اعتبارات إعداد المخططات التنظيمية وتأهيلها

دراسة حالة مدينة حمص

إعداد المهندسة هبة محمد مرهف السقا* الدكتور المهندس عماد حمد المصري**

الملخص

تخرج المخططات التنظيمية للمدينة عن كونها مخططاً يحدد استعمالات الأراضي؛ فهي الأساس لمجالات المدينة المتنوعة: التاريخية والاقتصادية والاجتماعية... وتعاني مدن اليوم من مشكلات متعددة؛ يُتضح منها قصور مخططاتها التي لم تعد في ضوء اعتباراتها المتنوعة؛ فنتج عنه عدم تلبيتها لاحتياجات المدينة.

هَدَفَ البحث إلى معرفة اعتبارات المخططات التنظيمية لمدينة حمص، ثم تقييمها لاقتراح استراتجية تساعد على النهوض بها، متبعاً منهجيات متعددة حسبما تقتضيه حاجة الوصول إلى الهدف؛ فكانت الدراسة التحليلية: التاريخية والنقدية والوصفية والمقارنة ثم الاستنتاجية، متوصلاً إلى نتائج متعددة أبرزها: قصور المخططات التنظيمية لمدينة حمص في تعبيرها عن محتوى المدينة المتنوع، وأسبابه، محتوياً على: التعريف بمفهوم الاعتبار، والمخططات التنظيمية، واعتبارات إعداد المخطط التنظيمي بناءً على المرسوم(5) لعام 1982م متناولاً لتحليل والمقارنة مع تجربة مدينة الرياض، واعتبارات هاوسمان في باريس، وقدم لمحة عن مدينة حمص، ثم دراسة تاريخية لمخططاتها التنظيمية.

الكلمات المفتاحية: المخطط التنظيمي، المخطط الاستراتيجي، اعتبارات المخطط التنظيمي.

* أعد هذا البحث في سياق رسالة الماجستير للمهندسة هبة محمد مرهف السقا بإشراف الدكتور المهندس عماد حمد المصري - قسم التخطيط والبيئة في جامعة دمشق

** أستاذ مساعد في قسم التخطيط والبيئة في جامعة دمشق.

1 -المقدمة:

إن المدن بصورتها العمرانية نتاج لعوامل مجتمعة سياسية واقتصادية واجتماعية وبيئية وجغرافية وتاريخية وحضارية ثقافية؛ وأكد لوكوربوزييه هذا بقوله: "المدينة هي الفن والتاريخ والسفر، والاقتصاد والهندسة والنحت والفن المعماري، كما أنها الناس والصلات والعواطف والثقافة والحكومة والسياسة، والتجارة والصناعة، وهي أصدق انعكاس للإنسان في أحواله جميعها وصورة لكفاح الإنسان وانتصاراته واندحاراته، وصورة للقوة والضعف، والغنى والفقر والحرمان، والروحانية والمادية تتجلى شكلياً في الشوارع والعمارات والجسور والأرض والنباتات والماء والساحات والمقابر والمساجد والكنائس والمساكن وأماكن الترويح."(محمد يسار عابدين، 2010)

تختلف هذه العوامل من مدينة إلى أخرى؛ فتكتسب المدينة بذلك خصوصية من خصوصية محتواها وظروفها المختلفة، وتقوم الصورة العمرانية والمعمارية للمدينة بالتعبير عن هذه العوامل مجتمعة جميعها فمن خلالها تعرف إن كانت عاصمة إدارية أم سياحية، وغيرها من الصفات التي يمكن أن تستنتج من تحليل هيكلها العمراني.

ينتج العمران وفقاً لمخططات تنظيمية وأطر تشريعية قانونية؛ هي التي تشكله وتحدد هويته الثقافية والحضارية؛ ويقتضي هذا أن تنبثق من واقع المجتمع المختلف والمتعدد الجوانب لتعبر عنه.

ولمَّا كان لكل مدينة شخصيتها المتميزة الخاصة التي تتفردُ بها عن غيرها؛ فلابدَّ للمخططات التنظيمية المنتجة للهيكل العمراني أن تتمتع بخصوصية تتميز بها من غيرها من المخططات التنظيمية الخاصة بمدينة أخرى، ولابدَّ أن تأخذ بالحسبان متطلبات عدة؛ وهي: الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والجغرافية والبيئية والتاريخية والحضارية الثقافية، وهذه الاعتبارات ليست موحدة وعامة للمدن جميعها وعندما يأخذ المخطط التنظيمي بحسبانه هذه المتطلبات يصبح كل واحد منها نابعاً من واقعه، ومعبراً بصدق عن الحالة التي أنشئ من أجلها.

تعاني مدن اليوم من فقدها للهوية المرتبطة بالاعتبار الخاص بها؛ أي تفقد:الهوية الاجتماعية النابعة من الاعتبار الاجتماعي، والطابع الجغرافي النابع من الاعتبار الجغرافي، والطابع البيئي من الاعتبار البيئي... فالمخططات التنظيمية في سياقها التشريعي لا تأخذ هذه الاعتبارات عند إعدادها بجدية، وإنما تأخذ اعتبارات: عدد السكان والمساحة، والنسبة المئوية لاستعمالات الأراضي، وأدى القصور في دراسة الاعتبارات المأخوذة إلى قصور في المخططات، فلم تأخذ دورها الحقيقي في التعبير عن الهوية العمرانية الخاصة بالبلد، بل تسببت في مشكلة عمران المخالفات، وغيره من المشاكل المتعلقة بالطرز المعمارية الناتجة عنها، فأصبحت المخططات التنظيمية، وأنظمة ضابطة البناء بمنزلة ختم جامد ثابت تختم به أي بقعة جغرافية، فضلاً عن هدمها في بعض الأحيان جزءاً كبيراً من التراث التاريخي العمراني والمعماري.

يتناول البحث هذا الموضوع من خلال: دراسة مفهوم كل من الاعتبار والمخططات التنظيمية، ومن ثم تحليل اعتبارات القوانين العمرانية الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية، ثم دراسة إعداد المخططات التنظيمية واعتباراتها في كل من مدينة الرياض وباريس؛ فجميع المدن المليونية على تفاوت مقاييسها وأهميتها لها آلية واحدة في وضع المخططات التنظيمية، ولهذه المخططات التنظيمية اعتبارات وأسس، ومن ثم الدراسة التحليلية النقدية للحالة المتمثلة في المخططات التنظيمية لمدينة حمص.

1 -1- إشكالية البحث:

تتجلى إشكالية البحث في الآتي:

1. تتجاهل المخططات التنظيمية عند وضعها للمدينة العوامل المتنوعة التي أعطتها، ومحتواها هذه الخصوصية؛ مؤدياً ذلك إلى فقدان المدينة لطابعها المميز المتنوع، وهويتها التاريخية التراثية الأصيلة مع مرور الزمن، وعدم ارتباط سكانها بها.
2. لا تلبي المخططات التنظيمية احتياجات المدينة، كما تعاني من عدم كفاءتها في السيطرة على النمو؛ ويعود هذا لعدم دراستها لمبررات هذا النمو، واتجاهاته، وتاريخه، والذي ينشأ من خصوصية المدينة واعتباراتها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية والتاريخية والسياسية والجغرافية والحضارية؛ مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى توجيه النمو بالاتجاه المغلوط به وفقاً لمعطيات مؤقتة.
3. لا تشمل البيئة التشريعية الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية الاعتبارات جميعها، وتعاني من النقص، وإن وجدت فهي اعتبارات عامة تطبق على المدن جميعها، ولا تراعي خصوصية كل مدينة.
4. في البلدان النامية معظم من وضع المخططات التنظيمية هم مخططون من جنسيات أجنبية، وغريبون عن البيئة الاجتماعية والثقافية والمحتوى الفكري للمدينة؛ وهذا ما حدث في دمشق وحمص ومدن أخرى في سورية، ولا يوجد رابط بين اعتباراتهم وتاريخ المدينة، ثم قام مخططو البلد بالتأسيس على دراساتهم، واتباع نهجهم.
5. ندرة الدراسات التي تتناول المخططات التنظيمية واعتباراتها.

1- 2 - أهداف البحث:

هدف البحث إلى الآتي:

1. معرفة اعتبارات المخططات التنظيمية التي توضع للمدن وخصوصيتها.
2. وضع هيكلية مؤلفة من مجموعة من المقترحات تساعد على النهوض بالمخططات التنظيمية.
3. تقييم القوانين الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية، ومعرفة اعتباراتها.

1 -3- منهجية البحث:

اتبع البحث المنهجية: التحليلية؛ التاريخية والنقدية والوصفية والمقارنة، ثم الاستنتاجية والاستقرائية.

2 - مفهوم كل من الاعتبار والمخططات التنظيمية:

يُحدد مفهوم الاعتبار لغوياً بأنه: مصدر اعْتَبَر؛ والاعتبار هو النظر في الأمور ليعرف بها شيء آخر من جنسها.(محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، 1995)

أمَّا اصطلاحاً فهو: مجموعة من الأمور التاريخية والحالات الراهنة المتنوعة في مجالات متعددة، تتخصص بها كل مدينة عن غيرها، وتؤخذ بناءً عليها خطوات وسياسات تعبر عنها.

عُرِّفَ المخطط التنظيمي العام في المرسوم التشريعي(5) لعام 1982م كالآتي:"مخطط يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه؛ ويتم ذلك عن طريق: تحديد الحدود العمرانية، وشبكة الطريق الرئيسة، واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه كافة، ومنهاج بناء كل منهما ونظامه بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي".

بينما عُرِّفَ في البلاغ رقم 3541/ص/11/14 المقدم من قبل وزارة الإسكان والمرافق إلى وزارة الإدارة المحلية بتاريخ 1978/6/65 بأنه:"المخطط الذي يمثل الوضع الراهن لمدينة أو قرية، والتطور العمراني المرسوم لأراضيها مستقبلاً في جميع المجالات، و يكون هذا

المخطط مصدقاً بقرار من وزير الإسكان والمرافق، ويحدد احتياجات البلدة من المناطق السكنية والمراكز الإدارية والتجارية والمدارس والحدائق والمناطق الصناعية والحرفية والخدمات الضرورية كافة، واللازمة لتطور البلدة خلال 25 سنة القادمة، مع ما يرافق هذا التطور من ازدياد عدد السكان، ومن ثمَّ ازدياد حاجتهم إلى المناطق السكنية، والخدمات الأخرى كافة، ويكون مقيداً بنظام ضابطة البناء؛ إذ يحدد هذا النظام الوجائب العمرانية، ونسبة المساحة المبنية، وعدد الطوابق، وغير ذلك، ولا تدخل في شمول المخطط الأراضي المحيطة سواء أكانت الواقعة في منطقة الحماية، أم في الأراضي الزراعية والمزارع الوارد ذكرها على المخطط، وفي نظام الضابطة."

كما جاء في مطلع القانون رقم تسعة الصادر بتاريخ 1974/1/27 بشأن تقسيم وتنظيم وعمران المدن كالآتي: "المخطط التنظيمي العام:المخطط الذي يمثل الوضع الراهن لمدينة أو بلدة أو قرية،والتطور العمراني المرسوم لأي منها مستقبلاً في جميع المجالات." (حسام الصفدي،2008)

يستنتج مما سبق:

المخطط التنظيمي هو:"المخطط الممثل للحالة الراهنة للمدينة أو البلدة، والتوسع العمراني المستقبلي في المجالات جميعها يكون مرفقاً بنظام ضابطة بناء تحدد الأسس البنائية والعمرانية؛ ولا بدَّ له أن يكون حالة صادقة تعبر عن المحتوى التاريخي والاقتصادي والاجتماعي والبيئي والحضاري الثقافي والسياسي الذي تختص به كل مدينة أو بلدة؛ فيكون نابعاً من البيئة التي أنشئ لأجلها، ومعبراً عنها".

مفهوم مصطلح"اعتبارات المخططات التنظيمية"هو مجموعة الأسس التي تتضمن: الصفات المتنوعة المميزة للمكان (المدينة أو البلدة) التي تعطيه شخصيته، وكذلك ثقافة المخطط وآخرها القوانين الصادرة عن الجهات الرسمية؛ وتشكل هذه السمات مجتمعة الأسس التي تنطلق منها المخططات التنظيمية، وتختلف ماهية هذه الاعتبارات من مكان إلى آخر،وكذلك من مخطط إلى آخر،كما تتنوع لتكون اعتبارات: - جغرافية كموقع مميز يعدُّ نقطة ربط إقليمية ودولية، وبيئية تتعلق باتجاه الرياح السائدة، وغيرها من العوامل البيئية الأخرى، وسياسية كأن تكون المدينة مثلاً قريبة من حدود دولة أخرى فهذا يفرض تخطيطاً معيناً ورؤيةً معينةً عند إعداد المخطط التنظيمي، واجتماعية ترتبط بنوع النظام الاجتماعي السائد، وإقليمية؛ فيتم إعداد المخطط التنظيمي في ضوء التخطيط الوطني الشامل للدولة، ومن ثم التخطيط المناطقي، فضلاً عن الاعتبارات الاقتصادية والتاريخية والحضارية الثقافية والقانونية والإدارية.

2 -1- الاعتبارات في إعداد المخطط التنظيمي بناءً على المرسوم (5) لعام 1982 المعدل بالقانون رقم 41 لعام 2002 م:

يقوم المرسوم رقم خمسة لعام 1982م بشرح الخطوات الواجب اتخاذها عند إجراء المخطط التنظيمي الخاص بالمدينة أو البلدة، وعند الدراسة التحليلية لمواد هذا المرسوم، وتعديلاتها للنظر في الاعتبارات المعتمدة من قبل الجهات المختصة عند إعداد المخططات التنظيمية تبيّن الآتي: المرسوم هو:مجموعة من الإجراءات العامة الواجب إجراؤها عند إعداد المخططات التنظيمية، التي تسير في دور البلديات والجهات المعنية الأخرى، ولا يوجد بنود خاصة بمحافظة من دون الأخرى، فالأمر سواء، وقد وُجدَ اعتبار وحيد؛ ولكنه لا يخرج عن كونه توصية من التوصيات التي تضيق بها سطور القوانين التشريعية، إذ أوصت وزارة الإسكان و المرافق أن تُعمَل المخططات التنظيمية الخاصة بالمدن مراكز المحافظات

في ضوء التخطيط الإقليمي الشامل للقطر العربي السوري، مع التنويه بأنه آنذاك لم يكن موجوداً ما يدعى"التخطيط الإقليمي" في سورية فهو ما زال حديث العهد، ولم يتم تفعيله بالشكل المطلوب إلى الآن، ولا توجد جهة مختصة وزارية ومحلية على مستوى البلديات متخصصة بالدراسات الإقليمية الفعلية المراعية لأسس التخطيط الإقليمي ومبادئه. والجدول(1) يقدم تحليلاً للاعتبارات المطروحة من قبل الوزارة.

لدى دراسة البلاغ رقم 5130 /ص/ث/ع بتاريخ 2005/6/1م الصادر عن وزارة الإدارة المحلية إلى المحافظين؛ يلاحظ أنه روعيت بعض الاعتبارات؛ فقد جاء فيه: "يتم توجيه الجهات المحلية التي تعدّ البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية لمناطق التوسع أو التجمعات الجديدة أن تأخذ بالحسبان الأمور الآتية:1.الطبيعة الطبوغرافية للمنطقة،2.العادات الاجتماعية،وتقبل المواطنين،3.حقوق الجوار،4.الانسجام المعماري والعمراني،5.المحافظة على المناطق الزراعية والحراجية، وتأكيد عدم التوسع على حساب هذه المناطق قدر الإمكان،6.تحمل البيئة التحتية والطرق للكثافة السكنية المعتمدة،7.المحافظة على المنظر العام للتجمع السكاني،8.حماية المناظر والإطلالة في المنطقة،9.تأمين النواحي البيئية والمناخية(التشميس والرياح- الإنارة والتهوية) 10.مواصفات التربة وقدرة تحملها،11.مراعاة الوجائب والفراغات العمرانية، 12. استغلال الأراضي بالشكل الأفضل." (حسام الصفدي، 2008) ويقدم الجدول(1) تحليلاً للاعتبارات التي روعيت في سياق البلاغ، مع تأكيد أن هذه الاعتبارات عامة في مضمونها، ويجب أن تشتمل على التفصيل الأكثر وضوحاً؛ فيكون هناك خصوصية في البلاغ المقدم المراعية للمحافظة، وتميزها من غيرها.

لدى تتبع التعليمات والأسس العامة بشأن وضع مخططات المدن لملحق المرسوم الملغى 1983 م لعام 1965م المعدل بالمرسوم التشريعي(5) لعام 1982 م، لوحظ مجموعة من الاعتبارات التي وردت فيه المراعية للعوامل البيئية والتاريخية والثقافية الحضارية؛ فجاء فيه:

"- يراعى في الموقع وطبوغرافية المدينة عدم التعمير في الأراضي المعرضة للفيضانات أو الانهيارات أو ذات الانحدار الشديد، أو في مجاري السيول أو المستنقعات، ويراعى عدم طغيان العمران نحو الأراضي الزراعية، ولا سيما المشجرة منها، والتوسع نحو الأراضي الجرداء وغير الصالحة للزراعة، وتعمل الحماية اللازمة وبالمساحة الكافية حول ينابيع مياه الشرب، وتحدد كمنطقة يمنع البناء فيها.

- عند التوسع في المدينة يراعى اعتبار الاتجاهات الطبيعية، ويلاحظ أن أفضل الاتجاهات للتوسع في الغالب هي اتجاه الغرب والجنوب، ويليها الشمال ما لم يوجد عائق طبيعي...

- وبالنسبة إلى الطرق الرئيسة؛ يجب أن توجد مساحات خضراء مشجرة حول الطريق بمسافات معينة، ويمنع البناء فيها...

- وبما يخص المناطق السياحية والأثرية؛ يجب المحافظة على طابع، المناطق السياحية والأثرية، مع إظهار المباني الأثرية ومميزاتها والمساجد ذات القيمة التاريخية أو المعمارية، وذلك بإخلاء المباني والمساكن التي تخفيها عن الأعين، أو التي تشوه منظرها كلما أمكن ذلك مع خلق الميادين أمامها، وكشفها للزائرين، ووضعها في إطار جذاب من المتنزهات، وقد يستدعي الأمر تحديد ارتفاعات الأبنية المحيطة بالمباني الأثرية، أو تحديد مواد البناء أو الطراز المعماري لها؛ تأميناً للانسجام والتناسق.

- كما تراعى في تخطيط المناطق الصناعية دراستها

بحيث تتوافق مع اتجاه الرياح السائدة، ولاسيما ما يتعلق بالصناعات المؤذية، ويجب أن تكون مفصولة عن المناطق الصناعية بحزام أخضر وبعرض مناسب... وتراعى العوامل البيئية والرياح عن تخطيط المقابر والأسواق والمسالخ...

- يجب أن يوضع للمناطق القديمة في المدينة أو البلدة نظام ضابطة بناء خاصة بها تحدد فيه جميع الاشتراطات..." (حسام الصفدي،2008) والجدول أدناه يوضح الاعتبارات التي أكدَّتها التعليمات.

الجدول(1) - مقارنة بين الاعتبارات الموجودة في القوانين والبلاغات والملاحق الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية

	مرسوم /5/	بلاغ	ملحق
جغرافية	☒	✓	✓
اقتصادية	☒	☒	☒
سياسية	☒	☒	☒
اجتماعية	☒	✓	☒
بيئية	☒	✓	✓
اقليمية	✓ (*)	☒	☒
تاريخية	☒	☒	✓
حضارية ثقافية تراثية	☒	✓	☒

3 - تجارب لبعض الدول في مجال إعداد المخططات التنظيمية:

إن للمدن المليونية جميعها آلية واحدة في وضع المخططات التنظيمية، وليس هناك من اختلاف في المقياس والأهمية حيث العمل على الآلية؛ وبناءً تم اختيار مدينة رياض ومدينة باريس.

3 -1- إعداد المخطط التنظيمي(المخطط الاستراتيجي) لمدينة الرياض:

مدينة الرياض من المدن المهمة لكونها عاصمة المملكة العربية السعودية؛ ومن المدن المهمة فيها؛ لأنها مركز اقتصادي مهم على مستوى الوطن العربي تقصدها العمالة الأجنبية من غالبية البلدان. ووضع القائمون على تطويرها رؤية تخطيطية تتجسد في الشكل(1).

الشكل(1) -الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض(المصدر: مجلة تطوير، العدد 26 بتاريخ 2 /1420 هـ،ص.6)

من تحليل الرؤية يلاحظ أنها تتضمن جوانب متعددة؛ ومن ثمَّ فإن المخطط الاستراتيجي (التنظيمي) لا بدَّ أن يضع في حسبانه مجموعة من الاعتبارات الموافقة للجوانب المراد تحقيقها؛ فهناك اعتبارات اقتصادية تبنى بناءً على الرؤية الاقتصادية؛ لتحقيق مركز مالي وتجاري مزدهر، وهكذا.

عرف المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض بأنه:"بيئة تنظيمية متكاملة ومتجددة ذات طبيعة إستراتيجية، تنظم

وتوجه عمران المدينة، وبيئتها واقتصادها وجوانبها الاجتماعية والثقافية، من منظور تخطيطي عام يستوعب المتطلبات المستقبلية، ويستفيد من المعطيات الحديثة، يتجاوز القضايا الحرجة التي تعاني منها المدينة (تقرير المراكز الحضرية في مدينة الرياض) ويهدف إلى: صياغة الرؤية المستقبلية لنمو المدينة وتطويرها خلال 50 سنة قادمة، ووضع الإطار الاستراتيجي خلال 25 سنة قادمة، وآلية التنفيذ لـ 10 سنوات، ومواجهة وتقويم الوضع الراهن للمدينة، والنمو المتواصل الذي تشهده، وتبعات هذا النمو على حاضر المدينة ومستقبلها من مختلف الجوانب، وتحديد محاور النمو، وأنماط التطوير المناسبة، وتوجيه نمو المدينة المستقبلي، وتحديد متطلباتها الرئيسة، ومعالجة مختلف قضايا التنمية الحضرية– أي إدارة التنمية المستقبلية للمدينة وتوجيهها– وذلك عبر نظرة شاملة إلى مختلف الجوانب العمرانية والاقتصادية والثقافية... واقتراح الحلول والمعالجات المناسبة للمشكلات التي تعاني منها المدينة.(مجلة تطوير، العدد 19 بتاريخ 1417/1)

يتألف المخطط من:

أ- المخطط الهيكلي: يحدد توزيع استعمالات الأراضي والنشاطات الرئيسية ومراكز العمل ونظام النقل وشبكات المرافق العامة في المدينة، ومناطق الحماية البيئية والمناطق المفتوحة، واتجاهات التنمية بمساحة تصل إلى نحو 5000 كم2، ولعدد متوقع من السكان يبلغ نحو 10.5 مليون نسمة بحلول عام 1442هـ .

ب- السياسات الحضرية:تقود وتوجه عمليات التنمية والتطوير الحضري في المدينة، وتقوم على ضمان توجه التنمية حسب الخطة الإستراتيجية المقرة؛ وتغطي هذه السياسات الجوانب الحضرية التطويرية جميعها (الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتصميم العمراني، وتنمية الأراضي والإسكان والمرافق والخدمات العامة والنقل واستعمالات الأراضي...)، وتحدد تلك السياسات الجهات التي تقع عليها مسؤولية تنفيذ كل سياسة بعينها.

ت - خطة إدارة التنمية الحضرية.

ث - مخططات هيكلية محلية.(مجلة تطوير، العدد 25 بتاريخ 1420/1هـ)

قامت بإعداد المخطط أطر محلية ووطنية؛ اشتملت منهجية العمل على: -

أ- المعلومات الحديثة والمتنوعة المتعلقة بالقطاعات المختلفة في المدينة جميعها.

ب - التوقعات المستقبلية للنمو في القطاعات الحضرية جميعها.

ت - الاعتماد على الأطر الوطنية.

ث - الاطلاع على نماذج مختارة من خبرات بعض المدن العالمية.

ج - المناقشة والتشاور مع الفئات ذات العلاقة بجوانب عمل هذا المخطط. (مجلة تطوير، العدد 26، بتاريخ 2/ 1420)

أُعد المخطط وفق ثلاث مراحل؛ وهي:

المرحلة الأولى: مراجعة الوضع الراهن للمدينة وتقويمه وتحديد التبعات المتوقعة لنموها اقتصادياً وسكانياً على حاضر المدينة ومستقبلها، ودراسة المحددات الاجتماعية والبيئية التي يجب مراعاتها، وتمت تغطية هذه المرحلة بعمل 20 تقريراً تغطي الموضوعات الاجتماعية والعمرانية الاقتصادية والبيئية والخدمية والتخطيطية والبيئية والإقليمية والتشريعية والإدارية والتنظيمية.

المرحلة الثانية: إجراء دراسات تفصيلية لكل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير،وتحديد أهداف

التطوير لكل قطاع، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف، وتقويمها، ودراسة تكلفة كل منها، والخروج بالبديل الأفضل.

المرحلة الثالثة: وتعنى بوضع آليات لتنفيذ الإستراتيجية. (مجلة تطوير، العدد 28، بتاريخ 1/ 1421 هـ) ويقدم الجدول أدناه تحليلاً للاعتبارات التي وضعت في الحسبان عند إعداد المخطط الاستراتيجي (التنفيذي).

3-2- إعداد المخطط التنظيمي لمدينة باريس من قبل البارون هاوسمان:

في المدة الواقعة بين عامي 1853 - 1882 م قام البارون هاوسمان بإعداد مخطط لمدينة باريس بناءً على طلب نابليون الثالث، ومن تحليل أعمال هاوسمان في باريس تتضح الاعتبارات الآتية:

1- كانت الاعتبارات السياسية الطاغية عند إعداد المخطط وأعماله؛ فالهدف هو تصحيح هيكلية المدينة، وتنظيمها المديني؛ لجعلها مدينة كبيرة، ولتكون العاصمة الفرنسية، وإنشاء كل ما تحتاجه من مرافق عامة حديثة كالشوارع ومقرات البلديات والإدارات العامة والوزارات والمدارس والمباني والبريد والأسواق والمسالخ والمستشفيات والسجون والثكنات ومحطات القطار...

2- جاءت الاعتبارات الاقتصادية في المرتبة الثانية فالمدينة بالنسبة إليه هي المكان الطبيعي لتأسيس المجتمع البرجوازي، وتغدو الطبقة البرجوازية هي الطاغية في المدينة؛ فلابدَّ أن تكون فرنسا من المدن الصناعية العالمية؛ وسعى إلى تشكيل فضاء خاص في المدينة يعزز نظرته؛ فقام بشق الجادات والساحات والشوارع العريضة التي تتخللها نصب تذكارية ومبان إدارية ضخمة معزولة عن بقية المباني ومرافق عامة كبرى، وعمل على التخلص من الأحياء القديمة، وسجنها ضمن شبكة مستحدثة من الجادات والشوارع العريضة.

الجدول (2) -تحليل اعتبارات المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض

الاعتبار		التبرير
بيئي	✓	تطبيق مبدأ الاستدامة البيئية عبر إجراءات حدّ.(مجلة تطوير، العدد 28 ، بتاريخ 1/ 1421 هـ)
اقتصادي	✓	دراسة القاعدة الاقتصادية،وتحديد ذات الأهمية الاستراتيجية منها كالصناعة عالية التقنية،وتقنية المعلومات والاتصالات،ودراسة مصادر تنوع الدخول والقوى العاملة وآليات التمويل. (مجلة تطوير، العدد 28، بتاريخ 1/ 1421 هـ)
اجتماعي	✓	وضع خطط مستقبلية تناسب خصائص وعادات وتقاليد المجتمع الاجتماعية(مجلة تطوير، العدد 21، بتاريخ 2/ 1418هـ)
القيمي	✓	تحقيق التوافق مع الخطط الخمسية للدولة والاستراتيجية العمرانية الوطنية. (مجلة تطوير، العدد 28 ، بتاريخ 1/ 1421 هـ)
سياسي	✓	تقوية دور المدينة كونها مركز ثقل سياسي إقتصادي على المستوى الدولي(عاصمة).
تاريخي	✓	إعادة تأهيل المناطق التي تشكل إرثاً تاريخياً بما يتناسب مع وظيفتها،فاهتم بالمنطقة المكونة من:قصر الحكم،ومركز الملك عبد العزيز،وحي السفارات. (مجلة تطوير، العدد 28 ، بتاريخ 1/ 1421 هـ)
ثقافي تراثي	✓	وضع نظام ضابطة بناء يحافظ على الطابع والإرث العمراني الثقافي للمدينة.
جغرافي	✓	إجراء تحليلات جغرافية شاملة لتطوير المدينة بما يتناسب مع جغرافيتها التجارية المهمة،وكونها نقطة وصل بين المناطق السعودية،لتحقيق الرضا وتقل التنمية.
تشريعي	✓	تغيير أنظمة ضابطة البناء،وتحسينها،وتعديلها بما يتناسب مع رغبات المستثمرين،والمطورين،ويعزز تأصيل الإرث الثقافي الحضاري العمراني.
قاعدة تخطيطية مختلطة	✓	الكادر التخطيطي كادر وطني على دراية كاملة بمشكلات مدينته،وتبني نظام تعدد المراكز للمدينة لمساندة ودعم المركز الرئيس في وسط المدينة،لتوجيهات الإدارة الحضرية نحو اللامركزية المكانية.

3- لم يأخذ في حسابه العوامل الاجتماعية المتمثلة بآراء السكان، واهتماماتهم وعاداتهم وتقاليدهم الاجتماعية، بل على العكس دمر بمنهجه الموروث الاجتماعي، وبنتيجته تمت هجرة أبناء الشعب إلى محيط المدينة الجديدة بهدف التخفيف من المناطق الشعبية الكثيفة.

4- مما يؤخذ على هاوسمان أنه: دمر الموروث التاريخي باستحداثه فضاءات جديدة لا علاقة لها بالهيكلية القديمة، بل تجاهل تاريخ المدينة من دون

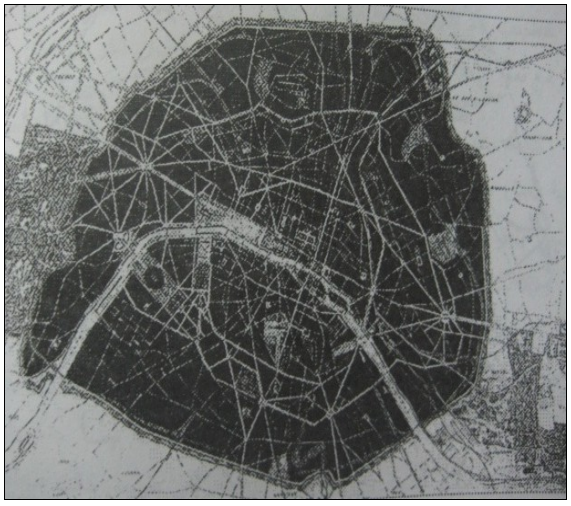
احترام لنسيجها؛ليفرض نظاماً جديداً؛ فأحدث جادات تحجب ما تبقى من الأحياء القديمة والفقيرة؛ فيبرز الإيجابي فقط برأيه، وهذا ما أفقد المدينة هويتها، وجعلها فضاءً خاصاً ببرجوازية القرن التاسع عشر.

5 - لم يراعِ الاعتبارات البيئية والإقليمية.

6 - فيما يتعلق باعتبارات هاوسمان التخطيطية شملت:

- الاستعانة بتخطيط"سيكست كانت"لمدينة روما المتميزة بربط عنصرين مهمين مدينيين ببعضهما، رغم المسافة الكبيرة بينهما، وهذا ما نفذه بالفعل من خلال شبكة الشوارع العريضة والطويلة، التي تربط بين محطة القطار وكنيسة،أو بين قصر ومتحف.

- لم يراعِ الملكيات؛ فقام باستملاك أجزاء من الأحياء المتولدة عن شق الشوارع العريضة والجادات، ثم إعادة تقسيم هذه العقارات بشكل منظم وفرض عليها نمطاً معمارياً معيناً لإيجاد صيغة توحيدية بين أحياء العاصمة كلّها؛ وهذا برأيه يوحي بوحدة النسيج (حيان جواد الصيداوي ،2004) والشكل(2) يبيّن باريس هوسمان.

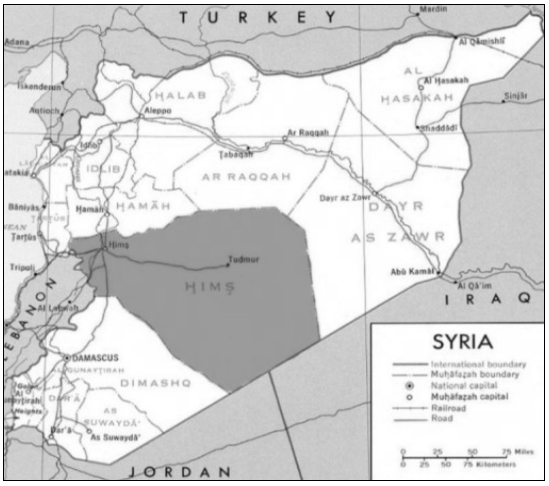


الشكل (2) - باريس هاوسمان حسب ما تخيله ألفان (المصدر: حيان جواد الصيداوي، 2004 ص.20)

4 - لمحة عن مدينة حمص:

تحتل مدينة حمص المرتبة الثالثة في ترتيب المدن السورية، وتشكل من الناحية الإدارية مركزاً لأكبر محافظات القطر مساحة؛ حيث تحتل22%من مساحته.

تتمتع مدينة حمص بموقع استراتيجي جغرافي مميز؛ فهي نقطة الوصل بين تدمر والفرات والساحل السوري غرباً، وبين حماة شمالا ودمشق جنوباً، فضلاً عن قربها من جبل لبنان ومن مدينة بعلبك في الجنوب الغربي(منير الخوري عيسى أسعد،1984) ،ويوضح الشكل(3) موقعها المميز.



الشكل (3)– موقع محافظة مدينة حمص ضمن سورية(مازن المغايري، وعبد الله سعيد، وعبد الله سندرة، 2010)

نتيجة موقعها الجغرافي المهم أصبحت عقدة طرق ومواصلات برية ترتبط مع بقية المحافظات الأخرى؛ لكونها على مفترق الطرق الدولية والمحلية؛ مما أثر في تطورها خلال الأزمان المتلاحقة؛ فازدهرت لكونها مدينة تجارية، فهي محطة لعبور الترانزيت للقوافل التجارية في عهد الرومانيين والعثمانيين والفرنسيين؛(ميادة حسين عبد الحميد،2005) وانعكس هذا على التطور العمراني للمدينة على امتداد هذه الشرايين الطرقية التجارية المهمة. (عبد الحميد عز الدين،1988)

تقوم مدينة حمص ومنطقتها بدور رئيسي في النمو التجاري والاقتصادي على المستوى الوطني؛ إذ تضم ثلث الصناعات في القطاع العام، التي تقوم بدور رئيسي في الاقتصاد السوري مثل: الصناعات البتروكيماوية، والأسمدة، والأقمشة والصناعات الهندسية.

تمتلك المدينة طاقات كامنة كبيرة؛ تتجلى في: الموقع الجغرافي المهم الذي يشجع الحركة التجارية بنوعيها الداخلي والخارجي، والتطور الديموغرافي للمدينة، الذي يقوم بدور مهم في حيوية الاقتصاد المعتمد على التجارة والصناعة، ونسبة الصناعات المتمركزة فهي ثالث مدينة صناعية في سورية، والسمات التي تتمتع بها لكونها مدينة سياحية وزراعية وصناعية. (تقرير حالة المدن، GTZ 2009) بلغ عدد سكان المدينة 652.609 نسمة، وبلغ النمو السكاني 3.11% عام 1994 م، و2.35 % عام 2004 م(المكتب المركزي للإحصاء، 2004) تتميز بوجود نهر العاصي، ومن سماتها البيئية المهمة تعرضها للرياح الغربية.

الحدود الإدارية للمخطط التنظيمي هي 15.284 هكتار موزعة على الآتي:

1 - 7.284 هكتاراً ضمن المخطط التنظيمي للمدينة؛ وتضم:4.200 هكتار من المناطق المخططة و1800 هكتار من مناطق السكن العشوائي و1800هكتار من البساتين،2 - 8000 هكتاراً لمنطقة التوسع. (تقرير حالة المدن، GTZ 2009)

4 -1- المخططات التنظيمية لمدينة حمص، واعتباراتها:

وضع أول مخطط تنظيمي لمدينة حمص في عام 1946م؛ ويعود هذا لعدم وجود هيئة رسمية مسؤولة عن هذا الأمر قبل ذلك العام، وإنما كان التوسع بناءً على اعتبارات سيرد ذكرها لاحقاً، سيقوم البحث برسم وإحداث المخططات التي تشرح توسع المدينة بناءً على القراءات التحليلية التاريخية للكتب والمراجع التي تناولت مدينة حمص وفق ترتيب زمني كالآتي: المدينة القديمة ضمن الأسوار في عام 1800 م، أواخر العهد العثماني والتوسع في عام 1905 م، العهد الفرنسي في بدايته عام 1925م؛ لمعرفة مبررات النمو واتجاهه؛ وليساعد على معرفة خصائص المدينة عمرانياً، ولأن اتجاه النمو له مبرراته الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والجغرافية والأمنية، ومن معرفة هذه الخصائص يمكن تعرّف الخصوصية التي تتمتع بها المدينة، والواجب مراعاتها عند إحداث المخططات التنظيمية، ثم معرفة تاريخ النمو لتوجيهه بشكله الصحيح.

4 -1- 1 - مدينة حمص عام 1800 م:

بدأت مدينة حمص من القلعة المحاطة بخندق، والمحاط بطريق يصل بين بابين التركمان والسباع، وإلى الجنوب منه تأتي كروم العنب واللوز والأشجار المثمرة، وتأتي مقبرة باب التركمان إلى غرب القلعة، وسوق الغنم إلى جنوبها، ويأتي الميدان الأخضر غرباً وشمالاً منها، ويجاوره المسبح، (محمود عمر السباعي ونعيم سليم الزهراوي، 1992) ويحيط بالمدينة القديمة أسوار وأبراج دفاعية وأبواب؛ لتؤمن للمدينة الحماية والمناعة والتحصين؛ والأبواب هي:

- باب تدمر: المؤدي إلى تدمر عاصمة الصحراء، والطريق ذات أهمية تجارية.
- باب السوق: المؤدي إلى حماة وحلب والمدن الشمالية، واسطنبول وأسواق المدينة كافة، ويعدُّ المنفذ التجاري الأول في المدينة لقربه من أسواقها.
- باب هود: المنفذ التجاري الرئيسي القريب من أسواق المدينة باتجاه الساحل والميناء.
- الباب المسدود: المؤدي إلى ساحة الميدان ومسبحه، وهو طريق البساتين، ويصل بطريق طرابلس وتلكلخ والحصن والمدن الساحلية.

باب التركمان: المؤدي إلى البساتين، ويرتبط مع الطريق المؤدي إلى دمشق، ثم مع طريق طرابلس وتلكلخ والحصن والمدن الساحلية، وهو طريق عسكري.

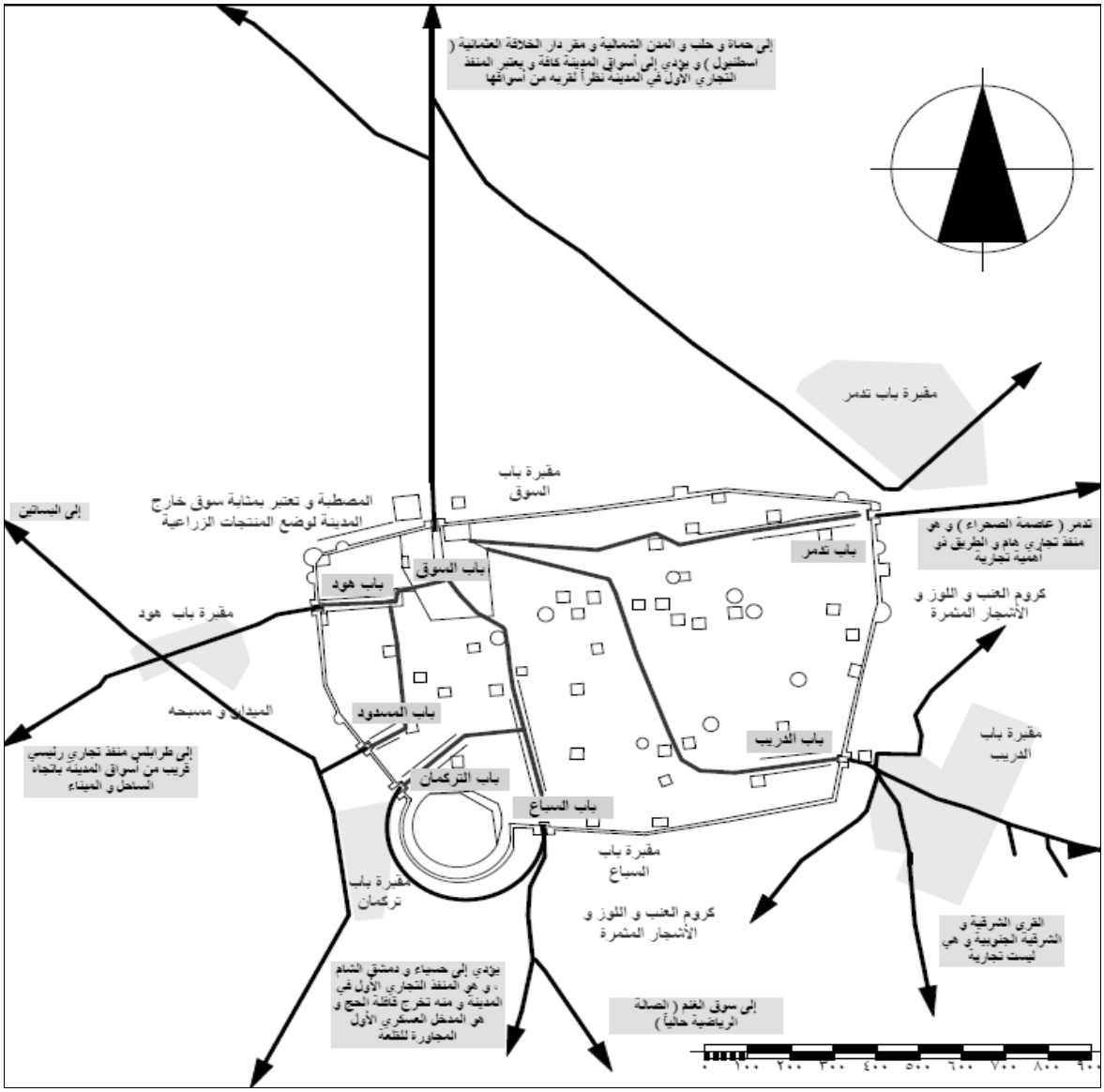
- باب السباع: المؤدي إلى حسيا ودمشق الشام، وهو المنفذ التجاري للمدينة؛ ومنه تخرج قافلة الحج، والمدخل العسكري الأول المجاور للقلعة.
- باب الدريب: المؤدي إلى القرى الشرقية والشرقية الجنوبية من المدينة والأراضي الزراعية المجاورة بوساطة طرق عدة غير معبدة؛ لأنها ليست طرقاً تجارية رئيسية في المدينة.

يتقدم السور من الشمال المصطبة، ولم تتوسع المدينة خارج الأسوار في حينها. (محمد غازي حسين أغا، 2005) والشكل(4) يبيّن المدينة وقتها.

4-1-2- مدينة حمص في أواخر عهد الخلافة العثمانية:

بقيت المدينة داخل أسوارها حتى أواخر عهد الخلافة العثمانية (عمر نجيب العمر،1987) حيث أدخلت إصلاحات على البلاد، وأحدثت تحولات جذرية؛ تمثلت بازدياد أهمية التجارة عبر البلاد وتحول اتجاهها نحو أوروبا(مصطفى العلواني وعبد القادر العلواني،2008) وتنوعت الإصلاحات لتشمل النواحي العسكرية والعمرانية والتعليمية والداخلية والأمن، والاهتمام بالطرق والمواصلات والتجارة الخارجية؛ فأدى ذلك إلى ثورة اقتصادية تسببت في رخو اقتصادي لم تشهد البلاد مثله. كما أقرَ برنامج ونظام للطرق والمعابر في الولايات كلّها؛ لربطها ببعضها بشبكة مواصلات برية وتجارية وعسكرية؛ فأقيم الخط الحديدي بين دمشق - حمص- حلب، وحمص-طرابلس، واستحدثت سكة حديدية تربط حمص بمرفأ طرابلس ودير الزور، كما عُبِّد الطريق البري الرئيسي حمص- طرابلس- تدمر؛ لأهميته التجارية، ولحفظ القوافل التجارية،واهتُمَّ بالطرق الرئيسة؛ وهي: طريق حمص- حسيا - دمشق كونها طريقاً رئيساً كثيرة الأهمية، وطريق حمص- حماة - حلب. (محمد خير فارس، 1998)

ازدياد النشاط التجاري خارج المدينة، وانفتاح الأسواق الخارجية، وتوثيق العلاقات الخارجية التجارية، وتحسين البنية الداخلية الاقتصادية والصناعية، وسهولة المواصلات في الداخل، وربط المدن الداخلية بالساحل؛ دفع بالمدينة إلى التوسع والامتداد خارج أسوارها وفق محاور وممرات طرقية تجارية؛ فتوسعت من جهة الشمال والغرب والشمال الغربي في المرتبة الأولى، ثم جنوباً، ولم تمتد باتجاه الشرق؛ لعدم توافر عامل الأمان؛ بسبب وجود البدو الرحل العصاة الذين يقومون بالإغارة على المدينة من هذه الجهة، فيسلبون خيراتها، فشكل هذا التوسع فيما بعد مركزاً للمدينة الحديثة، وشهدت المدينة وقتها هجرة أبناء الريف إليها كونهم يشكلون قوة عاملة؛ فسكنوا في حي الحميدية وحي باب السباع خارج السور، كما ظهرت أسواق حديثة كسوق آ الجندي والفيصل وباب هود الجديد والخانات الكبيرة والحمامات والمقاهي الحديثة والمخازن التجارية خارج أسوار المدينة القديمة وفق منفذين تجاريين مهمين هما باب السوق وباب هود،ويمكن إجمال التوسع العمراني وفق المحاور الآتية:



الشكل(4) - مدينة حمص، وما يحيط بها في عام 1800م(المصدر: محمد غازي حسين أغا،2005 ،ص.51 ونعيم سليم الزهراوي، 2006 م، ص.18: بتصرف الباحثين)

المحور الأول: خارج باب السوق الأكثر أهمية في بداية التوسع العمراني، ويضم: ساحة باب السوق، وإلى الغرب منها شارع القوتلي، وتفرعاته إلى الشمال شارع جورة الشياح بفروعه والبغطاسية، وفي نهايته إلى الغرب شارع الدبلان، وإلى الجنوب الغربي شارع عبد الحميد الدروبي مروراً بشارع الساقية ومصلى باب هود إلى طريق طرابلس، وإلى الجنوب من شارع السرايا طريق الشام، وإلى الشرق من ساحة باب السوق سوق الحميدية.

المحور الثاني: الطريق المؤدي إلى باب هود، فيخرج خارج باب هود بأسواقه، ويمر بطريق الشام، وينتهي بطريق طرابلس.

المحور الثالث: خارج باب التركمان، ويمر بطريق دمشق وتفرعاته، وإلى الشمال والغرب ساحة الميدان ومسبحه ونهايته بطريق طرابلس، وفرعه الثاني إلى الغرب وهو الشارع المؤدي إلى ساحة الحاج عاطف والمحطة حالياً.أما خارج الباب المسدود وباب السباع وباب الدريب وباب تدمر؛ فقد كان الامتداد العمراني خارجها أقل أهمية؛ وما هو إلا توسع شعبي محلي تطلعاً

من السكان المحليين لحياة أفضل، وممن هاجر من المدينة؛ليجدوا تجمعاتهم السكنية، والشكل(5) يوضح اتجاهات توسع المدينة. ارتفع عدد سكان المدينة في عام 1879م؛ ليصبح 30-40 ألف نسمة؛ وذلك بسبب الهجرات المتتالية من الأرياف للبحث عن حياة أفضل، وفرص عمل نظراً إلى حاجة المدينة إلى يد عاملة أكثر للإعمار والصناعة ولخدمات أخرى. (محمد غازي حسين أغا،2005)

4 -1- 3 - مدينة حمص في أوائل الانتداب الفرنسي:

وقعت حمص تحت الانتداب الفرنسي؛ وقد جاءت هذه السيطرة نتيجة تخطيط ودراية محكمة شاملة للأماكن الجغرافية التجارية، التي كانت نتيجة:

- ما قام به الرحالة الغربيون والسياح من رحلات علمية جغرافية إلى البلاد العربية؛ ليقدموا مذكراتهم عن أوضاع البلاد الداخلية،

- إرسال التجار لعقد الصفقات،وإقامة الشراكات مع الرعايا الأجانب داخل الخلافة العثمانية،كما تقوم فرنسا بفتح المدارس لرعاياها بحجة نشر العلم لتوطيد أقدامها في البلاد.

ولما كانت سورية مفصلاً تجارياً دولياً مهماً،وحمص مفصلاً تجارياً وطنياً عقدياً في النقل والمواصلات على مستوى سورية،فكان من نتائج الرحلات سيطرة الفرنسيين ورعاياهم على المفاصل التجارية المهمة الخارجية والداخلية عن طريق المعاهدات والاتفاقيات في أواخر الخلافة العثمانية،سعت فرنسا إلى اغتنام الامتيازات،والحصول على هذه المشاريع الطرقية المهمة التجارية ولا سيما الامتيازات التي تخص المرافئ التجارية مثل:بيروت واسكندرونة،كما قام الرأسمال الفرنسي والبلجيكي بتنفيذ أعمال عن شبكة الخطوط الحديدية لربط المرافئ بالمناطق الزراعية فيها؛ومن أهمها الخط الحديدي دمشق–حماة الذي يصل مع حمص،وكذلك وصل حمص بمرفأ طرابلس على البحر لأغراض عسكرية،وسهلت هذه الطرق الحركة التجارية ونقل الغلات الزراعية و تقريب أجزاء البلاد من بعضها،وفيما يتعلق بالطرق التي كانت تمر من حمص فهي:من صور إلى حلب مروراًبطريق زحلة وبعلبك وحمص وحماة،من درعا إلى حمص مروراً بطريق الشام،من طرابلس إلى بيروت.

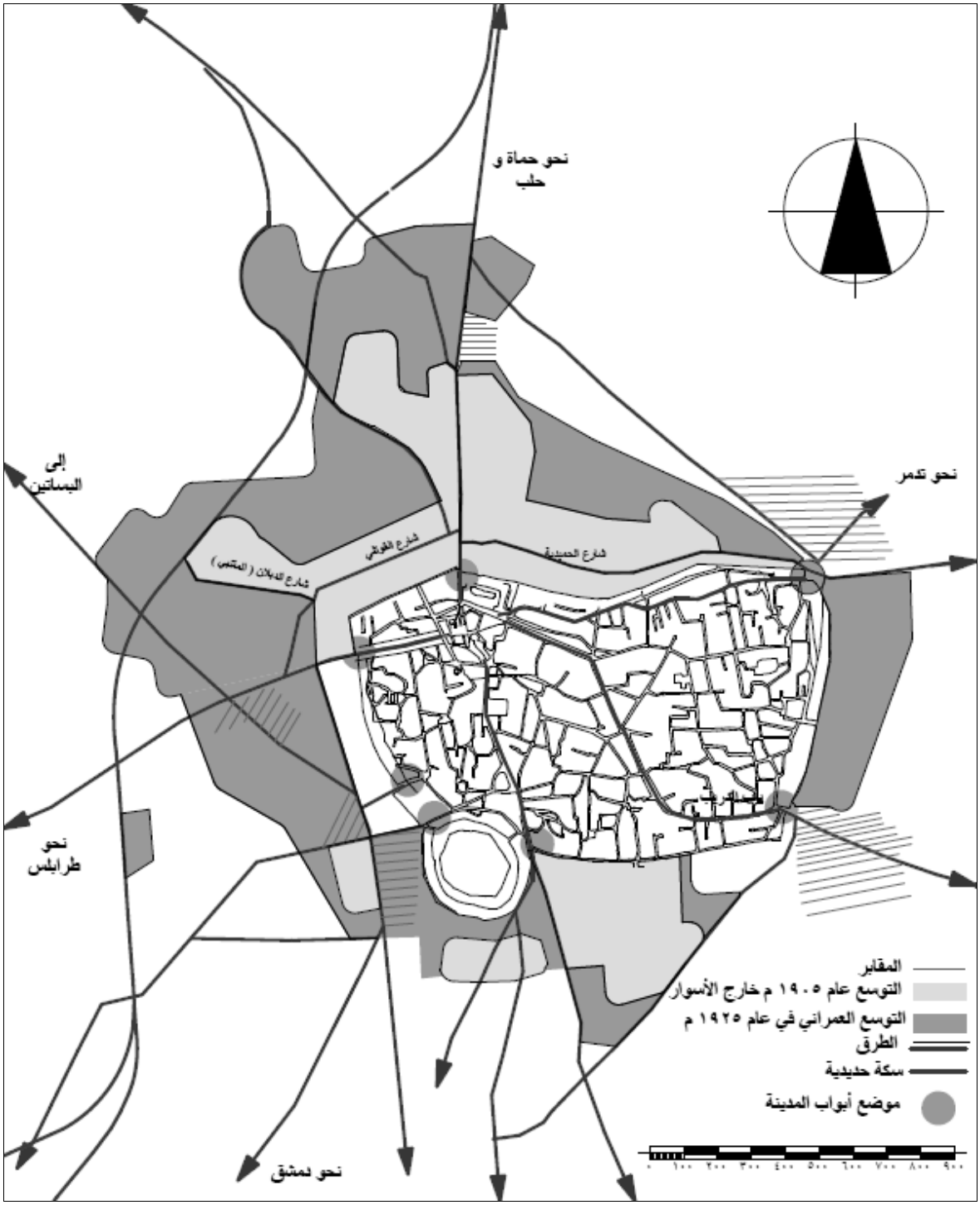
استمر التوسع العمراني في منحاه آخذاً الطرق التجارية المهمة محوراً لامتداده؛ وشكلت الأسواق التجارية الحديثة امتداداً للأسواق القديمة، ولكن في هذه المدة ظهر الامتداد باتجاه الشرق من أجل التخلص من خطر القبائل البدوية، والشكل(6) يوضح مخطط المدينة في عام 1925م، كما ظهرت القوانين التشريعية الآتية: نظام التحديد والتحرير بالقرار186 لعام 1926م، اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري بالقرار رقم189لعام 1926م، التحديد الاختياري بالقرار2576 لعام 1929م.(محمد خير فارس،1998)

يستنتج مما سبق:

- هناك اعتبار اقتصادي جغرافي تجاري للتوسع العمراني؛ الامتداد من الأسواق التجارية القديمة المهمة محاذياً لطرق القوافل التجارية المهمة التي تقوم بربط المدينة مع غيرها كطريق حمص– طرابلس وحمص– حماة وحمص– دمشق، وشكلت الأسواق الحديثة امتداداً للأسواق القديمة، ومركزاً للمدينة الحديثة؛ مستفيداً بذلك من السمة المكانية الجغرافية.

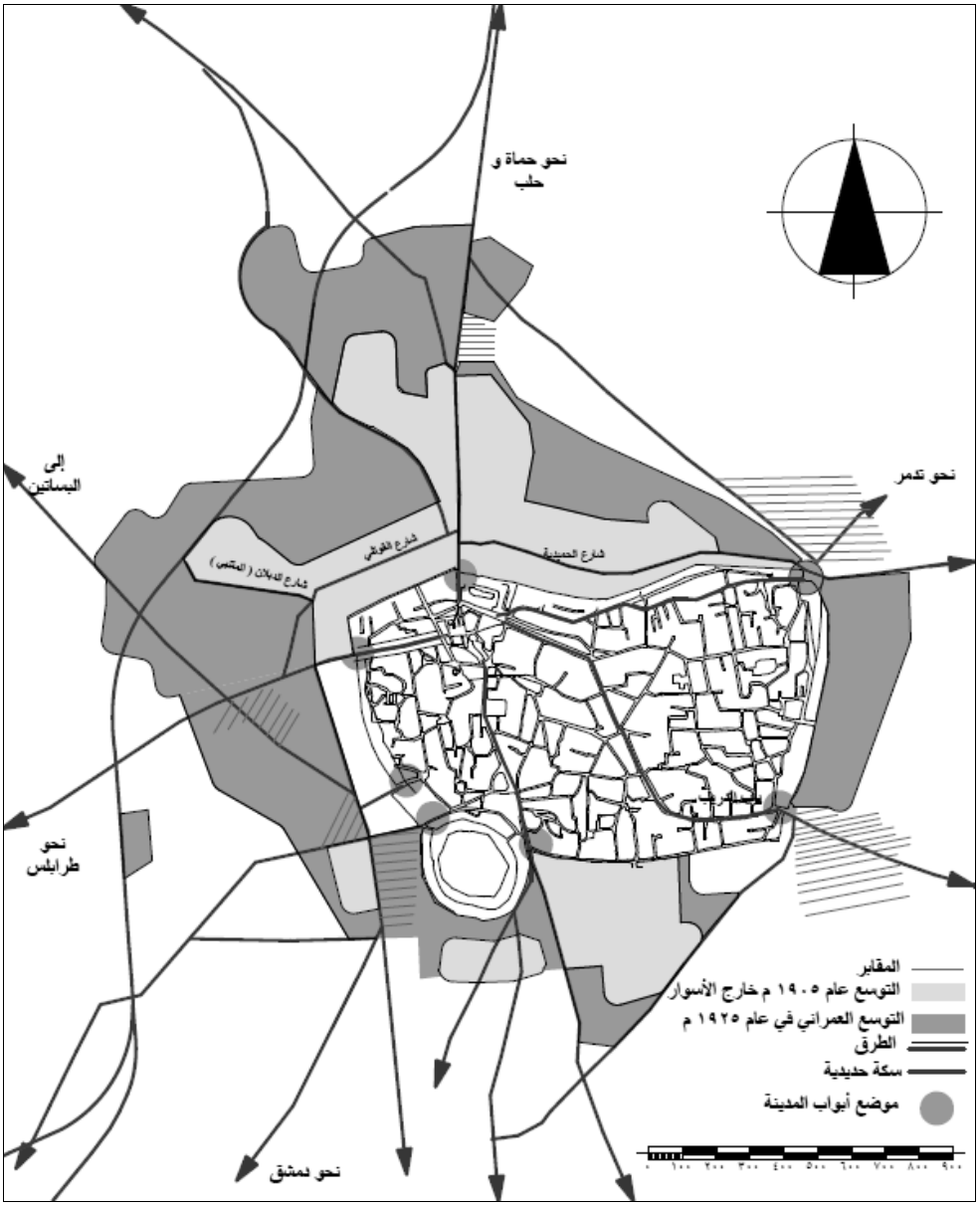
- لسهولة النقل والمواصلات دور كبير في تطوير المدينة، وانفتاحها على الخارج.

- أخذ التوسع بحسبانه العوامل الأمنية والسياسية؛ إذ لم يتم في بداية الأمر التوسع باتجاه الشرق؛ لوجود أخطار سياسية متمثلة بالبدو، وبمجرد أن زال الخطر في العهد الفرنسي تم التوسع بهذا الاتجاه تدريجياً.



الشكل(5) - مدينة حمص في عام 1905م(المصدر: محمد غازي حسين أغا،2005 ونعيم سليم الزهراوي، 2006 م، ص.18: بتصرف الباحثين)

- لم يراعِ التوسع العمراني للمدينة الاعتبار التاريخي؛ والدليل على ذلك الحوادث الآتية: شيدت البلدية بأحجار القلعة المستودعات للمحروقات السائلة على طريق طرابلس بجانب الصومعة في1911م، وقامت بلدية حمص بتوسيع الشوارع القديمة، ورصف الشوارع الرئيسية خارج الأسوار، واقتلاع حجر القلعة



الشكل(6) - مدينة حمص في عام 1925 م (المصدر: محمد غازي حسين أغا،2005 ،ص.51 ونعيم سليم الزهراوي، 2006 م، ص.18: بتصرف الباحثين)

في عام 1920م، كما أُزيلَ باب السوق نتيجة توسع وامتداد المدينة العمراني، وأزيل جزء من باب هود نتيجة التوسع العمراني في عام 1869م، أزيل باب السباع في 1920م، أزالت البلدية باب تدمر في عام 1925م، أزالت البلدية أجزاء متبقية من باب هود نتيجة توسع الطريق العام، وأزالت القسم الشمالي من المسجد الملاصق للباب(مسجد مقام النبي هود) في عام 1925 م، أزالت البلدية باب تركمان عند توسيع الطريق المؤدية إلى ظاهر المدينة في عام 1925 م.

4 -1- 4 - مدينة حمص في عام 1946 م:

وضع أول مخطط تنظيمي لمدينة حمص في عام الاستقلال عن الاستعمار الفرنسي 1946م؛ ولم يكن هذا المخطط أكثر من تثبيت لوضع راهن مع بعض التغييرات البسيطة التي تكاد لا تذكر، بلغ عدد السكان حينها 100.000 نسمة يشغلون مساحة قدرها 430 هكتاراً– هذه مساحة المدينة القديمة ضمن الجدار الأثري وخارجه – وكانت كثافة السكان نحو 230نسمة في الهكتار الواحد، وقد نظم المخطط منطقة جديدة مساحتها

460 هكتاراً، وبهذا أصبحت مساحة المخطط بكامله 890 هكتاراً،(أدهم رجب،1969) والشكل(8) يبيّن توسع المدينة في حينها.

4 -1- 5 - مخطط دوكسيادس:

بعد ذلك وُضع مخطط تنظيمي عام وشامل في المدة الواقعة بين عامي 1959 – 1962 م من قبل شركة دوكسيادس؛ لتخديم المدينة مدة ثلاثين عاماً حتى عام 1990م، بالاعتماد على الدراسات الإحصائية الكاملة؛ ليستوعب مليون نسمة ضمن مساحة قدرها 4230 هكتاراً، بحيث وضع نوع الاستعمال والمساحة ونصيب الفرد بال م^2(أدهم رجب، 1969) والجدول(3) يبيّن توزيع الأراضي، واستخداماتها في مخطط دوكسيادس، وكما يوضح الشكل (7) المخطط الموضوع .

4 -1- 6 - مخطط كوجينسكي:

بعد فقدِ المخطط السابق صلاحيته وأهليته للتنفيذ، قام المخطط البولوني كوجينسكي بتعديل مخطط دوكسيادس؛ فاعتمد على الدراسات والمعلومات الإحصائية الموضوعة فيه، ثم اقترح مخططه لتخديم المدينة لعشر سنوات في المدة الواقعة من 1966م – 1975 م؛ ليستوعب 290.000 نسمة ضمن مساحة قدرها 1380 هكتار (مشروع MAM 2008) بكثافة سكانية قدرها 119 نسمة في الهكتار، ويقدم

الجدول (3) - مساحة استعمالات الأراضي كما وردت في تقرير دوكسيادس (أدهم رجب، 1969 ص.19)

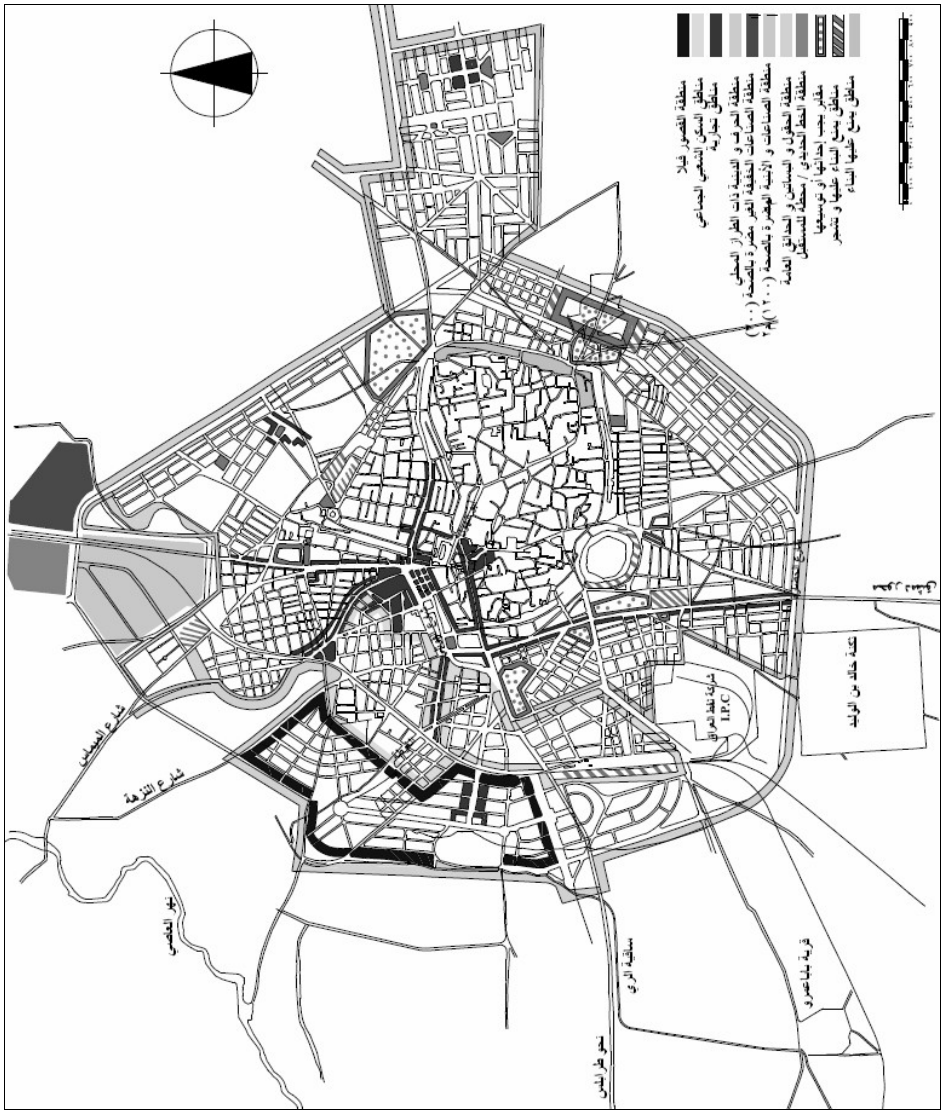
نوع الاستعمال(المنطقة)	المساحة(هكتار)	النسبة المئوية %	نصيب الفرد م2
المناطق السكنية	2300	54.4	46
مركز خدمة درجة خامسة	91	2.1	1.8
مركز خدمة درجة سادسة	302	7.1	6
صناعات بعيق بسكك حديدية وحالات مائية	610	14.4	12.2
مناطق خضراء درجة خامسة	112	2.7	2.2
مناطق خضراء درجة سادسة	266	6.3	5.3
مشتل زراعي	23	0.5	0.5
مقابر	140	3.3	2.8
أبنية خاصة	252	6	5
معسكرات	143	3.5	2.7
المجموع	4230	100	84.6

الشكل (7) - مخطط دوكسيادس لمدينة حمص(المصدر:نقلاً عن أمانة الخارطة في حمص)

الجدول (4) توضيحاً لاستعمالات الأراضي المعتمدة لهذا المخطط، كما يقدم الشكل (10) صورة واضحة عن المخطط التنظيمي آنذاك.

الجدول (4) - استعمالات الأراضي في مخطط كوجينسكي(المصدر:مشروع MAM 2008 ص.20)

نوع الاستعمال(المنطقة)	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية %
المناطق السكنية	1380	56
مركز المدينة	7	0.28
المنطقة الصناعية مع شركة نفط العراق	202	9
المؤسسات الحكومية و الأبنية الخاصة الاستعمال	198	8
المسطحات الخضراء والمراكز الرياضية	209	9
شبكة الطرقات	423	18
المجموع	2439	100

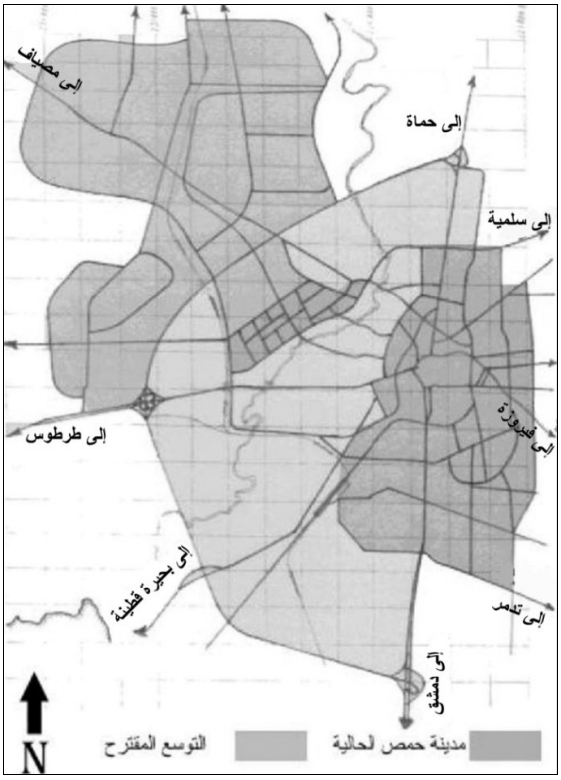


الشكل (8) - مدينة حمص في عام 1946م (المصدر: نقلاً عن أمانة الخارطة: مخطط مدينة حمص في عام 1946 م المصدق من قبل رئيس مجلس مدينة حمص المهندس أدهم رجب بتاريخ 1983/5/28 م: بتصرف الباحثين)

4 -1- 7 مخطط الشركة العامة للدراسات:

بقيت مدينة حمص دون مخطط تنظيمي في المدة الواقعة من عام 1985 م– إذ شكلت حدود المدينة آنذاك حدود مخطط كوجنسكي– حتى عام 1989 م إذ وُضعَ مخطط تنظيمي من قبل الشركة العامة للدراسات نتيجة العقد المبرم بينها وبين مجلس مدينة حمص، ثم سُلِّمَت الدراسة في عام 1999م، والمدة الزمنية التي يفترض أن يغطيها المخطط التنظيمي حتى عام 2020م، وبناءً عليه قُسِّمت المدينة إلى قسمين هما: - المنطقة الأولى التي تضم المدينة الحالية، وتوسعها حتى عام 1995 م، التي قسمت بدورها إلى المناطق الآتية: المنطقة المركزية "مركز المدينة الحالية والمدينة القديمة (النواة التاريخية)" وأربع مناطق سكنية، وحوض نهر العاصي والأراضي الزراعية المحيطة به، والمناطق الصناعية، والمستودعات (منطقة شمالية غربية خصصت للصناعات المختلفة والورشات والمستودعات ،ومنطقة غربية خصصت للصناعات البتر وكيماوية) والمنطقة العسكرية والمنطقة الرياضية ،المنطقة الثانية ؛منطقة التوسع الجديدة حتى عام 2020 م في الجهة الشمالية الغربية من المدينة، وتضم: المركز الرئيس، والمنطقة الرياضية، وخمس مناطق سكنية ومناطق الصناعات

والمستودعات،(الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية) ويوضح الشكل (9) حدوده.



الشكل (9) - المخطط التنظيمي لمدينة حمص من اقتراح الشركة العامة للدراسات(المصدر: تقرير حالة المدن، GTZ 2009 ص.56/43)

4 -1- 8 - مناطق التوسع الغربي:

استمر التوسع في مدينة حمص وبناءً على مخطط الشركة العامة للدراسات؛ فإن هذا التوسع اتخذ الاتجاه الشمالي الغربي، وأعدت اليوم دراسات هيكلية، وتفصيلها لم يصدق بعد حتى تاريخ البحث وتقديمه؛ والشكل (11) يبيّن هذه المناطق؛ وهي: المنطقة 1 والمنطقة **a2** والمنطقة **b2** والمنطقة 3 والوعر، وهو ما يطلق عليه اليوم "الوعر القديم" ويقدم الجدول (5) البرنامج التخطيطي للمناطق المذكورة.

ويمكن القول نتيجة لدراسة اعتبارات المخططات التنظيمية لمدينة حمص من النواحي الآتية: -

الجغرافية: تميزت المخططات جميعاً بعدم مراعاة الموقع الجغرافي المميز للمدينة، وأهميتها الجغرافية

التجارية، ومن ثمَّ لم يوجه التوسع العمراني على أسس جغرافية علمية. ولم يوجد لمناطق التوسع الغربي مسحاً طبوغرافياً شاملاً ودراسة لثرواتها الطبيعية؛ فعوملت المنطقة تخطيطياً وكأنها مستوية،

الشكل(10) - المخطط التنظيمي المعد من قبل كوجينسكي (المصدر: نقلاً عن أمانة الخارطة في حمص: مخطط تطوير مدينة حمص خلال عشر السنوات 1966 -1975م - استعمالات الأراضي: بتصرف الباحثين)

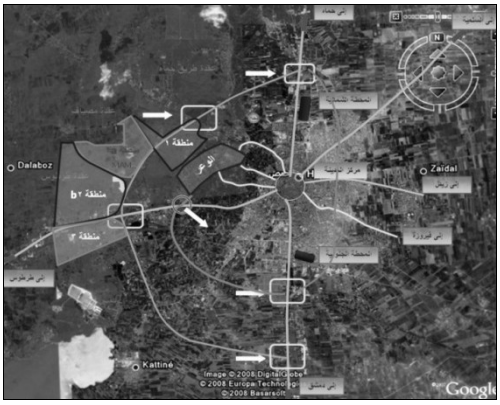
وعدت غير صالحة للزراعة؛ فهي مناسبة للسكن إذاً.

الاقتصادية: تشترك المخططات جميعها في عدم وجود دراسة شاملة متكاملة: للقاعدة الاقتصادية للمدينة وتوسعها، وتأثير الهجرة الداخلية في العلاقات الاقتصادية؛ مما نتج عنه عدم معرفة النشاطات الاقتصادية الأساسية؛ ليتم المحافظة عليها، فأفقد النمو العمراني جانبه الاقتصادي، على سبيل المثال: لم يقدر دوكسيادس طاقة المواطنين المادية؛ فافترض أن المستوى المعيشي للمدينة سيرتفع إلى أربعة أضعافه، كما لم يدرس موقع المدينة الصناعية على أساس اقتصادي يراعي موقع المدن المجاورة وتأثيراتها، ونوع الصناعة وخاماتها المتناسبة مع اقتصاد المدينة.

الجدول (5) – البرنامج التخطيطي لمناطق التوسع في مدينة حمص(تقرير حول مناطق التوسع الغربي المعد من قبل قسم التخطيط العمراني،2010)

المخطط	المناطق التخطيطية			
	(1)	(3)	2a	2b
	صر القوائي		البلدية مع MAM	عصام الشواني
المساحة (هكتار)	400	200	300	700
حد السكان (نسمة)	80000	30000	60000	140000
حد الأسر (عائلة)	16000	6000	12000	28000
الكثافة السكانية نسمة/ هكتار	250-200			
نسبة السكن (%)	45	48	41	46.4
الخدمات التعليمية (هكتار)	34	14	16.32	% 7.7
المراكز الصحية (هكتار)	2	1.8	0.6	% 1.5
المراكز الخدمية والتجارية الإدارية (هكتار)	15	6.6	18.9	% 6.4
المناطق الخضراء والملاعب (هكتار)	69	10.1	38.4	%19.6
الشوارع والطرق وموقف السيارات (هكتار ات)	80	15	54	
منطقة تركيبية سياحية (هكتار)	20			

الشكل (11) – مناطق التوسع الغربي في مدينة حمص ومخططاتها الهيكلية



(المصدر: تقرير حول مناطق التوسع الغربي المعد من قبل قسم التخطيط العمراني،2010 و مشروع MAM 2008)

الاجتماعية: لم تراعِ المخططات الأربعة الأولى الثقافة الاجتماعية والخصائص السكانية للسكان؛ مما انعكس عمرانياً على سيميولوجيا المكان؛ ففي مخطط عام 1946م لم توجد دراسة متكاملة لعدد السكان المستقبلي؛ أمَّا في مناطق التوسع الغربي فقُسِّمَتِ الوحدات السكنية إلى مستويات مراعية الظروف الاجتماعية والاقتصادية للقاطنين.

البيئية: تشترك المخططات جميعهاغ في عدم دراستها لحالة الطقس، واتجاه الرياح، وتفاوت درجات الحرارة، ووضع المدينة الطوبوغرافي، وعدم الاهتمام بالمناطق الخضراء والحدائق ضمن مركز المدينة؛ فمخطط كوجينسكي افتقد للتوازن ف 25% من تنظيم المدينة خالٍ من الخدمات، أمَّا مخطط الشركة العامة فلم يدرس الصناعات بناءً على العوامل البيئية المتعلقة باتجاه الرياح وغيرها. لكن راعى دوكسيادس الأمور البيئية؛ فأبعد نمو المدينة عن الأراضي الزراعية الغربية؛ فاتجه شمالاً وجنوباً وشرقاً، وضعت المدينة الصناعية في الشمال لتفادي تأثيرها عن طريق حمل الرياح، كما ابتعدت مناطق التوسع عن منطقة تلوث مصفاة حمص، واستفادت من الأمطار بتجميعها بأحواض تحت المناطق الخضراء؛ لتأمين السقاية الدائمة، كما وزعت المباني المرتفعة في الجزء الغربي؛ لتعمل كمصدات للرياح الغربية السائدة في المدينة، ووجدت منطقة حزام أخضر بعرض 70 م؛ لتعمل كمصدات أيضاً للرياح الغربية السائدة، وللضجيج الناتج عن الحركة المرورية الكثيفة في الشوارع المحيطة بالمنطقة.

الإقليمية: لا توجد دراسة إقليمية على مستوى القطر تحدد العلاقات بين المحافظات، وكذلك على مستوى المحافظة الواحدة؛ ففقد الاعتبار الإقليمي لتوسع المدينة.

التاريخية: لم يهتم كل من مخطط دوكسيادس وكوجينسكي و1946م بالأسواق القديمة(المركز التاريخي) المشكلة لمركز الثقل التجاري آنذاك، بل وقعت ضحيته، واستبدلت أجزاء مهمة منه بشبكة من الشوارع الرئيسة العريضة، أمَّا مخطط الشركة العامة للدراسات؛ فلم يقترح توصيات بشأن الحفاظ على الإرث التاريخي للمدينة، بل عُمِل بنظام ضابطة البناء عام 1969 م المقتضي بمعاملة الأحياء التاريخية كغيرها حتى ظهور نظام ضابطة البناء الحديث في عام 1996م، وفي مناطق التوسع الغربي لا توجد اعتبارات تاريخية؛ لأنها مناطق توسعية جديدة، و تخلو من الأوابد التاريخية والتراثية.

الحضارية التراثية الثقافية: لم يوضع في مخطط الشركة العامة للدراسات، والتوسع الغربي نظام ضابطة بناء يؤكد الحفاظ على الهوية العمرانية التراثية المميزة للمدينة بطابعها العمراني الثقافي، كما أهملت المخططات الأخرى النواحي المعمارية في مركز المدينة، ولاسيما ما يتعلق بالطرز المعمارية، ولم يتم تحديدها على ضوء المحافظة على السيميولوجيا المعمارية التي تحدد الهوية المعمارية التراثية الحضارية الثقافية، وأنظمة ضابطة البناء تدل على ذلك.

الملكيات: لا يوجد قانون خاص بالاستملاك في مخطط 1946م ودوكسيادس، وتعاني الملكيات من أزمات متعددة، ثم أصدرت مجموعة من القوانين بشأن الاستملاك في زمن المخططات الأخرى؛ وهي: المرسوم 20 لعام1983 م، القانون 60 لعام1979 م، القانون 3 لعام 1976 م، القانون 14 لعام 1974 م، القانون 232 لعام 1956م؛ وتميزت هذه القوانين بنظرتها القاصرة؛ فتسببت ببعض الإشكاليات العمرانية، ولبعضها تأثير سلبي في المخطط التنظيمي للمدينة.

التخطيطية للمخطط: في مخطط 1946م لا توجد شبكة متكاملة ومترابطة من المراكز الفرعية والثانوية في الأحياء المحيطة ترتبط بالمركز الرئيسي للمدينة، ولم تعالج مشكلة الحركة المقتضية إيجاد طرق خاصة بالمشاة مستقلة عن طرق السيارات؛ فالطرق جميعها مخصصة لكليهما، كذلك لم تخضع طرق السيارات إلى دراسة مستقبلية تتناسب وازدياد عدد السيارات، ولم يلحظ من المرافق المدينة سوى ما كان قائماً؛ فمثلاً لم يلحظ سوى حدائق صغيرة لا تزيد مساحتها على 41 هكتاراً، ومن المؤسسات العامة مستشفى واحد هو: المستشفى الوطني، و5.5 هكتاراً من المناطق التجارية المتفرقة، وستة أمكنة؛ لتكون مدارس مساحتها 5 هكتارات(أدهم رجب،1969) أمَّا في مخطط دوكسيادس؛ فيلاحظ عدم وجود دراسات طرقية سواء أكان ذلك لربط المركز مع المدينة، أو ربط المركز داخلياً، ولم ينظم مركز المدينة ولم يحتوِ على دراسات تفصيلية، كذلك لم يحدد مواقع المراكز الثانوية على المخطط التنظيمي، واكتفى بإلحاقها به، ولم يراع إمكانية التنفيذ لدى البلدية، أمَّا في مخطط كوجينسكي فقد أسهم التقاء الطرق الدولية في مركز المدينة في زيادة ضغط الحركة المرورية ضمن المركز، وأدى السماح بفتح المحلات التجارية على طول الشوارع المؤدية للمركز إلى توسعه العشوائي، مع عدم تخصيص مساحات للخدمات الإدارية والترفيهية سواء أكان ذلك على مستوى المدينة ككل أو على مستوى مركزها؛ وكلٌ من دوكسيادس وكوجينسكي غريب الجنسية؛ واعتباراتهم هي: الكثافة، وعدد السكان، والمساحة، واستعمالات الأراضي، ونسبتها المئوية، ونصيب الفرد من هذه المساحة، والشيء المشترك في مخططاتهما عدم وجود تصنيف طرقي يحدد اتجاهات السير، مع عدم وجود تدرج واضح للمراكز العمرانية، أمَّا مخطط الشركة العامة للدراسات فأعده الفريق وطني، ومع ذلك لم يراعِ خصوصية المدينة المتعددة الجوانب، بل كان اعتبار الدراسة هو: حل المشاكل القائمة، ورصد التطورات الحاصلة في المدينة، وما قد ينجم من مشكلات

تخطيطية، والعمل على إيجاد مناطق توسع للمدينة تلبي الاحتياجات المستقبلية للأعداد المتزايدة للسكان، كما اتبعت مناطق التوسع الغربي أسس التنظيم العمراني الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة.

الوزارية والبلدية: بعد الدراسة، وتحليل التشريعات العمرانية الصادرة، لم يتبيّن وجود اعتبارات وزارية خاصة أو واضحة، ولا اعتبارات على مستوى المدينة كذلك.

التشريعية: البيئة التشريعية لعام 1946م معظمها منذ العهد الفرنسي؛ وهي أنظمة عقارية تشمل:- نظام التحديد والتحرير القرار 186 لعام 1926 م، واللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري القرار 189 لعام 1926 م، والتحديد الاختياري للقرار 2576 لعام 1929 م، وقانون عمليات التحسين العقاري للمرسوم التشريعي 153 لعام 1949 م، أمَّا البيئة التشريعية في مخطط دوكسيادس فقد تمثلت في القانون رقم 44 الصادر في عام 1960 م، الذي يقضي بتسوية المخالفات، فضلاً عن الأنظمة العقارية الواردة أعلاه، أمَّا التشريعات في مخطط كوجينسكي فهي: نظام ضابطة البناء لمدينة حمص لعام 1968 م الساري المفعول حتى عام 1994م، وقانون تنظيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974 م، وقانون إعمار العرصات رقم 14 لعام 1974 م، وقانون إزالة الشيوع رقم 21 لعام 1986م، والقانون رقم 5 لعام 1982م المعدل بالقانون 41 لعام 2002 م، فضلاً عن القوانين الصادرة في الأوقات السابقة، وفي زمن مخطط الشركة العامة للدراسات كان: القانون رقم 46 لعام 2004 م، والقانون 26 لعام 2000 م، والقانون 26 لعام 2000 م، و26 لعام 2006 م، و59 لعام 2008 م، وفيما يتعلق بالقوانين التي تخص مدينة حمص من دون غيرها؛ فهي: نظام ضابطة البناء الصادر بتاريخ 1/1/ 1969 م، ونظام ضابطة البناء الحديث الصادر في 1994/5/14 م، فضلاً عن القوانين الصادرة مسبقاً. أمَّا ما يتعلق بمناطق التوسع الغربي، فتضم البيئة التشريعية القوانين النافذة في حينها جميعها.

الإدارية: لا توجد هيكلية إدارية واضحة، وذات كفاءة، ويقدم الجدول أدناه وجود هذه الاعتبارات في المخططات التنظيمية لمدينة حمص.

الجدول - (6) تحليل وجود اعتبارات المخططات التنظيمية لمدينة حمص

	الإدارية	التشريعية	الوزارية و البلدية	القاعدة النظرية للمخطط نفسه	الملكيات	حضرية تراثية ثقافية	تاريخية	إقليمية	بيئية	اجتماعية	سياسية	اقتصادية	جغرافية
1946 م	☒	↘	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
دوكسيادس	☒	↘	☒	☒	☒	☒	☒	☒	↘	☒	☒	☒	☒
كوجينسكي	☒	↘	☒	☒	↘	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
الشركة العامة للدراسات	☒	↘	☒	☒	↘	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
التوسع الغربي القديم و الحديث	☒	↘	☒	☒	↘	☒	☒	☒	↘	↘	☒	☒	☒

5 - النتائج:

1 - **الاعتبار**:"المجموعة المؤلفة من: السمات التي تعطي المكان سيمياءه المميز وخصوصيته، وهذه السمات متعددة فهي عمرانية واقتصادية واجتماعية...، وتتفاعل مع بعضها بشكل تأثيري وسببي، وثقافة المخططين، والقوانين الصادرة عن الجهات الرسمية".

اعتبارات المخططات التنظيمية:"مجموعة من العوامل الواجب أخذها عند إعداد المخططات التنظيمية، وتشريع القوانين الخاصة بها؛ وتساعد هذه العوامل على إعطاء المخطط خصوصيته".

2- تطرح القوانين الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية الخطوات والإجراءات الإدارية والحكومية في إعداد المخططات التنظيمية، ولا تزود بإيدلوجية منهجية، وعلى

هذا تفتقد لمعظم الاعتبارات، وإن وجد بعضها تكون عمومية تطبق على المدن جميعها بصورة متشابهة؛ مما أفقد المخططات التنظيمية خصوصيتها.

3- إن القوانين الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية حديثة العهد؛ فأعوامها على التوالي -1965- 1982- 1983 - 2002- 2005؛ وقبل هذه المدة كانت المخططات تعمل دون ضوابط وزارية.

4- إن المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض جاء بناءً على رؤية مستقبلية للمدينة، وليلبي مجموعة من الأهداف المرتبطة باعتبارات محددة؛ ومراعياً للبيئة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ... للمدينة، وعمل على إدارة المدينة من جوانبها جميعها، وليس العمرانية فقط. المخطط التنظيمي ليس مخططاً بمقياس رسم مناسب، وعليه دليل ألوان، بل هو مجموعة من العناصر المتكاملة والمتشابكة لإنجاز الهدف من هذا المخطط، وهو التنظيم والتخطيط والإدارة للجوانب الحضرية التطويرية جميعها (الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والنقل...)، وقامت بإعداد هذه المخططات أطر وطنية، مع الاطلاع على التجارب السابقة وإجراء المناقشات مع الأطراف المعنية جميعها.

5- لاعتبارات المُخطِّط تأثيرات بالغة الأهمية في إنتاج المخطط التنظيمي، ولكل مخطط ثقافة تخطيطية واجتماعية وحضارية تختلف عن مثيله في مكان آخر، وربما لا يكون على دراية كاملة بالجوانب جميعها الخاصة بالبلد الذي يخطط له؛ مما ينعكس سلبياً على هذا المخطط، وربما في بعض الحالات يؤدي أن تصبح المدينة خاصة بطبقة معينة من الناس، أو يصبح المخطط غير قابل للتنفيذ بسبب فقدان مجموعة من الاعتبارات.

6- الاعتبار الاقتصادي سائد عند هاوسمان، وغفل عن الاعتبارات الأخرى مؤدياً ذلك إلى نتائج سلبية؛ ومن ثمَّ لا يستطيع المخطط الغريب الجنسية عن المكان أن يقوم بالتخطيط الإداري الفني المحكم الأطراف؛ فيجب التخلص من عقدة الأجنبي.

7- تتمتع مدينة حمص بمواصفات متنوعة ترتبط باعتبارات محددة؛ مما أكسبها شخصية متميزة، ووجهت هذه الصفات التطور العمراني للمدينة على جانب الطرق الرئيسة التجارية، ومازالت بعض هذه الصفات إلى اليوم، ومنها الفعاليات التجارية القائمة على التجارة، التي تعدُّ المحرك الأساسي للنمو، ومن هنا تبرز أهمية دراسة الجانب التاريخي عند إعداد المخططات التنظيمية؛ إذ يُعرف منه جوانب متعددة؛ منها: معرفة النشاطات الأساسية التي تقوم عليها المدينة خلال مراحل حياتها؛ لتؤخذ بالحسبان.

8- لم يُحدث مخطط تنظيمي لمدينة حمص قبل عام 1946م، وقبل هذا الوقت كانت المدينة تنمو دون مخطط يرصد حالتها الراهنة، ويخطط لمستقبلها، وأخذ التوسع العفوي مجموعة من الاعتبارات المتعددة؛ وهي: الاقتصادية الجغرافية التجارية والأمنية السياسية والاجتماعية، وأغفلت العوامل التاريخية.

9- إن لسهولة النقل والمواصلات دوراً كبيراً في تطوير مدينة حمص، وانفتاحها على الخارج.

10- أحدثت مخططات تنظيمية لمدينة حمص في عام 1946م – دوكسيادس – كوجينسكي – الشركة العامة للدراسات – مناطق التوسع الغربي القديم والحديث، ولم تراعِ هذه المخططات الاعتبارات المميزة للمدينة، وإن وجدت فهي ذات تأثير سلبي؛ ومثاله البيئة التشريعية فهي موجودة، ولكن معظمها ساعد على هدم تراث المدينة؛ لأنه لم يفهم النظام الثقافي والحضاري والإيديولوجي للمدينة؛ ويعود قصورهذه المخططات إلى عوامل خارجية، وأخرى داخلية، وهي:

- افتقادها إلى الرؤية الواضحة، التي تبيّن ما ستكون عليه المدينة مستقبلاً.
- عدم وجود قواعد بيانات تخصصية تستند إليها المخططات التنظيمية عند إعدادها، أو تقارير توضح الجوانب المختلفة.

- أعدَ معظم هذه المخططات مخططون غربيون؛ ومن ثمَّ ليسوا على دراية كاملة بجميع الجوانب الاقتصادية والعمرانية...وغيرها، وإنما حملوا ثقافة بلادهم، والرؤى المنطلقة منها لتطبيقها عليها، مع عدم مراعاة خصوصية المجتمع التي تقام المخططات التنظيمية لأجله؛ مما أفقدها صلاحيتها، واحتاج إلى تغييرها، وهذا ما تسبب في إضاعة الوقت، والتخبط، واستمرار توسع المدينة عفوياً دون تخطيط.
- خضوع البلاد إلى الاحتلال، وتصرفه في شؤونها، وتسييرها بحسب ما تقضيه مصلحته وليس مصلحتها، ومن ثمَّ عدم وجود أسس تساعد على النهوض بالمخططات التنظيمية المحدثة كالبيئة التشريعية، ومعظمها من القوانين الفرنسية التي كان لها أطماع في الاستيلاء على أراضي المدينة، ومن ثم البيئة الإدارية غير واضحة، وإنما كانت وفقاً لثقافتهم، وتقليداً لهم في بلادهم، وكذلك الوطنية عندما جاءت؛ فإنها كانت تفتقد إلى الخبرة والوضوح والتخصص والتكامل والتنوع.
- حداثة عهد القوانين الوزارية الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية، وقبل إصدارها كانت المخططات التنظيمية تعمل دون قوانين وزارية، وقصور هذه القوانين عندما وجدت وعموميتها.
- مفهوم المخطط التنظيمي يعاني من قصور، ويحتاج إلى إعادة صياغة بناءً على رؤى محددة.
- الافتقاد إلى الهيكلية التشريعية الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية على مستوى المدينة.
- حداثة تخطيط المدن في ذلك الحين، إذ دخل هذا التخصص إلى سورية منذ عام 1946م، وعدم المعرفة أيضاً بالتخصصات التخطيطية الأخرى؛ كالإقليمية مثلاً.
- الافتقاد إلى الأطر الوطنية، وعدم وجود تكامل وتعاون بين الأطراف المعنية، وبعد وجودها قامت هذه الأطر بإكمال ما بدأه المخططون الأجانب من دون إضافات تذكر.
- افتقاد المخطط التنظيمي لمدينة حمص إلى الرؤية الواضحة والأطر العلمية الوطنية المؤهلة.

11- إن مدينة حمص القديمة بعد صدور كل مخطط تنظيمي كانت الضحية، وهي التي تدفع الثمن على حساب نسيجها العمراني وبنيانها التراثي؛ مما يبرهن افتقاد المخططات التنظيمية للاعتبار التاريخي الحضاري.

12- ما زال تخطيط مدينة حمص يعبث بمستقبل المدينة القديمة، ويطمس هويتها من دون النظر إلى الماضي الذي كانت تتمتع به من جمالية وخصوصية، وهذا يعود إلى عدم فهم التراث الشرقي الأصيل وخصائصه، والتعلق بالحداثة.

13- أحدثت بعض المخططات التنظيمية دون وجود قوانين صادرة وقتها مراعية إحداثها واعتباراتها ومتطلباتها، وكذلك المحدثة تعدُّ قاصرة.

14- تتميز المخططات التنظيمية لمدينة حمص بقصورها، ولا تعبر عن محتواها السياسي والاقتصادي والاجتماعي والتاريخي والثقافي الحضاري والإقليمي للمدينة، بل أفقِدت المدينة هويتها وهيكلها العمراني المعبر عن شخصيتها؛ بما تقوم به القوانين التشريعية وأنظمة ضابطة البناء من تدمير لإرثها.

6 - المقترحات (استراتيجية):

يقترح البحث استرايجية عامة، وأخرى خاصة بمدينة حمص؛ أمَّا العامة فهي: -

1- إعادة صياغة القوانين الخاصة بإعداد المخططات التنظيمية، وما يرتبط بها على المستوى الوزاري، والاهتمام بهيكلتها في ضوء ما تتمتع به كل مدينة من ظروف خاصة متنوعة الجوانب، وعدم الاكتفاء بصيغة واحدة، وإنما وجود صيغ متعددة لتشرح إحداها الإجراءات الخاصة بإعدادها، وتشرح الأخرى الشروط الواجب توافرها لكل مدينة على حدة، على ضوء قواعد

البيانات الشاملة على مستوى القطر، وكذلك الرؤية على المستوى الوطني لهذه المدن.

2- وضع رؤية محددة لكل مدينة انطلاقاً من صفاتها المميزة، وخصوصيتها المكتسبة من اعتباراتها.

3- صياغة مفهوم واضح للمخطط التنظيمي على المستوى الوزاري يخرج عن إطار المفهوم التقليدي المطروح؛ ليشمل الرؤى الخاصة بكل مدينة، ونظم ضابطة البناء المتعددة والمتنوعة على مختلف قطاعات المدينة، والأطر التشريعية، والسياسات الحضرية، وإدارة المدينة بجوانبها جميعها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية... معبراً عن شخصيتها الحضارية.

4- الاستفادة من التقنيات الحديثة التي تسهم في تبسيط التحليلات بمختلف أنواعها، واتخاذ القرارات كال**gis** وال **Lis** وال **Pis** وال **Ramas gis**.

وتشمل القرارات الخاصة بمدينة حمص الإجراءات الآتية:

1- تقييم الوضع الراهن لمدينة حمص في جميع مجالاتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية...، وإعداد تقارير مفصلة في هذا المجال؛ وربطها برؤى مصححة واقعية.

2- إعداد رؤية للمدينة في ضوء الرؤية الوطنية، ونتائج التقارير السابقة، والدراسات الإقليمية على مستوى محافظتها، وعلى مستوى علاقة المحافظات مع المحافظات الأخرى.

3- إعادة هيكلية أنظمة ضوابط البناء، وغيرها من القوانين التي كانت ذات تأثير سلبي في المخططات التنظيمية؛ لتلافيها عند إصدار القوانين الحديثة؛ بحيث تتناسب ومميزات المدينة، وتؤصل القيم الحضارية الثقافية.

4- القيام بصياغة هيكلية إدارية واضحة، ذات كفاءة، وقادرة على استخدام التقنيات الحديثة كال**Gis**، وغيرها.

5- إجراء تقييم واضح ومفصل لكل مخطط تنظيمي متناولاً الجوانب جميعها سواء أكانت اقتصادية أم اجتماعية...، وتعرَّف ايجابياته وسلبياته؛ لتلافيها في مناطق التوسع؛ وبالطبع قامت هذه المخططات بإنتاج أخطاء لا يمكن حلها، ولكن يمكن القيام بوقفها عند حد معين.

6- إعداد اعتبارات المخططات التنظيمية، ثم العمل على أساسها.

المراجع

الكتب

1. عابدين، يسار: **"مدينة الآلهة"**، مجلة فكر، العدد 108– كانون الثاني– شباط– 2010 م، سورية: دمشق، ص.13.
2. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، الشيخ الإمام: **"مختار الصحاح"**، الطبعة الثالثة، مكتبة بكداش، سورية: حلب،1995، ص.408.
3. صيداوي، حيان جواد: **"الشكلية المدينية من الحي إلى المباني الجماعية الضخمة"**، الطبعة الأولى، دار قابس، لبنان: بيروت، 2004 م، ص ص.10-20،38.
4. الخوري عيسى أسعد، منير:**"تاريخ حمص"**، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطرانيه حمص الأرثوذكسية، سورية: حمص،1984 م، ص.19.
5. عمر السباعي، محمود. وسليم الزهراوي، نعيم:**"حمص"**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة الروضة، سورية: حمص،1992 م.
6. غازي حسين أغا، محمد:**"مدينة حمص وأوائل المهندسين في ظل الخلافة العثمانية"** الطبعة الأولى، مطبعة اليمامة، سورية: حمص،2005 م، ص.51.
7. سليم الزهراوي، نعيم:**"العمارة الأبلقية الأثرية والتراثية بحمص"**، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة البعث، سورية: حمص،2006 م، ص.18.
8. نجيب العمر، عمر:**"تاريخ حمص"**، تحقيق وتدقيق ليوميات محمد المكي بن السيد بن الحاج مكي ابن الخانقاه(من سنة 1688/1100 إلى سنة 1722/1135)، الطبعة الأولى، الجفان والجابي للطباعة والنشر، سورية: دمشق(المعهد العلمي الفرنسي للدراسات العربية بدمشق) 1987 م، ص ص.[م18-م64].
9. العلواني، مصطفى؛ والعلواني، عبد القادر: **"العثمانيون في سورية تاريخ من العدالة والجور"** مترجم عن ديك دويز، الطبعة الأولى، وزارة الإعلام، سورية: دمشق2008 م.
10. خير فارس، محمد:**"نظام الانتداب الفرنسي على سورية 1920 - 1928"**، دار طلاس للدراسات والترجمة والنشر، سورية: دمشق، 1998م، ص ص.329- 377.
11. الحكيم، يوسف: **سورية والعهد العثماني**، الطبعة الثانية، دار النهار، لبنان: بيروت،1980م.

موسوعات و مجلات و جرائد الكترونية:

12. الصفدي، حسام:**"موسوعة القوانين والتشريعات"** الطبعة الثانية، نقابة المهندسين فرع دمشق، سورية: دمشق، 2008 م، ص.136،149،101،99،100-143.
13. المغايري، مازن؛ وسعيد،عبد الله؛ وسندرة، عبد الله:**"موسوعة أطلس العالم"**، دار الرضوان، سورية:حلب،2010.
14. **"مجلة تطوير"**،العدد 26، بتاريخ 2 /1420 هـ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض، ص.6،7،8.
15. **"مجلة تطوير"**،العدد 21، بتاريخ 2 / 1418 هـ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض،ص.5.
16. **"مجلة تطوير"**، العدد 19، بتاريخ 1417/1 هـ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض، ص.2.
17. **"مجلة تطوير"**، العدد 25، بتاريخ 1 / 1420 هـ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض، ص.14،15.
18. **"مجلة تطوير"**، العدد 28، بتاريخ 1/ 1421 هـ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض، ص.5،8.
19. عز الدين، عبد الحميد:**"مدينة حمص في العهد الروماني"**، مجلة دراسات تاريخية، العددان 29-30

آذار – حزيران، 1988 م، سورية: دمشق، ص ص.85- 101.

20. رجب، أدهم:**"تطور المخطط التنظيمي لمدينة حمص منذ عام 1946 م حتى عام 2000 م"**، مجلة العمران، آذار، العدد الخاص عن مدينة حمص 27 - 28، السنة الرابعة 1969 م، وزارة البلديات، سورية: دمشق، ص.18،19.

21. حسين عبد الحميد، ميادة:"**الجغرافية التاريخية لمنطقة حمص"**، دراسة أعدت لنيل درجة إجازة في الجغرافية، سورية: دمشق، 2005 م.

تقارير:

22. تقرير بعنوان:**"المراكز الحضرية في مدينة الرياض"**، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية: الرياض،1425 هـ ربيع الأول، ص.4.

23. تقرير حالة المدن:" **تقرير حول وضع مدينة حمص"** الصادر عن SYRIAN-GERMAN (GTZ TECHNICAL COOPERATION) (برنامج التنمية العمرانية المستدامة في سورية– التعاون السوري الألماني في مجال التنمية)، شباط 2009 م، ص ص.2- 9 43.

24. **تقرير حول مناطق التوسع الغربي المعد من قبل قسم التخطيط العمراني**، سورية: حمص(مجلس بلدية حمص) 2010 م.

مديريات وهيئات حكومية:

25. أمانة الخارطة:"**مخطط مدينة حمص في عام 1946 م**"،المصدق من قبل رئيس مجلس مدينة حمص المهندس أدهم رجب بتاريخ 983/5/28 م، سورية: حمص(مجلس بلدية حمص).

26. أمانة الخارطة:"**مخطوط مدينة حمص لدوكسيادس**" سورية: حمص(مجلس بلدية حمص).

27. مجلس مدينة حمص: **مشروع (Municipal MAM Administration Modernisation)**، 2008 م، ص.20.

28. الشركة العامة للدراسات:**"مخطط مدينة حمص المعد من قبل الشركة العامة للدراسات وتقاريره"** سورية: حمص(أمانة الخارطة في مجلس بلدية حمص).

29. أمانة الخارطة:"**مخطط تطوير مدينة حمص خلال عشر السنوات 1966 -1975م - استعمالات الأراضي** المصدق، سورية: وزارة الشؤون البلدية وحمص(مجلس بلدية حمص).

تاريخ ورود البحث إلى مجلة جامعة دمشق 2010/9/29