

الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الهندسة المعمارية

قسم التخطيط والبيئة

استراتيجية الارتقاء بالبلدات التاريخية القديمة

دراسة تحليلية نقدية للعوامل الفاعلة في الارتقاء وتأهيل البلدات التاريخية القديمة في سوريا  
(المخططات التنظيمية ، البنى الاجتماعية والاقتصادية).

إعداد المهندسة

رهام محمود فارس

إشراف

المشرف الرئيسي: الأستاذ الدكتور محمد طلال عقيلي.

المشرف المشارك: الأستاذ الدكتور محمد يسار عابدين.

2014-2013

الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الهندسة المعمارية

قسم التخطيط والبيئة

استراتيجية الارتقاء بالبلدات التاريخية القديمة  
دراسة تحليلية نقدية للعوامل الفاعلة في الارتقاء وتأهيل البلدات التاريخية القديمة في سوريا  
(المخططات التنظيمية ، البنى الاجتماعية والاقتصادية).

أعدت هذه الرسالة لنيل درجة الدكتوراه في تخطيط المدن

إعداد المهندسة

رهام محمود فارس

إشراف

المشرف الرئيسي: الأستاذ الدكتور محمد طلال عقيلي.

المشرف المشارك : الأستاذ الدكتور محمد يسار عابدين.

2014-2013

## شكر وتقدير

أتقدم بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة إلى جميع الأساتذة والدكاترة الأفاضل في كلية الهندسة المعمارية- جامعة دمشق ، الذين مهدوا لي طريق العلم والمعرفة.

وأخص بجزيل الشكر والامتنان أساتذتي المشرفين: الأستاذ الدكتور طلال عقيلي والأستاذ الدكتور يسار عابدين ، على ما أعطوه من وقتهم وعلمهم ورعايتهم الكريمة لي ولهذا البحث.

وأشكر كل من ساهم وكان عوناً في إنجاز هذا البحث.

والله ولي التوفيق

## الإهداء

إلى أغلى ما وهبني الله ، إلى ملاكي في الحياة

ابني الغالي أجود

إلى الروح التي سكنت روحي ، من عرفت معه معنى الحياة ، نصفي الثاني ورفيق عمري  
زوجي الدكتور صلاح

إلى أغلى الناس

أبي وأمي

إلى من تسعد روحي بلقائهم

إخوتي

إلى أخوات لم تلدهن أُمي

صديقاتي



## موجز البحث

تضم الجمهورية العربية السورية العديد من البلدات القديمة التي تعود في تكوينها ونشؤنها إلى قرون ماضية ومراحل زمنية مختلفة ، حيث نشأت هذه البلدات نتيجة لظروف مختلفة (دينية وعسكرية وتجارية) . كما شكلت على مر العصور مراكز استقطاب سكاني ، استقرت ضمن نسيج عمراني عفوي تلقائي<sup>1</sup> ، ومارس السكان فيها مختلف الأنشطة التجارية والسكنية والحرفية والزراعية والخدمية. ومع مرور الزمن طرأت على هذه البلدات تغييرات بفعل عوامل مختلفة إقليمية ومحلية أثرت سلباً على النسيج العمراني العفوي ، وأدت أيضاً إلى تدهوره على الصعيدين العمراني والمعماري ، وكذلك على صعيد علاقة السكان ببلداتهم وقيمة هذه البلدات التراثية والثقافية .

انطلاقاً من أهمية وحساسية التعامل مع البلدات القديمة ، كان لا بد من إيجاد سياسات أو استراتيجية تراعي خصوصية وهوية البلدات القديمة والارتقاء بها من جهة ، وتساهم من جهة أخرى في فهم أعمق لطبيعة المشاكل والاحتياجات لكل بلدة على حدى . بالإضافة لما سبق ذكره ، يتوجب على هذه السياسات أن تراعي التطورات والتغيرات الحاصلة في البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية المشكلة لكل بلدة .

وتعتبر استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة من العمليات المركبة والمعقدة ، حيث تتطلب هذه العملية شكلاً من التنظيم يكون قابلاً للعمل بشكل مستدام وبصورة مرنة ، كما يجب أن تضمن هذه الاستراتيجية وجود المرونة الكافية لتقييم وتقوم سياساتها لتتوافق مع المتغيرات في البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدات القديمة .

على الرغم من أهمية تحديد استراتيجية خاصة بالارتقاء بالبلدات القديمة ، فإن مجموع ما كتب من أبحاث ودراسات عن هذا الموضوع لا يزال يبدو ضئيلاً مقارنة بأهميته ، وتبقى مجموعة من الأسئلة بحاجة إلى مزيد من البحث والدراسة :

- هل هناك استراتيجية ثابتة يمكن أن تطبق على كل البلدات القديمة ، أم أن لكل بلدة معاييرها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الخاصة؟
- ماهي الأسس التي يجب أن يتم الاعتماد عليها عند اختيار الاستراتيجية المناسبة؟
- ماهي السياسات التي يجب أن تحققها هذه الاستراتيجية ، وماهي العلاقة بينها وبين خصوصية البلدة القديمة المطبقة عليها؟

وتقدم هذه الدراسة مساهمة في طروحات الارتقاء بالبلدات القديمة ، وتستهدف تحليل التغيرات التي طرأت على البلدات القديمة ، والتي قد تكون أثرت في بناها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية .

تشمل الدراسة ثلاث بلدات قديمة ، بلدة القدموس القديمة وبلدة جبلة القديمة بالإضافة إلى بلدة معلولا القديمة . نظراً للتغيرات الهامة الحاصلة في أبعادها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية تجذب هذه البلدات الاهتمام بشكل متزايد، وعلى الرغم من اختلافها من حيث التاريخ العمراني والهوية الحضرية والبنى الاجتماعية والاقتصادية ، إلا أن

<sup>1</sup> هناك اختلاف بين النسيج العضوي (التلقائي) والنسيج العشوائي والنسيج غير المنتظم، حيث تعتبر العمارة العضوية فلسفة معمارية تبحث عن التوافق والانسجام بين الطبيعة والعمارة، وتم استخدام المصطلح وتعريفه من خلال [المعماري فرانك لويد رايت](#) (1867-1959) وذلك في كتابه (An Organic Architecture, 1939؛ عمارة عضوية) حيث وضع مبادئ عامة عن تصوره لكيفية تطبيق الفكر المعماري الذي وصل إليه عن العمارة العضوية من امتزاج وذوبان في الطبيعة.

هذه البلدات تشترك في خصائص كثيرة لعل أهمها التشابه بين طبيعة السكان والتنمية الاقتصادية ، يضاف إلى ذلك تضرر هذه البلدات من المخططات التنظيمية والتطور الحضري السريع . تشكل اثنتين من هذه البلدات حالة للدراسة التحليلية المقارنة (بلدة القدموس القديمة ، وبلدة جبلة القديمة) ، أما البلدة الثالثة (بلدة معلولا القديمة) تشكل حالة تطبيقية لاستراتيجية الارتقاء الناتجة عن هذه الدراسة.

## الفهرس

رقم الصفحة

	موجز البحث
1	الفهرس
5	مقدمة البحث
5	1. إشكالية البحث
6	2. فرضية البحث
6	3. هدف البحث
7	4. حدود البحث
7	5. منهجية البحث
7	6. هيكلية البحث
	الباب الأول الإطار النظري لاستراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة
11	1-1 الفصل الأول مفاهيم متعلقة بالبلدة القديمة
12	1-1-1 التمييز بين مفهومي المدينة والبلدة
13	2-1-1 العوامل المؤثرة في نشوء النسيج العمراني في البلدة القديمة
16	3-1-1 أسباب اختيار البلدات القديمة
17	4-1-1 معايير اختيار البلدة القديمة
18	5-1-1 تصنيف البلدات السورية
21	6-1-1 نتائج الفصل الأول
22	2-1 الفصل الثاني مفهوم استراتيجية الارتقاء
23	1-2-1 مفهوم الاستراتيجية
24	2-2-1 عناصر الاستراتيجية
25	3-2-1 صياغة الاستراتيجية
26	4-2-1 مفهوم التدهور العمراني
26	5-2-1 عوامل التدهور العمراني
27	6-2-1 مظاهر التدهور العمراني
28	7-2-1 سياسات التعامل مع البلدة القديمة
31	8-2-1 تعريف الارتقاء
32	9-2-1 مجالات الارتقاء
33	10-2-1 مراحل استراتيجية الارتقاء
38	11-2-1 نتائج الفصل الثاني



## الباب الثاني الإطار التحليلي الاستراتيجي

- 41 1-2 الفصل الأول المدخل الملائم لتحقيق ارتقاء عمراني شامل للبلدة القديمة
- 42 1-1-2 بدائل استراتيجية الارتقاء في البلدة القديمة
- 43 2-1-2 منهج لتوصيف وتقييم استراتيجيات الارتقاء في البلدة القديمة
- 47 3-1-2 العلاقة بين البلدة القديمة ومعايير تقييم استراتيجية الارتقاء
- 48 4-1-2 تقييم بدائل استراتيجية الارتقاء في البلدة القديمة
- 53 5-1-2 التقييم المقارن للاستراتيجيات البديلة واختيار استراتيجية الارتقاء الأنسب
- 57 6-1-2 اعتماد البديل المناسب
- 59 7-1-2 تبسيط استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة
- 61 8-1-2 نتائج الفصل الأول
- 63 2-2 الفصل الثاني تحليل تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة
- 64 1-2-2 تأهيل مدينة صيدا القديمة
- 67 2-2-2 تحليل تجربة تأهيل المدينة القديمة في صيدا
- 68 3-2-2 الدروس المستفادة من تأهيل مدينة صيدا
- 68 4-2-2 تأهيل مدينة مصيف القديمة
- 73 5-2-2 تحليل تجربة تأهيل المدينة القديمة في مصيف
- 74 6-2-2 الدروس المستفادة من تجربة تأهيل المدينة القديمة في مصيف
- 74 7-2-2 تقييم تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة
- 76 8-2-2 نتائج الفصل الثاني
- الباب الثالث الدراسة التطبيقية
- 78 مقدمة
- 79 1-3 الفصل الأول بلدة القدموس القديمة
- 80 1-1-3 وصف عام لبلدة القدموس القديمة
- 80 2-1-3 الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة القدموس القديمة
- 85 3-1-3 تحليل المخططات التنظيمية لبلدة القدموس القديمة 1972,1998
- 90 4-1-3 الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في القدموس
- 95 5-1-3 تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في القدموس
- 102 6-1-3 أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة في القدموس
- 108 7-1-3 المقترحات
- 112 2-3 الفصل الثاني بلدة جبلة القديمة
- 113 1-2-3 وصف عام لبلدة جبلة القديمة

113	2-2-3	الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة جبلة القديمة
118	3-2-3	تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة جبلة القديمة
121	4-2-3	الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في جبلة
126	5-2-3	تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في جبلة
133	6-2-3	أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة جبلة القديمة
138	7-2-3	المقترحات
143		نتيجة الدراسة التحليلية التطبيقية
144	3-3	الفصل الثالث بلدة معلولا القديمة
145	1-3-3	وصف عام لبلدة معلولا القديمة
145	2-3-3	الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة معلولا القديمة
150	3-3-3	تحليل المخططات التنظيمية لبلدة معلولا القديمة 1965,1998
155	4-3-3	الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في معلولا
160	5-3-3	تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في معلولا
167	6-3-3	أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة
173	7-3-3	المقترحات
176	4-3	الفصل الرابع النتائج والتوصيات
177	1-4-3	نتائج البحث
	2-4-3	توصيات البحث
180		الملاحق
198		فهرس الأشكال والصور
202		فهرس الجداول
205		فهرس المخططات البيانية
207		المراجع



## مقدمة البحث

تتسم البلدات القديمة في سورية بالتنوع الكبير من حيث الاختلاف والتشابه في خصائصها العمرانية والطبيعية. وتتميز هذه البلدات بإمكانيات ومقومات فريدة ، فهي مازال تنبض بالحياة الاجتماعية وتتوافر فيها الخدمات اليومية ، مع إمكانية إقامة صناعات بسيطة وورشاً للحرف التقليدية. بالإضافة إلى ذلك تتمتع هذه البلدات بمقومات سياحية من حيث المناخ أو الطبيعة وفي بعض الأحيان الخصوصية الدينية. على الرغم من ذلك تعاني هذه البلدات مشكلاتٍ تتباين فيما بينها تبعاً للظروف المؤثرة على كل بلدة ، ومع تردي الأوضاع العمرانية وفي ظل التكديس المتزايد للسكان وتنوع الأنشطة في تلك البلدات ، كان لابد من البحث عن استراتيجية فاعلة ومتكاملة تسعى للارتقاء بالبنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لهذه البلدات من جهة ، وتحكم في نموها المستقبلي من جهة أخرى ، حيث إن البلدات القديمة في سوريا لاتزال تمتلك الكثير من المقومات التي تشجع على إعادة تأهيلها ووضع سياسات مناسبة للارتقاء بها.

اعتمدت المصورات التنظيمية للبلدات القديمة في سوريا على تشريعات تخطيطية تتألف من أنظمة وسياسات أكاديمية عامة دون دراسات ميدانية لواقع هذه البلدات ، بحيث أتت هذه المصورات بسياسات مغايرة ومتناقضة مع طبيعة وخصوصية البلدات القديمة وزادت من تدهورها ، لذلك تحتاج التشريعات التخطيطية - التي طبقت ولا تزال تطبق- إلى إعادة تقييم وفق معطيات التطور العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لمعرفة أثرها في التشكيل العمراني للبلدات ، بالإضافة لما سبق ذكره ، تحتاج هذه التشريعات التخطيطية لدراسة مفصلة بغية إيجاد استراتيجية تتبنى معايير أكثر دقة وموضوعية ، لاسيما عند التعامل مع مشكلات واحتياجات البلدات القديمة ، وما تتطلبه من دراسات تفصيلية للجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية خاصة بهذه البلدات.

### 1. إشكالية البحث

تتمثل المشكلة البحثية في أن البلدات القديمة في الجمهورية العربية السورية تتعرض للتدهور الناتج عن عوامل عديدة بشرية وطبيعية وتخطيطية ، مما يفقدها الكثير من ملامحها وخصائصها العمرانية والمعمارية والتراثية المميزة ، بالإضافة لما ينتج عن ذلك من تعارضٍ بين التطور الحاصل في الحياة الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة ، وبين بقاء التقاليد المحلية والخصوصية الثقافية. كما تتناقض سياسات التخطيط الحديث المتبعة حالياً في هذه البلدات مع هويتها، ويتمثل ذلك بالطرق الواسعة والأبنية المرتفعة وإقامة المجمعات السكنية واستعمال مواد البناء الحديثة ، كل هذا يقتضي إلغاء خصوصية النسيج التقليدي في البلدات القديمة.

ولهذه المشكلة أسباب عديدة أهمها :

- نقص في معطيات الوضع الراهن العمرانية والمعمارية والسكانية والاقتصادية للبلدة القديمة.
- ضعف أسلوب تحليل هذه المعطيات وتقييم تأثيرها على البلدة القديمة.
- اعتماد المخططات التنظيمية عند وضعها على معايير عمرانية موحدة ، لا تراعي البعد الاجتماعي والثقافي والجغرافي والحالة المناخية لهذه البلدات ، مما أدى إلى تشابه تطورها العمراني بالشكل والنسيج وتدهور نسيجها القديم.
- غياب المنهجية العلمية الواضحة في وضع الدراسات العمرانية ، وذلك بتبني أسس قاصرة بتفاصيلها وشموليتها

عند إعداد هذه الدراسات دون مراعاة احتياجات ومتطلبات البلدة والسكان .

## 2. فرضية البحث

يمكن الاستدلال على الأثر الذي تركته العوامل الفاعلة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية في التشكيل العمراني للبلدة القديمة على مدى السنوات التي تطورت فيها ، وكيف فقدت شخصيتها بسبب التدهور الذي أبعدها كثيراً عن أصالتها . لذلك يعتمد البحث على فرضيتين أساسيتين :

- إلى أي مدى يمكن اعتبار خصوصية العوامل العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الفاعلة في البلدة القديمة مرجعاً عند وضع خطة أو استراتيجية للارتقاء بها ؟
  - كيف يمكن الارتقاء بالبلدة القديمة مع مراعاة تلبية الحاجات والمتطلبات العصرية للحياة اليومية ، بالإضافة إلى مراعاة الحالة الاقتصادية والاجتماعية للسكان ؟
- وبالتالي تتركز فرضية البحث في اعتبار أن التوازن الآمن بين طبيعة وخصوصية البلدات القديمة وبين الارتقاء بها يجب تحقيقه ضمن استراتيجية خاصة ، لما لهما من تأثير متبادل على بعضهما البعض ، وارتباط عناصرهما ارتباطاً وثيقاً.

## 3. هدف البحث

للبحث هدف رئيسي وأهداف فرعية.

هدف البحث الرئيسي :

صياغة منهجية عمل تكون قادرة على الارتقاء بالبلدة القديمة من خلال الحفاظ على تميز هذا النسيج ، وبطريقة توازن بين متطلبات التطور من جهة ، ومتطلبات الارتقاء من جهة ثانية ، والعمل على رفع المستوى العام لهذه البلدات عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً ، من خلال رؤية شاملة للبلدة توجه تطورها بشقيها القديم والحديث .

أهداف البحث الفرعية :

- دراسة تحليلية للعوامل الفاعلة في البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدات القديمة.
  - مناقشة وتحليل سياسات توظيف البنى الفاعلة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية في عملية الارتقاء بالبلدات القديمة في سورية.
- لذلك وانطلاقاً من هذا المفهوم يهدف البحث لاقتراح منظومة متكاملة لوضع آلية تنظم الارتقاء بالبلدة القديمة ، بطريقة تحقق التكامل بين الموارد المتاحة- حالياً ومستقبلاً- والأهداف المطلوب تنفيذها ، وبشكل يضمن حالة التكيف المناسب مع العوامل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والانطلاق :
- من مستوى السياسات الجزئية إلى مستوى الاستراتيجية الشاملة.
  - من مستوى مفهوم القيمة الأثرية للبلدة القديمة إلى مستوى القيمة المتكاملة للبلدة القديمة.
  - من مستوى إعادة التأهيل للمباني الأثرية إلى مستوى الارتقاء بالبلدة القديمة.

#### 4. حدود البحث

تَهتم الدراسة بالمدن القديمة صغيرة الحجم ذات الأهمية الكبيرة ، وذلك بما تحويه من خصائص عمرانية ومعمارية وثقافية واجتماعية وأثرية مميزة. وتشتمل الدراسة على البلديات القديمة بعناصرها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية ، والتي لا يتجاوز عدد السكان فيها 50000 نسمة<sup>1</sup>.

#### 5. منهجية البحث

تعتمد منهجية البحث على عدة محاور متكاملة مع بعضها:

- **المنهج الاستقرائي التحليلي** ، للمفاهيم والأدبيات الخاصة بمفهومى الارتقاء والبلدة القديمة ، والعلاقة بينهما، بهدف استنتاج مؤشرات الارتقاء بالبنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدات القديمة.
- **المنهج التحليلي المقارن** ، وذلك بدراسة بلدات قديمة ، وتحليلها سعياً للوصول إلى البديل الأنسب في الارتقاء بالبلدة القديمة.
- **المنهج التطبيقي** ، يتم من خلاله اختبار استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة ، وذلك بدراسة تطبيقية على بلدة معلولا القديمة ، ومن ثم تفسير نتائج الدراسة تبعاً لظروفها ، وتطوير استراتيجية الدراسة بناءً على النتائج.

#### 6. هيكلية البحث

يتكون البحث من :

- **الباب الأول ، الإطار النظري لاستراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة – الإطار الاستقرائي التحليلي -** .  
تتناول الدراسة النظرية في هذا الباب:

- الفصل الأول ، ويتناول مفهوم البلدة القديمة وخصائصها ، وتحديد معايير اختيار البلدة القديمة.
- الفصل الثاني ، يتناول نشأة وتطور مفهوم الاستراتيجية وعناصرها ، وبعد تحديد مفهوم التدهور العمراني وعوامله ومظاهره ، يتم تحديد نوع السياسة الملائمة للتعامل مع البلدات القديمة ، ثم توضيح مفهوم الارتقاء بالبلدات القديمة ، وكيفية تفعيل دور البلدات القديمة عند اعتماد استراتيجية للارتقاء بهم.

- **الباب الثاني ، الإطار التحليلي الاستنتاجي.**

يستعرض هذا الباب المدخل الملائم لتحقيق ارتقاء عمراني شامل للبلدة القديمة ، وذلك من خلال :

- **الفصل الأول ،** حيث يتم توصيف بدائل استراتيجية الارتقاء ، ثم تتناول الدراسة التحليلية منهجية عمل لتقييم بدائل الاستراتيجية ، ومن ثم تحديد العلاقة بين عوامل نشوء البلدة القديمة ومعايير التقييم. ويتم في نهاية هذا الفصل اعتماد استراتيجية الارتقاء.

---

1 تحدد التشريعات العقارية والتعاونية والعمرانية في سورية عدد سكان المدينة الصغرى ( البلدة ) بمجموعة أربع قطاعات - ثماني خلايا سكنية- أي 48000 نسمة.

■ الفصل الثاني ، يحتوي هذا الفصل على تحليل بعض تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة وهي تجربة تأهيل مدينة صيدا القديمة ، وتأهيل مدينة مصيف القديمة ، باستخدام تحليل (SWOT) ، واستخلاص النتائج من هذه التجارب وتقييم أوجه الاستفادة منها.

### ■ الباب الثالث ، الدراسة التطبيقية.

وهي دراسة شاملة للحالة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدات القديمة ، وتحليل هذه المعطيات وتحديد المشكلات والاحتياجات والوصول إلى تحديد أولويات الأهداف ضمن استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة.

■ الفصل الأول بلدة القدموس القديمة.

■ الفصل الثاني بلدة جبلة القديمة.

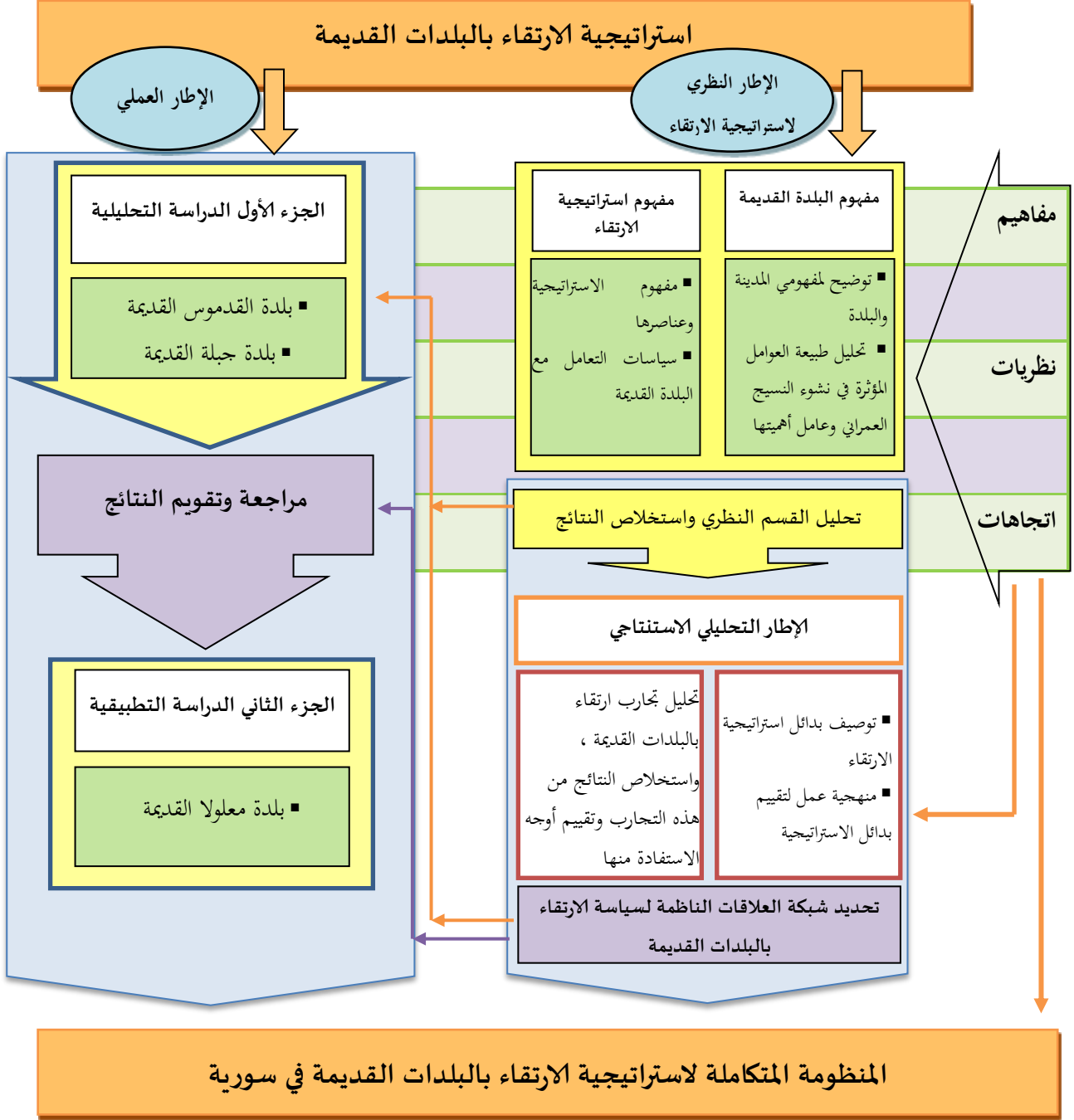
■ الفصل الثالث بلدة معلولا القديمة باعتماد الإطار التطبيقي ، حيث يبحث هذا الفصل ملاءمة الدراسة التطبيقية في الفصلين السابقين ، واختبارها على بلدة معلولا القديمة ووضع مؤشرات قياس مدى فعالية استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة.

■ الفصل الرابع النتائج والتوصيات.

يوضح هذا الفصل النتائج التي تم التوصل إليها من الدراسة النظرية والعملية والتطبيقية ، والتي تهدف إلى التأكيد على فرضية البحث.

شكل رقم 1

يوضح أقسام البحث النظري والعملي ومكوناتهما الأساسية





## الباب الأول

الإطار النظري لاستراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة

الإطار النظري لاستراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة

1-1 الفصل الأول

مفاهيم متعلقة بالبلدة القديمة

- 1-1-1 التمييز بين مفهومي المدينة والبلدة.
- 2-1-1 العوامل المؤثرة في نشوء النسيج العمراني في البلدة القديمة.
- 3-1-1 أسباب اختيار البلدات القديمة.
- 4-1-1 معايير اختيار البلدة القديمة.
- 5-1-1 تصنيف البلدات السورية.
- 6-1-1 نتائج الفصل الأول.

تتميز المدينة بأنها تلقائية النشأة ذات طبيعة إنسانية ، حيث تكون في البداية مجموعة متناثرة من المنازل التي بنيت لمجرد الإيواء ثم تتجمع لتصبح قرية ، ثم تتسع القرية نتيجة للتزايد السكاني وتنوع الحرف وزيادة الدخل لتتحول القرية إلى مدينة صغرى ( بلدة ) ، وعندما تتوافر فيها المصانع ووسائل المواصلات والخدمات تنمو لتصبح مدينة رئيسة <sup>1</sup> . وإن التمييز في المفاهيم والتعاريف بين المدينة والبلدة يساعد في إدراك موضوع البحث والهدف منه ، بناءً على ما سبق يبين هذا الفصل التساؤلات التالية :

- التمييز بين مفهومي المدينة والمدينة الصغيرة ( البلدة ) .
- بيان أسس التمييز بين المدينة والبلدة .
- العوامل المؤثرة في نشوء البلدات القديمة ، ثم تحليل هذه العوامل وتحديد درجة أهميتها وفق معطيات الدراسة .
- معايير اختيار البلدات القديمة .

### 1-1-1 التمييز بين مفهومي المدينة والبلدة

يتحدد التصنيف التخطيطي للمدن من خلال جملة من المؤشرات والدلائل ، "كشكل النشاط الاقتصادي المسيطر في المدينة ، وعدد السكان ، وتاريخ ظهور المدينة وتطورها"<sup>2</sup> . وعلى الرغم من تعدد الأسس التي يتم بناءً عليها تصنيف المدن ، إلا أن أهم الأسس التي اعتمدها جمال حمدان<sup>3</sup> (1977) الأساس الإحصائي ، والأساس الإداري ، والأساس التاريخي ، والأساس المورفولوجي والأساس الوظيفي"<sup>4</sup> ، إلا أن الأساس الأخير يتميز بصعوبة في تحديد الوظائف التي يقوم بها سكان المدن ، وذلك لأن سكان بعض القرى يقومون أيضاً بوظائف تجارية ودينية وتعليمية وحرفية وغيرها من الوظائف التي يقوم بها سكان المدن<sup>5</sup> .

ووضعت الأمم المتحدة سنة 1964 (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية هايتات UN- HABITAT<sup>6</sup>) معايير للمقارنة بين مفهومي المدينة والبلدة تتلخص في ثلاثة أعماد رئيسة ، وهي :

- يتم التمييز بين المدينة والبلدة حسب التقسيم الإداري المتبع مع الأخذ في الاعتبار نظام الإدارة المحلية .
- تحديد المحلات المدنية وإضفاء صفة المدن عليها ، حيث إن الصفة العمرانية الخاصة بها قد تتغير .

1 البصري ، نصير عبد الرزاق . دور العامل الاجتماعي عند تخطيط المدن ،

http://www.almassrawy.com/forum/showthread.php ، 10-13-2009 .

2 جبور ، بركات ، الجندلي ، العساف . نظريات تخطيط المدن ، 2000 ، صدر بإشراف لجنة إنجاز الكتاب الجامعي ، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية 2001/2000 ، جامعة البعث ، ص 283 .

3 "جمال محمود صالح حمدان" أحد أعلام الجغرافيا في القرن العشرين، حصل على الدكتوراه في فلسفة الجغرافيا من جامعة "ريدينج" عام 1372 هـ . 1953م، وكان موضوع رسالته: "سكان وسط الدلتا قديماً وحديثاً"، وأصدر في فترة تواجده بالجامعة كتبه الثلاثة الأولى وهي: "جغرافيا المدن"، و"المظاهر الجغرافية لمجموعة مدينة الخراطوم" (المدينة المثلثة)، و"دراسات عن العالم العربي"، قد ترك جمال حمدان 29 كتاباً و79 بحثاً ومقالة ، يأتي في مقدمتها كتاب "شخصية مصر . دراسة في عبقرية المكان" .

4 حمدان، جمال . جغرافية المدن ، 1977 ، عالم الكتب ، القاهرة ، الطبعة الثانية ، منقحة ، ص 5-9 .

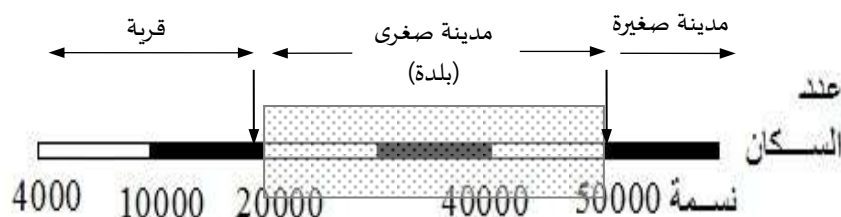
5 أبو صبحه ، كايد عثمان . جغرافيا المدن ، 2002 .

6 United Nations Human Settlements Programme .

- وضع حد سكاني أدنى للمحلات المدنية ، حيث إن التعداد السكاني متباين بين القرية والمدينة ، والحد الأدنى بالنسبة للقرية يقدر بأربعة آلاف نسمة ، وبالنسبة للمدينة يقدر بـ 50 ألف نسمة<sup>1</sup> .  
تحدد الأسس التخطيطية في سورية "عدد سكان المدينة الصغرى ( البلدة ) بمجموعة أربع قطاعات أي 48000 نسمة"<sup>2</sup> . وبحسب تعريف المدينة الإجمالي المعتمد في قانون الإدارة المحلية يتم تمييز مفهوم البلدة (المدينة الصغرى) في سورية ، والذي يحدد المدينة بكل تجمع سكاني يزداد تعدادها عن 20 ألف نسمة ، أو عند إحداث منطقة إدارية جديدة وتسمية مركز إداري لها<sup>3</sup> . أما المؤشر الاقتصادي لتصنيف المدينة يعتمد على عدد السكان ، حيث يمكن تقسيم المدن إلى مجموعات تبعاً لعدد السكان كما يلي :

- المدن الضخمة من 500.000-1.000.000 وأكثر.
- المدن الكبرى من 250.000-500.000 نسمة.
- المدن الكبيرة من 100.000-250.000 نسمة.
- المدن المتوسطة من 50.000-100.000 نسمة
- المدن الصغرى أقل من 50.000 نسمة.

بالاعتماد على ماسبق يمكن التمييز بين المدينة والمدينة الصغرى (البلدة) من حيث عدد السكان ، وسيتم اعتماد مفهوم البلدة على أنها المدينة الصغرى التي لا يقل عدد سكانها عن 20000 نسمة ، ولا يزيد عن 50000 نسمة.



شكل رقم 1-1-1

مقياس يوضح التمييز في تصنيف المدن وفق عدد السكان

## 1-1-2 العوامل المؤثرة في نشوء النسيج العمراني في البلدة القديمة

يتبلور تراث البلدة القديمة من خلال البيئة الحضارية التي تنمو فيها ، وتنقسم البيئة الحضارية إلى:

- البيئة الاجتماعية والثقافية ، وهي تتغير على مر العصور .
- البيئة الطبيعية ، وهي لا تتغير ، وتكاد لا تختلف<sup>4</sup> .

1United Nations, on the Distinction between Urban and Rural: Nation Practice and Recommendations,in Gibbs, Jack P,ed Urban Research Methodes, Van Nostrand, pinceton.1964.p 474- 475.

2 بوظو ، هولو .( د.ت) ، التشريعات العقارية والتعاونية والعمرانية في سورية ، الطبعة الثانية ، ص 212.

3 التقرير الوطني الأول عن حالة السكان في سورية . 2007 ، المكتب المركزي للإحصاء.

4 ابراهيم ، عبد الباقي . تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، 1982 ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، جمهورية مصر العربية ، ص16.

- البيئة الاقتصادية ، وهي تتغير عبر الزمن.

وهكذا تتطور البلدة بين عوامل متغيرة وأخرى تكاد تكون ثابتة<sup>1</sup> ، وهذه العوامل تؤثر في البلدة القديمة ، وتكون إما "محددًا" لأي استراتيجية خاصة بالبلدة القديمة ، أو "إمكانية" يمكن أن تساهم في زيادة فعالية هذه الاستراتيجية. فالحددات هي "عوامل تعوق أو تحد من قدرة المخطط على التعامل مع المشكلات"<sup>2</sup>.

#### • عوامل البيئة الاجتماعية والثقافية

يتطور فيها النسيج العمراني المشكل للبلدة ككل ، وتضم عدة عناصر<sup>3</sup>:

#### ■ ارتباط الهيكل العمراني بمقومات المجتمع في البلدة:

من خلال الخلفية التاريخية للبلدة يمكن التعرف على الفترات الحضارية الهامة التي غرست جذورها القوية في مقومات هذه البلدات عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً ، بالتالي تعتبر الخلفية التاريخية للبلدة القديمة عاملاً " ثابتاً " لأنها حدثت في فترة زمنية سابقة ومحددة. ومع تطور الحياة اليومية أصبحت المشكلة الأساسية تكمن في تفاعل المخططات التنظيمية مع هذه البلدات بحيث تؤمن نموها العضوي السليم<sup>4</sup> ، وتضمن استمرار ارتباط السكان عاطفياً ببلداتهم ، بالتالي يمكن أن تساهم الخلفية التاريخية في تحسين القيمة الثقافية والاجتماعية للبلدة بالنسبة لقاطنيها بالتالي تعتبر مؤثراً " إمكانيةً " .

#### ■ التطور المعرفي:

نشأت البلدة القديمة في الأصل على مقياس الحركة الطبيعية للإنسان<sup>5</sup> ، وهي حركة تعتبر عاملاً محددًا و " ثابتاً " ، ومع مرور الزمن والتقدم العلمي يتغير هذا المقياس ليعتمد على حركة السيارات ، وتكون هذه الحركة الآلية عاملاً " متغيراً " ، وتتعارض الحركة الآلية مع القيمة التاريخية للبلدة القديمة ، حيث تتطلب تغييراً في طبيعة النسيج العضوي للبلدة القديمة ، بالتالي تؤثر سلباً على هذا النسيج ، وتعتبر مؤثراً " محددًا " .

#### ■ العلاقات الإنسانية:

ترتبط العلاقات الإنسانية من ناحية بالمقومات الاقتصادية للبلدة ، ومن ناحية أخرى بمقوماتها الثقافية والتعليمية، وكلاهما يتأثر بالمتغيرات التي تتعرض لها البلدة. ولما كانت المقومات المعرفية تتطور مع الزمن ، فإن العلاقات الإنسانية للبلدة تلحق بدورها هذا التطور ، لذلك تعتبر العلاقات الإنسانية عاملاً " متغيراً " ، وإن تأخرت عنه في معدل التغيير<sup>6</sup> ، وتتأثر بالتغير في الناحية الاقتصادية والثقافية للسكان ، بالتالي فهي مؤثر " محدد " .

1 ابراهيم ، عبد الباقي. تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، 1982، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، جمهورية مصر العربية ، ص16.

2 الوكيل ، شفق. التخطيط العمراني مبادئ- أسس- تطبيقات ، 2006، الجزء الأول ، القاهرة ، ص37.

3 أحمد ، نبيل حسن حسن. تجانس التخطيط العمراني مع المحيط التاريخي في المدينة العربية ، 1988، المجلة المعمارية العلمية ، جامعة بيروت العربية ، لبنان ، العدد الرابع ، ص67.

4 المرجع السابق . ص 67 .

5 ابراهيم ، عبد الباقي . تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، 1982، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، جمهورية مصر العربية ، ص17.

6 المرجع السابق ، ص19.

## ■ التقاليد والعادات:

يظهر سلوك المجتمعات في العادات والتقاليد المرتبطة بها بسبب ما ترسب لديها من آثار الحضارات التي مرت بها، ويختلف مدى ارتباط المجتمعات بالتقاليد والعادات بمدى تأثر هذه المجتمعات بالحضارات المتعاقبة، فالعادات والتقاليد عاملاً "متغيراً" يتبع نوعية السكان التي تتعاقب على البلدة القديمة. وهي بدورها تنعكس على المراحل المتعاقبة لنمو المدينة<sup>1</sup>، وتؤثر بطبيعة العلاقة بين السكان والبلدة القديمة، بالتالي تعتبر مؤثراً "محدداً".

## ● عوامل البيئة الطبيعية

تعتبر عوامل هذه البيئة عن الشق الثابت الذي تنمو فيه البلدة<sup>2</sup>، وتمثل في العلاقة بالمحيط. وتشتمل على:

- طبيعة الأرض:

تختلف طبيعة جغرافية الأرض من منطقة لأخرى، ولا تنعكس هذه الجغرافية فقط على الشكل العام للمدينة الذي تحدده شبكات الطرق والممرات التي تتابع تضاريس الأرض، ولكنها تظهر في الوقت نفسه في المفردات المعمارية لمواد البناء المحلية من خلال أشكال الأقواس واتجاه القتحات<sup>3</sup>.

## ■ العوامل المناخية:

تعتبر هذه العوامل ثابتة لكل إقليم، وتمثل في:

- درجات الحرارة والرطوبة.
- حركة الشمس وميلها.
- كميات الأمطار ومواسمها.
- سرعة الرياح واتجاهاتها<sup>4</sup>.

وبما أن الخصائص الطبيعية والمناخية للبلدة القديمة لا تتغير مع الزمن، بالتالي فهذه عوامل "ثابتة"، وهي تؤثر في تشكيل النسيج العمراني وفي شكل البناء، بالتالي تعتبر مؤثراً "محدداً".

## ● عوامل البيئة الاقتصادية

تشتمل العوامل الاقتصادية المؤثرة في تشكيل البلدة على:

- مستوى المعيشة المتوفر للسكان المحليين.
- مقدار حاجة السكان<sup>5</sup>، من احتياجات مادية واجتماعية وخدمية وترفيهية.
- القدرة على الإنفاق عند إنشاء المباني اللازمة للسكان، أو لترميم منازلهم.

---

1 سراج الدين، اسماعيل. (د.ت) العمارة والمجتمع، ترجمة سنان حسن، مكتبة الاسكندرية للنشر والتوزيع، ص 19.

2 المرجع السابق.

3 المرجع السابق، ص 20.

4 المرجع السابق، ص 21.

5 أحمد، نبيل حسن حسن. تجانس التخطيط العمراني مع المحيط التاريخي في المدينة العربية، 1988، المجلة المعمارية العلمية، جامعة بيروت العربية، لبنان، العدد الرابع، ص 67.

وعليه تعتبر العوامل الاقتصادية عاملاً "متغيراً" تتبع الحالة الاقتصادية للسكان وحاجتهم من متطلبات الحياة اليومية المتغيرة ، وهي مؤثر "إمكانية" لأنه يمكن استثمار الناحية الاقتصادية في تحسين الواقع الراهن للبلدة القديمة .

#### جدول رقم 1-1-1

تصنيف نوع المؤثر في عوامل نشوء البلدة القديمة

العوامل الاجتماعية والثقافية		
إمكانية	عامل ثابت	1. الخلفية التاريخية للمدينة
محدد	عامل متغير	2. التطور العلمي والتكنولوجي
محدد	عامل متغير	3. العلاقات الإنسانية
محدد	عامل متغير	4. التقاليد والعادات
العوامل الطبيعية		
محدد	عامل ثابت	1. طبيعة الأرض
محدد	عامل ثابت	2. العوامل المناخية
العوامل الاقتصادية		
إمكانية	عامل متغير	1. مستوى المعيشة المتوفر
إمكانية	عامل متغير	2. مقدار حاجة السكان
إمكانية	عامل متغير	3. القدرة على الإنفاق

كما سبق نجد أن تصنيف نوع المؤثر للعوامل المشكلة للبيئة الحضرية للبلدة تنعكس حسب أهمية العامل المرتبط بها وطبيعته ، والذي يختلف تبعاً لخصوصية البلدة التي ستطبق عليها الدراسة خلال فترة زمنية محددة.

#### 3-1-1 أسباب اختيار البلدات القديمة

تتميز البلدات القديمة بقيمتها العاطفية والثقافية ، ويمكن تصنيف أسباب أهمية الحفاظ على البلدات القديمة بما

يلي :

- أسباب تاريخية ، فهي تتعلق بفترة زمنية وأحداث وشخصيات ذات قيمة تاريخية خاصة.
- أسباب اقتصادية ، حيث تعتبر البلدات أو المناطق القديمة مورداً اقتصادياً هاماً ، وأحد مصادر الدخل والتمويل إذا تم استثمارها بما تحتويه من مباني قديمة ومفردات معمارية مميزة.
- أسباب اجتماعية ، وتتمثل في التكامل بين السكان المقيمين واستمرار الوظيفة الاجتماعية في هذه البلدات.
- أسباب ثقافية ، وتتمثل في استمرار القيمة الثقافية للبلدات من خلال التعرف على هذه القيمة وضمان حمايتها واستمراريتها.
- أسباب جمالية وفنية ، حيث تتوفر في هذه البلدات قيمة فنية مميزة من زخارف ونقوش وأساليب ومواد بناء .

■ أسباب دينية ، حيث تظهر بوضوح على التشكيل العمراني والمعماري من خلال تأثيرها على تصميم المساكن وشبكة الطرق ، وكذلك في توزيع الاستعمالات في البلدة<sup>1</sup> .  
بالتالي لا تقتصر أسباب اختيار البلدات القديمة لتأهيلها والارتقاء بها على قيمتها التاريخية والثقافية ، وإنما تعتبر امكانية الاستفادة منها اقتصادياً من الأسباب الهامة ، وذلك بما يعود بالنفع على سكانها من جهة ، ومساهماتهم في الحفاظ على قيمة البلدة الثقافية والجمالية من جهة ثانية.  
بالمقابل يعتبر تحديد المعايير من الأمور الهامة التي يتم وفقها اختيار البلدات القديمة ، بحيث تراعي هذه المعايير الأسباب السابقة ، وضرورة التكامل في تلك البلدات من الناحية العمرانية والتاريخية والوظيفية.

#### 1-1-4 معايير اختيار البلدة القديمة

تمتلك البلدات القديمة طابعاً خاصاً يميزها ، كما أن كل بلدة تنفرد عن الأخرى بخصوصيتها سواء من الناحية الجمالية أو الثقافية أو الفنية ، وهي الملامح التي تضفي على تلك البلدات الصبغة المميزة لها وتجعلها أماكن فريدة. ويمكن تلخيص معايير اختيار البلدات القديمة في ثلاثة معايير ، وهي المعيار التاريخي والمعياري العمراني والمعماري والمعياري الاجتماعي والاقتصادي ، يمكن توضيحها كما يلي<sup>2</sup> :

##### ■ المعيار التاريخي

يفترض هذا المعيار " وجود قيمة تاريخية للبلدة يجب المحافظة عليها ، أو صلة بحضارة المجتمع أو بمرحلة تاريخية معينة أو ناحية دينية ، أو تختص بإظهار أنشطة ذات طابع تراثي ، ويُخشى أن تندثر ويهجرها الناس " .

##### ■ المعيار العمراني والمعماري

يفترض هذا المعيار " وجود قيمة معمارية للنسيج العمراني ، ويمثل نمطاً معمارياً مميزاً أو حقبة زمنية معينة تحتوي على قيم وأسس تصميمية وتخطيطية تفيد في وضع معايير تصميمية وتخطيطية لاستعمالها في تصميم وتخطيط مناطق جديدة " .

##### ■ المعيار الاجتماعي والاقتصادي

يفترض هذا المعيار " وجود تركيبة اقتصادية للبلدة المراد الارتقاء بها ، مثل تركز صناعات وحرف معينة ، كذلك يفترض وجود جدوى اقتصادية " .

واعتمدت ندوة أسس ومعايير تصنيف المباني والمدن التراثية الإسلامية وكيفية الحفاظ عليها<sup>3</sup> (1997) في التصنيف على معايير القيمة الواضحة التي تندرج نحو الأهمية التاريخية والثقافية بمايلي :

1 الإياري ، ناهد نجما . النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية ، 2006 ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة طنطا ، ص 58 .

2 السيف ، أحمد محمد . المحافظة على التراث العمراني أهمية وسبل المحافظة عليه ، 1411 هـ ، مجلة المهندس ، المجلد العاشر ، العدد 3 ذو الحجة ، اللجنة الهندسية ، مجلس الغرف التجارية والصناعية ، السعودية .

3 أسس ومعايير تصنيف المباني والمدن التراثية الإسلامية وكيفية الحفاظ عليها . ندوة أقيمت في الجمهورية الإسلامية الإيرانية ، 21-23 يونيو 1997 .



- معيار القيمة التخطيطية ، ويوضح الارتباط بالقطاعات التخطيطية المتجانسة ، الدور الاقتصادي ، الدور الاجتماعي وعلاقة المركز بباقي العناصر المكونة للمنطقة التاريخية ونظام الحركة والخدمات.
- معيار القيمة العمرانية ، ويوضح المكانية ، الانسجام ، التجاور ، خط السماء ، القيم البصرية ، الانطباع ، تفرد النسيج العمراني ، الحركة ، الألوان.
- معيار القيمة الاجتماعية ، ويوضح نمط الحياة والعادات والتقاليد والارتباط بين فئات المجتمع ، ومستويات الدخل المختلفة ومستوى التعليم ، بالإضافة إلى مدى توفر الوعي السكاني لأهمية الحفاظ على القيمة الثقافية والتاريخية.
- معيار القيمة الاقتصادية ، ويبين دور المنطقة والمبنى ، الحركة السياحية والتجارية ، توافر الحرف والصناعات الصغيرة ، عوامل الجذب المختلفة بالإضافة إلى الأنشطة المتميزة.
- معيار القيمة المعمارية ، ويوضح الطراز ، الطابع ، الشكل ، التكوين ، التجاور ، الوظيفة ، الخصوصية ، الإنشاء ، بالإضافة للتعبير.
- معيار القيمة الزمنية ، ويعبر عن الفترة الزمنية التي نشأت بها المدينة القديمة من خلال مفرداتها وتشكيلها ، والتي تعبر عن طراز أو عصر معين.
- معيار التفرد ، ويعبر عن خصوصية المدينة القديمة بمميزات وهوية خاصة بها وتنفرد بها عن باقي المدن القديمة التي وجدت في نفس الفترة الزمنية.

كما سبق نجد أن أغلب الدراسات تشترك بمجموعة من المعايير عند اختيار البلدات القديمة ، كما يلي:

- يجب أن تتوفر في البلدة قيمة تاريخية تميزها عن غيرها ، تساهم في التعريف بالبلدة وأهميتها.
- يجب أن تتمتع البلدة بخصوصية من الناحية العمرانية والمعمارية ، بما يساهم في استثمار هذه القيمة عند القيام بأي دراسة تخص البلدة.
- يجب أن تتوفر في البلدة موارد اقتصادية من أعمال وحرف تقليدية ، تساهم في تمويل ودعم مشاريع اقتصادية خاصة بالبلدة.
- يجب أن تتمتع البلدة بالحياة الاجتماعية وأن تكون مأهولة بالسكان.
- بمعنى آخر يجب أن تكون البلدة القديمة موضوع الدراسة مازال تتمتع بخصوصيتها العمرانية والمعمارية التراثية ، ويقطنها السكان المحليين الذين تربطهم ببعضهم وبلداتهم علاقات اجتماعية تساهم في الارتقاء بها . بالإضافة إلى توفر موارد اقتصادية محلية تساهم في دعم حياة السكان الاقتصادية والاجتماعية ، وبالتالي توفر جدوى اقتصادية واجتماعية وعمرانية عند اختيار البلدات القديمة.

### 1-1-5 تصنيف البلدات السورية

تعد العلاقة بين النمو السكاني والعوامل المؤثرة على بيئة البلدات القديمة على درجة كبيرة من الأهمية ، فهي تؤثر في كافة المشاريع والسياسات المتعلقة بالبلدات ، حيث يؤثر النمو السكاني السريع في تدني الاستثمار الأفضل

للموارد الطبيعية والبشرية ، ويشكل ضغطاً على المخططين والقائمين عليها ، وبالتالي على نوعية وحجم الخدمات الموجودة والمقترحة لكي تلبي هذه الزيادة .

○ أسس تصنيف البلديات في سورية

بحسب التعريف الإجرائي المعتمد في سورية المشار إليه سابقاً ، والذي يحدد المدينة بكل تجمع سكاني يزيد تعداده عن 20 ألف نسمة ، وبلغ عدد المدن السورية بموجب التعداد العام للسكان في العام (2004 م) 110 مدن ، وصنفت المدن السورية في 6 فئات كبرى وكبيرة ومتوسطة وصغيرة وصغرى وإدارية وفق الجدول التالي<sup>1</sup>

جدول رقم 1-1-2

تصنيف المدن السورية تبعاً للحجم

مدينة إدارية	مدينة صغرى	مدينة صغيرة	مدينة متوسطة	مدينة كبيرة	مدينة كبرى
20.000 <	-20.000 50.000	-50.000 100.000	-100.000 300.000	-300.000 مليون	> مليون

ووفقاً للتعداد السابق يبلغ عدد المدن الصغرى والإدارية (79) مدينة تشكل نحو (72%) من عدد المدن ، ويقطنها (22%) من سكان المدن<sup>2</sup> .

○ معايير اختيار بلدات الدراسة

تساعدنا هذه المعايير على اختيار البلدات محور الدراسة ، والتي تتمتع بالقيم التاريخية والمعمارية والعمرانية والاقتصادية ، وتساهم هذه القيم في إعطاء البلدة الخصوصية التي تميزها عن باقي البلدات . ويمكن تلخيص أسباب اختيار بلدات الدراسة وفق المعايير المبينة في الفقرة (1-1-3) ص 16 كما في الجدول التالي:

1 التقرير الوطني الأول عن حالة السكان في سورية . 2007 ، المكتب المركزي للإحصاء ، ص 44.

2 المرجع السابق ، ص 46.

جدول رقم 1-1-3

معايير اختيار البلدات القديمة في سورية

بلدة معلولا القديمة	بلدة جبلة القديمة	بلدة القدموس القديمة	
1822 <sup>3</sup> نسمة	10000 <sup>2</sup> نسمة	4250 <sup>1</sup> نسمة	عدد السكان
4.3	16	9.6	المساحة هـ
-تعتبر معلولا من أقدم المناطق التي سكنت منذ 50-60 ألف سنة. -وجود المغاور المنحوتة في جوانب أودية معلولا، ووجود الفج الأثري. -وجود المقابر الصخرية. -كثرة الكنائس والأديرة.	-يعود نشوء مدينة جبلة إلى الفترة الفينيقية . -يحتوي نسيج البلدة القديمة على العديد من البيوت القديمة المتميزة. -نسيج البلدة القديمة في جبلة نسيج غني بكل عناصر المدينة العربية ، ويحتوي على الحمامات والجوامع والخانات والسوق.	-تميزت البلدة من خلال قلعتها الأثرية والبوابة والسوق التجاري القديم. -اشتهرت البلدة من خلال قلعتها الأثرية والبوابة والسوق التجاري القديم. -البلدة غنية بالمفردات المعمارية التراثية. -تتميز البلدة بنسيج عمراني عفوي يراعي الظروف المناخية وخصوصية السكان.	المعيار التاريخي
-يغلب على المباني والنسيج العمراني في بلدة معلولا الطابع العفوي. -تتمتع خصوصية معلولا بموقعها الجميل وانسجامها مع محيطها. -احترام ساحات ومدى الرؤية والتشميس لجميع العقارات المتراكبة من الأمور الهامة ، والتي شاركت في نسج مجتمع مترابط له خصوصيته ونظامه وتقاليده.	-وجود أسواق تخصصية تغني البلدة القديمة ، وتساهم في الارتقاء بالبلدة من الناحية الاقتصادية للسكان بشكل كبير بالإضافة إلى المهن والحرف اليدوية المعروفة في البلدة. -وجود مناطق توسع محيطية بالبلدة يساهم في حماية البلدة بصرياً ، وإمكانية تعديل في نظام البناء لهذه المناطق بما يخدم البلدة القديمة في جبلة.	-إمكانية الاستفادة من الحرف التقليدية اليدوية التي تشتهر بها المنطقة . -وجود سوق قديم مميز يمكن استثماره معمارياً واقتصادياً. -وجود مناطق توسع محيطية بالبلدة يساهم في حماية البلدة بصرياً وإمكانية تعديل في نظام البناء لهذه المناطق بما يخدم البلدة القديمة في القدموس.	المعيار المعماري والعمراني
-وجود صناعات تقليدية عريقة ، وأهمها صناعة الحرير والنسيج وزيت الزيتون والدبس. -وجود مناطق توسع محيطية بالبلدة القديمة.	-وجود أسواق تخصصية تغني البلدة القديمة ، وتساهم في الارتقاء بالبلدة من الناحية الاقتصادية للسكان بشكل كبير بالإضافة إلى المهن والحرف اليدوية المعروفة في البلدة. -وجود مناطق توسع محيطية بالبلدة يساهم في حماية البلدة بصرياً ، وإمكانية تعديل في نظام البناء لهذه المناطق بما يخدم البلدة القديمة في جبلة.	-إمكانية الاستفادة من الحرف التقليدية اليدوية التي تشتهر بها المنطقة . -وجود سوق قديم مميز يمكن استثماره معمارياً واقتصادياً. -وجود مناطق توسع محيطية بالبلدة يساهم في حماية البلدة بصرياً وإمكانية تعديل في نظام البناء لهذه المناطق بما يخدم البلدة القديمة في القدموس.	المعيار الاقتصادي

1 توثيق الوضع الراهن ، إعداد الباحثة ، 2008 ، بالاعتماد على استمارات البحث السكاني ، ملحق رقم (1) صفحة 194 ، ملحق رقم(2) صفحة 195.

2 توثيق الوضع الراهن، إعداد الباحثة . 2008-2009 ، بالاعتماد على الرفع العمراني من مديرية الآثار والمتاحف ، جبلة عام 2004، استمارات البحث السكاني ملحق رقم (1) صفحة 194 ، ملحق رقم (2) صفحة 195.

3 الدراسة الإقليمية لحوض وادي بردى ومنطقة معلولا ، تقرير تقييم المخططات التنظيمية التابعة للتجمعات السكانية ضمن إقليم الدراسة (المرحلة الأولى) ، 2006 ، الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية ، ص11.

تم اختيار البلدات التاريخية القديمة للدراسة التحليلية ( بلدة القدموس القديمة وبلدة جبلة القديمة) ، والدراسة التطبيقية (بلدة معلولا القديمة) ، وذلك لتوفر قيمة تاريخية وعمرانية ومعمارية ، بالإضافة إلى إمكانية الاستفادة من العامل الاقتصادي .

### 1-1-6 نتائج الفصل الأول

بناءً على ماورد من تعريفات وتحديد للمفاهيم نجد مايلي:

- يعتمد تعريف البلدة بأنها مدن صغرى ذات عدد سكان محدود لا يقل عن 20000 نسمة ، ولا يزيد عن 50000 نسمة ، ويقوم سكانها بممارسة وظائف تجارية ودينية وتعليمية وحرفية وغيرها من الوظائف - التي يقوم بها سكان المدن - ضمن البلدة.
- يجب أن تتوفر عدد من المعايير (التاريخية ، والعمرانية والمعمارية ، والاجتماعية ، والاقتصادية ) عند اعتماد البلدات القديمة.
- دراسة العوامل المؤثرة في نشوء النسيج العمراني التاريخي في البلدة القديمة لتحديد طبيعة البلدة القديمة وخصوصيتها.
- تحليل هذه العوامل يحدد تأثيره في البلدة القديمة ، إن كان "مؤثراً محدداً" أو "إمكانية" عند إعداد أي دراسات خاصة بها.
- يتم تحديد درجة أهمية هذه العوامل وطبيعة الاستفادة منها عند الإعداد للدراسات التي تتعامل مع البلدة القديمة خلال فترة زمنية معينة.

# الباب الأول

## الإطار النظري لاستراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة

### 2-1 الفصل الثاني

#### مفهوم استراتيجية الارتقاء في البلدات القديمة

- 1-2-1 مفهوم الاستراتيجية
- 2-2-1 عناصر الاستراتيجية
- 3-2-1 صياغة الاستراتيجية
- 4-2-1 مفهوم التدهور العمراني
- 5-2-1 عوامل التدهور العمراني
- 6-2-1 مظاهر التدهور العمراني
- 7-2-1 سياسات التعامل مع البلدة القديمة
- 8-2-1 تعريف الارتقاء
- 9-2-1 مجالات الارتقاء
- 10-2-1 مراحل استراتيجية الارتقاء
- 11-2-1 نتائج الفصل الثاني

توجد العديد من السياسات التي تتعامل مع النسيج العمراني التاريخي أو المباني الأثرية ضمن البلدة القديمة ، وتختلف هذه السياسات من خلال أهدافها ووسائل تحقيق هذه الأهداف تبعاً لدرجة وحجم ونوعية تعاملها مع البلدات القديمة ، وتبعاً لطريقة تأثيرها على المباني الأثرية والبيئة المحيطة أو على النسيج العمراني ككل . كما أنها تؤثر إلى جانب ماسبق على العوامل الاجتماعية والاقتصادية للسكان ، وعلى الرغم من أن أغلب التيارات الفكرية تميل إلى وجوب الحفاظ على البلدات التاريخية كعنصر أساسي من عناصر التواصل التاريخي لهذه البلدات ، إلا أنه يجب إجراء مفاضلة بين السياسات المختلفة المتاحة ، واختيار أكثرها ملائمة للأهداف المنشودة ضمن البلدة القديمة.

يهدف هذا الفصل إلى التعرف على العوامل التي أدت إلى تدهور النسيج العمراني في البلدة القديمة ومظاهره ، وتحديد المداخل التخطيطية في سياسات التعامل مع البلدات القديمة بغية الحد من هذا التدهور ، وتتم هذه العملية بدايةً بتحديد المفاهيم النظرية لهذه المداخل ، ومن ثم ربط سياسات التعامل مع معطيات البلدات القديمة ، لئتم التوصل أخيراً إلى الاستراتيجية الملائمة للتعامل مع البلدات القديمة. ولكن لا بد أولاً من التعرف على مفهوم الاستراتيجية وعناصرها ، ومنهجية صياغتها لتلائم البلدة القديمة.

### 1-2-1 مفهوم الاستراتيجية

اشتق مصطلح الاستراتيجية (Strategy) من الكلمة الإغريقية (Strato) بمعنى جيش أو حشد ، ومن مشتقات هذه الكلمة (Strategos) والتي تعني فن القيادة<sup>1</sup>. إلا أن مفهوم وتعريف كلمة الاستراتيجية تطور عبر مختلف العصور وفقاً لاختلاف وتطور الثقافة في كل عصر ، ثم توسعت استخدامات الاستراتيجية وأخذت تغطي كافة الاتجاهات المدنية والعسكرية. واستخدم المصطلح عبر التاريخ الإنساني بأشكال مختلفة ، تتوقف على المجال الذي يستخدم به سواء كان اقتصادياً أم سياسياً أم عسكرياً أم جغرافياً أم اجتماعياً<sup>2</sup>. أي أن " تعريفاً فعالاً لمصطلح استراتيجية يجب أن يبنى على الخبرة والاستفادة من دروس الماضي، ويصاغ في إطار مناسب للمستقبل"<sup>3</sup>.

وتركز التعريفات المختلفة للاستراتيجية على أنها علم وفن ينصرفان إلى الخطط والوسائل التي تعالج الوضع الكلي للصراع الذي تستخدم فيه القوة بشكل مباشر أو غير مباشر ، وذلك من أجل تحقيق هدف يتعذر تنفيذه بغير ذلك السبيل.

بناءً على ماسبق ذكره يمكن تعريف الاستراتيجية على أنها مجموع الأسس الناظمة في سياسة ما لتحقيق أكبر عدد من الأهداف والغايات المطلوب تحقيقها ، وتخفيف المشكلات ضمن المحددات والإمكانات المتاحة. وتحقق

1 David L. Sills. The International Encyclopedid of Social Science. Macmillan, 1972 نقلاً

عبدالقادر محمد فهمي . المدخل إلى دراسة الاستراتيجية ، 2006، دار مجدلاوي ، عمان ، ص 17.

2 عبد اللطيف ، محمود أحمد . استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، ديسمبر 2005 ، بحث للمشاركة في المؤتمر والمعرض الخليجي الأول للتخطيط والتنمية الحضرية، الكويت.

3 Steiner, George , Strategic Planning, Free press, 1979 .http://www.albayan-magazine.com

الاستراتيجية أكبر قدر ممكن من الأهداف عندما تكون نابعة من المجتمع الذي تطبق عليه ، من حيث المجال والمدى وأدوات الوصول لأهداف الاستراتيجية.

### 2-2-1 عناصر الاستراتيجية

تتعامل الاستراتيجية مع البيئة الداخلية والخارجية لأي حالة مدروسة ، كما يلي:

#### ■ عوامل البيئة الداخلية

تستطيع السياسات التحكم بالبيئة الداخلية والتأثير فيها وتغييرها وفق ما تحتاجه لصياغة الاستراتيجية المطلوبة ، ولا يمكن صياغة الاستراتيجية بدون تحليل كافٍ وواضح للبيئة الداخلية وإمكانياتها ، أي معرفة الوضع الراهن لها ، وذلك لاستثمار البيئة الداخلية في تحقيق الأهداف<sup>1</sup>.

#### ■ عوامل البيئة الخارجية

تعتبر العوامل الخارجية عن مجموعة العوامل المحيطة والمؤثرة بشكل أو بآخر بالسياسات ، وتشمل الاعتبارات والمتغيرات الخاصة والعامه ، والتي يكون من الصعب التحكم بها والتأثير فيها بحكم شموليتها للسياسات ككل<sup>2</sup>.

بالتالي عند القيام بوضع استراتيجية خاصة للبلدة القديمة ، يجب أن تحقق هذه الاستراتيجية درجة ملائمة عالية ، ولتحقيق ذلك يجب أن تعتمد عند تحديد عناصرها وسياساتها على تقييم الوضع الحالي للبلدة القديمة ، ويستخدم لذلك طريقة التحليل ( SWOT ) عند القيام بوضع استراتيجية خاصة للبلدة القديمة يجب أن تحقق درجة ملائمة عالية ، وتحليل (SWOT) هو "أداة تستعمل في التخطيط الاستراتيجي لتقييم نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات الموجودة في مشروع أو خطة ما"<sup>3</sup>، من خلال دراسة العوامل الداخلية التي تؤثر عليها والعوامل الخارجية المحيطة بها ، وكلمة (SWOT) اختصار لأربع نقاط أساسية يتم التحليل من خلالها ، وهي:

■ نقاط القوة Strengths ونقاط الضعف Weakness ، تختصان بالعوامل الداخلية ، وهي عوامل تخص البلدة<sup>4</sup> ، وتمثل نقاط القوة في "الموارد المتوفرة والقدرات التي يمكن استغلالها في تحسين الأوضاع ورفع القدرة التنافسية للخطة. أما نقاط الضعف تتمثل في غياب بعض نقاط القوة مثل قلة الموارد المادية والبشرية"<sup>5</sup>.

■ الفرص Opportunities والتهديدات Threats تختصان بالعوامل الخارجية ، وهي "عوامل محيطة بالبلدة تؤثر عليها وهي عوامل عمرانية ، عوامل اقتصادية وتمويلية ، عوامل اجتماعية ، وعوامل بيئية"<sup>6</sup>.

1 داودي ، الطيب . أثر تحليل البيئة الخارجية والداخلية في صياغة الاستراتيجية ، 2007 ، مجلة الباحث ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، الجزائر ، عدد 05 ، ص55.

2 المغربي ، عبد الحميد عبد الفتاح . الإدارة الاستراتيجية ، 2001 ، مجموعة النيل ، القاهرة ، ص113 .

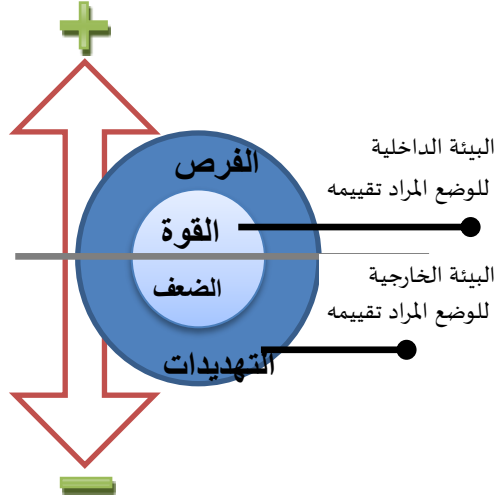
3 العوضي ، شفق الوكيل. التخطيط العمراني مبادئ -أسس - تطبيقات الجزء الاول ، 2006 ، ص 16.

4 جلال الدين ، عبير محمد . نحو منهجية عمل لتنمية الأقاليم الساحلية المصرية من خلال التعدد الاقتصادي لمدها الساحلية ، 2012 .

5 العوضي ، شفق الوكيل. التخطيط العمراني مبادئ -أسس - تطبيقات الجزء الاول ، 2006 ، ص 16.

6 جلال الدين ، عبير محمد. نحو منهجية عمل لتنمية الأقاليم الساحلية المصرية من خلال التعدد الاقتصادي لمدها الساحلية ، 2012 ، ص 101.

تتمثل الفرص في إمكانات خارجية تمكن من تحقيق مكاسب للمشروع أو الخطة ، مثل ظهور تقنيات حديثة أو تخفيف القيود القانونية ، وتكون التهديدات نتيجة لمؤثرات خارجية مثل التغيير في المتطلبات<sup>1</sup> (شكل رقم 1-2-1)



شكل رقم 1-2-1  
مكونات طريقة التحليل SWOT

### 3-2-1 صياغة الاستراتيجية

تعني صياغة الاستراتيجية "وضع وتحديد غايات لمنطقة ما وأهدافها الرئيسة ، وذلك في ضوء الرؤية المستقبلية الشاملة ، وتوجيه البحث لتحديد وتحليل العوامل الداخلية والخارجية المؤثرة External & Internal Analysis مع تقليل المخاطر واستثمار الفرص. كما تحتوي عملية صياغة الاستراتيجية على تحديد الاستراتيجيات البديلة ثم اختيار البديل المناسب"<sup>2</sup>، فالاستراتيجية هي وسيلة لتحديد غاية في الأهداف المنشودة لأي منطقة ، ويجب خلق درجة من التطابق بين الغاية والأهداف<sup>3</sup> ، ولتحقيق ذلك يجب أن تشمل على مجموعة من السياسات تتمثل في:

- دراسة العوامل الداخلية لتحديد عناصر القوة والضعف وذلك بمواردها المادية والمعنوية.
- دراسة العوامل الخارجية لتحديد الفرص والمخاطر بمتغيراتها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.
- تحديد الغايات والأهداف.
- تحديد بدائل الاستراتيجية.
- اختيار البديل المناسب<sup>4</sup>.

مما سبق نجد أن صياغة الاستراتيجية يجب أن تعتمد على تقييم الوضع الحالي لأي سياسة أو منطقة أو بلدة ، وذلك من خلال دراسة العوامل الداخلية التي تؤثر عليها ، والعوامل الخارجية المحيطة بها ، وتحديد الفرص والتهديدات، وترتيب أولويات هذه الاستراتيجية تبعاً للوضع الراهن في البلدة القديمة. ويتم دراسة الاستراتيجية بعد تحديد مدى التدهور العمراني ودرجته في البلدة القديمة ، وذلك لتلائم هذه الاستراتيجية الوضع الراهن في البلدة القديمة ، وتحديد البديل المناسب لها.

### 4-2-1 مفهوم التدهور العمراني

يعرف التدهور العمراني Urban Blight بأنه "نوع من الإهمال والتردي يصيب منطقة عمرانية ، ويساهم في تحويلها إلى منطقة غير صالحة للسكن ما لم تتخذ إجراءات التطوير أو إعادة التأهيل أو الارتقاء"<sup>5</sup>.

1 العوضي ، شفق الوكيل . التخطيط العمراني مبادئ -أسس - تطبيقات الجزء الاول ، 2006، ص 16.  
2 بدر ، حامد رمضان. الإدارة الاستراتيجية ، 1994 ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 28.  
3 سيد حطاب ، عايدة. الإدارة والتخطيط الاستراتيجي ، 1995 ، دار الفكر ، القاهرة ، ص 37.  
4 بدر ، حامد رمضان. الإدارة الاستراتيجية ، 1994 ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 28.  
5 دليل المحافظة على التراث العمراني . 1426 هـ ، الطبعة الأولى ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، ص 3.



## 5-2-1 عوامل التدهور العمراني

خضعت البلدات القديمة إلى عدد من العوامل أدت إلى تدهورها في كافة البنى المشكلة لها ، وكان أثرها واضحاً على تغيير خصوصية وطبيعة هذه البلدات ، وتصنف هذه العوامل إلى:

### ■ عوامل تخطيطية

إن عدم اعتماد التخطيط الشامل على أسس نابعة من دراسة الوضع الراهن للبلدات القديمة ، أدى إلى ظهور نوع من التخطيط العشوائي انعكست آثاره السلبية على أجزاء كثيرة في النسيج العمراني لهذه البلدات.

### ■ عوامل سكانية واجتماعية

تتعدد العوامل السكانية والاجتماعية التي تتسبب في تدهور البلدات القديمة منها : النمو السكاني المتزايد ، المستوى الثقافي والاقتصادي للسكان ، دخول السيارة<sup>1</sup> ، هجرة السكان والتغيرات الاجتماعية الناتجة عن تطور الحياة ، وتأثير التغيير الاجتماعي على التغيير العمراني<sup>2</sup>.

### ■ عوامل اقتصادية

تسببت التحولات الاجتماعية في ظهور أشكال جديدة من التحولات الاقتصادية ، وهي بدورها كان لها تأثيراً كبيراً على تدهور وإنذار بعض الحرف التقليدية ، وزيادة الأعباء الاقتصادية . كما أن سوء التخطيط وإنعدام دراسات الجدوى الاقتصادية الهادفة لتفعيل دور البلدات القديمة في كافة النواحي السياحية والاقتصادية والاجتماعية ، أدى الى انعدام الحافز لاستثمار تلك البلدات<sup>3</sup>.

### ■ عوامل تكنولوجية

ظهر التأثير السلبي لوسائل المواصلات الحديثة على طرق البلدة القديمة- التي صممت أساساً للمشاة - والذي فكك تجانس النسيج العمراني . كما أثر استخدام مواد البناء والإنشاء الحديثة على طبيعة مواد البناء التقليدية<sup>4</sup>.

### ■ عوامل ثقافية

أدى ارتفاع كلفة الترميم وتأهيل المنازل الأثرية إلى العديد من الأعمال التي شوهدت صورة البلدة ، بالإضافة إلى ضعف مصادر التمويل الخارجية.

### ■ عوامل طبيعية

تؤثر العوامل الطبيعية سلباً على البلدة القديمة ، وتتمثل في المناخ ( الحرارة والرياح والأمطار ) الكوارث الطبيعية (الفيضانات والزلازل والبراكين)<sup>5</sup>.

---

1 دليل المحافظة على التراث العمراني . 1426هـ ، الطبعة الأولى ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، ص6.  
2 بشندي ، سعاد. التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية ، المعايير التصميمية وسياسات التحكم في العمران . 1998 . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية ، حلب، المعهد العربي لإنماء المدن.  
3 تراننا القومي. 16 فبراير 2001 ، جريدة الأهرام (ملحق الجمعة) ، القاهرة .  
4 بشندي ، سعاد. التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية ، المعايير التصميمية وسياسات التحكم في العمران ، 1998 .  
5 الإيباري ، ناهد نجح. النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية ، 2006.

## 6-2-1 مظاهر التدهور العمراني

يتم تحديد مظاهر التدهور العمراني عن طريق:

- المشكلات العمرانية ، وتلخص هذه المشكلات بأربع نقاط رئيسية:
  - تدهور النسيج العمراني وفقدان الطابع للبلدة القديمة.
- يتمثل ذلك في إهمال المباني ذات القيمة وعدم صيانتها ، وسوء استخدام المباني الأثرية في بعض الأحيان ، حيث تظهر بعض التجاوزات ويزداد عدد السكان ، مما يؤثر سلباً على السكان والطابع العام للبلدة.
- استعمالات غير مرغوب فيها
- تعارض بعض الاستعمالات مع القيمة التاريخية للنسيج العمراني في البلدة القديمة.
- تداخل الاستعمالات
- تتداخل بعض الاستعمالات غير المناسبة في النسيج العمراني للبلدة القديمة ، ويتم ذلك غالباً بتغيير صفة العقار التنظيمية إلى صفة أخرى مناقضة لها ومشوهة لتجانس النسيج العمراني.
- الاستعمالات المشوهة
- مثل الورش الملوثة والمخازن والمستودعات التي تسبب التلوث البيئي والبصري والسمعي.
- المشكلات المعمارية
- تتعدد أشكال التأثيرات على التراث العمراني ، منها ما هو سطحي ، ومنها ما هو عميق يؤثر على سلامة المباني وكفاءتها. ومن أشكال تلك التأثيرات:
  - البناء الملاصق للمبنى الأثري.
  - تغيير واجهات المبنى الأثري.
  - هدم جزئي أو كلي للمبنى الأثري ، وتأثر النظام الإنشائي له.
  - إدخال مرافق مياه وصرف وكهرباء.
  - تغيير استخدام البناء من الاستخدام الأصلي إلى استخدام آخر غير مناسب.
  - زيادة الكثافة السكانية وتأثيرها على المبنى الأثري.
  - تأثير البيئة المحيطة في التقليل من أهمية المبنى الأثري ، نتيجة استخدام طابع معماري لا يتناسب مع المنطقة أو استخدام ألوان وتفصيل معمارية غريبة.
- المشكلات الاجتماعية
- يؤثر المستوى الثقافي والتعليمي والوعي العام على قيمة الموروث الثقافي للبلدة القديمة.
- المشكلات المرورية ، ويمكن تلخيصها بالآتي:
  - حركة السيارات
- يسبب المرور الآلي وتكدس السيارات ضرراً كبيراً للنسيج العمراني ، ويؤثر سلباً على النواحي البيئية (التلوث) ، ويؤثر أيضاً على الحالة الإنشائية للمباني الأثرية.
- مناطق توقف السيارات.

- تخديم المباني.
- يؤدي تحويل بعض ممرات المشاة إلى شوارع للسيارات بطريقة عشوائية إلى تفكيك النسيج العمراني.
- المشكلات البيئية ، ويمكن تلخيصها بما يلي:
  - مشاكل التلوث البصري.
  - مشاكل التلوث السمعي.
  - مشاكل تلوث الهواء.
- تحديد مشكلات البنية التحتية

حيث تؤثر الزيادة في نسبة البناء وعدد السكان بدون زيادة خدمات البنية التحتية والخدمات الإدارية اللازمة سلباً على النسيج العمراني<sup>1</sup>.

بعد تحديد عوامل التدهور العمراني ومظاهره في البلدة القديمة يتم التعرف إلى السياسات التي تساهم في الحد من هذا التدهور. حيث تعددت اتجاهات حماية البلدة القديمة بين الاختصاصيين ، وكثرت وجهات النظر واتجاهات الحفاظ الفكرية والعملية ، وتنوعت هذه الجهات تبعاً لإختلاف الغرض الأساسي من عملية الحفاظ. لذلك لابد من التعرف على هذه السياسات ودراسة مجال اهتمامها بالبلدة القديمة ، والمقارنة بينها لاعتماد السياسة الملائمة.

#### 7-2-1 سياسات التعامل مع البلدة القديمة

تختلف سياسات التعامل مع البلدة القديمة تبعاً لظروف والعوامل المؤثرة عليها ، والتي تهدف إلى الوصول إلى أفضل النتائج والوسائل للتعامل مع البلدة . ويمكن تحديد أهم سياسات التعامل مع البلدات القديمة كما يلي:

- سياسات التعامل مع المباني الأثرية ، وأهمها:

#### - سياسة الترميم والتحديد (Renovation and Restoration)

يتضمن الترميم التعامل مع النواحي المعمارية، الإنشائية، والزخارف الداخلية والخارجية للمبنى، وتعامل مع المبنى بشكل منفرد<sup>2</sup> ، وتختلف سياسة التحديد عن إعادة البناء في أمرين: الأول هو أنها تتعامل مع حالات فردية من المباني الواقعة داخل البلدة القديمة التاريخية وليس مع الإطار العمراني والاجتماعي لها ، والثاني في أنها تهتم بالقيمة الثقافية للمبنى الأثري ، وليس بقيمته الوظيفية أو الاقتصادية<sup>3</sup>.

#### - سياسة إعادة الاستخدام (Adaptive Reuse)

ترتبط هذه السياسة بإعادة توظيف المباني التاريخية في استعمالات جديدة غير استعمالاتها الأصلية بحيث تلائم الاحتياجات القائمة ، وتضمن استمرارية المحافظة على المبنى الأثري ، وخاصة فيما يتعلق بالشكل العام وواجهاته الخارجية<sup>4</sup>.

1 مدبولي ، مصطفى . العوامل المختلفة التي أدت إلى تدهور المناطق التاريخية ، 1992 ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ص 11-15  
 2 Application For Request For Proposal, Conservation Projects, American Research In Egypt, Inc.1994  
 3 دليل المحافظة على التراث العمراني . 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ص 8.  
 4 ابراهيم ، عبد الباقي. إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن - دليل رقم 5- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، ص 28.

## - سياسة الحماية ( Preservation )

يقتصر هذا النمط على التعامل مع المناطق التاريخية أو الأثرية أو المناطق الحديثة ذات الطابع المميز ، وتكون الحماية للمبنى الأثري والبيئة المحيطة به . وتشتمل على كافة الإجراءات اللازمة للحماية والحفاظ على كيان المبنى أو المنطقة ذات القيمة من حيث المواد الأصلية والتشكيل البصري للحد من عوامل التلف الناتجة عن المؤثرات البيئية والاجتماعية أو سوء استخدامه<sup>1</sup> .

تتعامل السياسات السابقة مع المبنى الأثري ، لذلك لا تعتبر شاملة للتعامل مع البلدة القديمة ككل ، ويعتبر تعاملها موضعياً مع مبنى أو أكثر داخل البلدة القديمة.

### ■ سياسات تتعامل مع المناطق المتدهورة ، أهمها:

## - سياسة التجديد الحضري ( Urban Renewal )

تتعامل هذه السياسة مع المناطق المتدهورة من خلال الإزالة والتجديد لمباني المنطقة طبقاً للقيمة الجمالية والتراثية والرمزية التي تمثلها تلك المباني مع حالتها العمرانية. وذلك بالإضافة إلى ما تحتاجه هذه المناطق من مواكبة تجديد المباني وتجديد المرافق والخدمات المرتبطة بها. فهي بذلك تدخل القيمة الثقافية بجانب القيمة الوظيفية والاقتصادية<sup>2</sup> .

## - سياسة إعادة البناء والتطوير ( Reconstruction and Redevelopment )

ارتبطت هذه السياسة بعمليات إعادة التخطيط والتطوير للمناطق التراثية المتدهورة عمرانياً ، والتي تستلزم الدمج بين عمليات إزالة وإحلال وتجديد واسعة النطاق، وتتم هذه السياسة بالبعد الوظيفي والقيمة الاقتصادية للاستعمال ، وقد ينتج عن ذلك تغير في النمط الاجتماعي للسكان بالإضافة إلى التغير في النسيج العمراني<sup>3</sup> .

## - سياسة الإزالة والإحلال ( Clearance and Replacement )

ارتبطت هذه السياسة مع سياسات التجديد الحضري وإعادة البناء والتطوير ، والتي تتعامل مع المناطق التاريخية على نطاق أوسع عمرانياً واجتماعياً ، وترتبط بإزالة المباني المتدهورة ، وذلك بغض النظر عن كون المباني ذات قيمة تاريخية وثقافية ، وإقامة استثمارات مكانها لتحقيق أهداف وظيفية واقتصادية<sup>4</sup> .

وتعتبر هذه السياسات غير مناسبة كونها تؤدي إلى تغير جذري في القيمة التاريخية والمعنوية والاجتماعية للبلدة القديمة.

### ■ سياسات تتعامل مع المناطق العمرانية ، وأهمها:

## - سياسة إعادة التأهيل ( Rehabilitation )

تتعامل هذه السياسة مع المناطق القديمة ، حيث تقوم بترميمها وتجديدها وحمايتها وإعادة تأهيلها مع محيطها العمراني، وتأهيل البنية الأساسية والخدمات اللازمة.

---

1 سعيد ، ناجيه عبد المغني. نحو استراتيجية قومية للحفاظ الإيجابي على التراث البيئي ، 1999، المؤتمر التاسع للمعماريين ، جمعية المهندسين المعماريين ، القاهرة.

2 Levy, John M, 2003, Contemporary Urban Planing, 6 th ed, New Jersey; prentice Hall.

3 دليل المحافظة على التراث العمراني. 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ص 8.

4 حسن ، أحمد محمود يسري. إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية ، 1998 ، ص 4.

- سياسة الحفاظ والصيانة (Conservation and Maintenance)

تتميز هذه السياسة عن إعادة التأهيل بأنها تهتم بالنواحي المعمارية للمباني العمرانية للمنطقة التاريخية ، بالإضافة إلى أنها تتعامل مع التغير في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وتهدف إلى صيانة استمرارية الإحساس بالقيمة التاريخية ، والتأكيد على شخصية المكان<sup>1</sup> . وهذا الأسلوب غير مناسب للبلدة القديمة إلا فيما يتعلق بالمباني المجاورة للمبنى الأثري<sup>2</sup> .

- سياسة الارتقاء ( Upgrading )

تتميز سياسة الارتقاء بالتعامل مع الأحياء السكنية القائمة باعتبارها ثروة ذات قيمة اقتصادية ، ويراعي الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان المحليين ، وبذلك لايفصل بين الهيكل المادي للبلدة القديمة والاجتماعي والاقتصادي للسكان<sup>3</sup> . لذلك يعتبر هذا الأسلوب مناسباً للتعامل مع البلدة القديمة كونه شاملاً للأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، ويبين الجدول (رقم 1-2-1) مقارنة بين سياسات التعامل مع البلدة القديمة ، حيث يتبين أن السياسة الأنسب للتعامل مع النسيج العمراني التاريخي في البلدة القديمة هي سياسة الارتقاء ، وذلك لأنها تهتم بالجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدة القديمة ككل.

---

1 دليل المحافظة على التراث العمراني . 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ص8.

2 ابراهيم ، عبد الباقي. إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن- دليل رقم5- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، ص22.

3 المرجع السابق ، ص20.

## جدول رقم 1-2-1

سياسات التعامل مع البلدة القديمة ومدى ملاءمتها تبعاً لمجال الاهتمام عند الدراسة

ملاءمة السياسة للبلدة القديمة	الهدف	مجال الاهتمام	السياسة	
ليس شاملاً للتعامل مع البلدة القديمة ككل .	يعمل على إظهار القيمة الثقافية ، وليس القيمة الوظيفية أو الاقتصادية.	المباني الأثرية ومباني مجاورة لها	الترميم والتجديد Renovation & Restoration	سياسات تتعامل مع المباني الأثرية
غير مناسب للبلدة القديمة.	تتمتع بالقيمة الوظيفية والاقتصادية للمباني التاريخية.	المباني الأثرية	إعادة الاستخدام Adaptive Reuse	
لا يصلح كأسلوب شامل للبلدة القديمة.	حماية المباني من التدهور وإظهار قيمتهم الثقافية.	المباني الأثرية	الحماية Preservation	
غير مناسب للبلدة القديمة.	أهداف وظيفية واقتصادية.	المناطق المتدهورة	التجديد الحضري Urban Renewal	سياسات تتعامل مع المناطق المتدهورة
غير مناسب لأنه يؤدي إلى تغير جذري في القيمة التاريخية والاجتماعية للبلدة القديمة.	أهداف وظيفية واقتصادية.	المناطق المتدهورة	إعادة البناء والتعمير Reconstruction & Redevelopment	
غير مناسب للبلدة القديمة.	أهداف وظيفية واقتصادية.	المناطق المتدهورة	الإزالة والإحلال Clearance and Replacement	
غير مناسب للبلدة القديمة.	يحفظ القيمة الثقافية للمنطقة التاريخية.	المباني القديمة وماحولها	إعادة التأهيل Rehabilitation	سياسات تتعامل مع المناطق العمرانية
غير مناسب للبلدة القديمة إلا فيما يتعلق بالمباني المجاورة للآثار إن وجدت.	يهتم باستمرارية الإحساس بالقيمة التاريخية.	المباني الأثرية ومباني مجاورة لها	الحفاظ والصيانة Conservation & Maintenance	
مناسب للتعامل مع البلدة القديمة	تتمتع بالنواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمنطقة التاريخية.	المجتمع ككل	الارتقاء Upgrading	

### 8-2-1 تعريف الارتقاء

الارتقاء في اللغة<sup>1</sup> من الفعل ارتقى وتعني بأنه ارتفع وصعد - وأصاب رقياً وارتفاعاً ، ويعرف "الارتقاء Upgrading" بأنه "التكامل في الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي ، فهو يهدف إلى الارتقاء بالمجتمع والفرد، والبيئة التي يعيش فيها المجتمع ، وهذه مسألة لا تنفصل عن النشاط والممارسات الاقتصادية"<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> أبو حرب ، محمد خير . المعجم المدرسي ، 1985 ، الجمهورية العربية السورية ، وزارة التربية ، الطبعة الأولى ، ص 429.

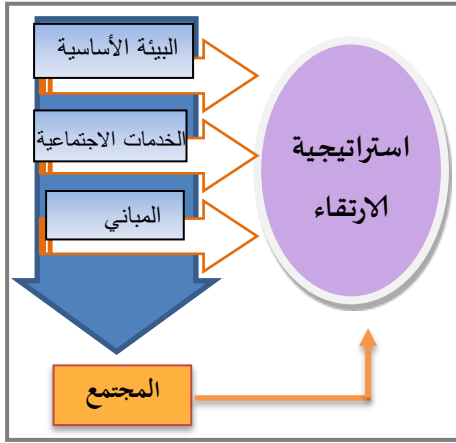
<sup>2</sup> الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن . 1986 ، إعداد مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة ، ص 12.

وعند الحديث عن الارتقاء يجب أن يُعرف مفهوم هذا التعبير عند مختلف التخصصات ، ففي مجال العلوم الهندسية الارتقاء يعني تحسين شبكات البنية الأساسية ، أما بالنسبة للمعماري فهو يعني تحسين الشكل المعماري وتطويره ، وكذلك إصلاح المبني ، ويعبر عند المصمم الحضري عن تطوير البيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية وتنسيق المواقع وتحسينها ، و يهتم مفهوم الارتقاء بالنسبة للاجتماعي بالإنسان الذي يستخدم هذه المباني بسلوكياته وعلاقاته الاجتماعية وعاداته وتقاليده ، ويعني الارتقاء بالنسبة للاقتصادي إعطاء السكان ومجتمعهم دفعات جديدة لتحسين دخلهم وتطوير أعمالهم الإنتاجية. بالتالي فإن الارتقاء بمفهومه الشامل هدفه الفرد والمجتمع<sup>1</sup>، فهو عملية مستمرة يجب أن تدعمها الدراسات التخطيطية والإمكانات المادية ، بحيث تتفاعل مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والبيئية والثقافية للبلدة حسب الاحتياجات الحالية والمستقبلية لها.

## 9-2-1 مجالات الارتقاء

يأخذ الارتقاء عدة مجالات على النحو التالي<sup>2</sup> ( شكل رقم 2-2-1)

### ■ الارتقاء بالبيئة الأساسية:



شكل رقم 2-2-1  
مجالات الارتقاء

وفيه يتركز العمل على شبكة البنية الأساسية فقط دون غيرها من مكونات البلدة ، وبالتالي فالعمل لا يتعرض في هذا المجال للبعد الاجتماعي والاقتصادي ، وكذلك للمكونات العمرانية الأخرى بالمنطقة أو بالخدمات الرئيسة المطلوبة للسكان.

### ■ الارتقاء بالخدمات الاجتماعية:

يتم التركيز في مشروع الارتقاء في هذا المجال على الخدمات الاجتماعية فقط دون غيرها في البلدة ، وتشتمل الخدمات الاجتماعية على الخدمات التعليمية والخدمات الثقافية العامة ، كما تغطي الخدمات الرياضية والترفيهية والإدارية ، وبالتالي يعتبر هذا المجال نوعي فقط ولا يغطي المفهوم الشامل للارتقاء.

### ■ الارتقاء بالمباني:

تشتمل الارتقاء بالمباني فقط في البلدة القديمة ، ويتعلق هذا المجال بكافة المباني السكنية والإدارية والتجارية بأنواعها ومستوياتها المختلفة.

### ■ الارتقاء بالمجتمع:

يشمل الارتقاء بالمجتمع على كافة المجالات السابقة ، من البيئة الأساسية والخدمات الاجتماعية والارتقاء بالمباني ، بالإضافة إلى الارتقاء بالمجتمع ذاته اجتماعياً واقتصادياً (شكل رقم 3-2-1).

1 إبراهيم ، عبد الباقي. المدخل للارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة ،1986، ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة ، ص 12.

2 المرجع السابق ، ص 18-19.

## مجالات الارتقاء



شكل رقم 3-2-1  
المجال الشامل للارتقاء

## 10-2-1 مراحل استراتيجية الارتقاء

تقسم مراحل استراتيجية الارتقاء وفقاً لأحمد سيد مصطفى إلى ست مراحل أساسية<sup>1</sup> كما يلي:

- مرحلة تفهم الوضع الراهن وتتضمن هذه المرحلة التعرف على مكونات الارتقاء ، وهي المعطيات العامة ، المشكلات ، الاحتياجات ، الإمكانيات.
- تحديد الغايات والأهداف
- تترجم هذه المرحلة المكونات السابقة إلى الأهداف ، ويتبعها تحديد السياسات المرحلية التفصيلية ، ويرتبط ذلك بضرورة تحديد نظام الأولويات ، يتم استخدامه لتبويب وترتيب الأهداف العامة داخل كل قطاع من قطاعات الارتقاء ، طبقاً لأهميتها وتأثيرها على فئات البلدة القديمة المختلفة.

■ مرحلة إعداد البدائل وتحليلها

ويتضمن إعداد جميع سياسات الارتقاء لكافة بنى البلدة القديمة العمرانية والمعمارية والاقتصادية على حد سواء.

■ مرحلة اختيار البديل المناسب

حيث تترجم الأهداف والغايات إلى سياسات تفصيلية.

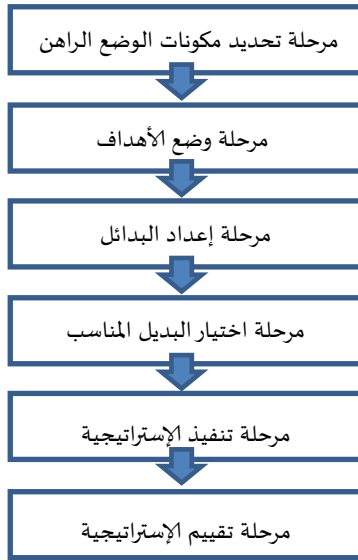
■ مرحلة تنفيذ الاستراتيجية

وتتضمن سياسات تفعيل برامج ومشروعات الارتقاء المختلفة المطلوبة ، لتحقيق الأهداف المرجوة من الاستراتيجية.

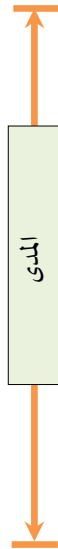
■ مرحلة تقييم الاستراتيجية

وتتم عملية التقييم على امتداد مراحل الإستراتيجية وبعد انتهائها ، حيث تُقيم الاستراتيجية بمعايير عدة تتعلق بدرجة الشمولية والفعالية والمدى الزمني والتوافق مع خصائص المجتمع والجدوى الاقتصادية وإمكانية التنفيذ<sup>2</sup>.

وبناءً عليه فإن الهيكل العام للمنهج المقترح يجب أن يتمتع برؤية تخطيطية شاملة ، من خلال مراحل رئيسة متتابعة من حيث الترتيب الزمني ، بحيث تشكل في مجملها الإطار الفكري والتطبيقي الذي يحدد آلية سير العمل في الاستراتيجية من خلال التعامل مع المواقف



شكل رقم 4-2-1  
مراحل إستراتيجية الارتقاء



1 مصطفى ، أحمد سيد. تحديات العولمة والتخطيط الاستراتيجي ، (2002) ، القاهرة.

2 ارنست، آر الكسندر. مدخل إلى نظريات التخطيط المتداولة آراء ونتائج ، ترجمة فيصل عبد العزيز المبارك ، 2000 ، جامعة الملك سعود، الرياض.





العمرائة والاجتماعية والاقتصادية المختلفة ، وبما يكفل التكامل ويحقق أفضل النتائج في نهاية هذه الاستراتيجية. وسيتم فيما يلي التعرف إلى مكونات كل مرحلة من مراحل استراتيجية الارتقاء (شكل رقم 1-2-5).

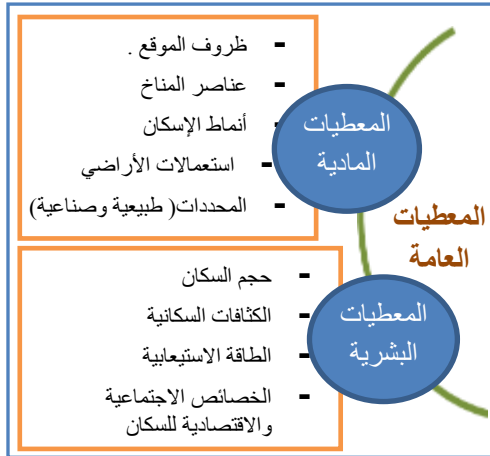
### 1-10-2-1 تفهم الوضع الراهن

يتم في هذه المرحلة توصيف وتشخيص الوضع الراهن للبلدات القديمة من خلال إرجاع البنية إلى مكوناتها الأساسية، وتمثل هذه المرحلة في اعتبار أن أي مشكلة مهما تعقدت أو تبسطت مكونة من عناصر أساسية ، ولا يمكن تفهم المشكلة إلا من خلالها ، وهي المعطيات ، المشكلات ، الاحتياجات ، الإمكانيات<sup>1</sup>.

#### أ- المعطيات العامة

وتعني " تفهم خصائص المدينة القائمة"<sup>2</sup>، وذلك من خلال عاملان ، وهما مصادر الطبيعة ويعبر عنها بالمعطيات

المادية ، جهد الإنسان ويعبر عنه بالمعطيات البشرية<sup>3</sup> كما يلي:



- معطيات مادية: تشمل على ظروف الموقع والعلاقات المكانية على مستوى البلدة ، عناصر المناخ ، استعمالات الأراضي ، المحددات سواء كانت محدثات طبيعية مثل التضاريس ، أو محدثات صناعية مثل الطرق الإقليمية وخطوط السكك الحديدية<sup>4</sup>.

- معطيات بشرية: تتمثل في تطور حجم السكان ومعدلات النمو السنوية ، الكثافات السكانية ، الطاقة الاستيعابية ، الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان البلدة<sup>5</sup>.

وتعتبر دراسة المعطيات المادية والبشرية من الدراسات

الأساسية في عملية الارتقاء ، وذلك بسبب تأثيرها المباشر على السكان عن طريق رصد ودراسة معدل النمو السكاني ، والتعرف على خصائص المجتمع وفتاته وتحديد احتياجاته الاجتماعية والاقتصادية ، ثم تحديد المشكلات والإمكانيات الاجتماعية المرتبطة بالدراسات السابقة<sup>1</sup> ( شكل رقم 1-2-6).

شكل رقم 1-2-6  
عوامل المعطيات العامة

- 1 عبد اللطيف ، محمود أحمد. المنهج التبسيطي التكامل للتعامل مع المشكلات التصميمية المعمارية والعمرائة المعقدة ، 1989 .
- 2 المرجع السابق.
- 3 نوفل ، محمود حسن. منهجية تنمية الأقاليم الصحراوية الواعدة كمدخل لتنمية إقليم توشكي بمصر ، 2002 .
- 4 علي ، عصام الدين محمد. نحو رؤية تخطيطية للتعامل مع مشاكل المدن القائمة: مدينة القوسية بصعيد مصر كمثال ، 2002 .
- 5 علي ، عصام الدين محمد. منهج مقترح لإعادة تخطيط المدن القائمة في مصر ، 2004 .

## ب- المشكلات

تعرف المشكلات بأنها "احتياجات ناقصة أو احتياجات لا تؤدي بالمستوى المناسب"<sup>2</sup>، أما دليل تحديد النطاق العمراني يعرف المشكلات "بأنها نقص أو قصور يؤدي لضرر الإنسان والبيئة ، أو مناطق وهياكل عمرانية أو شبكات بنية أساسية غير ملائمة للاحتياجات الحالية والمستقبلية ، ومفتقرة إلى الصيانة والرقابة"<sup>3</sup>. وتظهر المشكلات في البلدة نتيجة لسببين ، هما<sup>4</sup>:

- نقص كلي لاحتياج أو أكثر من الاحتياجات الأساسية ، لكل أو بعض سكان البلدة.
- الاحتياجات موجودة ولكنها لا تقدم للسكان بالشكل المناسب الذي يوفر مستوى معيشي جيد لهم . ويعطي تحديد المحددات والمشاكل العمرانية والاقتصادية مؤشرات هامة ، وذلك لتأثيرها في حجم وطبيعة النمو العمراني المستقبلي<sup>5</sup>.

## ت- الاحتياجات

تُعرف الاحتياجات بأنها "مجموعة المتطلبات الأساسية اللازمة لدعم حياة وأنشطة السكان الذين يعيشون داخل البلدة ، ويمكن أن تندرج جميع الاحتياجات الفردية والجماعية للسكان تحت مجموعتين مادية وبشرية"<sup>6</sup> كما يلي:



شكل رقم 1-2-7  
أقسام الاحتياجات في استراتيجية الارتقاء

- احتياجات مادية: تشمل البيئة العمرانية المناسبة التي تحقق الحماية والراحة للسكان أثناء أدائهم الأنشطة اليومية المختلفة ، وتساعدهم على تحسين هذه البيئة وتحديد مبانيها لتناسب ومتطلبات هذا العصر<sup>7</sup>.
- احتياجات بشرية: تتمثل في مدى ملائمة الحياة الاجتماعية والروحية والسياسية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والراحة النفسية والضروريات المعنوية الأخرى التي يحتاج إليها الإنسان في حياته اليومية<sup>8</sup> (شكل رقم 1-2-7).

- 1 دليل تحديد النطاق العمراني للمدن. 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 2 علي ، عصام الدين محمد. منهج مقترح لإعادة تخطيط المدن القائمة في مصر ، 2004 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 32 ، العدد 3 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط ، ص 1503.
- 3 دليل تحديد النطاق العمراني للمدن ، 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، ص 3.
- 4 عبد اللطيف ، محمود أحمد. المنهج التبسيطي التكامل للتعامل مع المشكلات التصميمية المعمارية والعمرانية المعقدة ، 1989 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 17 ، العدد 2 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط .
- 5 دليل تحديد النطاق العمراني للمدن. 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، ص 15.
- 6 Rapoport, Amos, "Human Aspects of Urban Form, 1977, Pergamon Press, Oxford.
- 7 قبعين ، شكري. ارتباط التخطيط القومي الشامل بتخطيط المدينة العربية" ، تخطيط المدينة العربية: العلاقة بين التخطيط القومي الشامل وتخطيط المدن العربية ، الجزء الثاني ، 1986 ، الرياض ، المملكة العربية السعودية .
- 8 علي ، عصام الدين محمد. منهج مقترح لإعادة تخطيط المدن القائمة في مصر ، 2004 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 32 ، العدد 3 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط ، ص 1503.

## ث- الإمكانيات

تعرف بأنها "الموارد المتاحة سواء داخل أو خارج حدود الحيز العمراني للبلدة"، وعرف دليل تحديد النطاق العمراني الإمكانيات بأنها "مصادر وقدرات إيجابية متاحة للتنمية المستقبلية ، أو أراض وموارد طبيعية يجب استغلالها على الوجه الصحيح"<sup>1</sup>. وتنقسم الإمكانيات إلى نوعين مادية وأخرى بشرية<sup>2</sup>:



شكل رقم 8-2-1  
أقسام الامكانيات في استراتيجية الارتقاء

- إمكانيات مادية: هي الموارد الملموسة الطبيعية والعمرانية المتاحة داخل البلدة وخارج نطاقها العمراني ، مثل الأرض والمواد الأولية كمواد البناء والمواد الخام الأخرى ، بالإضافة إلى المناطق التي توجد بها مباني أثرية أو ذات قيمة تاريخية عالية أو مساحات خضراء وحدائق.
- إمكانيات بشرية: هي التي تنبع من مستوى الإنسان الاجتماعي والاقتصادي ، وتمثل في القدرة التمويلية الذاتية لسكان البلدة ، وإمكانيات الدعم الاقتصادي الخارجي ، وكذلك في المستوى الفني والتكنولوجي للعمالة والكوادر المتاحة (شكل رقم 8-2-1).

## 2-10-2-1 تحديد الغايات والأهداف

تعرف شفق الوكيل الأهداف بصورة عامة بأنها "الخطوط العريضة للمستقبل المثالي الذي يتطلع إليه المجتمع موضوعة في إطار خطة شاملة بشكل يحقق سد الثغرة الموجودة بين الوضع الحالي والوضع المستقبلي"<sup>3</sup>، وينصب الهدف من عملية الارتقاء بأي بلدة في محاولة لتحقيق أعلى درجة من التوافق بين بيئة البلدة وحصيلة تفاعل المشكلات



شكل رقم 9-2-1  
أقسام أهداف استراتيجية الارتقاء

- والاحتياجات والإمكانيات والأهداف الواقعية لسكان البلدة ، حيث يعتبر تحديد الأهداف من العناصر المهمة التي يلزم أدائه بدقة ووضوح قبل الانتقال إلى المرحلة الثانية من المنهج المقترح<sup>4</sup>. وتنقسم الأهداف إلى:
- أهداف مادية: تركز على سد الاحتياجات وحل المشكلات المادية للسكان ، وإعادة تخطيط البيئة العمرانية للمدينة ، وذلك بسد العجز أو تحسين مستوى الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية.
- أهداف بشرية: تركز على سد الاحتياجات وحل المشكلات المعنوية للسكان ، وهي تتمثل في إعادة تخطيط البيئة الاجتماعية ، وذلك بسد

1 دليل تحديد النطاق العمراني للمدن. 1426هـ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، ص 3.

2 عبد اللطيف ، محمود أحمد. المنهج التبسيطي التكامل للتعامل مع المشكلات التصميمية المعمارية والعمرانية المعقدة ، 1989 ، مجلة العلوم الهندسية ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط ، المجلد 17 ، العدد 2

3 الوكيل ، شفق، التخطيط العمراني مبادئ- أسس- تطبيقات، 2006، الجزء الأول ، القاهرة ، ص 36.

Alexander, Christopher. An Early Summary of the Timeless Way of Building in: Designing 4 Architecture and Behavioral Sciences. 1974, ed. Lang, J. et al, Dowden, for Behavior Hutchinson & Ross, Inc., Stroudsburg, Pennsylvania

العجز أو تحسين مستوى الخدمات الاجتماعية التي تقدمها مراكز الخدمة الاجتماعية والصحية والتعليمية والثقافية والدينية والترفيهية (شكل رقم 1-2-9).

### 3-10-2-1 ثالثاً مرحلة إعداد البدائل

بعد انتهاء آخر خطوات مرحلة التفهم تتكون قائمة بالأهداف التي يجب تحقيقها على المستويات المختلفة بالبلدة ، والمطلوب ترجمة هذه الأهداف إلى واقع عملي (استراتيجية). وتتمثل هذه الاستراتيجية في إعداد المشروع الابتدائي للارتقاء بالبلدة القديمة بغية تحقيق الأهداف المنشودة للوصول بها إلى الوضع الأفضل ، وذلك عن طريق تقييم بدائل استراتيجية الارتقاء.

### 4-10-2-1 رابعاً مرحلة اختيار البديل المناسب

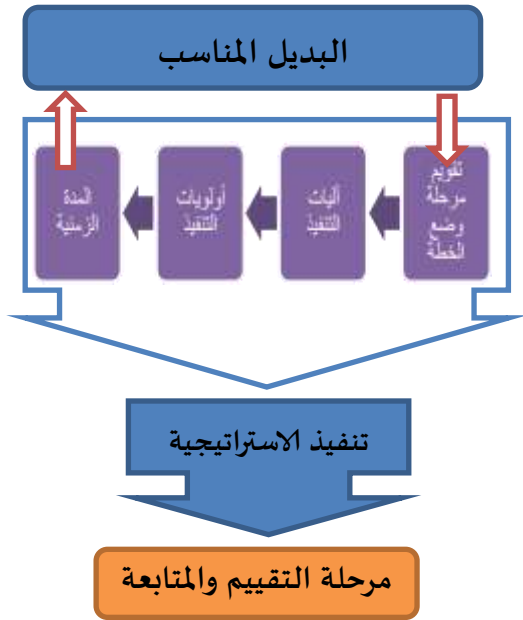
يتم في هذه المرحلة اختيار البديل المناسب لظروف واحتياجات البلدة المدروسة ، والذي يحقق مراعاة أفضل لخصوصيتها ، وإيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الموجودة التي يتطلب حلها سياسات خاصة بها.

### 5-10-2-1 خامساً مرحلة تنفيذ الاستراتيجية

يعتمد تنفيذ الاستراتيجية على مجموعة من الخطوات التي ينتج عنها تحسين الوضع الراهن للبلدة والارتقاء بها إلى المستوى المناسب الذي يفي بالاحتياجات الأساسية للسكان ، ويحل مشكلاتهم. ويتم فيها تنفيذ كافة المخططات والبرامج المقترحة في صورة سياسات لاستيعاب الاحتياجات المختلفة ، والتي تُخدم عملية الارتقاء بالبلدة (شكل 1-2-10) ، وتبدأ هذه المرحلة بتقويم نتائج المرحلة السابقة (مرحلة البدائل) ، للتأكد من اكتمال عناصر الاستراتيجية ، وقابليتها للتنفيذ دون أي عوائق ، ثم التسلسل المنطقي للخطوات حتى الوصول إلى البدء في عملية التنفيذ على أرض الواقع ، واعتماد آليات للتنفيذ تعتمد على مبادئ ومفاهيم تتضمن الشمولية والتدرج والتنسيق والمشاركة السكانية ، بحيث تساهم في سهولة وإنجاز عملية تنفيذ الاستراتيجية على أسس علمية سليمة.

### 6-10-2-1 سادساً مرحلة تقييم الاستراتيجية والمتابعة

يجب أن تتم عملية التقييم بصفة مستمرة ودورية ، خاصة بعد انتهاء كل مرحلة ، وبعد الانتهاء كلياً من تنفيذ استراتيجية الارتقاء<sup>1</sup>.



شكل 10-2-1

مكونات المرحلة الثالثة (تنفيذ الاستراتيجية)

1 الليثي ، خالد محمد. استغلال الموارد والإمكانات المتاحة بالمدن المصرية في عملية التنمية المستدامة ، دراسة تطبيقية على مدينة أسيوط ، 1994 ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.

ويكون التقييم في نهاية التنفيذ الكلي لاستراتيجية الارتقاء ، بغرض قياس السلبيات والإيجابيات في الاستراتيجية بعد تنفيذها ، واستخلاص الدروس والاستفادة منها في سياسات الارتقاء المستقبلية. وتهدف المتابعة إلى دوام التأكد من أن الحالة العمرانية لمرفق البنية الأساسية والخدمات العامة تنفذ بالشكل المطلوب وبالمستوى اللائق ، وتحتاج متابعة البيئة المادية العمرانية إلى ضوابط ومعايير محددة لضمان عدم تدهور البيئة العمرانية بالبلدة مرة أخرى بعد انتهاء تنفيذ استراتيجية الارتقاء ، وكذلك تحتاج متابعة مستوى أداء الخدمات العامة أيضاً إلى معايير وضوابط تكفل استمرار ملائمة الاستراتيجية للبلدة القديمة والتغيرات التي تتعرض لها .

## 11-2-1 نتائج الفصل الثاني

- تعريف الاستراتيجية على أنها مجموع الأسس الناظمة في سياسة ما لتحقيق أكبر عدد من الأهداف والغايات المطلوب تحقيقها ، وتخفيف المشكلات ضمن المحددات والإمكانات المتاحة ، ولكي تحقق الاستراتيجية أكبر عدد من الأهداف يجب أن تكون نابعة من المجتمع الذي تطبق عليه الاستراتيجية من حيث المجال والمدى وأدوات الوصول.
- اعتماد تحليل SWOT في تحديد البيئة الداخلية والخارجية للبلدة القديمة.
- تتم صياغة الاستراتيجية وفق منظومة متكاملة ، كما يلي :
  - تحديد أهداف الاستراتيجية.
  - دراسة البيئة الخارجية والداخلية عند دراسة بدائل للاستراتيجية.
  - تشمل البيئة الداخلية نقاط القوة والضعف ، وتعتمد البيئة الخارجية على الفرص والتحديات.
  - اختيار البديل المناسب الذي يزيد من قيمة الإمكانيات ، ويقلل من قيمة المحددات في سبيل تحقيق أكبر عدد ممكن من الأهداف المطلوبة.
- توجد عوامل متعددة تؤدي إلى تدهور النسيج العمراني في البلدة القديمة:
  - عوامل تخطيطية.
  - عوامل سكانية واجتماعية.
  - عوامل اقتصادية.
  - عوامل ثقافية.
  - عوامل طبيعية.
  - عوامل تكنولوجية.
- يتم تحديد مظاهر التدهور العمراني عن طريق تحديد :
  - المشكلات العمرانية.
  - المشكلات المعمارية.
  - المشكلات الاجتماعية.
  - المشكلات المرورية.

- المشكلات البيئية.
- مشكلات البنية التحتية.
- تعتبر السياسة الأمثل للتعامل مع النسيج العمراني التاريخي في البلدات القديمة هي سياسة الارتقاء ، وذلك بعد تحليل السياسات المختلفة تبعاً لمجال اهتمام هذه السياسات والأهداف المرجوة منها.
- يعتبر الارتقاء بالمجتمع هو المجال الشامل للارتقاء ، فهو يحتوي على كافة المجالات النوعية المختلفة.
- من الصعب تعميم حلول الارتقاء والسياسات المرتبطة بها على كافة البلدات القديمة ، حيث إن الاختلاف في طبيعة كل بلدة من الظروف الاجتماعية والاقتصادية للسكان ، وطبيعة البلدة ، ومشاركة وتفاعل السكان مع استراتيجية الارتقاء ، كل ذلك يجعل لكل بلدة ضوابط مختلفة وسياسات أو استراتيجية ارتقاء خاصة بها.
- تعتبر من الصفات الهامة التي يجب أخذها بعين الاعتبار لأي استراتيجية ارتقاء هو صفة الشمولية ، وذلك عند إعداد وتنفيذ الاستراتيجية ، عن طريق دراسة كافة البنى المتعلقة بالبلدة القديمة من بنى عمرانية ، ومعمارية واجتماعية ، واقتصادية.
- يجب أن تسبق استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة دراسات ميدانية خاصة بها ، بحيث يتم اعتماد نتائج هذه الدراسات عند إعداد استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة.
- يجب الحفاظ على البنية الاجتماعية للبلدة القديمة ، وذلك من خلال تأمين مستلزمات السكان المحليين الناتجة عن التطور الاجتماعي والاقتصادي وما يتبعه من أساليب ووسائل معيشية حديثة.
- تأمين التمويل الكافي للبدء باستراتيجية الارتقاء ، ثم العمل على تأمين موارد اقتصادية للاستمرار بالاستراتيجية.

## الباب الثاني

### الإطار التحليلي الاستنتاجي

## 1-2 الفصل الأول

المدخل الملائم لتحقيق ارتقاء عمراني شامل للبلدة القديمة

- 1-1-2 بدائل استراتيجية الارتقاء.
- 2-1-2 منهج لتوصيف وتقييم استراتيجيات الارتقاء.
- 3-1-2 العلاقة بين عوامل نشوء البلدة القديمة ومعايير التقييم .
- 4-1-2 تقييم بدائل الاستراتيجية.
- 5-1-2 التقييم المقارن للاستراتيجيات البديلة واختيار استراتيجية الارتقاء الأنسب.
- 6-1-2 اعتماد البديل المناسب.
- 7-1-2 تبسيط استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة.
- 8-1-2 نتائج الفصل الأول.



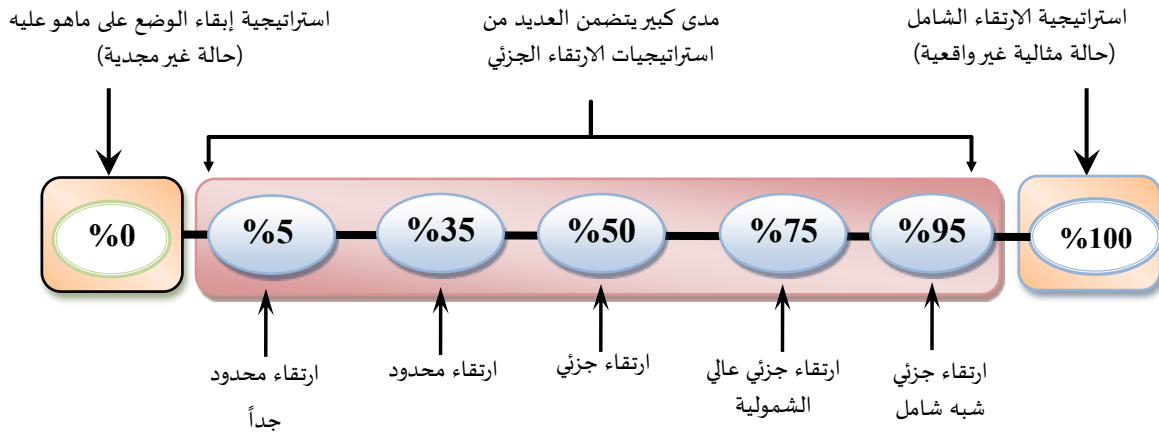
يرتبط نجاح عملية الارتقاء العمرانية إلى درجة كبيرة بنجاح المخطط في تحديد درجة الشمولية المناسبة للواقع المادي والإنساني للبلدة قيد الارتقاء<sup>1</sup> ، وبالتالي لابد من فهم العلاقة المتبادلة بين عوامل نشوء البلدة القديمة ومعايير التقييم ودراسة تأثير كل منهما بالآخر.

ففي نطاق الفكر الشامل للارتقاء تختلف سياسات الاستراتيجية من منطلق تحديد الأولويات ، وهذه الأولويات تتحدد وفق البلدة موضوع الدراسة وخصوصيتها ، بحيث تكون أولوية سياسات كل بلدة مرتبطة بظروفها الخاصة بما التي تميزها عن غيرها.

## 1-2-1 بدائل استراتيجية الارتقاء في البلدة القديمة

تصنف بدائل استراتيجية الارتقاء في البلدة القديمة بحسب شموليتها ، وتمثل بدائل الاستراتيجية بالمقياس الخطي التصوري ( شكل رقم 1-2-1) ، حيث يوجد على طرفي هذا المقياس حالتان متناقضتان ، على الطرف الأول تقع استراتيجية الارتقاء الشامل " الشمولية الكاملة " ، وتقع على الطرف الآخر استراتيجية الشمولية المنعدمة " عدم فعل شيء " ، وبينهما تقع بدائل من استراتيجيات الارتقاء الجزئي ، حيث تندرج من الارتقاء المحدود جداً حتى تصل إلى الارتقاء الجزئي شبه شامل. لابد أولاً من تعريف الاستراتيجيات الثلاثة:

- استراتيجية الارتقاء الشامل: ويكون هذا البديل شاملاً ، أي 100% في جميع البنى 100% عمراي و 100 % اجتماعي و 100 % اقتصادي).
- استراتيجية الارتقاء الجزئي: تتعامل هذه الاستراتيجية مع بعض مدخلات الارتقاء وليس كلها ، ويتركز الاهتمام فيها على بعض أهداف الارتقاء في البنى العمرانية وبعضها في البنى الاجتماعية وبعضها في البنى الاقتصادية.
- استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه: تتميز بأنها تعتمد على إبقاء السياسات والمخطط على حالها ، ولا تحاول تحديثها أو تغييرها ، ولذلك تعتبر هذه الاستراتيجية محدودة التدخل بطبيعتها.



شكل رقم 1-2-1

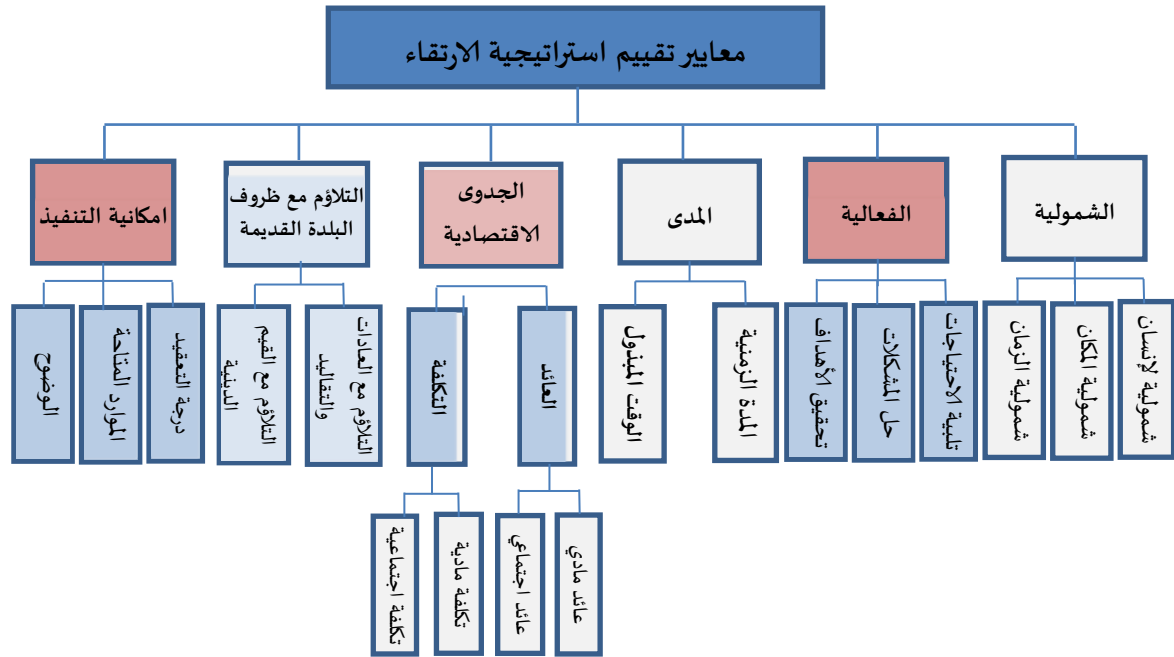
مقياس يوضح تدرج استراتيجيات الارتقاء من حيث درجة الشمولية

1 عبد اللطيف ، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، 12-14 ديسمبر 2005 .

تم الدراسة التحليلية عن طريق المقارنة بين البدائل الثلاثة: استراتيجية الارتقاء الشامل، استراتيجية الارتقاء الجزئي، واستراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه، لذلك تعتبر من الأمور الهامة تحديد معايير التقييم التي سيتم وفقها تقييم هذه البدائل واختيار البديل المناسب للاستراتيجية.

## 2-1-2 منهج توصيف وتقييم استراتيجيات الارتقاء في البلدة القديمة

توجد خصائص ومعايير متعددة يمكن أن تستخدم كمنهج لتوصيف وتقييم استراتيجيات الارتقاء، والحكم على فعاليتها، وقياس درجة نجاحها في توجيه عملية الارتقاء نحو أهدافها المنشودة، ويصنفها محمود عبد اللطيف (2005) في ستة معايير وهي "الشمولية، الفاعلية، المدى، الجدوى الاقتصادية، التلاؤم مع ظروف المجتمع وإمكانية التنفيذ"<sup>1</sup> (شكل رقم 2-1-2).



شكل رقم 2-1-2  
معايير تقييم استراتيجية الارتقاء

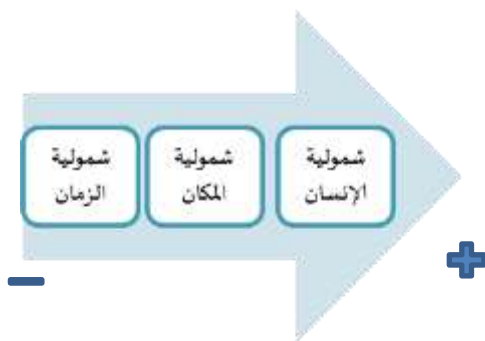
### أ- الشمولية

تتمحور معظم مداخل ومناهج ونظريات الارتقاء والتخطيط العمراني حول موضوع "الشمولية"، وكلما زادت درجة الشمولية في التعامل مع إشكاليات الارتقاء تتحقق أهداف الارتقاء بشكل أفضل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد اللطيف، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالمملكة العربية السعودية كحالة دراسية، 12-14 ديسمبر 2005.

<sup>2</sup> Fainstein S. S and Campbell, S, Introduction, Theories of Urban Development and their Implications for Policy and planning, in Fainstein and Campbell (eds.) Readings in Urban Theory 2002, second edition, Blackweli: Oxford, p. 1-15.

وتعني الشمولية أن " تتضمن عملية الارتقاء جميع مدخلات الإنسان والمكان والزمان. تتشعب تلك المجالات الثلاثة وتحتوي على عناصر ومكونات فرعية عديدة ، وتزداد درجة الشمولية كلما زاد عدد العناصر التي تتضمنها عملية الارتقاء"<sup>1</sup> (شكل رقم 2-1-3).



شكل رقم 2-1-3  
درجة شمولية استراتيجية الارتقاء

- شمولية الإنسان: وتعني أن "تشمل استراتيجية الارتقاء جميع قطاعات البلدة الإنتاجية والخدمية وجميع أهداف الارتقاء داخل تلك القطاعات"<sup>2</sup> ، بحيث تعتبر الاستراتيجية أولويتها تحقيق أهداف الارتقاء بالبنية الاقتصادية للسكان ، جنباً إلى جنب مع أهداف الارتقاء بالبنية الاجتماعية لهم.
- شمولية المكان: تعني أن " تغطي استراتيجية الارتقاء جميع مستويات البلدة ، وتمتد اهتماماته لتغطي مدخلات الارتقاء التي تفرضها البيئات والنطاقات الجغرافية الأكبر والأوسع"<sup>3</sup>.

- شمولية الزمان: تعني أن " تغطي الاستراتيجية كامل الامتداد الزمني للمجتمع ماضيه وحاضره ومستقبله ، بتوازن واتزان"<sup>4</sup>. بحيث يتم الاهتمام بتاريخ وتقاليد الإنسان وموروثاته السابقة ، بنفس الدرجة يجب تلبية متطلبات ومعطيات الحاضر ، مع ضرورة مواكبة تطورات وتطلعات المستقبل.
- بالاعتماد على الفصل السابق يجب أن تكون الاستراتيجية شاملة للمجتمع ( البنية الأساسية ، الكتلة المبنية ، الخدمات الاجتماعية ) ، بالإضافة إلى مراعاة التغير في عامل الزمن ، وما يتطلبه ذلك من مواكبة تغير حاجات السكان اليومية ، ومتطلباتهم من البنية الخدمية والاجتماعية والاقتصادية الحديثة.

### ب- الفعالية

وهي مقدار تحقيق الاستراتيجية لأهداف الارتقاء من حيث تلبية احتياجات البلدة ، وحل مشكلاتها في إطار الإمكانيات المتاحة لها ، وتزداد فعالية الاستراتيجية كلما زادت قدرتها على تحقيق أهداف الارتقاء<sup>5</sup>.

### ت- المدى

يتم تحديد المدى بمؤشرين ، المؤشر الأول لقياس المدى هو " الفترة الزمنية التي تغطيها الاستراتيجية"<sup>6</sup>. أما المؤشر الثاني فهو " الوقت المبذول أو المستغرق لتنفيذ جميع المهام والتكليفات للأفراد والمؤسسات الخاصة والعامة من

1 الأمانة العامة للأمم المتحدة. 1996، ترجمة عبد الله مصلح النفيعي ، نحو منهجية علمية لتخطيط التنمية الشاملة، دار عالم الكتب ، الرياض.

2 عبد اللطيف ، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل ، استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، 12-14 ديسمبر 2005 ، جامعة الملك فيصل .

3 المرجع السابق.

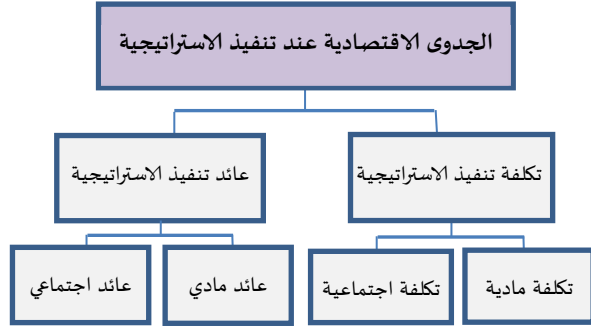
4 المرجع السابق.

5 المرجع السابق.

6 عبد اللطيف ، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل واستراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، 1451 هـ بالكوييت 12-14 ديسمبر 2005 ، جامعة الملك فيصل .

المشروعات المحددة في خطة الارتقاء"<sup>1</sup>. حيث يزداد الوقت المطلوب لتنفيذ الاستراتيجية كلما زادت المهام المراد تنفيذها والعكس صحيح ، وتختلف أهمية تحديد المدى للاستراتيجية تبعاً لأهداف استراتيجية الارتقاء. يعتبر المدى الزمني المطلوب لتحقيق الاستراتيجية ذا معيار منخفض ، بما أن استراتيجية الارتقاء هي ارتقاء شامل للبلدة ستزداد المهام المطلوب تنفيذها ، لذلك فهي تحتاج إلى مدة زمنية طويلة نسبياً لتنفيذ الاستراتيجية ، بالإضافة إلى أن الارتقاء الاجتماعي يتطلب فترة زمنية ليتأقلم السكان مع التغيير بالبلدة.

### ث- الجدوى الاقتصادية



لا يقتصر تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء على اختيار البلديات وتحديد الأولويات ، بل يجب أن يقترن بها ، بالإضافة إلى مدى جدوى القيام بالاستراتيجية في حد ذاتها<sup>2</sup>. ويتم حساب الجدوى الاقتصادية لاستراتيجيات الارتقاء عن طريق التكلفة والعائد (شكل رقم 4-1-2).

شكل رقم 4-1-2

الجدوى الاقتصادية من استراتيجية الارتقاء

#### ■ حساب تكلفة تنفيذ الاستراتيجية

المقصود بها هو "تكلفة إعداد وتفعيل الاستراتيجية على أرض الواقع. وهي تكلفة مجموع المهام والأنشطة اللازمة لذلك"<sup>3</sup>، وتقسم التكلفة إلى قسمين تكلفة مادية وتكلفة اجتماعية. وتعتبر التكلفة المادية عن تكلفة تنفيذ السياسات والبرامج المختلفة التي تتضمنها الاستراتيجية ، وتشمل رؤوس الأموال والقيمة المالية للموارد الأخرى التي ستنتج لتنفيذ الاستراتيجية<sup>4</sup>. أما التكلفة الاجتماعية هي التي تنتج عن تنفيذ الاستراتيجية ، وتتمثل في الآثار المتوقعة على خصائص الحياة التي تمس الجوانب الإنسانية للسكان الاجتماعية والسلوكية والعقائدية والعلمية والثقافية.

#### ■ حساب عائد تنفيذ الاستراتيجية

وهو العائد النهائي الناتج من تنفيذ الاستراتيجية ومشروعات الارتقاء المختلفة التي تتضمنها<sup>5</sup>، وينقسم عائد استراتيجية الارتقاء إلى مادي واجتماعي. يعبر العائد المادي عن المنفعة المادية الناتجة من تنفيذ الاستراتيجية. بينما يعبر العائد الاجتماعي وهي المنفعة التي تتضمن العائد الإيجابي على الجوانب الإنسانية للسكان (الاجتماعية والسلوكية والعقائدية والعلمية والثقافية) ، والتي تنشأ نتيجة لتحسن الأداء العمراني أو الاقتصادي أو الإنساني

1 المرجع السابق.

2 ياسين ، علي صبري. الارتقاء بالمناطق المتخلفة ، 1986 ، ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة ، ص 91.

3 عبد اللطيف ، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل ، 2005 ، جامعة الملك فيصل

4 المرجع السابق.

5 المرجع السابق.

للبلدة ، وتظهر في صورة الحد من الأمراض الاجتماعية المرتبطة بحالات الفقر والجهل والمرض والجرائم التي لها آثار سلبية كبيرة على البيئة الاجتماعية.

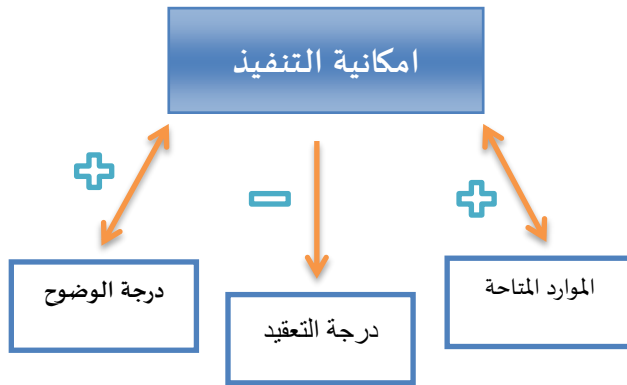
مما سبق نجد أن استراتيجية الارتقاء لأي بلدة قديمة يجب أن تكون ذات جدوى اقتصادية واجتماعية ، أي أن تأخذ بالاعتبار التكلفة الاجتماعية والاقتصادية للبلدة ، بحيث تساهم في تطور الحياة الاجتماعية للسكان وتؤمن استمرار تلاؤمهم مع خصوصية البلدة القديمة ، وفي الوقت نفسه يجب أن يكون هناك عائد مادي ناتج عن تنفيذ الاستراتيجية تدعم استمراريتها ، وتعود بالنفع على السكان لضمان اندماجهم ضمن مشروع الارتقاء وتساهم في تحسين البيئة الاجتماعية والاقتصادية لهم.

### ج- التلاؤم مع ظروف البلدة القديمة

يقصد بذلك "تلاؤم استراتيجية الارتقاء مع القيم الدينية ومع العادات والأطر الثقافية الاجتماعية السائدة في المجتمع"<sup>1</sup>. ويتم التلاؤم مع القيم الدينية عن طريق توافق الاستراتيجية مع المنهج العام للبلدة. أما التلاؤم مع العادات والأطر الثقافية يعني توافق الاستراتيجية مع الأطر والأعراف السائدة في البلدة ، وتمثل في التقاليد التي سادت واستقرت في البلدة عبر الزمن. وبالتالي يجب أن تحقق الاستراتيجية درجة عالية في التوافق مع المجتمع من ناحية القيم الدينية والعادات والتقاليد ، لكي تنبع الاستراتيجية من البلدة وسكانها أنفسهم ، وتضمن استمرار خصوصية البلدة العمرانية والمعمارية والاجتماعية، ومواكبتها لمتطلبات الحياة المعاصرة للسكان.

### ح- إمكانية التنفيذ

تناسب إمكانية تنفيذ استراتيجية الارتقاء مع ثلاثة عناصر هي درجة التعقيد ، توفر الموارد ودرجة الوضوح (شكل رقم 2-1-5).



شكل رقم 2-1-5

تكامل عناصر تنفيذ استراتيجية الارتقاء والعلاقة المتبادلة بينها

حيث ترتبط درجة التعقيد بدرجة الشمولية ، فكلما زادت درجة الشمولية يزداد عدد البنى وتزداد الأهداف المطلوب التعامل معها في الاستراتيجية ، وبالتالي تزداد درجة التعقيد ، وتختفض إمكانية التنفيذ.

وكلما توفرت الموارد المتاحة للاستراتيجية تزداد إمكانية التنفيذ ، حيث ترتبط إمكانية تنفيذ الاستراتيجية بمدى توفر الموارد اللازمة لتنفيذها ، خاصة من ناحية التمويل والموارد الطبيعية

والكوادر البشرية والتقنيات والأجهزة والتسهيلات والتجهيزات المتوفرة ، أما درجة وضوح الاستراتيجية فتزداد كلما زادت إمكانية التنفيذ والعكس صحيح. حيث تعبر عن درجة وضوح سياسات هذه الاستراتيجية بالنسبة لأطراف عملية الارتقاء والقائمين على وضعها وتنفيذها من إداريين ومتخذي القرار والسكان.

1 عبد اللطيف ، محمود أحمد. استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، 1451 هـ بالكوييت 12-14 ديسمبر 2005 ، جامعة الملك فيصل .

## 2-1-3 العلاقة بين البلدة القديمة ومعايير تقييم استراتيجية الارتقاء

تختلف قيم معايير تقييم بدائل استراتيجية الارتقاء باختلاف عوامل كثيرة ، ويمكن استنتاج درجة أهمية كل معيار من خلال تحليل علاقته بالعوامل المشكلة للبلدة القديمة كما يلي :

- تعتمد الاستراتيجية على مفهوم الارتقاء الشامل لكافة قطاعات البلدة القديمة ، وبالتالي يجب أن معيار الشمولية يجب أن يتضمن العوامل المشكلة للبلدة القديمة.
- يعبر معيار الفاعلية عن درجة تحقيق أهداف الارتقاء ، أي يؤثر إيجابياً عند تحقيق الارتقاء بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية ، بينما يؤثر عكساً في العوامل الطبيعية.
- يؤثر المدى الزمني بشكل واضح في العوامل الاقتصادية التي لا تتطلب وقتاً طويلاً ، وتحتاج العوامل الاجتماعية إلى مدة زمنية طويلة وجهد أكبر ، بالتالي تأثير المعيار الزمني يصبح أضعف وأقل أهمية مقارنة بالعوامل الاقتصادية.
- تظهر الجدوى الاقتصادية من حيث التكلفة والعائد في العوامل الثلاثة ، وذلك تبعاً لطبيعة المشكلة (تصميمية أو تنموية ، قطاعية أو شاملة ، بسيطة أو معقدة ) ، وحالة وظروف البلدة المستفيدة من مشروع استراتيجية الارتقاء (البنية الاقتصادية والاجتماعية للبلدة القديمة) ، بالإضافة إلى ظروف البيئة الطبيعية.
- تؤثر ظروف المجتمع بالعوامل الثلاثة ( الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية) ، وبالتالي يجب أن تتلائم ظروف المجتمع مع عوامل تشكيله.
- تتعامل سياسات تنفيذ الاستراتيجية مع درجة وضوح هذه السياسات ودرجة تعقيدها والموارد المتاحة ، وهي تؤثر إيجابياً عند تنفيذها بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية لما تحدته من تغييرات مطلوبة ، بينما تؤثر سلباً على العوامل الطبيعية بسبب ما تحدته من تغييرات فيها.

### جدول رقم 2-1-1

#### درجة عامل أهمية معايير التقييم

عوامل الأهمية	العوامل الطبيعية	العوامل الاقتصادية	العوامل الاجتماعية	
3	●	●	●	(1) الشمولية
2		●	●	(2) الفاعلية
1		●		(3) المدى
3	●	●	●	(4) الجدوى الاقتصادية
3	●	●	●	(5) التلائم مع ظروف البلدة القديمة
2		●	●	(6) إمكانية التنفيذ

بالاعتماد على الجدول السابق ( رقم 1-2-1 ) يتبين أن درجات التقييم المعتمدة في الدراسة تكون كما يلي:

جدول رقم 2-1-2

درجات معايير التقييم بالاستناد إلى الجدول رقم 1-2-1

الدرجة	معامل الأهمية	قيمة معيارية افتراضية	
30	3	10	1. الشمولية
20	2	10	2. الفاعلية
10	1	10	3. المدى
30	3	10	4. الجدوى الاقتصادية
30	3	10	5. التلائم مع ظروف البلدة القديمة
20	2	10	6. إمكانية التنفيذ

4-1-2 تقييم بدائل الاستراتيجية في البلدات القديمة

يتم تقييم بدائل الاستراتيجية وفق معايير الارتقاء الستة ثم اختيار البديل الأفضل ، وذلك بالاعتماد على مبدأ التفضيل في شمولية البنى العمرانية والبنى الاجتماعية والبنى الاقتصادية.

○ من حيث الشمولية

■ استراتيجية الارتقاء الشامل

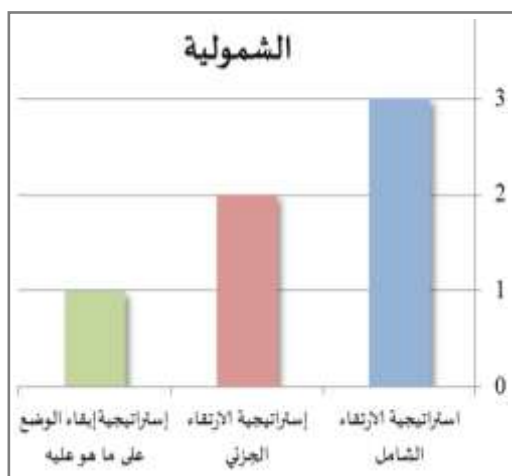
تعتبر استراتيجية الارتقاء الشامل الأعلى من حيث درجة الشمولية ، فهي تغطي 100% من بنى الارتقاء عمراني واجتماعي واقتصادي ، كما تغطي 100% من أهداف الارتقاء داخل كل بنية ، وهذه النسبة من كمال الشمولية تجعل الاستراتيجية أقرب للمثالية من الحقيقة.

■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

في هذه الإستراتيجية يتم تحقيق أعلى درجة جزئية في التعامل مع أهداف الارتقاء ، إذ تركز على الأهداف الهامة في جميع بنى الارتقاء العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وهي بذلك تتفوق في شموليتها على استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه ، ولكنها أقل في الشمولية من استراتيجية الارتقاء الشامل.

■ استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه

تحافظ هذه الاستراتيجية على الوضع السائد ، وتفترض



شكل رقم 6-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في معيار الشمولية

عدم القبول بارتفاع أداء الارتقاء أو انخفاضه عن معدل التعامل الروتيني المعتاد ، لذا فإن استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه أقل من حيث الشمولية من الاستراتيجيات الأخرى ( الشكل رقم 2-1-6).

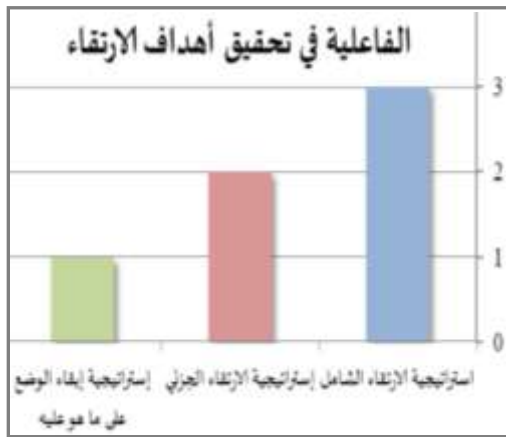
### ○ من حيث الفاعلية

#### ■ استراتيجية الارتقاء الشامل

تعتبر استراتيجية الارتقاء الشامل الأعلى فاعلية بالنسبة لباقي استراتيجيات الارتقاء الجزئي ، وذلك لاحتوائها على كافة بنى الارتقاء ومحاولة تحقيق جميع أهداف الارتقاء في البلدة في تلبية جميع احتياجاته ، وحل كافة مشكلاته في إطار استثمار كل الإمكانيات المتاحة ، وفي المقابل فإن هذه الدرجة من الفعالية -وإن كانت ممتازة في حد ذاتها- تعتبر صعبة ومستحيلة التحقيق في الواقع تحت الظروف الإنسانية والمادية للبلدة القديمة.

#### ■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

تعتبر هذه الاستراتيجية أفضل في استثمار الإمكانيات المتاحة في تحقيق الأهداف وتلبية الاحتياجات وحل



شكل رقم 2-1-7

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في معيار الفاعلية

مشكلات الارتقاء بالمقارنة مع إستراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه ، ولكنها أقل قدرة وفعالية من استراتيجية الارتقاء الشامل.

#### ■ استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه

لا تحقق استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه العديد من أهداف الارتقاء المحددة في استراتيجية الارتقاء ، وهي بذلك تعتبر الأقل فاعلية في التعامل مع مدخلات الارتقاء ، والأضعف في استثمار الإمكانيات المتاحة لتحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء (شكل رقم 2-1-7).

### ○ من حيث المدى

#### ■ استراتيجية الارتقاء الشامل

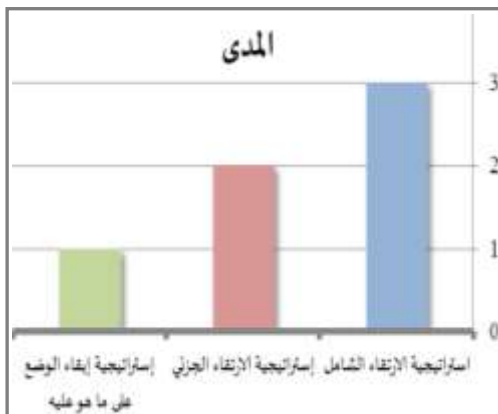
تعتبر الفترة الزمنية التي تستغرقها أهداف الارتقاء الشامل المطلوب تنفيذها في الاستراتيجية الأطول من فترات تنفيذ الاستراتيجيات الأخرى ، وذلك كونها الأشمل من حيث تحقيق الأهداف.

#### ■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

إن الفترة الزمنية التي تستغرقها الأهداف المطلوب تنفيذها في هذه الاستراتيجية أقل من الفترة المطلوبة في استراتيجية الارتقاء الشامل.

#### ■ استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه

تعتبر الفترة الزمنية التي تستغرقها الأهداف المطلوب تنفيذها



شكل رقم 2-1-8

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء من حيث المدى



في هذه الاستراتيجية أقل من الفترة في استراتيجية الارتقاء الشامل وفي استراتيجيات التدخل الجزئي ، وهي لا تحسن الاستفادة من المدة الزمنية لأداء أنشطة وفعاليات وتحقيق أهداف الارتقاء أكثر مما هو مستهدف في الخطط العادية (شكل رقم 2-1-8).

### ○ من حيث الجدوى الاقتصادية

#### ■ استراتيجية الارتقاء الشامل

تتسم استراتيجية الارتقاء الشامل بالآتي:

- ذات تكلفة مادية عالية عند تنفيذ الاستراتيجية من حيث التمويل المخصص لتطبيق الاستراتيجية والموارد المتاحة من بنى تحتية ، صرف صحي ، كهرباء ، وماء.
- ذات تكلفة اجتماعية عالية عند تنفيذ الاستراتيجية -إذا ما قورنت بالاستراتيجيات الأقل شمولية- لما تتطلبه من تغيرات جذرية في أساليب التعامل ، وفي الأطر المنظمة للسلوكيات والعلاقات الإنسانية والاجتماعية السائدة بالبلدة القديمة.
- الأعلى في العائد الاجتماعي لتنفيذ الاستراتيجية في كافة البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وذلك لأنها تحقق ارتقاءً واضحاً في خصائص الحياة.
- ذات عائد مادي عالٍ بعد تنفيذ الاستراتيجية في كافة البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، ولكافة شرائح وفئات البلدة.

#### ■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

نلاحظ أن استراتيجية الارتقاء الجزئي تتسم بالآتي:

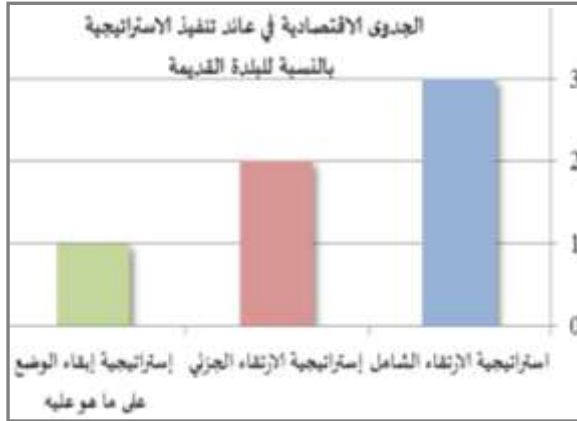
- أنها أقل في التكلفة المادية لتنفيذ الاستراتيجية من استراتيجية الارتقاء الشامل بسبب التركيز على المدخلات الأكثر أهمية ، لكنها أعلى من تكلفة تنفيذ استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه.
- وهي أقل من حيث التكلفة الاجتماعية بالمقارنة مع استراتيجية الارتقاء الشامل ، لما تتطلبه من تغيرات أقل في أساليب التعامل وفي الأطر المنظمة للسلوكيات والعلاقات الإنسانية والاجتماعية السائدة بالبلدة ، لكنها أيضاً تعتبر أعلى من تكلفة تنفيذ استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه.
- وهي أقل من حيث العائد المادي إذا ما قورنت بإستراتيجية الارتقاء الشامل ، حيث لا تطمح إلى تحسين جميع الأوضاع الاقتصادية للبلدة ، ولكن العائد أكبر من إستراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه.
- وهي أقل من حيث العائد الاجتماعي إذا ما قورنت بإستراتيجية الارتقاء الشامل ، حيث لا تطمح في تحسين جميع الأوضاع الاجتماعية لسكان البلدة ، ولكن العائد أكبر من استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه.

#### ■ استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه:

تتسم بالآتي:

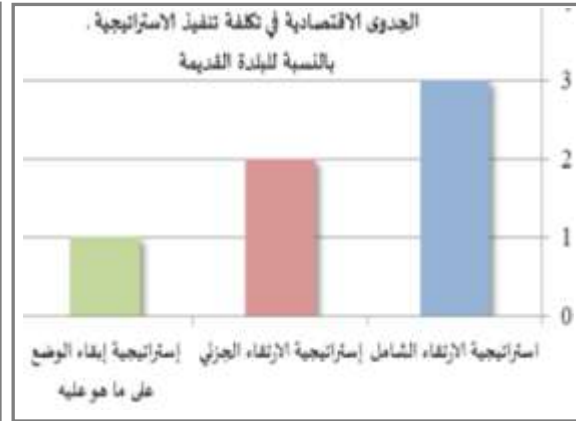
- أقل من حيث التكلفة المادية عند تنفيذ الاستراتيجية ، بالمقارنة مع استراتيجية الارتقاء الشامل واستراتيجيات الارتقاء الجزئي.

- أقل من حيث التكلفة الاجتماعية لتنفيذ الاستراتيجية لما تتطلبه من تغيرات أقل في أساليب التعامل وفي الأطر المنظمة للسلوكيات والعلاقات الإنسانية والاجتماعية السائدة بالبلدة بالمقارنة مع الاستراتيجيات الأخرى.
- أقل من حيث العائد المادي بالمقارنة مع استراتيجية الارتقاء الشامل واستراتيجيات الارتقاء الجزئي ، حيث لا تطمح إلى تحسين كبير في الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للبلدة بإضافة مشروعات استثمارية إنتاجية جديدة، نظراً لأنها تركز فقط على مواجهة المشكلات الاقتصادية والاجتماعية الظاهرة للعيان فقط طبقاً للأولويات التي تفرضها الأوضاع السائدة ( الشكلين رقم 9-1-2 و رقم 10-1-2).



شكل رقم 10-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في عائد تنفيذ كل استراتيجية



شكل رقم 9-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في تكلفة تنفيذ كل استراتيجية

### ○ من حيث التلاؤم مع ظروف البلدة القديمة

- استراتيجية الارتقاء الشامل
  - تتطلب استراتيجية الارتقاء الشامل تغيرات جذرية وثورية في الأطر السائدة للتخلص من المشكلات السلبية التي تعيق الارتقاء الإيجابي ، وبذلك تعتبر أقل ملائمة مع العادات والتقاليد السائدة من الاستراتيجيات الأقل منها في الشمولية.

### ■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

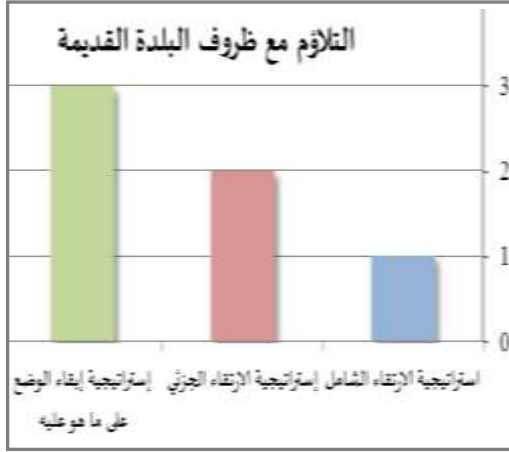
تتسم استراتيجية الارتقاء الجزئي بما يلي:

- من حيث التلاؤم مع القيم الدينية للبلدة: تعتبر أعلى توافقاً من استراتيجية الارتقاء الشامل بسبب قدرتها على التأقلم مع بعض التعاملات ومشكلات الارتقاء غير المتوافقة مع القيم الدينية ، ولكنها أقل توافقاً من استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه.
- من حيث التلاؤم مع العادات والأطر الثقافية السائدة: فإن استراتيجية الارتقاء الجزئي تتطلب تغيرات كبيرة في الأطر السائدة للتخلص من السلب منها ، والذي يعيق التطور والارتقاء الإيجابية ، وهي بذلك تعتبر أقل في التلاؤم من استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه ، ولكنها تعتبر أكثر ملائمة مع العادات والتقاليد السائدة من استراتيجية الارتقاء الشامل.

■ استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه

إن استراتيجية إبقاء الوضع كما هو عليه تتسم بما يلي:

- من حيث التلاؤم مع القيم الدينية للمجتمع: تعتبر أكثر توافقاً من استراتيجية الارتقاء الشامل واستراتيجيات الارتقاء الجزئي الأكثر شمولية بسبب وجود تلاؤم في التعاملات اليومية في العديد من قطاعات المجتمع، واستمرار الوضع كما هو عليه يفترض استمرار ذلك التلاؤم.



شكل رقم 11-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء مع ظروف البلدة القديمة وخصائصها

- ومن حيث التلاؤم مع العادات والأطر الثقافية السائدة: فإن استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه تعتبر أكثر ملاءمة مع العادات والتقاليد السائدة من استراتيجية الارتقاء الشامل واستراتيجيات الارتقاء الجزئي ، وذلك بسبب أنها قائمة ومطبقة فعلاً في المجتمع ، بينما الاستراتيجيات الأخرى تتطلب تغيرات كبيرة أو جذرية في تلك الأطر للتخلص من السلبي منها ، والذي يعيق عملية الارتقاء (شكل رقم 11-1-2).

#### ○ من حيث إمكانية التنفيذ

■ استراتيجية الارتقاء الشامل

نلاحظ أن استراتيجية الارتقاء الشامل تتميز بما يلي:

- أقل وضوحاً من الاستراتيجيات الأخرى ، وذلك لشمولها كافة القطاعات ومدخلات عملية الارتقاء وتداخل المهام والأنشطة مما يؤدي إلى زيادة صعوبة تنفيذ الاستراتيجية.
- الأكثر تعقيداً من الاستراتيجيات الأخرى الأقل في الشمولية ، لأنها تتعامل مع جميع مدخلات الارتقاء في كافة القطاعات للبلدة ، ومع زيادة درجة التعقيد تصبح استراتيجية الارتقاء الشامل الأكثر صعوبة في التنفيذ.
- أكثر احتياجاً للموارد المتاحة لتنفيذ المهام والفعاليات التي تتطلبها الاستراتيجية من الاستراتيجيات الأخرى، نظراً لشمولها كافة البنى المشكلة للبلدة ولجميع أهداف الارتقاء داخل تلك البنى ، وبالتالي تحتاج إلى موارد وميزانيات كبيرة للغاية ، فإذا كان من الصعب توافر كل هذه الإمكانيات والموارد سينعكس ذلك سلباً على الارتقاء في البلدة ، وتصبح استراتيجية الارتقاء الشامل الأصعب عند محاولة تنفيذها.

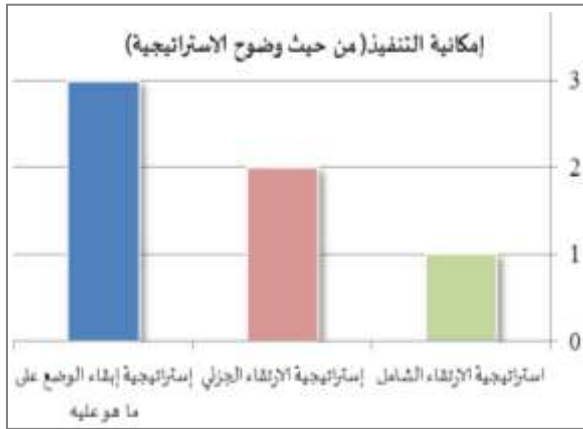
■ استراتيجية الارتقاء الجزئي

نلاحظ أن استراتيجية الارتقاء الجزئي تتميز بما يلي:

- أقل وضوحاً بالنسبة للقائمين عليها من متخذي قرار ، مستخدمين ومنفذين من استراتيجية إبقاء الوضع كما ما هو عليه ، حيث إنها إستراتيجية جديدة وليست مطبقة في البلدة ، وهي أوضح إذا ما قورنت باستراتيجية الارتقاء الشامل.

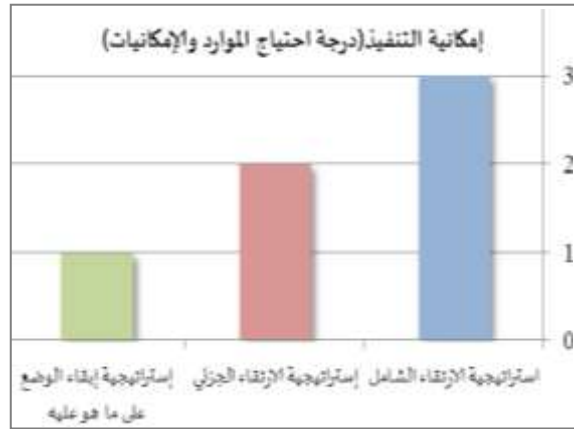
- أكثر تعقيداً من استراتيجية إبقاء الوضع كما ما هو عليه ، ولكنها أقل تعقيداً بالمقارنة مع استراتيجية الارتقاء الشامل ، نظراً لأنها تتعامل مع عدد أقل من مدخلات الارتقاء في قطاعات الارتقاء المختلفة.
  - أكثر احتياجاً للموارد المطلوبة لتنفيذ المهام والفعاليات التي تتطلبها الاستراتيجية من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، ولكنها أقل من حيث الاستفادة من الموارد المتاحة في دفع عملية الارتقاء لتحقيق أهداف الارتقاء أكبر وأوسع في حالة استراتيجية الارتقاء الشامل.
  - استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه
- نلاحظ الآتي:

- تعتبر استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه الأكثر وضوحاً بالنسبة للقائمين عليها ، حيث إنها قائمة وفاعلة ومطبقة بالفعل في المجتمع.
- تعتبر محدودة التعقيد بالمقارنة مع استراتيجية الارتقاء الشامل واستراتيجيات الارتقاء الجزئي ، نظراً لأنها مطبقة حالياً في عدد محدود من المدخلات في قطاعات الارتقاء.
- تعتبر أقل احتياجاً للموارد المطلوبة لتنفيذ المهام والفعاليات التي تتطلبها الاستراتيجية ، ولكنها أيضاً الأقل من حيث الاستفادة من الموارد المتاحة في دفع عملية الارتقاء لتحقيق أهداف الارتقاء أكبر وأوسع مما هو محدد ومعروف حالياً ( الشكلين رقم 12-1-2 و 13-1-2).



شكل رقم 13-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في عائد تنفيذ الاستراتيجية



شكل رقم 12-1-2

مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في إمكانية تنفيذ الاستراتيجية

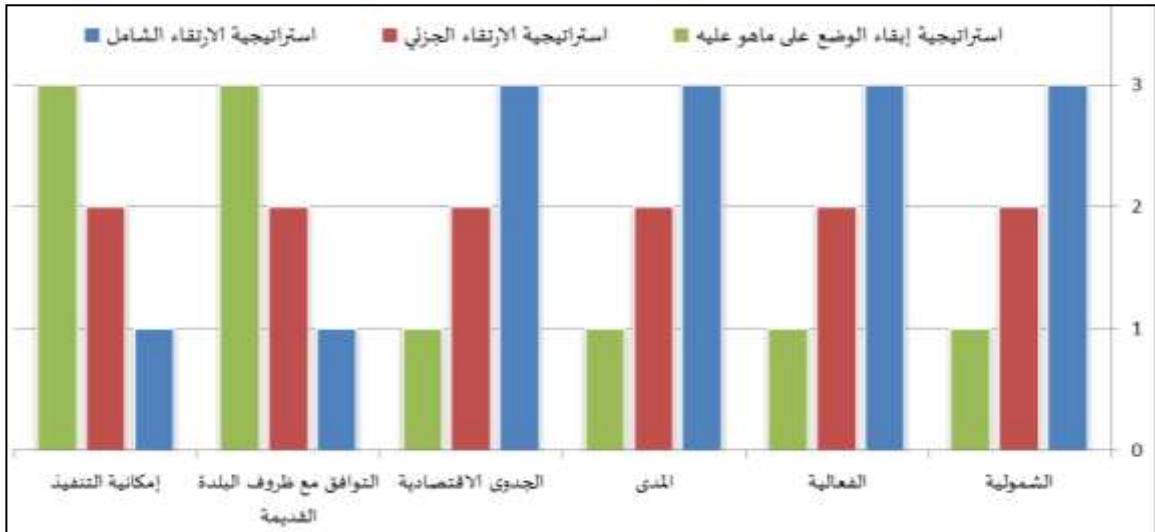
## 5-1-2 التقييم المقارن للاستراتيجيات البديلة واختيار استراتيجية الارتقاء الأنسب

سيتم في هذا الجزء تقييم استراتيجيات الارتقاء الثلاثة استراتيجية الارتقاء الشامل ، استراتيجية الارتقاء الجزئي واستراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، وفقاً للمعايير الستة السابق استخدامها في توصيف كل استراتيجية ، وهي: الشمولية ، الفاعلية ، المدى ، الجدوى الاقتصادية ، التوافق مع المجتمع وإمكانية التنفيذ (شكل رقم 14-1-2).

جدول رقم 2-1-3

تقييم بدائل استراتيجية الارتقاء الثلاث وفق المعايير التي تم اعتمادها

المعيار	استراتيجية الارتقاء الشامل	استراتيجية الارتقاء الجزئي	استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه
الشمولية	- الأكثر شمولية - أقرب للخيال من الواقع وأقرب للاستحالة في التحقيق.	- أقل من حيث الشمولية من استراتيجية الارتقاء الشامل ، كونها تركز على الأهداف الهامة في جميع قطاعات الارتقاء.	- الأقل من حيث الشمولية - تحافظ على الوضع السائد
الفاعلية	- الأكثر فاعلية - أقرب للخيال من الواقع وأقرب للاستحالة في التحقيق.	- أقدر على استغلال الإمكانيات المتاحة في تحقيق الأهداف وتلبية الاحتياجات وحل المشكلات. - أقل فاعلية من استراتيجية الارتقاء الشامل	- الأقل فاعلية في التعامل مع مدخلات الارتقاء. - الأضعف في استغلال الإمكانيات المتاحة.
المدى	- تتطلب وقت طويل لتنفيذ جميع الأهداف التي تتضمنها قد لا يتحملها المجتمع بطبيعته الحالية.	- تتطلب وقتاً أكبر من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه وأقل من استراتيجية الارتقاء الشامل. - أقل في الاستفادة من الإمكانيات من استراتيجية الارتقاء الشامل وأكثر من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه.	- لا تتطلب وقتاً طويلاً . - لا تحسن الاستفادة من الإمكانيات.
الجدوى الاقتصادية	- الأعلى من حيث العائد الاجتماعي والمادي. - ذات تكلفة عالية (مادية، بشرية).	- تكلفة تنفيذ مادية واجتماعية أقل من استراتيجية الارتقاء الشامل ، وأعلى من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه.	- تكلفة تنفيذ مادية منخفضة. - أقل من حيث العائد المادي والاجتماعي.
التوافق مع ظروف البلدة القديمة	- تحقق أقل توافق مع العادات والأطر الدينية والثقافية السائدة في المجتمع.	- أكثر توافقاً مع العادات والأطر الدينية والثقافية من استراتيجية الارتقاء الشامل. - أقل توافقاً من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه.	- أكثر توافقاً مع العادات والأطر الدينية والثقافية السائدة. - ازدياد وتضخم المشاكل الاجتماعية الحالية.
إمكانية التنفيذ	- الأفضل من حيث حسن استثمار الموارد المتاحة. - أكثر وضوحاً بالنسبة للقائمين.	- تركز على الأهداف الهامة في جميع قطاعات الارتقاء الخدمية والإنتاجية. - أقل احتياجاً للموارد المطلوبة. - أقل من حيث الاستفادة من الموارد المتاحة.	- الأكثر وضوحاً ومحدودة التعقيد. - أقل احتياجاً للموارد المطلوبة . - أقل من حيث الاستفادة من الموارد المتاحة.



شكل رقم 2-1-14

مخطط بياني يوضح المقارنة بين استراتيجيات الارتقاء الثلاث وفق معايير التقييم الستة

- ولكي يتم التأكد من صحة تقييم الدرجة النهائية المعتمدة عند اختيار بدائل الاستراتيجية يعتمد البحث المنهج التالي:
- اعتماد التقييم النهائي عن طريق المقارنة بين تصنيفين من قبل مجموعتين تتكون الأولى من خمسة اختصاصيين ، تشمل رئيس البلدية ، رئيس المكتب الفني ، بعض المهندسين في كل بلدة ، وتتكون الثانية من الباحثة ، وتم عملية التقييم بشكل منفرد لبدائل الاستراتيجية الثلاث.
  - تم الاتفاق بين المجموعتين في التقييم المقارن على الضوابط المعتمدة ، وإعطاء كل معيار من المعايير السابقة وزناً خاصاً به وفق الجدول (رقم 2-1-2) .
  - تم إيجاد متوسط الدرجات التي أعطتها أفراد كل مجموعة على حدى ، وسجلت الدرجة في جدول التقييم أمام كل معيار من المعايير الستة ، ومن ثم تم جمع التقييم الخاص رأسياً للحصول على التقييم النهائي للمجموعة لكل استراتيجية بديلة ، ويوضح جدول (رقم 4-1-2) النتيجة النهائية للتقييم المقارن لبدائل الاستراتيجية.

جدول رقم 2-1-4

قيم بدائل استراتيجية الارتقاء الثلاث وفق المعايير التي تم اعتمادها

تقييم بدائل الاستراتيجية						الوزن	المعيار
استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه		استراتيجية الارتقاء الجزئي		استراتيجية الارتقاء الشامل			
الباحثة	الخبراء	الباحثة	الخبراء	الباحثة	الخبراء		
12.1	10	24.3	20	30	30	30	الشمولية
7	5	14.4	15	19	20	20	الفعالية
3.9	3	4.7	6	3.7	8	10	المدى
10.2	5	21.5	25	20.7	18	30	الجدوى الاقتصادية
28	25	18.8	20	8.2	9	30	التوافق مع ظروف البلدة القديمة
17.4	20	13.9	16	8.6	9	20	إمكانية التنفيذ
78.6	68	97.6	102	90.2	94	140	المجموع
73.3		99.8		92.1			

تحليل نتائج التقييم المقارن

- كان الترتيب وفقاً لمجموعة الاختصاصيين في المرتبة الأولى جاءت استراتيجية الارتقاء الجزئي ، وحصلت على 99.8 درجة ، يليها استراتيجية الارتقاء الشامل وحصلت على 92.1 درجة ، ثم في المرتبة الأخيرة استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه وحصلت على 73.3 درجة.
- كان الترتيب وفقاً للباحثة في المرتبة الأولى استراتيجية الارتقاء الجزئي ، وحصلت على 102 درجة ، تلاها استراتيجية الارتقاء الشامل وحصلت على 95 درجة ، ثم في المرتبة الأخيرة أيضاً استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، وحصلت على 68 درجة.
- يؤخذ المتوسط الحسابي للمجموعتين لكل استراتيجية ويصبح الترتيب كما يلي: في المرتبة الأولى جاءت استراتيجية الارتقاء الجزئي وحصلت على 99.8 درجة ، ثم استراتيجية الارتقاء الشامل وحصلت على 92.1 درجة، وأخيراً استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه وحصلت على 73.3 درجة.

من خلال التقييم الفعلي لعدد من الاستراتيجيات البديلة للارتقاء بالبلدة القديمة نجد أن تلك الاستراتيجيات تختلف تبعاً لدرجة شمولية الارتقاء التي تتبناها ، ومن خلال الدراسة التحليلية لهذه الاستراتيجيات البديلة نجد أن الاستراتيجية الأنسب للارتقاء بالبلدة القديمة هي استراتيجية الارتقاء الجزئي ، حيث زادت بفارق حوالي 8 درجات عن إستراتيجية الارتقاء الشامل ، كما تميزت بفارق واضح جداً حوالي 27 درجة عن استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، وذلك عند الأخذ بعين الاعتبار العوامل الفاعلة والمؤثرة على طبيعة البلدة القديمة مثل عوامل البيئة الطبيعية ، طبيعة النسيج العمراني ، العوامل التاريخية وأهمية البلدة الثقافية والاجتماعية. استناداً إلى التقييم يعتبر البحث:

- أن استراتيجية الارتقاء الشامل مثالية للارتقاء بالبلدة القديمة ، وذلك لشمولها كافة البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وكافة أهداف كل بنية منها ، ولكنها مستحيلة التحقيق وذات كلفة عالية ، وتحتاج إلى مدة زمنية طويلة وذات تكلفة تنفيذ عالية.
- أن استراتيجية الارتقاء الجزئي هي استراتيجية أكثر واقعية.
- أكد التقييم أيضاً على أن استراتيجية الارتقاء الجزئي أكثر فعالية وجدوى اقتصادية من استراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، والتي تعتبر محدودة جداً من حيث الشمولية بالمقارنة بالاستراتيجيتين السابقتين.
- مما سبق سيتم اعتماد استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة.

## 2-1-6 اعتماد البديل المناسب

بعد اعتماد الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة سيتم تحليل وتقييم استراتيجيات الارتقاء الجزئي ، واختيار البديل المناسب ، حيث توجد بدائل عديدة لاستراتيجية الارتقاء الجزئي من حيث درجة شموليتها ، وتزيد درجة الشمولية في كل بديل تبعاً لعدد البنى وأولوية الأهداف في استراتيجية الارتقاء ، وهذه البدائل كما يلي:

أ- بديل جزئي يركز على مجال واحد فقط (قطاعي شامل) (100% عمراي فقط أو 100% اجتماعي فقط ، أو 100% اقتصادي فقط) ، ويعتبر هذا البديل غير مرغوب وذلك لتركيزه على بنية واحدة فقط ، والهدف من استراتيجية الارتقاء هو شمولية كافة بنى البلدة القديمة.

ب- بديل جزئي يركز على أكثر من مجال (بنيتين أو ثلاثة) ، تعتمد على الجزئية في البنى والشاملة لكل أهداف هذه البنى ، ويكون كالآتي:

- خليط من بنيتين فقط (100% عمراي + 100% اجتماعي + 0% اقتصادي).
  - خليط من بنيتين فقط (100% عمراي + أقل من 100% اجتماعي + 0% اقتصادي).
  - خليط من بنيتين فقط (أقل من 100% عمراي + أقل من 100% اجتماعي + 0% اقتصادي).
- ت- قطاعي جزئي عالي الشمولية وهي استراتيجية شاملة لكل البنى وجزئية في أهداف كل منها ، وفيه يتم التركيز على أهم أهداف الارتقاء في جميع بنى البلدة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، أقل من 100% عمراي ، أقل من 100% اجتماعي ، وأقل من 100% اقتصادي ( جدول رقم 2-1-5)



جدول رقم 5-1-2

بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة

بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي			الاتجاه الأول	
اقتصادي	اجتماعي	عمراني		
0 %	0 %	100 %	قطاعي شامل	
0 %	100 %	0 %		
100 %	0 %	0 %		
0 %	100 %	100 %	قطاعي جزئي (يركز على بنيتين)	
0 %	أقل من 100 %	100 %		
0 %	أقل من 100 %	أقل من 100 %		
0 %	100 %	أقل من 100 %		
100 %	0 %	100 %	قطاعي جزئي (يركز على بنيتين)	
أقل من 100 %	0 %	100 %		
أقل من 100 %	0 %	أقل من 100 %		
100 %	0 %	أقل من 100 %		
100 %	100 %	0 %	قطاعي جزئي (يركز على بنيتين)	
أقل من 100 %	100 %	0 %		
أقل من 100 %	أقل من 100 %	0 %		
100 %	أقل من 100 %	0 %		
أقل من 100 %	أقل من 100 %	أقل من 100 %	قطاعي جزئي	الاتجاه الثالث

ونظراً لكثرة عدد الاستراتيجيات الجزئية نقارن بين بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي لاختيار الاستراتيجية الأنسب

- يتعامل الاتجاه الأول في استراتيجية الارتقاء الجزئي - استراتيجية الارتقاء الشاملة لكل البنى والجزئية في أهداف كل بنية- مع كل بنى البلدة ككل ، مع التركيز على أهم أهداف الارتقاء داخل تلك البنى، مما يؤدي إلى تخفيف السلبات وزيادة الإيجابيات حسب أولوياتها في كافة البنى ، ومن ثم سيكون ناتج الارتقاء أكثر منطقية وتوازناً وقبولاً من كافة سكان البلدة القديمة بالرغم من اختلاف احتياجاتهم.
- يركز الاتجاه الثاني في استراتيجية الارتقاء الجزئي - الجزئية في البنى والشاملة في أهداف كل بنية- على إدراج جميع أهداف الارتقاء في بعض البنى فقط وليس كلها ، فهو يهمل بنى البلدة العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية ، وواقع الأمر أن إهمال أي بنية -حتى لو كان هامشياً سيؤثر سلباً بشكل غير مباشر على البنى

الأخرى ، فضلاً عن أنه سيؤدي إلى تفاقم المشكلات في هذا البنية بشكل كبير مما يزيد من صعوبة حل تلك المشكلات في المستقبل.

■ يركز الاتجاه الثالث في استراتيجية الارتقاء الجزئي - جزئية البنية وجزئية في أهداف كل بنية -على بعض البنى فقط وليس كلها ، وبتركيزه على بعض أهداف الارتقاء يهمل بعض بنى البلدة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية (شكل رقم 2-1-15).



شكل رقم 2-1-15

مخططات بيانية توضح بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة

مما سبق نجد أن استراتيجية الارتقاء الجزئي (شاملة لكل البنى ، وجزئية في أهداف كل بنية) أكثر فعالية من الاستراتيجيات الجزئية الأخرى.

## 2-1-7 تبسيط استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة

بعد اعتماد استراتيجية الارتقاء الجزئي تقوم الدراسة التطبيقية على استنتاج درجة جزئية الاستراتيجية ، من خلال تبسيط الموقف التخطيطي والعودة إلى جذوره الأصلية<sup>1</sup>. حيث تتفرع استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة إلى الارتقاء بالبنية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، ثم إلى عوامل فرعية أصغر.

بالتالي إذا تم تكوين فهم جيد لكل بنية تصبح استراتيجية الارتقاء الجزئي تعتمد على مجموعة سياسات من الحلول المناسبة لكل مشكلة من تلك المشاكل لوحدها ، وصولاً إلى الحل النهائي المتكامل على مستوى الارتقاء بالبلدة القديمة ككل<sup>2</sup> (جدول رقم 2-1-6).

1 عبد اللطيف، محمود أحمد. المنهج التبسيطي التكامل للتعامل مع المشكلات التصميمية المعمارية والعمرانية المعقدة، 1989 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 17 ، العدد 2 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.

2 المصدر السابق.

جدول رقم 2-1-6

تبسيط عملية الارتقاء بالبلدات القديمة

1. الارتقاء بالبنية العمرانية		
العوامل البصرية	العوامل الوظيفية	العوامل البيئية
الاقتراب	العلاقة الوظيفية بين العناصر	علاقة الموقع بالمدينة
الوحدة	تناسب مسطحات العناصر	علاقة الموقع بالمباني المحيطة
الطابع والشخصية	تحقيق المرونة الوظيفية	علاقة الموقع بالطبيعة المحيطة
المقياس	امكانية الامتداد المستقبلي	إمكانية التحديم
	حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً	طبوغرافية الموقع
	تحقيق خصوصية العناصر	شبكة الطرق والمواصلات
	توفر أماكن انتظار السيارات	التلاؤم مع القوانين والتشريعات
		الصرف الصحي
		الإمداد بمياه الشرب
		التغذية بالكهرباء
		شبكة الاتصالات
		التهوية
		التشميس
		الإضاءة
		التحكم في الضوضاء
2. الارتقاء بالبنية الاجتماعية		
الاحتياجات الدينية	الاحتياجات الصحية	
الاحتياجات الإدارية	الاحتياجات التجارية	
المشاركة السكانية	الاحتياجات التعليمية	
	الاحتياجات الترفيهية	
3. الارتقاء بالبنية الاقتصادية		
الكلفة الاقتصادية لاستراتيجية الارتقاء	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	
العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	
الإمكانات الاقتصادية	توفر مصادر التمويل	

## 8-1-2 نتائج الفصل الأول

- تصنف بدائل استراتيجية الارتقاء وفقاً لشموليتها إلى ثلاثة بدائل رئيسية : الارتقاء الشامل ، الارتقاء الجزئي ، إبقاء الوضع على ما هو عليه.
- تتم الدراسة التحليلية عن طريق تقييم البدائل الثلاثة: استراتيجية الارتقاء الشامل ، استراتيجية الارتقاء الجزئي ، واستراتيجية إبقاء الوضع على ما هو عليه ، لذلك تعتبر من الأمور الهامة تحديد معايير التقييم التي سيتم وفقها تقييم هذه البدائل واختيار البديل المناسب للاستراتيجية.
- توجد خصائص ومعايير متعددة يمكن أن تستخدم كمنهج لتوصيف وتقييم استراتيجيات الارتقاء ، والحكم على فعاليتها ، وقياس درجة نجاحها في توجيه عملية الارتقاء نحو أهدافها المنشودة .
- اعتماد معايير التقييم وفق ستة معايير وهي: الشمولية ، الفاعلية ، المدى ، الجدوى الاقتصادية ، التلاؤم مع ظروف المجتمع وإمكانية التنفيذ.
- يتم تحديد قيم معايير التقييم وفق عوامل كثيرة تعتمد على أسس نشوء البلدة القديمة.
- اعتماد درجات معايير التقييم وفق شمولية كل معايير على البنى المشكلة للبلدة القديمة من بنى عمرانية واجتماعية واقتصادية.
- يتم تقييم بدائل الاستراتيجية وفق معايير الارتقاء الستة ثم اختيار البديل الأفضل ، وذلك بالاعتماد على مبدأ التفضيل في شمولية البنى العمرانية والبنى الاجتماعية والبنى الاقتصادية.
- يتم التأكد من صحة تقييم الدرجة النهائية المعتمدة عند اختيار بدائل الاستراتيجية عن طريق المقارنة بين تصنيفين من قبل مجموعتين تتكون من اختصاصين والباحثة.
- من خلال الدراسة التحليلية لهذه الاستراتيجيات البديلة نجد أن الاستراتيجية الأنسب للارتقاء بالبلدة القديمة هي استراتيجية الارتقاء الجزئي.
- توجد عدة استراتيجيات ضمن الارتقاء الجزئي وهي : استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية - الشاملة لكل البنى والجزئية في أهداف كل بنية ، استراتيجية الارتقاء الجزئي - الجزئية في البنى والشاملة في أهداف كل بنية، استراتيجية الارتقاء الجزئي - الجزئية في البنى والشاملة في أهداف كل بنية.
- يتم تحليل وتقييم استراتيجيات الارتقاء الجزئي ، واختيار البديل المناسب.

- نجد أن استراتيجية الارتقاء الجزئي قطاعي (شامل لكل القطاعات ، وجزئية في أهداف كل قطاع) أكثر فعالية من الاستراتيجيات الجزئية الأخرى.
- تقوم الدراسة التطبيقية على تحقيق أعلى درجة جزئية في التعامل مع أهداف الارتقاء ، حيث يتم التركيز على الأهداف الهامة في جميع قطاعات الارتقاء العمرانية ، والاجتماعية والاقتصادية ، ثم تبسيط الاستراتيجية والعودة إلى جذورها الأصلية ، وتتفرع استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة إلى الارتقاء بالبنية العمرانية ، الارتقاء بالبنية الاجتماعية والارتقاء بالبنية الاقتصادية ، ثم إلى عوامل فرعية أصغر.

## 2-2 الفصل الثاني

### تحليل تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة

- 1-2-2 تأهيل مدينة صيدا القديمة.
- 2-2-2 تحليل تجربة تأهيل المدينة القديمة في صيدا
- 3-2-2 الدروس المستفادة من تأهيل مدينة صيدا
- 4-2-2 تأهيل مدينة مصيف القديمة.
- 5-2-2 تحليل تجربة تأهيل المدينة القديمة في مصيف
- 6-2-2 الدروس المستفادة من تجربة تأهيل المدينة القديمة في مصيف
- 7-2-2 تقييم تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة
- 8-2-2 نتائج الفصل الثاني

يناقش هذا الفصل تحليل تجارب ارتقاء البلدات القديمة ، وامكانية الاستفادة منها في أمثلة الدراسة ، وبما أن لكل تجربة سياسات خاصة بها ، فقد تم التحليل من خلال عدة نقاط اشتركت فيها معظم التجارب في كل مراحلها، وذلك من خلال:

- عرض الأهداف التي أرادت أن تحققها كل تجربة.
- الطرق المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف.
- النتائج التي وصلت إليها كل تجربة.
- ثم تحليل المشكلات التي واجهتها كل تجربة ، وأخيراً أوجه الاستفادة من كل تجربة .

### 1-2-2 تأهيل مدينة صيدا القديمة

تقع مدينة صيدا على بعد 45 كم جنوبي بيروت ، وتعتبر مدينة صيدا القديمة مثلاً رائعاً للمدن التاريخية المأهولة بسكانها في العالم العربي ، والتي لا تزال تمارس وظائفها الحضرية ( شكل رقم 1-2-2) ، وتحسين مستوى معيشة



شكل رقم 1-2-2  
مدينة صيدا

سكانها ، بالإضافة إلى تطوير الاقتصاد الحضري للمدينة القديمة ، وتأمين الصلة والاندماج بين النسيج الحضري القديم والنسيج الجديد<sup>1</sup>.

- التركيب الاجتماعي بمدينة صيدا القديمة

يشغل النسيج العمراني القديم مساحة 20 هكتار ، وهي نسبة ضئيلة جداً (0,5%) من النسيج العمراني للمدينة ككل الذي امتد حول النواة الأصلية<sup>2</sup>. وبلغ عدد سكان مدينة صيدا القديمة 10 آلاف نسمة عام 2006<sup>3</sup>، غادر مدينة صيدا القديمة جزء من سكانها الأصليين من داخل السور إلى خارجه نحو مدينة صيدا بنسجها العمراني الجديد عندما بدأ تطور العمران والحياة الحضرية العصرية ، أما الجزء المتبقي من سكان صيدا القديمة ، والذين احتفظوا بمساكنهم داخل السور ينتمي معظمهم إلى الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود (شكل رقم 2-2-2).

- الآثار والمعالم التاريخية في مدينة صيدا

ترخر مدينة صيدا القديمة - داخل السور وخارجه -



شكل رقم 2-2-2  
يوضح البلدة القديمة في صيدا

1 صيدا/ http://www.marefa.org/index.php-10/01/2012

2 www.saidanet.com ، 1/02/2012.

3 دراسة قامت بها جمعية عمل تموي بلا حدود "نوع"، 2006، تقييم عوامل الخطر الصحية والاجتماعية التي تواجه المراهقين في مدينة صيدا القديمة ، لبنان.

بمعلمها الأثرية ، والمتمثلة في القلعة البحرية والقلعة البرية والمساجد والكنائس والدور والقصور العتيقة والحمامات والخانات والحارات والأسواق المتعددة والمتنوعة ، والتي لا تزال تمارس وظائفها<sup>1</sup> (2-2-3).



شكل رقم 2-2-3  
توضيح طبيعة وخصوصية مدينة صيدا القديمة-



شكل رقم 2-2-4  
مخطط لبلدة صيدا القديمة

#### ■ أهم مكونات المدينة القديمة<sup>2</sup>

- دور العبادة والساحات ، وأهمها المسجد العمري الكبير ، وتعتبر ساحة الضهير أمام المسجد العمري أجمل الساحات في المدينة (شكل رقم 2-2-5).
- القلاع الأثرية: القلعة البحرية والقلعة البرية (قلعة القديس لويس).
- الحمامات.
- الأسواق ، ويعتبر سوق النجارين أحد أقدم أسواق صيدا القديمة.
- توجد ستة خانات في صيدا ، أشهرها خان الإفرنج احد الخانات التي أقامها الأمير فخر الدين المعني الثاني في بدايات القرن السابع عشر قبالة رصيف ميناء الصيد ( شكل رقم 2-2-6).
- متاحف الصابون أهمها متحف "عودة".
- كنائس تاريخية أهمها مطرانية الروم الأرثوذكس<sup>3</sup>.



شكل رقم 2-2-6  
خان الافرنج



شكل رقم 2-2-5  
الضهير ساحة عمومية أمام المسجد العمري الكبير

1 أبو دقة ، فوزي. المدن التاريخية المأهولة في العالم العربي حالة مدينة صيدا القديمة ، 2010 ، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا - الجزائر ، شبكة التخطيط العمراني [www.araburban.net](http://www.araburban.net)

2 المرجع السابق.

3 بلطة ، علي دالي. 2004 ، الملف السياحي ، بلدية صيدا.



## ■ خطة تأهيل بلدة صيدا القديمة

تبت الحكومة عملية إعادة تأهيل المدينة القديمة والمركز التقليدي ضمن دراسة متكاملة شملت الواجهة البحرية للمدينة عام 1996 ، بالإضافة إلى مشاركة بعض المؤسسات الخاصة في تنفيذ سياسات الارتقاء ، من خلال تأهيل وإعادة توظيف بعض المناطق والمباني التراثية بصيدا القديمة<sup>1</sup>. وشملت خطة إعادة تأهيل بلدة صيدا القديمة السياسات والقرارات التالية<sup>2</sup>:

- إقرار هيكل إداري وتنظيمي ، يشمل عدداً من الجهات الحكومية والمؤسسات غير الحكومية وبعض الأفراد والجهات الخاصة.
  - مشاركة السكان من خلال استخدام استثمارات واستبيانات.
  - تحديد الحدود الأصلية للبلدة التراثية.
  - إنشاء منطقة انتقالية تحيط بالبلدة القديمة ، تكون وظيفتها تأهيل الطابع المعماري بين البلدة القديمة والحديثة.
  - توفير مناطق لانتظار السيارات وخدمة المحلات التجارية.
  - منع دخول السيارات داخل البلدة القديمة باستثناء حالات الطوارئ.
  - التشجيع السياحي في صيدا القديمة ، وذلك لتحسين القيمة التراثية والثقافية للبلدة القديمة.
  - إزالة العشوائيات من النسيج القديم.
  - تحسين النسق الحضاري وتفعيل دور الممرات والساحات.
  - اتباع سياسة الحفاظ وحماية الإرث القديم ، والحفاظة على النسيج العمراني والطابع المعماري.
  - تنمية الحرف التقليدية بهدف الارتقاء اقتصادياً بالسكان.
- إنجازات خطة إعادة التأهيل في بلدة صيدا القديمة

يمكن تلخيص ما تم إنجازه في مشروع إعادة تأهيل بلدة صيدا القديمة فيما يلي<sup>3</sup>:

- إنجاز الواجهة البحرية ، وذلك من خلال إنجاز الأوتوستراد البحري.
- الاهتمام ببعض طرقات وممرات البلدة القديمة .
- استبدال بعض أرضيات الممرات والحوائط وبعض البوابات ذات القيمة التاريخية.
- التحسين النسبي لبعض شبكات البنية التحتية في بعض المناطق.
- إعادة تأهيل وترميم بعض المباني ذات القيمة التراثية والتاريخية ( خان الأفرنجية).
- إعادة تأهيل مبنى مصنع الصابون التراثي ، والذي وظف كمتحف يوضح هذه الصناعة التراثية.

---

1 عبد المنعم ، الطويل. إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية - التجربة اللبنانية 2001، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر

والمستقبل، الجمهورية العربية السورية ، حمص ، المعهد العربي لإنماء المدن ، ص 148.

2 تخطيط ونظيم الواجهة البحرية لمدينة صيدا. 2001 ، دار العمران ، تقرير أعمال المرحلة الثانية.

3 تخطيط ونظيم الواجهة البحرية لمدينة صيدا. 2001 ، دار العمران ، تقرير أعمال المرحلة الثانية.

## 2-2-2 تحليل تجربة تأهيل البلدة القديمة في صيدا

### ■ نقاط القوة (إمكانات مدينة صيدا القديمة)

- تحتوي المدينة القديمة على إمكانات هامة ، ويمكن رصد أهمها كما يلي:
- وجود تراث عمراي تاريخي عريق يتمثل في معالمها وآثارها التاريخية ، سواء بالنسيج العمراني للمدينة القديمة داخل السور أو خارج السور.
- تجانس الهيكلية المبنية داخل المدينة القديمة مع الطرق والساحات ، بحيث تشكل نسيجاً مدينياً متجانساً<sup>1</sup>.
- تعدد المعالم الهامة ، من الآثار (متحف الصابون عودة) ، والأسواق (سوق النجارين) ، والأحياء (حي الشاكرية).
- وفر موضع المدينة على ساحل البحر الفرص لإقامة منشآت سياحية على الواجهة البحرية للمدينة.
- سهولة الوصول إلى المدينة القديمة ، وسهولة اتصالها بالمدينة الحديثة.
- تحتوي المدينة القديمة على مجموعة حرف شكلت على مر الزمن أساس الأنشطة والوظائف الحضرية بمدينة صيدا.
- توفر بنية تحتية من الطرق السريعة والمحولات والجسور حول المدينة القديمة.

### ■ نقاط الضعف والسلبات

- قصور التمويل الحكومي حسب التقارير المحلية ، وضعف الاستثمارات المحلية للحفاظ على التراث ولتطوير البنية التحتية داخل المدينة القديمة.
- على الرغم من وجود مجموعة من المشروعات المقترحة إلا أنها وضعت بدون تحديد المدة الزمنية لتنفيذها.
- نقص في الخدمات السياحية تتمثل في قلة الفنادق والمطاعم.
- تفتقر المدينة إلى عوامل أساسية للجذب السياحي - رغم غنى المدينة بالتراث- مثل المكاتب السياحية ووكالات الأسفار والصناعة السياحية .
- أهملت الخطة الدور الإعلامي الذي يساهم في تحسين العائد الاجتماعي والاقتصادي للبلدة القديمة.
- إلحاق الأذى بالبيئة الحضرية والبحرية بسبب المشكلة البيئية الكبيرة المتمثلة في مكب النفايات.

### ■ الفرص

- الموقع المميز.
- اعتبار صيدا القديمة روح المدينة بكاملها.
- الموارد والإمكانات التي تتوافر في العمارة التقليدية ومفرداتها ، والتي تعتبر ذات قيمة جمالية عالية<sup>2</sup> يمكن أن تساهم في الارتقاء الاقتصادي للمدينة القديمة.
- العمارة منسجمة مع النسيج العمراني القديم.

1 رفيف ، فياض . العمارة الفانية والإعمار الموجع ، 1999 ، الطبعة الأولى ، دار الفارابي ، بيروت ، لبنان ، ص 285.

2 المرجع السابق.

## ■ التهديدات

- الانتباه إلى عدم إهمال الشأن الاجتماعي.
- معالجة الكثافة السكانية.
- عدم تعزيز قيمة السكن في البلدة القديمة<sup>1</sup>.

### 2-2-3 الدروس المستفادة من تأهيل مدينة صيدا

بعد دراسة تجربة تأهيل مدينة صيدا القديمة وتحليلها يمكن استنتاج الدروس المستفادة التالية:

- يجب أن تكون الاستراتيجية ذات صفة قانونية ملزمة من أجل الاستفادة من الدراسات الموضوعية خلال فترة زمنية محددة.
- اعتماد جدول زمني واضح وملزم عند تنفيذ الاستراتيجية.
- مراعاة التكامل في السياسات المعتمدة عند تنفيذ الاستراتيجية بحيث تهتم بجميع النواحي جزئياً.
- يجب الاعتماد على الموارد المحلية.
- عند وضع الاستراتيجية يجب أن يشارك المجتمع المحلي وذلك عن طريق اعتماد ممثلين له ، وذلك من أجل التأكد من جدوى الاستراتيجية وتقييم ماتم إنجازها.
- الالتزام بعملية تقييم كل مرحلة للتأكد من جدوى سياسات الاستراتيجية ، وملائمتها للوضع الراهن بما فيه من متغيرات.



شكل رقم 7-2-2

مدينة مصياف

### 2-2-4 تأهيل مدينة مصياف القديمة

مصياف مدينة تاريخية صغيرة في شمال غرب سوريا ، تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة مصياف (68156.9) م<sup>2</sup> ، تضم الحدود الحالية للمناطق المأهولة بالبناء من المدينة مساحة / 250 هكتار تقريباً<sup>2</sup> (شكل رقم 7-2-2). هناك اندثار كبير في المدينة بكاملها ، لآثار الماضي البارزة ، وتحتل أبرز هذه الحسائر في عمليات الاقتطاع الكبرى لأسوار المدينة واثنين من بوابات المدينة ، إضافة إلى فقدان معظم أبنية المدينة المنشأة قبل الاحتلال الفرنسي عام 1921. وتندثر



شكل رقم 8-2-2

مقطع يوضح طبيعة البلدة القديمة في مصياف

1 رهيف ، فياض . العمارة الفانية والإعمار الموجه ، 1999 ، الطبعة الأولى ، دار الفارابي ، بيروت ، لبنان ، ص 285.

2 الهيبة ، ناصر علي . مدينة مصياف التطور العمراني والسكاني والخدمي ، 2004-2005 ، جامعة تشرين ، كلية الآداب ، قسم الجغرافية.

امتدادات كبيرة لسور المدينة التاريخي اليوم تحت البيوت الجديدة أو وراءها ، ما أدى إلى فقدان هوية المدينة التاريخية كمعلم جغرافي وطبيعي متميز<sup>1</sup> (شكل رقم 2-2-8).

▪ التركيب الاجتماعي بمدينة مصياف القديمة

بلغ عدد سكان مصياف في عام 1975م 52221 نسمة ، وارتفع في عام 2004م إلى 104372 نسمة ، تعكس هذه الزيادة السكانية العالية نسبة النمو السكاني المرتفعة ، والتي تبلغ حوالي 20 بالألف كمتوسط للفترة بين عامي 1975 – 2004 م<sup>2</sup>.

▪ أهم مكونات المدينة القديمة في مصياف<sup>3</sup>

- القلعة الأثرية.
- السرايا.
- المعالم المعمارية والمدنية تشمل المسجد والسوق الصغير ، وبنائين بأبراج أثرية ركنية غير مكتملة.
- الخان القديم ، وهو بناء قديم قدم المسجد تقريباً.

- الخان الصغير
  - المجاور للسوق الصغير
- (شكل رقم 2-2-9).



شكل رقم 2-2-9

مخطط يبين مناطق خطة التأهيل في بلدة مصياف القديمة

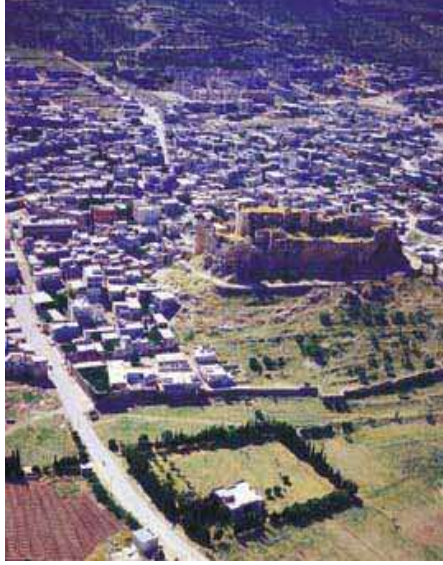
1 الهيبه ، ناصر علي. مدينة مصياف التطور العمراني والسكاني والخدمي ، 2004-2005 ، جامعة تشرين ، كلية الآداب ، قسم الجغرافية.

2 منشورات الآغاخان. 2000.

3 منشورات الآغاخان. 2000.

قامت مؤسسة الآغا خان برفع مخططات كاملة لشبكة البنى التحتية للسوق التجاري القديم في بلدة مصيف القديمة. بالإضافة إلى رفع عدد من البيوت القديمة ضمن المدينة القديمة في مصيف مع مراعاة عمر المباني المنتقاة وأهميتها التاريخية والمعمارية ، وأوردت مواصفات البيوت الأثرية ضمن استثمارات أعدت من قبل المشرفين في مؤسسة الآغا خان ، وكذلك بالنسبة للوضع السكاني والاجتماعي عن طريق استمارة مبسطة تملأ من قبل السكان.

يُميّز المخطّط التنظيمي القيمة التراثية للقلعة نتيجة كونها واقعة مسبقاً تحت الحماية القانونية. ونتيجة لذلك فإنّ المنطقة المحميّة أثرياً ( حرم الآثار ) ، لم تدرج ضمن المخطّط التنظيمي واعتبرت منطقة محميّة - منطقة محدّدة غير معيّنة التنظيم ، ولذلك فقد اقترح المخطّط التنظيمي إزالة حجم معيّن آخذاً بعين الاعتبار المحددات الطبيعية وهي



شكل رقم 2-10-10  
صورة توضح نسيج مدينة مصيف القديمة

سور المدينة القديم. وكذلك فإن نظام البناء لم يستطع إيجاد نوع من النظام في المناطق الانتقالية وهي المناطق المحيطة بالبلدة القديمة مما أدى إلى عدم تجانس بصري بين البلدة القديمة ومحيطها الجديد .

يهدف المخطّط التنظيمي المقترح من قبل مؤسسة الآغا خان إلى تسكين عدد جيّد من السكّان ، وهو يقترح مزيج من تطوير الانتشار المنظم والمنسجم في المناطق إلى الشرق و الجنوب الشرقي من المدينة الحالية . يوجد استثناء لهذا التجانس في جزء من منطقة الامتداد على الجنوب الشرقي و الذي هو خارج نطاق سيطرة المجلس البلدي.

#### ■ إعادة تقييم المخطط التنظيمي الحالي

- إن التوسع الذي سينتج عن المخطط التنظيمي الحالي كبير ، وهو يشير إلى ازدياد في مساحة البناء في المدينة بمقدار ثلاثة أضعاف تقريباً. وهذا ما سيفرض ضغوطاً لا سابق لها على مساحة الأرض المتاحة للتوسع وعلى خيارات التحديد بشدة.
- بإيجاز صيانة الحصن التاريخي المخطط له وفتحها للسياحة المحلية والعالمية ، سيكون هناك تأثير قوي للزوار على اقتصاد البلدة.
- من المحتمل أن تجلب الطاقات الوظيفية للمدينة تحت الضغط ، وهذا ما سيزيد الحاجة للتركيز على الجزء التاريخي القديم من مصيف الواقع داخل السور ، ومعاملة القضايا المدنية والتنظيمية داخله بطريقة أكثر شمولاً وتركيزاً.
- لم تتم مقارنة هذه العلاقة للممتلكات التاريخية للمدينة بمستقبلها في المخطط التنظيمي الحالي ، حيث تبدو الممتلكات الحالية الاجتماعية والثقافية والتاريخية والمعمارية التي تملكها المدينة بلا هوية.
- وضع جزء كبير من الكثافة السكانية التي خطط لها أن تمتصها المدينة في المخطط التنظيمي في مساحات الأراضي التي تشكل النطاق الحرج للعلاقة التمثيلية بين موقع القلعة والمنطقة الريفية الواقعة شرق المدينة.

#### ■ مخطّط الترميم والتطوير في مناطق محدّدة من المخطّط التنظيمي

يهدف مخطّط الترميم والتطوير إلى:

- الحفاظ على عناصر محدّدة من الموروث المعماري التي بقيت في المدينة القديمة.

- إزالة بعض نتائج النمو العشوائي وغير النظامي الحاصل في المدينة القديمة.
- تجميل وتطوير البلدة أو أجزاء من البلدة القديمة.
- تحسين مظهر البلدة القديمة ضمن الأسوار لجعله جذاباً ومليئاً بالزوّار (شكل رقم 2-2-11).



شكل رقم 2-2-11  
تأهيل السوق الصغير وظيفياً وبصرياً

- تنظيم المرور مع مخطّط التحسين، متضمناً مخطّط تصنيف الطرقات ، من خلال:
- تنظيم كثافة ونوعية الآليات الداخلة للبلدة.
- تحويل مناطق محدّدة إلى مناطق مشاة.
- إعادة تعديل سطوح الطرقات بعناية.
- إشارات المرور وأدوات التحكم بالمرور.
- مخطّط تطوير البنى التحتيّة ، عن طريق مسح المناطق التي تعاني من نقص في البنى التحتيّة بغاية الإعداد لمخطّط تطويرها.

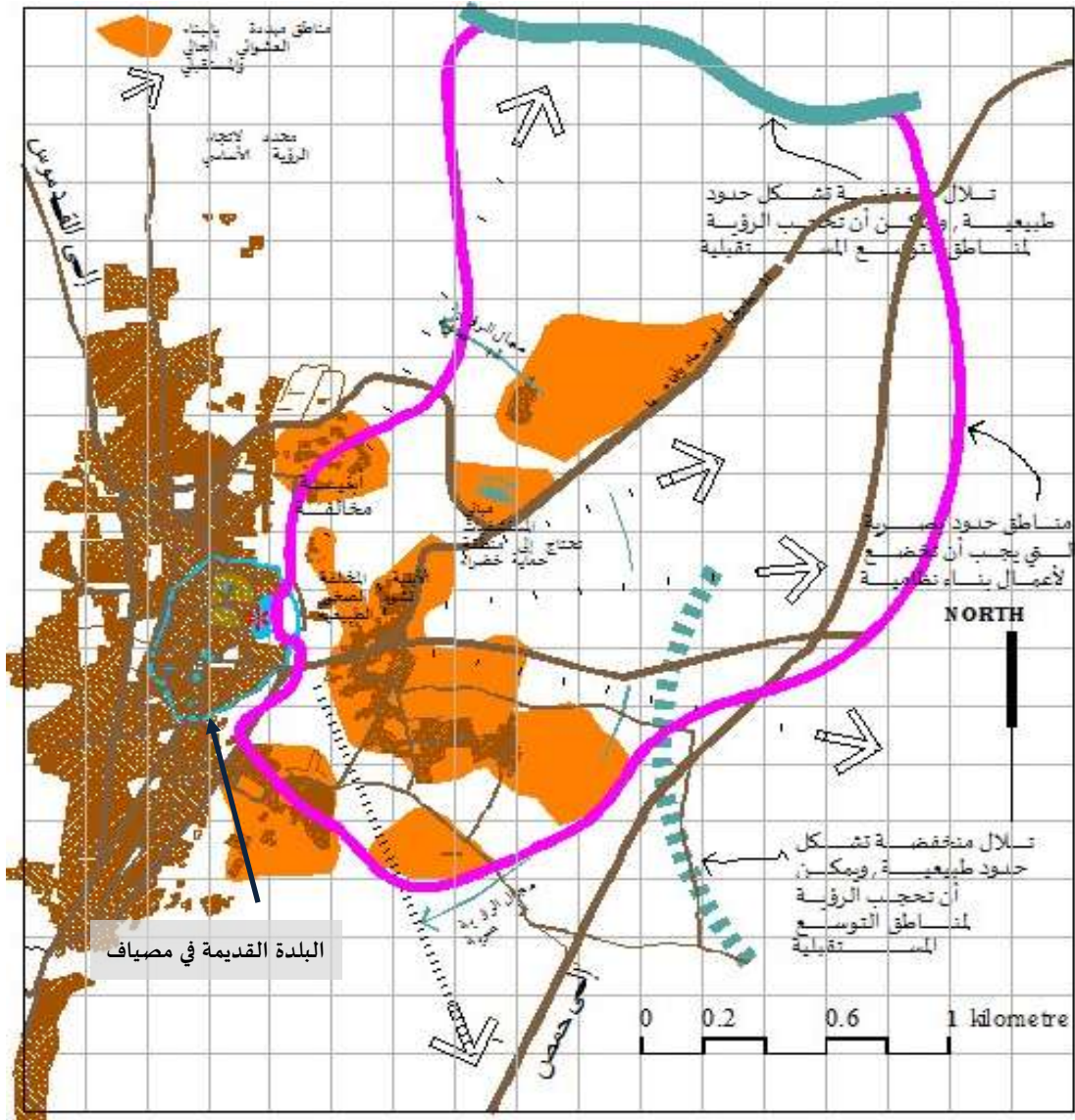


شكل رقم 2-2-13  
النسيج التلقائي العفوي في مدينة مصياف القديمة



شكل رقم 2-2-12  
النسيج التلقائي العفوي في مدينة مصياف القديمة

- يوجد للتغيرات المقترحة في المخطط التنظيمي شقان:
- من جهة أولى فإن التعديل المقترح هو بشكل أساسي تغيير في استعمالات الأراضي في المخطط التنظيمي ، وخاصة موقع المنطقة الأساسية للبيوت الواقعة شرقي القلعة مباشرة.
- من جهة ثانية تتعلق التغيرات المقترحة بالمدينة القديمة ، ويتضمن وضع نظام وخطة لاستعمالات الأراضي خاصة بالمدينة التاريخية (شكل رقم 2-2-14).



شكل رقم 14-2-2

مخطط يوضح المنطقة شرق القلعة والمتأثرة بالتغيير في استعمالات الأراضي في مصيف

### أهداف التعديلات المقترحة<sup>1</sup>

إن أهداف التعديلات المقترحة في المخطط التنظيمي ، كما يلي:

- تخفيض الضغوط الحالية للنشاط التجاري على المركز المدني التاريخي ، وذلك بتوجيه توسع هذا النشاط إلى مناطق جديدة محددة من المدينة ، ونقل أشكال التجارة غير الملائمة من المدينة القديمة إليها.
- اتخاذ كافة الخطوات الضرورية لإدارة ضغط حركة المرور في الجزء التاريخي بشكل فعال ، متضمنة الطرق الحالية والمستقبلية لحركة مرور المشاة والمركبات.
- حماية وتعزيز الحقول الممتدة باتجاه شرق القلعة ، وبذلك تتم حماية علاقتها التاريخية بالمنطقة الريفية.
- تحسين البيئة المدنية للقلعة عن طريق تأمين أرض خالية.
- حماية مدينة مصيف القديمة تاريخياً ومعمارياً وبيئياً ، حيث أنها تلعب دوراً مميزاً في تعزيز مركز المدينة.

<sup>1</sup> مشورات الأغاخان . 2000 .

- تأمين مصادر التمويل والإدارة الضروريين لتهيئة مصياف للنهوض المحتمل لقطاع السياحة.
- تحسين وتعزيز علاقة الجزء التاريخي المركزي في مصياف بحركة مرور وتجول الزوار في القلعة وباقي المدينة القديمة.
- تقسيم المناطق عن طريق ضبط وتنظيم البناء في الجزء التاريخي ، من خلال اتخاذ الخطوات الضرورية لتحسين أساليب البناء والإنشاء.
- تخفيض سوء استعمالات إنشاء الأبنية ، ورفع مستوى تنفيذ البناء الحالي والمستقبلي.

## 5-2-2 تحليل تجربة تأهيل البلدة القديمة في مصياف

### ■ نقاط القوة ( إمكانات مدينة مصياف القديمة)

تحتوي المدينة القديمة على إمكانات هامة ، ويمكن رصد أهمها كما يلي:

- تراث عمراني مميز ومتجانس.
- توفر عدد من المعالم الأثرية الهامة تشتمل على القلعة الأثرية بالإضافة إلى بعض المباني المميزة مثل السرايا ، المسجد والسوق الصغير ، والحان القدم ، والحان الصغير المجاور للسوق الصغير.
- موقع المدينة القديمة واتصالها بالمدينة الحديثة.
- إمكانية تأمين أرض خالية ، مما يساهم في تحسين البيئة المدنية للقلعة.

### ■ نقاط الضعف والسلبيات

- النمو العشوائي في المدينة القديمة مما يؤثر سلباً على المباني الأثرية.
- الكثافة السكانية الكبيرة.
- نقص في البنى التحتية.
- عدم توفر الخدمات السياحية والإعلامية لدعم التراث الثقافي المميز.
- ضعف مصادر التمويل المحلية.

### ■ الفرص

تُعد المنطقة المحليّة كعنصر متكامل من عناصر المخطّط التنظيمي ، ويساعد ذلك في إعطاء هيكل عمل تفصيلي للتدخلات في المدينة التاريخيّة القديمة ، بالإضافة إلى :

- تأمين إعادة تأهيل وتطوير مناسب للمدينة التاريخيّة .
- تأمين نمو اقتصادي طويل الأمد للمدينة القديمة كقطاع مهم.
- تنظيم استعمالات الأراضي والتغييرات على استعمالات الأراضي بشكل تفصيلي ضمن المدينة التاريخيّة.
- إنشاء مجموعة من أنظمة البناء والتقسيمات ، وفرضها بشكل مخصّص على المدينة القديمة.
- تحديد وحماية وتطوير وتجميل مناطق محدّدة ، وشوارع وعقارات وأبنية في المدينة القديمة ضمن السور.
- أنظمة البناء ، الغرض من أنظمة البناء هو الحفاظ على هيكل الأبنية الأقدم للمدينة ، ومنع التزايدت القادمة ككثافات البناء وارتفاعات الأبنية ، وحماية المظهر التقليدي والخصائص المعماريّة للمدينة القديمة.

### ■ التهديدات

- إهمال مرحلة التقييم والمتابعة مما يهدد الخطة بالتراجع .



- التركيز على الارتقاء الاقتصادي بالدرجة الأولى ، وإهمال الارتقاء الاجتماعي .
- ضغط حركة المرور في الجزء التاريخي .

## 6-2-2 الدروس المستفادة من تجربة تأهيل المدينة القديمة في مصيف

- تعتبر تجربة مصيف من التجارب الرائدة والناجحة في التعامل مع البلدات القديمة ككل ، ويمكن تحديد العوامل التي ساهمت في إنجاح هذه التجربة بما يلي:
- التعامل مباشرة مع الواقع الفعلي عن طريق دراسات ميدانية للواقع العمراني والاجتماعي والاقتصادي .
  - وضع حلول مناسبة لتوفير احتياجات السكان وإحياء التراث الموجود ، عن طريق استعماله وليس تجميده .
  - إشراك سكان البلدة الأصليين في إعادة إعمار منازلهم .
  - العمل على إيجاد فرص عمل للسكان للمساهمة في تحسين الواقع الاقتصادي لهم .
  - العمل على توفير الحماية والخصوصية للبلدة القديمة ، عن طريق دراسة تحليلية تفصيلية للمخططات التنظيمية ونظام البناء ضمن البلدة القديمة ومحيطها .
  - القيام بالارتقاء الاقتصادي والعمراني الذي لا يتطلب مدة زمنية طويلة .
  - مراعاة التجربة لعادات وتقاليد السكان وخصوصيتهم .

## 7-2-2 تقييم تجارب الارتقاء بالبلدات القديمة

سيتم تقييم تجربة تأهيل بلدة صيدا القديمة ومدينة مصيف القديمة وفق الاحتياجات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية كما يلي :

- تقييم تجارب تأهيل البلدات القديمة وفق الاحتياجات العمرانية

جدول رقم 2-1-1

تقييم تجارب تأهيل البلدات القديمة وفق الاحتياجات العمرانية

مدينة مصيف القديمة	مدينة صيدا القديمة	الاحتياجات البيئية	
✓	✓	علاقة الموقع بالمدينة	1
✓	✓	علاقة الموقع بالمباني المحيطة	2
✓	✓	علاقة الموقع بالطبيعة المحيطة	3
✓	✓	إمكانية التخدم	4
✓	✓	طبوغرافية الموقع	5
✓	✓	شبكة الطرق والمواصلات	6
✗	✗	التلاؤم مع القوانين والتشريعات	7
✓	✗	الصرف الصحي	8
✓	✓	الإمداد بمياه الشرب	9
✓	✓	التغذية بالكهرباء	10

✗	✗	شبكة الاتصالات	11
✗	✗	التحكم في الضوضاء	15
<b>الاحتياجات الوظيفية</b>			
✓	✓	العلاقة الوظيفية بين العناصر	1
✓	✓	تناسب مسطحات العناصر	2
✓	✗	تحقيق المرونة الوظيفية	3
✓	✗	إمكانية الامتداد المستقبلي	4
✓	✗	حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً	5
✓	✗	تحقيق خصوصية العناصر	6
✓	✓	توفر أماكن انتظار السيارات	7
<b>الاحتياجات البصرية</b>			
✓	✓	الوحدة	1
✓	✗	الطابع والشخصية	2
✓	✗	المقياس	3
✓	✓	الاتزان بين العناصر	4

■ تقييم تجارب تأهيل البلدات القديمة وفق الاحتياجات الاجتماعية

جدول 2-2-2

تقييم تجارب تأهيل البلدات القديمة وفق الاحتياجات الاجتماعية

مدينة مصياف القديمة	مدينة صيدا القديمة	الاحتياجات الاجتماعية	
✗	✗	الاحتياجات الصحية	1
✓	✓	الاحتياجات التجارية	2
✗	✗	الاحتياجات التعليمية	3
✗	✗	الاحتياجات الترفيهية	4
✓	✓	الاحتياجات الدينية	5
✗	✗	الاحتياجات الإدارية	6
✓	✓	المشاركة السكانية	7

■ تقييم تجارب تأهيل البلديات القديمة وفق الاحتياجات الاقتصادية

جدول 2-2-3

تقييم تجارب تأهيل البلديات القديمة وفق الاحتياجات الاقتصادية

مدينة صيدا القديمة	مدينة مصيف القديمة	الاحتياجات الاقتصادية	
X	X	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	1
X	X	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	2
✓	X	الكلفة الاقتصادية لاستراتيجية الارتقاء	3
✓	X	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	4
X	X	توفر مصادر التمويل	5
✓	✓	الإمكانات الاقتصادية	6

بعد قراءة التجريبتين تمت ملاحظة بعض النقاط التي تميزتا بها ، كمايلي:

- اختلاف في الفكرة الرئيسية لمخططات التأهيل بالمدينتين السابقتين ، ومع ذلك دلت المؤشرات على نجاح هذه المخططات.
- الاهتمام بتوفير الإمكانيات الاقتصادية على الرغم من إهمالهما للعائد الاقتصادي.
- تركز سياسات التجريبتين السابقتين على وضع سياسات عمرانية واقتصادية تؤدي إلى نتائج سريعة ، وتحمل السياسات الاجتماعية لأنها تتطلب زمناً أطول.
- وفرت التجريبتين شبكة مواصلات لربطها بالمدن المجاورة ، ما يؤكد على أهمية هذه المدن من الناحية الإقليمية.
- من أهم النقاط التي أهملتها التجريبتين دراسة الاحتياجات السكانية.
- رغم الدراسات الميدانية للواقع العمراني والاجتماعي والاقتصادي تم التركيز على الناحية الاقتصادية وإهمال الجانب الاجتماعي.
- أهملت التجريبتين مرحلة التقييم والمتابعة.
- أهملت التجريبتين تأمين مصادر تمويل مباشرة للسكان للعمل على تفعيل دورهم في عملية الارتقاء بالمباني والبلدة ككل.

الباب الثالث

الدراسة التطبيقية

## مقدمة

يضم هذا الباب أربعة فصول ، تحتوي ثلاثة منها على دراسة شاملة للحالة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبلدات القديمة ، ثم تحليل هذه المعطيات وتحديد المشكلات والاحتياجات ، والوصول إلى تحديد أولويات الأهداف ضمن استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة.

- يضم الفصل الأول بلدة القدموس القديمة.
  - ويحتوي الفصل الثاني على الدراسات الخاصة ببلدة جبلة القديمة.
  - ويهتم الفصل الثالث بدراسة بلدة معلولا القديمة باعتماد الإطار التطبيقي ، حيث يبحث هذا الفصل ملاءمة الدراسة التطبيقية في الفصلين السابقين ، واختبارها على بلدة معلولا القديمة ووضع مؤشرات قياس مدى فعالية استراتيجية الارتقاء بالبلدات القديمة.
  - الفصل الرابع النتائج والتوصيات.
- يوضح هذا الفصل النتائج التي تم التوصل إليها من الدراسة النظرية والعملية والتطبيقية، والتي تهدف إلى التأكيد على فرضية البحث.

الباب الثالث  
الدراسة التطبيقية

3-1 الفصل الأول

بلدة القدموس القديمة

- |   |       |
|---|-------|
| وصف عام لبلدة القدموس القديمة                                 | 1-1-3 |
| الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة القدموس القديمة          | 2-1-3 |
| تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة القدموس القديمة 1972, 1992 | 3-1-3 |
| الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في القدموس      | 4-1-3 |
| أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي                            | 5-1-3 |
| المقترحات   | 6-1-3 |

## 1-1-3 وصف عام لبلدة القدموس القديمة

تقع بلدة القدموس في منتصف الطريق بين مصيف وبناباس ، حيث تبعد عن كل منها حوالي 25 كم (شكل



شكل رقم 1-1-3

بلدة القدموس

رقم 1-1-3) ، وتتربع على أعلى قمم الجبال الساحلية حيث يبلغ ارتفاعها 1000م عن سطح البحر ، وقد ساهم موقعها الجبلي المتوسط في اعتبارها بلدة ذات أهمية تجارية كبيرة يدل عليها سوقها القديم والفعاليات التي يضمها ، والتي تميزت بأهميتها المعمارية والتاريخية<sup>1</sup> (شكل رقم 1-3-2). تتوضع بلدة القدموس بشكل طولي، وتوجد البلدة القديمة على منحدر يتراوح ميله بين 30-40 % تقريباً (شكل رقم 1-3-3).



شكل رقم 3-1-3

يوضح بلدة القدموس القديمة



شكل رقم 2-1-3

طبيعة بلدة القدموس القديمة

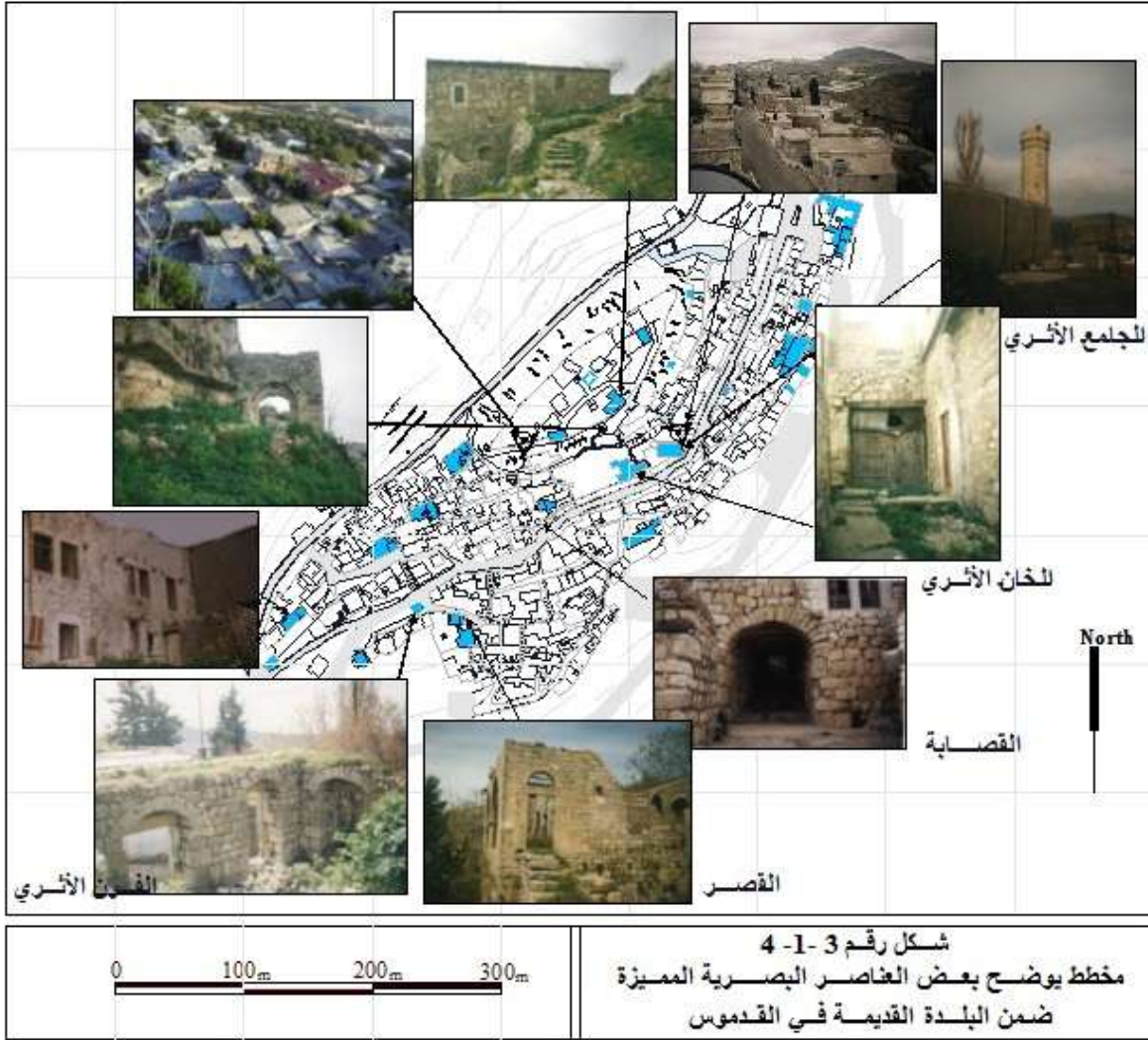
## 2-1-3 الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة القدموس القديمة

## ■ المزايا الطبيعية للبلدة

تشمل بلدة القدموس القديمة على عوامل متفرقة أبنية وصروح أثرية ، وتعتبر القلعة الأثرية من أهم معالم بلدة القدموس القديمة. وللبلدة سوران سور طبيعي داخلي يحيط بالقلعة ، ومازالت بوابته حتى الآن ، وسور خارجي كبير يحيط بالقلعة والبيوت والسوق التجاري ، وقد تخدم القسم الأكبر منه مع بوابته<sup>2</sup> (شكل رقم 1-3-4).

1 خضور، حسام . أهم القلاع الاسماعيلية في سورية ، 2003 ، الطبعة الثالثة ، دار الغدير للطباعة والنشر، سلمية ، سوريا ، ص 109 .

2 حنا، زكية . القلاع والمواقع الأثرية في طرطوس، (د.ت) ، دمشق، ص82.



#### ■ جمع وتحديث المعلومات

- أ- تحديث مخططات البلدة بعد الحصول على المخططات المتوفرة لدى الجهات المعنية ، وهي:
- المخطط الطبوغرافي لعام 1972 مقياس 1000/1.
  - المخطط الطبوغرافي لعام 1990 مقياس 1000/1 و 2000/1.
  - المخطط التنظيمي لعام 1992 مقياس 2000/1 ، وذلك بالقيام بعمليات رفع الوضع الراهن (العماري والمعماري والسكاني) من قبل الباحثة للبلدة القديمة عام 2004.
- ب- توثيق الوضع الراهن: من خلال توثيق الوضع الراهن السابق من قبل الباحثة عام 2008-2009.
- ت- جمع المعلومات (السكانية والعمارنة - المرافق - الخدمات العامة) عن طريق القيام بتوثيق الدراسات الخاصة للسكان المقيمين في البلدة القديمة وفقاً للنموذج 1 والنموذج 2<sup>1</sup>.

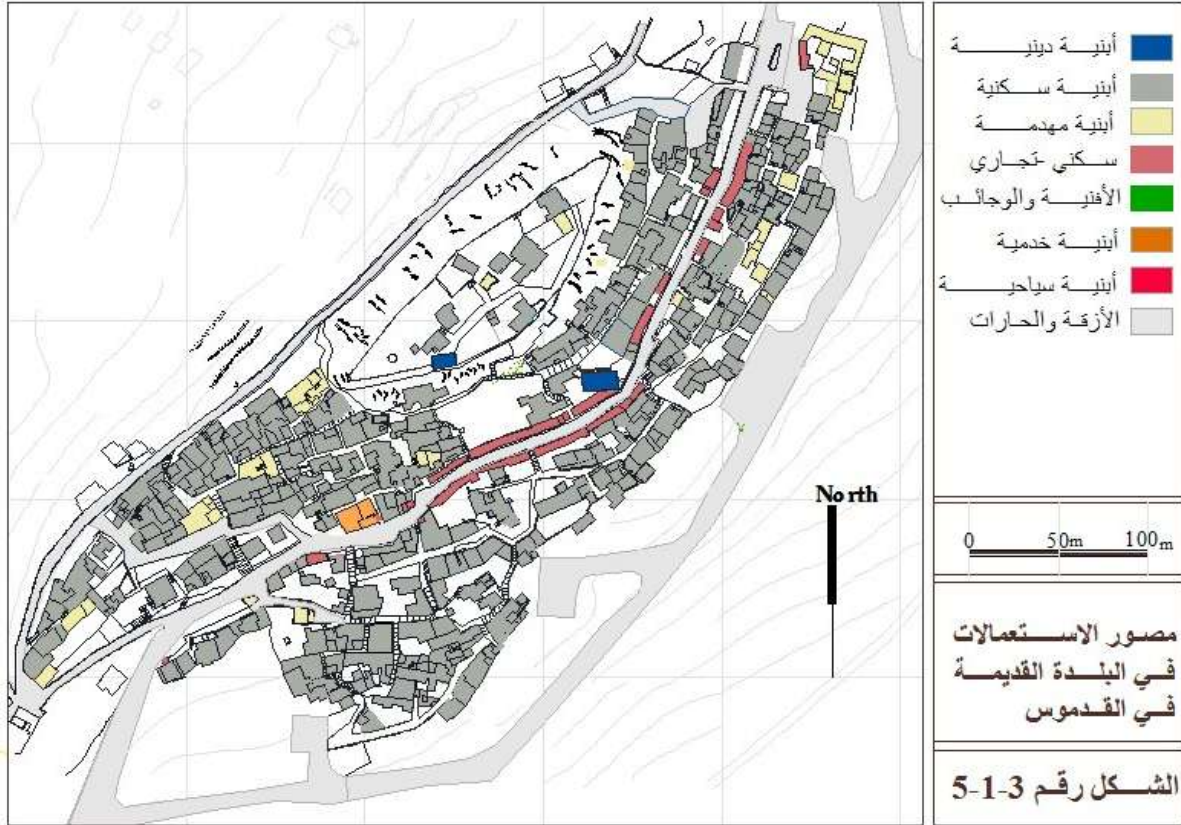
1 ملحق (1) صفحة 181، ملحق (2) صفحة 181 .



▪ الوضع الفيزيائي لبلدة القدموس القديمة

أ- استعمالات الأبنية:

يتبين من (الشكل رقم 5-1-3) أن غالبية المباني في البلدة القديمة ذات استعمالات سكنية ، وتحتوي على بعض المنازل الأثرية ، وتمثل الأنشطة التجارية في الطوابق الأرضية للأبنية على جانبي الشارع الرئيس الذي يخترق البلدة، بالإضافة إلى العناصر الأثرية المميزة للبلدة القديمة (الشكلين رقم 6-1-3 و 7-1-3).



الشكل رقم 7-1-3

السوق التجاري القديم الذي يخترق البلدة

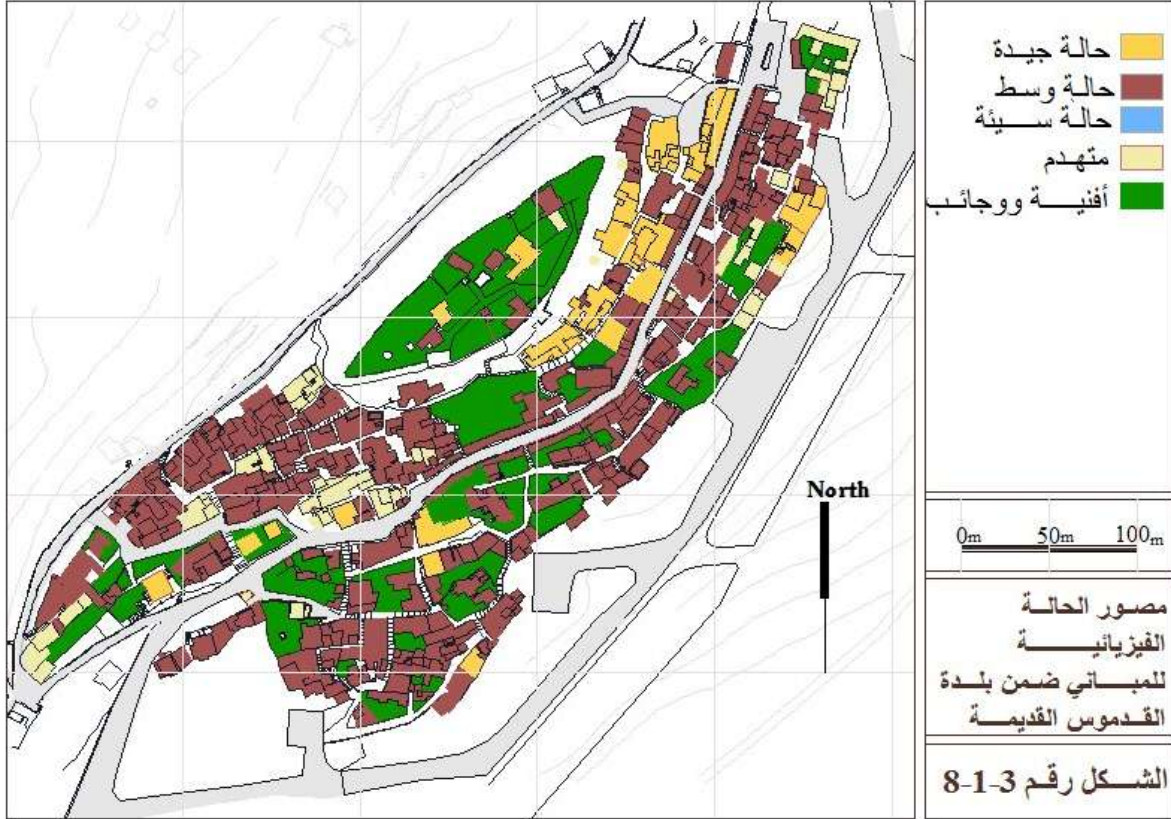


الشكل رقم 6-1-3

السوق التجاري الحديث الذي يمتد إلى الجامع الأثري

## ب- الحالة الفيزيائية للأبنية:

من خلال الرفع العمراني يتبين أن غالبية المباني ذات مواد بناء تقليدية ، وهي بحالة فيزيائية متوسطة (الشكل رقم 3-8-1) ، وهذا يعود إلى عدد من الأسباب منها الوضع الاجتماعي والاقتصادي للسكان ، حيث أن غالبية السكان من المسنين أو من ذوي الدخل المحدود ، أو لا يتحملون الكلفة العالية لترميم أبنيتهم لتصبح ملائمة للحياة اليومية الحالية ( الشكلين رقم 3-9 و 3-10).



الشكل رقم 3-10-1

تضاد في مواد بناء واكساء المباني في البلدة القديمة في القدموس

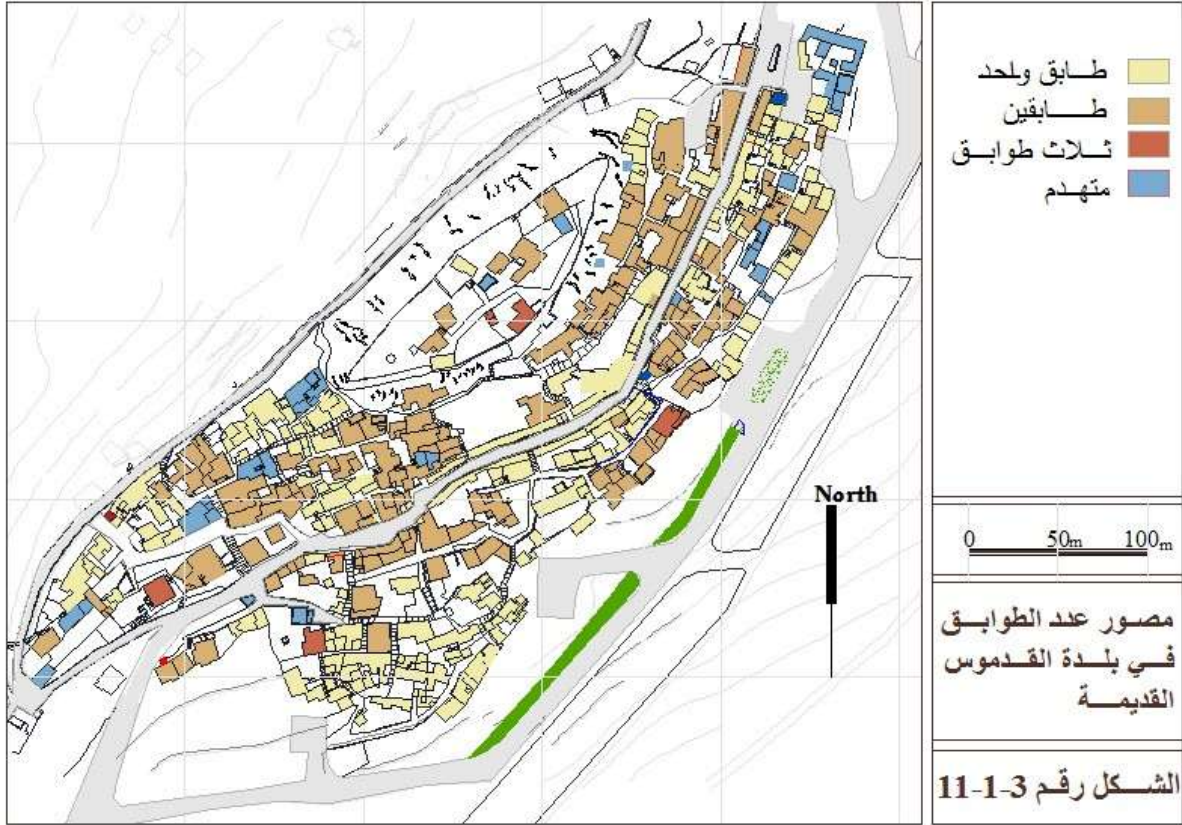


الشكل رقم 3-9-1

إضافة مواد اكساء مشوهة في المباني القديمة في القدموس

## ت- ارتفاعات الأبنية :

من مخطط ارتفاعات المباني ( الشكل رقم 11-1-3 ) نلاحظ أن معظم الأبنية مؤلفة من طابقين ، وتزداد أعداد الأبنية ذات الثلاثة والأربعة طوابق ( بحالة فيزيائية جيدة ومواد بناء وإكساء حديثين ) ، وتتركز هذه الارتفاعات على المحور التجاري ( الشارع التجاري الرئيس ) ( الشكلين رقم 12-1-3 و 13-1-3 ).



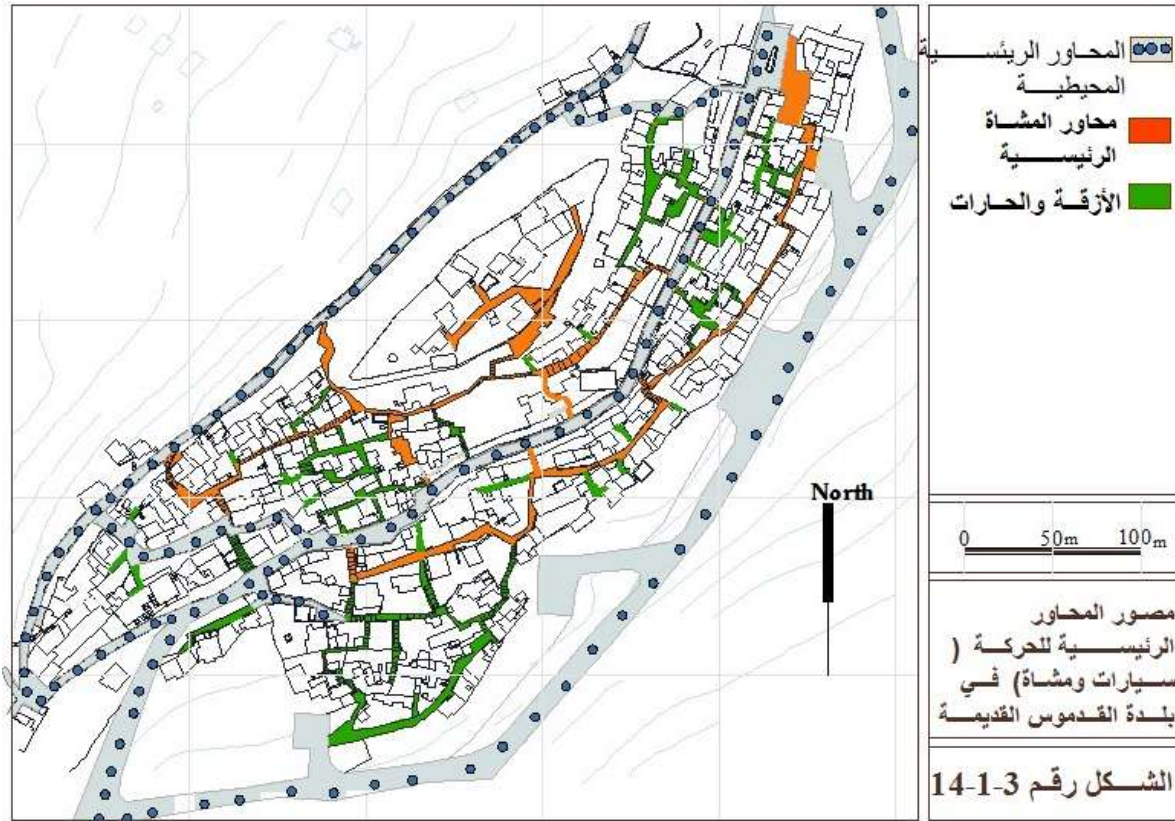
الشكل رقم 13-1-3  
المحور التجاري الرئيسي



الشكل رقم 12-1-3  
يغلب أعداد المباني ذات طابق وطابقين

### ث- الطرق:

- تتوزع الطرق في بلدة القدموس القديمة، كما يلي:
- المحور الأول رئيس: يربط شمال المدينة بجنوبها ، يبدأ من الساحة ويقسم البلدة إلى حارتين.
- المحور الثاني: يحد البلدة القديمة خلف القلعة في الجهة الغربية ، ويلتقي مع المحور الرئيسي عند نهاية البلدة القديمة من الجهة الجنوبية ، ويصل بلدة القدموس بالبلدات المجاورة.
- المحور الحديث: نفذ وفق المخطط التنظيمي المصدق لعام 1998 من الجهة الشرقية ( الشكل رقم 3-1-14).



### 3-1-3 تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة القدموس القديمة 1972, 1998

#### أ- منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1972م<sup>1</sup>

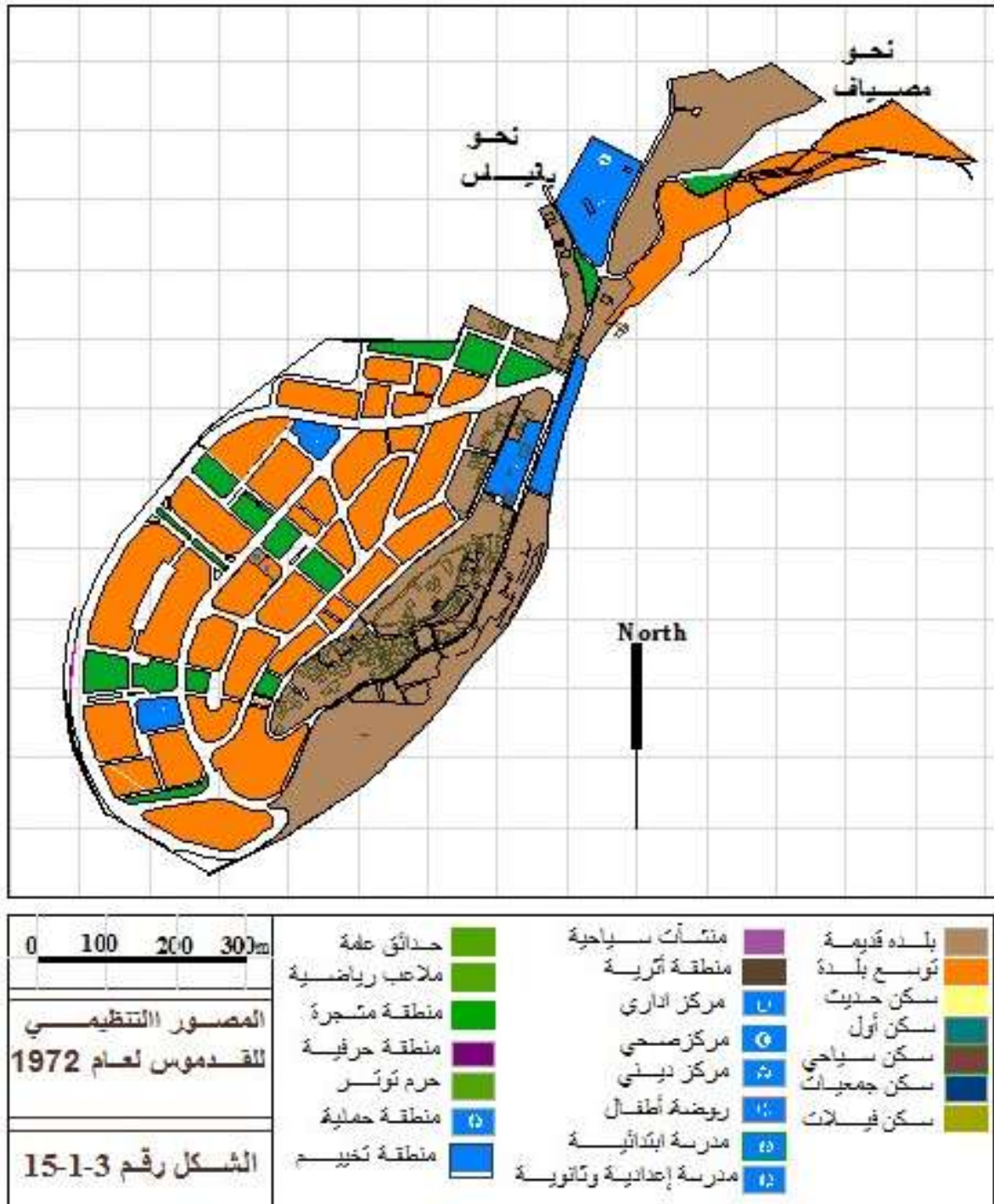
تبلغ مساحة المخطط التنظيمي الأول لعام 1972 مقدار 33.7 هكتار (الشكل رقم 3-1-15)

يحدد منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي أنواع المناطق السكنية التالية:

- منطقة البلدة القديمة: تبلغ مساحة البلدة القديمة 9.6 هكتار، وقد حدد منهاج الوجائب العمرانية في هذه المنطقة مساحة البناء بنسبة مئوية قصوى مقدارها 75% من مساحة أرض العقار ، مع عدم وجود وجائب وارتفاع طابق واحد ، والسماح بفتح محلات تجارية في الطابق الأرضي.

1 المخطط التنظيمي العام لبلدة القدموس لعام 1972. مجلس بلدية القدموس.

■ منطقة توسع البلدة: تبلغ مساحتها 17,3 هكتار ، وتحيط بالبلدة القديمة من الجهتين الشمالية والغربية بنسبة بناء 60 % من مساحة أرض العقار ، وارتفاع طابقين.



## ب- منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1998م<sup>1</sup>:

يتضمن منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1998م سبعة مناطق سكنية ، كما يلي (الشكل رقم 3-1-16):

- منطقة البلدة القديمة: تبلغ مساحة البلدة القديمة 31 هكتار ، وحدد منهاج الوجائب العمرانية في هذه المنطقة مساحة البناء بنسبة مئوية قصوى مقدارها 70% من مساحة أرض العقار مع عدم وجود وجائب ، وارتفاع طابقين ، بالإضافة إلى إمكانية تحويل الطابق الأرضي إلى محلات تجارية.
  - منطقة توسع البلدة: تبلغ مساحة توسع البلدة 15 هكتار ، تحيط بالبلدة القديمة من الجهتين الشمالية والغربية ، وبنيت معظم هذه الأراضي الواقعة على الشوارع المنفذة حديثاً ، وحدد منهاج الوجائب العمرانية في هذه المنطقة مساحة البناء بنسبة مئوية قصوى مقدارها 50% من مساحة أرض العقار حدد منهاج الوجائب العمرانية أن يكون ارتفاع البناء ثلاثة طوابق وراجع كحد أدنى ، وقد يصل إلى خمسة طوابق وراجع ، بدون وجائب أمامية ، وجانبية بعرض 3 أمتار وخلفية 4 أمتار.
  - منطقة سكن حديث: تبلغ مساحتها 30,3 هكتار ، يحدد منهاج الوجائب العمرانية أن يكون ارتفاع البناء ثلاثة طوابق وراجع كحد أدنى ، وقد يصل إلى خمسة طوابق وراجع ، مع وجائب أمامية وجانبية بعرض 3 أمتار وخلفية 5 أمتار ، ونسبة بناء قصوى مقدارها 40% من مساحة العقار.
  - منطقة سكن أول: تبلغ مساحتها 15 هكتار يحدد منهاج الوجائب العمرانية أن يكون ارتفاع البناء ثلاثة طوابق وراجع كحد أدنى ، وقد يصل إلى خمسة طوابق وراجع ، مع وجائب أمامية وجانبية بعرض 3 أمتار وخلفية 4 أمتار ، ونسبة بناء قصوى مقدارها 40% من مساحة العقار.
  - منطقة سكن سياحي: تبلغ مساحتها 1.9 هكتار ، وتقع في أقصى الزاوية الغربية الشمالية ، وبنسبة بناء 40% من مساحة العقار ، مع وجائب أمامية 4 م ، جانبية وخلفية 5 م ، وارتفاع طابقين كحد أعلى ، والسطح قرميدي.
  - منطقة سكن جمعيات: تبلغ مساحتها 7 هكتار ، يتميز بنسبة بناء 50% من مساحة العقار ، مع وجائب جانبية وأمامية وخلفية 3 أمتار ، وارتفاع طابقين ، ويسمح بطابق ثالث قرميد.
  - منطقة سكن فيلات: تبلغ مساحتها 15 هكتار ، ونسبة بناء 35% من مساحة المقسم ، مع وجائب أمامية وجانبية 3 م ، وخلفية 4 م ، ويحدد منهاج الوجائب العمرانية الارتفاع بطابقين وراجع مقرمدم.
- يوضح الجدول ( رقم 3-1-1) التغيير في نظام ضابطة البناء بين المخططين في بلدة القدموس.

1 المخطط التنظيمي العام لبلدة القدموس لعام 1998- مجلس بلدية القدموس.

جدول رقم 1-1-3

يوضح التغيير في نظام ضابطة البناء في بلدة القدموس

المخطط التنظيمي لعام (1998) <sup>2</sup>		المخطط التنظيمي لعام (1972) <sup>1</sup>			الاستعمال
عدد الطوابق	أقصى مساحة مبنية	أقصى ارتفاع	عدد الطوابق	أقصى مساحة مبنية	
2 وراجع ممرمدم 3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم	70 %	4 أمتار	1	75 %	سكن بلدة قديمة
3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم 5 وراجع ممرمدم	50 %	8 أمتار	2	60 %	سكن توسع البلدة
3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم 5 وراجع ممرمدم	40 %			-	سكن أول
3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم 5 وراجع ممرمدم	40 %			-	سكن حديث
3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم 5 وراجع ممرمدم	40 %			-	سكن سياحي
3 وراجع ممرمدم 4 وراجع ممرمدم 5 وراجع ممرمدم	50 %			-	سكن جمعيات
2 وراجع ممرمدم	35 %			-	سكن فيلات
السطح الأخير ممرمدم مائل					منشآت سياحية
4 مع سطح قزميدي					المركز الإداري
4 مع سطح قزميدي					المركز الصحي
طابق واحد					المركز الديني
طابقين					منطقة المدرسة الابتدائية
طابقين					منطقة المدارس - إعدادية وثانوية
يمنع إضاءة بناء منعاً باتاً					منطقة الحدائق عامة
يمنع إضاءة بناء منعاً باتاً					منطقة الملاعب الرياضية
يمنع البناء عليها					منطقة مشجرة

<sup>1</sup> منهاج الوجائب العمرانية لبلدة القدموس المصدق لعام 1972 .

<sup>2</sup> منهاج الوجائب العمرانية لبلدة القدموس المصدق لعام 1992 .

منطقة حرفية	تخضع لدراسة تفصيلية	تخضع لدراسة تفصيلية
حرم توتر		
منطقة حماية	يمنع إضاءة بناء منعاً باتاً	يمنع إضاءة بناء منعاً باتاً
منطقة تخييم	تخضع لدراسة تفصيلية	تخضع لدراسة تفصيلية

ويبين الجدول رقم 3-1-2 مقارنة في توزيع المساحات بموجب المخططين التنظيميين لبلدة القدموس لعام 1972 و 1998 ونسبة مساحة كل منطقة من المخطط التنظيمي

جدول رقم 3-1-2

مقارنة بين المخطط التنظيمي لعام 1972 و 1998

توزيع المساحات بموجب المخطط التنظيمي لعام 1998		توزيع المساحات بموجب المخطط التنظيمي لعام 1972		الاستعمال	
هكتار مع الطرقات	19,2 %	31	28% من المخطط التنظيمي	9.6	مساحة منطقة البلدة القديمة
هكتار	9.3 %	15	51.3 %	17.3	مساحة منطقة توسع البلدة القديمة
هكتار	18.8 %	30.3	-	-	مساحة منطقة السكن الحديث
هكتار			-	-	مساحة منطقة سكن أول
هكتار	1.18 %	1.9	-	-	مساحة منطقة السكن السياحي
هكتار	4.3 %	7	-	-	مساحة منطقة سكن الجمعيات
هكتار	7.5 %	12.2	-	-	مساحة منطقة سكن فيلات
هكتار	8.5 %	13.8	1.4 %	1.7	مساحة منطقة المركز الإداري
هكتار	0.1 %	0.16	-	-	مساحة المركز الصحي
هكتار	0.2 %	0.3	0.11 %	0.398	مساحة المركز الديني
هكتار	0.86 %	1.4	6.6 %	2.2	مساحة المدرسة الابتدائية
هكتار	1.67 %	2.7	-	-	مساحة المدرستين الإعدادية والثانوية
هكتار	4.78 %	7.7	6.2 %	2.1	مساحة الحدائق العامة
هكتار	1.1 %	1.8	-	-	مساحة الملاعب الرياضية
ملاحظة : المساحات السابقة غير متضمنة الطرقات					



## ت- الاستنتاجات

يتبين من الجدولين السابقين ما يلي:

- تبلغ المساحة العمرانية للمخطط العام لبلدة القدموس القديمة المصدق عام 1972 مقدار 46.1 هكتار ، بينما تبلغ المساحة العمرانية للمخطط العام لبلدة القدموس بموجب المخطط العام المصدق عام 1998 مقدار 294 هكتار تقريباً.
- تشكل مساحة المخطط التنظيمي عام 1972 نسبة 15.7% من المخطط التنظيمي عام 1998.
- مساحة البلدة القديمة في المخطط العام لبلدة القدموس القديمة المصدق عام 1972 تبلغ حوالي 9.6 هكتار ، بينما بلغت حوالي 30 هكتار في المخطط التنظيمي المصدق عام 1998.
- مساحة المناطق الواقعة خارج البلدة القديمة هي بحدود 32.1 هكتار بموجب المخطط الأول لعام 1972، وتشكل نسبة 70% تقريباً من كامل مساحة المخطط التنظيمي.
- مساحة المناطق الواقعة خارج البلدة القديمة 264 هكتار في المخطط التنظيمي لعام 1998 ، وتشكل نسبة 90% تقريباً من كامل مساحته.
- انعدام الساحات العامة والمناطق الخضراء في البلدة القديمة ، واقتصارها على الوجائب ضمن بعض العقارات.
- إن النسيج العمراني لمناطق التوسع خارج البلدة القديمة هو انعكاس للمخطط التنظيمي الذي يعتمد منهج الوجائب العمرانية ، ويتمثل في مناطق سكنية لا تراعي ميول الأرض أو طبيعة الطبوغرافية للبلدة.

### 4-1-3 الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في القدموس

#### ■ المعطيات

أ- معطيات مادية: تشتمل على:

- ظروف الموقع: تتوضع بلدة القدموس بشكل طولي ، وتتوضع البلدة القديمة في نهاية هذا الشريط على منحدر يتراوح ميله بين 30-40% تقريباً ، ويرتفع منسوب الساحة المركزية في البلدة القديمة حوالي 900 م عن سطح البحر ، في حين يصل ارتفاع أعلى نقطة في قمة القلعة 1000م عن سطح البحر<sup>1</sup>.
- عناصر المناخ: إن مناخ بلدة القدموس جبلياً ، يتصف بالبرودة القاسية شتاءً وبالاعتدال صيفاً ، وتتفاوت درجات الحرارة بين الليل والنهار<sup>2</sup>.
- الرياح السائدة غالباً هي رياح غربية أو جنوبية غربية ، مصدرها الأساسي البحر الأبيض المتوسط. وتلعب التضاريس المحلية دوراً رئيساً في تغيرات سرعة واتجاه الرياح<sup>3</sup>.

ب- معطيات بشرية: تتمثل في:

1 خضور، حسام . أهم القلاع الاسماعيلية في سورية ، 2003 ، ص 109 .

2 حنا ، زكية. القلاع والمواقع الأثرية في طرطوس ، (د.ت) ، ص82.

3 المرجع السابق.

- تطور حجم السكان: بلغ عدد سكان بلدة القدموس في عام 2001 حوالي 15000 نسمة<sup>1</sup>، ليصبح في عام 2005 حوالي 20000 نسمة<sup>2</sup>، ثم وصل عدد السكان إلى 27000 نسمة<sup>3</sup> عام 2009. أما بالنسبة للبلدة القديمة بلغ عدد سكانها 3521 نسمة في العام 2005، ليصبح 4225 نسمة عام 2009.
- الكثافة السكانية: كانت الكثافة السكانية في البلدة القديمة:  $3521 \div 9.6 = 366.77$  نسمة/هكتار عام 2005، لتصبح في عام 2009:  $4225 \div 9.6 = 440.1$  نسمة / هكتار.
- أما خارج حدود البلدة القديمة:  $(3521 - 20000) \div 294 = 56.1$  نسمة/هكتار، لتصبح  $(4225 - 27000) \div 294 = 77.46$  نسمة / هكتار. يُلاحظ ارتفاع الكثافة السكانية ضمن البلدة القديمة مقارنة بالكثافة خارج حدودها، وهذا يشكل ضغطاً على البلدة القديمة وبنيتها الاقتصادية والخدمية.

#### ■ إمكانات الارتقاء في بلدة القدموس القديمة

- أ- الإمكانيات العمرانية
  - تعتبر القلعة الأثرية نقطة جذب رئيسة في البلدة تاريخياً وبصرياً، وذلك لارتفاعها المميز عن باقي أجزاء البلدة.
  - تحتوي البلدة القديمة في القدموس على إمكانات عدة هامة كالحمام الأثري والخان والقصر، بالإضافة إلى الجامع والقلعة كمعلمين مميزين ورئيسين ضمن البلدة القديمة.
  - يمكن الاستفادة من المباني المتهدمة والمهملة أو ترميم قسم من هذه المباني للاستفادة منها ضمن نسيج البلدة القديم، وتخفيف الضغط السكاني ضمن البلدة، وذلك بالاعتماد على مخططات الرفع العمراني والمعماري لبلدة القدموس القديمة.
  - يعتبر الطريق المنفذ حديثاً وفق المخطط التنظيمي عام 1998 من الجهة الشرقية للبلدة عاملاً مساعداً للتوسع العمراني المجاور للبلدة القديمة.
  - تساهم شبكة الطرق الرئيسية التي تخترق البلدة بالإضافة إلى الطرق المحيطة بالبلدة من الجهتين الشرقية والغربية في اتصال البلدة بما حولها من قرى وبلدات، وتؤمن عملية تخديم للبلدة بشكل محيطي.
- ب- من الناحية الاجتماعية
  - وجود نسيج سكاني اجتماعي ضمن البلدة القديمة.
  - إمكانية استثمار اليد العاملة في البلدة القديمة.
- ت- من الناحية الاقتصادية
  - ضرورة استثمار الإمكانيات المتوفرة في البلدة القديمة مثل تأهيل القلعة واستثمارها بالإضافة إلى الحمام الأثري- الخان- القصر، وذلك لحمايتها والارتقاء بوظيفتها الأساسية واستثمارها اجتماعياً واقتصادياً.
  - إمكانية الاستفادة من بعض الأنشطة الاقتصادية البسيطة التي تساهم في الارتقاء بالبلدة اقتصادياً وسياحياً.

1 تبعاً لدائرة النفوس الموجودة في القدموس.

2 بالاعتماد على المسح الإحصائي لعام 2004.

3 من خلال توثيق الوضع الراهن من قبل الباحثة في 2008-2009 م.

## ■ محددات الارتقاء في بلدة القدموس القديمة

أ- من الناحية الطبيعية

- يصعب استخدام الجرف الصخري المحيط بالقلعة من الجهة الغربية لانحداره الشديد.
- يعتبر وجود مناطق خضراء في المخطط التنظيمي لعام 1998 من الجهة الشرقية محدداً طبيعياً قوياً.
- تشكل الطرق المحيطة بالبلدة من الجهتين الشرقية والغربية محدداً قوياً لعملية الامتداد المستقبلي في البلدة القديمة.

- تمثل طبوغرافية البلدة القديمة والمناطق المحيطة بها محدداً قوياً لاتجاهات التوسع مستقبلاً.

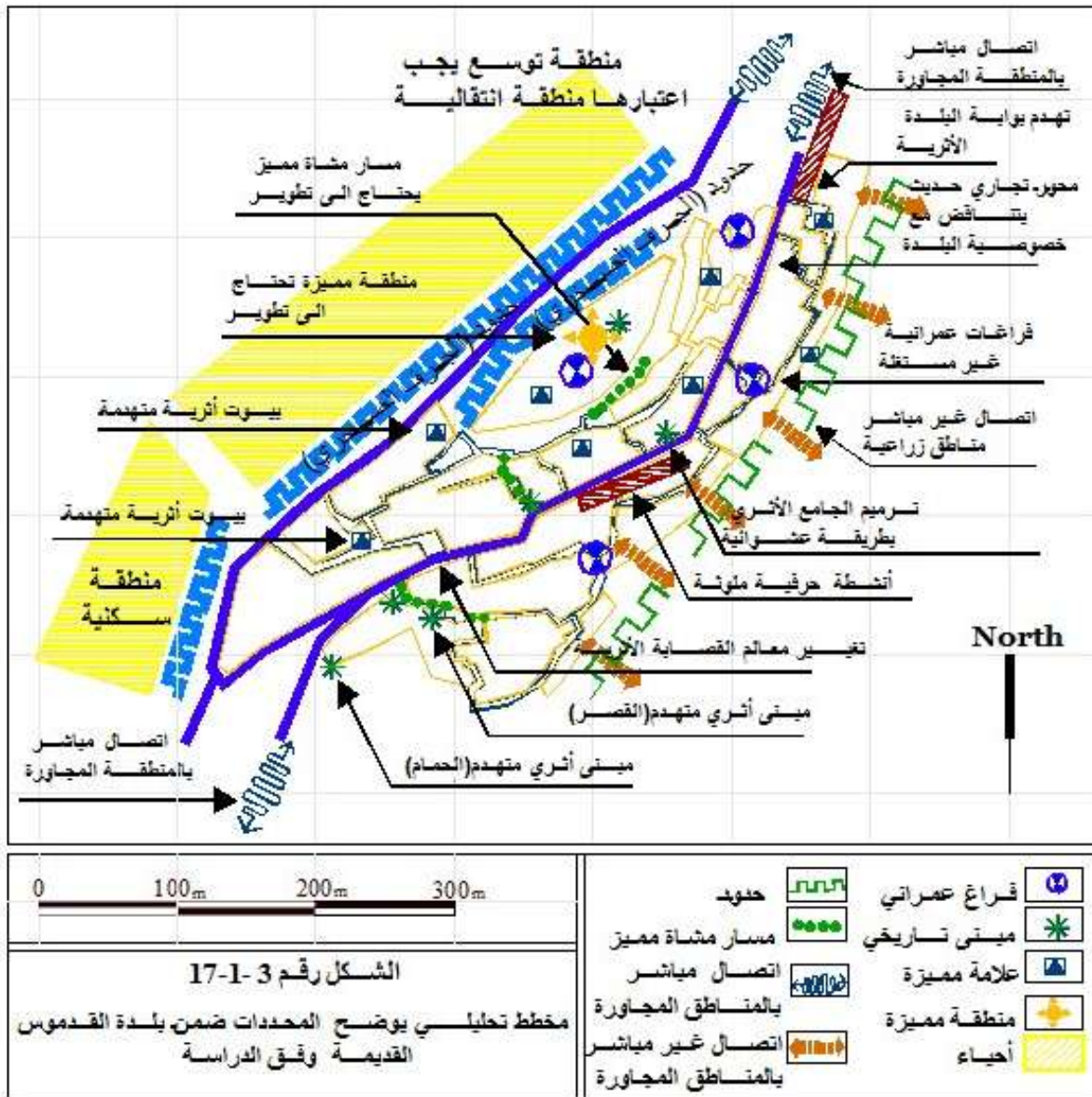
ب- من الناحية العمرانية

- توجد عدة مناطق متداعية ومتهاكة نتيجة العوامل المناخية القاسية ، بالإضافة إلى وجود الأبنية المتهدمة وخاصة المتاخمة للجرف الصخري.
- توجد صعوبة في التخلص ضمن بعض الأحياء ، ويعود ذلك إلى طبوغرافية البلدة الجبلية.
- تعتبر الصفة التنظيمية للتوسع من الجهة الشرقية محدداً عمراي قوي ، وذلك لأنه سكن حديث لا يتلاءم مع النسيج التاريخي العمراني بصرياً وعمراًياً.
- توسع البلدة القديمة عشوائياً نتيجة عدم اعتماد نظام ضابطة بناء خاص يراعي إمكاناتها ومميزاتها الطبيعية والعمرانية ، ما يؤدي إلى زيادة كتلة البناء وزيادة الكثافة السكانية بشكل لا يتناسب مع مساحة البلدة القديمة، وذلك ضمن مساحة محددة غير قابلة للتوسع أفقياً نتيجة للشوارع المحيطة بها.
- يعتبر التخلص أمراً صعباً لجميع الأبنية في البلدة نظراً للانحدارات الكبيرة والطبيعة الجغرافية للبلدة ، وتقتصر على البيوت المجاورة للمحاور الرئيسة والفرعية.
- أدى تنفيذ المخطط التنظيمي للبلدة القديمة إلى المشكلات الآتية:
- إن غالبية الأبنية الموجودة في النسيج القديم هي عبارة عن تراكب أبنية عفوية فوق بعضها البعض على مر العصور ، وفي حال تنفيذ الطرقات كما وردت في المخطط التنظيمي - وفي غالبيتها لا تتناسب مع طبيعة النسيج العمراني القديم - تؤدي لهدم الأبنية بشكل جزئي أو كلي.
- إن مادة البناء السائدة في المنطقة والمستخدم في النسيج القديم هي الحجر ، بينما تكون الأبنية الحديثة بمواد بناء وإكساء حديثين لا تتناسب مع الأبنية التقليدية.
- إحداث خلل في الطابع العمراني والشخصية المميزة للبلدة القديمة والمسار التجاري ، ويظهر هذا واضحاً في ارتفاعات الأبنية التي تتناوب بين القديم والجديد ، مما يشكل تشوهاً بصرياً للنسيج العمراني التاريخي.
- تغير في استعمالات الأبنية على المحور التجاري الرئيسي.
- الإحساس بضيق الشوارع نتيجة لزيادة غير مدروسة في عدد الطوابق وخاصة على الشارع التجاري الرئيس.
- انعدام الخدمات العامة.

ت- من الناحية الاجتماعية

- تفوق الزيادة الكبيرة للسكان ضمن البلدة القديمة طاقتها الاستيعابية ، مقارنة مع البلدة ككل.

- تؤدي الكثافة السكانية العالية في بلدة القدموس القديمة إلى العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية.
- لا يوجد أي دور للجمعيات الأهلية في أعمال الترميم.
- الوعي بالقيمة التراثية للبلدة القديمة.
- ث- من الناحية الاقتصادية
  - عدم كفاية البنية الأساسية (من مياه- صرف صحي- كهرباء- طرق) لمتطلبات السكان ضمن البلدة القديمة، وبذلك فهي تعتبر محدداً قوياً ضمن البلدة.
  - لا تتوفر أي خدمات خاصة بالبلدة القديمة، والتي تساهم في التعريف بالبلدة وتراثها وأهميتها التاريخية، من مراكز خدمات سياحية أو ثقافية أو تراثية.
  - تراكم مخلفات الهدم والبناء في بعض مناطق البلدة القديمة.
  - لا يوجد أي توظيفات اقتصادية تساعد على تحسين وضع البلدة القديمة.
  - عدم توفر الخدمات المتطورة المواكبة للحياة الحديثة الملائمة لحياة السكان القاطنين ( الشكل رقم 3-1-17)



## ■ احتياجات الارتقاء في بلدة القدموس القديمة

### أ- احتياجات مادية

- تحتاج البيئة العمرانية القديمة في بلدة القدموس القديمة إلى تجديد مبانيها الأثرية وترميمها والاستفادة منها ، بما يساهم بالارتقاء بهذه المباني المتهدمة.
- ضرورة وضع أنظمة بناء خاصة بكل من البلدة القديمة ، ومنطقة توسع البلدة القديمة.

### ب- احتياجات بشرية

- تحتاج البلدة القديمة في القدموس إلى تقوية الرابط الاجتماعي لسكان البلدة القديمة ببعضهم وبلدتهم.
- تحتاج البلدة إلى تخفيف الطاقة الاستيعابية ضمنها نتيجة التزاحم السكاني الموجود فيها ، بحيث لا تؤثر سلباً على البيوت الأثرية أو على علاقة السكان بمنزلهم.
- يجب التأكيد على الوعي الثقافي لدى السكان المقيمين بأهمية البلدة القديمة ، وما تحويه من تراث تاريخي وأبنية مميزة للحفاظ عليها والارتقاء بالبلدة على وجه أفضل.
- تأمين تمويل ذاتي عن طريق استثمار للموارد المحلية ، بالإضافة إلى مصادر تمويل خارجية.

## ■ أهداف الارتقاء في بلدة القدموس القديمة

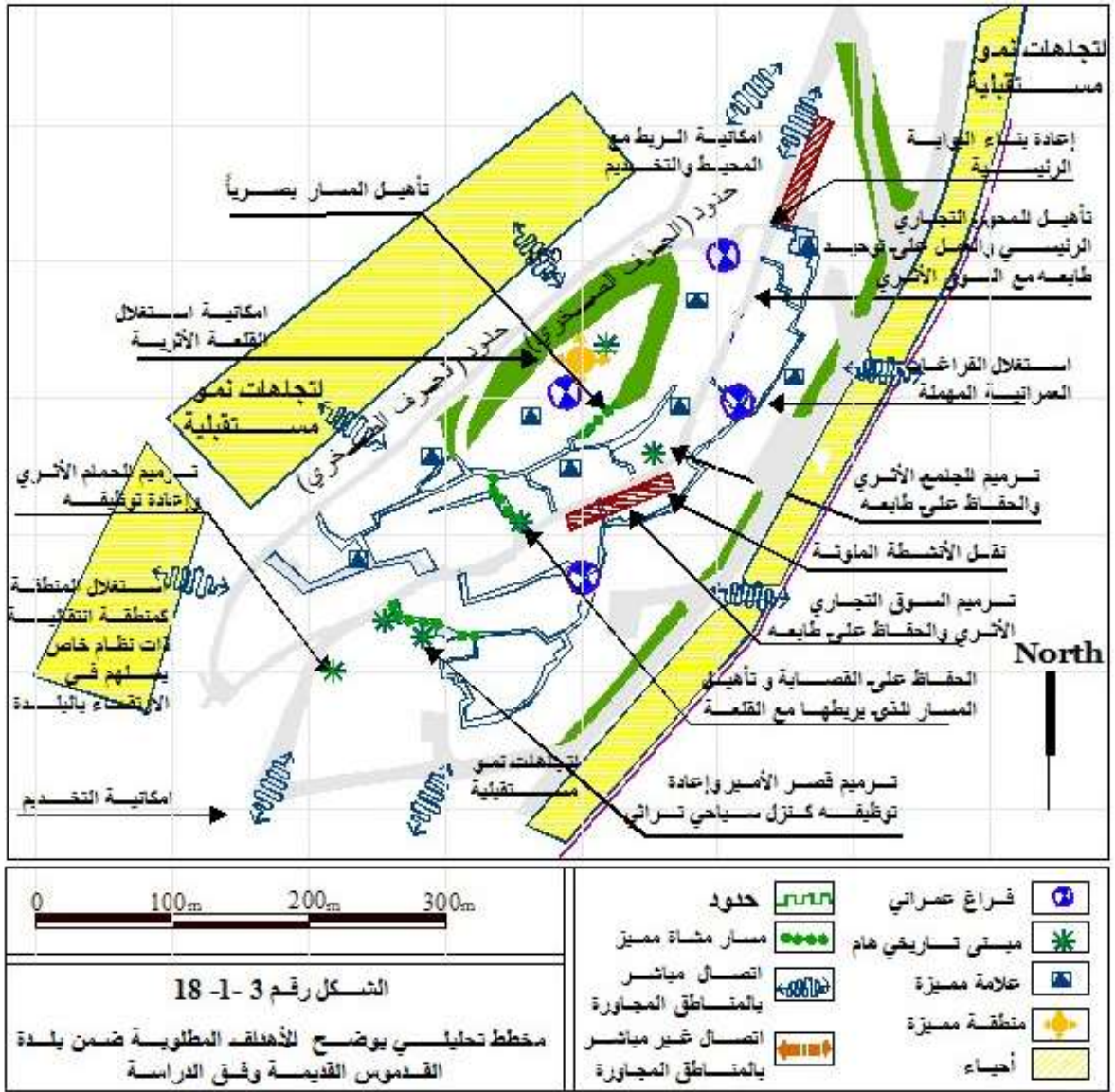
### أ- أهداف مادية

- إعادة تخطيط البيئة العمرانية للبلدة القديمة بما يتناسب مع قيمتها الأثرية.
- اعتماد دراسة خاصة بالارتقاء بالبلدة القديمة في القدموس تراعي خصوصيتها.
- إيجاد أنظمة تمنع البناء ضمن المناطق الخضراء ، مما يتيح منطقة حماية للبلدة القديمة من الجهة الشرقية.
- العمل على تعديل المخطط التنظيمي المصدق لعام 1998 بحيث يراعي طبيعة البلدة الأثرية.
- تحسين مستوى الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية من صرف صحي وشبكات المياه والكهرباء ، عن طريق وضع دراسة متكاملة للبنية التحتية ، وتنفيذها بما يساهم في رفع كفاءة البلدة القديمة وسد احتياجات السكان المقيمين في البلدة .

- العمل على جذب الاستثمارات الخارجية ، بما يتلاءم مع حجم البلدة القديمة واحتياجاتها.

### ب- أهداف بشرية

- استثمار القلعة بما يعود بالنفع الاقتصادي للسكان المقيمين بالدرجة الأولى.
- حل المشكلات المادية للسكان عن طريق تأمين قروض ميسرة ، وذلك للمساهمة في ترميم المساكن وجعلها ملائمة لحياة قاطنيها ، والحد من تهمد المباني الأثرية فيها.
- تحسين مستوى الخدمات الاجتماعية.
- تنمية الأعمال اليدوية التي يشتهر بها سكان بلدة القدموس المحليين من حياكة وصناعة السجاد وقش.
- الاستفادة من الكوادر المحلية والموارد المحلية في استراتيجية الارتقاء بالبلدة التاريخية القديمة في القدموس (الشكل رقم 3-1-18).



### 5-1-3 تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في القدموس

يتم تحليل الوضع الراهن عن طريق الدراسة التحليلية له من خلال الرفع العمراني والمعماري والاقتصادي والاجتماعي ، وعن طريق استمارات خاصة بالسكان توضح رغباتهم واحتياجاتهم ومشكلاتهم.

جدول رقم 3-1-3

يوضح التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة للبلدة القدموس القديمة

أولاً: البنية العمرانية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفر موارد محلية مثل مواد البناء.</li> <li>- تحتوي على عناصر أثرية.</li> <li>- مميزة من حمام أثري والخان والقصر بالإضافة إلى القلعة الأثرية.</li> <li>- تنفيذ شبكة الطرق المحيطة بالبلدة القديمة من الناحية الشرقية تساهم في تخديم البلدة القديمة.</li> <li>- إمكانية الاستفادة من المباني المتهدمة والمهملة إمكانية التوسع العمراني الشاقولي في أماكن محددة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم توفر منطقة توسع محيطية بالبلدة القديمة تخضع لمعايير خاصة.</li> <li>- عدم توفر نظام ضابطة البناء خاص بالبلدة القديمة.</li> <li>- الإحساس بضيق الشوارع نتيجة لزيادة غير مدروسة في عدد الطوابق وخاصة على الشارع التجاري الرئيس.</li> <li>- تغير في استعمالات الأبنية على المحور التجاري الرئيسي.</li> <li>- انعدام الخدمات العامة.</li> <li>- تمثل طبوغرافية البلدة القديمة والمناطق المحيطة بها محددًا قوياً لاتجاهات التوسع مستقبلاً.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ضرورة وضع أنظمة بناء خاصة بكل من البلدة القديمة، والموارد المحلية ومنطقة توسع البلدة القديمة.</li> <li>- إعطاء الأولوية لدراسة نظام ضابطة بناء خاص بالبلدة القديمة في القدموس.</li> <li>- إيجاد أنظمة تمنع البناء ضمن المناطق الخضراء ما يتيح مساحة حماية للبلدة القديمة من الجهة الشرقية.</li> <li>- إيجاد مساحات محيطة بالبلدة القديمة لإقامة مناطق خدمة للبلدة ومحيطها.</li> <li>- وضع دراسة متكاملة للبنية التحتية وتنفيذها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الاستفادة من الكوادر المحلية</li> <li>- إعطاء الأولوية لدراسة نظام ضابطة بناء خاص بالبلدة القديمة في القدموس.</li> <li>- إيجاد أنظمة تمنع البناء ضمن المناطق الخضراء ما يتيح مساحة حماية للبلدة القديمة من الجهة الشرقية.</li> <li>- إيجاد مساحات محيطة بالبلدة القديمة لإقامة مناطق خدمة للبلدة ومحيطها.</li> <li>- وضع دراسة متكاملة للبنية التحتية وتنفيذها.</li> </ul>
ثانياً: البنية الاجتماعية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود نسيج سكاني اجتماعي ضمن البلدة القديمة.</li> <li>- إمكانية استثمار اليد العاملة في البلدة القديمة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- زيادة كبيرة في الكثافة السكانية ضمن البلدة القديمة مقارنة بالكثافة خارج حدود البلدة القديمة.</li> <li>- تؤدي الكثافة السكانية الكبيرة إلى ضعف العلاقات الاجتماعية وضعف علاقة السكان بالمباني التي يقطنونها.</li> <li>- لا يوجد أي دور للجمعيات الأهلية في أعمال الترميم.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب استثمار اليد العاملة ضمن سكان البلدة القديمة.</li> <li>- تحسين الوضع الاقتصادي بما سكان بلدة القدموس المحليين.</li> <li>- تحتاج البلدة القديمة في القدموس إلى تقوية الرابط الاجتماعية.</li> <li>- العمل على تأمين مدرسة ابتدائية قريبة من البلدة القديمة.</li> <li>- تحتاج البلدة إلى تخفيف الطاقة الاستيعابية ضمنها.</li> <li>- يجب زيادة الوعي الثقافي لدى السكان المقيمين بأهمية البلدة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استثمار اليد العاملة ضمن سكان البلدة القديمة.</li> <li>- تنمية الأعمال اليدوية التي يشتغل بها سكان بلدة القدموس المحليين.</li> <li>- تحسين مستوى الخدمات الاجتماعية.</li> <li>- العمل على تأمين مدرسة ابتدائية قريبة من البلدة القديمة.</li> <li>- العمل على تأمين مراكز ترفيهية.</li> </ul>

ثالثاً: البنية الاقتصادية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تأهيل القلعة واستثمارها.</li> <li>- إمكانية الاستفادة من بعض الأنشطة الاقتصادية البسيطة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ظهور العديد من المشاكل البيئية المتعلقة بنقص الخدمات والبنية الأساسية.</li> <li>- تراكم مخلفات الهدم والبناء في بعض مناطق البلدة القديمة.</li> <li>- لا يوجد أي توظيفات اقتصادية تساعد على تحسين وضع البلدة القديمة.</li> <li>- عدم توفر الخدمات المتطورة المواكبة للحياة الحديثة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تأمين تمويل عن طريق استثمار للموارد المحلية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إمكانية رفع كفاءة العاملين بالإدارة المحلية عن طريق تنمية قدراتهم وإمدادهم بالوسائل المساعدة.</li> <li>- استثمار القلعة بما يعود بالنفع الاقتصادي للسكان المقيمين بالدرجة الأولى.</li> <li>- استثمار الإمكانات المتوفرة في البلدة القديمة.</li> </ul>

#### ■ الدراسة التحليلية تبعاً لاستثمارات الرفع السكاني والاجتماعي

يتم في هذه الفقرة تحليل الوضع السكاني بالاعتماد على جداول الملحق ، كمايلي:

■ استناداً إلى توثيق الوضع الديموغرافي للسكان في البلدة القديمة في القدموس وفق الملحق رقم 1<sup>1</sup> ، نجد أن:

عدد السكان في البلدة القديمة 4225 نسمة

#### جدول رقم 3-1-4

الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في القدموس

المستوى التعليمي			الجنس		عدد السكان
عامل	قيد التعليم	أمي	عدد الإناث	عدد الذكور	
1688	1882	655	2417	1808	4225

■ اشتمل مجتمع الدراسة على 100 شخص ، واستناداً إلى الملحق رقم 2<sup>2</sup> ، نجد أن:

• الرغبة في ترك المبنى 45%

- البيت يعاني من تشققات خطيرة وكلفة الصيانة والإصلاح غالية 60 %

- السكن في بيت حديث 79%

• يرغبون في ترك البلدة 38 %

1 ملحق (1) صفحة 181

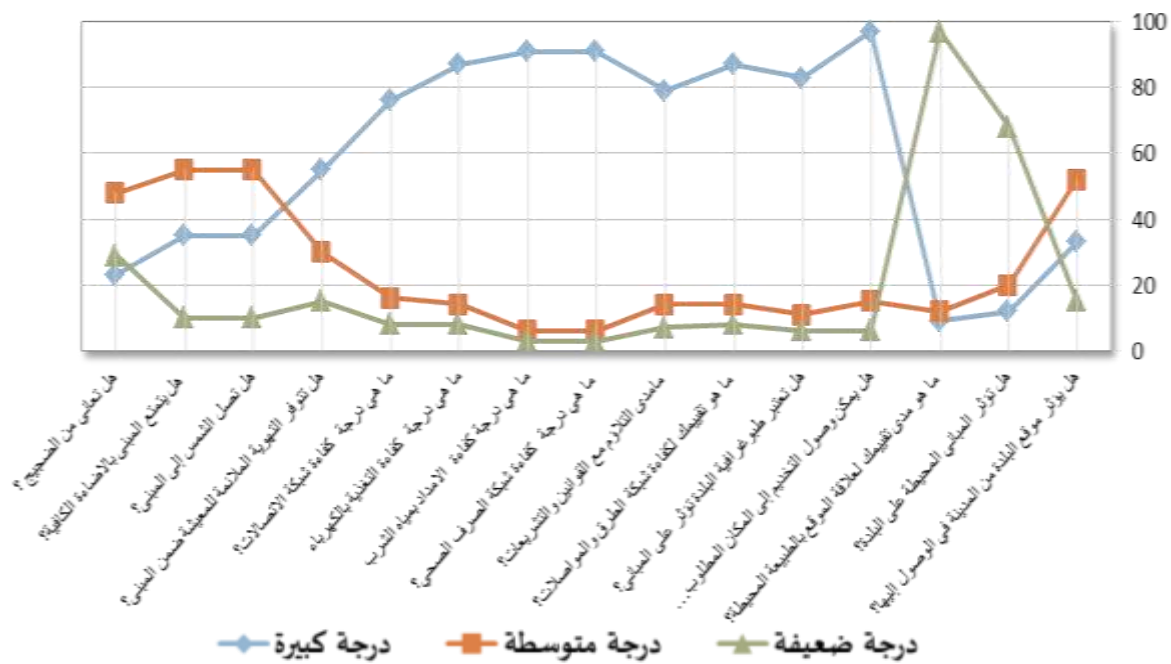
2 ملحق (2) صفحة 181



- الاكتظاظ السكاني الكبير وضيق الطرقات 42%
- عدم وجود خدمات (روضة، مدرسة، مستوصف): تتوفر هذه الخدمات في محيط قريب للبلدة القديمة ، ولا تعتبر مشكلة بالنسبة للسكان 14%
- البنية التحتية 75%
- الصيانة و الإصلاحات
- يقوم المالك بعمليات الصيانة و الإصلاح بشكل دوري 3%.
- نادراً يقوم المالك بعمليات الإصلاح و الصيانة: 86% من السكان يقومون بالإصلاحات الضرورية عند الحاجة فقط.
- يؤد المالك المشاركة في إعادة إحياء منزله: 96% من السكان ترغب في توفر مصدر تمويل خارجي للقيام بعمليات الصيانة وترميم المنزل.
- تحديد درجة المشكلات في البلدة القديمة في القدموس

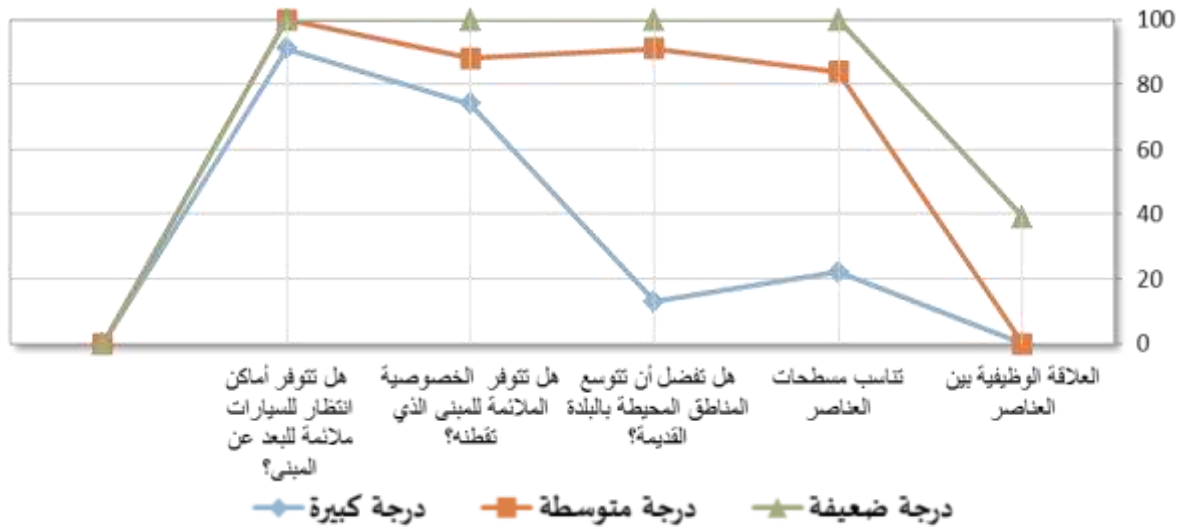
#### - المشكلات العمرانية

يتم تحديد درجة المشكلات العمرانية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان وفق الاستبيان في الجدول رقم 3-1 في الملحق ص 184-185 .



مخطط بياني رقم 3-1-1

تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة القدموس القديمة

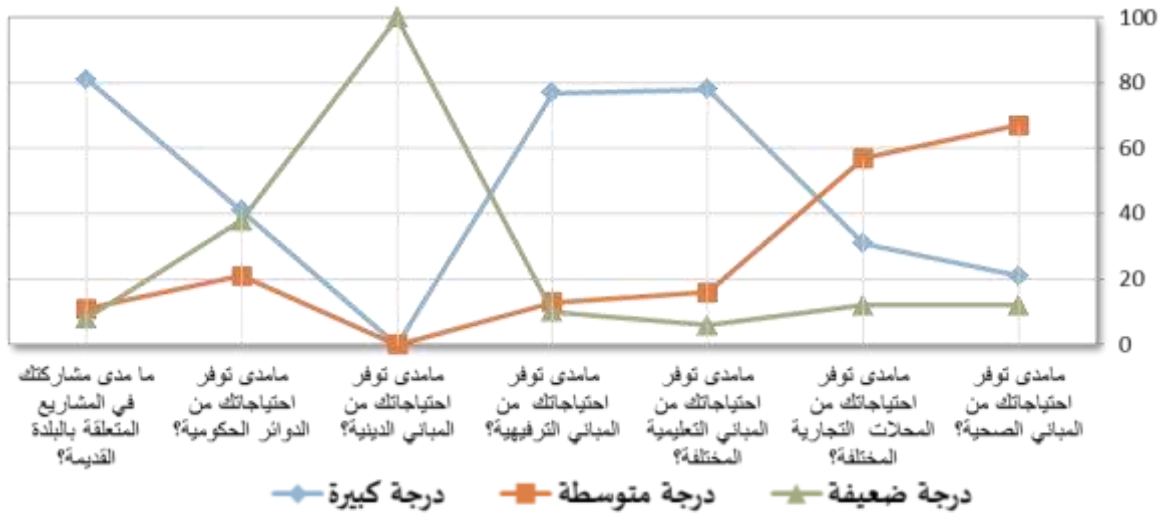


مخطط بياني رقم 2-1-3

تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة القدموس القديمة

#### - المشكلات الاجتماعية

يتم تحديد درجة المشكلات الاجتماعية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 4 وفق الاستبيان في الجدول رقم 1-4 في الملحق ص 190.

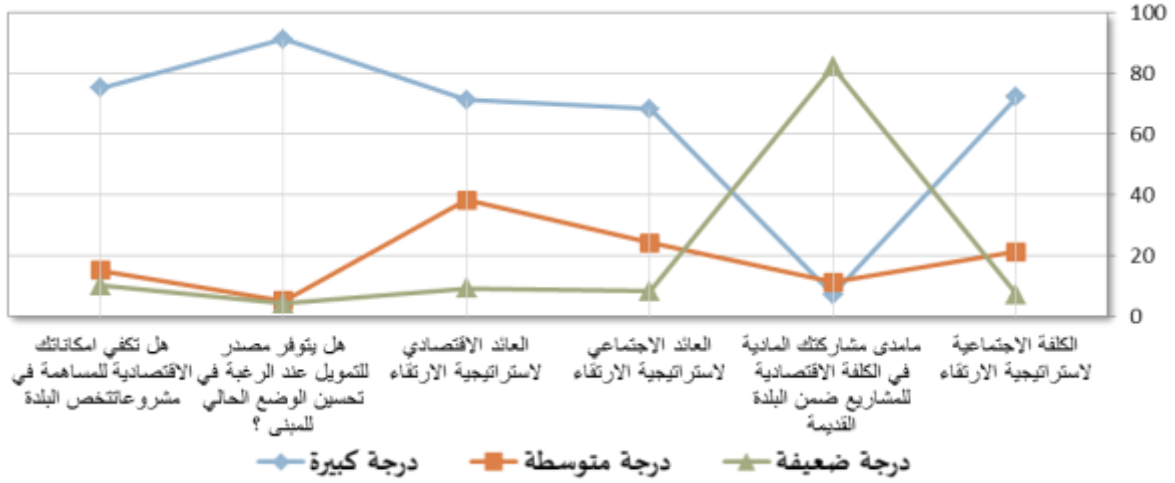


مخطط بياني رقم 3-1-3

تحديد درجة المشكلات الاجتماعية وفقاً للسكان في بلدة القدموس القديمة

## - المشكلات الاقتصادية

يتم تحديد درجة المشكلات الاقتصادية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 5 وفق الاستبيان في الجدول رقم 1-5 في الملحق ص 194.



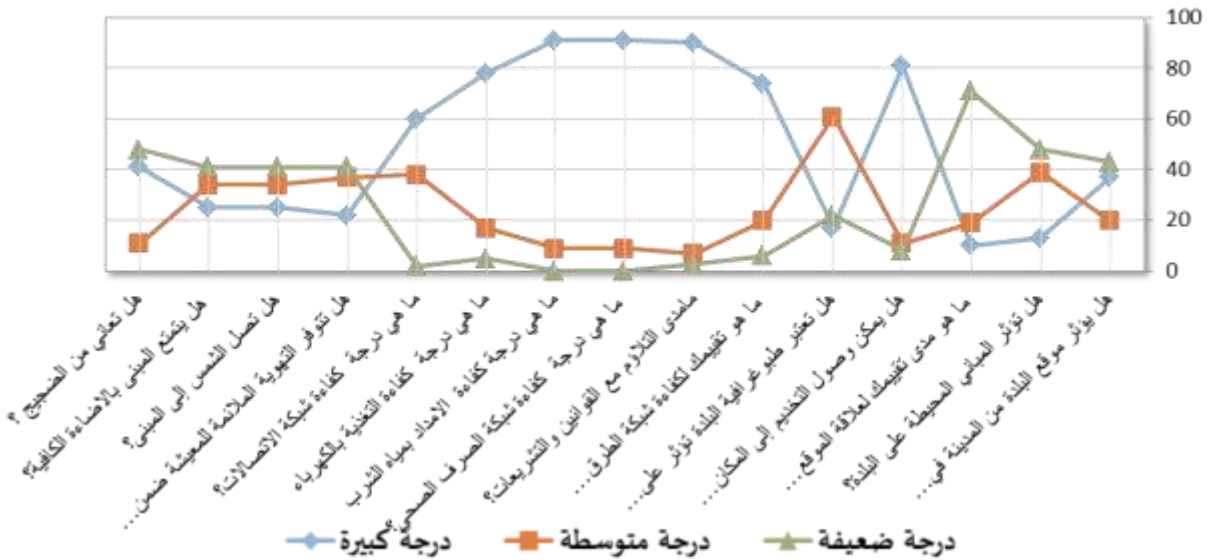
مخطط بياني رقم 3-1-4

تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية وفقاً للسكان في بلدة القدموس القديمة

## ■ تحديد درجة الاحتياجات في البلدة القديمة في القدموس

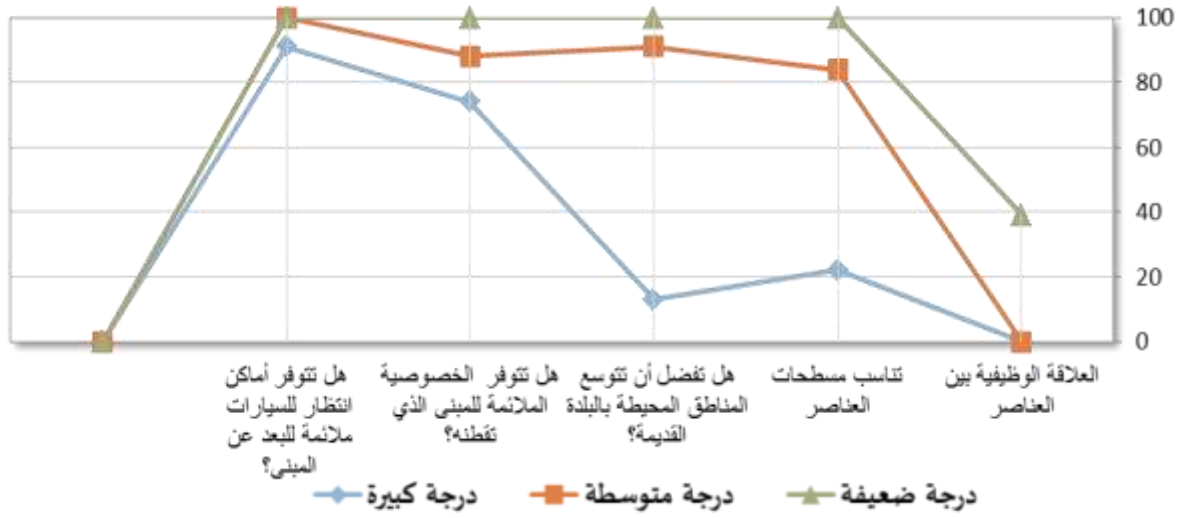
### - الاحتياجات العمرانية

يتم تحديد درجة الاحتياجات العمرانية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان في الملحق رقم 3 ، الجدول رقم 1-3 ص 184-185 .



مخطط بياني رقم 3-1-5

تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة القدموس القديمة

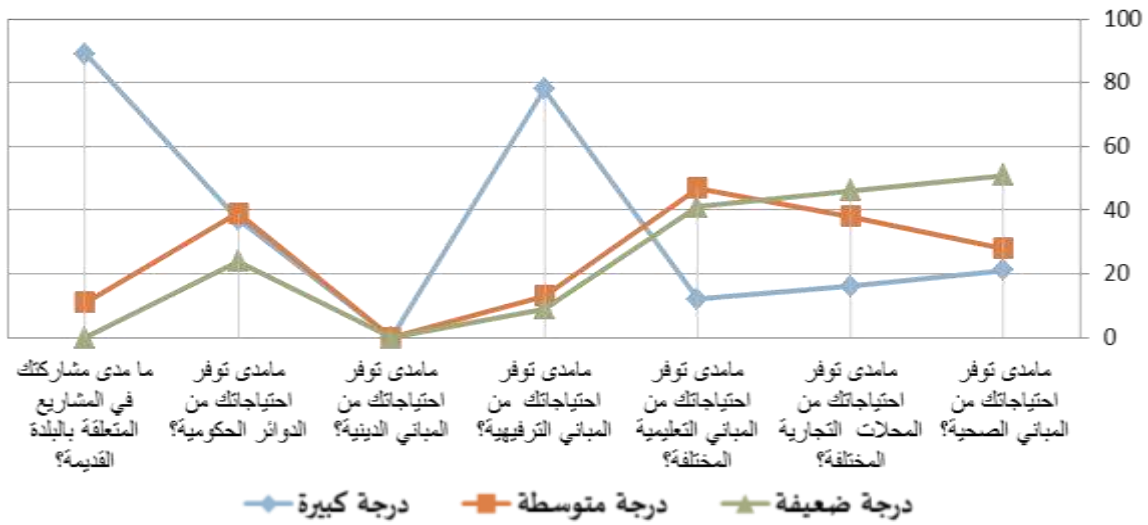


مخطط بياني رقم 3-1-6

تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة

- الاحتياجات الاجتماعية

يتم تحديد درجة الاحتياجات الاجتماعية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان في الملحق رقم 4 ، الجدول رقم 4-1 ص 190.

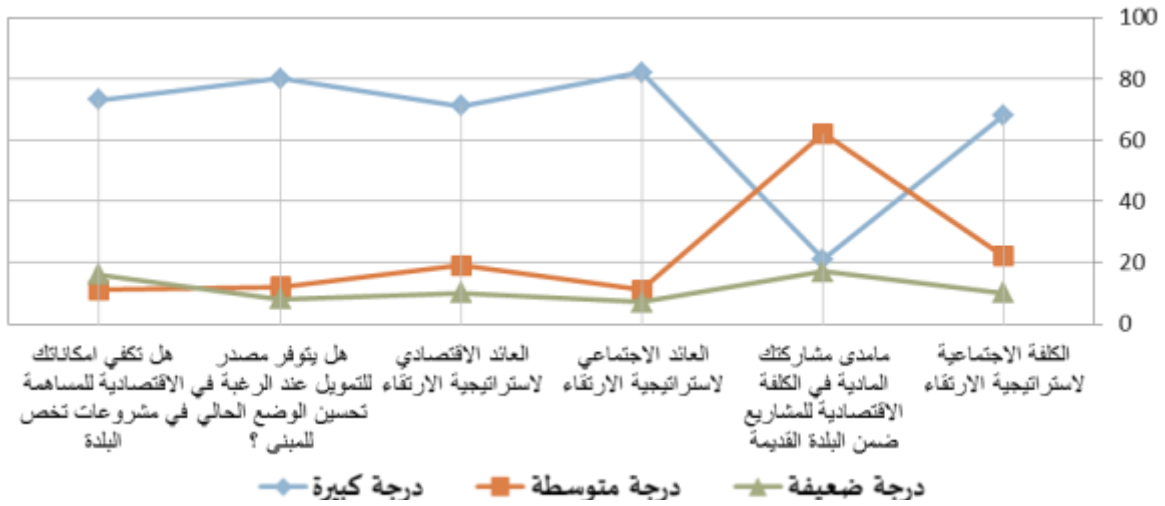


مخطط بياني رقم 3-1-7

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة

- الاحتياجات الاقتصادية

يتم تحديد درجة الاحتياجات الاقتصادية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان استناداً في الملحق رقم 5 ، الجدول رقم 5-1 في الملحق ص 194.



خطط بياني رقم 8-1-3

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة

### أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة في القدموس

استناداً إلى الجداول السابقة والتي توضح المشكلات والاحتياجات في بلدة القدموس القديمة ، بالإضافة إلى الدراسة التحليلية للوضع الراهن، واعتماداً على نسبة أهمية العامل ، كما في الجدول (رقم 8-1-3)

جدول رقم 8-1-3

درجة أهمية العامل

منعدمة	ضعيفة جداً	ضعيفة	متوسطة	كبيرة
%0	% 0 -40	% 40 -60	% 60 -80	% 80 -100
(0)	(0 - 4)	(4 - 6)	(6 - 8)	(8 - 10)

نقوم ترتيب أولويات الأهداف وفق الجدول (رقم 9-1-3)

جدول رقم 9-1-3

ترتيب درجة أولويات الأهداف

رابعة	ثالثة	ثانية	أولى	درجة الأولوية
(4 - 0)	(6 - 4)	(8 - 6)	(10 - 8)	
◇	◊	◆	★	الرمز

## ■ أولويات الارتقاء بالبنى العمرانية

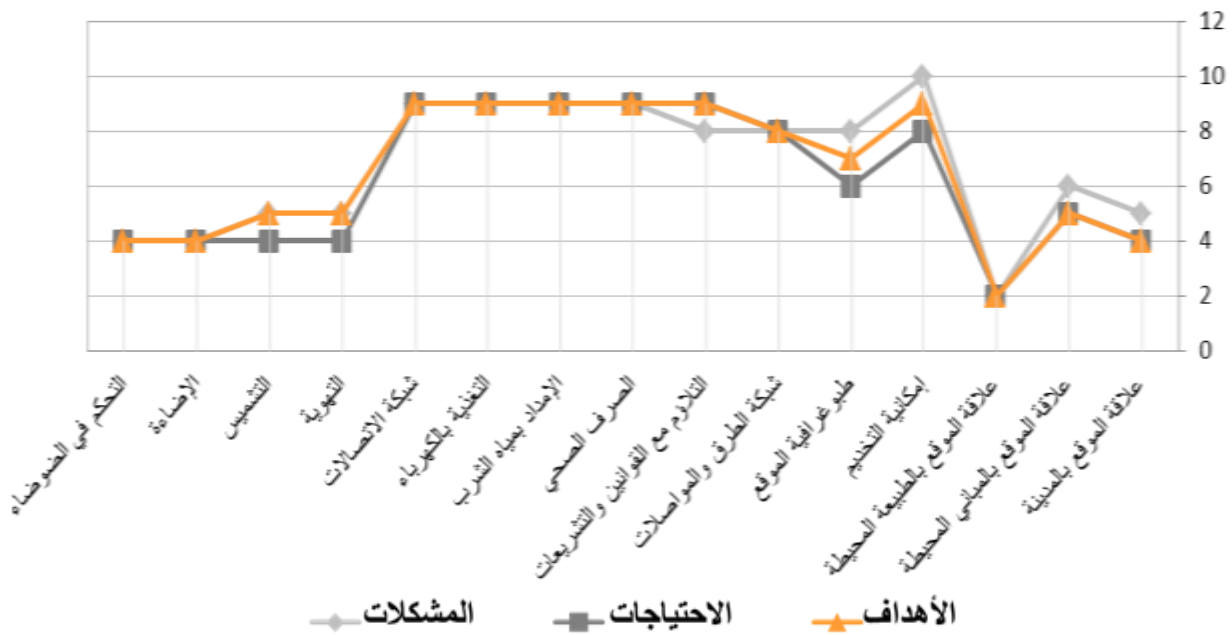
- بالاعتماد على استراتيجية الارتقاء الجزئي نجد ترتيب أولويات حل المشكلات كما يلي:
- يمكننا تعيين الأولويات في استراتيجية الارتقاء الجزئي وفقاً للاحتياجات وإمكانيات البلدة القديمة.
  - في الاحتياجات البيئية إذا اعتمدنا بعد ترتيب الأولويات في حل المشكلات نجد أن عددها 8 ، وتشكل نسبة 54 % من مجموع الاحتياجات البيئية.
  - في الاحتياجات الوظيفية وبعد ترتيب الأولويات نجدها 3 من أصل 6 أي بنسبة 50%.
  - بالنسبة للاحتياجات البصرية وبعد ترتيب الأولويات نجدها 3 من أصل 5 ، وتشكل 60 % من الاحتياجات البصرية (جدول رقم 3-1-10)

### جدول رقم 3-1-7

يوضح درجات وأولويات الارتقاء في البنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل البيئية
◆	4	5	1 علاقة الموقع بالمدينة
◆	6	6	2 علاقة الموقع بالمباني المحيطة
◇	2	2	3 علاقة الموقع بالطبيعة المحيطة
★	8	10	4 إمكانية التخدم
◆	6	8	5 طبوغرافية الموقع
◆	8	8	6 شبكة الطرق والمواصلات
★	9	8	7 التلاؤم مع القوانين والتشريعات
★	9	8	8 الصرف الصحي
★	9	8	9 الإمداد بمياه الشرب
★	9	8	10 التغذية بالكهرباء
★	9	8	11 شبكة الاتصالات
◆	4	5	12 التهوية
◆	4	5	13 التشميس
◇	4	4	14 الإضاءة
◇	4	4	15 التحكم في الضوضاء
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل الوظيفية
◆	6	2	1 تحقيق المرونة الوظيفية

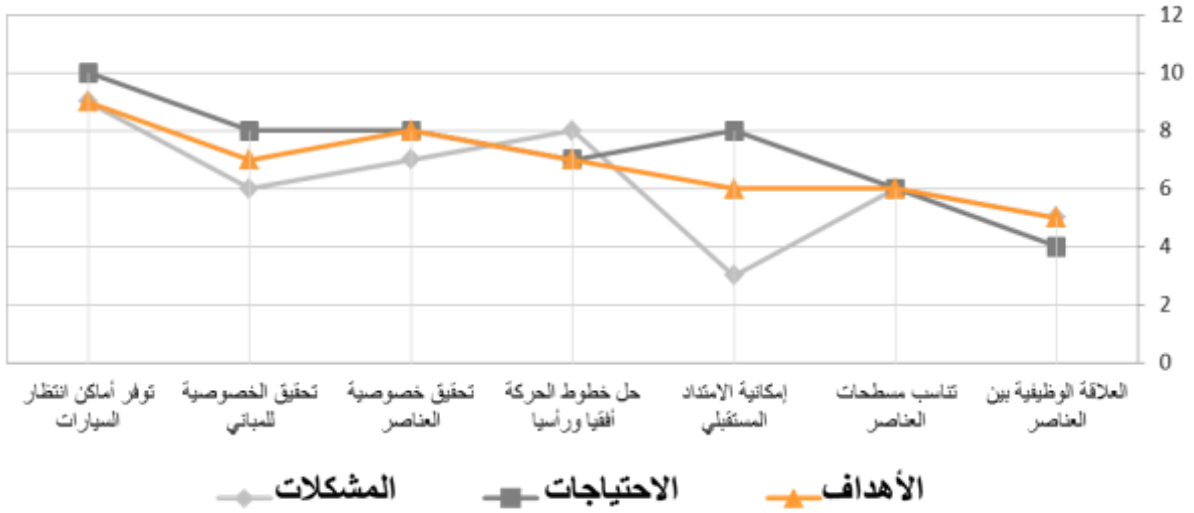
◆	6	6	تناسب مسطحات العناصر	2
◆	8	3	إمكانية الامتداد المستقبلي	3
◇	7	8	حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً	4
◆	8	7	تحقيق خصوصية العناصر	5
★	10	9	توفر أماكن انتظار السيارات	6
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل البصرية	
◆	5	4	الاقتراب	1
◆	7	6	الوحدة	2
★	8	6	الطابع والشخصية	3
★	8	3	المقياس	4
★	8	4	الاتزان بين العناصر	5



مخطط بياني رقم 3-1-9

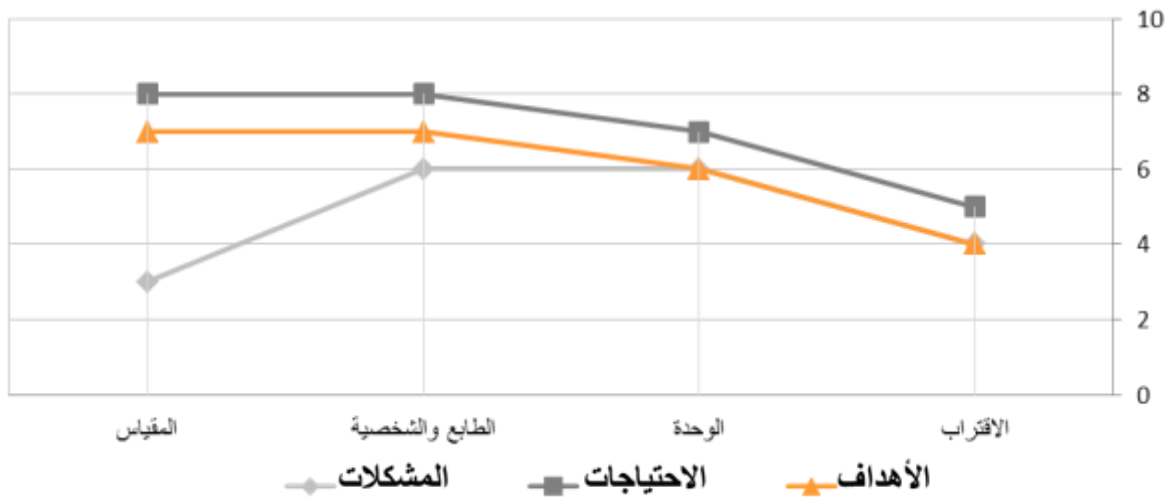
يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البيئية) في بلدة القدموس القديمة

من خلال الجدول السابق نجد أن نسبة أولويات التدخل في استراتيجية الارتقاء الجزئي في البنى العمرانية هي 75% من مجموع الاعتبارات.



مخطط بياني رقم 10-1-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات الوظيفية) في بلدة القدموس القديمة



مخطط بياني رقم 11-1-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البصرية) في بلدة القدموس القديمة



## أولويات الارتقاء بالبنى الاجتماعية

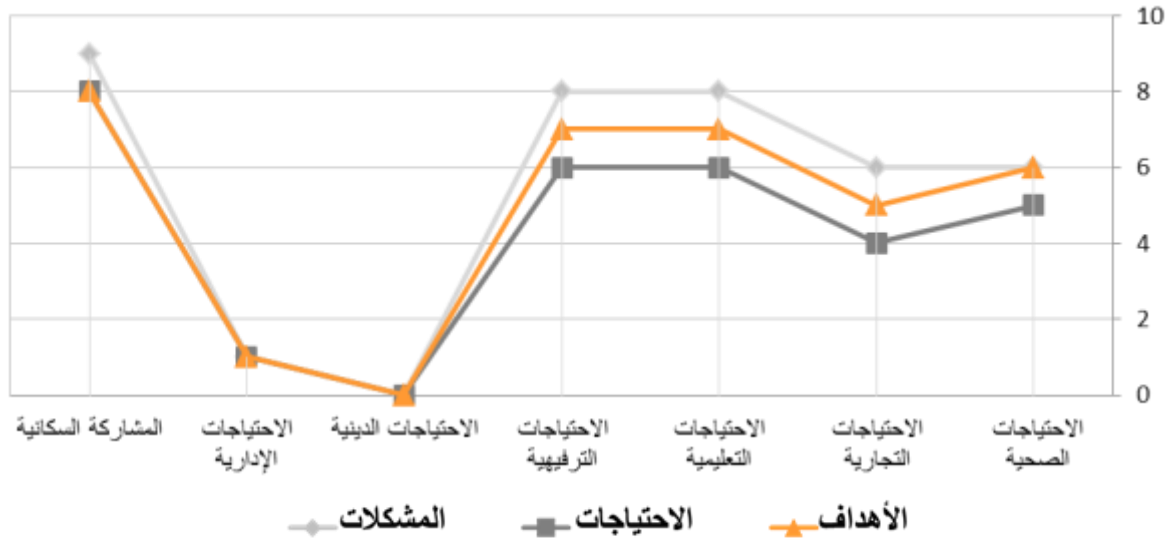
بالاعتماد على منهجية العمل السابقة يمكننا استنتاج ترتيب أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في الاحتياجات الاجتماعية كما في الجدول رقم 11-1-3

### جدول رقم 8-1-3

يوضح درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	
◆	5	6	الاحتياجات الصحية
◊	4	6	الاحتياجات التجارية
◆	6	8	الاحتياجات التعليمية
◆	6	8	الاحتياجات الترفيهية
-	0	-	الاحتياجات الدينية
◇	1	1	الاحتياجات الإدارية
★	8	9	المشاركة السكانية

في الاحتياجات الاجتماعية وبعد ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها نجد أن 4 أهداف من أصل 7 أي بنسبة 57% من مجموع الاحتياجات .



مخطط بياني رقم 12-1-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة

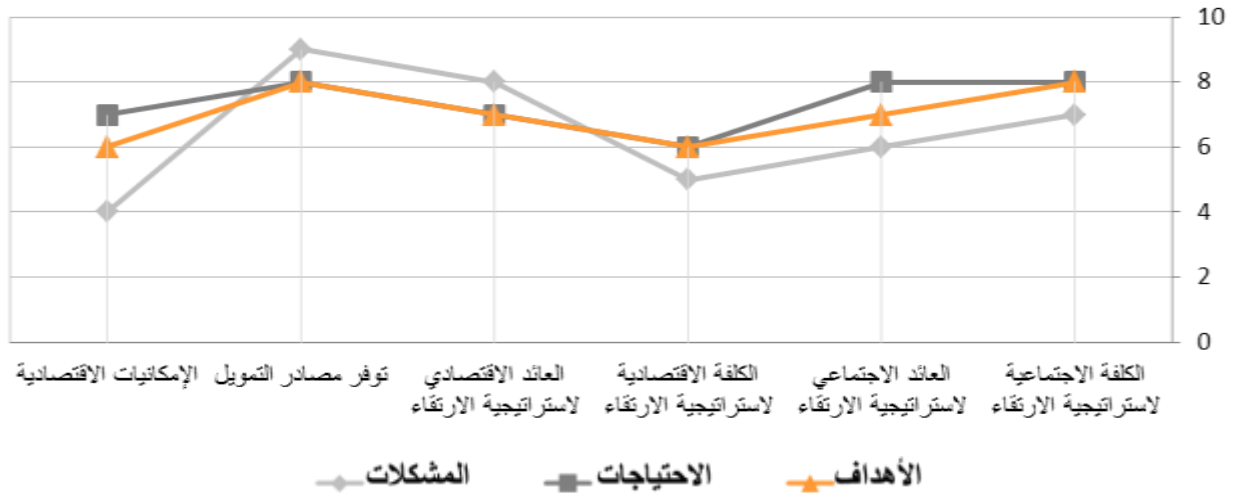
## ■ أولويات الارتقاء بالبنى الاقتصادية

في الاحتياجات الاقتصادية وبعد ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها نجد أن 4 أهداف من أصل 6 أي بنسبة 67% من مجموع الاحتياجات.

### جدول رقم 9-1-3

ترتيب درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاقتصادية
★	8	7	1 الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
★	8	6	2 العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
◆	6	5	3 الكلفة الاقتصادية لاستراتيجية الارتقاء
★	7	8	4 العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
★	8	9	5 توفر مصادر التمويل
◊	7	4	6 الإمكانيات الاقتصادية



### مخطط بياني رقم 13-1-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة

بعد الدراسة التحليلية نجد أن الاستراتيجية المقترحة هي استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية بحيث تشمل على البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وبدرجة عالية ( 75% ) لكل منها، وذلك بالاعتماد على ترتيب الأولويات وفق المعطيات والإمكانات، وبعد تحديد أهمية المشكلات ودرجة احتياجات كل من العوامل السابقة عالية الشمولية.

### 6-1-3 المقترحات

بعد تحديد إشكاليات وإمكانات البلدة القديمة في القدموس، وبالاعتماد على أولويات استراتيجية الارتقاء الحضري عالي الشمولية يمكن استنتاج المقترحات للبلدة القديمة في القدموس، كما يلي:

- اقتراحات الارتقاء بالبنى العمرانية: بالاعتماد على ترتيب أولويات أهداف استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية يتم تحديد سياسات الاستراتيجية كما يلي:

#### جدول رقم 3-1-10

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل البيئية	
★	8	10	إمكانية التخدم	1
★	9	8	التلاؤم مع القوانين والتشريعات	2
★	9	8	الصرف الصحي	3
★	9	8	الإمداد بمياه الشرب	4
★	9	8	التغذية بالكهرباء	5
★	9	8	شبكة الاتصالات	6
◆	8	8	شبكة الطرق والمواصلات	8
◆	6	8	طبوغرافية الموقع	9
◆	6	6	علاقة الموقع بالمباني المحيطة	10
◇	4	5	علاقة الموقع بالمدينة	11
◇	4	5	التهوية	12
◇	4	5	التشميس	13
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل الوظيفية	
★	10	9	توفر أماكن انتظار السيارات	1
◆	8	7	تحقيق خصوصية العناصر	2
◆	8	3	إمكانية الامتداد المستقبلي	3
◇	6	6	تناسب مسطحات العناصر	4
◇	6	2	تحقيق المرونة الوظيفية	5

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	العوامل البصرية	
★	8	6	الطابع والشخصية	1
★	8	4	الاتزان بين العناصر	2
★	8	3	المقياس	3

- أ- تحويل الشارع الرئيس الذي يخترق البلدة إلى شارع مشاة مرصوف لا تدخلها السيارات إلا في الضرورات القصوى ، واعتماد التخديم من الشوارع المحيطة بالنسيج العمراني.
- ب- ربط نسيج البلدة القديمة مع النسيج العمراني الحديث من جهات التوسع المقترحة المجاورة للبلدة القديمة من الناحيتين الشرقية والغربية ، واعتماده منطقة انتقالية (وظيفياً، خدمياً، اقتصادياً) ، وفرض اشتراطات خاصة به.
- ت- تطوير نظام ضابطة بناء البلدة القديمة بما تقتضيه المستجدات والتغيرات التي تعرّضت لها البلدة، وبما يضمن حماية النسيج من التدهور المتواصل، وذلك بالنقاط التالية:
- إجراءات صارمة على منح رخص البناء والترميم تتضمن اشتراطات وبنود واضحة على مواد البناء والإكساء من حيث النوعيات والألوان وأسلوب التنفيذ.
  - فرض تصاميم موحدة على بعض المفردات المعمارية وتقديم تفاصيل لها ، مثل النوافذ ذات الأقواس المستخدمة ضمن المباني الأثرية في البلدة القديمة.
  - إكساء السوق التجاري الحديث بحيث يتم توحيد المخازن التجارية مع السوق التجاري الأثري.
  - توحيد اللافتات والإعلانات العشوائية من ناحية الأبعاد والألوان والتصميم وطريقة التركيب وارتفاعه ، وذلك لمختلف الاستعمالات المتاحة .
- ث- تأهيل البنية التحتية من شبكة مياه شرب ملائمة لاحتياجات السكان ، شبكة الكهرباء وشبكة الاتصالات حديثة ملائمة للتطور في استخداماتها.
- ج- وضع ضوابط عمرانية ومعمارية على المنطقة الانتقالية بين نسيجين ، أحدهما تقليدي والآخر معاصر بحيث تراعي نواحي التشكيل البصري والوظيفي ، وذلك بالنقاط التالية:
- اعتماد ارتفاعات لا تؤثر بصرياً البلدة القديمة ، وذلك باعتماد طابقين وراجع قرميد من الجهة الشرقية ، ويمكن اعتماد ثلاث طوابق وراجع قرميد من الجهة الغربية.
  - اعتماد إكساء خارجي موحد وقريب من طبيعة إكساء البلدة القديمة.
  - اعتماد التكامل في الاستعمالات التي يصعب إيجادها في البلدة القديمة من ناحية الاحتياجات التعليمية والترفيهية ، وذلك بتأمين مدرسة ابتدائية وإعدادية قريبة من محيط البلدة القديمة.
- ح- إزالة الإشغالات غير الملائمة في السوق التجاري الحديث.
- خ- إزالة الحرف التقليدية التي تسيء إلى النسيج العمراني بصرياً وبيئياً ووظيفياً ، من محلات الحدادة إلى محلات تصليح السيارات ، ونقلها إلى المنطقة الصناعية ضمن المخطط التنظيمي لعام 1998.

د- تزويد منطقة المشاة بكافة عوامل الجذب السياحي من عناصر فرش عمراني من مقاهي مفتوحة ، دورات مياه عمومية ، أكشاك شعبية لبيع التذكارات والمطبوعات السياحية ، أجهزة إنارة ، لوحات إعلان ودعاية ولوحات دلالة وإرشاد ، وعناصر طبيعية من أشجار، وأحواض نباتية.

ذ- دراسة ارتفاعات المباني بصورة تحقق خط سماء متجانس ، وخاصة في المنطقة التي تقع بعد السوق التجاري الأثري.

ر- العمل على استثمار بعض الفراغات المتهدمة ، وتحويلها إلى ساحات خضراء .

ز- تحويل تقاطعات مسارات النسيج التقليدي إلى نقاط التقاء تحقق إمكانية التواصل الاجتماعي ، وتزويدها بعناصر الفرش العمراني المناسبة.

س- إزالة التعديلات المشوهة بصرياً من غرف مخالفة وتعديلات أصحاب المحلات التجارية.

■ **اقتراحات الارتقاء بالبنى الاجتماعية** بالاعتماد على ترتيب أولويات أهداف استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية ، يتم تحديد سياسات الاستراتيجية كما يلي :

### جدول رقم 3-1-11

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات		
★	8	9	المشاركة السكانية	1
◆	6	8	الاحتياجات التعليمية	2
◆	6	8	الاحتياجات الترفيهية	3
◆	5	6	الاحتياجات الصحية	4

أ- تطوير البنى الاجتماعية للبلدة القديمة من خلال نشر برامج توعية صحية لخفض الكثافة السكانية المرتفعة.

ب- تأمين فرص العمل للسكان المقيمين ، وذلك لتحسين وضعهم المعيشي.

ت- مساعدة السكان على ترميم وتأهيل بيوتهم الأثرية ، وجعلها ملائمة لهم ومواكبة للتطورات الحديثة.

ث- تأمين مدرسة ابتدائية قريبة من البلدة القديمة.

ج- تأمين متطلبات السكان الخدمية اليومية الحديثة.

ح- تأهيل بعض المباني المهجورة وذات حالة فيزيائية متوسطة ، وإعادة توظيفها كمقاهي تراثية تساعد في تحسين الوضع المادي للسكان.

■ اقتراحات الارتقاء بالبنى الاقتصادية: العمل على تأمين موارد محلية لتمويل استراتيجية الارتقاء من خلال:

### جدول رقم 3-1-12

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاقتصادية	
★	8	9	توفر مصادر التمويل	1
★	8	7	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	2
★	8	6	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	3
★	7	8	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	4

- أ- تأهيل المنازل الموجودة ضمن القلعة ، وذلك كمتحف أثري وكافتيريا وبيت تراثي.
- ب- إحياء الحرف التقليدية التي اشتهرت بها البلدة القديمة (حياكة ، صناعة السجاد ، قش) ، وتوزيعها في السوق التجاري الأثري.
- ت- ترميم الجامع الأثري وإعادة تأهيله ، وذلك بإزالة الإضافات على جدرانه الخارجية ، وترميم مئذنته الأثرية.
- ث- ترميم مبنى القصر القديم والإسطلب المجاور له ، وإعادة استخدامه كنزل سياحي أثري بعد تأهيله إنشائياً ووظيفياً.
- ج- مبنى الخان الأثري: تخصيصه كمبنى يضم فعاليات ثقافية (معرض كتاب ، نحت، تصوير ، رسم ، محاضرات علمية وتنقيفية) ، من أجل تأكيد البعد الثقافي ضمن البلدة القديمة ، وذلك بعد إعادة تأهيله إنشائياً وترميمه بطريقة مناسبة.
- ح- تفعيل الحمام الأثري في البلدة.

### 1-3 الفصل الثاني

#### بلدة جبلة القديمة

- 1-2-3 وصف عام لبلدة جبلة القديمة
- 2-2-3 الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة جبلة القديمة
- 3-2-3 تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة جبلة القديمة
- 4-2-3 الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في جبلة
- 5-2-3 أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي
- 6-2-3 المقترحات

## 1-2-3 وصف عام لبلدة جبلة القديمة

تعتبر مدينة جبلة من أقدم المدن على الساحل السوري ، وقد أكسبها وجودها على شاطئ البحر الأبيض المتوسط موقعاً متميزاً (الشكل رقم 1-2-3) .



الشكل رقم 1-2-3  
مدينة جبلة

تحتوي مدينة جبلة على ميزتين طبيعيتين ، أولهما وجود مرفأ فينيقي أثري ، وثانيهما وجود الكورنيش البحري المتميز بطبيعته الصخرية ، حيث يرتفع عن مستوى البحر من 10 - 15 م<sup>1</sup> (الشكل رقم 2-2-3).

## 2-2-3 الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة جبلة القديمة

## ■ المزايا الطبيعية للبلدة

تبلغ مساحة البلدة القديمة في جبلة حوالي 16 هكتاراً ، وتشكل 3.5-4 % من كامل مساحة المدينة ، وتشكل البلدة القديمة بتوضعها على شاطئ البحر واجهة بحرية مميزة للمدينة ككل بالإضافة إلى:

- وجود المرفأ الفينيقي وهو مرفأ طبيعي يتألف من مدخل رئيس، وحوض داخلي نصف دائري.
- الكورنيش البحري الممتد على طول البلدة القديمة<sup>2</sup> (الشكل رقم 3-2-3). وتشتمل البلدة القديمة في جبلة على منطقتين عقاريتين هما: الصليب والجامع تضمان المعالم المميزة التالية:
- البيوت القديمة: (بيت علي أديب ، دار المحكمة القديمة ، بيت الحصن العتيق) حي الصليب، (بيت كردية) حي الجامع.
- الأسواق القديمة: لا يزال السوق يخدم السكان الأصليين والقادمين من المناطق الريفية المجاورة بالخدمات اليومية والدورية ، ويضم أسواقاً تخصصية أهمها: سوق البيض ، سوق الخياطين ، سوق الصاغة ، السوق المغطى.
- مبنى السرايا: يعود للعهد العثماني المتأخر ، وقد شغل وظائف عديدة عبر التاريخ ، حالياً دائرة آثار جبلة.
- المدافن: تتوضع الأضرحة والمدافن الرومانية على طول الشاطئ الصخري.
- الخانات والجموع: جامع المنصوري ، جامع استنبولي ( إسلام بولي) ، قبة العمري ، خان بيت عامر.
- حمام المنصوري (التصاوير).
- الأزقة والسيباطات: زقاق المفتي ( الغلاونجي) ، زقاق البحر ، وتعلوهما سيباطات متعددة (الشكل رقم 4-2-3).

www.jableh.syriamart.net 1

برنامج التنمية العمرانية المستدامة في سورية GTZ، تقرير مدينة جبلة ،تقرير التقييم الأولي، 10 تشرين الثاني 2008 .

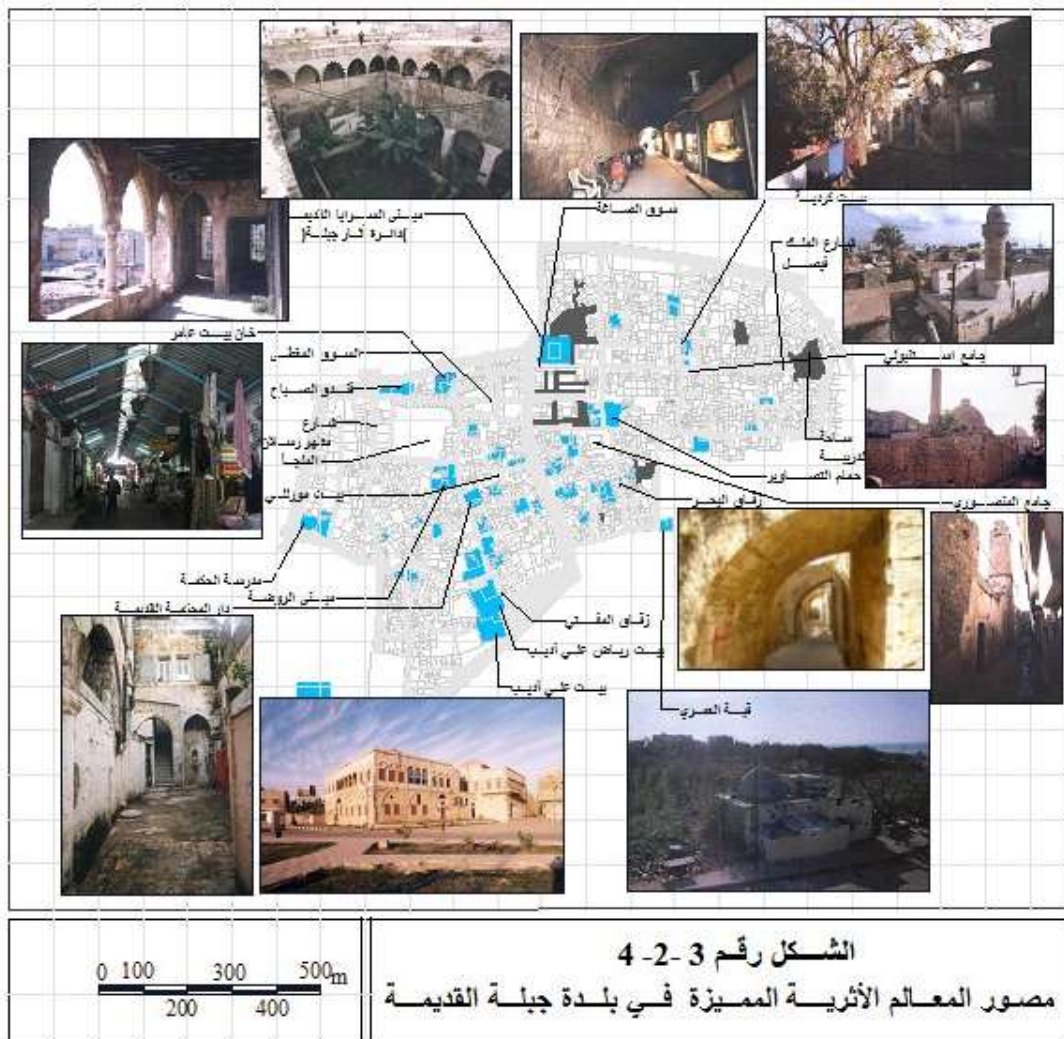
www.jableh.syriamart.net 2





الشكل رقم 3-2-3  
منظر جوي بين بلدة جبلة القديمة

الشكل رقم 2-2-3  
يوضح بلدة جبلة القديمة



#### جمع وتحديث المعلومات

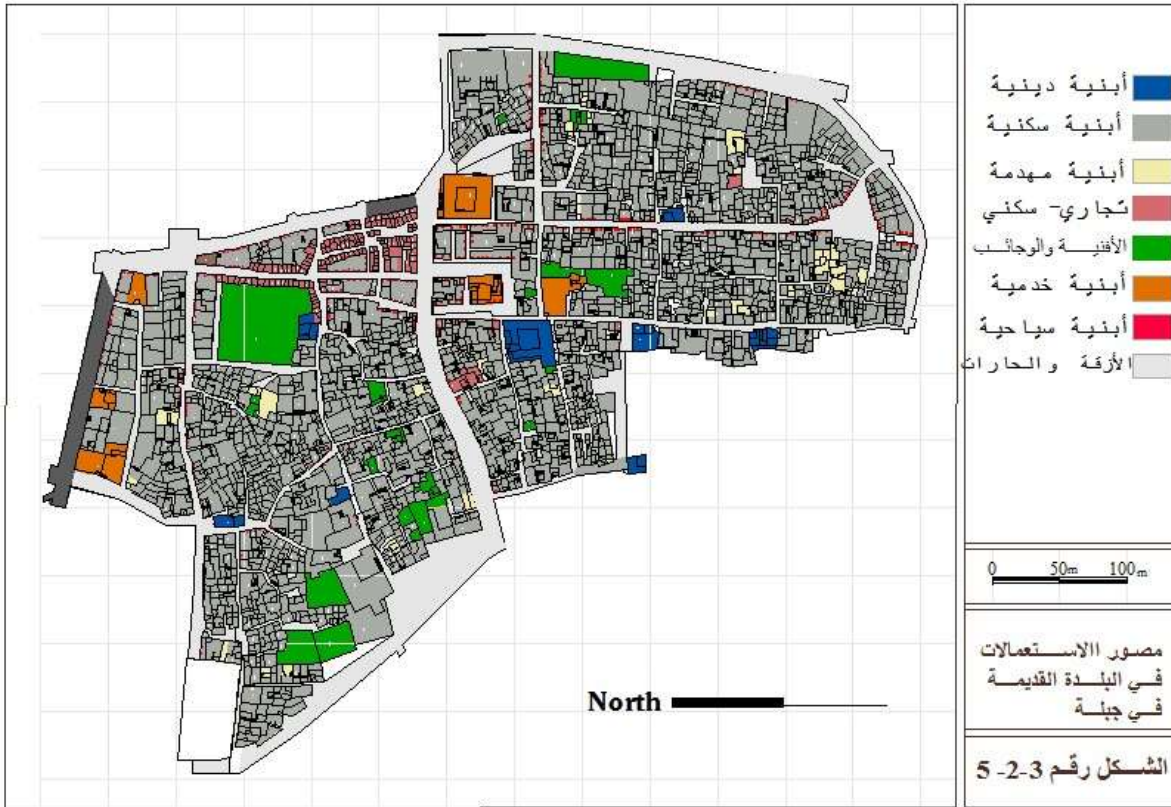
- أ- الاعتماد على مخططات الرفع العمراني والمعماري في دائرة آثار جبلة عام 2002.
- ب- توثيق الوضع الراهن: من خلال توثيق الوضع الراهن السابق من قبل الباحثة عام 2008-2009.

ت- جمع المعلومات السكانية والعمرانية والخدمات العامة ، عن طريق القيام بتوثيق الدراسات الخاصة للسكان المقيمين في البلدة القديمة وفقاً للنموذج 1 والنموذج 2<sup>1</sup>.

▪ **الوضع الفيزيائي لبلدة جبلة القديمة**

أ- استعمالات الأبنية:

يتبين من (الشكل رقم 5-2-3) أن غالبية المباني في البلدة القديمة ذات استعمالات سكنية ، بالإضافة إلى الأبنية الدينية والخدمات ، مثل المصنعة وبعض الخدمات التجارية التي تتوزع في السوق المغطى ، وتتوزع على طول الشارع



الشكل رقم 7-2-3

شارع علي القاسم وظهور ارتفاعات جديدة وتغيير في الطابق الأرضي



الشكل رقم 6-2-3

تحول الطابق الأرضي من سكني إلى تجاري في الشوارع المحيطة بالبلدة القديمة

1 ملحق (1) صفحة 181 ، ملحق (2) صفحة 181.

الذي يخترق البلدة في منتصفها (شارع علي القاسم1) ، وتزداد هذه الخدمات التجارية على محاور الشوارع الرئيسية المحيطة ( الشكلين رقم 6-2-3 و 7-2-3).

#### الحالة الفيزيائية:

يتبين من (الشكل رقم 8-2-3) أن غالبية المباني تعتمد على مواد بناء قديمة في الطابق الأرضي والأول ، بينما يقل البناء بالمواد التقليدية في الطابق الثاني ، ويكاد يكون معدوماً في الطابق الثالث ، وتكون هذه الطوابق ذات حالة فيزيائية جيدة ،ومن مواد بناء وإكساء حديثة ( الشكلين رقم 9-2-3 و 10-2-3).



الشكل رقم 10-2-3

الطوابق الأرضية والأول ذات حالة فيزيائية مغايرة للطوابق الثانية



الشكل رقم 9-2-3

غالبية البناء في الطابق الأرضي بمواد تقليدية ومغايرة للطوابق الأخرى

1 كان شارع علي القاسم مجرد رزاق من أزقة المدينة ، ولكن تمت توسعته بقص البيوت المطلة عليه شمالاً وجنوباً في أواخر الثمانينيات ليقسم المدينة إلى منطقتين منفصلتين هما الصليب والجامع.

## ب- ارتفاعات الأبنية:

يلاحظ من (الشكل رقم 11-2-3) أن غالبية الارتفاعات ضمن بلدة جبلة القديمة من طابق واحد أو طابقين، وتزداد أعداد الأبنية ذات ثلاثة أو أربعة طوابق، وتتركز هذه الارتفاعات على المحور التجاري في شارع علي القاسم أو على الشوارع الرئيسة المحيطة بالبلدة القديمة (الشكلين رقم 12-2-3 و 13-2-3).



الشكل رقم 13-2-3

يغلب ارتفاع طابقين على معظم المباني الأثرية في البلدة القديمة في جبلة



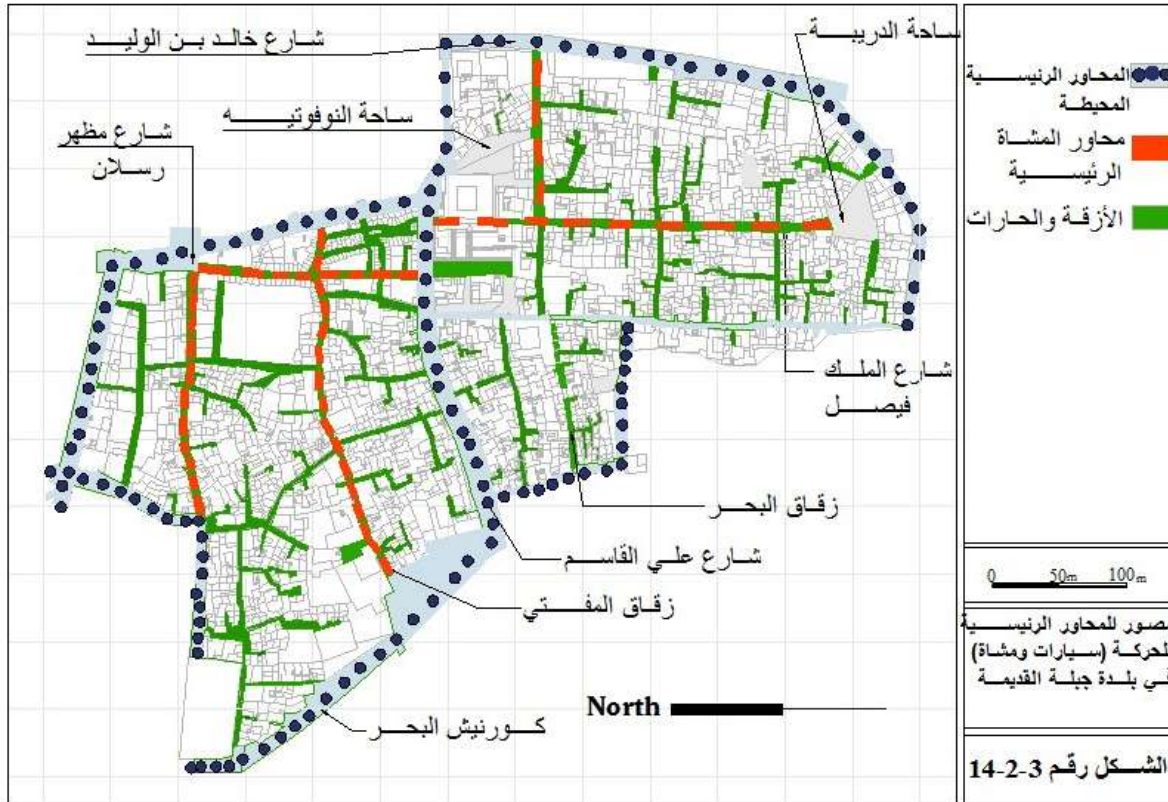
الشكل رقم 12-2-3

زيادة في الارتفاعات والاستعمال التجاري في الشوارع المحيطة بالبلدة القديمة

## ت-الطرق:

تحتوي بلدة جبلة القديمة على عدد من الأزقة المميزة ، أما أغلب الطرق فهي حديثة إسفلتية ، وذلك نتيجة تنفيذها من قبل مجلس المدينة وبأبعاد متفاوتة غير متناسبة مع ارتفاعات الأبنية المحيطة. ويمكن تصنيفها طبقاً لخطوط الحركة الرابطة بين البلدة القديمة وبقية المحاور ، كما يلي:

- المحور العلوي الرئيس: يربط البلدة القديمة مع المدينة من الجهة الشرقية.
- المحور الغربي: المتمثل بالكورنيش البحري الذي يحد البلدة من الجهة الغربية.
- المحور الثانوي: يصل بين المحورين السابقين ، ويخترق البلدة بالكامل من الشرق إلى الغرب - شارع علي القاسم- ويقسم البلدة إلى حي الجامع وحي الصليب (الشكل رقم 3-2-14).

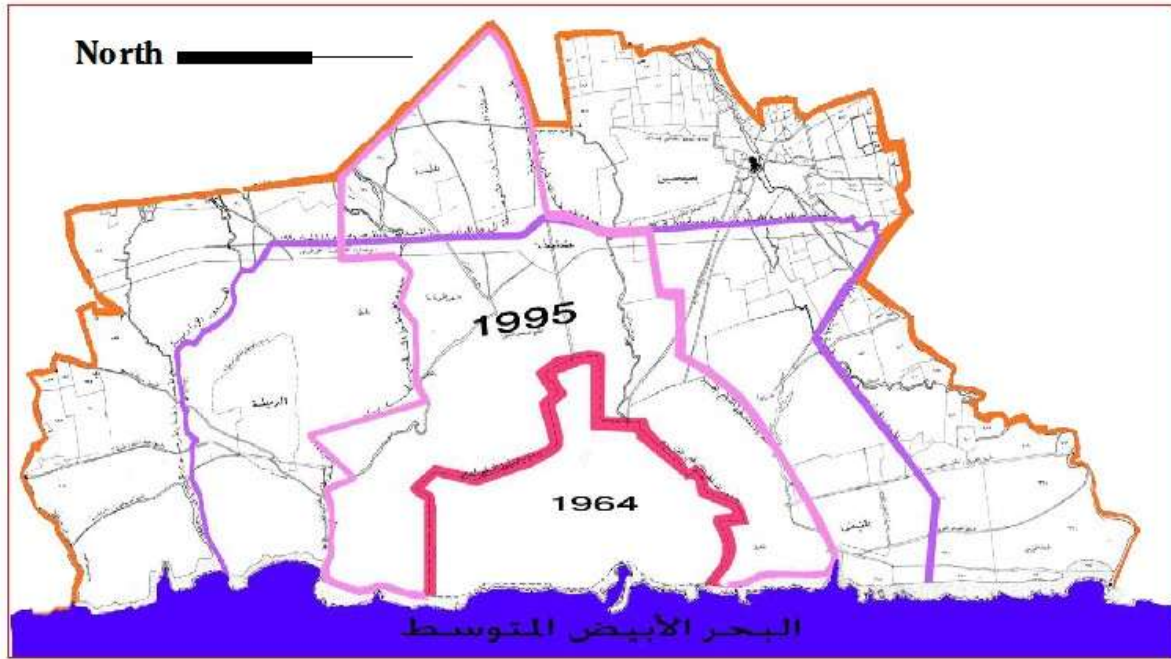


## 3-2-3 تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة جبلة القديمة

### أ- المخططات التنظيمية المصدقة في بلدة جبلة القديمة

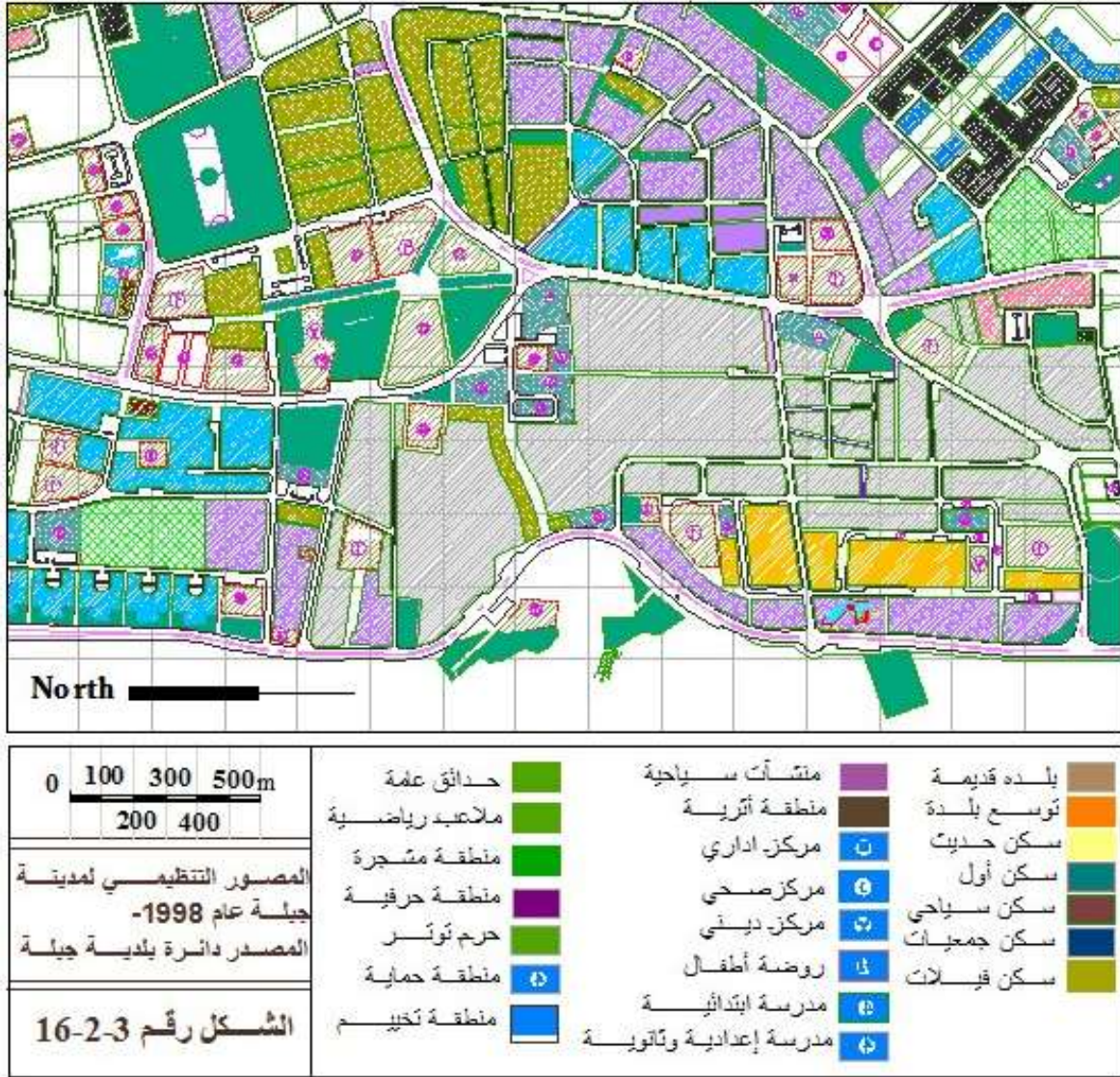
- تم وضع المخططات العقارية لأول مرة للبلدة القديمة في عهد الانتداب الفرنسي عام 1936 م.
- تم اعتماد المصورات المساحية (الكادستود) الموضوعة ضمن العامين 1937- 1941م أساساً في تحديد وتخطيط وجائب البناء ، وحقوق الارتفاق وحدود الفسحة السماوية في البلدة القديمة.
- تم تصديق دراسة التوسع الشاقولي عام 1978 م ، ولم تستثن البلدة القديمة منها ، مما أدى الى السماح بأبنية ضمن البلدة القديمة وعلى محيطها ترتفع إلى أكثر من خمسة طوابق على المحاور الرئيسة.

- تم إدخال نظام عمراي جديد عام 1983م ، ويعتمد على نظام عامل الاستثمار الذي يقضي بالسماح ببناء يصل عدد الطوابق فيه إلى 8-9 طوابق.
- صدر المخطط التنظيمي الجديد عام 1995م الذي اقترح تنظيم ساحة مركز المدينة ملاصقة للمسرح الأثري ، واقتطاع قسم من الأسواق القديمة.
- أقرت وزارة الثقافة بالقرار رقم 125/أ تاريخ 1998/1/23م البلدة القديمة في جبلة بلدة تراثية ، وأوقفت جميع أعمال البناء بالبلدة القديمة ، وكذلك أنظمة البناء فيها، واعتمدت مسودة مشروع نظام ضابطة ، وحتى تاريخه لم يصدق أي نظام خاص بها.



التوسع في المصور التنظيمي لمدينة جبلة

الشكل رقم 3-2-15



### الاستنتاجات

- أثر تغيير المخطط التنظيمي وبطريقة عشوائية على الوضع الراهن للبلدة القديمة كمايلي:
- تم زيادة عرض شارع الشهيد علي القاسم من 5 أمتار إلى 14 متراً ، مما أدى إلى فقدان مساحة 2688 م<sup>2</sup> على جانبي الشارع.
  - تم تغيير الصفة التنظيمية على جانبي الشارع من بلدة قديمة بارتفاع طابقين على الأكثر إلى سكن -تجارة ، وبارتفاع ثلاثة طوابق ، مع نسبة بناء للطابق الأرضي 100% من مساحة العقار.
  - تم زيادة عرض شارع الملك فيصل من 6 أمتار إلى 8 أمتار ، مما أدى إلى فقدان مساحة 3736 م<sup>2</sup> .
  - تغيير الصفة التنظيمية على جانبي الشارع من بلدة قديمة بارتفاع طابقين على الأكثر إلى سكن ثانٍ .
  - سيؤدي تغيير عرض الشارع جانب المدرج الروماني إلى اقتطاع مساحة كبيرة من السوق القديم والخانات الموجودة ضمنه.

### 4-2-3 الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في جبلة

#### ■ معطيات الارتقاء في بلدة جبلة القديمة

أ- معطيات مادية: تشتمل على:

■ ظروف الموقع: تبلغ مساحة البلدة القديمة حوالي 16 هكتاراً ، وتشكل حوالي 3,5-4 % من كامل مساحة المدينة ، وهي على تماس مع العمران الحديث بمسافة 1400 م وطول واجهة بحرية 450 م ، أما عمق البلدة القديمة باتجاه شرق/غرب فهو 350 م تقريباً.

■ عناصر المناخ: يتصف مناخ مدينة جبلة بالاعتدال صيفاً وشتاءً.

■ تقسم الرياح السائدة إلى قسمين<sup>1</sup>:

- رياح غربية أو جنوبية غربية ، مصدرها الأساسي البحر الأبيض المتوسط ، وهي محملة بالأمطار الغزيرة شتاءً ، في حين تكون هادئة ورطبة في الصيف.

- رياح شرقية - شمالية شرقية باردة شديدة السرعة قادمة من المرتفعات الجبلية.

■ معطيات بشرية: تتمثل في:

■ تطور حجم السكان: يبلغ عدد سكان مدينة جبلة 68000 نسمة- وذلك تبعاً لشعبة نفوس جبلة<sup>2</sup> - بينما

عدد سكان جبلة الفعلي 160000 نسمة، أما في البلدة القديمة فيبلغ تعداد السكان حوالي 13500 نسمة<sup>3</sup>.

■ الكثافة السكانية في البلدة القديمة: تبلغ الكثافة في البلدة القديمة:  $16 \div 13500 = 843.75$  نسمة/هكتار.

الكثافة خارج حدود البلدة القديمة  $160000 \div 520 = 307.69$  نسمة/ هكتار ، مما يدل على ارتفاع في الكثافة السكانية داخل البلدة القديمة مقارنة مع الكثافة خارجها.

#### ■ إمكانات الارتقاء في بلدة جبلة القديمة

أ- من الناحية العمرانية

■ تعتبر بلدة جبلة القديمة بلدة حيوية بما تحتويه من مقومات ووظائف متعددة ، من تجارية ضمن السوق الرئيس القديم ، بالإضافة إلى الأسواق التخصصية كسوق الجلود وسوق الحدادين وسوق الحبوب ، وعناصر أخرى كالحانات ، جامع المنصوري ، وحمام المنصوري ، مبنى السرايا ، المصينة والفندق والمباني الأثرية كقصر علي أديب ومنزل المفتي.

■ وجود طرقات رئيسة حول البلدة القديمة تربطها بالمحيط العمراني بالإضافة إلى شبكة متدرجة من المسارات تربط أحياء البلدة ببعضها من جهة ثانية.

<sup>1</sup> "A potential new case study for the network in the Syrian Arab Republic" by Hawazen ESBER UNESCO 2002, [http://www.unesco.org/most/csi\\_jableh.htm](http://www.unesco.org/most/csi_jableh.htm)

<sup>2</sup> تعتمد على الإحصاء في عام 2004م.

<sup>3</sup> الرفع العمراني من قبل الباحثة عامي 2008-2009 .



■ بالاعتماد على مخططات الرفع العمراني والمعماري لبلدة جبلة القديمة يلاحظ أنه يمكن الاستفادة من المباني المتهدمة والمهملة ، أو ترميم قسم من هذه المباني للاستفادة منها سكنياً ضمن نسيج البلدة القديم ، وتخفيف الضغط السكاني ضمن البلدة.

■ توجد بعض المناطق التي يمكن بها زيادة التوسع العمراني الشاقولي بزيادة عدد الطوابق طابق واحد فقط ، وفي أماكن محددة ، وذلك لضمان ملاءمتها للنسيج العمراني القديم للبلدة القديمة في جبلة.

ب- من الناحية الاجتماعية

■ وجود حياة اجتماعية فعالة ضمن البلدة القديمة.

■ ضرورة استثمار الإمكانيات المتوفرة في البلدة القديمة ، وذلك لحمايتها والارتقاء بوظيفتها الأساسية والاستفادة منها اجتماعياً واقتصادياً.

ت- من الناحية الاقتصادية

■ إمكانية استثمار بعض الموارد الاقتصادية مثل تأهيل السرايا وبعض البيوت الأثرية المميزة ، بحيث يقام عليها بعض الأنشطة الاقتصادية.

### ■ مشكلات الارتقاء في بلدة جبلة القديمة

أ- من الناحية الإقليمية

■ تشكل الطرق المحيطة بالبلدة من جميع الجهات محدداتاً قوياً لعملية الامتداد المستقبلي في البلدة القديمة.

ب- من الناحية الطبيعية

■ يعتبر وجود البحر من الجهة الغربية محدداتاً قوياً بالنسبة لتوسع البلدة القديمة.

■ تعتبر المناطق الخضراء في المخطط التنظيمي عام 1992 من الجهة الجنوبية محدداتاً طبيعياً قوياً.

ت- من الناحية العمرانية

■ تحتوي البلدة القديمة في جبلة على إمكانيات عدة هامة ومبانٍ ذات قيمة أثرية ، مثل مبنى السرايا الذي لازال يضم فرعاً للمؤسسة الاجتماعية العسكرية وسجناً مدينياً في الطابق الأرضي ، وحمام التصاوير غير المفعل ، بالإضافة إلى الخانات المهملة.

■ تشويه النسيج العمراني نتيجة تنفيذ بعض الشوارع الحديثة ، وظهور الأبنية الحديثة الغربية عن النسيج من حيث المقياس وتشكيل الواجهات ومواد البناء والإكساء كما في سوق الصاغة.

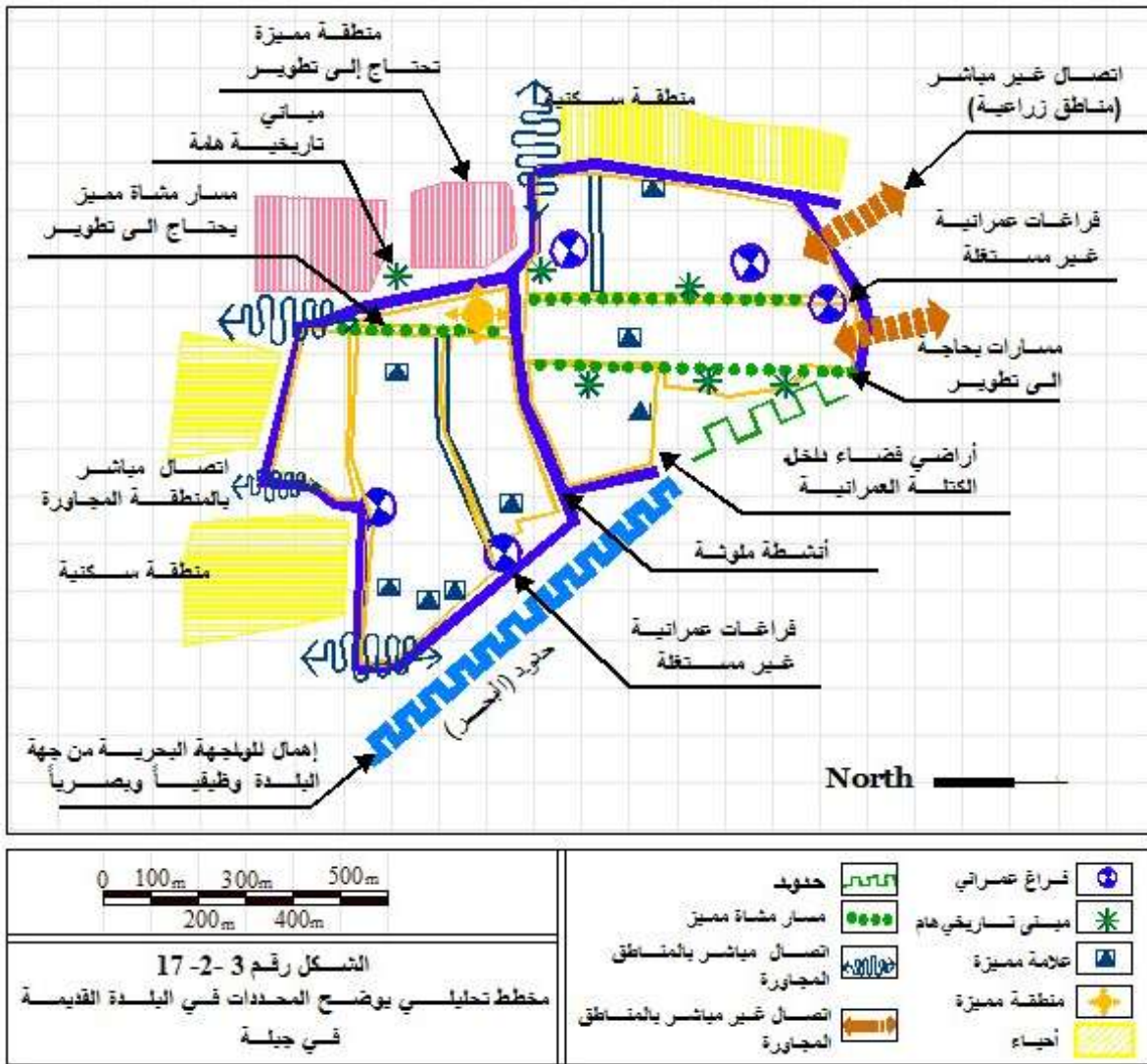
■ المخطط التنظيمي الجديد لم يراع الخصوصية التاريخية والأثرية للمدينة القديمة وخاصة في المنطقة المحيطة بالمدراج الروماني ، وذلك عندما صدّق المخطط التنظيمي الجديد عام 1995م ساحة مركز المدينة ملاصقة للمدرج الأثري واقتطع قسماً من الأسواق القديمة.

■ تم زيادة عرض شارع علي قاسم من 5 أمتار إلى 14 متر ، وتغيير الصفة التنظيمية من بلدة قديمة بارتفاع طابقين إلى سكني -تجاري بارتفاع ثلاثة طوابق وعلى كامل العقار.

■ تم زيادة عرض شارع الملك فيصل من 6 أمتار إلى 8 أمتار ، وتغيير صفته التنظيمية من بلدة قديمة إلى سكن ثنائي أي بارتفاع طابقين ونسبة بناء 50% من العقار.

- إهمال الواجهة البحرية للبلدة القديمة ، وكثرة المخالفات عليها.
  - ظهور مجموعة من المناطق المهملة الفارغة ، وذلك نتيجة هدم المباني ذات الحالة الفيزيائية السيئة ، مثل بيت كردية وخان شعيب الذي تم بناء مجمع تجاري مكانه يخالف طابع البلدة القديمة ، والمنطقة المجاورة لحمام التصاوير شرقاً ، والمنطقة المطللة على شارع علي القاسم .
  - تبدل الطابع المعماري العام لواجهات المحلات ضمن شريحة السوق القديم ، وذلك عند استخدام عناصر غريبة عن الملامح المعمارية التراثية.
  - عدم مراعاة المنطقة المجاورة للبلدة القديمة كمنطقة انتقالية عندما تم إدخال نظام عامل الاستثمار مما سمح بنظام بناء يصل عدد الطوابق فيه إلى 8 و 9 طوابق.
  - تتعارض بعض الاستعمالات مع القيمة التاريخية للنسيج العمراني في البلدة القديمة ، حيث تتداخل الاستعمالات غير المناسبة مثل الورش والمخازن والمستودعات التي تسبب تلوثاً بيئياً سمعياً وبصرياً ، وتحويل شارع علي القاسم إلى سوق أسماك.
  - استخدام أحد المباني القديمة في زقاق المفتي في صناعة السكر ، وبيت أثري في زقاق النعنع في صناعة الصابون.
  - استخدام بعض المباني الأثرية في وظائف تتناقض سلباً مع وظيفتها الأساسية أو طبيعتها ، كمبنى السرايا الذي يستخدم كسجن.
  - التلوث الهوائي الناجم عن الكثافة المرورية للسيارات ضمن البلدة القديمة ، وغياب التخطيط المروري فيها.
  - الاختلاف والتباين في إرتفاعات المباني المتجاورة ، والذي يبدو من تجاور مبانٍ قديمة من طابق واحد مع مبان حديثة بأربعة طوابق ، مما يؤدي بدوره إلى ضعف الناحية البصرية نتيجة عدم تجانس خط السماء ، وهذا يتطلب ضرورة وجود معيار ثابت يحقق التجانس المطلوب.
  - الاضطراب في التشكيل المعماري وضياع خاصية التجانس في الصورة العامة وتداخل الوظائف غير الملائمة للفراغات ، أفقد السكان الإحساس بالتسلسل الفراغي.
- ث- من الناحية الاجتماعية
- تسبب الكثافة السكانية العالية في البلدة القديمة في جبة في العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية ، وذلك نتيجة عدم كفاية شبكة البنية التحتية لاحتياجات السكان.
  - ينتج عن الزيادة السكانية المستمرة في البلدة القديمة متطلبات اجتماعية جديدة من مساحات إضافية للسكن ، مما يؤدي إلى تغيير في شكل المسكن ومواد البناء والإكساء ماينتج عنه تشويهاً بصرياً ووظيفياً للمبنى ، ويظهر ذلك في معظم الأبنية الأثرية القديمة ومثل دار المحكمة القديمة.
  - انعدام الخدمات الاجتماعية التعليمية والصحية عامة والسياحية خاصة ضمن النسيج القديم.
  - الوضع الاقتصادي المتردي للسكان وانخفاض مستواهم العلمي والثقافي.
- ج- من الناحية الاقتصادية
- الوضع الاقتصادي المتردي للسكان وانخفاض المستوى العلمي والثقافي للسكان.
  - عدم وجود مراكز خدمات سياحية تعرف بمكانة البلدة التراثية والثقافية.

- عدم توفر القدرة المادية لدى السكان لترميم بيوتهم وتأهيلها (الشكل رقم 3-2-17).



### ■ احتياجات الارتقاء في بلدة جبلة القديمة

- أ- احتياجات مادية
- تحتاج البيئة العمرانية القديمة في بلدة جبلة القديمة إلى عمليات تجديد ، وترميم ، وإعادة توظيف على مستوى المبنى وعمليات تأهيل على المستوى العمراني بما يساهم بتحسين مستوى البلدة ، وتحقيق رفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان.
- تحتاج البلدة القديمة إلى توفير عدد من الخدمات ذات طبيعة خاصة بالبلدة القديمة ، بما يساهم في التعريف بالبلدة وتراثها وأهميتها التاريخية من مراكز خدمات سياحية وثقافية وتراثية خاصة للتعريف بمكانة بلدة جبلة القديمة ، وذلك لتلافي القصور في هذه الخدمات.

## ب- احتياجات بشرية

- إن الحاجة للفراغات والتنافس عليها في ظل الكثافة السكانية العالية والمستوى المعيشي المنخفض وقلة فرص العمل يخلق أجواء متوترة بين الساكنين، ويضعف الروابط الاجتماعية فيما بينهم، لذلك ثمة حاجة إلى تقوية الرابط الاجتماعي لسكان البلدة القديمة ببعضهم وبلدتهم.
- تحتاج البلدة إلى تخفيف الطاقة الاستيعابية ضمنها الناجم عن التزاحم على المباني والخدمات والبنية التحتية حتى لا تؤثر سلباً على المباني الأثرية أو على علاقة السكان بمنزلهم.
- يجب زيادة الوعي الثقافي لدى السكان المقيمين بأهمية بلدتهم، وذلك لضمان تعاونهم على حمايتها ونظافتها واتساق مبانيها، وتثمين الجهود المبذولة لتطويرها وإنعاشها من قبل الجهات المسؤولة في خطوة لأجل الارتقاء بالبلدة إلى الأفضل عمرانياً وتراثياً واجتماعياً.

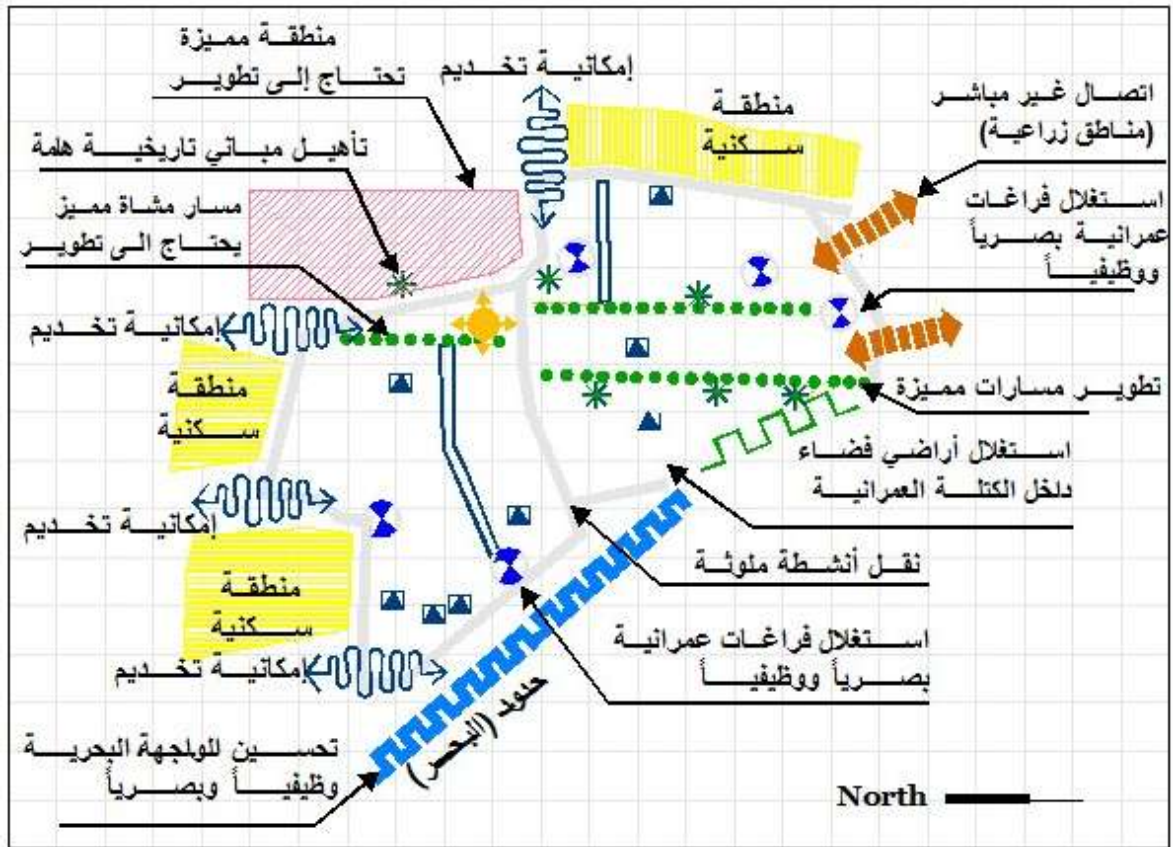
## ■ أهداف الارتقاء في بلدة جبلة القديمة

### أ- أهداف مادية

- الاستفادة من المباني الأثرية بما يخدم المبنى والسكان كمبنى السرايا.
- تحسين مستوى الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية من صرف صحي وشبكات المياه والكهرباء ، عن طريق وضع دراسة متكاملة للبنية التحتية وتنفيذها بما يساهم في رفع كفاءة البلدة القديمة وسد احتياجات السكان المقيمين في البلدة ، بصورة لاتسيء إلى النسيج العمراني فيها.
- تأمين مواقف للسيارات وخاصة في الشوارع التي تم شقها حديثاً.
- توفير عناصر ثقافية وترفيهية للبلدة القديمة ، بما يتناسب مع أهمية البلدة ودورها الوظيفي والأثري.
- تعزيز دور الأسواق التخصصية التي تتميز بها بلدة جبلة القديمة ( سوق البيض ، سوق الصاغة ، سوق الحياطين، سوق الحدادين) ، وذلك لتحسين الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية للسكان.
- تحتاج خصائص التشكيل الحضري إلى مساندة بجوانب بيئية واقتصادية ، وتساعد على إتمام دورها في رفع القيم الاجتماعية ، مثل عناصر التنسيق والصيانة والنظافة وتحديد نوعية الأنشطة الملائمة وتميزها.

### ب- أهداف بشرية

- إعادة التخطيط وفقاً للمعطيات الديموغرافية والخصائص السكانية للبلدة بما يخفف من العبء السكاني ضمنها، ويحقق مستويات راحة للساكنين.
- تحسين مستوى الخدمات الاجتماعية التي تقدمها مراكز الخدمة الاجتماعية والصحية والتعليمية والثقافية والدينية والترفيهية .
- العمل على تأمين مدرسة ابتدائية قريبة من البلدة القديمة ، ومراكز ترفيهية ودراسة أماكن توزيعها بحيث لا تؤثر في ترابط النسيج العمراني للبلدة (الشكل رقم 3-2-18).



### 5-2-3 تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في جبلة

يتم تحليل الوضع الراهن عن طريق الدراسة التحليلية من خلال الرفع العمراني والمعماري والاقتصادي والاجتماعي ، وعن طريق استمارات خاصة بالسكان توضح رغباتهم واحتياجاتهم ومشكلاتهم.

■ الدراسة التحليلية للوضع الراهن

جدول رقم 1-2-3

التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة لبلدة جبلة القديمة

أولاً: البنى العمرانية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>-إمكانية تخديم البلدة القديمة محيطياً.</li> <li>-الحالة الجيدة للنسيج العمراني التاريخي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-تضارب في الأنماط العمرانية المتواجدة وغياب الضوابط الناظمة</li> <li>-عدم تجانس خط السماء.</li> <li>-الاضطراب في التشكيل المعماري.</li> <li>- لم يراع المخطط التنظيمي الجديد الخصوصية التاريخية والأثرية للبلدة القديمة.</li> <li>-عدم اعتماد نظام بناء خاص بالمدينة القديمة.</li> <li>-عدم مراعاة المنطقة المجاورة للبلدة القديمة.</li> <li>-استمرار المخالفات ضمن حدود البلدة القديمة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ضرورة وجود معيار ثابت يحقق التجانس في خط السماء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-إعادة تخطيط البيئة العمرانية للبلدة القديمة بما يتناسب مع قيمتها الأثرية واعتماد دراسة خاصة بالارتقاء بها .</li> <li>-تأمين مواقف للسيارات.</li> <li>-تعزيز دور الأسواق التخصصية التي تتميز بها بلدة جبلة القديمة.</li> </ul>
ثانياً: البنى الاجتماعية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>-استمرار الحياة الاجتماعية ضمن البلدة القديمة في جبلة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-تؤدي الكثافة السكانية الكبيرة إلى ضعف العلاقات الاجتماعية وضعف علاقة السكان بالمباني التي يقطنوها.</li> <li>-انعدام الخدمات الاجتماعية التعليمية والصحية عامة والسياحية خاصة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-توفير فرص العمل للسكان المحليين .</li> <li>-استثمار الخبرات المحلية بالحرف التقليدية وإعادة إحيائها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-استثمار اليد العاملة ضمن سكان البلدة القديمة.</li> <li>-تنمية الأعمال اليدوية التي يشتهر بها سكان بلدة جبلة المحليين .</li> </ul>
ثالثاً: البنى الاقتصادية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفر اليد العاملة في المدينة</li> <li>-ماتزال تعمل بالحرف التقليدية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ارتفاع الكثافة السكانية .</li> <li>-تراكم مخلفات الهدم والبناء في بعض مناطق البلدة القديمة.</li> <li>-عدم توفر التمويل اللازم للقيام بأعمال الصيانة أو الترميم .</li> <li>-مجموعة مشاريع متوقفة.</li> <li>-سوء تنفيذ الصيانة الدورية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-عدم وجود مؤشرات أو معايير يمكن من خلالها توضيح مدى التجاوزات أو المخالفات التي ترتكب ضد النسيج العمراني.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-إمكانية رفع كفاءة العاملين بالإدارة المحلية ودائرة الآثار الخاصة بالبلدة القديمة في جبلة.</li> <li>-الاستفادة من المباني الأثرية بما يخدم المبنى والسكان (مبنى السرايا).</li> <li>-إيجاد برامج دعائية والتسويق السياحي</li> </ul>

## ■ الدراسة التحليلية للوضع الاجتماعي

بالاعتماد على جداول الملحق نجد مايلي:

■ استناداً إلى توثيق الوضع الديموغرافي للسكان في البلدة القديمة في جبلة ، نجد أن:

عدد السكان في البلدة القديمة 11000 نسمة

■ شمل مجتمع الدراسة على 100 شخص ، واستناداً إلى الملحق رقم 12<sup>1</sup> ، نجد أن:

### جدول رقم 2-2-3

الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في جبلة

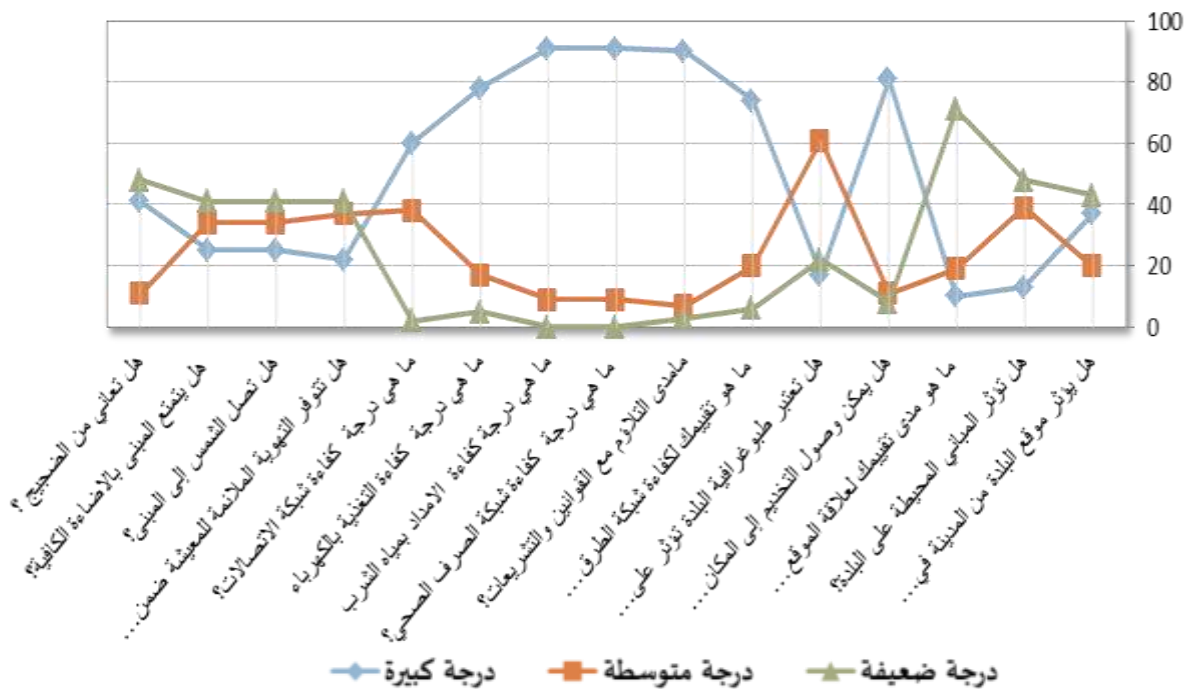
المستوى التعليمي			الجنس		عدد السكان
عامل	قيد التعليم	أمي	عدد الإناث	عدد الذكور	
			8121	5379	13500

- الرغبة في ترك المبنى
  - البيت يعاني من تشققات خطيرة وكلفة الصيانة والإصلاح غالية 60 %
  - وضع المنزل غير صحي ، ولا يمكن تحسينه 35 %
  - السكن في بيت حديث 73 %
- يرغبون في ترك البلدة
  - الاكتظاظ السكاني الكبير وضيق الطرقات 35 %
  - توفر الخدمات (روضة ، مدرسة ، مستوصف) : ضعيفة.
  - البنية التحتية 75%
- الصيانة و الإصلاحات
  - يقوم المالك بعمليات الصيانة والإصلاح بشكل دوري نادراً
  - 86 % من السكان يقومون بالإصلاحات الضرورية عند الحاجة فقط.
  - نفقات العائلة على عمليات الإصلاح و الصيانة الأخيرة:
- يؤد المالك المشاركة في إعادة إحياء منزله: 96 % من السكان ترغب في توفر مصدر تمويل خارجي للقيام بعمليات الصيانة وترميم المنزل.

تحديد درجة المشكلات في البلدة القديمة في جبلة

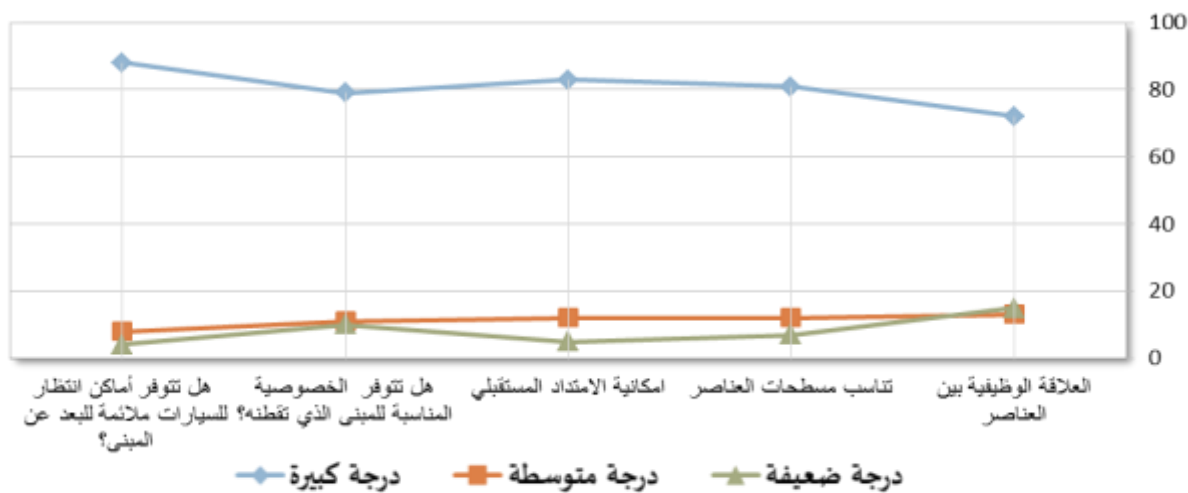
- المشكلات العمرانية

يتم تحديد درجة المشكلات العمرانية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان وفق الاستبيان في الجدول رقم 2-3 في الملحق ص 185-186 .



مخطط بياني رقم 1-2-3

تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة



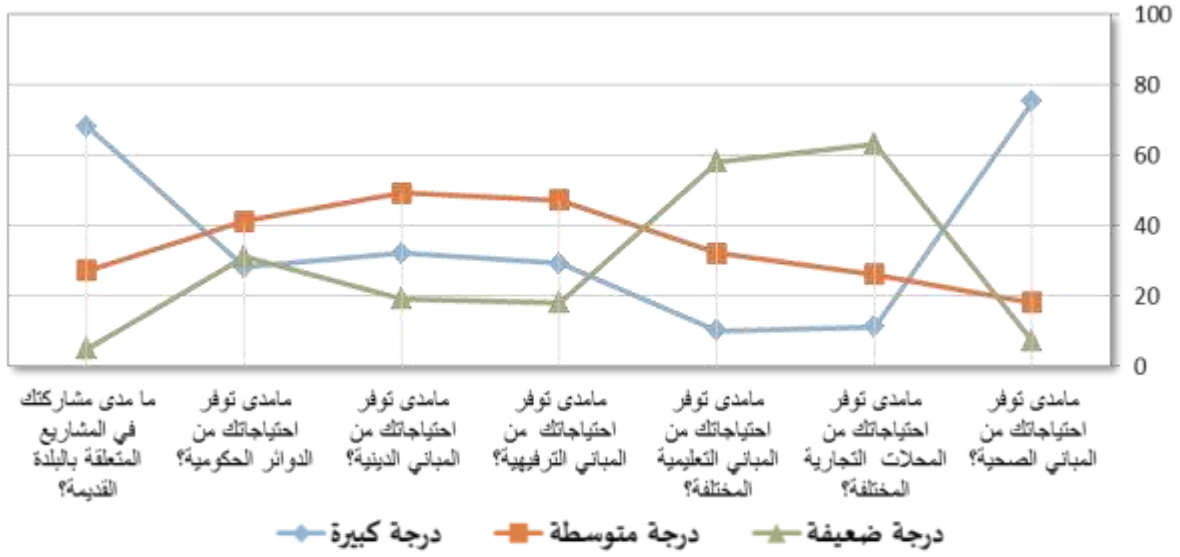
مخطط بياني رقم 2-2-3

تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة



- المشكلات الاجتماعية

يتم تحديد درجة المشكلات الاجتماعية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 4 وفق الاستبيان في الجدول رقم 4-2 في الملحق ص 191.

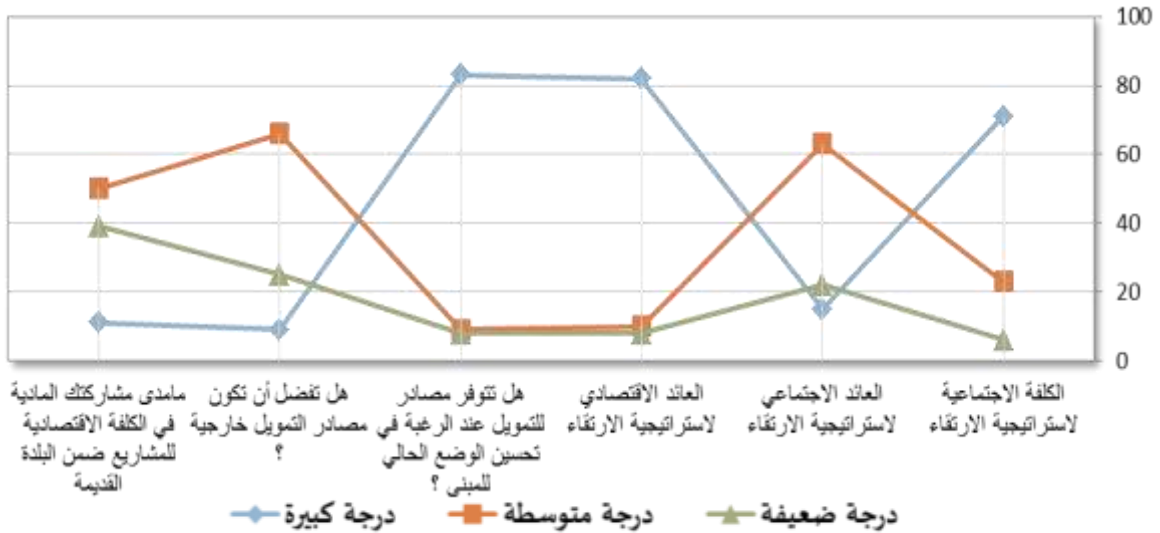


مخطط بياني رقم 3-2-3

تحديد درجة المشكلات في البنى الاجتماعية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

- المشكلات الاقتصادية

يتم تحديد درجة المشكلات الاقتصادية من خلال اعتماد النسب الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 5 وفق الاستبيان في الجدول رقم 5-1 في الملحق ص 190.



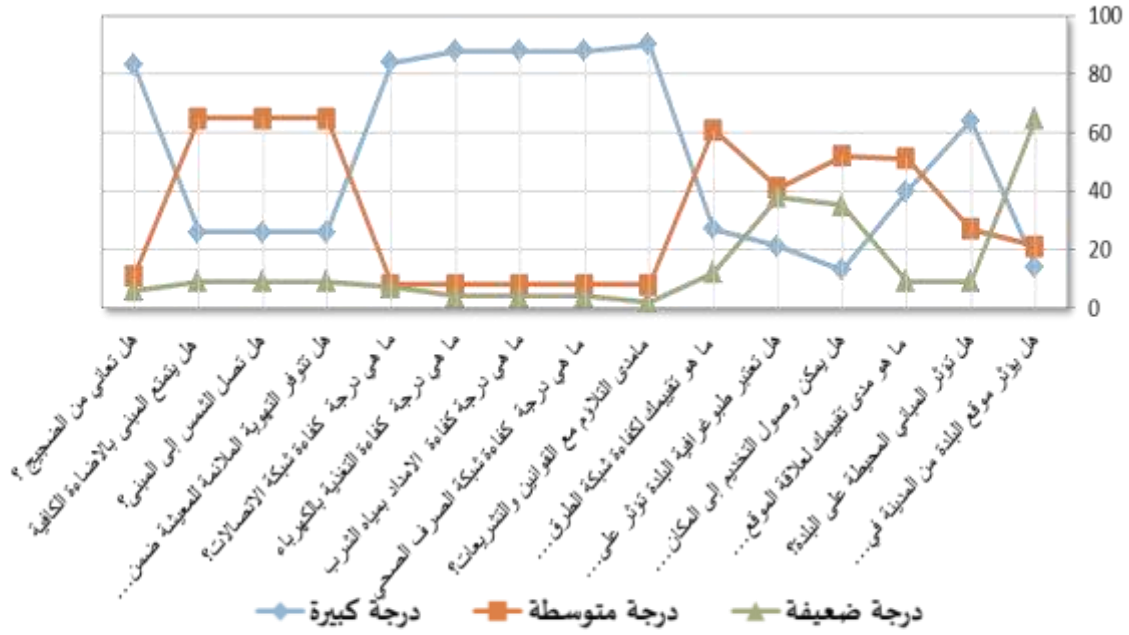
مخطط بياني رقم 4-2-3

تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

■ تحديد درجة الاحتياجات في البلدة القديمة في جبلة

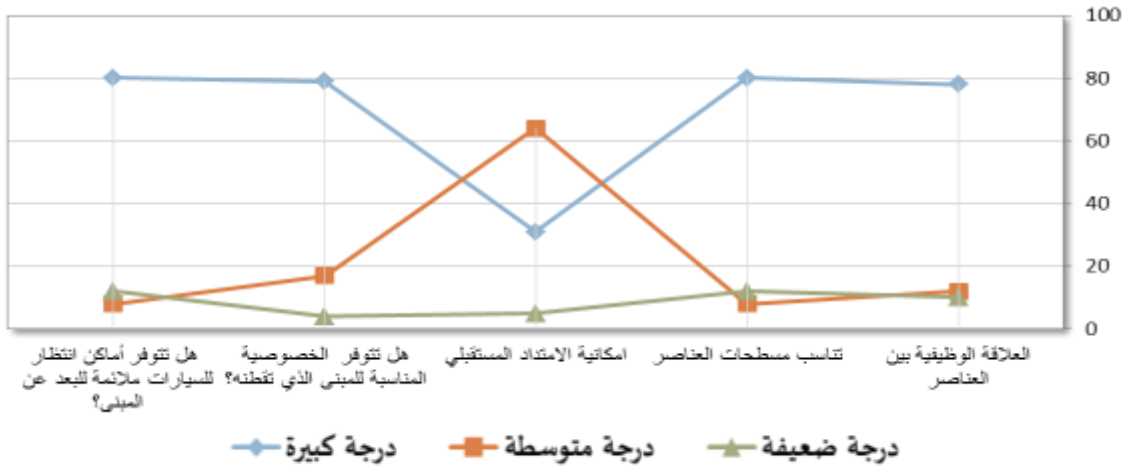
- الاحتياجات العمرانية

يتم تحديد درجتها من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان استناداً إلى الملحق رقم 3 ،  
الجدول رقم 2-3 في الملحق ص 185-186 .



مخطط بياني رقم 3-2-5

تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

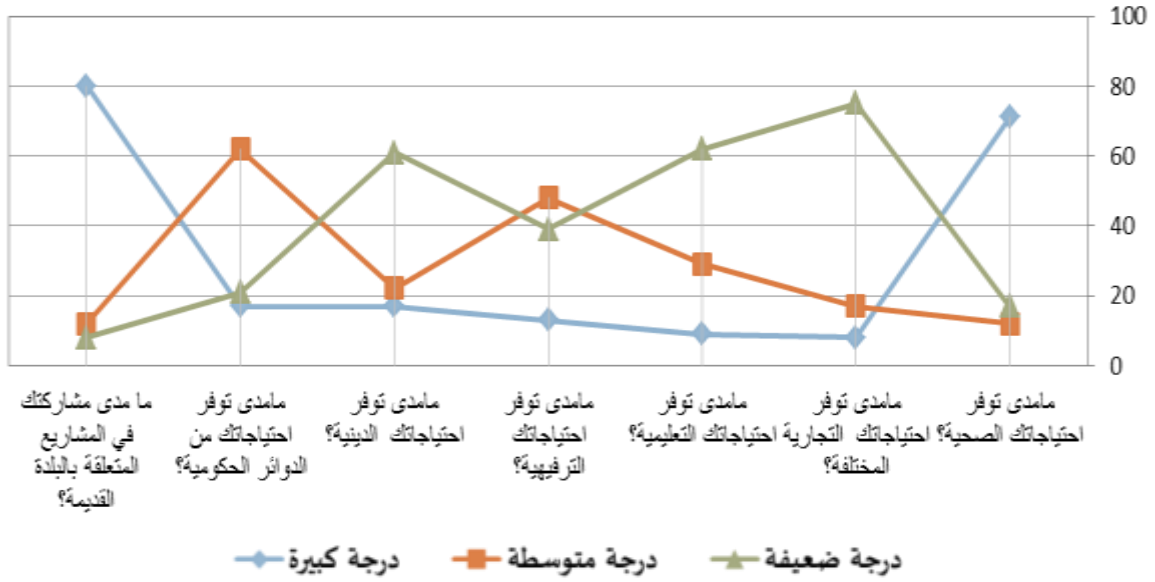


مخطط بياني رقم 3-2-6

تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

- الاحتياجات الاجتماعية

يتم تحديد درجتها من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان استناداً إلى الملحق رقم 4 ،  
الجدول رقم 2-4 في الملحق ص 191.

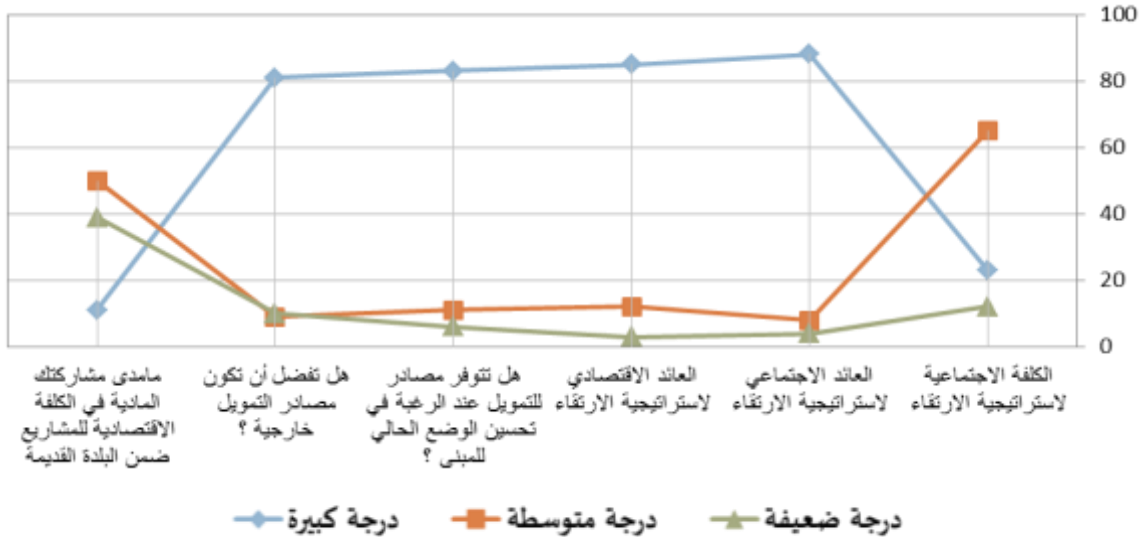


مخطط بياني رقم 7-2-3

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

- الاحتياجات الاقتصادية

يتم تحديد درجة الاحتياجات الاقتصادية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان استناداً إلى الملحق رقم 5 ، الجدول رقم 2-5 في الملحق ص 195.



مخطط بياني رقم 8-2-3

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً للسكان في بلدة جبلة القديمة

### 3-2-6 أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة جبلة القديمة

استناداً إلى الجداول السابقة التي توضح المشكلات في بلدة جبلة القديمة والاحتياجات ، والاعتماد على المسح الاجتماعي - استمارات الرفع العمراني والاجتماعي والاقتصادي في بلدة جبلة القديمة ، يمكن تحديد درجة الأولوية في حل المشكلات والاستفادة من الإمكانيات بالاعتماد على استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية ، وعلى درجة نسبة أهمية العامل كمايلي:

جدول رقم 3-2-3

درجة أهمية العامل

منعدمة	ضعيفة جداً	ضعيفة	متوسطة	كبيرة
%0	% 0 -40	% 40 -60	% 60 -80	% 80 -100
( 0 )	( 0 - 4 )	( 4 - 6 )	( 6 - 8 )	( 8 - 10 )

وتم نقوم ترتيب أولويات الأهداف كما في الجدول (رقم 3-2-7)

جدول رقم 4-2-3

ترتيب درجة أولويات الأهداف

رابعة	ثالثة	ثانية	أولى	درجة الأولوية
( 4 - 0 )	( 6 - 4 )	( 8 - 6 )	( 10 - 8 )	
◇	◈	◆	★	الرمز

#### ■ الارتقاء بالبنى العمرانية

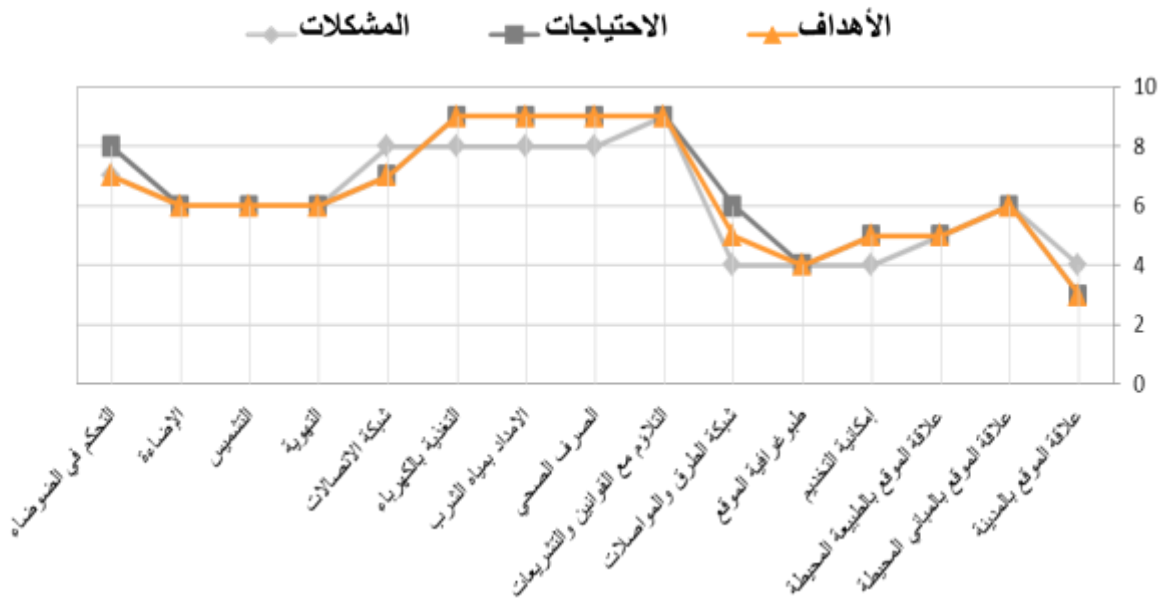
- بالاعتماد على استراتيجية الارتقاء الجزئي نجد ترتيب أولويات حل المشكلات كما يلي:
- في الاحتياجات البيئية اذا اعتمدنا بعد ترتيب الأولويات في حل المشكلات نجد أن عددها 11، وتشكل نسبة 73% من مجموع الاحتياجات البيئية.
- في الاحتياجات الوظيفية وبعد ترتيب الأولويات واحتساب عددها نجدها 4 من أصل 6 ونسبة 67%.
- بالنسبة للاحتياجات البصرية وبعد ترتيب الأولويات نجدها 3 من أصل 5 ونسبتها 60% من الاحتياجات البصرية.

جدول رقم 3-2-5

الدرجات والأولويات في البنى العمرانية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة

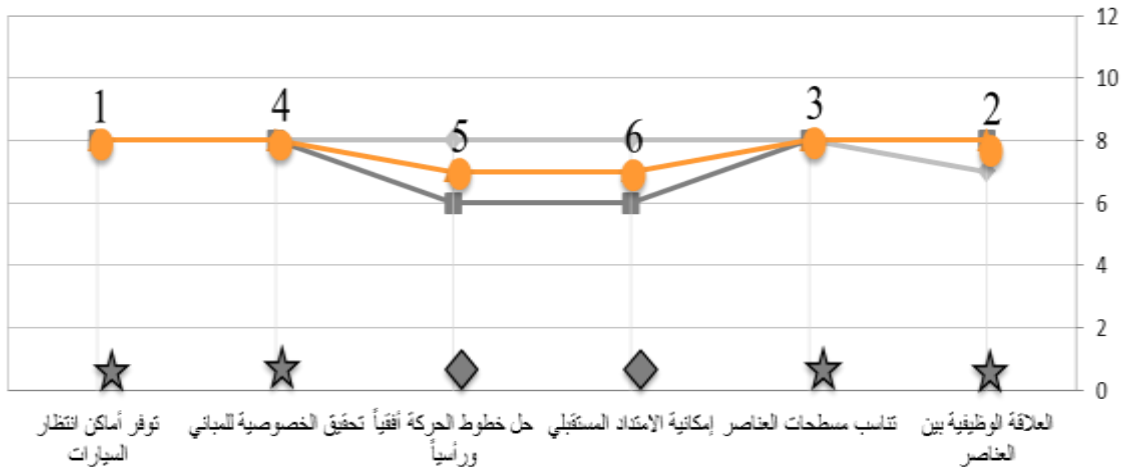
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البيئية	
◆	3	4	علاقة الموقع بالمدينة	1
★	8	8	علاقة الموقع بالمباني المحيطة	2
◇	5	5	علاقة الموقع بالطبيعة المحيطة	3
◇	4	4	إمكانية التخلّص	4
◆	4	4	طوبوغرافية الموقع	5
◆	6	4	شبكة الطرق والمواصلات	6
★	8	9	التلاؤم مع القوانين والتشريعات	7
★	8	6	الصرف الصحي	8
★	8	6	الامداد بمياه الشرب	9
◆	7	8	التغذية بالكهرباء	10
◆	7	8	شبكة الاتصالات	11
◆	6	6	التهوية	12
◆	6	6	التشميس	13
◆	6	6	الإضاءة	14
★	8	8	التحكم في الضوضاء	15
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الوظيفية	
★	8	7	العلاقة الوظيفية بين العناصر	1
★	8	8	تناسب مسطحات العناصر	2
◆	6	8	إمكانية الامتداد المستقبلي	3
◆	6	8	حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً	4
★	8	8	تحقيق الخصوصية للمباني	5
★	8	8	توفر أماكن انتظار السيارات	6
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البصرية	
◆	6	6	الاقتراب	1

★	8	8	الوحدة	2
★	7	8	الطابع والشخصية	3
◆	6	8	المقياس	4
★	8	8	الاتزان بين العناصر	5



مخطط بياني رقم 9-2-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى العمرانية ( الاحتياجات البيئية ) في بلدة جبلة القديمة



مخطط بياني رقم 10-2-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى العمرانية ( الاحتياجات الوظيفية ) في بلدة جبلة القديمة في جبلة

نتيجة: نسبة أولويات التدخل في استراتيجية الارتقاء الجزئي في البيئة العمرانية هي 75% من مجموع الاعتبارات.

## ■ الارتقاء بالبنى الاجتماعية

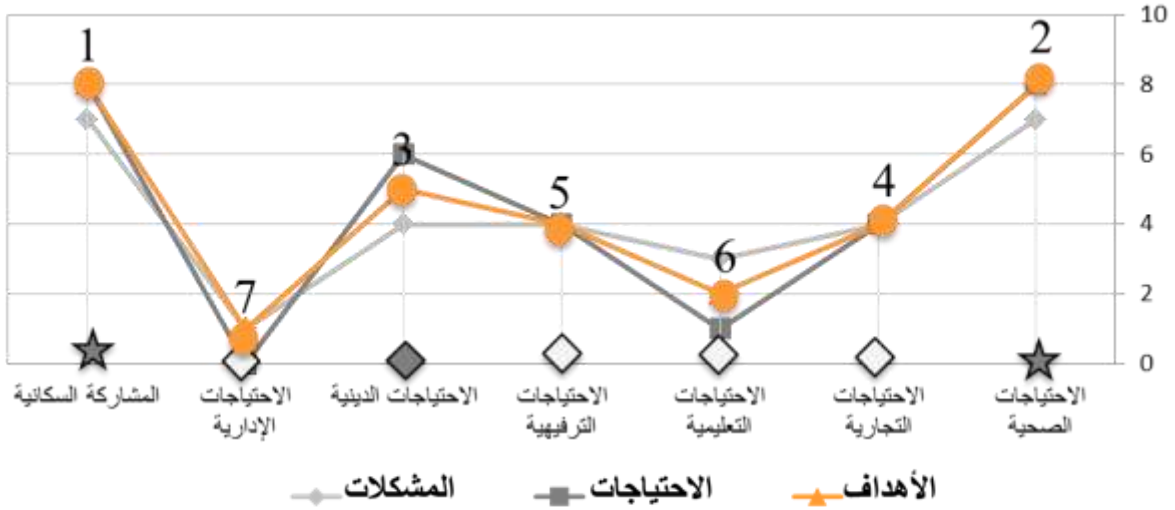
بالاعتماد على منهجية العمل السابقة يمكننا استنتاج ترتيب أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في البنى الاجتماعية كما في جدول رقم 9-2-3

جدول رقم 6-2-3

الدرجات والأولويات في البنى الاجتماعية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	
★	8	7	1 الاحتياجات الصحية
◊	4	4	2 الاحتياجات التجارية
◊	1	3	3 الاحتياجات التعليمية
◊	4	4	4 الاحتياجات الترفيهية
◆	6	4	5 الاحتياجات الدينية
◊	0	1	6 الاحتياجات الإدارية
★	9	8	7 المشاركة السكانية

- في البنى الاجتماعية وبعد ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها نجد أن 5 أهداف من أصل 7 أي بنسبة 72% من مجموع الاحتياجات.



مخطط بياني رقم 11-2-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة جبلة القديمة

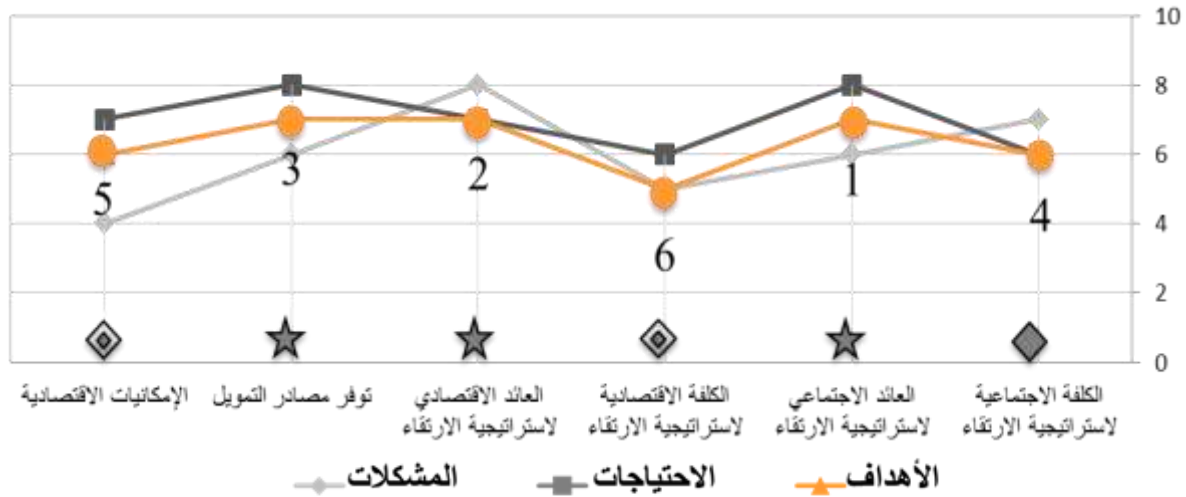
## الارتقاء بالبنى الاقتصادية

من خلال الدراسة التحليلية في بلدة جبلة القديمة نجد أن التكلفة الاجتماعية تعتبر في استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في البنى الاقتصادية ، وبعد ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها نجد أن 4 أهداف من أصل 6 أي بنسبة 67 % من مجموع الاحتياجات.

### جدول رقم 7-2-3

درجات وأولويات البنى الاقتصادية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	
◆	6	7	1 الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
★	8	6	2 العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
◇	6	5	3 الكلفة الاقتصادية لاستراتيجية الارتقاء
★	7	8	4 العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
★	8	6	5 توفر مصادر التمويل
◇	7	4	6 الإمكانيات الاقتصادية



### مخطط بياني رقم 12-2-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة جبلة القديمة



### نتيجة:

بعد الدراسة التحليلية نجد أن درجة شمولية استراتيجية الارتقاء الجزئي في البنى العمرانية والاجتماعية والاقتصادية عالية، حيث تشتمل على جميع البنى ودرجة عالية (تتراوح بين 50-75%) لكل من البنى، وذلك بالاعتماد على ترتيب الأولويات وفق المعطيات والامكانيات ، وبعد تحديد أهمية المشكلات ودرجة احتياجات كل من العوامل السابقة.

### 7-2-3 المقترحات

بعد تحديد إشكاليات وإمكانيات البلدة القديمة في جبلة ، وبالاعتماد على أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية يمكن استنتاج المقترحات للبلدة القديمة في جبلة ، فيما يلي:

■ **اقتراحات الارتقاء بالبنى العمرانية:** : بالاعتماد على ترتيب أولويات أهداف استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية يتم تحديد سياسات الاستراتيجية كما يلي:

### جدول رقم 8-2-3

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة جبلة القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البيئية	
★	9	9	التلاؤم مع القوانين والتشريعات	1
★	8	7	التحكم في الضوضاء	2
★	8	8	علاقة الموقع بالمباني المحيطة	3
★	8	6	الصرف الصحي	4
★	8	6	الامداد بمياه الشرب	5
◆	6	4	شبكة الطرق والمواصلات	6
◆	7	8	التغذية بالكهرباء	7
◆	7	8	شبكة الاتصالات	8
◇	6	6	التهوية	9
◇	6	6	التشميس	10
◇	6	6	الإضاءة	11
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الوظيفية	
★	8	8	تحقيق الخصوصية للمباني	1
★	8	8	توفر أماكن انتظار السيارات	2

★	8	8	تناسب مسطحات العناصر	3
★	8	7	العلاقة الوظيفية بين العناصر	4
◆	6	8	إمكانية الامتداد المستقبلي	5
◆	6	8	حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً	6
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البصرية	
★	8	8	الوحدة	1
★	7	8	الطابع والشخصية	2
★	8	8	الاتزان بين العناصر	3

أ- تطوير نظام ضابطة بناء البلدة القديمة بما تقتضيه المستجدات والتغيرات التي تعرّضت لها البلدة ، وبما يضمن حماية النسيج من التدهور المتواصل كمايلي :

- إجراءات صارمة على منح رخص البناء والترميم ، تتضمن اشتراطات وبنود واضحة على مواد البناء والإكساء من حيث النوعيات والألوان وأسلوب التنفيذ.
- فرض تصاميم موحدة على بعض المفردات المعمارية ، وتقديم تفاصيل لها مثل النوافذ ذات الأقواس ، والتقيد في تشكيل القوس المملوكي الذي اشتهرت به المباني الأثرية للبلدة.
- توحيد ارتفاع سقف المخازن التجارية ، وتوحيد البوابة الخارجية وفق التصميم المنفذ لبوابات المخازن التجارية مقابل المدرج الروماني.
- توحيد اللافتات والإعلانات العشوائية من ناحية الأبعاد والألوان والتصميم وطريقة التركيب وارتفاعه ، وذلك لمختلف الاستعمالات المتاحة .

ب- تطوير المنطقة الانتقالية وحل الإشكالات القائمة ضمنها ، والتي تسيء بصورة مباشرة للبلدة القديمة باعتبارها فراغاً تمهيدياً لها ، وذلك من خلال :

- إزالة التعديلات الحاحية للمعالم الأثرية الهامة ، فالمدرج الروماني تحجبه مجموعة محلات تجارية في الجهتين الشرقية والغربية.

■ إزالة الإشغالات غير الملائمة أمام حمام وجامع السلطان إبراهيم التي تحجب القيمة التاريخية والأثرية لتلك المعالم ، مثل وجود معرض سيراميك ومعمل بلوك ، مطعم ، مغسل سيارات.

ت- ضرورة ربط المدرج الروماني بالمعالم الأثرية المحيطة ، بحيث تشكل جميعاً امتداداً عمرانياً متكاملًا ، وذلك من خلال :

- إلغاء حركة السيارات التي تفصل المدرج عن النسيج العمراني التقليدي للبلدة القديمة ، وعن مبنى السرايا القديمة الذي يعبر عن الفترتين العثمانية والفرنسية للبلدة.

- تحويل حديقة السلطان إبراهيم التي تفصل المدرج الروماني عن جامع وحمّام السلطان إلى منتزه تراثي مفتوح، يربط المدرج الروماني بحمام وجامع السلطان ، ويحقق انفتاحاً بصرياً وحركياً.
- ث- تحويل المنطقة المحيطة بالمدرج الروماني (المركز التاريخي للمدينة) إلى منطقة مشاة مرصوفة لا تدخلها السيارات إلا في الضرورات القصوى ، بحيث تحيط بها مواقف سيارات نظامية مدروسة التوضع والشكل .
- ج- تزويدها المنطقة السابقة بكل عوامل الجذب السياحي وما تتطلبه من عناصر فرش عمرياني مثل أركان جلوس محمية ، مقاهي مفتوحة ، سلالات مهملات ، هواتف عمومي ، دورات مياه عمومية ، أكشاك شعبية لبيع التذكارات والمطبوعات السياحية ، أجهزة إنارة ، لوحات إعلان ودعاية ، لوحات دلالة وإرشاد ، وعناصر طبيعية من أشجار وأحواض نباتية وأزهار ومسطحات مائية ، وكذلك ضرورة رصف أرضية المنطقة المحيطة بالمدرج الروماني بعرض خمسة أمتار كمنطقة حماية .
- ح- دراسة ارتفاعات المباني بصورة تحقق خط سماء متجانس.
- خ- تطوير البنية الاجتماعية للبلدة القديمة من خلال نشر برامج توعية صحية بيئية لخفض الكثافة السكانية المرتفعة.
- د- المحافظة على المناطق الخضراء ، وتأسيس مناطق خضراء إضافية ضمن فراغات النسيج العمرانية ، وضمن الفناءات الداخلية للمباني لتحسين البيئة المحلية للبلدة القديمة ككل.
- ذ- الحفاظ على التدرج الهرمي لمسارات البلدة بين عام وشبه عام وشبه خاص ، وتأكيد ذلك من خلال نوعية الوظائف والخدمات التي يقدمها كل مستوى من تلك المسارات.
- ر- تحويل المسارات الرئيسية العامة القائمة إلى أماكن جاذبة سياحياً بتوزيع الحرف التقليدية والاستراحات الشعبية ومختلف الفعاليات الجاذبة على طولها ، وذلك ضمن تسلسل بصري سليم ومشوّق ، مما يعزز الهوية الثقافية ، ويساهم في رفع القيمة الاقتصادية للبلدة.
- ز- إجراء دراسة بصرية لواجهات مسارات البلدة القديمة بمختلف تدرجاتها بين العام وشبه العام وشبه الخاص، وتأمين تخدم ملائم لها من إنارة ، لوحات دلالة ، شروحات ، سلالات مهملات ، انسجام ألوان ونوعيات الإكساءات الخارجية للبيوت ، بنية تحتية سليمة).
- س- الاستفادة من شبكة مسارات النسيج التقليدي في ربطه مع المحيط العمراني المعاصر من الناحية الخدمية والحركية.
- ش- تحويل تقاطعات مسارات النسيج التقليدي إلى نقاط التقاء (nodes) ، تحقق إمكانية التواصل الاجتماعي ومزودة بعناصر الفرش العمراني المناسبة.
- ص- تحسين أداء الساحات من الناحية البصرية من خلال:
- إسقاط المفردات المعمارية للبلدة القديمة من نوافذ ، أقواس ، مداخل ، بروزات على واجهات المباني التي تشكل حوائط تلك الساحات.
- دراسة ألوان إكساءات حوائط الساحات بصورة تحقق انسجاماً بصرياً مع بعضها من جهة ، ومع ألوان ونوعية تبايط الأرضيات من جهة ثانية.

- إزالة التعدييات المشوهة بصرياً ، من غرف وأكشاك مخالفة ، باعة جائلين ، متسولين ، تعدييات أصحاب المحلات التجارية بمعرضاتهم وتبليط خاصة أمام محلاتهم.
- ض- تحسين أداء الساحات من الناحية الوظيفية من خلال:
  - اختيار تبليط الأرضيات والأدراج والمنحدرات بصورة تحقق انسيابية في الحركة وسهولة في الوصول.
  - توزيع وظيفي سليم للفعاليات ضمن المباني المحيطة بالساحات، بما ينسجم مع طبيعة تشكيل ودور ومقياس كل ساحة على مستوى النسيج (ساحة الدرية: ساحة سكن وتجارة خدمية متنوعة، ساحة النوفوتيه: ساحة محلات تجارية للأكسسوارات واللوازم النسائية).
  - اقتراحات على مستوى البنى الاجتماعية

#### جدول رقم 3-2-9

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة جبلة القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات		
★	9	8	المشاركة السكانية	1
★	8	7	الاحتياجات الصحية	2
◆	6	4	الاحتياجات الدينية	3
◇	4	4	الاحتياجات التجارية	4
◇	4	4	الاحتياجات الترفيهية	5

- توزيع سليم للوظائف بما يساهم في رفع الوعي الثقافي والاجتماعي بأهمية الأبنية التراثية ، من خلال:
- أ- تعديل وظيفة مبنى السرايا القديمة: إبعاد الوظائف غير الملائمة ضمنه من المنطقة السياحية ، والتي تتمثل بوجود سجن توقيف مدني في الطابق الأرضي يسيء للمبنى من الناحية الإنشائية ، ويسيء لقيمة استخدام المبنى وإمكانية الانتفاع منه كمتحف يضم آثار المدينة ومحيطها ، كذلك الأمر بالنسبة لفرع المؤسسة الاجتماعية العسكرية الذي يشغل جزءاً لا بأس به من المبنى ويلغي إمكانية التوظيف الملائم لمقره كامتداد لدائرة آثار جبلة.
  - ب- خان بيت عامر: تخصيصه مبنى يضم فعاليات ثقافية (معرض كتاب ، نحت ، تصوير ، رسم ، محاضرات علمية وتثقيفية) ، من أجل تأكيد البعد الثقافي ضمن البلدة القديمة.
  - ت- فندق الصباح: إعادة تفعيله نزل سياحي شعبي ، بعد إعادة تأهيله إنشائياً وترميمه بصورة تكفل استمراره وقيامه بتلك الوظيفة.
  - ث- الحمامات: تفعيل الحمامات الأثرية في البلدة (حمام السلطان إبراهيم، وحمام التصاوير) .
  - ج- إعادة توظيف بعض البيوت المتهالكة ضمن النسيج لاستخدامات ترفيهية أو اجتماعية أو ثقافية.

■ اقتراحات على مستوى البنى الاقتصادية

جدول رقم 3 -2-10

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة جبلة القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات		
★	8	6	توفر مصادر التمويل	1
★	8	6	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	2
★	7	8	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	3
◆	6	7	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	6

أ. التشجيع على العمل في صناعة التذكارات والتحف الفنية والرسومات المرتبطة بالبلدة وحضارتها ، ونشر أكشاك متخصصة لذلك ضمن المركز التاريخي وعلى طول المسارات السياحية للبلدة.

ب. إحياء الحرف التقليدية التي اشتهرت بها البلدة عبر تاريخها الطويل مثل الصياغة، الحياكة، سكاكين، صناعة الصابون ، وتوزيع حوانيت لممارستها على طول المسارات القديمة المميزة.

## نتيجة الدراسة التحليلية التطبيقية

تمت آلية العمل في الدراسة التحليلية التطبيقية وفق مايلي:

1) تم اعتماد درجة استراتيجية الارتقاء بالارتقاء الجزئي.

2) تمت الدراسة التحليلية على بلدة القدموس القديمة وبلدة جبلة القديمة بالخطوات التالية:

- توثيق الوضع الراهن فيهما.
- تحديد المعطيات والإمكانات.
- تحديد المشكلات وترتيب درجة أهمية حل هذه المشكلات، وذلك بعد استطلاع رغبات السكان المحليين.
- تحديد الاحتياجات وترتيب درجة أهمية حل هذه المشكلات، وذلك بعد استطلاع رغبات السكان المحليين.
- اعتماد ترتيب للأهداف تبعاً لأولويات المشكلات وأولويات الاحتياجات.
- إن نسبة أولويات الأهداف 75% لكل عامل (75% للعوامل العمرانية، 75% للعوامل الاجتماعية، 75% للعوامل الاقتصادية).
- بالعودة إلى (شكل رقم 2-2-7 مقياس تدرج استراتيجيات الارتقاء من حيث درجة الشمولية) صفحة 52، نجد أن درجة استراتيجية الارتقاء من الدراسة التحليلية عالية الشمولية (استراتيجية شاملة لكل العوامل وجزئية في أهداف كل عامل)، وبالتالي نعلم في استراتيجية الارتقاء بالبلدات التاريخية القديمة في سورية على استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية، وفيها ويتم التركيز على أهم أهداف الارتقاء في جميع قطاعات البلدة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية (75% للعوامل العمرانية، 75% للعوامل الاجتماعية، 75% للعوامل الاقتصادية)، ويتم اختيار هذه العوامل وفق درجة المشكلات المطلوب حلها، والأهداف المطلوب تحقيقها لكل بلدة حسب خصائصها ومميزاتها.

## الباب الثالث الدراسة التطبيقية

### 2-3 الفصل الثالث

#### بلدة معلولا القديمة

- |  |       |
|--|-------|
| وصف عام لبلدة معلولا القديمة                                 | 1-3-3 |
| الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة معلولا القديمة          | 2-3-3 |
| تحليل المخطط التنظيمي المصدق لبلدة معلولا القديمة 1965, 1998 | 3-3-3 |
| الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في معلولا      | 4-3-3 |
| أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي                           | 5-3-3 |
| المقترحات  | 6-3-3 |

### 1-3-3 وصف عام لبلدة معلولا القديمة

تبعد معلولا عن مدينة دمشق حوالي 57 كم، وعلى ارتفاع حوالي 1600 م عن سطح البحر عند فج صخري في منطقة القلمون من سلسلة جبال لبنان الشرقية، وتتبع لناحية مركز قرى القطيفة في محافظة ريف دمشق (الشكل رقم 1-3-3).



الشكل رقم 1-3-3  
بلدة معلولا

يحد معلولا من الغرب بلدة جبعدين والجبة، ومن الشمال بلدة الصرخة ومن الشرق بلدة قلدون ومن الجنوب بلدة عين التينة<sup>1</sup> (الشكل رقم 2-3-3). تتميز بلدة معلولا بطابع خاص من حيث شكلها المدرجي وطبيعة أزقتها (الشكل رقم 3-3-3).



الشكل رقم 2-3-3

يوضح العوامل التراثية في بلدة معلولا القديمة



الشكل رقم 3-3-3

طبيعة بلدة معلولا القديمة

### 2-3-3 الدراسة التوثيقية للوضع الراهن لبلدة معلولا القديمة:

#### ▪ المزايا الطبيعية للبلدة

مساحة بلدة معلولا 180 هكتار، وتبلغ مساحة البلدة القديمة في معلولا 5 هكتار، حيث تشكل 2.7% من كامل مساحة البلدة. تضم 240 عقاراً سكنياً، وتحتوي على 70% من سكان البلدة، وتشتمل البلدة القديمة في معلولا على المعالم المميزة التالية:

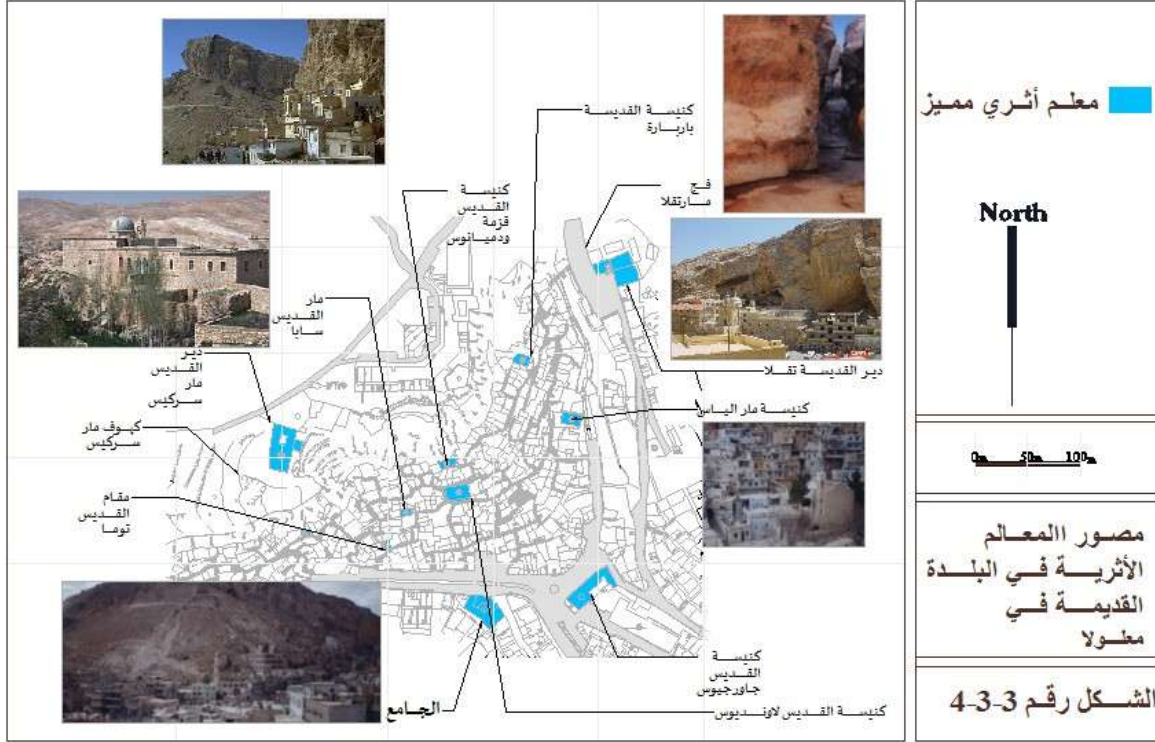
- المغاور والحصون.
- المقابر الصخرية.

1 كريكاي، راما. معلولا تاريخ وآثار، 1998، الطبعة الثالثة، مؤسسة الصالحاني للطباعة، دمشق، ص 7.



▪ المقامات الدينية: تتوزع كما يلي:

- الأديرة: دير مار تقلا ، دير مار سركيس ، دير مار جورجوس.
- المقامات: مقام القديسين قوزما ودميانوس ، مقام القديس شريل ، مقام القديس سابا ، مقام القديس توما.
- الكنائس: كنيسة مار الياس ، كنيسة مار لاونديوس ، كنيسة القديسة بربارة ( الشكل رقم 3-3-4).



### جمع وتحديث المعلومات

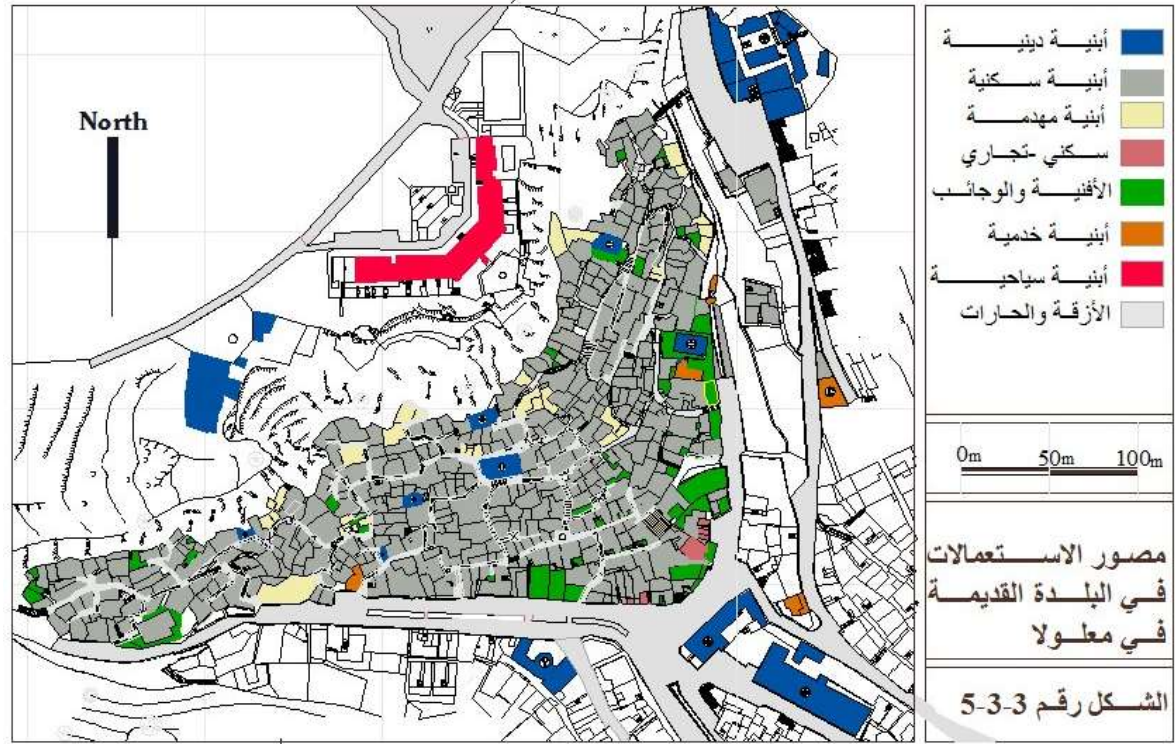
- أ- الاعتماد على المخططات والدراسات السابقة وهي:
  - المخططات التنظيمية 1965-1998.
  - الرفع العمراني والمعماري الذي تم من قبل جامعة دمشق عام - كلية الهندسة المعمارية- الوحدة الجامعية للدراسات الهندسية بالتعاون مع وزارة الإسكان والتعمير عام 2002.
- ب- تحديث مخطط البلدة: وذلك عن طريق التوثيق العمراني والمعماري من قبل الباحثة للدراسات السابقة عام 2009 م.
- ت- جمع المعلومات (السكانية والعمرانية - المرافق- الخدمات العامة) عن طريق القيام بتوثيق الدراسات الخاصة للسكان المقيمين في البلدة القديمة وفقاً للنموذج 1 والنموذج 2<sup>1</sup>.

1 ملحق (1) صفحة 181، ملحق (2) صفحة 181.

## الوضع الفيزيائي لبلدة معلولا القديمة

### أ- استعمالات الأبنية:

إن غالبية المباني في البلدة القديمة ذات استعمالات سكنية بالإضافة إلى الأبنية الدينية من كنائس ، أديرة ، مقامات ، ومعصرة لإنتاج الدبس ، وبعض الخدمات التجارية التي تتوزع في أطراف البلدة القديمة في الناحية الجنوبية منها ، والمطللة على الساحة الرئيسة للبلدة ، وهذا ما يتبين من (الشكل رقم 5-3-3).



الشكل رقم 7-3-3

أغلب الاستعمالات سكنية فرضتها الطبيعة الطبوغرافية



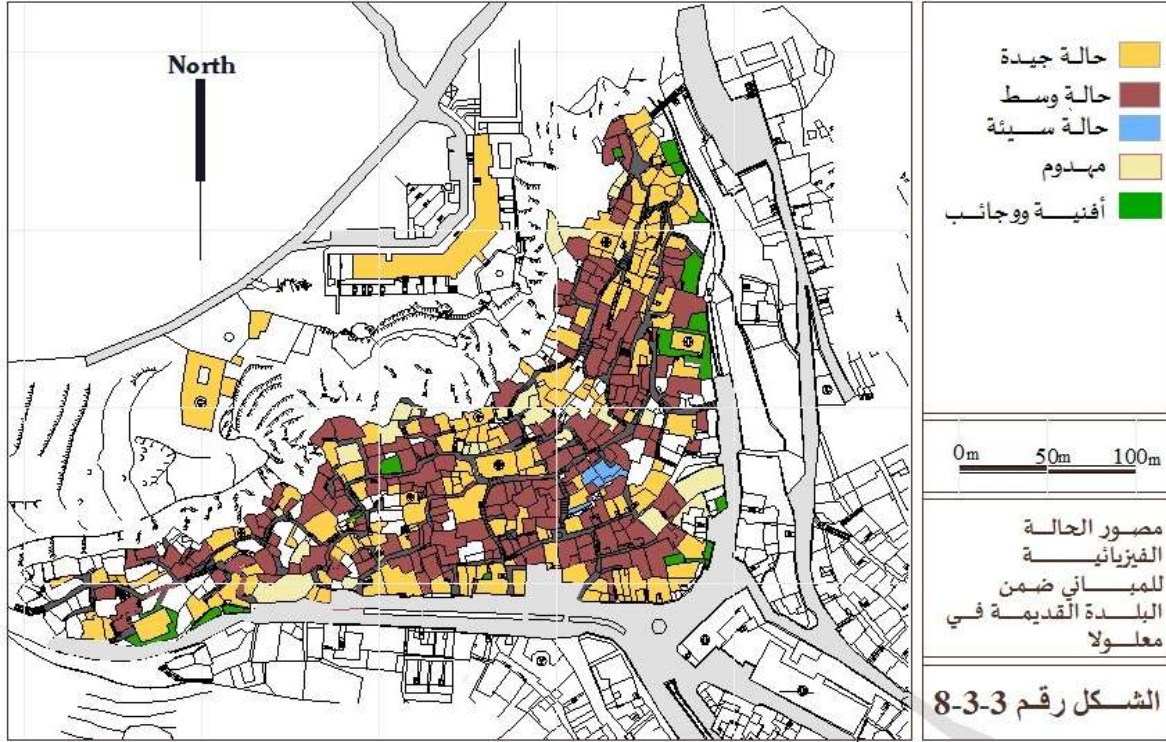
الشكل رقم 6-3-3

تقتصر الاستعمالات التجارية على الساحة الرئيسة

ب- الحالة الفيزيائية للأبنية :

يتبين من (الشكل رقم 8-3-3) أن:

- غالبية المباني ذات مواد بناء تقليدية، وهي بحالة فيزيائية سيئة ، والوضع فيها متهدم أو آيل للسقوط.
- مبان ذات حالة فيزيائية جيدة ، تتألف من البيتون ومواد إكساء حديثة ، مع استعارات سطحية بإكساء بعض عناصر في الواجهات من الخشب وبصورة مشوهة عن البناء التقليدي ( الشكلين رقم 9-1-3 و 10-1-3 ).



الشكل رقم 10-3-3

تم ترميم بعض المباني القديمة بمواد حديثة مغايرة للأسلوب التقليدي للبناء الأصلي

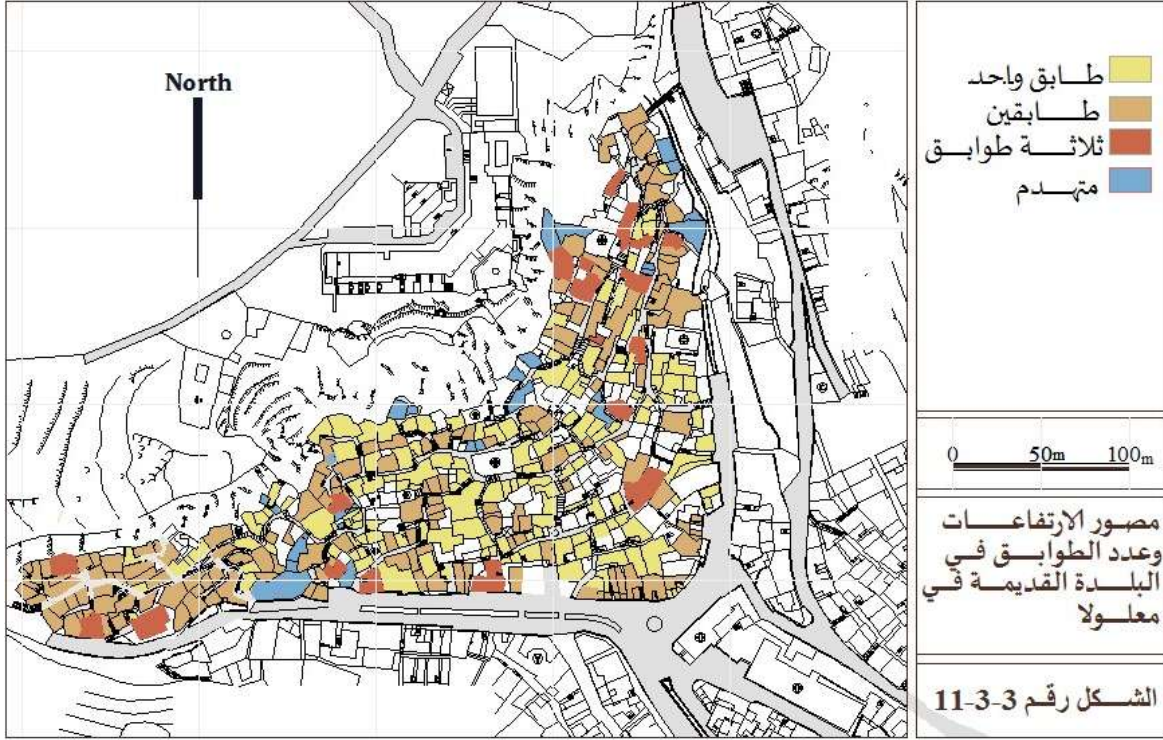


الشكل رقم 9-3-3

غالبية المباني ذات حالة فيزيائية سيئة ومتهدمة

### ت- ارتفاعات الأبنية :

من مخطط ارتفاعات المباني نلاحظ أن معظم هذه الأبنية مؤلفة من طابقين ، وتصل في بعض الحالات النادرة إلى ثلاثة طوابق (الشكل رقم 3-3-11) ، وهي تتواجد على أطراف المدينة القديمة من الجهة الجنوبية المطلة على الساحة نتيجة لترخيص حديث نسبياً ووفق المخطط التنظيمي عام 1998 م ( الشكلين رقم 3-1-12 و 3-1-13).



الشكل رقم 3-3-13

معظم الأبنية مؤلفة من طابقين وتزداد إلى طابق ثالث عند الساحة



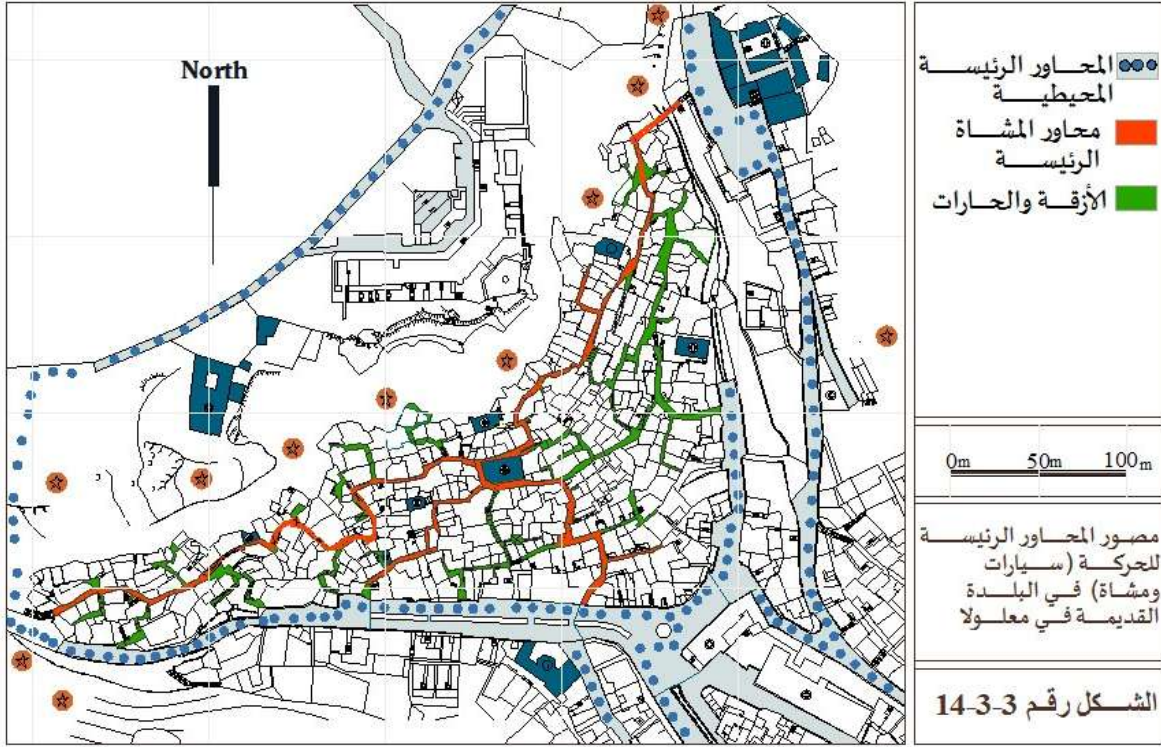
الشكل رقم 3-3-12

معظم هذه الأبنية مؤلفة من طابقين

### ث-الطرق والشوارع:

تتوزع الشوارع في بلدة معلولا القديمة كما يلي (الشكل رقم 3-3-14):

- تقتصر حركة السيارات على الشوارع المحيطي التخديمي.
- تقتصر الحركة ضمن البلدة القديمة على حركة المشاة ، وذلك بسبب الانحدار الكبير الذي يصل إلى 50% ، وذلك ضمن أزقة منحدره قسمت إلى مدرجات لتسهيل مرور الحيوانات وبعض الأحيان الدراجات النارية ، وقد قسمت بعض مسالكها إلى مدرجات خاصة بسبب الانحدار الكبير ، وبالتالي توجد صعوبة في تأمين الحركة للخدمات الأساسية (سيارات إسعاف ، طوارئ ، تخديم).



### 3-3-3 تحليل المخططات التنظيمية لبلدة معلولا القديمة 1965، 1998 م

أ- منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1965م<sup>1</sup>

تبلغ مساحة المخطط التنظيمي الأول لعام 1965 مقدار 37.67 هكتار (الشكل رقم 3-3-15).

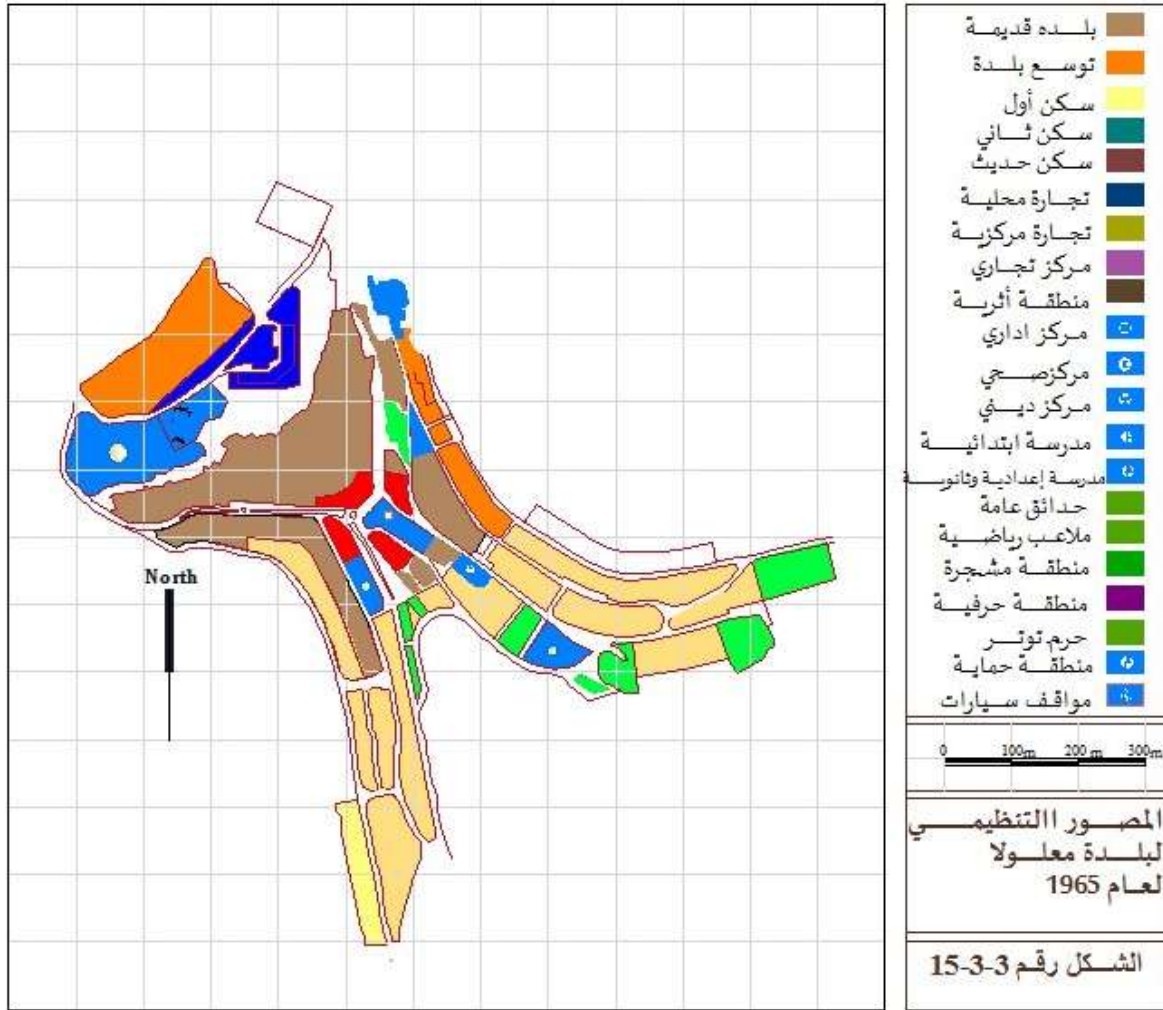
ويحدد منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي أنواع المناطق السكنية التالية:

أ-1 منطقة توسع البلدة القديمة وتحيط بالبلدة القديمة من جهتها الشمالية الشرقية ، واعتمد فيها نظام منهاج الوجائب ذي الوجيبة الخلفية فقط.

أ-2 منطقة سكن أول ، وتشمل منطقة الجمعية السياحية جوار فندق معلولا ، ويحدد وجائب حدائقية تحيط البناء من كافة الجهات .

أ-3 منطقة سكن ثانٍ ، وتشمل سفوح منطقة البيادر والسفوح في جوار دار البلدية ، ويحدد نسبة البناء 50% ، وارتفاع طابقين.

أ-4 منطقة سكن حديث ، وتشمل التوسعات العمرانية المقترحة في المنطقة الجنوبية غرب طريق دمشق ، ويحدد وجائب حدائقية تحيط البناء من كافة الجهات ، ومن عدة طوابق.



ب- منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1998م<sup>1</sup>  
يتضمن منهاج الوجائب العمرانية الخاص بالمخطط التنظيمي لعام 1998 مناطق عمرانية كمايلي  
( الشكل رقم 3-3-16):

ب - 1 منطقة توسع البلدة القديمة: عبارة عن شريط سكني بعرض 40 م محدد بشارعين متوازيين ، أحدهما منفذ وبطول يبلغ 360 م ، ويجاور البلدة القديمة من جهة الشرق ، وبنيت معظم الأراضي الواقعة على الشارع المنفذ.

ب - 2 منطقة البلدة القديمة: وتبلغ مساحتها 7.0 هكتار، وتوزع على المناطق التالية:

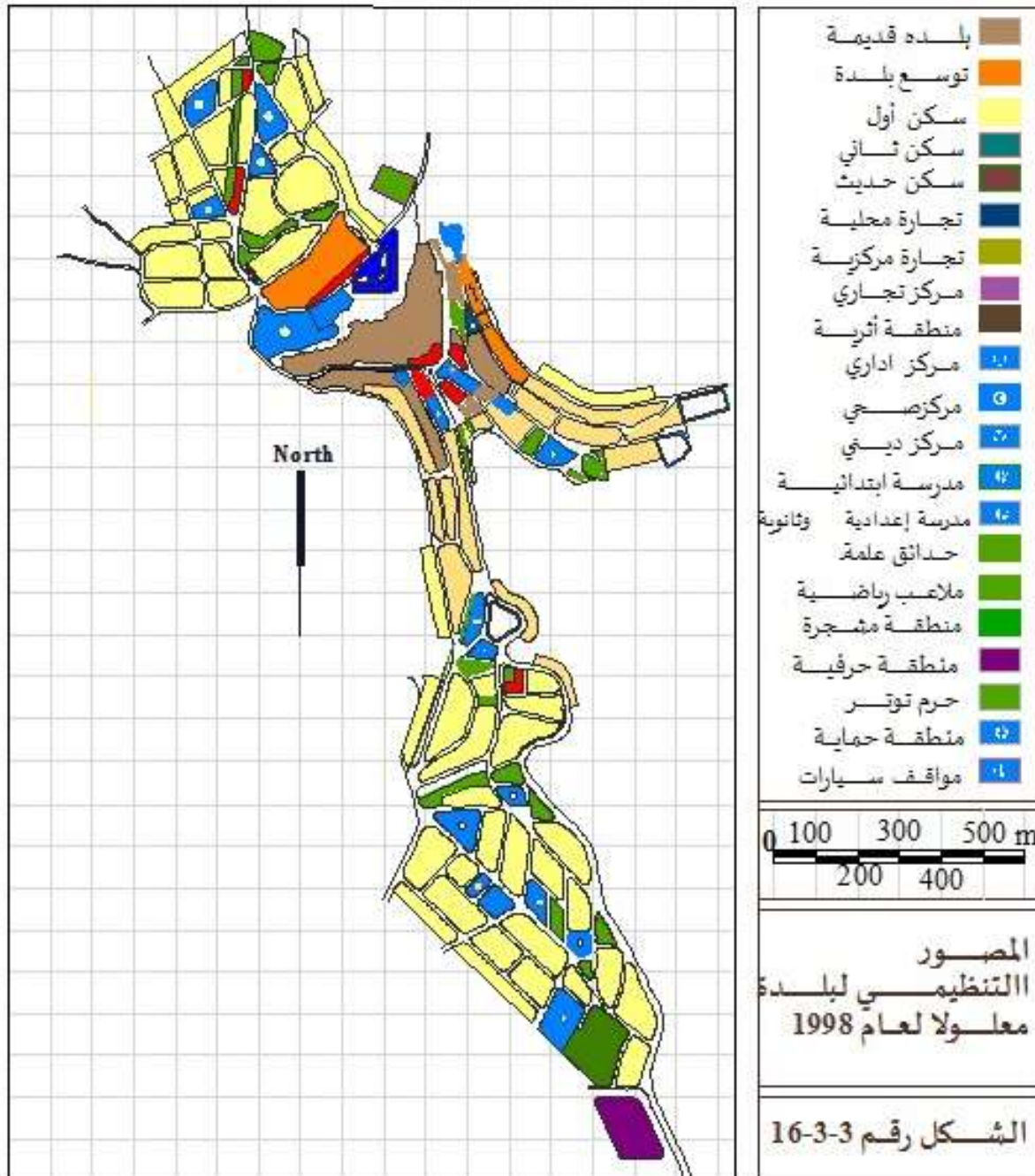
■ منطقة البلدة القديمة المسجلة في المواقع الأثرية بين الفجين الشرقي والغربي ، أي المنطقة المحصورة بين شارعي مار الياس والعين ، وتبلغ مساحتها 4.3 هكتار ، ولهذه المنطقة اشتراطات خاصة في التعامل مع أبنيتها ، وحدد

منهاج الواجهات مساحة البناء بنسبة مئوية قصوى مقدارها 75 % من مساحة أرض العقار ، وبدون وجائب ، وارتفاع طابقين .

■ منطقة السكن الأول: وهو عبارة عن سكن منفصل محاط بوجائب من كافة الجهات ، وهو خاص بالجمعية السياحية ، وتقع هذه المنطقة شمال فندق معلولا .

■ منطقة السكن الثاني: عبارة عن سكن شريطي مع وجيبة أمامية وخلفية بعرض ثلاثة أمتار ودون وجائب جانبية. يغطي هذا النوع من السكن معظم العمران الجديد في منطقة البيادر ، غرب طريق دمشق ، منطقة الجمعية السكنية ، جوار دار البلدية.

■ منطقة السكن الحديث: يحدد منهاج الواجهات أن يكون ارتفاع البناء طابقين مع طابق جملوني ، ووجائب بعرض خمسة أمتار من كافة الجهات ، وبنسبة بناء قصوى مقدارها 40 % من مساحة أرض العقار ، ومعظم الأراضي الواقعة ضمن هذه المنطقة غير مبنية.



جدول رقم 1-3-3

يوضح التغيير في نظام ضابطة البناء في بلدة معلولا

المخطط التنظيمي لعام 2(1998)		المخطط التنظيمي لعام ( 1965) <sup>1</sup>			الاستعمال
عدد الطوابق	أقصى مساحة مبنية	أقصى ارتفاع	عدد الطوابق	أقصى مساحة مبنية	
2 وراجع 3 وراجع 4 وراجع	%70	4 أمتار	1	%75	سكن بلدة قديمة
3 وراجع 4 وراجع 5 وراجع	%50	8 أمتار	2	%60	سكن توسع البلدة
3 وراجع 4 وراجع 5 وراجع	%40			-	سكن أول
3 وراجع 4 وراجع 5 وراجع	%40			-	سكن ثاني
3 وراجع 4 وراجع 5 وراجع	%40			-	سكن حديث
4 مع فرميدي		يمنع البناء عليه			المركز إداري
4 مع فرميدي					المركز صحي
طابق واحد					المركز ديني
طابقين					المدرسة إعدادية وثانوية
يمنع إشادة بناء منعاً باتاً		يمنع إشادة بناء منعاً باتاً			الحدائق عامة
يمنع إشادة بناء منعاً باتاً		يمنع إشادة بناء منعاً باتاً			الملاعب الرياضية

1 منهاج الوجائب العمرانية لبلدة معلولا المصدق لعام 1965 .

2 منهاج الوجائب العمرانية لبلدة معلولا المصدق لعام 1998 .



جدول رقم 2-3-3

مقارنة بين المخطط التنظيمي لبلدة معلولا لعامي 1965 و 1998

	توزيع المساحات بموجب المخطط التنظيمي لعام 1998	توزيع المساحات بموجب المخطط التنظيمي لعام 1965	
هكتار مع الطرقات	7.0	7.0	مساحة منطقة البلدة القديمة
هكتار	0.83	0.8	مساحة منطقة توسع البلدة القديمة
هكتار	1.37	2.36	مساحة الأبنية الإدارية
هكتار	2.36	7.0	مساحة منطقة السكن الأول
هكتار	7.70	0.33	مساحة منطقة السكن الثاني
هكتار	32	0.5	مساحة منطقة السكن الحديث
هكتار	0.57	0.422	مساحة منطقة التجارة المحلية
هكتار	0.5	2.36	مساحة منطقة التجارة المركزية
هكتار	3.93	0.422	مساحة المدارس
هكتار	0.019	0.090	مساحة المستوصف
هكتار	1.8	0.772	مساحة المعابد
هكتار	0.14		مساحة المركز التجاري
هكتار	1.06		مساحة المناطق السياحية
هكتار	2.635	0.883	مساحة الحدائق العامة
هكتار	5.0	5.0	مساحة المناطق الأثرية
هكتار	1.58		مساحة المقابر
هكتار	1.09		مساحة فندق معلولا
هكتار	1.028		مساحة المناطق الخضراء العامة
هكتار	1.2		مساحة المنطقة الحرفية
هكتار	1.6		مساحة الملاعب الرياضية

ت- الاستنتاجات :

يتبين من الفقرتين السابقتين ما يلي :

- إن نسبة المساحات المنفذة من المخطط التنظيمي في منطقة البلدة القديمة تصل إلى 100% وفي توسع البلدة 75%.

- إن مساحة مخطط عام 1965 يشكل نسبة 36 % فقط من مخطط 1998.

- ساهمت المساحات الكبيرة للمصور التنظيمي المصدق بصورة غير مباشرة في تقليص الحيوية والديناميكية للحياة المعيشية ضمن البلدة القديمة.
- بروز صورة بصرية مشوهة نتيجة الانقطاع بين نسيج البلدة القديمة وكتل الأبنية الحديثة.
- عدم تنفيذ فعاليات المخطط التنظيمي للفج الشرقي الفاصل بين المدينة القديمة وتوسعها الشرقي عند دير مار تقلا مثل ممرات المشاة والحدائق .
- أدى إحداث مناطق توسع جديدة إلى تراجع شكل وطبيعة البلدة القديمة، وتدني مستوى الخدمات والبنى التحتية للبلدة القديمة.
- أدى ضعف المخصصات المالية للبلدة بصورة عامة والمستوى المتدني لدخل الأفراد في هجر المساكن التقليدية القديمة وتدهورها، كما قلل من إمكانية التطور العام للبلدة بشقيها القديم والحديث.
- تفتقر البلدة إلى الخدمات التعليمية الرئيسية وتقتصر على مدرستين للتعليم الأساسي ، ولا يوجد مدارس تعليم ثانوي .
- هناك تراجع في استثمار الأراضي الزراعية .
- تم لحظ منطقة حرفية ضمن المخطط وهي غير فعالة لعدم وجود صناعات أو أعمال حرفية في البلدة .
- يجب حماية المنطقة المجاورة للطريق الرئيسي الداخل إلى البلدة من الجهة الجنوبية للحفاظ على الناحية البصرية باتجاه الوادي.

### 3-3-4 الدراسة التحليلية للوضع الراهن للبلدة القديمة في معلولا

#### ■ المعطيات

- أ- معطيات مادية: تشتمل على:
  - ظروف الموقع: تتوضع بلدة معلولا على منحدر صخري شديد بين ثلاث تلال مشكلة حرف ( Y ) ، وتقع على منحدر التلة الوسطى وهي تلة مار سركيس ، حيث تعلو عن سطح البحر في منطقة فندق معلولا مقدار 1428م ، ويتراوح انحدارها بين 40% - 50% تقريباً ، حيث يصل منسوب أدنى نقطة في البلدة القديمة إلى 1318 م عن سطح البحر<sup>1</sup>.
  - عناصر المناخ: يعتبر مناخ بلدة معلولا مناخاً قارياً ، ويتصف بالبرودة القاسية شتاءً وباعتدال صيفاً ، وتتفاوت درجات الحرارة بين الليل والنهار بشكل ملحوظ . أما الرياح السائدة فهي غالباً رياح غربية أو غربية شمالية ، وتلعب التضاريس المحلية دوراً رئيساً في تغيرات سرعة واتجاه الرياح نظراً لوقوع المنطقة ضمن سلسلة من الجبال.
- ب- معطيات بشرية: تتمثل في:

1 كريكاي ، راما. معلولا تاريخ وآثار ، 1998.

- تطور حجم السكان: بلغ عدد سكان بلدة معلولا 2296 نسمة في العام 2005<sup>1</sup>، وعدد السكان في البلدة القديمة 1734 نسمة عام 2008<sup>2</sup>، اعتماداً على المخططات ونسبة النمو يمكن توقع الزيادة السنوية للسكان على الشكل التالي:  $3003 = 1.29 \times 2328$  نسمة<sup>3</sup>.

الكثافة السكانية خارج حدود البلدة القديمة:  $21.37 = 107.38 \div 2296$  نسمة / هكتار

الكثافة في البلدة القديمة  $403.2 = 1734 \div 4.3$  نسمة / هكتار.

#### ■ إمكانات الارتقاء في بلدة معلولا القديمة

أ- من الناحية العمرانية

- أقرن النسيج العمراني المتراص لبلدة معلولا الحماية الحرارية بأشكال مختلفة والتظليل في فصل الصيف.  
- أدى استخدام المواد التقليدية (طينية وحجرية) وبسماكات كبيرة في أبنية البلدة إلى التكيف مع المتطلبات طبقاً للظروف المناخية.

- توجد بعض المناطق التي يمكن بها زيادة التوسع العمراني الشاقولي بزيادة عدد الطوابق طابق واحد فقط ، وفي أماكن محددة ، وذلك لضمان ملاءمتها للنسيج العمراني القديم للبلدة القديمة في معلولا.

ب- من الناحية الاجتماعية

- تعتبر بلدة معلولا القديمة بلدة حيوية لما تحتويه من مقامات دينية ، مما يجعلها مزاراً سياحياً دينياً هاماً.  
- إمكانية استثمار المقامات الدينية ، بحيث يُقام عليها بعض الأنشطة الاقتصادية البسيطة التي تعود بالنفع المادي للبلدة والسكان للمساهمة في الارتقاء بالبلدة القديمة ، وتوفير فرص عمل للسكان ، ثم العمل على جذب الاستثمارات الخارجية بما يتلاءم مع حجم البلدة القديمة واحتياجاتها.  
- ضرورة استثمار الإمكانات المتوفرة في البلدة القديمة مثل الكنائس وبعض البيوت الأثرية ، وذلك لحمايتها والاستفادة منها اجتماعياً واقتصادياً.

ت- من الناحية الاقتصادية

- إمكانية الاستفادة من المردود المادي للسياحة الدينية.

#### ■ مشكلات الارتقاء في بلدة معلولا القديمة

أ- من الناحية الطبيعية

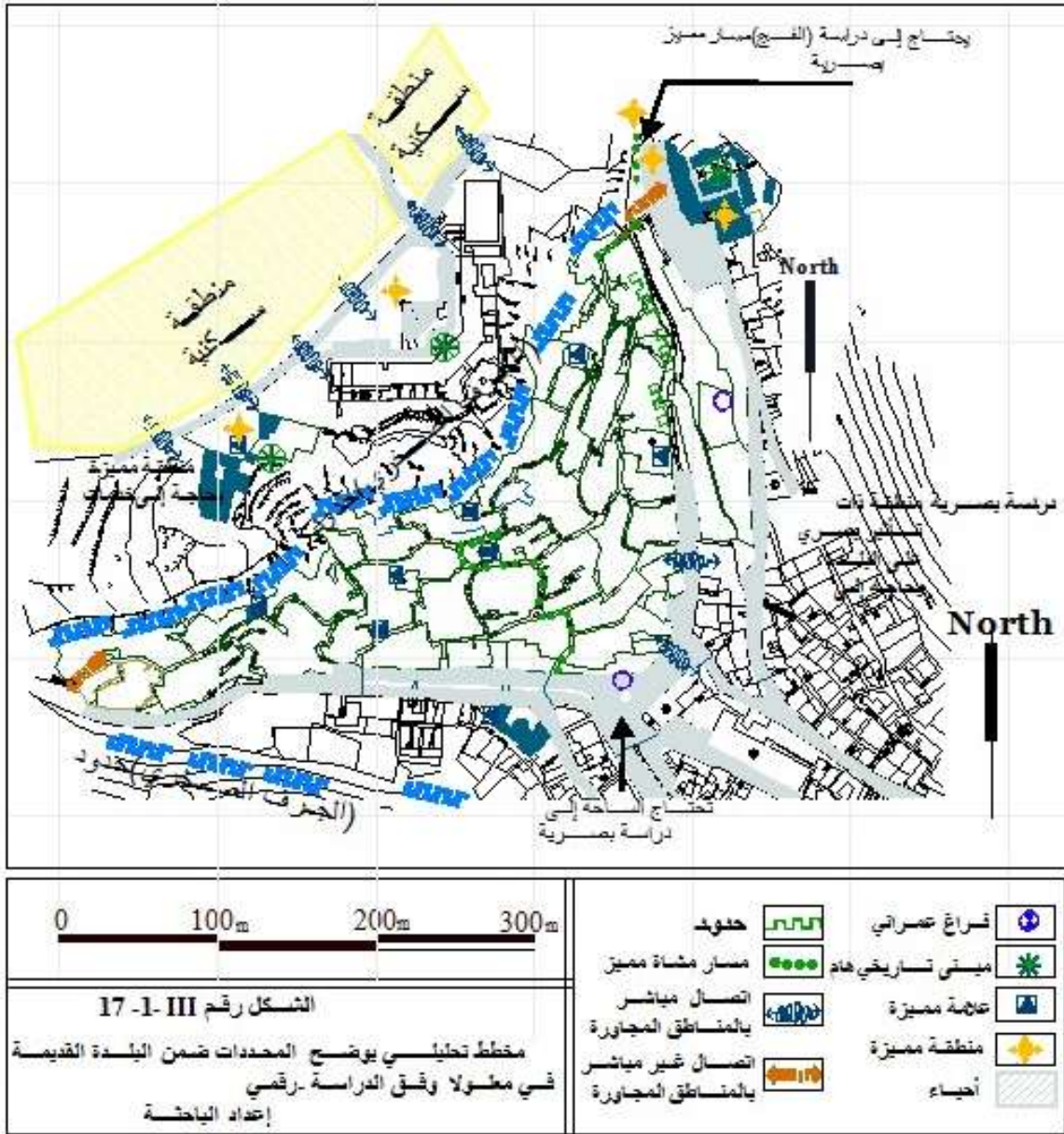
- وجود السفوح الجبلية بالاتجاهات الثلاث ( شرق - جنوب - غرب ).
- وجود الفجين الشرقي والغربي وامتدادهما والكهوف.
- وجود المنطقة الخضراء ( بين السفوح الشرقية والغربية جنوب البلدة القديمة ) .
- صعوبة استخدام الجرف الصخري المحيط بالبلدة من الجهة الشمالية الغربية.
- الانحدارات الشديدة غير الآمنة.

1 بالاعتماد على المسح الاحصائي لعام 2005.

2 من خلال توثيق الوضع الراهن من قبل الباحثة عام 2008.

3 عدد السكان الحالي في البلدة القديمة  $\times$  عامل النمو السنوي = الزيادة السنوية.

- تؤدي الفراغات الطبيعية ( مغاور) والصناعية تحت أزقة البلدة إلى حدوث هبوطات في أرضيتها.
  - تشكل الطرق المحيطة بالبلدة من الجهتين الشرقية والغربية محدداً قوياً لعملية الامتداد المستقبلي في البلدة القديمة.
  - تعتبر مشكلة الثلوج أهم المشاكل التي تعاني منها البلدة وأبنيتها.
  - تشكل الأمطار مجموعة من الصعوبات ، وتمثل في عدم استيعاب شبكة الصرف الصحي والمطري لكميات الأمطار.
- ب- من الناحية العمرانية
- تسبب طبيعة البلدة الجغرافية الجبلية صعوبة في التخلص ضمن الأحياء ، حيث تصل الانحدارات إلى 50 % مما يجعل تخدم كامل العقارات أمراً بالغ الصعوبة.
  - اعتبار الصفة التنظيمية للتوسع من الجهة الشرقية سكن حديث محدد عمراني قوي ، وذلك كونه لا يتلاءم مع النسيج التاريخي العمراني بصرياً وعمرانياً.
  - تتوسع البلدة القديمة عشوائياً نتيجة عدم توفر نظام ضابطة خاص بها يراعي إمكاناتها ومميزاتها الطبيعية والعمرانية، ما يؤدي إلى زيادة كتلة البناء وزيادة في الكثافة السكانية بشكل لا يتناسب مع مساحة البلدة القديمة ، وذلك ضمن مساحة محددة غير قابلة للتوسع أفقياً نتيجة الشوارع المحيطة بها.
  - نظراً للانحدارات الكبيرة والطبيعة الجغرافية للبلدة يعتبر التخلص أمراً صعباً لجميع المنازل في البلدة، وتقتصر على البيوت القريبة من المحاور الرئيسة والفرعية.
  - لا تتناسب الأبنية الحديثة مع الأبنية التقليدية ، من حيث مواد البناء والإكساء.
  - تتباين ارتفاعات الأبنية بين القديم والجديد ، مما يؤدي إلى إحداث خلل في الطابع العمراني والشخصية المميزة للبلدة القديمة.
- ت- من الناحية الاجتماعية
- تتسبب الكثافة السكانية العالية في البلدة القديمة في معلولا بالعديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية ، وذلك نتيجة عدم كفاية شبكة البنية التحتية لاحتياجات السكان.
  - تعتبر طاقة البنية الأساسية (من مياه- صرف صحي- كهرباء- طرق) محدد قوي ضمن البلدة القديمة ، وذلك لعدم كفايتها وكفاءتها لمتطلبات البلدة القديمة من هذه الخدمات.
  - الوعي المحدود بالقيمة التراثية للبلدة القديمة.
  - الوضع الاقتصادي للسكانين.
- ث- من الناحية الاقتصادية
- أغلب السكان ذوو حالة اقتصادية متوسطة.
  - تؤثر الزيادة الكبيرة في الكثافة السكانية ضمن البلدة القديمة مقارنة بالكثافة خارج حدودها سلباً على البلدة القديمة.



### ■ احتياجات الارتقاء في بلدة معلولا القديمة

- أ- احتياجات مادية:
- تحتاج البيئة العمرانية القديمة إلى الارتقاء بمبانيها الأثرية المباني المهجورة والمتهدمة ، واستثمارها بما يعود بالنفع على سكان هذه المباني وتحسين الحالة المعيشية لهم.
- تأمين بعض الخدمات الضرورية للحياة اليومية للسكان ضمن البلدة القديمة من خدمات تجارية وصحية.
- تأهيل المسارات والأزقة والعمل على توفير عوامل الأمان فيها ، وذلك بسبب صعوبة هذه المسارات في فصل الشتاء.

ب- احتياجات بشرية:

- تحتاج البلدة إلى تخفيف الطاقة الاستيعابية ضمنها نتيجة التزاحم السكاني الموجود فيها كي لا تؤثر سلباً على البيوت الأثرية أو على علاقة السكان بمنزلهم.
- يجب زيادة الوعي الثقافي لدى السكان المقيمين بأهمية البلدة القديمة ، وما تحويه من تراث تاريخي وأبنية مميزة للحفاظ عليها والارتقاء بالبلدة على وجه أفضل.

#### ■ الأهداف

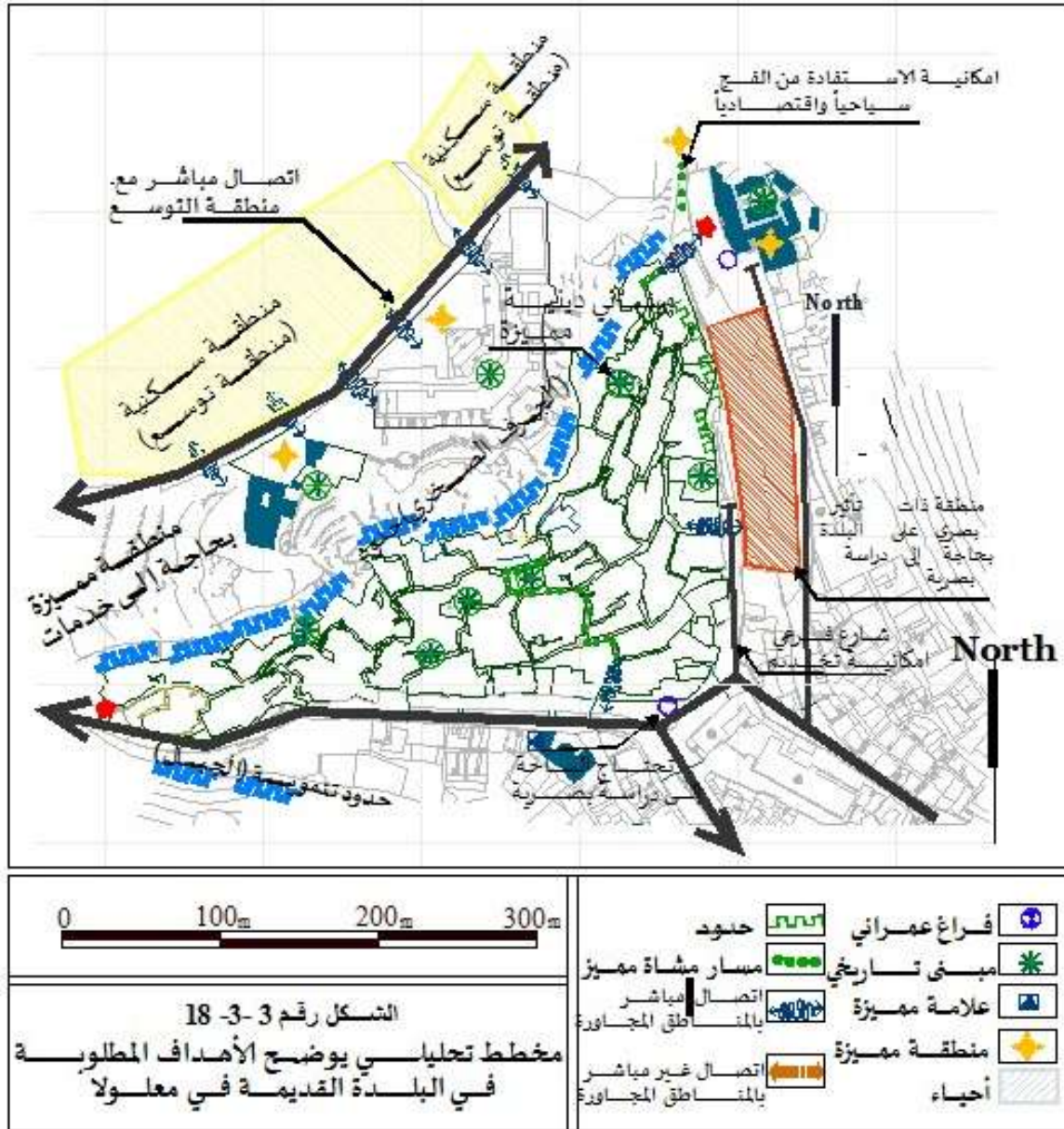
أ- أهداف مادية:

- إعادة تخطيط البيئة العمرانية للبلدة القديمة بما يتناسب مع قيمتها الأثرية ، واعتماد دراسة خاصة بالارتقاء بها.
- الحفاظ على بنية البلدة القديمة الواقعة بين الفجين الشرقي والغربي ، ودراسة نسب البناء والارتفاع والتركيب الحجمي وخط السماء.
- اعتماد منطقة الخدمات المركزية جنوب البلدة القديمة .
- الحفاظ على المنطقة الزراعية (التقاء الوادين - الفجين) ، ومنع البناء ضمنها.
- وضع دراسة متكاملة للبنية التحتية ، وتحسين مستوى الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية من صرف صحي وشبكات المياه والكهرباء ، وتنفيذها بما يساهم في رفع كفاءة البلدة القديمة ، وسد احتياجات السكان المقيمين في البلدة .
- دراسة تأهيل الأبنية الأثرية والدينية.
- العمل على تنشيط الحركة السياحية.
- إيجاد مناطق عمرانية جديدة تلي احتياجات البلدة ، بحيث تؤمن المتطلبات الاقتصادية من جهة وتنسجم وتتكامل مع البلدة القديمة من جهة أخرى .

ب- العمل على رفع المستوى الخدمي لأهالي البلدة من خدمات تعليمية ، وصحية تتناسب مع احتياجات السكان.

ت- أهداف بشرية:

- حل المشكلات الإنسانية والمعنوية للسكان عن طريق تأمين قروض ميسرة للمساهمة في ترميم المساكن ، وجعلها ملائمة لحياة قاطنيها ، والعمل على الحد من تهمد المباني الأثرية فيها.
- إعادة تخطيط البيئة الاجتماعية للبلدة القديمة ، من أجل تخفيف العبء السكاني في البلدة القديمة.



### 5-3-3 تحليل الوضع الراهن للبلدة القديمة في معلولا

يتم تحليل الوضع الراهن عن طريق الدراسة التحليلية له من خلال الرفع العمراني والمعماري والاقتصادي والاجتماعي ، وعن طريق استمارات خاصة بالسكان توضح رغباتهم واحتياجاتهم ومشكلاتهم.

- الدراسة التحليلية لرفع الوضع الراهن

جدول رقم 3-3-3

التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة لبلدة معلولا القديمة

أولاً: البنى العمرانية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
- توفر موارد محلية مثل مواد البناء المحلية. - تحتوي على عدة مباني دينية تعتبر مزارات سياحية.	- عدم توفر منطقة توسع محيطة بالبلدة القديمة. - عدم توفر نظام ضابطة البناء خاص بالبلدة القديمة. - تدهور البيئة العمرانية وعدم تأهيل الأزقة. - قصور في البنية التحتية الملائمة لحياة السكان. - انعدام الخدمات العامة ضمن البلدة القديمة. - التوظيفات التجارية قليلة جداً.	- إيجاد أنظمة بناء خاصة بكل من البلدة القديمة ومنطقة توسع البلدة القديمة. - الحفاظ على بنية البلدة القديمة من حيث نسبة البناء والارتفاع والتركيب الحجمي.	- الاستفادة من الكوادر المحلية والموارد المحلية. - إعطاء الأولوية لدراسة نظام ضابطة بناء خاص بالبلدة القديمة في معلولا. - إيجاد مساحات تخديمية محيطة بالبلدة القديمة لإقامة مرائب لخدمة البلدة ومحيطها. - تأهيل المسارات والأزقة بعوامل الأمان. - الحفاظ على المنطقة الزراعية.
ثانياً: البنى الاجتماعية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
إمكانية استثمار المقامات الدينية.	- تراكم مخلفات الهدم والبناء في بعض مناطق البلدة القديمة. - عدم كفاية البنية الأساسية لاحتياجات السكان.	تأمين بعض المحلات التجارية للاحتياجات اليومية ضمن النسيج القديم.	- إمكانية رفع كفاءة العاملين بالإدارة المحلية. - استثمار المزارات الدينية بما يعود بالنفع الاقتصادي للسكان المقيمين بالدرجة الأولى. - رفع المستوى الخدمي لأهالي البلدة.
ثالثاً: البنى الاقتصادية			
الإمكانات	المشكلات	الاحتياجات	الأهداف
- الاستفادة من الإمكانات الطبيعية في السياحة الدينية.	- زيادة كبيرة في الكثافة السكانية ضمن البلدة القديمة مقارنة بالكثافة خارج حدود البلدة القديمة. - حالة السكان الاقتصادية متوسطة لا تساهم في تأهيل منازلهم.	- يجب استثمار اليد العاملة ضمن سكان البلدة القديمة. - تأهيل الأبنية الأثرية والدينية.	- استثمار اليد العاملة من سكان البلدة القديمة. - تحسين الوضع الاقتصادي للسكان تأهيل الأبنية الأثرية والدينية. - تنشيط الحركة السياحية.



## ■ تحليل تبعاً لرغبات وتطلعات للسكان

بالاعتماد على جداول الملحق نجد مايلي:

- استناداً إلى توثيق الوضع الديموغرافي للسكان في البلدة القديمة في معلولا ، وفق الملحق رقم 1<sup>1</sup> ، نجد أن: عدد السكان في البلدة القديمة 1622 نسمة

### جدول رقم 3-3-4

الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في معلولا

المستوى التعليمي			الجنس		عدد السكان
عامل	قيد التعليم	أمي	عدد الإناث	عدد الذكور	
			1017	805	1822

- استناداً إلى الملحق رقم 2<sup>2</sup> ، نجد أن:

- الرغبة في ترك المبنى
  - البيت يعاني من تشققات خطيرة وكلفة الصيانة والإصلاح غالية 60 %
  - وضع المنزل غير صحي، ولا يمكن تحسينه
  - أسباب تعود إلى الملكية
  - السكن في بيت حديث
- يرغبون في ترك البلدة
  - الاكتظاظ السكاني الكبير وضيق الطرقات
  - عدم وجود خدمات (روضة، مدرسة، مستوصف) : تتوفر هذه الخدمات في محيط قريب للبلدة القديمة ولا تعتبر مشكلة بالنسبة للسكان.
  - البنية التحتية 75%
- الصيانة و الإصلاحات
  - يقوم المالك بعمليات الصيانة و الإصلاح بشكل دوري 3%.
  - نادراً يقوم المالك بعمليات الإصلاح و الصيانة: 86 % من السكان يقومون بالإصلاحات الضرورية عند الحاجة فقط.

1 ملحق (1) صفحة 181.

2 ملحق (2) صفحة 181.

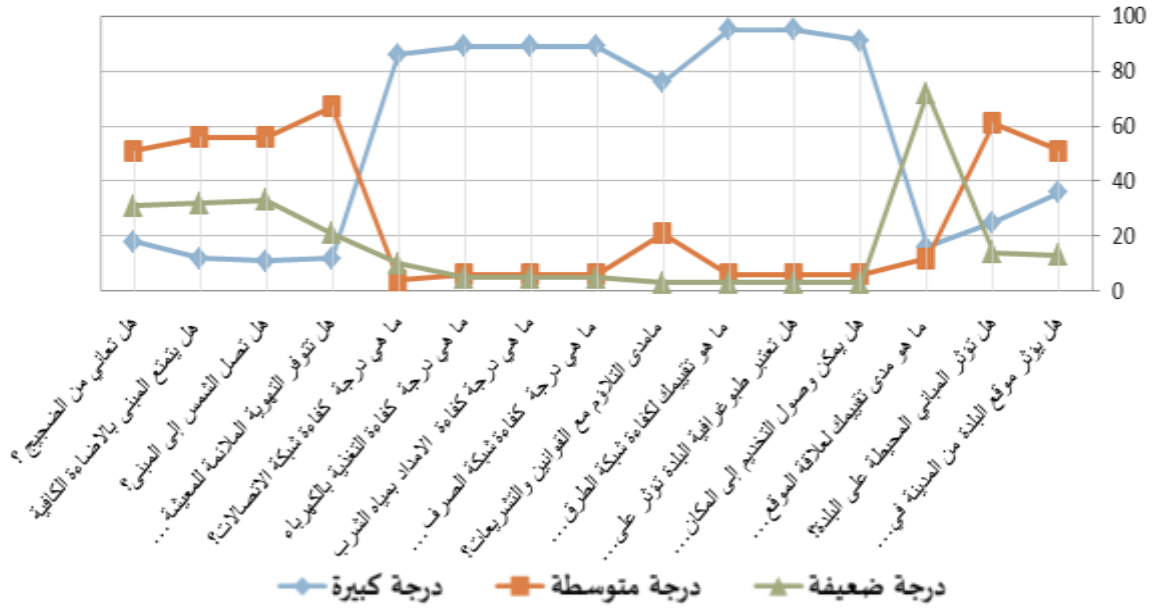
- نفقات العائلة على عمليات الإصلاح و الصيانة الأخيرة:

- يؤد المالك المشاركة في إعادة إحياء منزله: 96 % من السكان ترغب في توفر مصدر تمويل خارجي للقيام بعمليات الصيانة وترميم المنزل.

■ تحديد درجة المشكلات في البلدة القديمة في معلولا

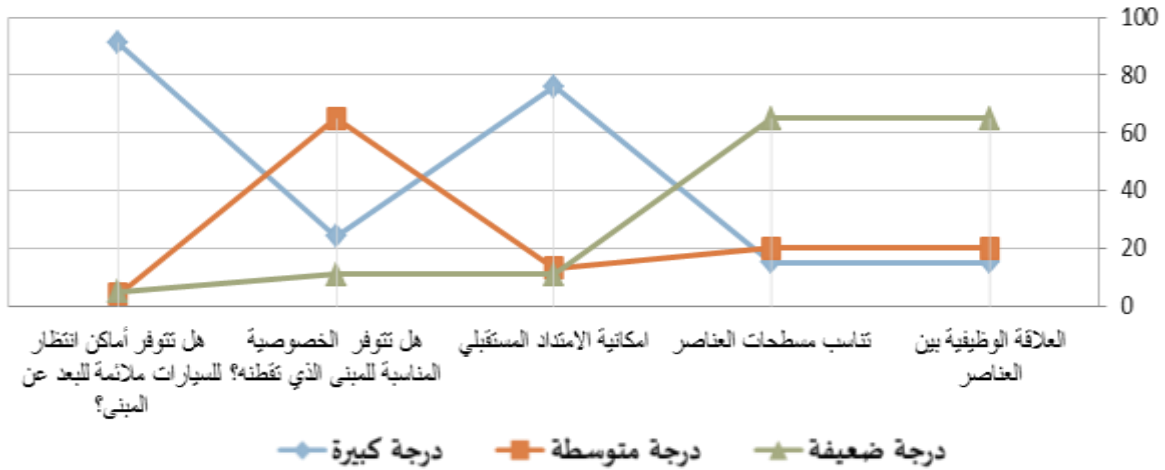
- المشكلات العمرانية

يتم تحديد درجة المشكلات العمرانية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان وفق الاستبيان في الجدول رقم 3-3 في الملحق ص 187-188.



مخطط بياني رقم 3-3-1

تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

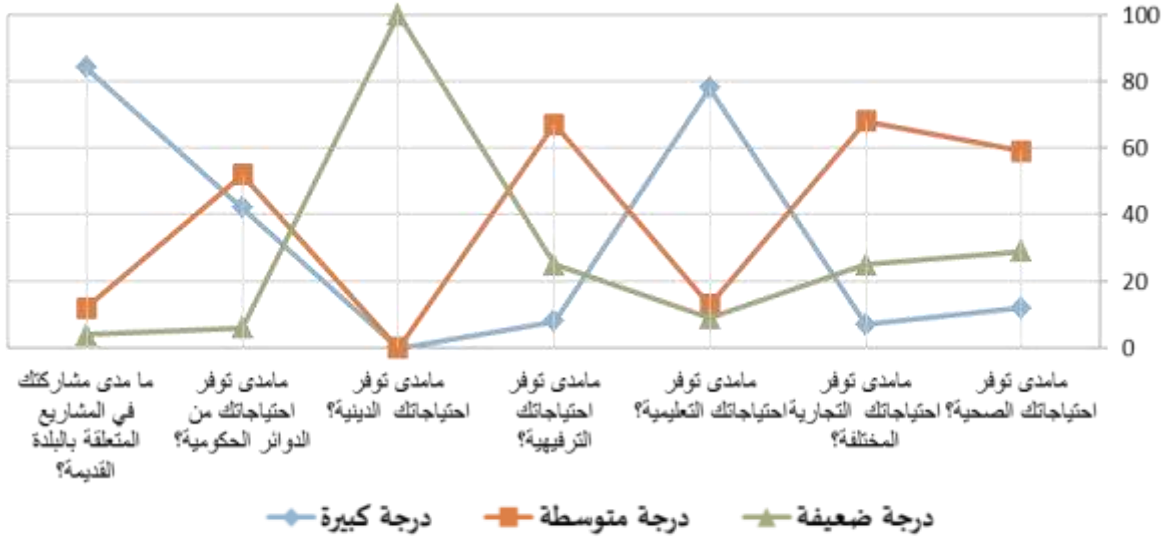


مخطط بياني رقم 3-3-2

تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

## - المشكلات الاجتماعية

يتم تحديد درجة المشكلات الاجتماعية من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 4 ، وفق الاستبيان في الجدول رقم 3-4 في الملحق ص 192.

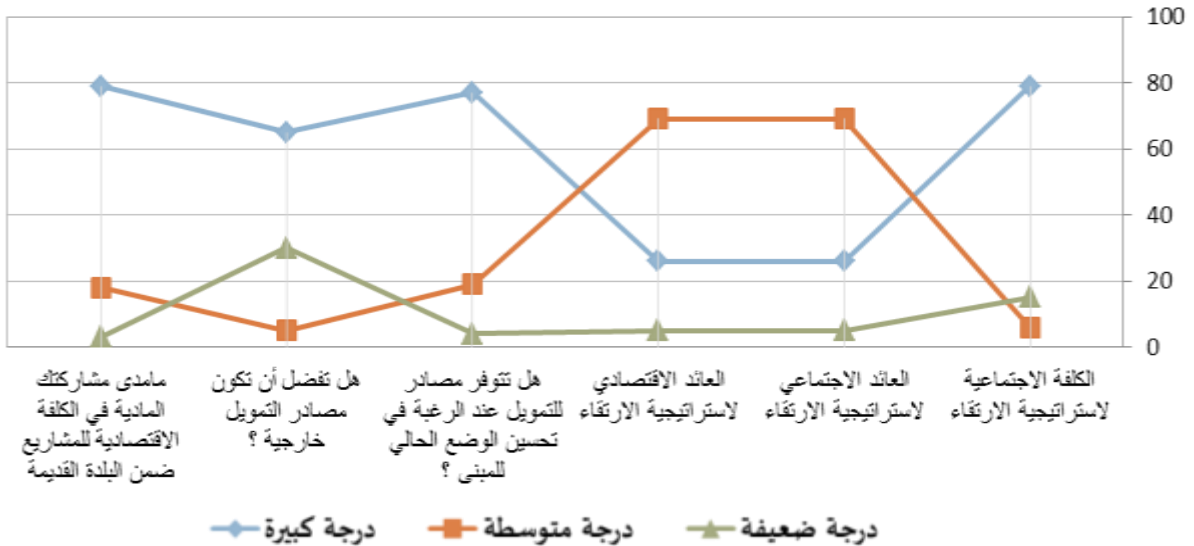


مخطط بياني رقم 3-3-3

تحديد درجة المشكلات في البنى الاجتماعية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

## - المشكلات الاقتصادية

يتم تحديد درجة المشكلات الاقتصادية من خلال اعتماد النسب الأعلى للعامل بالنسبة للسكان استناداً إلى الملحق رقم 5 ، وفق الاستبيان في الجدول رقم 3-5 في الملحق ص 196.



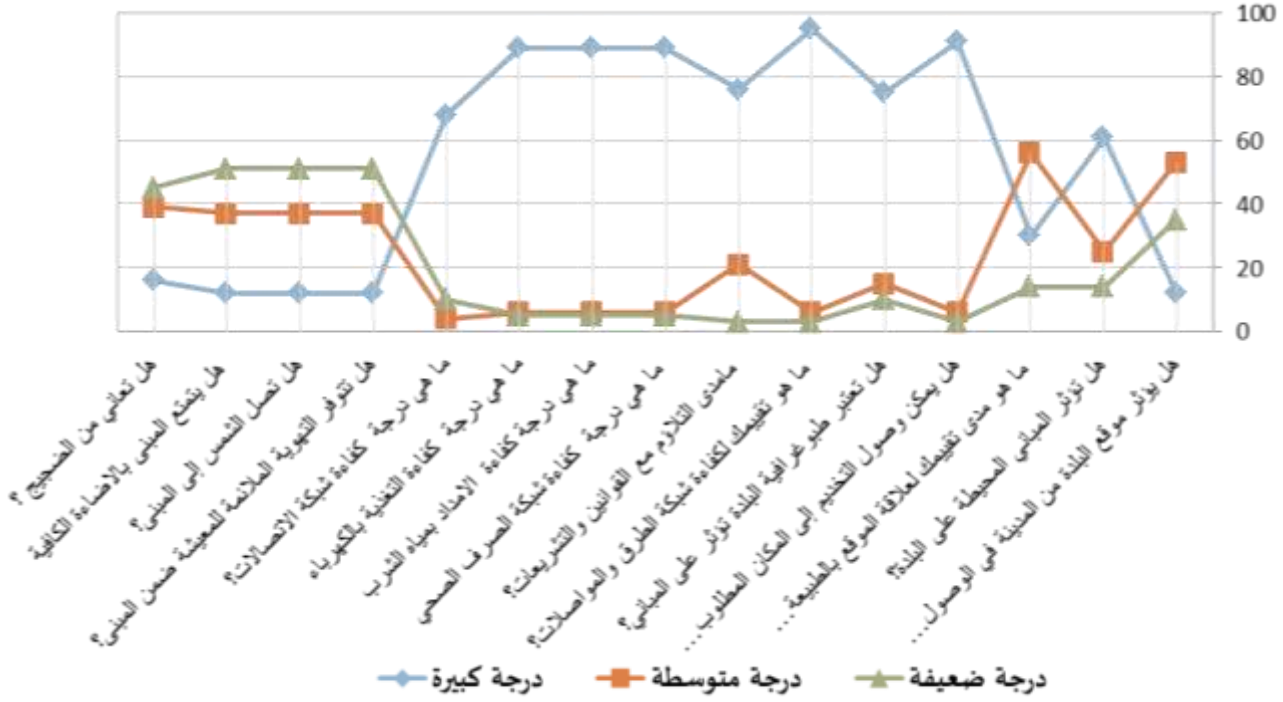
مخطط بياني رقم 4-3-3

تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

تحديد درجة الاحتياجات في البلدة القديمة في معلولا

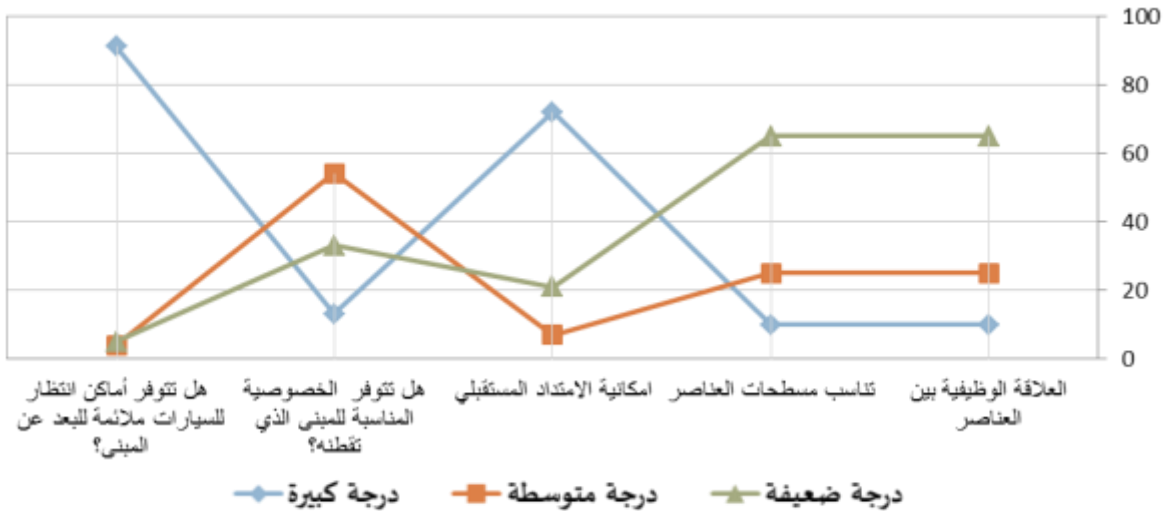
- الاحتياجات العمرانية

يتم تحديد درجتها من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان في الملحق رقم 3 ، الجدول رقم 3-3 ص 187-188.



مخطط بياني رقم 3-3-5

تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

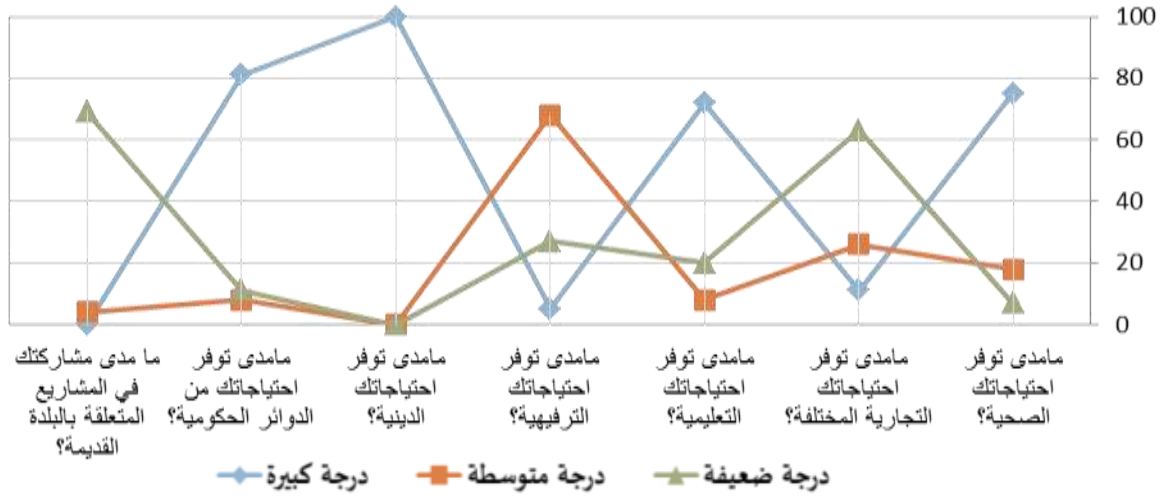


مخطط بياني رقم 3-3-6

تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

- الاحتياجات الاجتماعية

يتم تحديد درجتها من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان في الملحق رقم 4 ، الجدول رقم 3-4 ص 192.

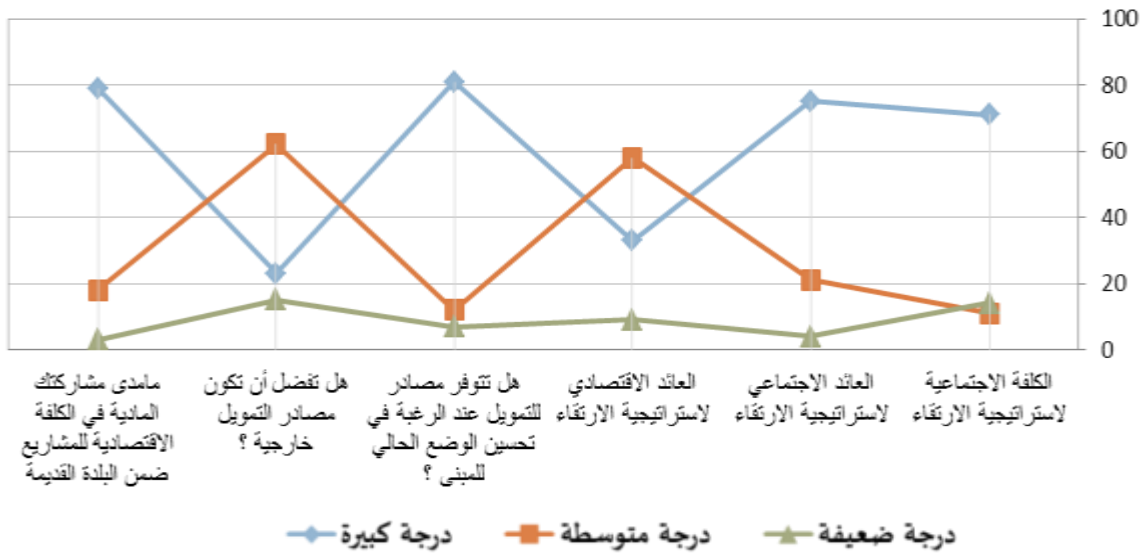


مخطط بياني رقم 3-3-7

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

الاحتياجات الاقتصادية

يتم تحديد درجتها من خلال اعتماد النسبة الأعلى للعامل بالنسبة لعدد السكان في الملحق رقم 5 ، الجدول رقم 3-5 ص 196.



مخطط بياني رقم 3-3-8

تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً للسكان في بلدة معلولا القديمة

### 6-3-3 أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا

استناداً إلى الجدول (رقم 2-3-3) الذي يوضح المشكلات في بلدة معلولا القديمة والاحتياجات ، والاعتماد على المسح الاجتماعي - استمارات الرفع العمراني<sup>1</sup> والاجتماعي<sup>2</sup> والاقتصادي<sup>3</sup> من البلدة القديمة في معلولا يمكن تحديد درجة الأولوية في حل المشكلات والاستفادة من الإمكانيات بالاعتماد على استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية، وعلى درجة توفر العامل كمايلي:

جدول رقم 5-3-3

درجة أهمية العامل

منعدمة	ضعيفة جداً	ضعيفة	متوسطة	كبيرة
%0	% 0 -40	% 40 -60	% 60 -80	% 80 -100
( 0 )	( 0 - 4 )	( 4 - 6 )	( 6 - 8 )	( 8 - 10 )

وتم نقوم ترتيب أولويات الأهداف كما في الجدول (رقم 6-3-3)

جدول رقم 6-3-3

ترتيب درجة أولويات الأهداف

رابعة	ثالثة	ثانية	أولى	درجة الأولوية
( 4 - 0 )	( 6 - 4 )	( 8 - 6 )	( 10 - 8 )	
◇	◈	◆	★	الرمز

#### ■ الارتقاء بالبنى العمرانية

#### ■ الارتقاء بالبنى العمرانية:

بالاعتماد على استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية ، والذي يستخدم 75% عمراي و75% اجتماعي و75% اقتصادي نجد ترتيب أولويات حل المشكلات كما يلي:

■ في الاحتياجات البيئية 75% نستطيع الارتقاء ب 12 هدف ، وبالعودة إلى الجدول رقم 6-3-3 يمكننا ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها.

<sup>1</sup> ملحق رقم 3 ص 148 .

<sup>2</sup> ملحق رقم 4 ص 150 .

<sup>3</sup> ملحق رقم 5 ص 151 .

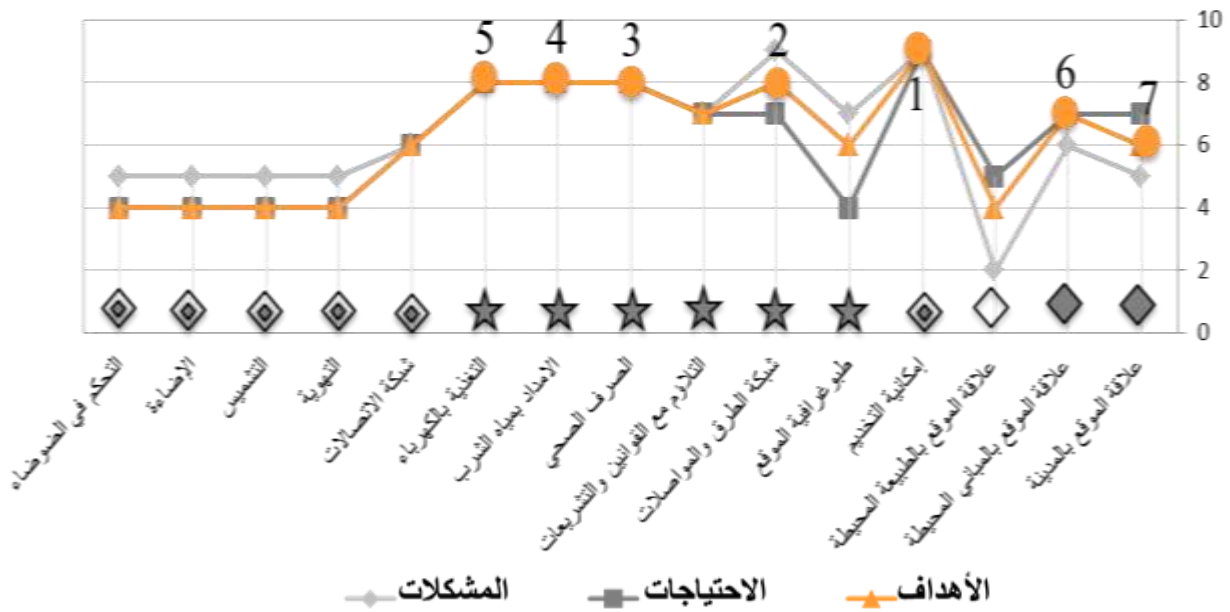
- في الاحتياجات الوظيفية 75% نستطيع الارتقاء ب 6 هدف أو مجال، وبالعودة إلى الجدول رقم 4 يمكننا ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها.
- في الاحتياجات البصرية 75% نستطيع الارتقاء ب 3 هدف أو مجال (جدول رقم 3-3-10) .

### جدول رقم 7-3-3

الدرجات والأولويات في البنى العمرانية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البيئية
◆	7	5	1 علاقة الموقع بالمدينة
◆	7	6	2 علاقة الموقع بالمباني المحيطة
◇	5	2	3 علاقة الموقع بالطبيعة المحيطة
★	9	9	4 إمكانية التخلّص
◇	4	7	5 طبوغرافية الموقع
★	7	9	6 شبكة الطرق والمواصلات
★	7	7	7 التلاؤم مع القوانين والتشريعات
★	8	8	8 الصرف الصحي
★	8	8	9 الإمداد بمياه الشرب
★	8	8	10 التغذية بالكهرباء
◆	6	6	11 شبكة الاتصالات
◇	4	5	12 العزل الحراري
◇	4	5	13 التهوية
◇	4	5	14 التشميس
◇	4	5	15 الإضاءة
◇	4	5	16 التحكم في الضوضاء
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الوظيفية
◇	4	4	1 العلاقة الوظيفية بين العناصر
◇	4	4	2 تناسب مسطحات العناصر
◆	7	6	3 تحقيق المرونة الوظيفية
★	7	8	4 إمكانية الامتداد المستقبلي

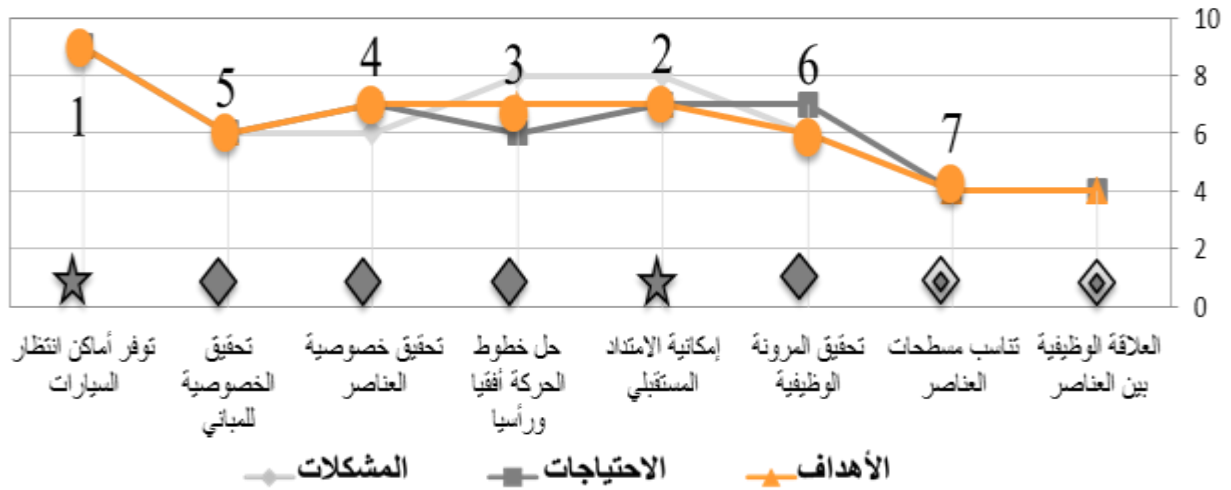
◆	6	8	حل خطوط الحركة أفقيا ورأسيا	5
◆	6	6	تحقيق خصوصية العناصر	6
◆	6	6	تحقيق الخصوصية للمباني	7
★	9	9	توفر أماكن انتظار السيارات	8
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البصرية	
◆	5	4	الاقتراب	1
◆	6	4	الوحدة	2
★	6	7	الطابع والشخصية	3
★	7	7	المقياس	4
★	7	7	الاتزان بين العناصر	5



مخطط بياني رقم 9-3-3

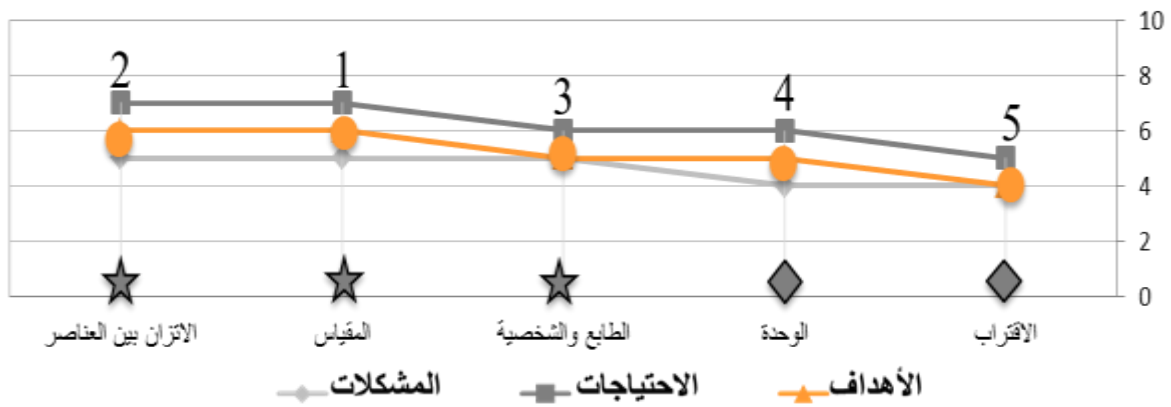
يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البيئية) في البلدة القديمة في معلولا





مخطط بياني رقم 10-3-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى العمرانية ( الاحتياجات الوظيفية ) في البلدة القديمة في معلولا



مخطط بياني رقم 11-3-3

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى العمرانية ( الاحتياجات البصرية ) في البلدة القديمة في معلولا

## الارتقاء بالبنى الاجتماعية

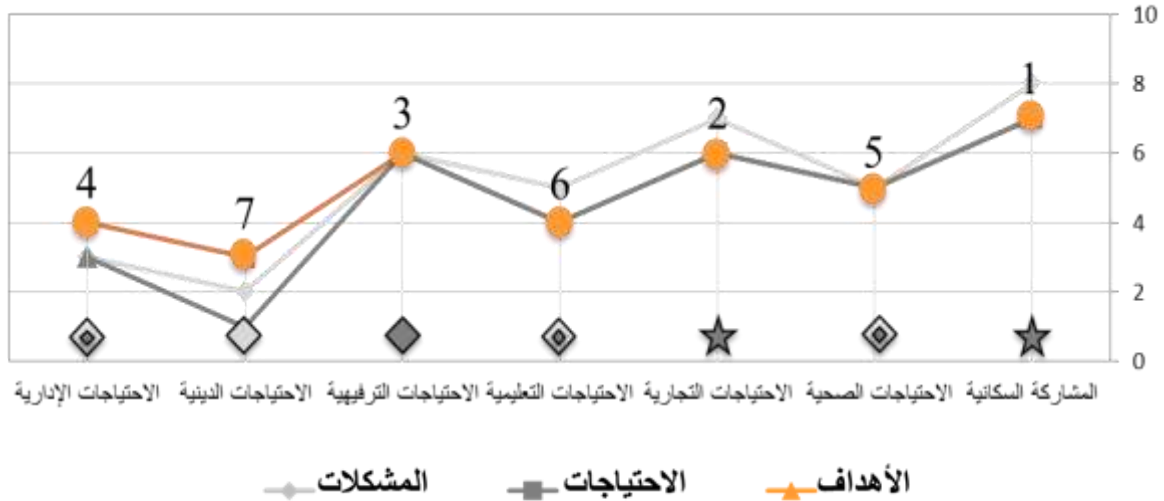
بالاعتماد على منهجية العمل السابقة يمكننا استنتاج ترتيب أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في البنى الاجتماعية كما في الجدول رقم (3-3-11).

جدول رقم 3-3-8

درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاجتماعية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاجتماعية
★	7	8	المشاركة السكانية
◊	5	5	الاحتياجات الصحية
★	7	7	الاحتياجات التجارية
◊	4	5	الاحتياجات التعليمية
◆	6	6	الاحتياجات الترفيهية
◇	3	2	الاحتياجات الدينية
◊	4	3	الاحتياجات الإدارية

في الاحتياجات الاجتماعية 75% نستطيع الارتقاء بخمسة أهداف، وبالعودة إلى الجدول رقم (3-3-5) يمكننا ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها.



مخطط بياني رقم 3-3-12

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاجتماعية في البلدة القديمة في معلولا

## ■ الارتقاء بالبنى الاقتصادية

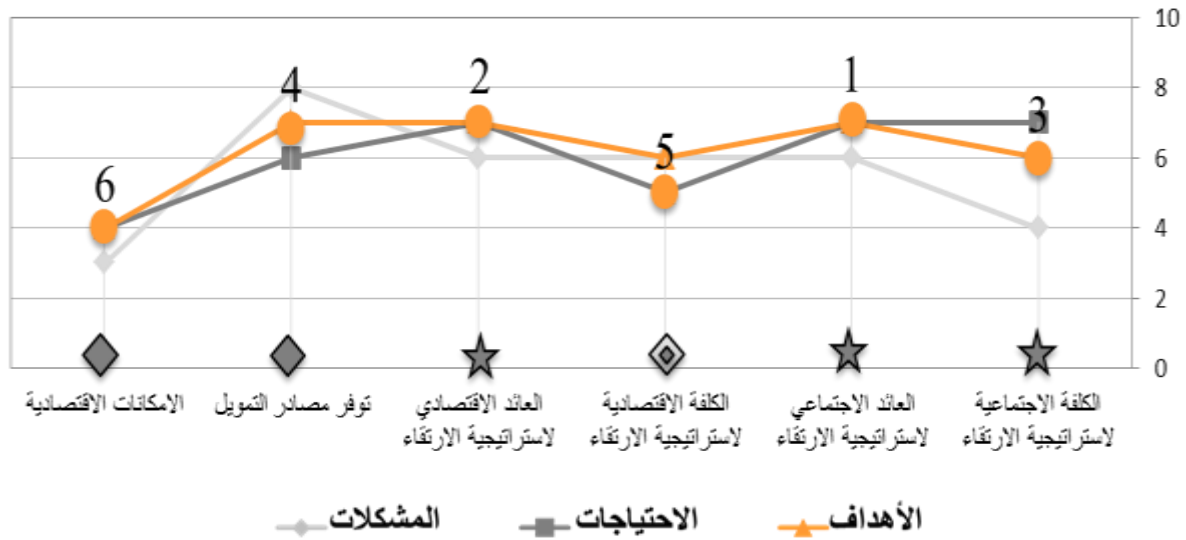
بالاعتماد على منهجية العمل السابقة يمكننا استنتاج ترتيب أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في الاحتياجات الاقتصادية كما في الجدول رقم ( 3-3-12 )

### جدول رقم 3-3-9

درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاقتصادية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاقتصادية	الدرجة
★	7	7	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	1-
★	8	7	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	2
◊	5	6	الكلفة الاقتصادية لاستراتيجية الارتقاء	3
★	7	7	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	4
◆	6	8	توفر مصادر التمويل	5
◆	4	3	الامكانيات الاقتصادية	6

في الاحتياجات الاقتصادية 75% نستطيع الارتقاء ب 4 أهداف، وبالعودة إلى الجدول رقم 3-3-6 يمكننا ترتيب أولويات تحقيق الأهداف وفقاً لدرجة أهميتها وعامل تأثيرها.



مخطط بياني رقم 3-3-13

يوضح الاحتياجات والمشكلات في الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة معلولا القديمة في معلولا

### 7-3-3 المقترحات

بعد تحديد إشكاليات وإمكانات البلدة القديمة في معلولا، وبالاعتماد على أولويات استراتيجية الارتقاء الجزري عالي الشمولية يمكن استنتاج المقترحات للبلدة القديمة فيها كما يلي:

#### ■ اقتراحات من الناحية العمرانية

#### جدول رقم 10-3-3

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البيئية
★	9	9	1 إمكانية التخدم
★	8	8	2 الصرف الصحي
★	8	8	3 الإمداد بمياه الشرب
★	8	8	4 التغذية بالكهرباء
★	7	9	5 شبكة الطرق والمواصلات
★	7	7	6 التلاؤم مع القوانين والتشريعات
◆	7	5	7 علاقة الموقع بالمدينة
◆	7	6	8 علاقة الموقع بالمباني المحيطة
◆	6	6	9 شبكة الاتصالات
◇	4	5	12 العزل الحراري
◇	4	5	13 التهوية
◇	4	5	14 التشميس
◇	4	5	15 الإضاءة
◇	4	5	16 التحكم في الضوضاء
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الوظيفية
★	9	9	1 توفر أماكن انتظار السيارات
★	7	8	2 إمكانية الامتداد المستقبلي
◆	7	6	3 تحقيق المرونة الوظيفية
◆	6	8	4 حل خطوط الحركة أفقياً ورأسياً

◆	6	6	تحقيق خصوصية العناصر	5
◆	6	6	تحقيق الخصوصية للمباني	6
الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات البصرية	
★	7	7	المقياس	1
★	7	7	الاتزان بين العناصر	2
★	6	7	الطابع والشخصية	3

- أ- تطوير نظام ضابطة بناء البلدة القديمة بما تقتضيه المستجدات والتغييرات التي تعرّضت لها البلدة، وبما يضمن حماية النسيج من التدهور المتواصل، وذلك بالنقاط التالية:
- أ-1 إجراءات صارمة على منح رخص البناء والترميم، تتضمن اشتراطات وبنود واضحة على مواد البناء والإكساء من حيث النوعيات والألوان وأسلوب التنفيذ.
- أ-2 فرض تصاميم موحدة على بعض المفردات المعمارية وتقديم تفاصيل لها مثل النوافذ ذات الأقواس.
- أ-3 توحيد اللافئات والإعلانات العشوائية من ناحية الأبعاد والألوان والتصميم.
- ب- تنفيذ فعاليات المخطط التنظيمي للفج الشرقي الفاصل بين المدينة القديمة وتوسعها الشرقي (جوار دير مار تقلا) مثل ممرات المشاة - حدائق - الربط الأفقي والشاقولي.
- ت- وضع ضوابط عمرانية ومعمارية على المنطقة الانتقالية بين نسيجين أحدهما تقليدي والآخر معاصر بحيث تراعي نواحي التشكيل البصري والوظيفي
- ث- إزالة الحرف التقليدية التي تسيء إلى النسيج العمراني بصرياً وبيئياً ووظيفياً.
- ج- تزويد منطقة المشاة هذه بكل عوامل الجذب السياحي .
- ح- دراسة ارتفاعات المباني بصورة تحقق خط سماء متجانس وخاصة في الساحة الرئيسية بحيث لا تشكل عائقاً بصرياً لإدراك البلدة القديمة.
- خ- العمل على استغلال بعض المناطق المتهدمة وتحويلها إلى مناطق خضراء .
- د- إزالة التعديلات المشوهة بصرياً من غرف مخالفة وإكساء مشوه ومغاير للبلدة.

■ اقتراحات من الناحية الاجتماعية

جدول رقم 11-3-3

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاجتماعية	
★	7	8	المشاركة السكانية	1
★	7	7	الاحتياجات التجارية	2
◆	6	6	الاحتياجات الترفيهية	3
◇	5	5	الاحتياجات الصحية	4
◇	4	3	الاحتياجات الإدارية	5

- أ- تطوير البنية الاجتماعية للبلدة القديمة من خلال نشر برامج توعية صحية لخفض الكثافة السكانية المرتفعة.
- ب- مساعدة السكان على ترميم وتأهيل بيوتهم الأثرية وجعلها ملائمة لهم ومواكبة للتطورات الحديثة.
- ت- تأمين فرص العمل للسكان المقيمين وذلك لتحسين وضعهم المعيشي.
- ث- تأمين متطلبات السكان الخدمية اليومية الحديثة.
- ج- العمل على تأمين بعض الخدمات الترفيهية من كافتريات ومقاهي ضمن بعض البيوت المهدامة ضمن نسيج البلدة وعلى محيطها.

■ اقتراحات من الناحية الاقتصادية

جدول رقم 12-3-3

ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة معلولا القديمة

الأهداف	الاحتياجات	المشكلات	الاحتياجات الاقتصادية	
★	8	7	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء	1
★	7	7	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء	2
★	7	7	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء	3
◆	6	8	توفر مصادر التمويل	4

- أ- إحياء الحرف التقليدية التي اشتهرت بها البلدة القديمة ( صناعة الدبس، صناعة السجاد).
- ب- إعادة توظيف بعض البيوت المتهاكلة ضمن النسيج لاستخدامات ترفيهية أو اجتماعية أو ثقافية.



الباب الثالث  
الدراسة التطبيقية

الفصل الرابع  
النتائج والتوصيات



## 1-4-3 نتائج البحث

من الدراسة السابقة ومن القراءة المتأنية لاتجاهات سياسة الارتقاء ، ودراسة محددات الاستراتيجية في تطبيق سياسات الارتقاء الجزئي عالي الشمولية ، يمكن استخلاص الآتي:

1. تعرضت البلدات القديمة خلال تاريخها الطويل لأنواع عديدة من العوامل المؤدية إلى تدهورها وأحياناً فقدها ، والتي قد يكون مصدرها الطبيعة أو الإنسان ، ، وتعرضت لتحويلات كثيرة طرحتها متطلبات العصر الحديث تلبية لاحتياجات فرضتها طبيعة التطور لم تكن بنيتها الهيكلية وتكوينها العمراني مؤهلين للتأقلم مع هذه المعطيات الجديدة.
2. أكدت الدراسة على أن مفهوم البلدة القديمة يتسم بصفة الثبات والاستمرارية ، ووجوب الحفاظ عليه والارتقاء به باعتباره ملكية عامة للإنسانية ، لذلك اتجهت النظريات الحديثة للتفاعل مع حاجة المجتمعات المادية والمعنوية لتصبح مطلباً عاماً ، وتتحول لتصبح قوانين تلي هذه الاحتياجات ، وهو ما يؤكد دور الوعي المجتمعي بالتراث.
3. يجب إعادة قراءة البلدة القديمة من منظور معاصر ، لتغيّر زاوية الرؤية بتغيّر الواقع مع كل مرحلة حضارية جديدة، ويتغيّر إطارها وتتعدل استراتيجية الارتقاء ، ومن خلال دراسة مفهوم البلدة القديمة وتقويمها ، والتي تعتبر محمداً رئيساً في دعم اتخاذ القرار المناسب للقيام بتطبيق سياسات الارتقاء المعماري والعمراني ، والتي تعتمد على عملية تحديد الأولويات لإتمام استراتيجية الارتقاء.
4. أظهرت الدراسة أن مفهوم الارتقاء مرّ بمراحل تطورت من الحلول الجزئية التي تركز على القيمة الأثرية والمفهوم الشكلي للمباني (الحفاظ السلي) إلى الاهتمام بالبلدة القديمة كعنصر واحد والسياسات المتكاملة لمواكبة الحركات المعاصرة للتغيير.
5. ضرورة ارتباط استراتيجية الارتقاء بالبلدة القديمة بخصوصيتها ، وكيف أن استمرارها واستدامتها بما يتناسب مع احتياجات السكان الحقيقية وإمكانات البلدة أصبح أمراً حتمياً مرتبطاً بمدى الوعي بأهمية البلدة القديمة وجدوى استثمارها اقتصادياً ، وما يستتبعه الأمر من ارتقاء عمراني ، اجتماعي ، اقتصادي ، ثقافي ، مع الحفاظ على هوية هذه البلدة القديمة.
6. أظهرت الدراسة ضرورة العمل بالتوازن في مجالات الارتقاء بالبنى العمرانية والبنى الاجتماعية (البشرية) للبلدة القديمة ، مع تنمية البنى الاقتصادية لضمان نجاح الاستراتيجية.
7. أكدت الدراسة على أهمية دفع هذه البلدات نحو الارتقاء الاجتماعي والاقتصادي ، ورفع معدلات النمو وتحقيق دخل أفضل ومستوى معيشة أرقى ، حيث إن هذه البلدات هي في حد ذاتها مصادر تنموية ذات قيمة عالية إذا تم إدارة مواردها بالطريقة المناسبة بمحتواها المادي والمعنوي المتمثل في الآثار والمناطق المحيطة بها ، والمجتمع الذي تعيش فيها من خلال إدارتهم الإدارة الواعية لتحقيق استراتيجية الارتقاء المطلوبة.

8. أظهرت الدراسة النظرية مدى المرونة والمواءمة في تطبيق سياسات الارتقاء في البلدات القديمة ، وإمكانية تفعيل مقومات الارتقاء المتمثلة في الارتقاء العمراني الذي يتعامل مع فكرة بناء مكان مناسب للمعيشة اليومية ، والارتقاء الاجتماعي الذي ينطلق من فكرة بناء الإنسان ، والارتقاء الاقتصادي داعماً ومكماً لهما.
9. أكدت الدراسة أن حل مشكلة الارتقاء بالبلدات القديمة يحتاج إلى درجة عالية من المرونة ، اللامركزية ، التدرج ، التكامل ، التخطيط المتوازن بين السياسات العمرانية والإدارية والتنفيذية ، والتحديد الواضح للإمكانات والأهداف والمشكلات ، ومن ثم وضع السياسات في اتجاه الارتقاء المناسب واعتماد الاستراتيجية المناسبة وتحديد الخطوات والإجراءات.



الملاحق

## الملاحق

### ملحق رقم 1

يتم في هذه الاستمارة معرفة الوضع الاجتماعي للسكان ، ووضعهم التعليمي والمهني ، لتحديد احتياجاتهم العمرانية ( التعليمية والصحية والترفيهية والتجارية ).

#### جدول رقم 1

الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة

المستوى التعليمي			الجنس		عدد السكان
عامل	قيد التعليم	أمي	عدد الإناث	عدد الذكور	

### ملحق رقم 2

يتم في هذه الاستمارات توثيق الوضع السكاني في البلدة القديمة.

#### جدول رقم 2

توثيق العمراني والمعماري في البلدة القديمة

#### الرغبة في ترك المبنى

- المبنى يعاني من تشققات خطيرة.
- كلفة الصيانة و الإصلاح عالية.
- وضع المنزل غير صحي ، و لا يمكن تحسينه.
- أسباب تعود إلى الملكية (البيت مستأجر- ملاك آخرون يريدون إخراجهم)
- السكن في بيت حديث
- أسباب أخرى

في حال يرغبون في ترك البلدة ، يتم تحديد الأسباب:

- الاكتظاظ السكاني الكبير.
- عدم توفر خدمات تعليمية (روضة ، مدرسة).

- عدم توفر خدمات صحية.
- البنية التحتية من صرف صحي ونظافة ومياه سيئة.
- أسباب أخرى
- الصيانة و الإصلاحات**
- يقوم المالك بعمليات الصيانة و الإصلاح بشكل دوري.
- قلماً يقوم المالك بعمليات الإصلاح و الصيانة.
- لا يقوم المالك بعمليات الصيانة و الإصلاح. أعط سببين لذلك
- أ-  
ب-
- هل يؤد المالك المشاركة في إعادة إحياء منزله؟
- نعم  
لا

### ملحق رقم 3

#### استمارة خاصة بالاحتياجات العمرانية

تهدف هذه الاستمارة إلى مشاركة السكان برغبتهم ، ومعرفة مشكلاتهم واحتياجاتهم من مبانيهم ضمن خطة الارتقاء بالبلدة القديمة ، وذلك من خلال:

- معرفة تقييم السكان ورأيهم في كفاءة بلدتهم ، وفي نوعية وجودة الخدمات التي تقدمها لهم.
- معرفة رأي السكان في الاحتياجات والأهداف التي يأملون توفرها في بلدتهم.
- يتم تحديد درجة الاحتياجات والأهداف في جداول أولويات استراتيجية الارتقاء الجزئي وفق هذا المسح العمراني.
- مشاركة السكان في معرفة المشكلات في البلدة القديمة

#### جدول رقم 3

تحديد درجة توفر البنى العمرانية وفقاً للسكان ، ودرجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية		درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم		
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة		متوسطة	كبيرة
تلبية الاحتياجات البيئية								
								هل يؤثر موقع البلدة من المدينة في الوصول إليها؟
								هل تؤثر المباني المحيطة على البلدة؟
								ما هو مدى تقييمك لعلاقة الموقع بالطبيعة المحيطة؟
								هل يمكن وصول التخديم إلى المكان المطلوب بسهولة؟
								هل تعتبر طبوغرافية البلدة تؤثر على المباني؟
								ما هو تقييمك لكفاءة شبكة الطرق والمواصلات؟
								مامدى التلاؤم مع القوانين والتشريعات؟
								ما هي درجة كفاءة شبكة الصرف الصحي؟
								ما هي درجة كفاءة الامداد بمياه الشرب
								ما هي درجة كفاءة التغذية بالكهرباء
								ما هي درجة كفاءة شبكة الاتصالات؟
								هل تتوفر التهوية الملائمة للمعيشة ضمن المبني؟

								هل تصل الشمس إلى المبنى؟
								هل يتمتع المبنى بالأضاءة الكافية؟
								هل تعاني من الضجيج؟
تلبية الاحتياجات الوظيفية								
								العلاقة الوظيفية بين العناصر
								تناسب مسطحات العناصر
								هل تفضل أن تتوسع المناطق المحيطة بالبلدة القديمة؟
								هل تتوفر الخصوصية الملائمة للمبنى الذي تقطنه؟
								هل تتوفر أماكن انتظار للسيارات ملائمة للبعد عن المبنى؟

فيما يلي الاستثمارات الخاصة بالاحتياجات العمرانية وفق الاستبيان

أ - في بلدة القدموس القديمة

جدول رقم 1-3

تحديد درجة توفر البنى العمرانية وفقاً للسكان ، ودرجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية في بلدة القدموس القديمة

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية			درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم	
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة		كبيرة
تلبية الاحتياجات البيئية								
متوسطة	43	20	37	متوسطة	15	52	33	هل يؤثر موقع البلدة من المدينة في الوصول إليها؟
متوسطة	48	39	13	متوسطة	68	20	12	هل تؤثر المباني المحيطة على البلدة؟
ضعيفة	71	19	10	ضعيفة	97	12	9	ما هو مدى تقييمك لعلاقة الموقع بالطبيعة المحيطة؟
كبيرة	8	11	81	كبيرة	6	15	97	هل يمكن وصول التخديم إلى المكان المطلوب بسهولة؟
متوسطة	22	61	17	كبيرة	6	11	83	هل تعتبر طبوغرافية البلدة تؤثر على المباني؟
كبيرة	6	20	74	كبيرة	8	14	87	ما هو تقييمك لكفاءة شبكة الطرق والمواصلات؟
كبيرة	3	7	90	كبيرة	7	14	79	مامدى التلاؤم مع القوانين والتشريعات؟
كبيرة	-	9	91	كبيرة	3	6	91	ما هي درجة كفاءة شبكة الصرف الصحي؟



كبيره	-	9	91	كبيره	3	6	91	ما هي درجة كفاءة الامداد بمياه الشرب
كبيره	5	17	78	كبيره	8	14	87	ما هي درجة كفاءة التغذية بالكهرباء
كبيره	2	38	60	كبيره	8	16	76	ما هي درجة كفاءة شبكة الاتصالات؟
ضعيفه	41	37	22	متوسطه	15	30	55	هل تتوفر التهوية الملائمة للمعيشة ضمن المبنى؟
ضعيفه	41	34	25	متوسطه	10	55	35	هل تصل الشمس إلى المبنى؟
ضعيفه	41	34	25	متوسطه	10	55	35	هل يتمتع المبنى بالأضاءة الكافية؟
ضعيفه	48	11	41	متوسطه	29	48	23	هل تعاني من الضجيج ؟
تلبية الاحتياجات الوظيفية								
ضعيفه	39			متوسطه	32	45	23	العلاقة الوظيفية بين العناصر
متوسطه	16	62	22	متوسطه	12	52	36	تناسب مسطحات العناصر
متوسطه	9	78	13	ضعيفه	68	23	9	هل تفضل أن تتوسع المناطق المحيطة بالبلدة القديمة؟
كبيره	12	14	74	متوسطه	62	21	17	هل تتوفر الخصوصية الملائمة للمبنى الذي تقطنه؟
كبيره	-	9	91	كبيره	87	9	4	هل تتوفر أماكن انتظار للسيارات ملائمة للبعد عن المبنى؟

ب- في بلدة جبلة القديمة

### جدول رقم 2-3

تحديد درجة توفر البنى العمرانية وفقاً للسكان ، ودرجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية			درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم	
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفه	متوسطه	كبيره	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفه	متوسطه		كبيره
تلبية الاحتياجات البيئية								
ضعيفه	65	21	14	ضعيفه	45	33	22	هل يؤثر موقع البلدة من المدينة في الوصول إليها؟
كبيره	9	27	64	متوسطه	17	65	18	هل تؤثر المباني المحيطة على البلدة؟
متوسطه	9	51	40	متوسطه	19	52	29	ما هو مدى تقييمك لعلاقة الموقع بالطبيعة المحيطة؟

متوسطة	35	52	13	ضعيفة	41	13	46	هل يمكن وصول التخديم إلى المكان المطلوب بسهولة؟
ضعيفة	38	41	21	ضعيفة	40	39	21	هل تعتبر طوبوغرافية البلدة تؤثر على المباني؟
متوسطة	12	61	27	متوسطة	14	52	34	ما هو تقييمك لكفاءة شبكة الطرق والمواصلات؟
كبيرة	2	8	90	كبيرة	2	10	88	مامدى التلاؤم مع القوانين والتشريعات؟
كبيرة	4	8	88	كبيرة	4	21	75	ما هي درجة كفاءة شبكة الصرف الصحي؟
كبيرة	4	8	88	كبيرة	4	21	75	ما هي درجة كفاءة الامداد بمياه الشرب؟
كبيرة	4	8	88	كبيرة	4	21	75	ما هي درجة كفاءة التغذية بالكهرباء؟
كبيرة	7	8	84	كبيرة	8	23	69	ما هي درجة كفاءة شبكة الاتصالات؟
متوسطة	9	65	26	متوسطة	16	64	20	هل تتوفر التهوية الملائمة للمعيشة ضمن المبنى؟
متوسطة	9	65	26	متوسطة	16	64	20	هل تصل الشمس إلى المبنى؟
متوسطة	9	65	26	متوسطة	16	64	20	هل يتمتع المبنى بالاضاءة الكافية
كبيرة	6	11	83	كبيرة	4	8	88	هل تعاني من الضجيج ؟
تلبية الاحتياجات الوظيفية								
كبيرة	10	12	78	كبيرة			72	العلاقة الوظيفية بين العناصر
متوسطة	12	8	80	كبيرة			81	تناسب مسطحات العناصر
متوسطة	5	64	31	كبيرة	5	12	83	امكانية الامتداد المستقبلي
كبيرة	4	17	79	كبيرة	10	11	79	هل تتوفر الخصوصية المناسبة للمبنى الذي تقطنه؟
كبيرة	12	8	80	كبيرة	4	8	88	هل تتوفر أماكن انتظار للسيارات ملائمة للبعد عن المبنى؟

جدول رقم 3-3

تحديد درجة توفر البنى العمرانية وفقاً للسكان ، ودرجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم
درجة الاحتياجات المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
تلبية الاحتياجات البيئية								
متوسطة	35	53	12	متوسطة	13	51	36	هل يؤثر موقع البلدة من المدينة في الوصول إليها؟
متوسطة	14	25	61	متوسطة	14	61	25	هل تؤثر المباني المحيطة على البلدة؟
متوسطة	14	56	30	ضعيفة	72	12	16	ما هو مدى تقييمك لعلاقة الموقع بالطبيعة المحيطة؟
كبيرة	3	6	91	كبيرة	3	6	91	هل يمكن وصول التخديم إلى المكان المطلوب بسهولة؟
ضعيفة	10	15	75	كبيرة	3	6	95	هل تعتبر طبوغرافية البلدة تؤثر على المباني؟
كبيرة	3	6	95	كبيرة	3	6	95	ما هو تقييمك لكفاءة شبكة الطرق والمواصلات؟
كبيرة	3	21	76	كبيرة	3	21	76	مامدى التلاؤم مع القوانين والتشريعات؟
كبيرة	5	6	89	كبيرة	5	6	89	ما هي درجة كفاءة شبكة الصرف الصحي؟
كبيرة	5	6	89	كبيرة	5	6	89	ما هي درجة كفاءة الامداد بمياه الشرب
كبيرة	5	6	89	كبيرة	5	6	89	ما هي درجة كفاءة التغذية بالكهرباء
كبيرة	10	4	68	كبيرة	10	4	86	ما هي درجة كفاءة شبكة الاتصالات؟
ضعيفة	51	37	12	متوسطة	21	67	12	هل تتوفر التهوية الملائمة للمعيشة ضمن المبنى؟
ضعيفة	51	37	12	متوسطة	33	56	11	هل تصل الشمس إلى المبنى؟
ضعيفة	51	37	12	متوسطة	32	56	12	هل يتمتع المبنى بالأضاءة

								الكافية؟
ضعيفة	45	39	16	متوسطة	31	51	18	هل تعاني من الضجيج؟
تلبية الاحتياجات الوظيفية								
ضعيفة	65	25	10	ضعيفة	65	20	15	العلاقة الوظيفية بين العناصر
ضعيفة	65	25	10	ضعيفة	65	20	15	تناسب مسطحات العناصر
كبيرة	21	7	72	كبيرة	11	13	76	هل تفضل أن تتوسع المناطق المحيطة بالبلدة القديمة؟
متوسطة	33	54	13	متوسطة	11	65	24	هل تتوفر الخصوصية الملائمة للمبنى الذي تقطنه؟
كبيرة	5	4	91	كبيرة	5	4	91	هل تتوفر أماكن انتظار للسيارات ملائمة للبعد عن المبنى؟

## ملحق رقم 4

### استمارة خاصة بالاحتياجات الاجتماعية

تهدف هذه الاستمارة إلى مشاركة السكان برغباتهم ، ومعرفة مشكلاتهم واحتياجاتهم من البنى الاجتماعية ضمن خطة الارتقاء بالبلدة القديمة ، وذلك من خلال معرفة درجة المشكلة بالنسبة للسكان ، أي هل يتوفر العدد الكافي من مختلف احتياجات السكان اليومية من احتياجات سكنية ، ومباني صحية ( مستوصف ، مشفى ) ، وأنشطة تجارية تلي احتياجاتهم اليومية والدورية ، والمباني التعليمية من مدارس ابتدائية وإعدادية وثانوية ، بالإضافة إلى توفر روضة . ومباني ترفيهية متنوعة من مقاهي شعبية إلى مقاهي رصيف و مطاعم ، ومباني دينية ( جامع وكنيسة ) ، ومباني حكومية بحيث تأخذ بعين الاعتبار درجة الاحتياج من الدوائر الحكومية بالنسبة لعدد السكان في البلدة ككل وليس البلدة القديمة فقط. و أخيراً تعبر المشاركة الشعبية عن مدى الوعي السكاني لأهمية مشاركتهم عند وضع سياسات الارتقاء الخاصة بالبلدة القديمة ، لضمان اندماجهم بالاستراتيجية و استمراريتها.

### جدول رقم 4

تحديد درجة توفر البنى الاجتماعية وفقاً للسكان ، ودرجة احتياجاتهم منها

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة )
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
								مامدى توفر احتياجاتك من المباني الصحية؟
								مامدى توفر احتياجاتك من المباني التجارية المختلفة؟
								مامدى توفر احتياجاتك من المباني التعليمية؟
								مامدى توفر احتياجاتك من المباني الترفيهية؟
								مامدى توفر احتياجاتك من المباني الدينية؟
								مامدى توفر احتياجاتك من الدوائر الحكومية؟
								ما مدى مشاركتك في المشاريع المتعلقة بالبلدة القديمة؟

- فيما يلي الاستمارات الخاصة بالاحتياجات الاجتماعية وفق الاستبيان  
أ- في بلدة القدموس القديمة

#### جدول رقم 1-4

تحديد درجة توفر البنى الاجتماعية وفقاً للسكان ، ودرجة احتياجاتهم منها

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية تبعاً لعدد السكان				درجة المشكلة بالنسبة للسكان "عدم توفر العدد الكافي من الاحتياجات"				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسط ة	كبيرة	
ضعيفة	51	28	21	متوسطة	12	67	21	مامدى توفر احتياجاتك من المباني الصحية؟
ضعيفة	46	38	16	متوسطة	12	57	31	مامدى توفر احتياجاتك من المحلات التجارية المختلفة؟
متوسطة	41	47	12	كبيرة	6	16	78	مامدى توفر احتياجاتك من المباني التعليمية المختلفة؟
كبيرة	9	13	78	كبيرة	10	13	77	مامدى توفر احتياجاتك من المباني الترفيهية؟
-	0	-	-	-	100	-		مامدى توفر احتياجاتك من المباني الدينية؟
ضعيفة	24	39	37	ضعيفة	38	21	41	مامدى توفر احتياجاتك من الدوائر الحكومية؟
كبيرة	-	11	89	كبيرة	8	11	81	ما مدى مشاركتك في المشاريع المتعلقة بالبلدة القديمة؟

جدول رقم 2-4

تحديد درجة توفر البنى الاجتماعية وفقاً للسكان ، ودرجة احتياجاتهم منها

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
كبيرة	17	12	71	كبيرة	7	18	75	مامدى توفر احتياجاتك الصحية؟
ضعيفة	75	17	8	ضعيفة	63	26	11	مامدى توفر احتياجاتك التجارية المختلفة؟
ضعيفة	62	29	9	ضعيفة	58	32	10	مامدى توفر احتياجاتك التعليمية؟
متوسطة	39	48	13	متوسطة	18	47	29	مامدى توفر احتياجاتك الترفيهية؟
ضعيفة	61	22	17	ضعيفة	19	49	32	مامدى توفر احتياجاتك الدينية؟
متوسطة	21	62	17	متوسطة	31	41	28	مامدى توفر احتياجاتك من الدوائر الحكومية؟
كبيرة	8	12	80	كبيرة	5	27	68	ما مدى مشاركتك في المشاريع المتعلقة بالبلدة القديمة؟

جدول رقم 3-4

تحديد درجة توفر البنى الاجتماعية وفقاً للسكان ، ودرجة احتياجاتهم منها

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
كبيرة	18	10	72	متوسطة	29	59	12	مامدى توفر احتياجاتك الصحية؟
كبيرة	14	68	18	متوسطة	25	68	7	مامدى توفر احتياجاتك التجارية المختلفة؟
متوسطة	16	62	22	كبيرة	9	13	78	مامدى توفر احتياجاتك التعليمية؟
كبيرة	8	11	81	كبيرة	25	67	8	مامدى توفر احتياجاتك الترفيهية؟
-	100	-	-	-	100	-	-	مامدى توفر احتياجاتك الدينية؟
متوسطة	34	59	7	متوسطة	6	52	42	مامدى توفر احتياجاتك من الدوائر الحكومية؟
كبيرة	4	12	84	كبيرة	4	12	84	ما مدى مشاركتك في المشاريع المتعلقة بالبلدة القديمة؟



## الاستمارة الخاصة بالاحتياجات الاقتصادية

تهدف هذه الاستمارة إلى مشاركة السكان برغبتهم ، ومعرفة مشكلاتهم واحتياجاتهم من مبانيهم ضمن خطة الارتقاء بالبلدة القديمة ، وذلك من خلال:

- معرفة تقييم السكان ورأيهم في كفاءة بلدتهم ، وفي نوعية وجودة الخدمات التي تقدمها لهم.
- معرفة رأي السكان في الاحتياجات والأهداف الاقتصادية التي يأملون توفرها في بلدتهم.

## جدول رقم 5

تحديد درجة توفر البنى الاقتصادية وفقاً للسكان ، ودرجة رغبتهم في تحقيق الأهداف

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
								الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
								العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
								العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
								هل توفر مصادر للتمويل عند الرغبة في تحسين الوضع الحالي للمبنى ؟
								هل تفضل أن تكون مصادر التمويل خارجية أو من ذاتية؟
								مامدى مشاركتك المادية في الكلفة الاقتصادية للمشاريع ضمن البلدة القديمة

- فيما يلي الاستثمارات الخاصة بالاحتياجات العمرانية وفق الاستبيان  
أ- في بلدة القدموس القديمة

#### جدول رقم 1-5

تحديد درجة توفر البنى الاقتصادية وفقاً للسكان ، ودرجة رغبتهم في تحقيق الأهداف

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
كبيرة	10	22	68	كبيرة	7	21	72	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
متوسطة	17	62	21	متوسطة	82	11	7	مامدى مشاركتك المادية في الكلفة الاقتصادية للمشاريع ضمن البلدة القديمة
كبيرة	7	11	82	متوسطة	8	24	68	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	10	19	71	كبيرة	9	38	71	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	8	12	80	كبيرة	4	5	91	هل يتوفر مصدر للتمويل عند الرغبة في تحسين الوضع الحالي للمبنى ؟
كبيرة	9	18	73	كبيرة	10	15	75	هل تكفي امكاناتك الاقتصادية للمساهمة في مشروعات تخص البلدة

## جدول رقم 5-2

تحديد درجة توفر البنى الاقتصادية وفقاً للسكان ، ودرجة رغبتهم في تحقيق الأهداف

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
متوسطة	12	65	23	كبيرة	6	23	71	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	4	8	88	متوسطة		63		العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	3	12	85	كبيرة	8	10	82	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	6	11	83	كبيرة	8	9	83	هل تتوفر مصادر للتمويل عند الرغبة في تحسين الوضع الحالي للمبنى ؟
كبيرة	10	9	81	متوسطة	25	66	9	هل تفضل أن تكون مصادر التمويل خارجية ؟
متوسطة	39	50	11	متوسطة	39	50	11	مامدى مشاركتك المادية في الكلفة الاقتصادية للمشاريع ضمن البلدة القديمة

جدول رقم 3-5

تحديد درجة توفر البنى الاقتصادية وفقاً للسكان ، ودرجة رغبتهم في تحقيق الأهداف

درجة الاحتياجات وفق الدراسة التحليلية				درجة المشكلة بالنسبة للسكان				معايير التقييم ( تحقيق أهداف استراتيجية الارتقاء في البلدة)
درجة الاحتياج المطلوبة	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	درجة المشكلة الأعلى	ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
كبيرة	14	11	71	ضعيفة	15	6	79	الكلفة الاجتماعية لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	4	21	75	متوسطة	5	69	26	العائد الاجتماعي لاستراتيجية الارتقاء
متوسطة	9	58	33	متوسطة	5	69	26	العائد الاقتصادي لاستراتيجية الارتقاء
كبيرة	7	12	81	كبيرة	4	19	77	هل تتوفر مصادر للتمويل عند الرغبة في تحسين الوضع الحالي للمبنى ؟
متوسطة	15	62	23	كبيرة	30	5	65	هل تفضل أن تكون مصادر التمويل خارجية أو من ذاتية؟
كبيرة	3	18	79	كبيرة	3	18	79	مامدى مشاركتك المادية في الكلفة الاقتصادية للمشاريع ضمن البلدة القديمة

# الفهارس

الباب الأول

13	مقياس يوضح التمييز في تصنيف المدن وفق عدد السكان	شكل رقم 1-1-1
25	مكونات طريقة التحليل SWOT	شكل رقم 1-2-1
32	مجالات الارتقاء	شكل رقم 2-2-1
33	المجال الشامل للارتقاء	شكل رقم 3-2-1
33	مراحل إستراتيجية الارتقاء	شكل رقم 4-2-1
34	مراحل الاستراتيجية المقترحة	شكل رقم 5-2-1
34	عوامل المعطيات العامة	شكل رقم 6-2-1
35	أقسام الاحتياجات في استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 7-2-1
36	أقسام الامكانيات في استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 8-2-1
36	أقسام أهداف استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 9-2-1
37	مكونات المرحلة الثالثة (تنفيذ الاستراتيجية)	شكل رقم 10-2-1

الباب الثاني

الفصل الأول

42	مقياس يوضح تدرج استراتيجيات الارتقاء من حيث درجة الشمولية	شكل رقم 1-1-2
43	معايير تقييم استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 2-1-2
44	درجة شمولية استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 3-1-2
45	الجدوى الاقتصادية من استراتيجية الارتقاء	شكل رقم 4-1-2
46	تكامل عناصر تنفيذ استراتيجية الارتقاء والعلاقة المتبادلة بينها	شكل رقم 5-1-2
48	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في معيار الشمولية	شكل رقم 6-1-2
49	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في معيار الفاعلية	شكل رقم 7-1-2
49	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء من حيث المدى	شكل رقم 8-1-2
51	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في تكلفة تنفيذ كل استراتيجية	شكل رقم 9-1-2
51	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في عائد تنفيذ كل استراتيجية	شكل رقم 10-1-2
52	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء مع ظروف البلدة القديمة وخصائصها	شكل رقم 11-1-2
53	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في امكانية تنفيذ الاستراتيجية	شكل رقم 12-1-2
53	مقياس يوضح درجة توافق البدائل الثلاثة لاستراتيجية الارتقاء في عائد تنفيذ الاستراتيجية	شكل رقم 13-1-2
55	مخطط بياني يوضح المقارنة بين استراتيجيات الارتقاء الثلاث وفق معايير التقييم الستة	شكل رقم 14-1-2
59	مخططات بيانية توضح بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة	شكل رقم 15-1-2

## الفصل الثاني

64	مدينة صيدا	شكل رقم 1-2-2
64	يوضح البلدة القديمة في صيدا	شكل رقم 2-2-2
65	توضح طبيعة وخصوصية مدينة صيدا القديمة	شكل رقم 3-2-2
65	مخطط لبلدة صيدا القديمة	شكل رقم 4-2-2
65	ضهر المير ساحة عمومية أمام المسجد العمري الكبير	شكل رقم 5-2-2
65	خان الافرنج	شكل رقم 6-2-2
68	مدينة مصيف	شكل رقم 7-2-2
68	مقطع يوضح طبيعة البلدة القديمة في مصيف	شكل رقم 8-2-2
69	مخطط يبين مناطق خطة التأهيل في بلدة مصيف القديمة	شكل رقم 9-2-2
70	صورة توضح نسيج مدينة مصيف القديمة	شكل رقم 10-2-2
71	تأهيل السوق الصغير وظيفياً وبصرياً	شكل رقم 11-2-2
71	النسيج التلقائي العفوي في مدينة مصيف القديمة	شكل رقم 12-2-2
71	النسيج التلقائي العفوي في مدينة مصيف القديمة	شكل رقم 13-2-2
72	مخطط يوضح المنطقة شرق القلعة والمتأثرة بالتغيير في استعمالات الأراضي في مصيف	شكل رقم 14-2-2

## الباب الثالث

## الفصل الأول

80	بلدة القدموس	شكل رقم 1-1-3
80	طبيعة بلدة القدموس القديمة	شكل رقم 2-1-3
80	يوضح بلدة القدموس القديمة	شكل رقم 3-1-3
81	مصور يوضح العناصر البصرية المميزة ضمن البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 4-1-3
82	مصور الاستعمالات في البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 5-1-3
82	السوق التجاري الحديث الذي يمتد إلى الجامع الأثري	شكل رقم 6-1-3
82	السوق التجاري القديم الذي يخترق البلدة	شكل رقم 7-1-3
83	مصور الحالة الفيزيائية للمباني ضمن البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 8-1-3
83	إضافة مواد أكساء مشوهة في المباني القديمة في القدموس	شكل رقم 9-1-3
83	تضاد في مواد بناء وأكساء المباني في البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 10-1-3
84	مصور عدد الطوابق ضمن البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 11-1-3
84	يغلب أعداد المباني ذات طابق وطابقين	شكل رقم 12-1-3
84	المحور التجاري الرئيسي	شكل رقم 13-1-3
85	مصور المحاور الرئيسية للحركة في البلدة القديمة في القدموس	شكل رقم 14-1-3

86	المصور التنظيمي للقدموس لعام 1972	شكل رقم 15-1-3
87	المصور التنظيمي للقدموس لعام 1998	شكل رقم 16-1-3
93	مخطط تحليلي يوضح المحددات ضمن البلدة القديمة في القدموس وفق الدراسة	شكل رقم 17-1-3
95	مخطط تحليلي يوضح الأهداف المطلوبة ضمن البلدة القديمة في القدموس وفق الدراسة	شكل رقم 18-1-3

### الفصل الثاني

113	مدينة جبلة	شكل رقم 1-2-3
114	يوضح بلدة جبلة القديمة	شكل رقم 2-2-3
114	منظر جوي يبين بلدة جبلة القديمة	شكل رقم 3-2-3
114	مصور المعالم الأثرية المميزة في بلدة جبلة القديمة	شكل رقم 4-2-3
115	مصور الاستعمالات في البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 5-2-3
115	تحول الطابق الأرضي من سكني إلى تجاري في الشوارع المحيطة بالبلدة القديمة	شكل رقم 6-2-3
115	شارع علي القاسم وظهور ارتفاعات جديدة وتغيير في الطابق الأرضي	شكل رقم 7-2-3
116	مصور الحالة الفيزيائية للمباني في البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 8-2-3
116	غالبية البناء في الطابق الأرضي بمواد تقليدية ومغايرة للطوابق الأخرى الحديثة	شكل رقم 9-2-3
116	الطوابق الأرضية والأول ذات حالة فيزيائية مغايرة للطوابق الثانية	شكل رقم 10-2-3
117	مصور الارتفاعات وعدد الطوابق في البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 11-2-3
117	زيادة في الارتفاعات والاستعمال التجاري في الشوارع المحيطة بالبلدة القديمة	شكل رقم 12-2-3
117	يغلب ارتفاع طابقين على معظم المباني الأثرية في البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 13-2-3
118	مصور يوضح المحاور الرئيسية للحركة ضمن البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 14-2-3
119	المصور التنظيمي لمدينة جبلة لعام 1998	شكل رقم 15-2-3
120	المصور التنظيمي لمدينة جبلة لعام 1998	شكل رقم 16-2-3
124	مخطط تحليلي يوضح المحددات ضمن البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 17-2-3
126	مخطط تحليلي يوضح الأهداف المطلوبة ضمن البلدة القديمة في جبلة	شكل رقم 18-2-3

### الفصل الثالث

145	البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 1-3-3
145	يوضح العوامل التراثية في بلدة معلولا القديمة	شكل رقم 2-3-3
145	طبيعة بلدة معلولا القديمة	شكل رقم 3-3-3
146	مصور المعالم الأثرية في البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 4-3-3
147	مصور الاستعمالات في البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 5-3-3
147	تقتصر الاستعمالات التجارية على الساحة الرئيسية	شكل رقم 6-3-3
147	أغلب الاستعمالات سكنية فرضتها الطبيعة الطبوغرافية للبلدة	شكل رقم 7-3-3



148	مصور الحالة الفيزيائية للمباني ضمن البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 3-3-8
148	غالبية المباني ذات حالة فيزيائية سيئة ومتهدمة	شكل رقم 3-3-9
148	تم ترميم بعض المباني القديمة بمواد حديثة مغايرة للأسلوب التقليدي للبناء الأصلي	شكل رقم 3-3-10
149	مصور الارتفاعات وعدد الطوابق ضمن البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 3-3-11
149	معظم هذه الأبنية مؤلفة من طابقين	شكل رقم 3-3-12
149	معظم الأبنية مؤلفة من طابقين وتزداد إلى طابق ثالث عند الساحة	شكل رقم 3-3-13
150	مصور المحاور الرئيسية للحركة ضمن البلدة القديمة في معلولا	شكل رقم 3-3-14
151	المصور التنظيمي لمعلولا لعام 1965	شكل رقم 3-3-15
152	المصور التنظيمي لمعلولا لعام 1998	شكل رقم 3-3-16
158	مخطط تحليلي يوضح المحددات ضمن البلدة القديمة في معلولا وفق الدراسة	شكل رقم 3-3-17
160	مخطط تحليلي يوضح الأهداف المطلوبة ضمن البلدة القديمة في معلولا وفق الدراسة	شكل رقم 3-3-18

## فهرس الجداول

رقم الصفحة

### الباب الأول

#### الفصل الأول

16	تصنيف نوع المؤثر في عوامل نشوء البلدة القديمة	جدول رقم 1-1-1
19	تصنيف المدن السورية تبعاً للحجم	جدول رقم 2-1-1
20	معايير اختيار البلديات القديمة في سورية	جدول رقم 3-1-1

#### الفصل الثاني

31	سياسات التعامل مع البلدة القديمة ومدى ملاءمتها تبعاً لمجال الاهتمام عند الدراسة	جدول رقم 1-2-1
----	---	----------------

### الباب الثاني

#### الفصل الأول

47	درجة عامل أهمية معايير التقييم	جدول رقم 1-1-2
48	درجات معايير التقييم بالاستناد إلى الجدول رقم 1-2-1	جدول رقم 2-1-2
54	تقييم بدائل استراتيجية الارتقاء الثلاث وفق المعايير التي تم اعتمادها	جدول رقم 3-1-2
56	قيم بدائل استراتيجية الارتقاء الثلاث وفق المعايير التي تم اعتمادها	جدول رقم 4-1-2
58	بدائل استراتيجية الارتقاء الجزئي في البلدة القديمة	جدول رقم 5-1-2
60	تبسيط عملية الارتقاء بالبلديات القديمة	جدول رقم 6-1-2

#### الفصل الثاني

74	تقييم تجارب تأهيل البلديات القديمة وفق الاحتياجات العمرانية	جدول رقم 1-2-2
75	تقييم تجارب تأهيل البلديات القديمة وفق الاحتياجات الاجتماعية	جدول رقم 2-2-2
76	تقييم تجارب تأهيل البلديات القديمة وفق الاحتياجات الاقتصادية	جدول رقم 3-2-2

### الباب الثالث

#### الفصل الأول

88	يوضح التغير في نظام ضابطة البناء في بلدة القدموس	جدول رقم 1-1-3
89	مقارنة بين المخطط التنظيمي لعام 1972 و 1998	جدول رقم 2-1-3
96	يوضح التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة للبلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-3
97	الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في القدموس	جدول رقم 4-1-3
102	درجة أهمية العامل	جدول رقم 5-1-3

102	ترتيب درجة أولويات الأهداف	جدول رقم 3-1-6
103	يوضح درجات وأولويات الارتقاء في البنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-7
106	يوضح درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-8
107	يوضح درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-9
108	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-10
110	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-11
111	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة	جدول رقم 3-1-12

### الفصل الثاني

127	التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة لبلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-1
128	الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في جبلة	جدول رقم 3-2-2
133	درجة أهمية العامل	جدول رقم 3-2-3
133	ترتيب درجة أولويات الأهداف	جدول رقم 3-2-4
134	الدرجات والأولويات في البنى العمرانية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-5
136	الدرجات والأولويات في البنى الاجتماعية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-6
137	الدرجات والأولويات في البنى الاقتصادية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي عالي الشمولية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-7
138	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-8
141	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-9
142	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة جبلة القديمة	جدول رقم 3-2-10

### الفصل الثالث

153	يوضح التغير في نظام ضابطة البناء في بلدة معلولا	جدول رقم 3-3-1
154	مقارنة بين المخطط التنظيمي لعامي 1965 و 1998	جدول رقم 3-3-2
161	التحليل الوصفي للأوضاع القائمة والنتائج المحتملة لبلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-3
162	الوضع الديموغرافي لسكان البلدة القديمة في معلولا	جدول رقم 3-3-4
167	درجة أهمية العامل	جدول رقم 3-3-5
167	ترتيب درجة أولويات الأهداف	جدول رقم 3-3-6
168	الدرجات والأولويات في البنى العمرانية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا	جدول رقم 3-3-7

القديمة

171	درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاجتماعية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-8
172	درجات وأولويات الارتقاء في البنى الاقتصادية وفق استراتيجية الارتقاء الجزئي في بلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-9
173	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية في بلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-10
175	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-11
175	ترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة معلولا القديمة	جدول رقم 3-3-12

## فهرس المخططات البيانية

رقم الصفحة

### الباب الثالث

#### الفصل الأول

98	تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 1-1-3
99	تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 2-1-3
99	تحديد درجة المشكلات في البنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 3-1-3
100	تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 4-1-3
100	تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 5-1-3
101	تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 6-1-3
101	تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 7-1-3
102	تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً لعدد السكان في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 8-1-3
104	يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البيئية) في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 9-1-3
105	يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات الوظيفية) في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 10-1-3
105	يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البصرية) في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 11-1-3
106	يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 12-1-3
107	يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة القدموس القديمة	مخطط بياني رقم 12-1-3

#### الفصل الثاني

129	تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية في بلدة جبلة القديمة	مخطط بياني رقم 1-2-3
129	تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية في بلدة جبلة القديمة	مخطط بياني رقم 2-2-3
130	تحديد درجة المشكلات في البنى الاجتماعية في بلدة جبلة القديمة	مخطط بياني رقم 3-2-3
130	تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية في بلدة جبلة القديمة	مخطط بياني رقم 4-2-3
131	تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة جبلة القديمة	مخطط بياني رقم 5-2-3
131	تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة جبلة	مخطط بياني رقم 6-2-3

القديمة

- 132 مخطط بياني رقم 7-2-3 تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً لعدد السكان في بلدة جبلة القديمة
- 132 مخطط بياني رقم 8-2-3 تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً لعدد السكان في بلدة جبلة القديمة
- 135 مخطط بياني رقم 9-2-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البيئية) في بلدة جبلة القديمة
- 135 مخطط بياني رقم 10-2-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات الوظيفية) في بلدة جبلة القديمة
- 136 مخطط بياني رقم 11-2-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة جبلة القديمة
- 137 مخطط بياني رقم 12-2-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة جبلة القديمة

الفصل الثالث

- 163 مخطط بياني رقم 1-3-3 تحديد درجة المشكلات البيئية في البنى العمرانية في بلدة معلولا القديمة
- 163 مخطط بياني رقم 2-3-3 تحديد درجة المشكلات الوظيفية في البنى العمرانية في بلدة معلولا القديمة
- 164 مخطط بياني رقم 3-3-3 تحديد درجة المشكلات في البنى الاجتماعية في بلدة معلولا القديمة
- 164 مخطط بياني رقم 4-3-3 تحديد درجة المشكلات في البنى الاقتصادية في بلدة معلولا القديمة
- 165 مخطط بياني رقم 5-3-3 تحديد درجة الاحتياجات البيئية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة معلولا القديمة
- 165 مخطط بياني رقم 6-3-3 تحديد درجة الاحتياجات الوظيفية في البنى العمرانية وفقاً لعدد السكان في بلدة معلولا القديمة
- 166 مخطط بياني رقم 7-3-3 تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاجتماعية وفقاً لعدد السكان في بلدة معلولا القديمة
- 166 مخطط بياني رقم 8-3-3 تحديد درجة الاحتياجات في البنى الاقتصادية وفقاً لعدد السكان في بلدة معلولا القديمة
- 169 مخطط بياني رقم 9-3-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البيئية) في بلدة معلولا القديمة
- 170 مخطط بياني رقم 10-3-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات الوظيفية) في بلدة معلولا القديمة
- 170 مخطط بياني رقم 11-3-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى العمرانية (الاحتياجات البصرية) في بلدة معلولا القديمة
- 171 مخطط بياني رقم 12-3-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاجتماعية في بلدة معلولا القديمة
- 172 مخطط بياني رقم 13-3-3 يوضح الاحتياجات والمشكلات وترتيب الأولويات في استراتيجية الارتقاء بالبنى الاقتصادية في بلدة معلولا القديمة

## المراجع

1. إبراهيم ، حازم محمد ، الارتقاء بالمناطق التاريخية ، ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، 1986 ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة.
2. ابراهيم ، عبد الباقي ، إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن- دليل رقم 5- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، القاهرة .
3. ابراهيم ، عبد الباقي ، دلائل أعمال التخطيط العمراني ، إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الارتقاء"- دليل رقم 6- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.
4. ابراهيم ، عبد الباقي ، إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن- دليل رقم 7- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، القاهرة.
5. ابراهيم ، عبد الباقي ، دلائل أعمال التخطيط العمراني ، إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الارتقاء"- دليل رقم 10- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.
6. إبراهيم ، عبد الباقي ، المدخل للارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة ، ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، 1986 ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، مطابع دار الشروق، القاهرة.
7. ابراهيم ، عبد الباقي ، تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، القاهرة .
8. أحمد ، نبيل حسن حسن ، تجانس التخطيط العمراني مع المحيط التاريخي في المدينة العربية ، 1988 ، المجلة المعمارية العلمية ، العدد الرابع ، جامعة بيروت العربية ، لبنان.
9. ابن خلدون ، كتاب العبر وديوان المبتدأ والخبر ، دار النهضة ، لبنان ، المجلد الاول.
10. أبو حرب ، محمد خير ، المعجم المدرسي ، 1985 ، الجمهورية العربية السورية ، وزارة التربية ، الطبعة الأولى.
11. أبو دقة ، فوزي ، المدن التاريخية المأهولة في العالم العربي حالة مدينة صيدا القديمة، 2010 ، جامعة هوارى بومدين للعلوم والتكنولوجيا - الجزائر [www.araburban.net](http://www.araburban.net)
12. ارنست ، أر الكسندر ، مدخل إلى نظريات التخطيط المتداولة آراء ونتائج ، ترجمة د. فيصل عبد العزيز المبارك ، 2000 ، جامعة الملك سعود ، الرياض.
13. اسماعيل ، أحمد علي ، دراسات في جغرافية المدن ، 1988 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة الرابعة.
14. البصري ، نصير عبد الرزاق ، دور العامل الاجتماعي عند تخطيط المدن.
15. السيف ، أحمد محمد ، المحافظة على التراث العمراني أهمية وسبل المحافظة عليه ، 1411هـ ، مجلة المهندس، المجلد العاشر ، العدد 3 ذو الحجة ، اللجنة الهندسية ، مجلس الغرف التجارية والصناعية ، السعودية.



16. القطامين ، أحمد عطا الله ، التخطيط الاستراتيجي والإدارة الإستراتيجية: مفاهيم ونظريات وحالات تطبيقية (1996)، دار مجلاوي ، عمان ، الأردن.
17. الليثي ، خالد محمد ، "استغلال الموارد والإمكانات المتاحة بالمدن المصرية في عملية التنمية المستدامة . دراسة تطبيقية على مدينة أسيوط"، (1994)، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.
18. المنديل ، فائق جمعة ، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية ، المملكة الأردنية الهاشمية – عمان 14- 17 يناير 2008.
19. الأمانة العامة للأمم المتحدة ، ترجمة النفيعي ، عبد الله مصلح ، نحو منهجية علمية لتخطيط التنمية الشاملة، 1996، دار عالم الكتب ، الرياض.
20. الوكيل، شفق، التخطيط العمراني مبادئ- أسس- تطبيقات ، الجزء الأول ، القاهرة.
21. بدر ، حامد رمضان ، الإدارة الاستراتيجية ، 1994، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة.
22. بوجمعة ، خلف الله ، العمران و المدينة ، 2005، دار الهدى ، الجزائر.
23. بوظو ، هولو ، التشريعات العقارية والتعاونية والعمرانية في سورية ، 1985، الطبعة الثانية.
24. جبور ، بركات ، الجندلي ، العساف ، نظريات تخطيط المدن، 2000 ، صدر بإشراف لجنة إنجاز الكتاب الجامعي ، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية 2001/2000.
25. حمدان ، جمال ، جغرافية المدن 1977، عالم الكتب ، القاهرة ، الطبعة الثانية ، منقحة.
26. حنا ، زكية ، القلاع و المواقع الأثرية في طرطوس ، دمشق.
27. حضور ، حسام ، أهم القلاع الاسماعيلية في سورية ، 2003، الطبعة الثالثة ، دار الغدير للطباعة والنشر، سلمية ، سوريا.
28. سراج الدين ، إسماعيل ، المدينة العربية وتراثها الحضاري الإسلامي بين المكونات المادية والمقومات المعنوية، 1981، ندوة المدينة العربية وتراثها الحضاري الإسلامي ، الرياض.
29. سراج الدين ، اسماعيل ، العمارة والمجتمع ، ترجمة سنان حسن ، مكتبة الاسكندرية للنشر والتوزيع.
30. سعيد ، ناجيه عبد المعنى ، نحو إستراتيجية قومية للحفاظ الإيجابي على التراث البيئي ، 1999، المؤتمر التاسع للمعماريين ، جمعية المهندسين المعماريين ، القاهرة.
31. عبد الرحيم ، أشرف أبو العيون ، تنمية التجمعات العمرانية ذات القيمة الحضرية كمنظومات تخطيطية تحقق استقرار الكيان العمراني للمدينة المصرية القائمة بالتطبيق على مدينة المنيا ، قسم العمارة ، كلية الهندسة ، جامعة المنيا.

32. عبد اللطيف ، محمود أحمد ، استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجيات التنمية: حاضرة الدمام بالمملكة العربية السعودية كحالة دراسية ، ديسمبر 2005، بحث للمشاركة في المؤتمر والمعرض الخليجي الأول للتخطيط والتنمية الحضرية ، الكويت.
33. عبد اللطيف ، محمود أحمد ، المنهج التبسيطي التكاملي للتعامل مع المشكلات التصميمية المعمارية والعمرانية المعقدة ، 1989 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 17، العدد 2 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.
34. عثمان ، عبد الستار ، المدينة الاسلامية ، أغسطس 1988، سلسلة عالم المعرفة ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت ، العدد 128 .
35. علي ، عصام الدين محمد ، نحو رؤية تخطيطية للتعامل مع مشاكل المدن القائمة: مدينة القوصية بصعيد مصر كمثال ، 2002 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 30 ، العدد 4 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.
36. علي ، عصام الدين محمد ، منهج مقترح لإعادة تخطيط المدن القائمة في مصر ، 2004 ، مجلة العلوم الهندسية ، المجلد 32، العدد 3 ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط.
37. قبعين ، شكري ، ارتباط التخطيط القومي الشامل بتخطيط المدينة العربية ، تخطيط المدينة العربية: العلاقة بين التخطيط القومي الشامل وتخطيط المدن العربية ، الجزء الثاني ، 1986، الرياض ، المملكة العربية السعودية.
38. كركاكي ، راما ، معلولا تاريخ وآثار ، 1998، الطبعة الثالثة ، مؤسسة الصالحاني للطباعة ، دمشق.
39. كلاوزفيتز ، كارل فون ، عن الحرب ، ترجمة سليم شاكر الأمامي ، 1997، الطبعة الأولى ، المؤسسة العربية للدراسات والنشر ، بيروت.
40. مصطفى ، أحمد سيد ، تحديات العولمة والتخطيط الاستراتيجي ، 2002 ، القاهرة.
41. مكى ، محمد ، المدن الصغيرة أمل المستقبل – نحو نمو مدني متوازن- دراسة تطبيقية على المملكة العربية السعودية ، 1989، المجلة العربية للعلوم الإنسانية ، العدد 31.
42. نوفل ، محمود حسن ، منهجية تنمية الأقاليم الصحراوية الواعدة كمدخل لتنمية إقليم توشكي بمصر ، ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها ، الجزء الأول: التخطيط العمراني، 2002، الرياض، المملكة العربية السعودية.
43. هارت ، ليدل ، الاستراتيجية وتاريخها في العالم ، ترجمه الهيثم الأيوبي ، 1967 ، بيروت ، دار الطليعة.
44. والي ، طارق محمد ، إحياء التراث العمراني للمدينة الإسلامية ، 1985 ، ندوة الحفاظ على التراث المعماري الإسلامي - استنبول/ تركيا .
45. ياسين ، علي صبري ، الارتقاء بالمناطق المتخلفة ، ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، 1986 ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة.

46. دليل المحافظة على التراث العمراني ، 1426هـ ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض ، الطبعة الأولى.
47. دليل تحديد النطاق العمراني للمدن ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الرياض.
48. ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، 1986، إعداد مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، مطابع دار الشروق ، القاهرة.
49. Ali ,Dr. Esam Al-Din Mohamed, Urban Development strategy of Egyptian Towns Case Study of Assiut Town).Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 34, No. 4, pp. 1323-1340, July 2006
50. Alexander, Christopher, "An Early Summary of the Timeless Way of Building in: Designing for Behavior",1974, Architecture and Behavioral Sciences, ed. Lang, J. et al, Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., Stroudsburg, Pennsylvania
51. Application For Request For Proposal, Conservation Projects, American Research In Egypt, Inc.1994
52. Chadwick, George, "A Systems View of Planning", 1971, Pergamon Press Ltd., Headington Hill Hall, Oxford.
53. Chandler, Alfred Strategy and Structure: Chapters in the history of industrial enterprise, Doubleday, New York, 1962 1963, p.13 .  
نقلاً عن د.خالد محمد طلّال، وائل محمد إدريس، الاستراتيجية والتخطيط الاستراتيجي، منهج معاصر، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص167.
54. ESBER .Hawazen, A potential new case study for the network in the Syrian Arab Republic" by" [http://www.unesco.org/most/csi\\_jableh.htm](http://www.unesco.org/most/csi_jableh.htm) UNESCO 2002.
55. Fainstein S.S and Campbell, S., Introduction: Theories of Urban Development and their Implications for Policy and planning, in Fainstein and Campbell (eds.) Readings in Urban Theory,2002, second edition, Blackweli: Oxford, pp. 1-15.

56. Macmillan, David L. Sills. The International Encyclopedia of Social Science, 1972, نقلاً عن أ.د.عبدالقادر محمد فهمي، المدخل إلى دراسة الاستراتيجية، دار مجدلاوي، عمان، 2006.
57. Mintzberg, Henry (The Rise and Fall of Strategic Planning) Prentic- Hall Europe, 1994. P11-12
58. Modern Desert Settlements: Requisite, Resources, and High-Technology a Model Process of Strategic Planning .Mahmoud Abdellatif, .Unpublished Ph. D. Dissertation, Texas A&M University, College Station, Texas, USA., May. (1985).
59. Rapoport, Amos, "Human Aspects of Urban Form", 1977, Pergamon Press, Oxford.
60. Strategic Planning, George Steiner, Free press (1979).  
.http://www.albayan-magazine.com
61. United Nations, on the Distinction between Urban and Rural: Nation Practice and Recommendations in Gibbs, Jack P, ed Urban Research Methods, Van Nostrand, pinceton. 1964. pp 474- 475.
62. http://www.almassrawy.com/forum/showthread.php. 2009-13-10
63. http://www.marefa.org/index.php 2012-1-10- صيدا/

# **Abstract**

- What are these standards?
- What are the criteria that should be depend on when choosing the suitable strategy?
- What are the policies that must be achieved by this strategy, and what are the relation between them and the privacy of the Old Towns?

This study provides a contribution to the arguments of upgrading the Old Towns, and analyzes the changes in the Old Towns that may be affected in the urban, social and economic fields.

The study includes three Old Towns, the Old Town of Kadmous, the Old Town of Jableh, in addition to the Old Town of Maalola. In spite of the important changes which happen in their urban, social and economic factors, these Towns have attracted attention, and they share many properties, although they are different in history, urban identity, social, and economic factors, but they similar with their nature of people and economic development. In addition, these Towns are damaged by master plans and quick urban development. Two of these towns are Considered as case for comparative analytical study (Old Town of kadmous, and Old Town of Jableh), third town the Old Town of Maalola) is constitute a practical case for upgrading strategy which is resulting from the study.

## Abstract

Syrian Arab Republic contains many Old Towns which are formatted many centuries ago, and in different times, these Towns grew due to different circumstances (religious, military and commercial). By time these towns attracted people, and civilized in organic fabric, then people started residential, commercial, agricultural activities. During time these towns had many changes by various regional and local factors, which affected negatively on the urban fabric, and led to urban-architecture blight, as well as to the relation between citizens and the value of these towns.

From importance of dealing with old towns, it was necessary to find policies or strategy that takes the privacy and identity of Old Towns, upgrading them from one side, and on the other side it contributes to a deeper understanding to the nature of the problems, needs of each town separately. In addition to, these policies must take into account the developments and changes in the urban, social and economic fields for each town.

The strategy of upgrading of Old Towns is considered as complex work, as it requires a form of organization must be able to work in a sustainable, flexible manner. The strategy should also ensure sufficient flexibility to evaluate its policies, to conform the changes of urban, social and economic fields of Old Towns.

All written research and studies on this subject are still poor compared to the importance of defining a strategy for upgrading the Old Towns, and some questions need further research and study:

- Is there a fixed strategy can be applied to all Old Towns, or every Town specialized with its own urban, social and economic standards?





Syrian Arab Republic  
University of Damascus  
Faculty of Architecture

Strategy of upgrading the Old Historic Towns  
Analytical study of the active factors in upgrading the Old Historic Towns  
in Syria

(Master plan, social and economic fields)

A Study prepared for PH.D degree of Urban Planning

By  
Riham Mahmoud Fares

Supervisors  
Pro. Dr. Talal Akili  
Pro. Dr. Yassar Abdin

2013-2014

Syrian Arab Republic  
University of Damascus  
Faculty of Architecture

**Strategy of upgrading the Old Historic Towns**  
Analytical study of the active factors in upgrading the Old  
Historic Towns in Syria  
(Master plans, social / economic fields)

By  
**Riham Mahmoud Fares**

Supervisors  
**Pro. Dr. Talal Akili**  
**Pro. Dr. Yassar Abdin**

2013-2014