



الجمهورية العربية السورية
وزارة التعليم العالي
المعهد العالي للتخطيط الإقليمي
التخطيط الإقليمي الهيكلي الحضري

إعادة تأهيل الأحياء العمرانية للسكن مسبق الصنع وفق الأسس البيئية الحالة الدراسية: دمشق

رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التخطيط الإقليمي الهيكلي الحضري

إعداد: م. هدى عبد الحميد خليفة

المشرف المشارك

د. عبدة البريدي

المشرف

د. كندة الموصللي

الملخص

هدفت الدراسة إلى تطوير نموذج مفاهيمي لعملية إعادة تأهيل الأحياء العمرانية للسكن مسبق الصنع، مع التركيز على تحديد مراحلها، إضافة إلى عرضها لعدة من التجارب والدراسات العالمية التي نتجت عنها خسارات عديدة في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، وفي تلك الظروف قامت الهيئات واللجان التي تسعى لعملية إعادة التأهيل في الآونة الأخيرة لمعالجة النقص في الأسس التي تقوم عليها هذه الأحياء كغياب في تهيئة الفضاءات الخارجية، ووجود كثير من المشاكل على مستوى الإطار المبنى والإطار الغير مبني، والحاجة إلى تكوين بيئة حضرية سليمة اجتماعياً وصحياً وبيئياً وعمرانياً تتناسب جميع الفئات في المجتمع، ومنه كان لابد أن يدرس هذا البحث حالة التدهور البيئي والعمراني الأول والأساسي في عملية إعادة تأهيل الأحياء السكنية مسبقة الصنع التي تؤثر على الحالة التخطيطية المعاصرة.

ومن هنا كان لابد من تطوير إطار مفاهيمي لتقييم الحي السكني مسبق الصنع، وذلك عن طريق دراسة المعايير المرتبطة بالمؤشرات الأساسية التي يجب مراعاتها في عملية إعادة تأهيل الحي السكني مسبق الصنع للوصول إلى حي سكني مستدام قادر على تلبية احتياجات السكان وفق الأسس البيئية على صعيد الشوارع أو الفراغات السكنية الناتجة عن التخطيط أو حتى على صعيد حركه السكان.

وتم تطوير استبيان للمعايير مع خبراء في التخطيط الإقليمي والحصول على أوزان المؤشرات، وتم تطبيق المنهجية المطورة على منطقة الدراسة (برزة _ مسبق الصنع) ضمن مؤشرات لعدة معايير، حيث أظهرت النتائج تأثر قطاع الإسكان بالعديد من العوامل المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية، وأي تغيير في هذه العوامل ينعكس مباشرة على الحي السكني سواء سلباً أو إيجاباً.

الكلمات المفتاحية: إعادة تأهيل، مسبق الصنع، السكن الجاهز، الأسس البيئية، نموذج تقييم، التحديات العمرانية، الأسس العمرانية التخطيطية.

Abstract

The study aimed to develop a conceptual model for the rehabilitation process of prefabricated urban residential neighborhoods, focusing on identifying its stages. It also presented several global experiences and studies that resulted in significant losses in various economic, social, and administrative fields. In these circumstances, organizations and committees seeking rehabilitation processes have recently addressed deficiencies in the foundations of these neighborhoods, such as the lack of preparation of outdoor spaces, the presence of many problems in both built and unbuilt frameworks, and the need to create a socially, environmentally, and urban-healthy environment suitable for all social groups. Consequently, this research examined the primary environmental and urban deterioration affecting the contemporary planning condition in the rehabilitation process of prefabricated residential neighborhoods .

Therefore, it was essential to develop a conceptual framework to evaluate the prefabricated residential neighborhood by studying standards related to the basic indicators that must be considered in the rehabilitation process to achieve a sustainable residential neighborhood capable of meeting residents' needs according to environmental standards, whether at the level of streets, residential spaces resulting from planning, or even in terms of residents' movement.

A questionnaire was developed for the standards with regional planning experts to obtain indicator weights. The developed methodology was applied to the study area (Barzeh - prefabricated) using indicators for several standards. The results showed that the housing sector is affected by many different economic, social, environmental, and urban factors. Any change in these factors directly impacts the residential neighborhood, either negatively or positively.

Keywords: Rehabilitation, prefabricated, ready-made housing, environmental foundations, evaluation model, urban challenges, planning urban foundations.



Syrian Arab Republic

Damascus University

High Institute of Regional Planning

Urban Structural Regional Planning

Rehabilitation of urban neighborhoods for prefabricated housing according to environmental principles

Study Case: Damascus

**A dissertation submitted in partial fulfillment of the
requirements for the degree of Master in Urban Structural
Regional Planning**

By

Eng. Huda AbdulHamid khalifa

Supervisor

Dr. Eng. Obeida Baridi

Dr. Eng. Kindah Mousli

2023-2024