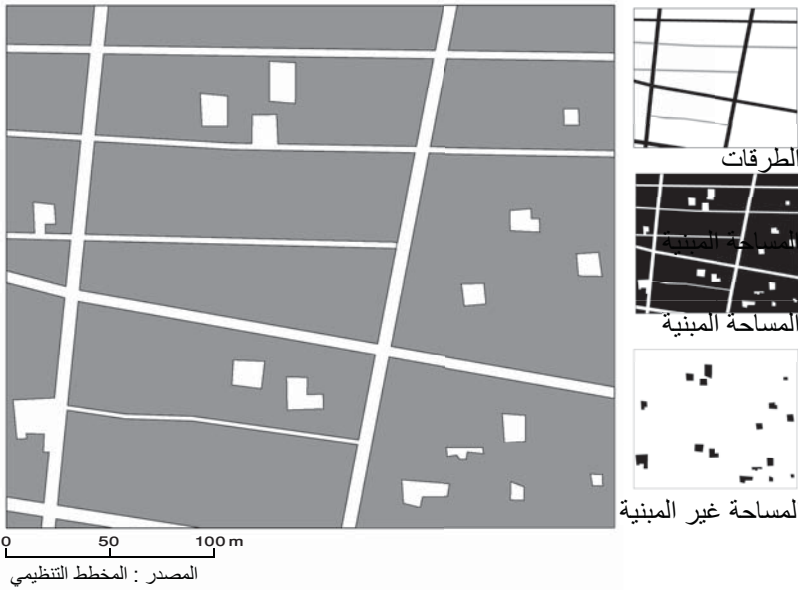
هذه المساكن تفتقر الى الحد الأدنى من التهوية والانارة المطلوبة, تم اشادة هذه الابنية من البيتون المسلح والبلوك ومنجورها يغلب عليها طابع الالمنيوم وتتوزع النشاطات الخدمية و التجارية في الطابق الارضي الملاصق لشبكة الطرق بشكل عشوائي حيث يسمح نظام البناء باستخدام المساكن لأغراض التجارة وباقي الخدمات

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

يثبت المخطط التنظيمي الطرق الرئيسية في البلدة القديمة التاريخية ويبقي الجزء الآخر الثانوي بعرض 6 الى 2متر وتشكل طرق ثانوية قد يصل عرضها الى 2 متر ويحتفظ بوضعها حيث تتم أعمال التخديم والصيانة كباقي الشبكة , لا توفر التقاطعات الرؤية المطلوبة كما ان نسبة إشغال الشبكة الطرقية لا تزيد في البلدة القديمة عن 8% في أحسن الأحوال رغم كثرتها .

نظام البناء

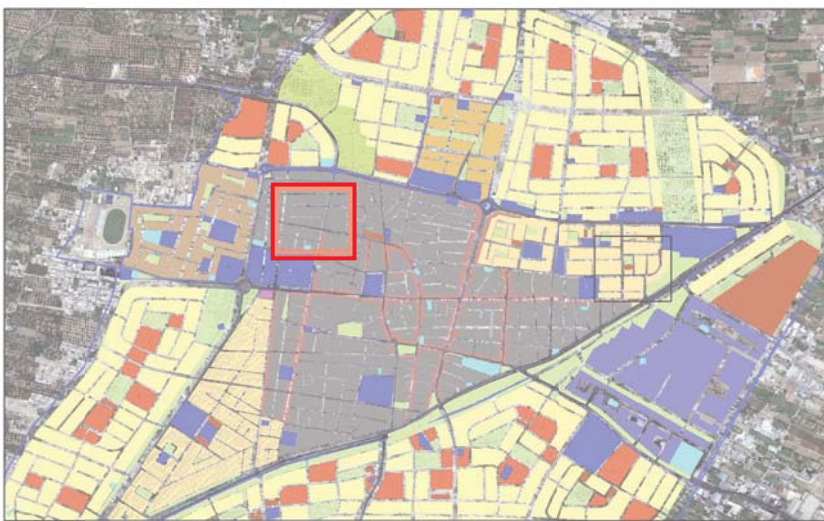
عدد	الوجائب	نسبة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
لطوابق	خلفية	البناء	مساحة العقار	مساحة العقار
	جانبيه		2m	2m
2	-	-	66%	600



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

نسيج بناء مستمر لا تتوفر فيه المتطلبات البيئية للسكن والعمل

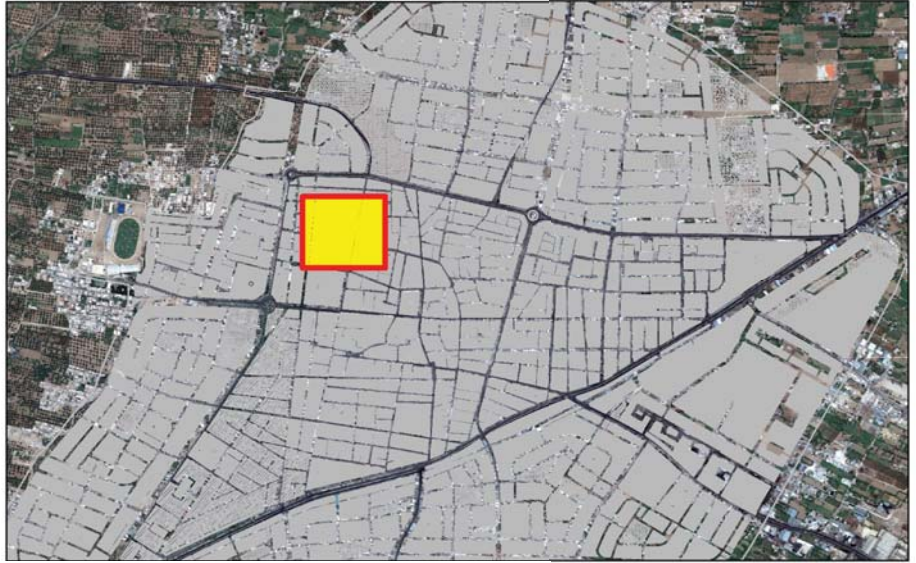
شبكة طرقية غير منتظمة
بنسبة اشغال منخفضة



مخطط التقسيم الى مناطق

المشاهدات الحسية

- متوسط الإرتفاع الطابقي : سكن عربي قديم ذات إرتفاع ط 1 - ط 2 .
- سكن متصل : طابقين وملحق .
- سكن حديث : 3 - 4 طوابق .
- نسبة الشقق المكسية : جميع الشقق تقريبا مكسية وبمستويات متوسطة .
- عرض الطرقات : من 4 الى 9 متر وتوجد أرصفة على الطرقات الرئيسية لا يزيد عرضها عن 2 متر.
- إشغال الارض يزيد على 70 % وقد يصل الى 90% في بعض الاحوال .



المقترحات

جرت العادة ان يتم هدم الابنية القديمة السابقة والتي تشكل النسيج العمراني الأثري واعادة بناءها بنظام البلدة القديمة و ذلك وفق منهاج الوجائب الذي حدد نسب البناء فقط ولم يفرض الوجائب وسمح بالإرتفاع الطابقي حتى 14 متر (3طوابق) ليستبدل هذاالنظام النسيج العمراني بنسيج جديد يشكل بناء كثيف لم يعد يتلائم والمطلوب في حماية التراث .

لذا نقترح أن يوضع مخطط تفصيلي في مناطق البلدة القديمة التي لم يعاد بنائها بحيث تواكب الأبنية الحديثة التي سيتم ترخيصها بعد هدم أبنية النسيج القديم على نفس النسيج التراثي (بيت عربي وفناء داخلي) ويشجع على استثمارها لاغراض أخرى غير سكنية لتتوافق مع الجدوى الاقتصادية .



2- توسع البلدة القديمة / المثال :دوما

النسيج العمراني الحالي

تشكل هذه المنطقة بشكل عام التوسعات السكنية التي جرت على البلدة القديمة بعد أعوام الخمسينات من القرن الماضي و التي أشيد أغلبها قبل وضع المخطط التنظيمي . وهي عبارة عن :

- 1 - سكن متصل ذو فناء صغير بإرتفاع 1 ط أو 2 ط ذو جملة إنشائية من البلوك و البيتون
- 2 - شقق سكنية حديثة الإنشاء .

- إكسائها الخارجي: بلوك - لبن - رشة بيتونية
- المنجور الخارجي : خشب - حديد - ألمنيوم
يغلب على المنطقة النوع الثاني من الأبنية الحديثة المشاهدة في البلدة القديمة والتي غالبا ما تحتفظ بالفناءات بديلا عن الوجائب الخلفية او الجانبية .

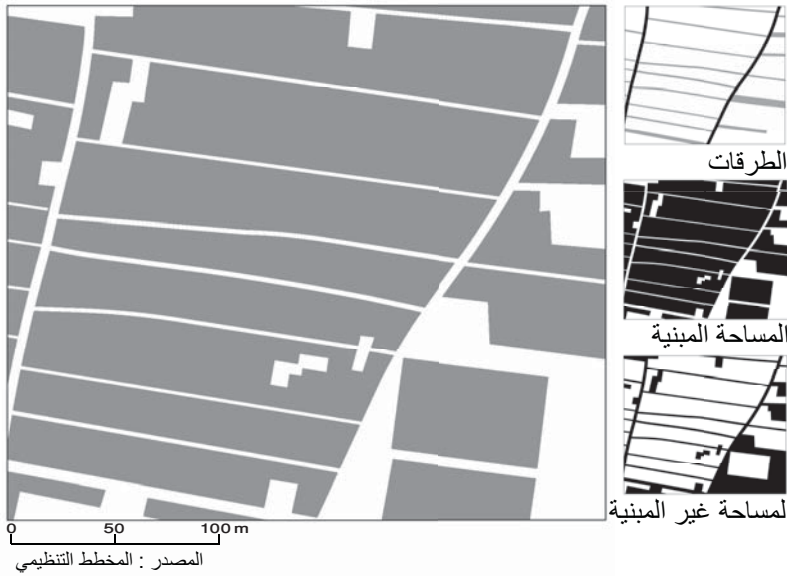
ويلاحظ دوما وجود طريق رئيسي هو محور تجاري يصل بين الطريق الرئيسي الذي تخترق البلدة القديمة , يتفرع عنه حارات ضيقة مزفتة لتخديم الأبنية السكنية المتلاحقة الموجودة على حد الطريق .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

يثبت المخطط التنظيمي عادة جزء من الطرق القائمة الأساسية في توسع البلدة القديمة لذا نجد ان بعضها منظم وبعضها عبارة عن طرق ثانوية بعروض مختلفة . يتم تنفيذ الخدمات الرئيسية في جميع طرق الشبكة وتشكل نسبة اشغالها مايعادل 10 % تقريبا من مساحة المنطقة .

نظام البناء

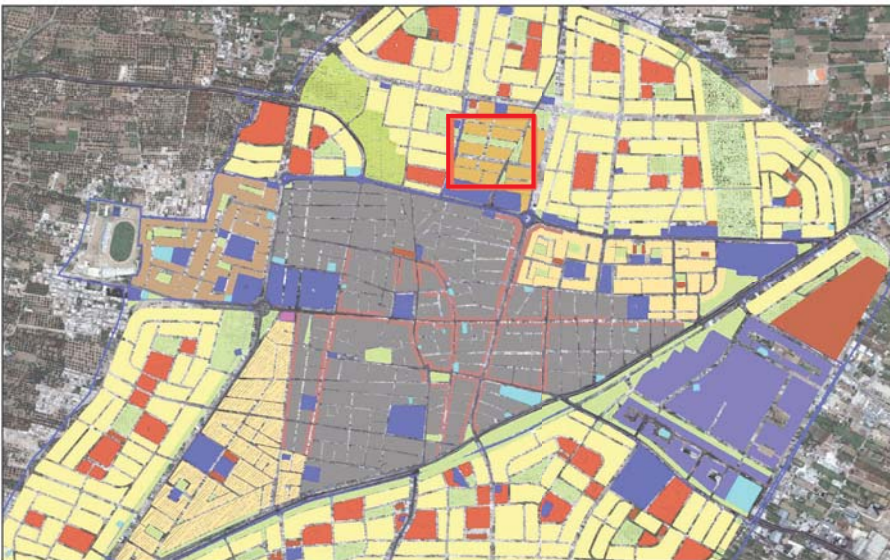
عدد الطوابق	الوجائب		نسبة البناء	الحد الأدنى للحد الأعلى	الحد الأدنى للمساحة العقار
	خلفية	امامية جانبية			
2	5	- 3	60%	500	200



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

النسيج بشكل امتداد مستمر وطولي

شبكة طرقية غير منتظمة بشكل طولاني تتفرع من الطرق الرئيسية التاريخية القديمة

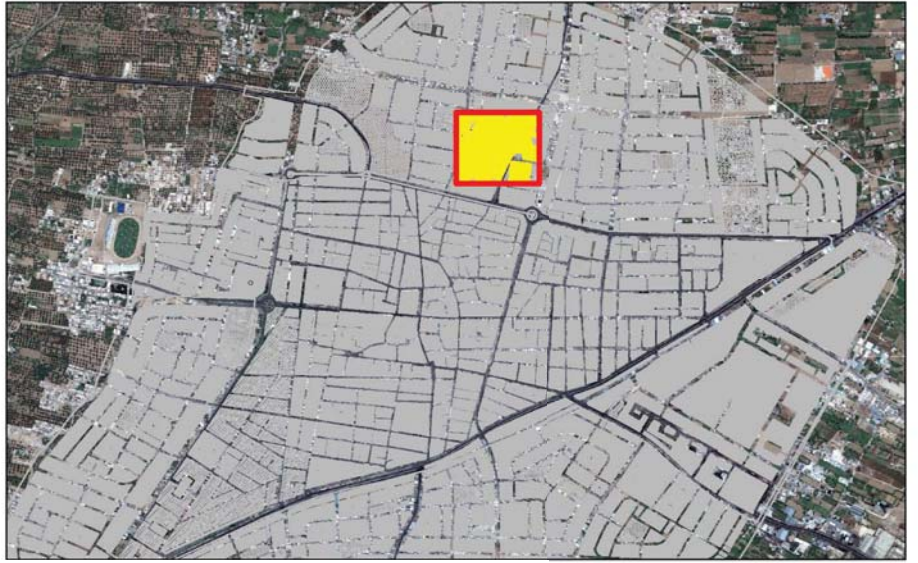


مخطط التقسيم الى مناطق

2- توسع البلدة القديمة / المثال: دوما

المشاهدات الحسية

متوسط الإرتفاع الطابقي : ط1 - ط2 للسكن
الشعبي المتصل ، ط 4 للشقق السكنية
- عرض الطرقات :
الطريق الرئيسي بعرض 12 m .
الحدارات : بعرض 3-4 m .
الأكساء الخارجي : بلوك - لبن - رشة بيتونية



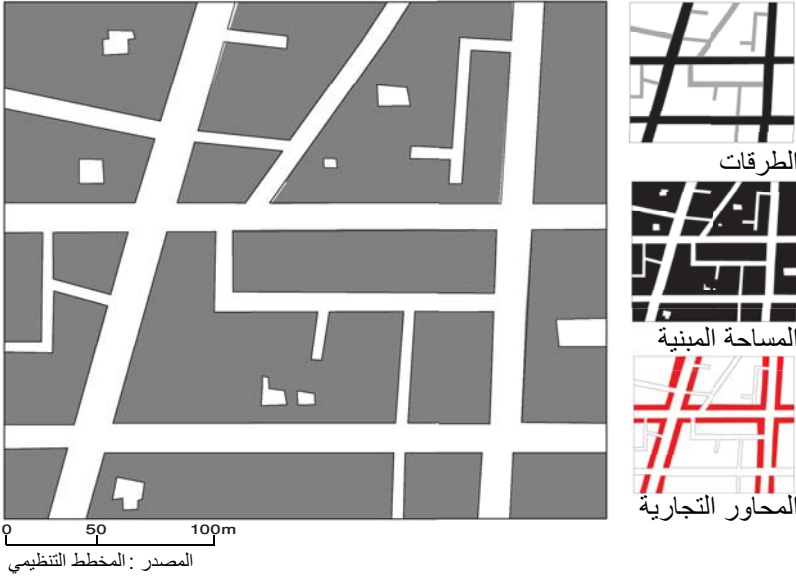
المقترحات

نقترح حث الوحدات الإدارية التي لم يشكل نسبة إنجاز البناء الحديث في مناطق توسع البلدة القديمة فيها 60% بإعادة النظر بمنهاج الوجائب .
ووضع مخططات تفصيلية بحيث يتم إعطاء هذه المناطق التي هي بالغالب تشكل السكن الشعبي فراغات أكثر ملائمة ومواقع جديدة للخدمات تخفف الانتقال من البلدة القديمة ومنطقة التوسع الى المناطق السكنية الحديثة.



3- تجاري وسكن / دوما

النسيج العمراني :



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

نسيج متصل يتصف بامتداد أفقي لمحلات تجارية مع خليط سكني في الطوابق العلوية

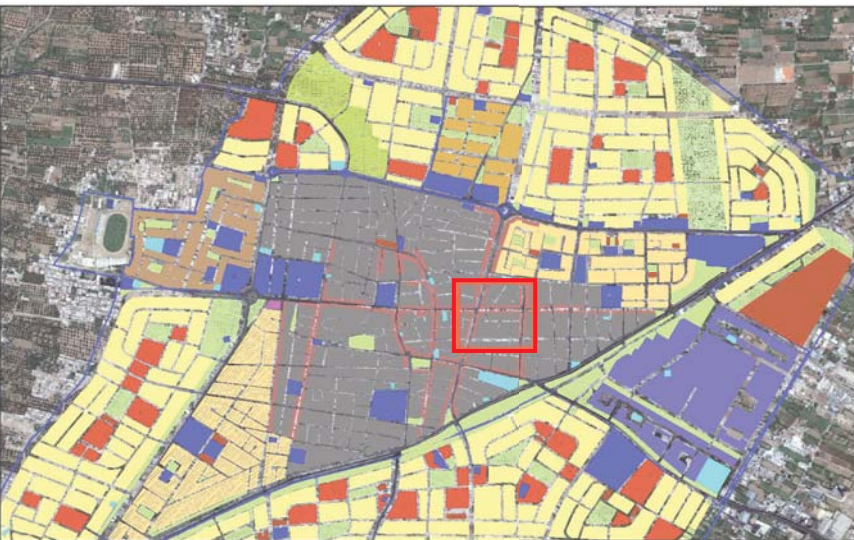
عدم توفر الشروط الصحية والفنية للاشغالات السكنية والتجارية

سبق وأن ذكرنا أن النسيج العمراني في البلدة القديمة وتوسع البلدة يحتفظ بإمكانية إشغال الطوابق الأرضية المتاخمة للطرق لأعمال تجارية إلا أنه تاريخياً احتفظت كل من مناطق البلدة القديمة وتوسعها بطريق رئيسية أشيدت على طرفيها وبشكل متصل الحوانيت والمحلات التجارية وأشغلت بطوابق سكنية احتفظت نسبياً باشغالات وكثافات عالية لم توفر الحد الأدنى لشروط السكن ، تستخدم المحلات التجارية لبيع (الأغذية - البضائع - مكاتب خدمات - محلات إتصالات - ..) يتجمع بعض هذه الخدمات لتكون محلات ذات صفة الوظيفة الواحدة معا وتقوم بخدمة أحياء المدينة بالكامل ، كما ويجري تعديل الإكساءات في هذه المحلات بحيث تحدث لتكون صالات أو محلات ذات واجهات من الزجاج وديكورات من الجبس وإنارة مخفية.

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

تتصف شبكة الطرق (المسموح على طرفها استغلال خليط من التجارة السكن) بالإستقامة وتتصل بتقاطعات طرقية كثيرة تخدم باقي مناطق توسع البلدة والبلدة القديمة دون الأخذ بعين الإعتبار التدرج الوظيفي لعروض هذه الشوارع .

نظام البناء :



مخطط التقسيم الى مناطق

عدد الطوابق	الوجائب			نسبة البناء	الحد الأدنى لمساحة العقار 2m	الحد الأعلى لمساحة العقار 600 2m
	خلفية	جانبيهة	امامية			
2	-	-	-	66%	600	100

3- تجاري وسكن / دوما

المشاهدات :

- متوسط الإرتفاع الطابقي : معظم الأبنية ذات إرتفاع 4 أو 5 طوابق .

- عرض الطرق : طرق باتجاهين بعرض 9 m و أرصفة 1.5 m .
طرق ثانوية بعرض 6 m وأرصفة 1 m.



المقترحات :

من الواجب تخفيف الحركة من و إلى هذه المناطق التجارية وذلك بنقل الأسواق ذات الخدمة الواحدة المتواجدة تاريخيا (سوق الكهرباء - سوق الزيت - ...) إلى مناطق أخرى تنظم وتحدد لهذه الغاية خارج حدود البلدة القديمة وتوسعها .



4- عشوائي كثيف ضمن المخطط / دوما

النسيج العمراني :

يشكل هذا النمط من الشرائح السكنية شبكة عشوائية من السكن مختلف المساحات والارتفاعات و مواد الإنشاء تم إعادته بشكل عام على مناطق ضمن المخططات التنظيمية لايسمح بترخيصها أو البناء عليها و خصصت لنشاطات أخرى إلا أن ضعف إمكانيات البلديات وكون العقارات ذات ملكية خاصة تم إعادة هذه الأبنية عليها .
يمتاز هذا النمط أنه سكن شعبي بدون أي ضابطة او نظام .

كما توجد في بعض الأبنية فناءات داخلية مزروعة وتخدم كل مسكن بشكل عام من مدخل من الطرقات أو الحارات الضيقة مع درج داخلي .

تم إنشاء هذه الأبنية السكنية بدون ترخيص وغالبا ما تكون جملة إنشائية ضعيفة أو بدون جملة إنشائية ، وهي مبنية بمحاذاة الطرق وبدون وجائب نلاحظ أن المساحات الفارغة من الأراضي هي محاضر لم يتم بنائها بعد وغالبا تكون مكب للقمامة .
الإكساء الخارجي ما زال على البلوك أو رشة خارجية ولوحظ إستخدام مواد إكساء لابس بها .

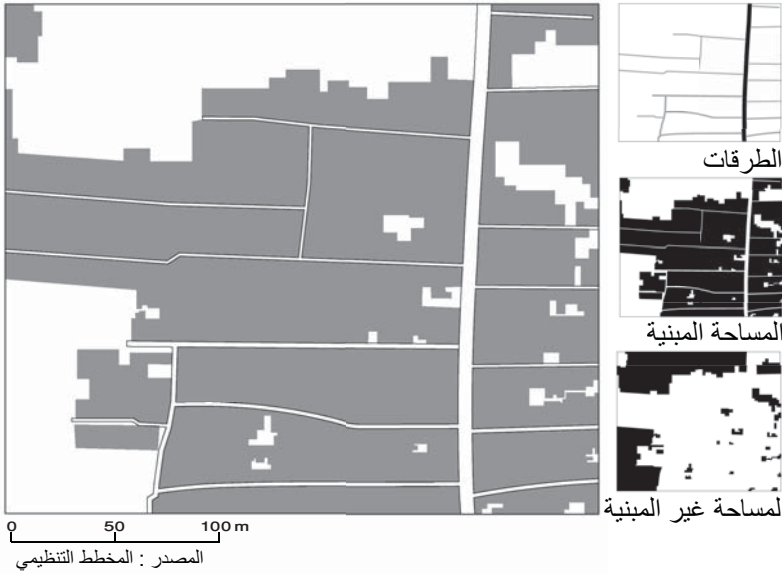
الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

تخدم هذه الشريحة من السكن العشوائي بطرق ثانوية بعرض 8 m تنفرع عنها حارات عريضة وضيقة تتراوح 2 - 5 m .

ويكون الطريق الثانوي هو محور رئيسي لهذه الشريحة تتوضع على جانبيه محلات تجارية .

نظام البناء :

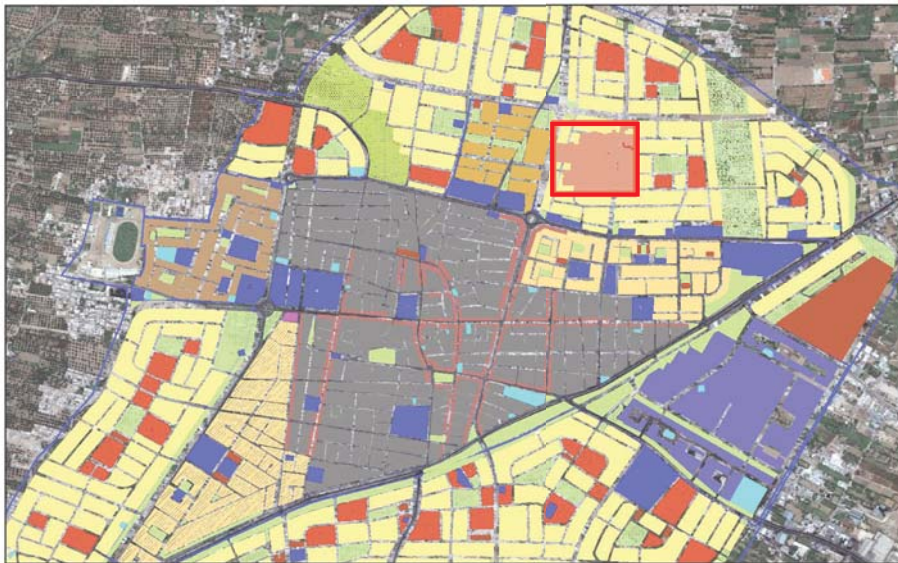
لايوجد .



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

بناء متصل مختلف الارتفاعات والأشكال
تنقصه الحد الأدنى من الشروط الصحية
الازمة للسكن والعمل

شبكة من الحارات الضيقة بعروض لا تسمح
بالحركة ودخول خدمات الطوارئ



مخطط التقسيم الى مناطق

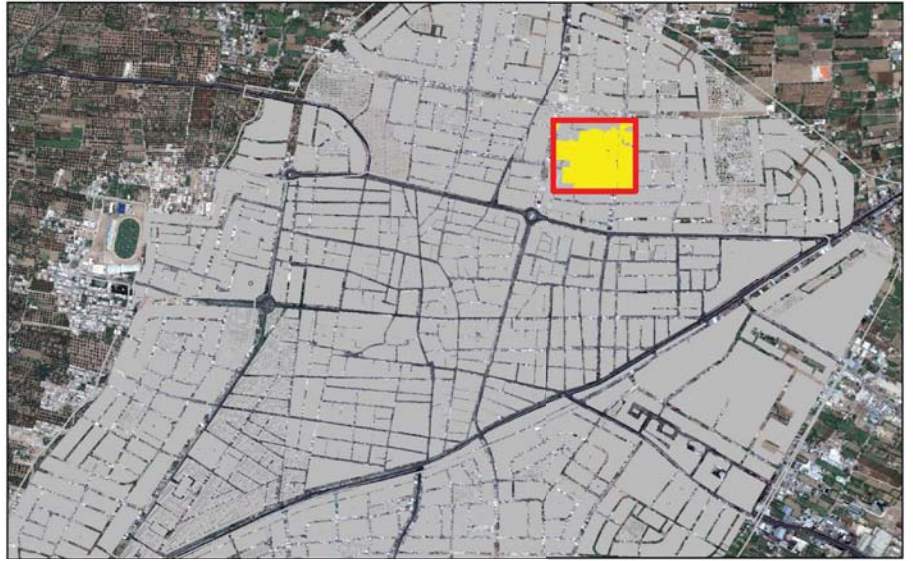
4- عشوائي كثيف ضمن المخطط / المثال : دوما

المشاهدات :

- متوسط الإرتفاع الطابقي : أغلب الإرتفاعات ذات طابق أو طابقين . كما يوجد أبنية بإرتفاع ثلاث طوابق .

- عرض الطرق : طريق تخدمي بعرض 8 m وأرصفة بعرض 0.5 m .
- حارات : مختلفة العرض تتراوح بين 2-3-5 m .

المنطقة مع أنها مخالفة فهي مخدمة (بالمياة - والهاتف - والكهرباء - والصرف) .



المقترحات :

دراسة الجدوى الاقتصادية لإعادة بناء هذه المناطق وفي حال سلبية النتيجة اعادة تأهيلها وتوظيفها .



5- سكن متصل / داريا

النسيج العمراني



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

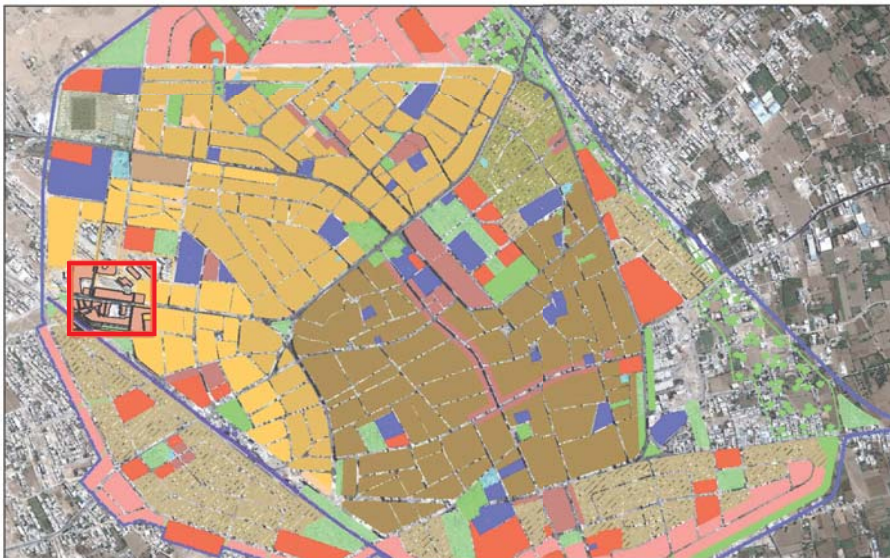
كتل سكنية طويلة منفصلة بوجائب جانبية وأمامية ضيقة وخلفية أكبر

تشكل كتل الأبنية شكلا مستطيلا ولكن باتجاهات مختلفة تتناسب مع شبكة الطرق

يشكل هذا النسيج الذي يتدرج بعد توسع البلدة القديمة شكلا من اشكال السكن الشعبي وتمت اشادة الابنية وفق رخص بعد وضع المخططات التنظيمية حيث تتم فيه المحافظة على الوجائب الأمامية والخلفية بأبعاد لا تزيد عن 4 امتار بينما تترك الوجائب الجانبية بشكل حر لذا تشكل الكتل السكنية أبعاد بشكل مستطيل ويخدم كتلة البناء بأكثر من درج يكون عرض النسيج محدد بحيث تشكل الشقة السكنية كامل عرض الشريحة وتتم تهويتها وانارتها من طرفي الشريحة الامامي والخلفي و يساعد هذا النوع من السكن على السماح بإشغال الطوابق الأرضية لأغراض تجارية أما الاكساء الخارجي فهو يتدرج من الرشة التيرولية إلى الحجر والاكساء الداخلي بدرجة متوسطة .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تمتاز الطرق في هذا النسيج باستقامتها وطولها وقلة التقاطعت فيها . وبذلك تكون الجزر السكنية ذات اشكال قريبة من المستطيل او شبه المنحرف قصير الارتفاع وترتفع نسبة إشغالها لتصل الى 15%.



نظام البناء

عدد الطوابق	الوجائب		نسبة البناء	الحد الأدنى	الحد الأعلى	
	أمامية	جانبية		المساحة العقار	المساحة العقار	
2	5	-	3	50%	900	300

مخطط التقسيم الى مناطق

المشاهدات

- متوسط الإرتفاع الطابقي: 4-5 - 6 طوابق .
- عرض الطرق : 10 m وطرق ثانوية بعرض 7 m .
- عدد الشقق غير المكسية : عدد الشقق غير مكسية 20 % .



المقترحات

تم السماح بإشادة شقق قرميدية على السطوح الاخيرة مما شوه أبنية النسيج وخاصة بحالة عدم التقيد بالرجوعات فيها .
نقترح التوسع في هذ النوع من الأبنية في مناطق خاصة تعد لغاية للسكن الشعبي .
كون هذا النوع من السكن إقتصادي اذا ما قورن بالسكن الأول واكثر ملائمة من الناحية الصحية والبيئية في حال مقارنته مع توسع البلدة والبلدة القديمة .



6- سكن منفصل / المثال : دوما

النسيج العمراني :

تم ترخيص البناء في هذه المناطق بعد صدور المخططات التنظيمية حيث فرضت في هذه المناطق وجانب من جميع الجهات بالإضافة الى لحظ مناطق و مساحات خاصة للخدمات التعليمية والإدارية والصحية والحدائق وغير ذلك وتميزت كتل البناء بمساحات مختلفة لكن بحدود أدنى و أعلى مع إتصال مع شبكة الطرق عن طريق الوجائب وإطلاالات من الجهات الأخرى مع الكتل الأخرى تفصلها الوجائب الجانبية .

تم معالجة أراضي هذا النسيج العمراني وفق أحكام القانون رقم 9 بتقسيمها وفق نظام البناء ، ومنها ما طبق عليه الباب الثاني من القانون فجاء النسيج ليكون أكثر إنتظاما من الناحية الهندسية ويخدم البناء عادة من بيت درج واحد يخدم في طبقة البناء الواحدة شقتين حتى أربع شقق ، وتمتاز الأبنية بإكساءات خارجية أقلها البيتونية وأكبرها الحجر ، وقد أدخل الألمنيوم مؤخرا .



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

تناسب في مساحات وأشكال الكتل السكنية مع وجود ابعاد فيما بينها

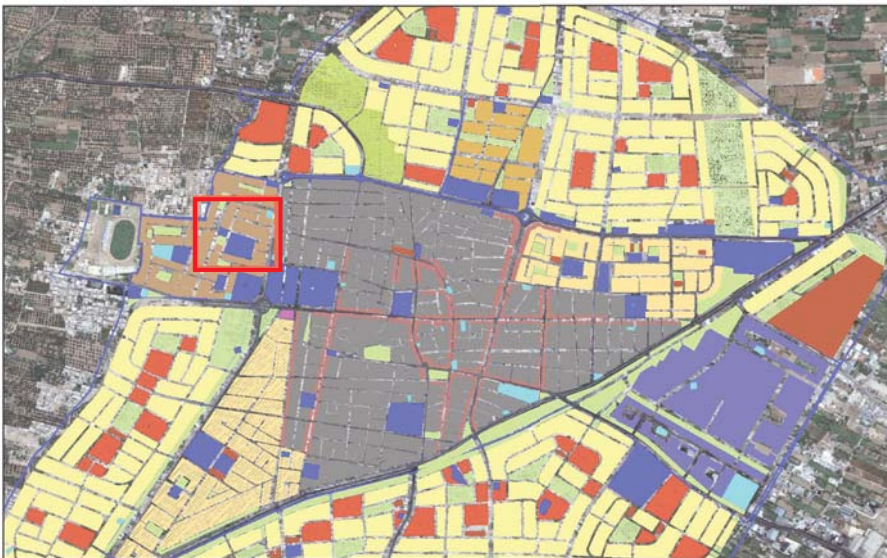
عروض لا بأس بها للشبكة الطرقية مع تقاطعات بأبعاد شبكة منتظمة

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

تؤلف شبكة الطرق في هذا النسيج جزر ذات أشكال هندسية (مستطيل ، مربع ، شبه منحرف ،) لتقوم بتخديم مقاسم البناء وتختلف التقاطعات من تقاطعات بثلاث إتجاهات أو أربع إتجاهات .

نظام البناء :

عدد الطوابق	الوجائب		نسبة البناء	الحد الأدنى للحد الأعلى للمساحة المقار 2m	الحد الأدنى للمساحة المقار 2m	
	خلفية	امامية جانبية				
4	5	4	3	35%	800	400



مخطط التقسيم الى مناطق

المشاهدات :

- متوسط الإرتفاع الطابقي : معظم الأبنية ذات إرتفاع 5 طوابق ، وتوجد إرتفاعات 6 طوابق .

- عرض الطرق : طرق بإتجاهين بعرض 6 m للحارة و 1.5 m للرصيف و 1.5 جزيرة منصفة .

- طرق بإتجاهين بدون جزيرة منصفة بعرض 8 m وأرصفة 1.5 m .

- عدد الشقق غير المكسية : نسبتها 20 %



المقترحات :

1 - نقترح وضع مخططات تفصيلية لهذه المناطق قبل إخضاعها لأحكام أنظمة التقسيم والترخيص بحيث يجعل كتل البناء أكثر إنتظاما .

2 - إعادة النظر بالمناطق المنظمة وغير المبنية لفسح المجال أمام الإلزام بترخيص أقبية خاصة كمواقف للسيارات .

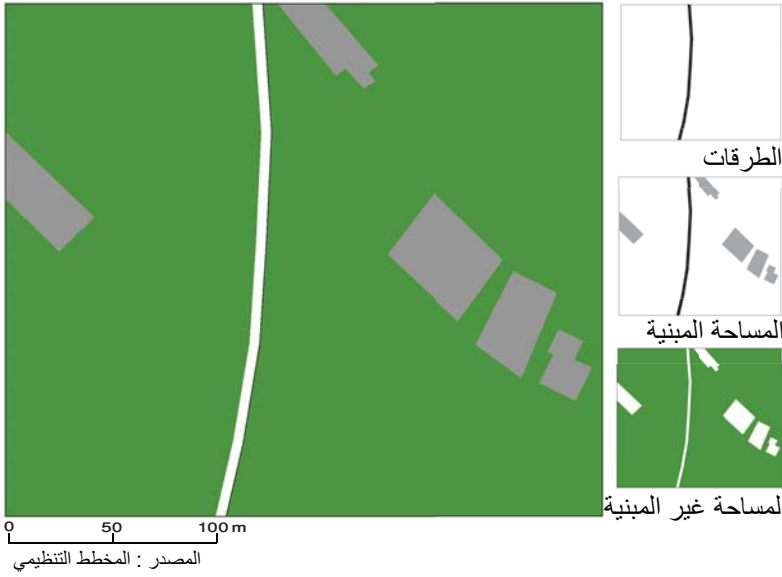
3 - إعادة النظر بالمناطق القائمة للسماح باشغال الأقبية أو الطوابق الأرضية لأعمال تجارية ، وتوحيد طرق معالجة هذه الحالات .



7- أبنية زراعية في المزارع والمناطق المشجرة / الزابدي - شريط الأعوج

النسيج العمراني الحالي

لا يوجد نسيج واضح لهذا النوع من البناء وهي عبارة عن أبنية من البيوت المسلح لا شكل ولا أبعاد واضحة لها منتشرة ضمن بساتين السهول المشجرة في الزابدي والحرمون وجبرود تستخدم أكثرها للإقامة في أشهر الصيف و عند جني الثمار ويستثمر بعضها للمصطافين في موسم الصيف .



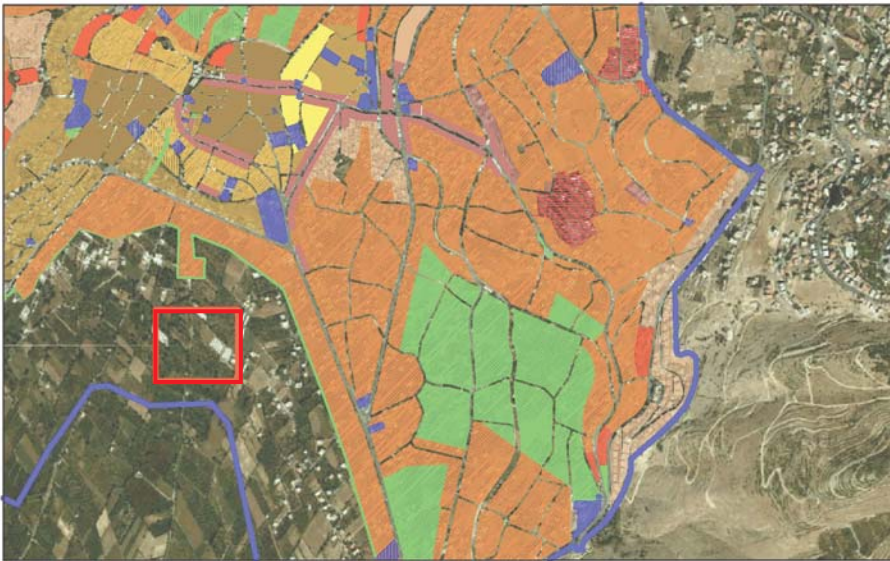
أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

لا يوجد نسيج عمراني واضح لإختلاف المساحات والمواقع والأشكال

أبنية متفرقة سيئة الإكساء الخارجي

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

هي طرق بالأغلب زراعية تتصل بالطريق الرئيسي الواصلة لمدينة دمشق أو مراكز مدن المنطقة أو أقرب مدينة لها . وتتصل من الطرق الزراعية لتأمين الخدمة الافضل لهذا النوع من المساكن.



نظام البناء

عدد الطوابق	الوجانب			نسبة البناء	الحد الأدنى لمساحة العقار 2m	الحد الأعلى لمساحة العقار 2m
	خلفية	جانبيه	امامية			
1	10	10	10	15%	-	2000

مخطط التقسيم الى مناطق

7- ابنية زراعية في المزارع والمناطق المشجرة / الزابديني - شريط الأعوج

المشاهدات الحسية

إن النمط السكني في هذه المزارع هو عبارة عن عدد قليل من السكن الزراعي لتخديم الأراضي الزراعية الواسعة كما يوجد فيها بيوت بلاستيكية الزراعة الورد ، أما الزراعة السائدة فيها هي زراعة موسمية مثمرة (تفاح - كرز) بنسبة 80% ومشمش بنسبة 20% .
- شبكة الطرق مهترئة التزفيت وطينية مخصصة للسيارات الزراعية لتخديم المزارع .



- متوسط الإرتفاع الطابقي : طابق واحد
- عرض الطريق : 3 - 4 m .

المقترحات

منع اشادة المزيد من هذه الأبنية في السهول المشجرة الخضراء ومراقبة الواقع للأبنية الحالية للحد من امتدادها . ودراسة احتياجات أصحاب الأراضي من السكن النظامي وتأمينه وتنظيمه في موقع خاص قريب من السهول الزراعية.



8- فلل للاصطياف / الزبداني - سهل صيدنايا - دير العشاير

النسيج العمراني الحالي



تم اشادة هذه الابنية بشكل فيلات دون تنظيم مسبق فجاءت حسب مكونات وحدود العقارات الزراعية التي سمح نظام البناء باشادة مثل هذه الفيلات عليها لذا فان النسيج العمراني جاء في هذه المناطق عبارة عن كتل ابنية متناثرة بشكل ابنية متوسطة الحجم محاطة بجوانب كبيرة (5-10) امتار من جهاتها وتخدم بالطريق الزراعية الاصلية تستخدم لغاية الاصطياف وتكون مملوكة بالاعلغ لغير السكان المقيمين في المنطقة وقد تم زراعة والاعتناء بالحدائق الموجودة في وجانب لابنية وتحتوي نسبة 50% منها على مسابح خاصة .

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

مجموعة من كتل الأبنية صغيرة الحجم نسبيا متناثرة بشكل عشوائي في مناطق زراعية

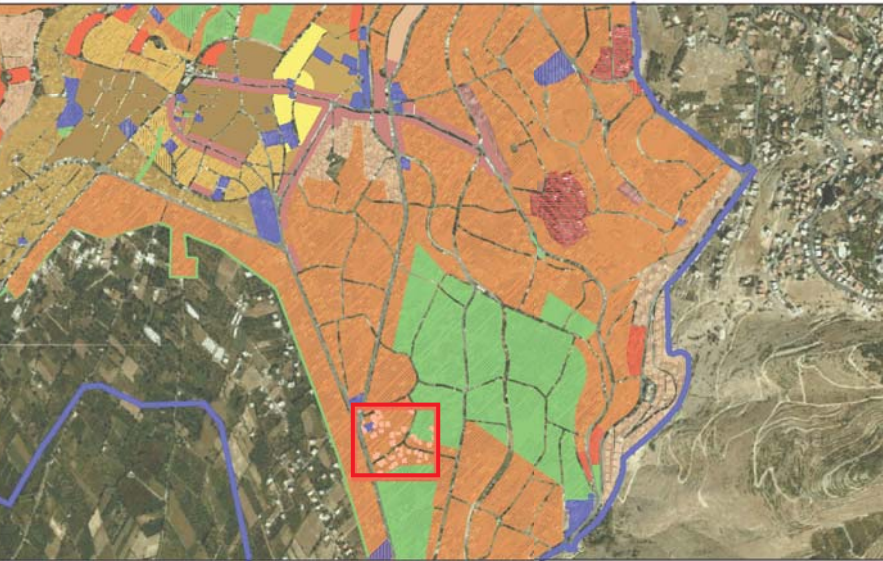
عدم وجود شكل نظامي لشبكة الطرق وهي تتبع الشبكة الزراعية

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

لا يوجد شبكة طرق مصممة خصيصا للمنطقة جاءت الطرق محسنة تعبيدا وتزقيتا وبعض الأحيان تنار الطرق المحلية الزراعية .

نظام البناء

عدد لطاويق	الوجانب			نسبة البناء	الحد الاعلى مساحة العقار 2m	الحد الأدنى مساحة العقار 2m
	خلفية	جانبيه	امامية			
2	5	5	5	15%	2500	1000



مخطط التقسيم الى مناطق

8- فلل للاصطياف / الزبداني - سهل صيدنايا - دير العشائر

المشاهدات الحسية

- متوسط الإرتفاع الطابقي : معظم الفلل ذات طابقين كما يوجد قليل ذات طابق أو ثلاث طوابق .

- عرض الطرق : الشارع الرئيسي في الزبداني بإتجاهين بعرض الحارة الواحدة 7 m وأرصفة بعرض 1.5 m وجزيرة بعرض 1.5 m .
- طرق فرعية بعرض 3 - 4 m بدون أرصفة .
- عدد الشقق غير المكسية : 20 % غير مكسي و 80 % مكسي .

- الإكساء الخارجي : 50 % حجر و 50 % رشة طينية .
- المنجور الخارجي : ألمنيوم حديث - خشب قديم .



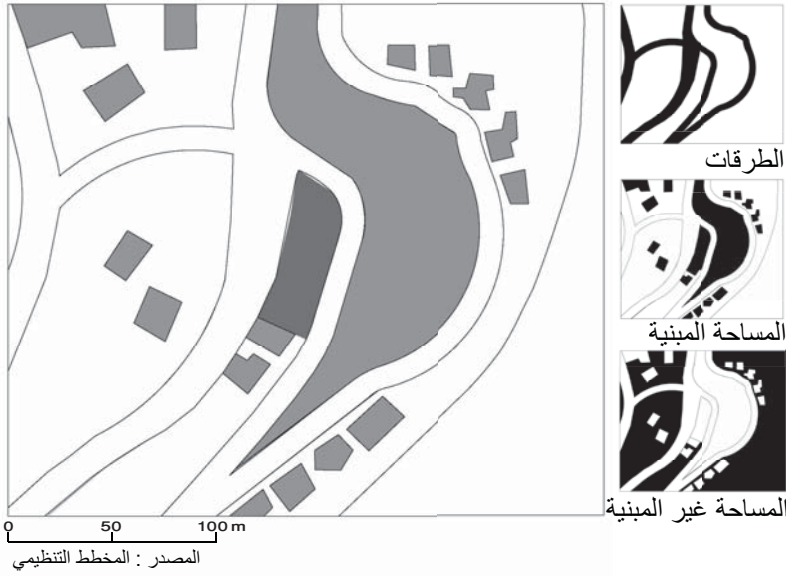
المقترحات

اعادة النظر بهذه المناطق وتحديدها على الواقع ووضع مخططات تنظيمية تفصيلية لها مع شبكة طرق نظامية وعدم الاكتفاء بنظام البناء الحالي الذي يحدد حدود المنطقة والوجائب فيها .



9- مشاريع سياحية /الزبداني- سيدنايا - الحرمون

النسيج العمراني الحالي



يتكون النسيج العمراني من كتلة بناء وفناءات تخدمية ضمنها وحولها تختلف ارتفاعات هذا النوع من النسيج لتصل الى 14 طابقاً في بلودان و8 طوابق في منطقة الزبداني والجرجانية وسهل سيدنايا. تم اشادة هذه المشاريع ضمن أو على حدود المخططات التنظيمية.

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل مميزة ضمن مناطق سكنية وزراعية بارتفاعات عالية .

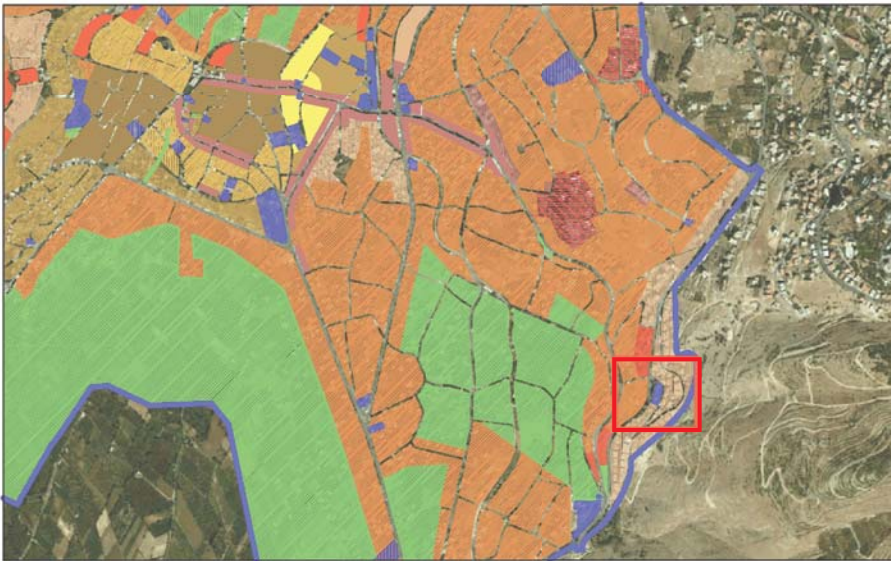
غير متناسب مع عروض الشوارع

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تخدم هذه المشاريع من الطرق المحلية مباشرة أو عن طريق تخدمي خاص وتتبع الطرق في هذه المنطقة الميول الطبوغرافية.

نظام البناء

اشيدت هذهي المشاريع بموافقات خاصة كمشاريع سياحية لذا لا يوجد أي ضابط سياحي معين سوى تلك التي تم إشادتها وفق أحكام قرار مجلس السياحة 1998 لعام 1987.



مخطط التقسيم الى مناطق

9- مشاريع سياحية /الزبداني- صيدنايا - الحرمون

المشاهدات الحسية

كتلة حديثة يتألف من خمس طوابق للاصطياف وذات إكساء جيد وللإقامة القصيرة المؤقتة , يتوضع على طريق بلودان ذو إطلالات جميلة.

- الإكساء الخارجي : حجر حديث وبللور

- المنجور الخارجي : ألمنيوم - بللور

- متوسط الإرتفاع الطابقي : 5 طوابق

- عرض الطريق : 12 m مع رصيف
1.5 m .



المقترحات

إعادة النظر بالمناطق المحيطة بهذا المشاريع لتأمين مواقف سيارات والخدمات الطرقية ضمن موقع المشروع.

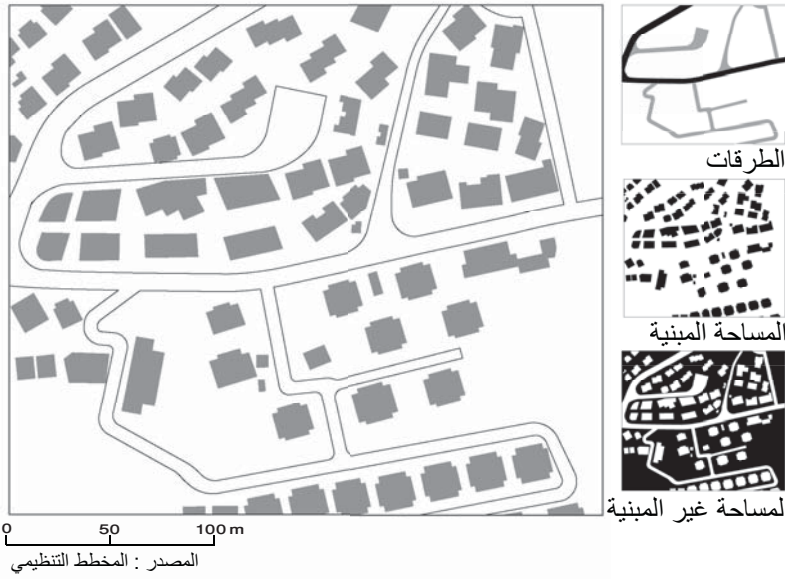


10- جمعيات خاصة / الزبداني جمعية أدار

النسيج العمراني الحالي

قامت الجمعيات الاصطيفائية بشراء أراضي في مناطق اصطيفائية متعددة في ريف دمشق (بلودان - زبداني - معرة صيدنايا - معلولا - ...) وأعدت تنظيمًا خاصًا لهذه المواقع يتناسب مع تضاريس المنطقة ووظيفة الإصطيفاف بحيث شكلت أبنيتها فيلات بارتفاعات من 2-3 طابق مع شبكة طرقية جديدة وقامت بتحديد مواقع خاصة للخدمات الرئيسة كمواقف السيارات والمحلات التجارية فجاء النسيج العمراني بشكل كتل منتظمة مع وجائب فراغات كافية.

وتم تخديم هذه المناطق وبعضها مازال قيد التخديم بالماء والكهرباء والصرف الصحي.



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل أبنية منتظمة الأبعاد والأشكال موزعة بشكل منتظم ويحاكي التضاريس المحلية

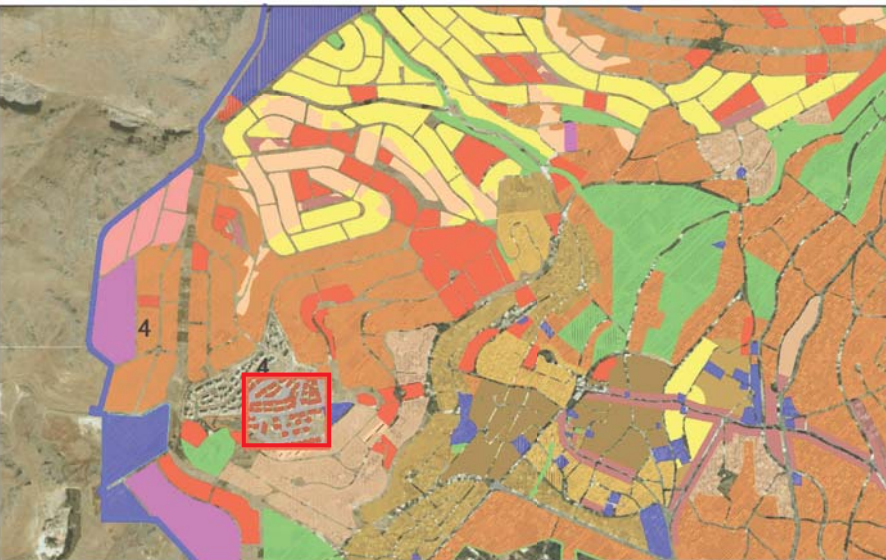
شبكة طرق تتناسب وطبوغرافية الأرض وتوزع و التنقل من الرئيسي للثانوي

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تمتاز شبكة الطرق في هذه المناطق بمحاكاتها لتضاريس الطبيعة فهي منتظمة شكلاً وتخدم جميع الأبنية بشكل مباشر وتندرج من عروض رئيسة الى طرق ثانوية أقل عرضاً كما أن التقاطعات فيها ذات رؤية وتوزيع وأبعاد نظامية ومناسبة مع الموقع وتضاريسه.

نظام البناء

عدد الطوابق	الوجانب			نسبة البناء	الحد الأدنى للحد الأعلى	الحد الأدنى للمساحة العقار
	خلفية	جانبيهة	امامية			
2	5	5	5	15%	2500	1000



مخطط التقسيم الى مناطق

المشاهدات الحسية

متوسط الإرتفاع الطابقي : 2 - 3 طابق.

- عرض الطرق : طريق رئيسي 9 m وأرصفة بعرض 1 m .
- و طريق ثانوية بعرض 7 m .
- اشغال العقار : مشغول بنسبة 75 %
- عدد الشقق المكسية : تقريبا 40 %



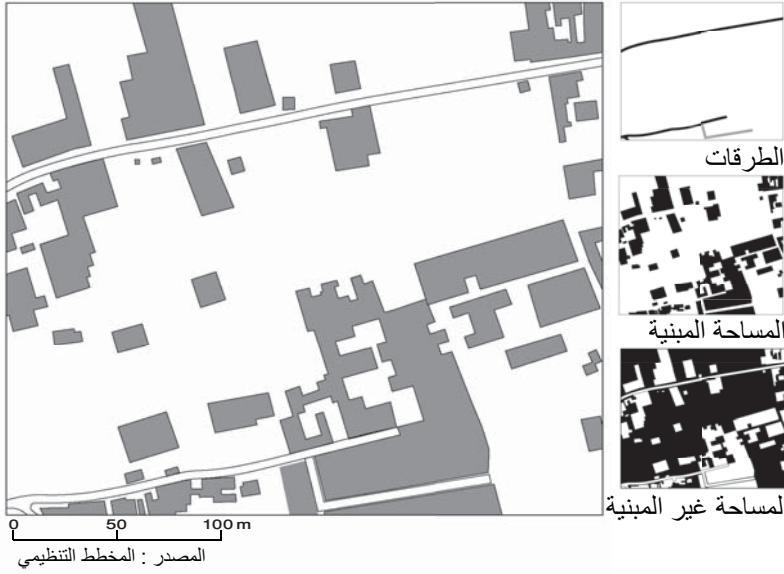
المقترحات

ما زالت الخدمات الرئيسية من طرق ومياه وصرف غير منجزة بالكامل في أكثر من هذه المواقع كما أنه تبين عدم القيام بدراسة وتنظيم شؤون مصبات الصرف الصحي وكذلك استخدام المصدر المائي يتوجب إعداد دراسة متكاملة بخصوص المرافق العامة لهذه الجمعيات مع كلفتها التقديرية ووضع برنامج زمني لإستكمال تخدمها.



11 - عشوائى منخفض ضمن الأراضى الزراعية - المثال : داريا

النسيج العمرانى الحالى



يشكل هذا النمط من الشرائح السكنية نسيج لمناطق سكنية بمساحات مختلفة وفق ملكية الأرض الزراعية ولا يميز النسيج إتجاهات معينة للأبنية فهي تتجه حسب إتجاه الممرات والطرق الزراعية القديمة أو المتفق عليها بين الجوار .

كما تتداخل الأبنية مع الورشات الصناعية والتي يوظف أكثرها لصنع الموبيليا الخشبية والمعدنية .

يتم إنشاء هذه الأبنية السكنية بدون ترخيص وغالبا ما تكون جملة إنشائية ضعيفة أو بدون جملة إنشائية ذات ارتفاعات طابقية قليلة ويكون النمط السكنى الموجود هو سكن مخالف وسكن زراعى ضمن أراضى زراعية ذات زراعات موسمية كما توجد محلات موبيليا ووزرائب .

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمرانى

أبنية من البلوك والبيتون المسلح متناثرة وقريبة من طرق تخدمية ضيقة

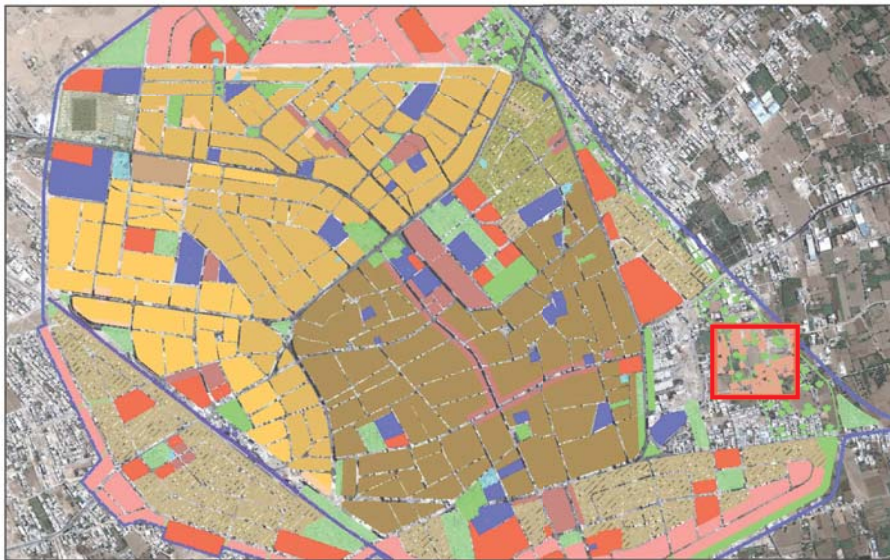
يختلط النسيج بين أبنية السكن والورش الصناعية

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تستخدم شبكة الطرق الزراعية الواردة على المخططات التنظيمية المساحية كطرق تخدمية وقد تم تعبيد وتزفيت الجزء الأعظمى منها كما يستفاد منها بالوصول إلى الشبكة الفرعية غير النظامية وأغلب هذه الطرق مهترئة لعدم توفر الشروط اللازمة لتنفيذها لذا لا يوجد شكل نظامى للتكوين الفيزيائى لهذه المناطق .

نظام البناء

لا يوجد أى نظام معتمد تنتثر المساكن حسب رغبة أصحاب الأراضى الزراعية.



مخطط التقسيم الى مناطق

11 - عشوائى منخفض ضمن الأراضى الزراعية - المثال : داريا

المشاهدات الحسية

- متوسط الإرتفاع الطابقي : 1 - 2 طابق .
- عرض الطرق : 4 m بدون أرصفة .

هي أبنية لاتزيد عن طابقين مبنية من البيتون والإسمنت المسلح وبعضها من البلوك فقط وتكون الطرق مزفتة وترابية .

- الإكساء الخارجي : رشة بيتونية وبعضها غير مكسي .
- المنجور الخارجي : من الخشب القديم والحديد .



المقترحات

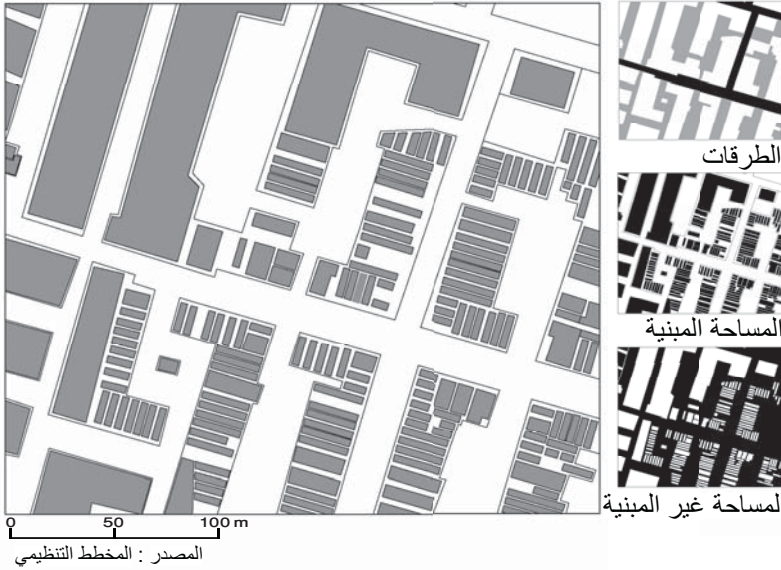
على محافظة ريف دمشق إعادة النظر بنظام البناء في المناطق الزراعية , وتشديد الرقابة وتأمين حلول نظامية لمتطلبات مالكي هذه الأراضى من سكن وخدمات أخرى بحيث لا يضطروون للجوء إلى ملكياتهم الزراعية لإيجاد المأوى الممكن عليها .



12- صناعة صغيرة - ورش اصلاح سيارات / اتسترد درعا

النسيج العمراني :

يعد هذا النسيج العمراني للصناعات الصغيرة وورشات الإصلاح ومحلات البيع ومستودعات البضائع وهو بشكل عام عبارة عن أبنية وهنكارات مستطيلة الشكل متوازية وموازية لشبكة الطرق وتكون الواجهة المظلة على الطريق ضيقة وجسم البناء متعامد على الطريق الثانوي يسمح لأكبر عدد من الكتل بالتوضع بجانب بعضها البعض .



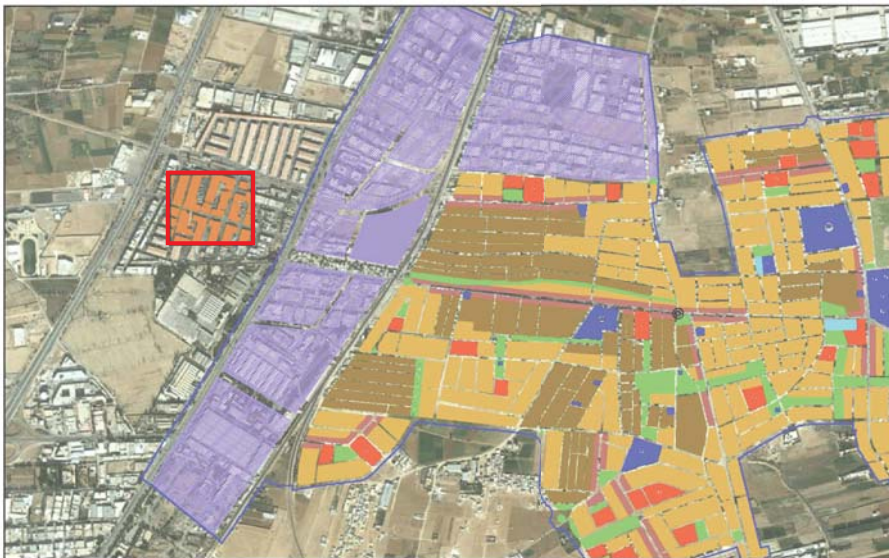
أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل مستطيلة الشكل ومتوازية

تداخل مع الصناعات المتوسطة والكبيرة أحيانا

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

لما كانت هذه المنشآت تتوضع قرب المنشآت الكبيرة فإن شبكتها تعتمد على الشبكة الرئيسية لتلك الصناعات التي جرى وصفها سابقا وتتفرع عن هذه الشبكة شبكات أصغر مختلفة بالنمط المحوري والشطرنجي كشبكة ثانوية .



نظام البناء :

الارتفاع الاعظمي	الوجانب			عامل الاستثمار	الحد الاعلى لمساحة بناء الطابق الارضي	الحد الادنى لمساحة العقار 2m
	خلفية m	اجانبية m	امامية m			
-	10	10	10	5	40%	4000 من مساحة العقار

مخطط التقسيم الى مناطق

12- صناعة صغيرة - ورش اصلاح سيارات / استرد درعا

المشاهدات :

- متوسط إرتفاع المباني : أبنية ذات إرتفاع طابقين .
- أنواع الصناعة : كل ما يتعلق بخدمة السيارات وورشات التصليح
- عرض الطرق : تكون الطرق التخديمية بعرض 15 m .



المقترحات :

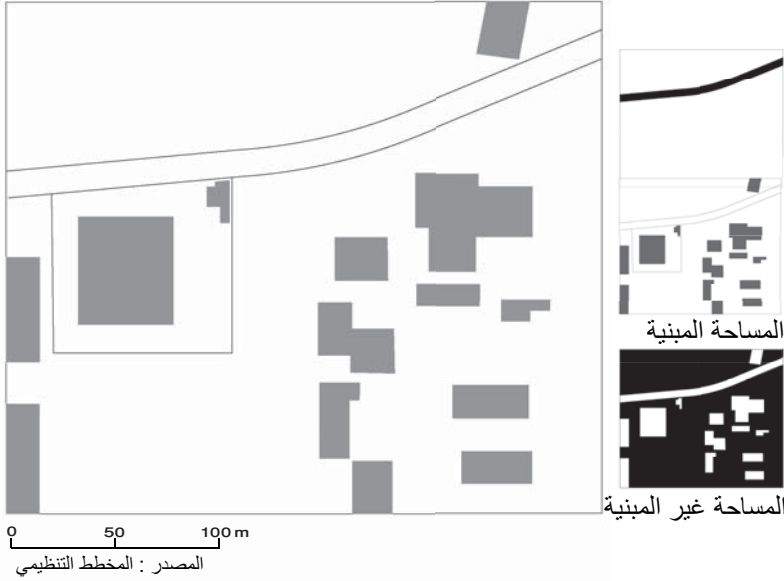
على محافظة ريف دمشق ووحداتها الإدارية المعنية الإسراع بمعالجة هذه المناطق وفق ما جاء ببلاغ رئاسة مجلس الوزراء رقم 16 / ب / 4095 / 15 تاريخ 2005 - 6 - 19 والمتضمن تكليف المحافظات بمتابعة انشاء المناطق الصناعية الملحوظة على المخططات التنظيمية التي لم تلحظ فيها مناطق صناعية .



13 - صناعة متوسطة / مثال : مطبعة المنار - أشرفية صحنايا

النسيج العمراني :

كتل بيتونية بأسقف من البيتون المسلح و هي تحاكي أبعاد الأراضي الزراعية التي أنشأت عليها مطابع ومستودعات تم نقلها من دمشق لمدن داريا أشرفية صحنايا ،السبينة ، الكسوة معضمية الشام ، ويتم الوصول إليها من طريق دمشق - درعا القديم مباشرة أو عن طريق ممرات جانبية .



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل بيتونية متفرقة تخدمها طرق ثانوية ضيقة

عشوائية الشكل والموقع

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

يتم تخديم هذه المنشآت الصناعية بطريق رئيسي مزفت بعرض 8 m بدون أرصفة يصلها بطريق دمشق - درعا القديم . وتقع هذه المنشأة ضمن الحدود الإدارية لصحنايا كما توجد طريق تخديمية ثانوية ضمن موقعها العام .

نظام البناء

الارتفاع الاعظمي	الوجائب			عامل الاستثمار	الحد الاعلى لمساحة بناء الطابق الأرضي	الحد الادنى لمساحة العقار 2m
	خلفية m	جانبيهة m	امامية m			
-	10	10	10	5	40%	4000 من مساحة العقار



مخطط التقسيم الى مناطق

13- صناعة متوسطة / مثال : مطبعة المنار - أشرفية صحنايا

المشاهدات :

- الواجهات حديثة ذات إكساء حجر .
- المنجور الخارجي : ألمنيوم .
- متوسط إرتفاع البناء : منشأة بيتونية من ثلاث طوابق .
- انواع الصناعة : صناعة اللوحات الإعلانية والبروشورات .
- مساحة البناء :
- عرض الطرق : طريق رئيسي بعرض 8 m دون أرصفة .
- طرق تخدمية ثانوية بعرض



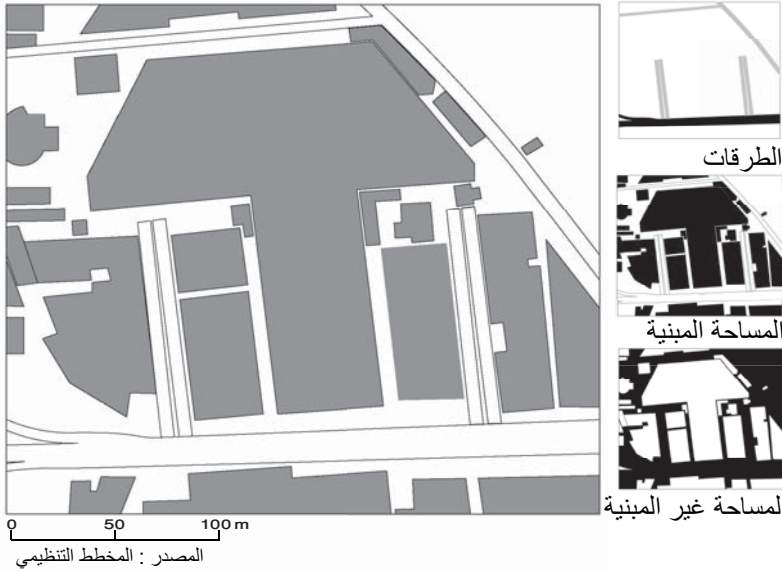
المقترحات :

على محافظة ريف دمشق ووحداتها الإدارية المعنية الإسراع بمعالجة هذه المناطق وفق ماجاء ببلاغ رئاسة مجلس الوزراء رقم 16 / ب / 4095 / 15 تاريخ 2005 - 6 - 19 والمتضمن تكليف المحافظات لمتابعة إنشاء المناطق الصناعية الملحوظة على المخططات التنظيمية في المناطق التي لم يلحظ بها مخططات تنظيمية .



14- منشآت صناعية كبيرة/ استرداد درعا مثال (منشأة الحافظ)

النسيج العمراني :



كتل من الهياكل البيتونية و المعدنية بأسقف من البيتون المسلح غير مرتبطة بنظام معين ، بعضها متصل ومعظمها منفصل تم اشادتها ابتداء من الثمانينات لتشكل مستودعات ومنشآت صناعية نتيجة عدم وجود مناطق صناعية نظامية في محافظة ريف دمشق ولكون أراضي المناطق الصناعية بالكامل مرهونة بإشادة الوحدات الإدارية والبلديات .

يتميزها الإمتداد الشريطي مع طريق دمشق درعا القديم والشكل الطولي للعقارات الزراعية الأم التي تمت إشادتها عليها .

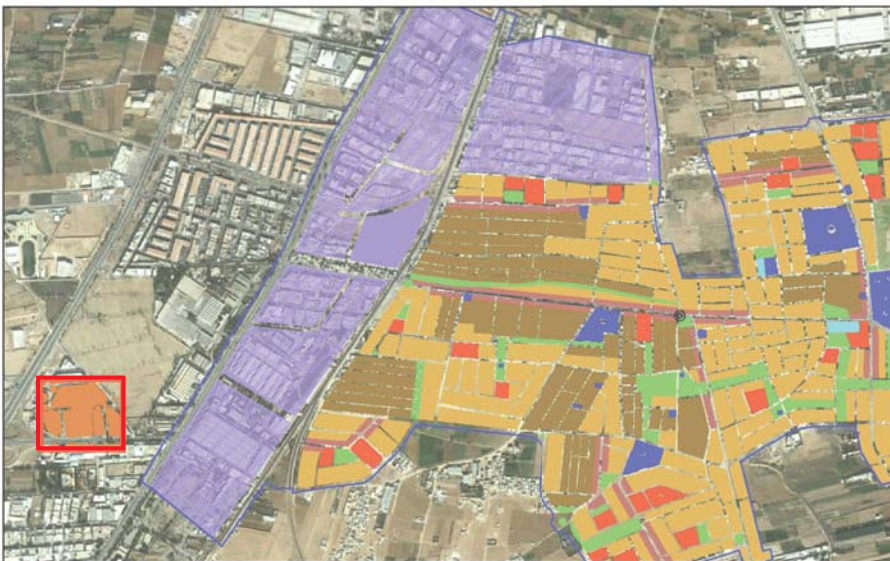
أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل من الهياكل المعدنية والبيتون المسلح بمساحات كبيرة

طرق ضيقة لا تتوفر فيها الشروط الفنية

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

يتم تخديم هذه المنشآت الصناعية بطريق رئيسي ذو إتجاهين يصل أتوستراد درعا القديم بمدخل المنشآت ، كما توجد طرق تخديمية ثانوية لتخديم هذه المنشآت .



نظام البناء :

الارتفاع الاعظمي	الوجائب			عامل الاستثمار	الحد الاعلى لمساحة بناء الطابق الارضي	الحد الادنى لمساحة العقار 2m
	خلفية m	اجانبية m	امامية m			
-	10	10	10	5	40%	4000 من مساحة العقار

مخطط التقسيم الى مناطق

14- منشآت صناعية كبيرة/ استرداد درعا مثال (منشأة الحافظ)

المشاهدات :

- متوسط إرتفاع المباني : تتراوح الإرتفاعات الطابقية من طابق واحد (مكان التصنيع) وطابقين إلى ثلاثة للإدارة وصلالات البيع .
- أنواع الصناعة : صناعة الأدوات الكهربائية المنزلية .

- عرض الطرق : طريق ثانوي 2 m و 6 m .
و طريق رئيسي ذو إتجاهين بعرض



المقترحات :

إستكمال الدراسات المطلوبة من المحافظات والوحدات الإدارية التي جاءت بالبلاغ رقم 16 / ب / 4095 / 15 تاريخ 2005/6/19 المتضمن إنشاء مناطق صناعية في المناطق القائمة التي لم تلحظ فيها مناطق صناعية .



15- قفل خاصة - ترفيه وسكن/ مثال : سهل يعفور

النسيج العمراني الحالي



تم تنظيم معظم الأراضي بشكل نظامي بعد إشغالها بالأبنية لفترة تزيد عن 15 عام وشكلت الأبنية نسيج يتمثل بفيلات حجرية بكتل بيتونية ذات ارتفاع طابقين ويمثل هذا النسيج تنظيماً شطرنجياً للعقارات جاءت مكوناته الرئيسية من شبكة الشوارع العامة الزراعية التي كانت تشق المنطقة حيث تم تقسيم الأراضي الزراعية شطرنجياً بشكل مواز ومتعامد مع الطرق الزراعية للحصول على قطع أرض زراعية إنتقلت إلى قطع أراضي صالحة لبناء الفيلات تمت اشادتها بعد ترك مساحات كبيرة كمناطق خضراء مع انشاء مسابح وبحيرات خاصة.

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

نسيج من الكتل ذات أشكال هندسية متفاوتة يغلب عليها التصميم الخارجي الجيد المختلف جدا من بناء لآخر .

طرق تخدمية ضيقة وبشكل شطرنجي .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تم تخطيط شبكة الطرق كطرق تخدمية زراعية بشكل شطرنجي من قبل المالكين عند تقسيم الأراضي الزراعية وهي غالبا بعرض 6 m . تتصل كل قطعة أرض بالطريق التخدمية بواجهة لاتقل عن 30 m .

نظام البناء

عدد الطوابق	الوجانب	عامل الاستثمار	الحد الاعلى	الحد الأدنى
لا تزيد عن ثلاث طوابق	10 10 10	45%	المساحة العقار 2m	المساحة العقار 2m
				4000



مخطط التقسيم الى مناطق

15- فلل خاصة - ترفيه وسكن/ مثال : سهل يعفور

المشاهدات الحسية

- تمثل هذه الشريحة مجموعة من الفلل الفخمة بمساحات كبيرة محاطة بجوانب من جهاتها الأربعة بمساحات كبيرة وتتبع لها مزارع ذات مساحات واسعة .
- الإكساء الخارجي : إكساء حجر .
 - المنجور الخارجي : ألمنيوم حديث .
 - متوسط الارتفاع الطابقي : 2 طابق .



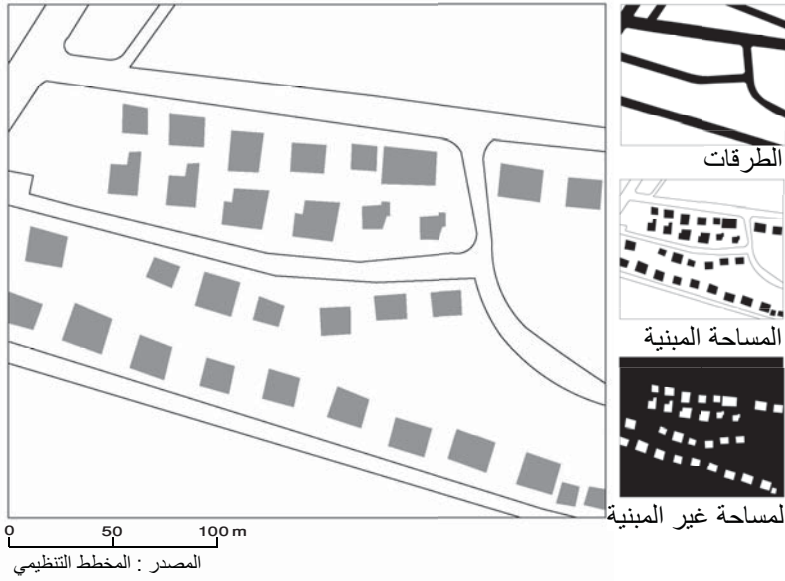
المقترحات

- إعادة تنظيم استغلال الوارد المائي وإعادة النظر بتصاوين المزارع بحيث يتناسب مع جودة التصميم الداخلي.



18- ضواحي سكن فيلات درجة أولى / مثال : دير عطية

النسيج العمراني الحالي



تم تنظيم وإشادة هذه الضواحي على أراضي غير مأهولة بمواقع منتقاة بشكل جيد وشيدت أغلبها من قبل مؤسسة الإسكان العسكري وبعض من جهات القطاع الخاص والتعاوني يمثل نسيج هذه الشريحة السكنية مجموعة من الفلل أغلبها (Duplex) تستخدم للسكن وهي مخدمة بشبكة شوارع منظمة تمتاز بجمالية المرافق ونظافتها , كما توجد فيها بعض الحدائق المشجرة بأشجار متنوعة, محاطة من جهة الطريق الرئيسي بحرم من شجر الصنوبر.

أشيد في معظمها مساح خاصة ويقرب النسيج العمراني في هذه المناطق من مثيلاته في الدول الغربية, وهي مخدمة بالماء والصرف الصحي والكهرباء, والأرصفة المنارة بشكل جيد ومدروس.

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

نسيج متناظر تتخلله الفراغات الخضراء الكافية

شبكة طرق بأبعاد كافية

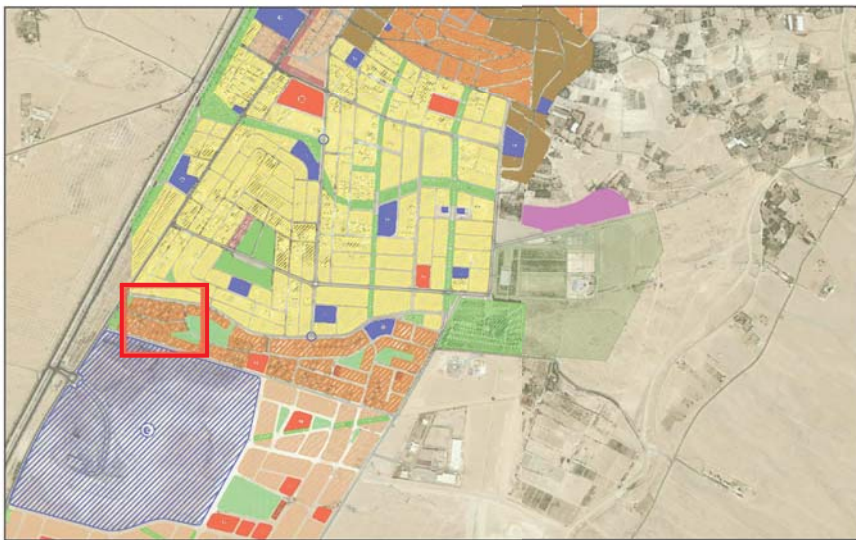
الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تتوضع هذه الشريحة السكنية بالقرب من طريق دمشق - حمص ويتم تخديمها بطرق رئيسية وفرعية ، كما يوجد خط سرفيس تخديمي لها ، و يوجد فيها مشفى (مشفى باسل الأسد) في الجهة الجنوبية منها .

نظام البناء

تم اعتماد النظام الحر الكتلي في هذه الضواحي مع أخذ اعتبارات لرجوع الوجدان بمسافات تقارب عشرة أمتار وتم لحظ الخدمات التجارية في هذه الضواحي فقط .

يتم البناء وفق المخططات المعدة من قبل مؤسسة الإسكان العسكري.



مخطط التقسيم الى مناطق

18- ضواحي سكن ترفيهي درجة أولى / مثال : ديرعطية

المشاهدات الحسية

- متوسط الإرتفاع الطبقي : طابق أو طابقين

- عرض الطرق : الطريق الرئيسي 12 m +
أرصفة 2 m .

طرق ثانوية 6 m + أرصفة 2 m .

طريق رئيسي باتجاهين عرض الإتجاه الواحد

6 m وأرصفة بعرض 3 m وجزيرة 3 m

- عدد الشقق غير المكسية : المكسية 100 %

المنجور الخارجي من الحجر الطبيعي , أما

الإكساء والمنجور فيتم إستخدام أفضل أنواع

مواد البناء من الرخام والزجاج والألمنيوم.



المقترحات

تأمين صيانة دورية لهذه الضواحي والتشديد
على قمع المخالفات فيها وخاصة المتجاوزة
على الواجهات .
ولحظ مناطق حماية وتوسع مستقبلي لها.



17- جمعيات خاصة بالعسكريين / القطفة

النسيج العمراني الحالي

أحدثت هذه الضواحي لتخدم شريحة معينة وهي شريحة العسكريين لذا تم استملاك (وتخصيص) أراضي خاصة لهذه الغاية ليست بعيدة عن القطعات العسكرية وتم اشادة وحدات سكنية منفصلة ومتشابهة نماذج خاصة ذات ارتفاعات طابقية 4-5 طوابق .

ويبقى قاطني هذه الوحدات السكنية مقيمين فيها طيلة فترة عملهم القريب من السكن .

بعض الشقق محاطة بجوانب أمامية ضيقة بعرض 3 m فقط .

وبعضها مشاد دون وجائب وذلك حسب تخطيط مسبق لمواقع هذه الابنية شمل الاراضي الفارغة من مساحة الشريحة السكنية كملعب للأطفال ولخدمات البناء وقد تم اشادة المخالفات بجوانب الابنية لاستثمارها كمحلات تجارية .

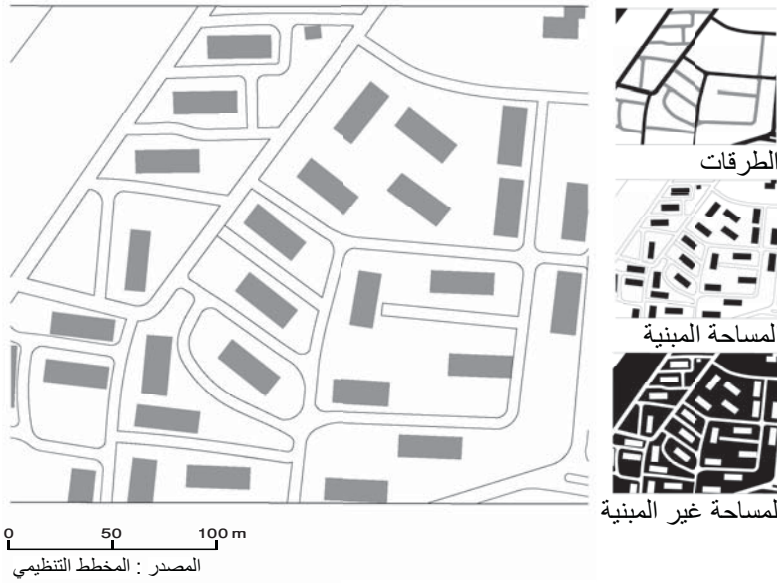
الابنية مخدمة بشكل جيد (كهرباء- هاتف - مياه - صرف صحي) .

تم تسوير هذه الضواحي عادة وترتبط بالطرق المحلية عن طريق بوابة أوبابنتين مخصصتين لذلك .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

يتم تخديم هذه المناطق السكنية بشبكة طرقية رئيسية وثانوية مزفته تربط الشبكة الرئيسية الداخلة بطريق خدمة رئيسي في المنطقة عن طريق بوابة. بينما تبقى باقي الشبكة الداخلية منعزلة على شبكة الطرقات المحلية في المنطقة يغلب على تنظيم الطرقات الشكل الشطرنجي.

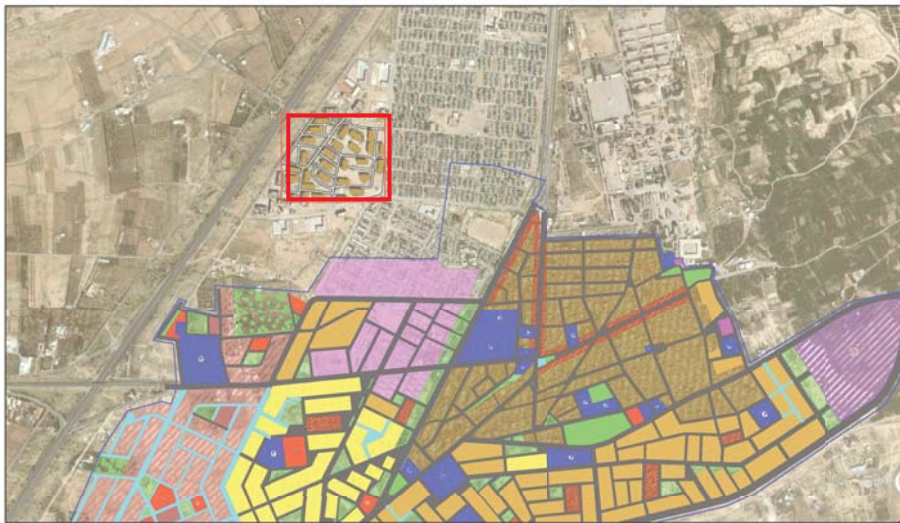
نظام البناء



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل من الابنية أشيدت وفق تخطيط مسبق فجاءت لتكون نسيجا منتظما تتوفر فيه الشروط الصحية والبيئية اللازمة للسكن .

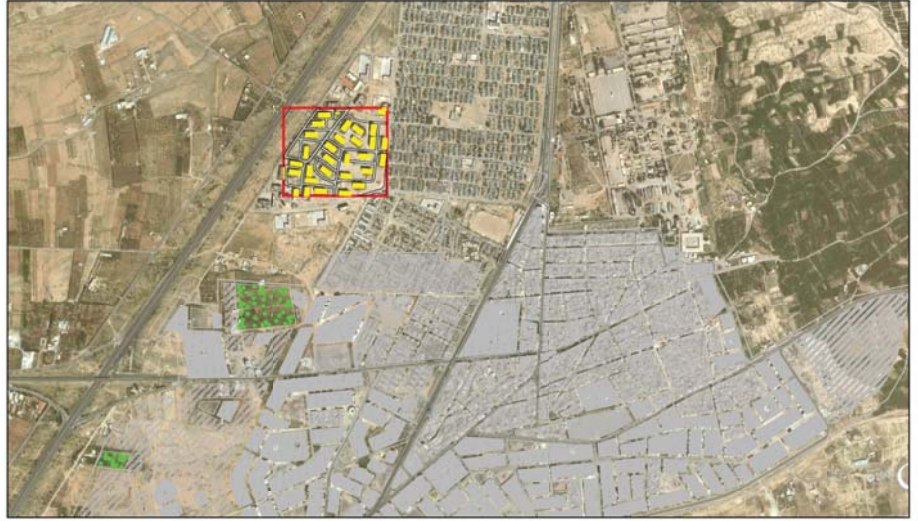
شبكة منتظمة الشكل ومتناسبة مع تضاريس الأرض وتنتقل من الرئيسي للفرعي بشكل متدرج .



مخطط التقسيم الى مناطق

المشاهدات الحسية

- متوسط الإرتفاع الطابقي : 4 - 5 طوابق
- عرض الطرق : 5 m وأرصفة بعرض 1 m .
- عدد الشقق غير المكسية : معظم الشقق غير مكسية .
- الاكساءات الخارجية رشة بيتونية المنجور الخارجي قديم من الخشب.



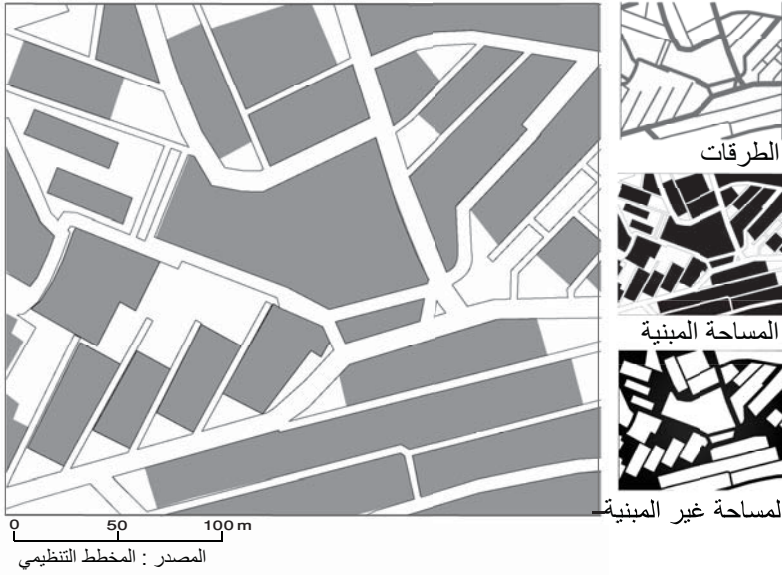
المقترحات

تحتاج هذه الضواحي الى أعمال صيانة فورية داخلية وخارجية حيث تبين تراجع وضع الطرق وخدمات الصرف الصحي والتמידات الصحية الداخلية وكذلك الأبنية.



16- ضواحي سكن شعبي / مثال : ضاحية الاسد - حرستا

النسيج العمراني :



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

نسيج منظم مكون من كتل من الأبنية المتناسقة

تخصص مواقع مخصصة للخدمات وعدم الخلط بين الوظائف السكنية والخدمية

تم تخطيط وبناء هذه الضواحي على أراضي غير مأهولة مختلفة التضاريس بعيدة عن النسيج العمراني المتوارثة قبل أعوام الثمانينات . يتناسب النسيج العمراني في هذه المناطق مع تضاريس المنطقة ولكنه يبقى نسيجا منتظما مكونا من كتل من الأبنية المتناسقة من حيث الأبعاد والاتجاهات والارتفاعات ، تتوفر فيها الشروط الصحية والبيئية اللازمة ، تتخللها مساحات خضراء وتضم كافة أنواع الخدمات بمساحات وشروط نظامية مع توفر وتوزيع الخدمات بالشكل الأمثل . الشقق السكنية في الأبنية ذات مواصفات جيدة ، غالبا ما يخدم بيت الدرج شقتين وتتوفر المصاعد في الأبنية التي يزيد عدد الطوابق فيها عن أربعة ، أما المحلات التجارية فموزعة في مناطق خاصة لها ولا تتداخل مع السكن .

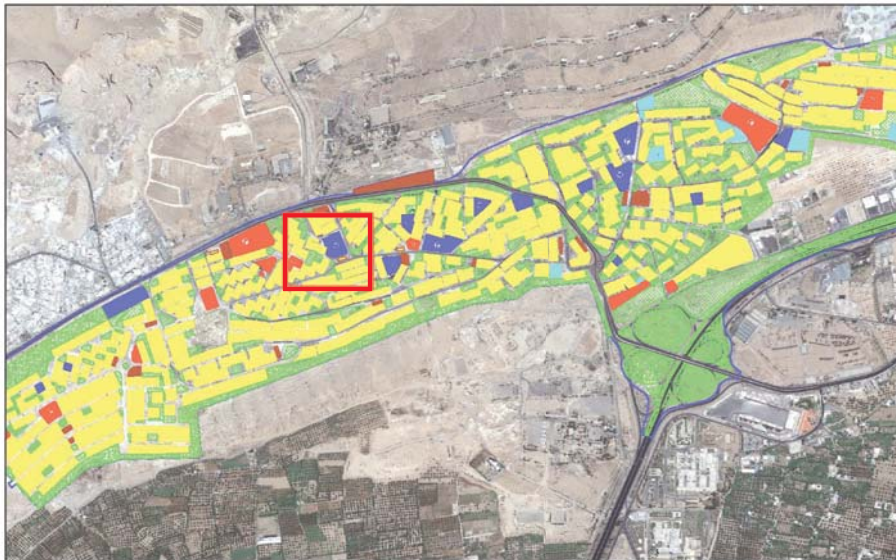
إكساءات الأبنية الداخلية والخارجية غالبا ما تكون من المواد الجيدة والحديثة من حجر أو غريبين ، والمنجور ألمنيوم .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق :

تتميز شبكة الطرق بالعروض الكافية وهي متناسقة مع تضاريس الأرض وتتصل بطرق رئيسية وتقاطعات وعقد نظامية ، كما تمتاز تقاطعاتها بتوفر الرؤية والأمان والشواخص .

نظام البناء :

غالبا ما يكون التخطيط الحر هو النظام المتبع حيث تحدد كتل الأبنية والأبعاد فيما بينها وأبعاد الرجوع والوجائب ومدخل الأبنية والطرق ، بحيث لا يمكن الإجهاد مستقبلا في هذه المسائل ، والاتصال معها .

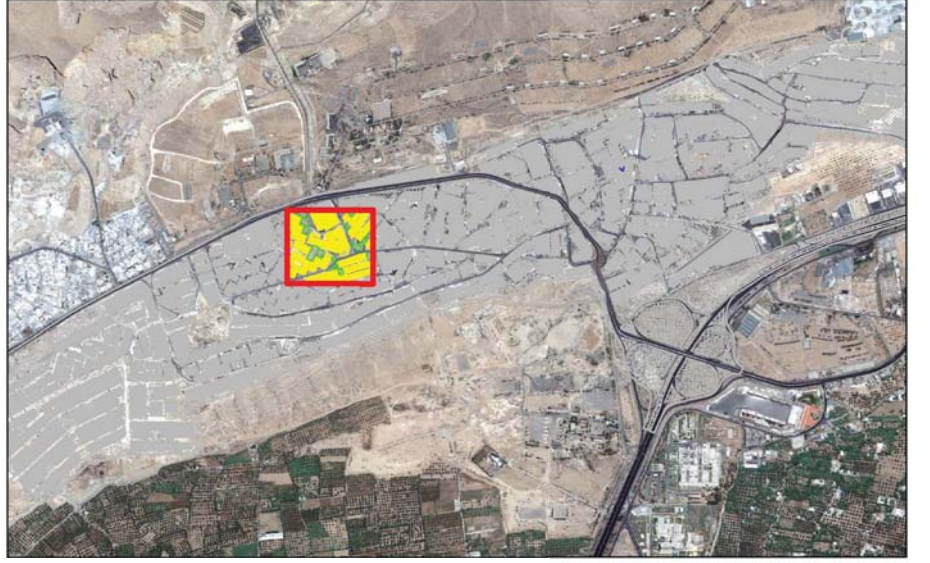


مخطط التقسيم الى مناطق

16- ضواحي سكن شعبي / مثال : ضاحية الاسد - حرستا

المشاهدات :

- متوسط الإرتفاع الطابقي : معظمها أربع طوابق كما يوجد خمس، طوابق .
- عرض الطرق :
الرئيسية 14 - 15 m .
الثانوية 7 m .
- عدد الشقق غير المكسية : معظم الشقق مكسية .



المقترحات :

تأمين الصيانة الدورية لهذه الضواحي والتشديد على قمع المخالفات وخاصة الإحداثيات التجارية والبناء في الوجائب ذلك لتبقى مخصصة للغاية والهدف الذي أنشأت وتسعى من أجله .



19- عشوائي مرتفعة خارج المخططات التنظيمية - مثال : التجمع الكويتي

النسيج العمراني الحالي



تشكل المناطق العشوائية مساحات لا بأس بها من التجمعات السكنية القريبة من مدينة دمشق وتتوضع في منطقة الحجر الأسود واليرموك وحزة ودوما , ويتم إنشاء هذه الأبنية السكنية بدون تخطيط مسبق أو منهاج وجانب , أما نسيجها فهو نوعين 1 - أبنية طابقية من ثلاث إلى أربع طوابق وحتى خمس وهي نظام أشبه ما يكون لنظام السكن المتصل ولكن دون الإحتفاظ بوجانب 2 - أبنية بطابق واحد أو اثنين ذات فناءات على الطراز العربي الإفرنجي مع وجود أو عدم وجود وجانب لهذه الأبنية كما تستخدم الطوابق الأرضية المظلة على الشوارع الرئيسية لأغراض التجارة .

أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل من الأبنية المتلاصقة من مواد البلوك والبيتون المسلح ذات إرتفاعات تزيد عن طابقين .

شبكة طرق طولية بعروض ضيقة تتفرع منها حارات بعرض أقل .

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

إن الشكل الشطرنجي المتعامد هو الذي يمثل أكثر الحالات وتغلب على شبكة الطرق ضيق عرضها وإمتداد أطوالها وعدم وجود الرؤيا في تقاطعها .

نظام البناء

لا يوجد نظام لهذه الأبنية وهي تبنى على كل مساحة الأرضي مع ترك مناوور داخلية وجانبية بغرض تحسين الإنارة والتهوية للشقق السكنية من المساكن .



مخطط التقسيم الى مناطق

19- عشوائي كثافات مرتفعة خارج المخططات التنظيمية - مثال التجمع الكويتي

المشاهدات الحسية :

- شريحة من السكن العشوائي المختلف الارتفاعات والإكساء .
- الإكساء الخارجي : (رشة بيتونية - بلوك - بدون إكساء خارجي) .
- المنجور الخارجي : (حديد - ألمنيوم - خشب) .
- متوسط الارتفاع الطابقي : 1 - 2 - 3 - 4



المقترحات :

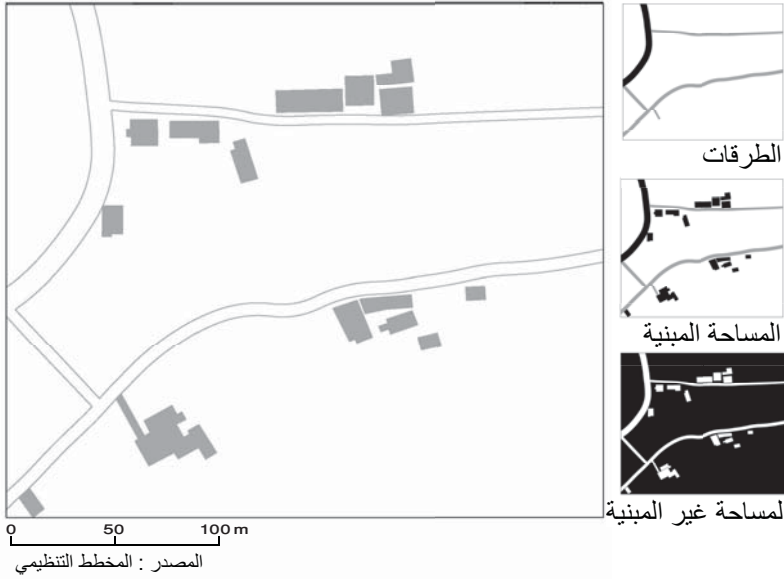
إيجاد حلول لإيواء أصحاب الدخل المنخفض الذين لا يستطيعون تأمين مسكن من القطاع العام أو التعاوني ، بحيث لا يكون السكن العشوائي وسيلتهم الوحيدة لإيجاد المأوى.



20- عشوائي كثافات منخفضة خارج المخطط التنظيمي / مثال : سعسع

النسيج العمراني الحالي

يتم إنشاء هذه الأبنية السكنية دون ترخيص ، ويشكل هذا النمط من الشرائح السكنية شبكة عشوائية من السكن بمساحات وإتجاهات وإرتفاعات مختلفة ، وتتراوح الإرتفاعات الطابقية بين طابق إلى طابقين ، وغالبا مايكون السكن الموجود هو سكن زراعي ضمن الأراضي الزراعية ، كما يوجد زرائب للبقر وبيوت مخالفة من البلوك قيد الإنشاء



أبرز مميزات تنظيم النسيج العمراني

كتل أبنية متناثرة ومتباعدة
قريبة من الطرق الزراعية

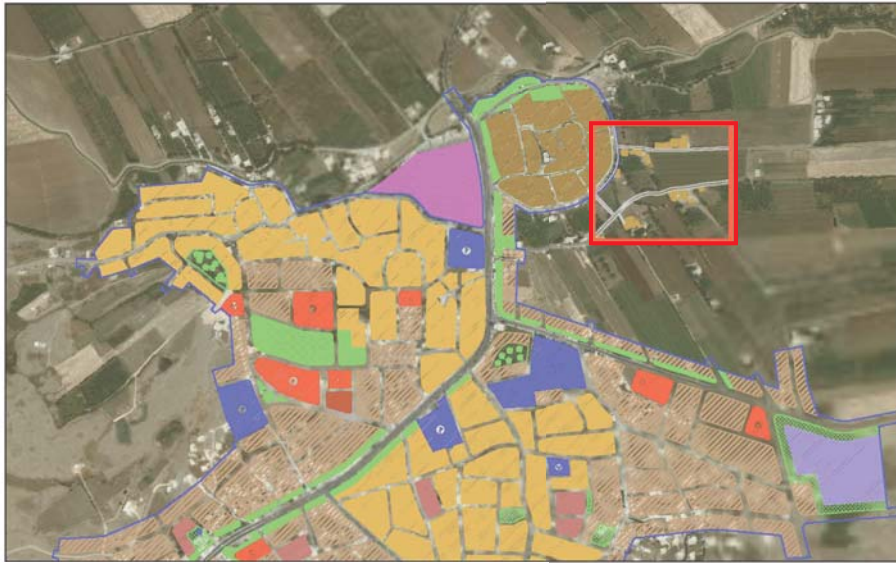
لاتزيد إرتفاعات الكتل عن طابقين

الحالة الفيزيائية لشبكة الطرق

تعد شبكة الطرق خارج المخططات التنظيمية والتي تقع في مناطق المخالفات العشوائية بإستثناء الطرق الرابطة بين المخططات التنظيمية فهي طرق ثانوية وغالبا ما تكون طرق زراعية غير منظمة ، أو طرق مهترئة لطبقات الزيت ، أو ترابية ، وغالبا لاتكون هناك أرصفة وإن وجدت فهي ترابية .

نظام البناء

لا يوجد



مخطط التقسيم الى مناطق

20- عشوائي كثافات منخفضة خارج المخطط التنظيمي / مثال : سعسع

المشاهدات الحسية

هو نمط عشوائي بالمساحات والإتجاهات والجملة الإنشائية ، يأخذ صفة سكن زراعي موزع ضمن أراضي زراعية موسمية ، كما يوجد زرائب لتربية الحيوانات ،

البيوت من البيتون المسلح مكسية برشة طينية . كما توجد بيوت قيد الإنشاء من البلوك ، يكون بيت الدرج داخل هذه البيوت ، المنجور الخارجي من الحديد ، الطرق مزفتة طينية بأرصفت ترابية .

متوسط إرتفاع المباني : تتراوح بين ط1 - ط2 نمط السكن الموجود : زراعي - زرائب عرض الطرق : 3 m بدون أرصفة .



المقترحات

معالجة المناطق المنظمة ضمن المخططات التنظيمية ، والتي هي عائدة لملاكيات أفراد تتحكم بإعدادها وتقسيمها وإعدادها للبناء وكذلك معالجة الأراضي التابعة لأموال الدولة والتي تتطلب نقل وتقسيم من قبل الوحدات الإدارية.



من خلال هذه الدراسة التحليلية لبعض هذه البلدات تم الوصول إلى النتائج والتوصيات التالية :

- 1- إعادة النظر ببعض هذه المناطق ووضع مخططات تفصيلية لها .
- 2- وضع مخططات شبكة طرق نظامية لبعض هذه المناطق .
- 3- عدم الاكتفاء بنظام البناء الحالي .
- 4- إعادة النظر بمنهاج الوجائب الموجود .
- 5- إعادة تأهيل وتوظيف مناطق المخالفات ذات السكن العشوائي.
- 6- منع إشادة الأبنية في السهول المشجرة الخضراء ودراسة وتنظيم مواقعها بشكل مناسب.
- 7- تأمين مواقف سيارات وخدمات طرفية في مناطق الجمعيات السكنية.
- 8- وضع برامج زمنية لاستكمال تخديم مناطق الجمعيات السكنية .
- 9- إعادة النظر بنظام البناء في الأراضي الزراعية.
- 10- تكليف المحافظات بمتابعة إنشاء المناطق الصناعية الملحوظة على المخططات لتنظيمية.
- 11- تأمين صيانة دورية للمرافق العامة.
- 12- إيجاد حلول لإيواء أصحاب الدخل المنخفض بحيث لا يكون السكن العشوائي وسيلتهم الوحيدة لإيجاد المأوى .