

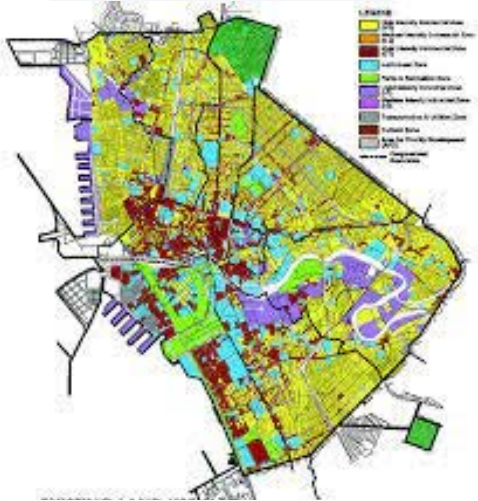
الأسس التخطيطية للمدن

شُبهت المدينة بالكائن الحي الذي ينمو ويتطور؛ أي أنه يحتاج إلى توفر مجموعة من الأساسيات لضمان عملية نمو صحي وسليم، مما يتطلب تنظيم هذه العملية وبرمجتها؛ وهذا ما يحققه **التخطيط العمراني** لكن بآلية ديناميكية تراعي حقيقة أنَّ النمو يرافقه تغيير وهذا التغيير قد يشمل المستويات المكانية (كحجم ومساحة المدينة مثلاً) والاجتماعية (عدد السكان وتركيباتهم الاجتماعية مثلاً) والاقتصادية (نوع الأنشطة الاقتصادية ومعدلات الدخل مثلاً) ومستوى توفر الخدمات والبنى التحتية والحالة الفيزيائية للمباني والحالة الايكولوجية للمحيط.. وغيرها.

إن من مهمام **تخطيط المدن** ما يلي:

- 1- تخطيط استعمالات الأراضي في المدينة وتوزيعها مع حساب نسبها ومعدلاتها من إسكان وأنشطة تجارية وصناعية ومناطق ترفيهية ومناطق خضراء..
- 2- تخطيط شبكات النقل والمواصلات
- 3- الاخذ بالامتداد المستقبلي للمدينة وتطورها نموًا صحيًا يحفظ استدامة الموارد وحقوق الأجيال القادمة بها.

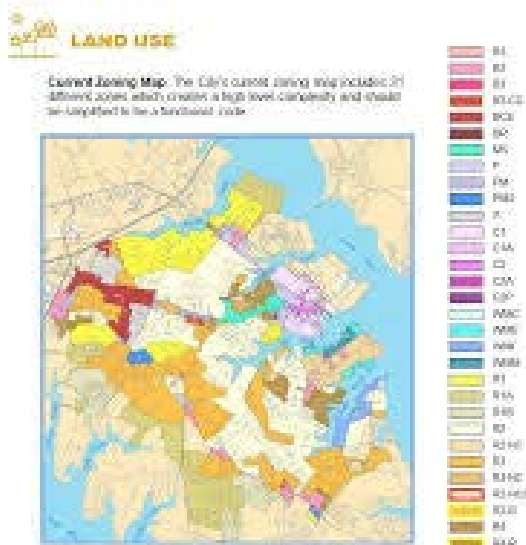
لكن **كيف يتم هذا التنظيم؟**



يوضع **مخطط تنظيمي** لكل تجمع سكاني مهما صغر حجمه أو كبر؛ يحدد اتجاهات تطور هذا التجمع لفترة زمنية لا تقل عن 20 عاماً ويلحق بهذا المخطط مشاريع تفصيلية للمناطق السكنية والمناطق الإنتاجية والمراكز الاجتماعية.. إضافة إلى جملة من المخططات المتكاملة التي تحدد اتجاهات التطور المستقبلي لشبكة النقل والبنية التحتية ولمنظومة المناطق الخضراء.. الخ .

لنتعرف على مجموعة تعاريف توضيحية أساسية:

❖ **المخطط التنظيمي العام:** هو مخطط استعمالات الأراضي (لتجمع عمراني) وفق برنامج تخطيطي يحقق الاحتياجات الآنية والمستقبلية للتجمع خلال فترة زمنية محددة (10-20) سنة.

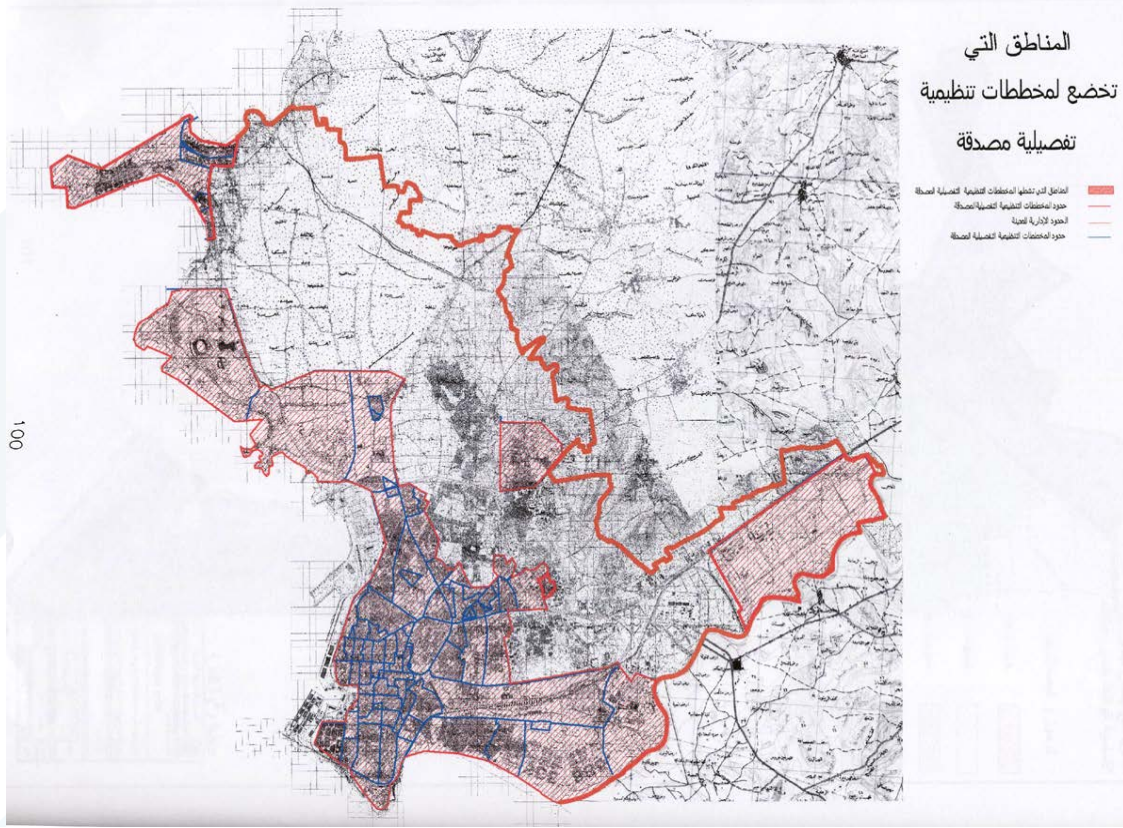


فالهدف الرئيسي هو تحسين البيئة الطبيعية للمجتمع المحلي وتأمين كافة الخدمات العامة الضرورية واللازمة للسكان وزيادتهم المستقبلية بغية تأمين أفضل الشروط السكنية والصحية والاقتصادية والاجتماعية والجمالية..

كما يمكن تعريف المخطط التنظيمي على أنه مخطط عقاري طبوغرافي لمنطقة التجمع السكني نزل عليه المعالم التالية:

الحدود العمرانية، وكثل البناء الموجودة، وشبكة الطرق الرئيسية، واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه، و منهاج ونظام بناء .. كل منها بما لا يتعارض مع كل من:

- 1- أسس التخطيط العمراني: هي المبادئ الموحدة التي تنظم عملية تخطيط التجمعات السكانية..
- 2- البرنامج التخطيطي: وهو البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآنية والمستقبلية لتجمع سكاني وفق أسس التخطيط العمراني استنادا إلى واقع هذا التجمع. ويحدد البرنامج التخطيطي: عدد السكان، والكثافات السكانية، ونوع وتعداد الخدمات والمشيدات العامة اللازمة له.

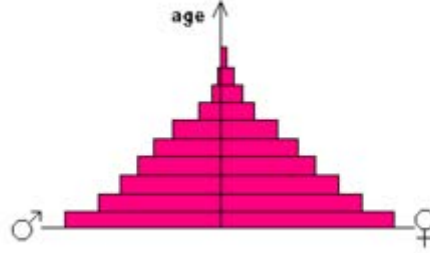


مخطط طبوغرافي لمدينة اللاذقية حدد عليه المناطق التي تخضع لمخططات تنظيمية

تشكل الدراسات السكانية أساسا لوضع المخططات التنظيمية المستقبلية للمدن، فهي تبدأ بتعيين أسلوب توزيع السكان وتمركزهم بالإضافة لتحديد الكثافة السكانية وكذلك دراسة التركيب الهرمي للسكان حسب الجنس والعمر. حيث وفق هذه الأسس يتم تحديد المساحة المطلوبة للمدينة لتستوعب السكان الحاليين بالإضافة إلى للزيادات المستقبلية.

التركيب الهرمي لسكان المدن:

الهرم السكاني عبارة عن رسم بياني يوضح توزيع السكان حسب فئاتهم العمرية ونوعيتها، وهناك عدة أنواع للأهرام كالأهرام ذو القاعدة العريضة أو الهرم ذو القاعدة الضيقة أو الهرم ذو القاعدة المتوسطة



يمكن تصنيف الأهرامات السكانية - رغم اختلافها في كل بلد - إلى ثلاثة أنواع: ثابتة أو موسعة أو ضيقة. حددت هذه الأنواع من خلال معدلات الخصوبة والوفيات في كل بلد حيث نرصد من شكله أنواع التغيرات الطارئة المرافقة لظروف استثنائية كالحروب أو هجرة اليد العاملة أو انتعاش اقتصادي وارتفاع متوسط عمر الانسان.. كيف تفيدنا هذه المعطيات تخطيطياً؟

يمكن تنظيم البيانات في الهرم السكاني كما يأتي:



- يُمثّل حجم السكان على المحور الأفقي، ويُمثّل العمر على المحور الرأسي.
- تُمثّل بيانات الإناث من جهة اليمين والذكور من جهة اليسار.
- تُمثّل في كل درجة فئة عمرية محددة، من الأصغر بالأسفل حتى الأكبر للأعلى.
- يمكن استخدام الهرم السكاني لتمثيل الخصائص الإضافية للسكان، مثل الحالة الاجتماعية أو العرق أو الموقع الجغرافي.
- يشير الهرم ذو القاعدة العريضة إلى أن الأشخاص في الفئات العمرية الأصغر يشكلون نسبة كبيرة نسبياً من السكان، وتشير القمة الضيقة أو المدببة إلى أن كبار السن يُشكلون نسبة صغيرة نسبياً من السكان.

إن دراسة ما سبق يفيدنا في حساب الزيادة الطبيعية للسكان الناتجة عن الفرق بين الولادات والوفيات والتنبؤ بالمشاكل المرافقة للتضخم الشبابي إن حصل؛ بالإضافة إلى حساب ازدياد عدد السكان نتيجة لتحسين وضعهم الصحي والمعيشي. تنعكس هذه الأرقام على شكل خدمات إسكانية وتعليمية وصحية وترفيهية وتجارية.. نلاحظها في المخطط التنظيمي.

كثافة السكان Population Density:

تشير إلى عدد السكان الذين يقطنون في واحدة المساحة حيث يعتمد الهكتار في معظم الأحيان؛ والكثافة السكانية إما تكون شائبة أو صافية.

- 1- الكثافة السكانية الشائبة: هي نسبة عدد سكان المدينة إلى مساحتها الكلية (ما عدا مساحة المنطقة الصناعية).
- 2- الكثافة السكانية الصافية: هي نسبة عدد سكان المدينة إلى المساحة المخصصة فقط للمناطق السكنية.

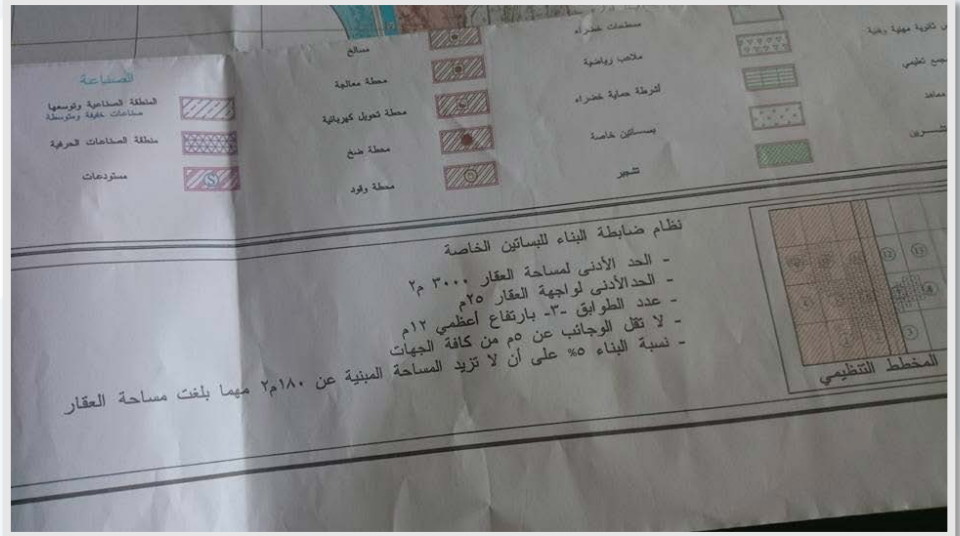


❖ **المخطط التفصيلي:** هو المخطط الذي يحدد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والفراغات العامة وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ونظام البناء. أي يتضمن:

- مخططات تنسيق الموقع landscape (الفراغات، والتشجير، والفرش، والتبليط..).
- نظام المقاسم والجوانب والارتفاعات المسموحة
- علاقة الكتل المبنية بالفراغ.

الشكل (4) مثال عن مخطط تفصيلي

❖ **نظام البناء:** يتضمن نظام ضابطة البناء القيم المسموحة لكل من مساحات وأبعاد العقارات والمرائب والجوانب الأمامية والخلفية والجانبية وعدد الطوابق المسموح ببنائها.. الخ



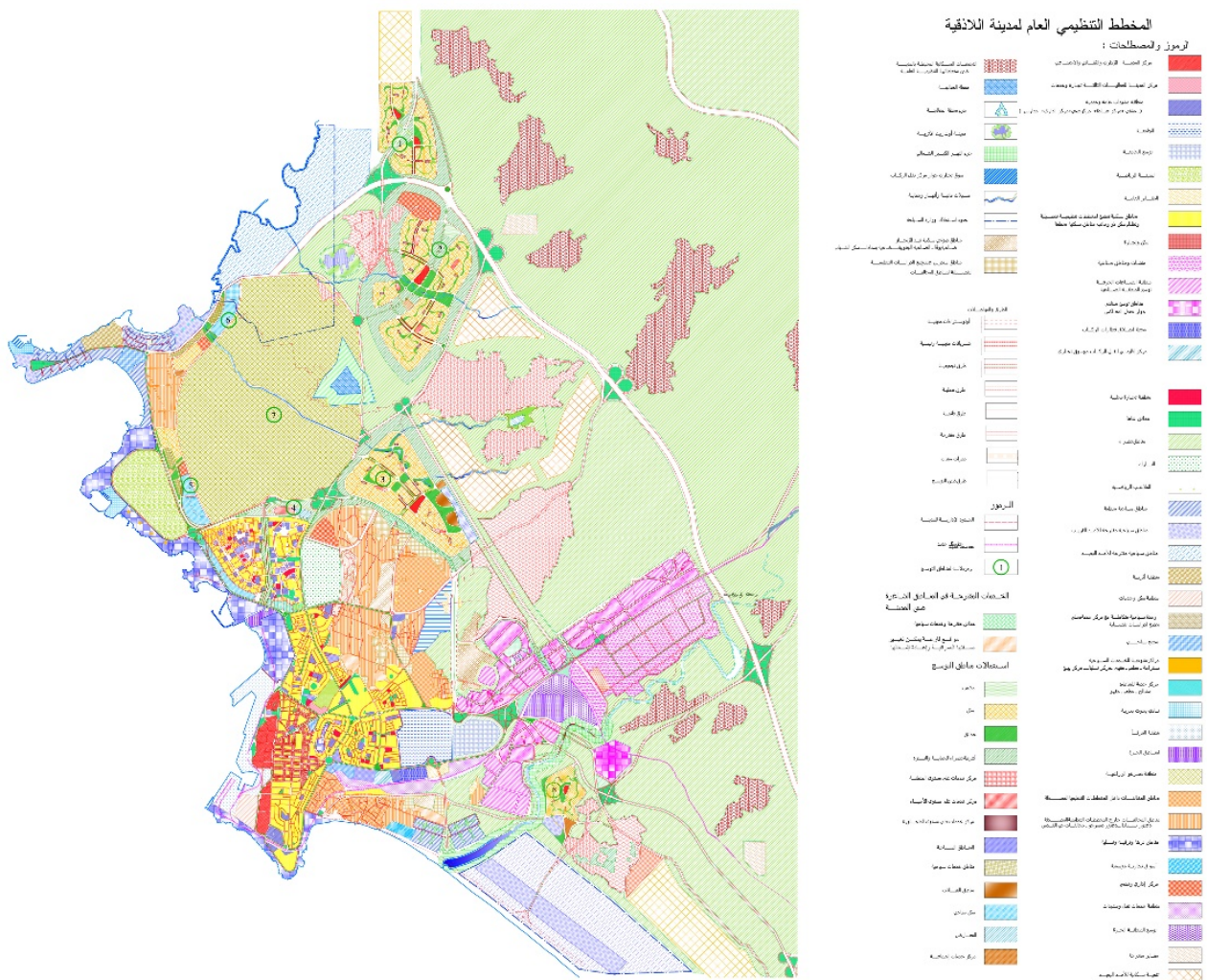
صورة توضيحية لربط نظام البناء مع منطقة منظمة من مدينة اللاذقية

❖ **المبادئ المطبقة في دراسة المخطط التنظيمي العام في سوريا** هي ضمن حدود أسس التخطيط العمراني النافذة والتي تحدد الاحتياجات الانية والمستقبلية لفترة 20/ سنة التي حددت وفق المرسوم التشريعي رقم 5 للعام 1982 وتعديلاته وتتضمن:

- التعاريف والمصطلحات للمخطط التنظيمي.
- البرامج التخطيطية والأسس العلمية والهندسية العامة للتخطيط والبناء.
- الخطوات والمراحل الواجب اتباعها لتحضير البرنامج التخطيطي للمخطط التنظيمي.

تصدر هذه الأسس عن الوزارات المختصة (وزارة الادارة المحلية):

- قوانين الإدارة المحلية التي تحدد هيكلية المستويات المحلية وتصنف المناطق الحضرية وتحدد البلدة والقرية والوحدة الريفية.
- قوانين التخطيط العمراني وتوسعه.
- قانون تقسيم وتنظيم المدن.
- قوانين الاستملاك وقوانين الاستثمار وغيرها..



مصور للمخطط التنظيمي لمدينة اللاذقية

منهاج الوجائب العمرانية

[illegible]

ملاحظات

- ١ - يطبق نظام الصفات في التلدة القديمة ويحافظ على الطرق للقائمة والموجودة في كانت
- ٢ - تعدد منطقة الحماية بمسح ٢٠٠ م من حدود المخطط التنظيمي ويمنع البناء عليها منعاً باتاً

၁၀၀၀ ရာခိုင်နှုန်း အထိ တိုးတက်လာခဲ့ပြီး နယ်လုံးဆိုင်ရာ အသက်မွေးဝမ်းကျောင်း ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေး အစီအစဉ်ကို အကောင်အထည် ဖော်ဆောင်ခဲ့ကြောင်း ဖော်ပြပါရှိပါသည်။

- زيادة طابق للتصفيات السكن الحديث - السكن الحديث الأول - توسع بلدة مع التكاثر بتسليم رئاسة مجلس الوزراء رقم ١٥٨٨٤ لعام ٢٠٠٦

- زيادة هادق اضافي على الصفات تجارة مركزية - تجارة وسكن على القنوع بعرض ١٢ م لها فوق مع التكد بتسليم

صورة عن منهاج الوجائب العمراني الملحق بالمخطط التنظيمي لمدينة اللاذقية

إعداد م. صفية حمودي