



الخارطة الوطنية للسكن والإسكان

المستوى الوطني

2020



الفهرس

١-مقدمة

٢-آلية التحليل

٣-تحليل الواقع العمراني على المستوى الوطني

- ٣-١-النوعية العمرانية (تقييم شبكات البنى التحتية والخدمات العامة)
- ٣-٢-الوحدات السكنية (المخزون – الفائض والعجز)
- ٣-٣-الأضرار في الوحدات السكنية
- ٣-٤-الاحتياج المستقبلي

٤-النتائج والتوصيات



١-مقدمة

قامت هيئة التخطيط الإقليمي بصياغة الخارطة الوطنية للسكن والإسكان لتكون ركيزة أولية يمكن الانطلاق منها نحو خطة إسكانية شاملة ومتوازنة.

حيث تمكنت من ربط السياسات الاسكانية الاستراتيجية مكانيا من خلال تحديد الاحتياجات الفعلية اللازمة لإعادة التعافي والنهوض بقطاع السكن، توجيه النمو العمراني بعيداً عن الأراضي الزراعية، إعداد مقترحات تخطيطية للتجمعات العمرانية، وذلك لمساعدة أصحاب القرار في رسم خطط وإعداد مشاريع إعادة إعمار المناطق المتضررة بفعل الأزمة وبما ينسجم مع توجهات الإطار الوطني للتخطيط الإقليمي.

وقد تم الخروج بالعديد من المؤشرات الأولية التي ترسم بشكل مبدئي الحالة الراهنة لواقع السكن والإسكان في الجمهورية العربية السورية وتمكنت من الوصول إلى توصيف ٤٥٨٦ تجمعاً عمرانياً على أرجاء الجغرافيا السورية وذلك من خلال استبيان غرضي تم تصميمه وتطويره بمساعدة المكتب المركزي للإحصاء وتوزيعه من خلال مديريات دعم القرار والتخطيط الإقليمي في المحافظات التابعة إدارياً لوزارة الإدارة المحلية والبيئة.



٢-آلية التحليل

شملت خطوات العمل على الخارطة المراحل التالية:



أدت الأزمة إلى فرض عدة متغيرات ومعطيات جديدة على الواقع العمراني السائد مما أدى إلى صياغة منهجية مخصصة تقوم على:

- ربط المؤشرات بأهداف الخارطة.
- تجميع البيانات على المستوى الإقليمي.
- تحليل الواقع الراهن على مستوى المحافظات: الواقع العمراني - الضرر - السكن العشوائي.
- رصد الواقع الطبيعي والخروج بالخارطة الأساسية وتشمل كلا من (الموارد الطبيعية، المخاطر، المحددات العمرانية والبشرية).
- الخروج بآلية التثقيف وأولويات التدخل وتحليلها و اصدار التقارير (نتيجة التحليل أو الاستقراء).
- وضع توجهات التنمية العمرانية من خلال:
 ١. تحديد معايير التثقيف للمؤشرات ووضع أولويات التدخل.
 ٢. تحديد اتجاهات التوسع للمخططات التنظيمية المصدقة.
 ٣. اقتراح مناطق عمرانية جديدة.



نتائج تحليل الواقع العمراني على المستوى الوطني:

٣-١- النوعية العمرانية (تقييم شبكات البنى التحتية والخدمات العامة):

نتيجة تحليل البيانات، والتي تم من خلالها رصد الواقع الراهن لحالة شبكات البنى التحتية (شبكات المياه، الصرف الصحي، الهاتف، الكهرباء، الطرقات)، والخدمات العامة (الخدمات التعليمية، الصحية، الحدائق والمساحات الخضراء، الخدمات الإدارية) من نسب التنفيذ، ساعات توفر الخدمة، نسبة الضرر الذي طالها نتيجة الأزمة، تبين أن نسبة تقييم البنى التحتية والخدمات العامة متفاوتة في جودتها حسب الأقاليم^١، فهي جيدة في الغرب و تنخفض باتجاه الشمال و الشرق، علماً أن التقييم شمل كلا من توفر الخدمة و الضرر الحاصل عليها (انقطاعها بسبب الأوضاع أو الضرر الفيزيائي).

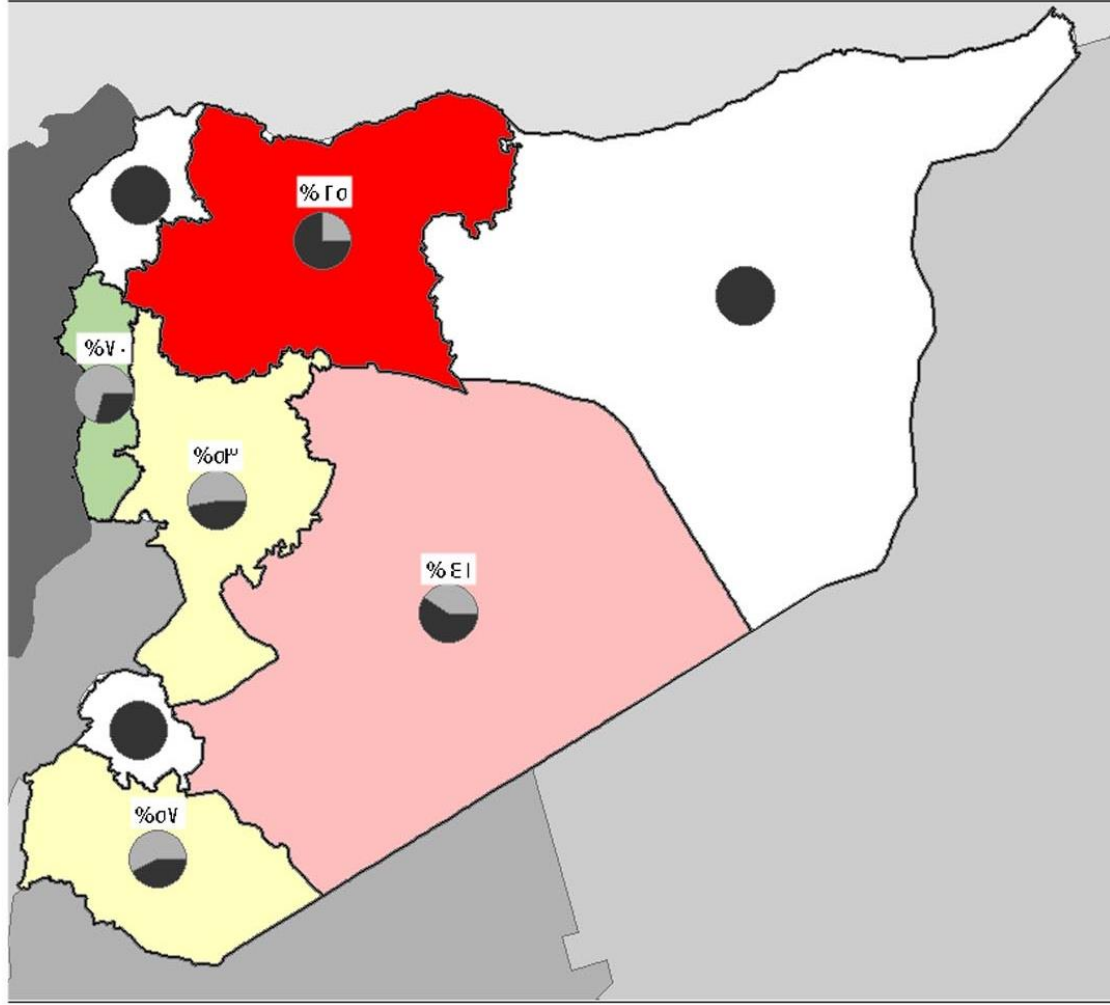
جدول ١ / تقييم البنى التحتية والخدمات حسب الأقاليم

النوعية العمرانية	تقييم		الأقاليم
	الخدمات العامة	البنى التحتية	
٧٠%	٥٥%	٨٤%	الساحلي
٥٣%	٥٠%	٥٥%	الأوسط
٥٧%	٥٥%	٦٢%	الجنوبي
٤١%	٤١%	٤٨%	البادية
٢٥%	١٤%	٣٣%	الشمالي

هيئة التخطيط الإقليمي

وعليه تم إسقاط هذه البيانات مكانياً لتنتج خارطة تبين تقييم البنى التحتية والخدمات العامة في الأقاليم السورية.

^١ تتوجب الإشارة إلى أن البيانات الواردة من الوحدات الإدارية في المحافظات متفاوتة وتتراوح نسبتها بين ٧٠-٠٪، نذكر على سبيل المثال عدم ورود أي بيان من الوحدات الإدارية لمحافظة دمشق ومحافظة الرقة.



النوعية العمرانية لشبكات البنى التحتية
و الخدمات العامة على مستوى الإقليم

هيئة التخطيط الإقليمي
Regional Planning Commission



شكل ١/ : تقييم البنى التحتية والخدمات حسب الاقاليم
(هيئة التخطيط الإقليمي)



٣-٢- الوحدات السكنية (المخزون - الفائض - العجز)

أولاً: المخزون

يقصد بالمخزون السكني المتوفر و القائم من الوحدات السكنية وهو على ثلاثة أشكال كما يصنفه المكتب المركزي للإحصاء (وحدات سكنية مشغولة، غير مشغولة ، قيد الإنشاء والإكساء)، و نتيجة تحليل استبيانات الخارطة الوطنية للسكن و الاسكان التي تم توزيعها على الوحدات الادارية و التي استهدفت عددها حوالي (٤٥٨٦ تجمعاً) فقد بلغ عدد الوحدات السكنية القائم على أراضي الجمهورية العربية السورية ما يقدر ب (٥,٤٨٠,٢٤٨) توزع أغلبها بنسب متقاربة ضمن الأقاليم: الأوسط - الشمالي - الشرقي - دمشق الكبرى، يليها الإقليم الساحلي و الذي يعد حاملاً كبيراً للمخزون نسبة إلى مساحته ثم الجنوبي فالبادية.

جدول ٢/ واقع المساكن حسب الأقاليم

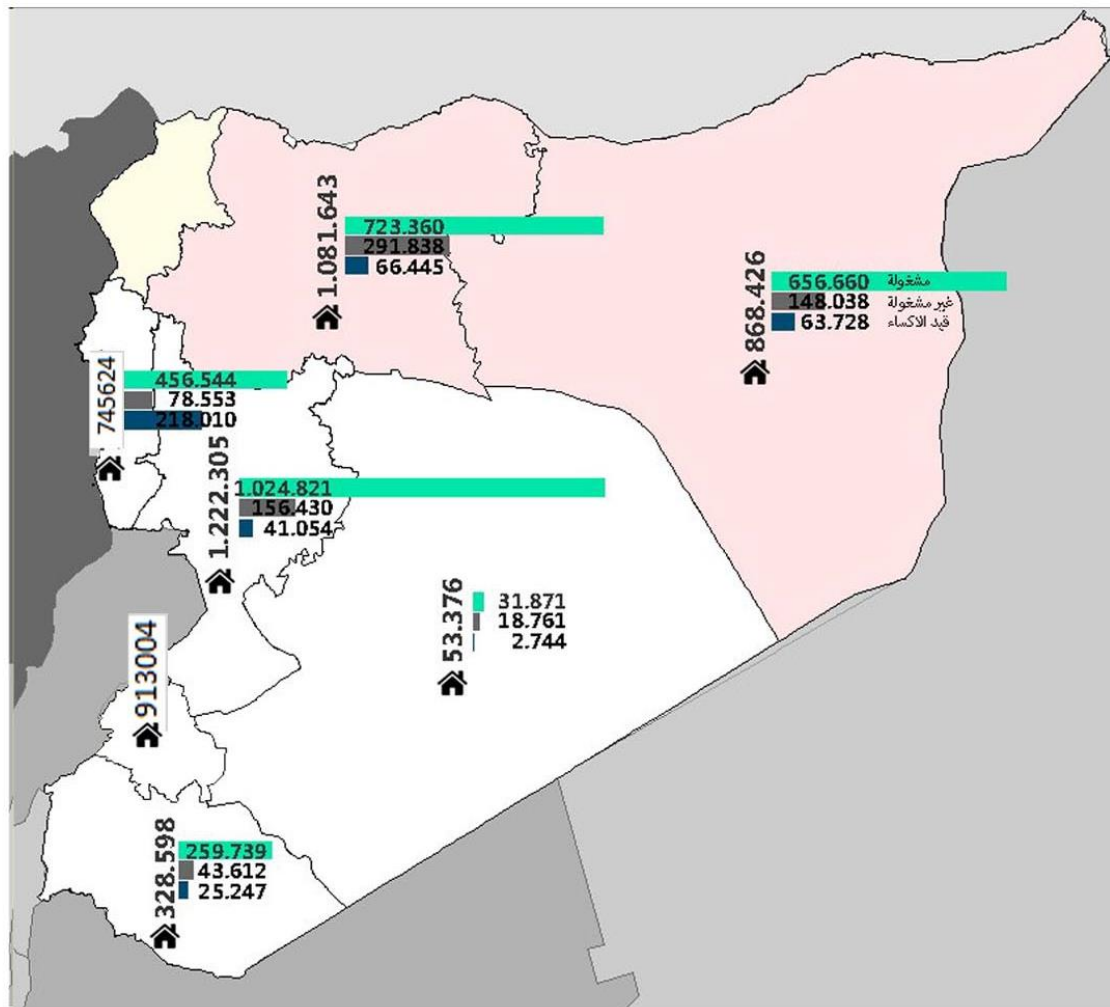
المخزون	المشغولة	غير المشغولة	قيد الانشاء والاكساء	
٧٤٥٦٤٢	٤٥٦٥٤٤	٧٨٥٥٣	٢١٨٠١٠	الساحلي
١٢٢٢٣٠٥	١٠٢٤٨٢١	١٥٦٤٣٠	٤١٠٥٤	الأوسط
٥٣٣٧٦	٣١٨٧١	١٨٧٦١	٢٧٤٤	البادية
١٠٨١٦٤٣		استقراء		الشمالي
٣٢٨٥٩٨	٢٥٩٧٣٩	٤٣٦١٢	٢٥٢٤٧	الجنوبي
٩١٣٠٠٤		استقراء		دمشق الكبرى
٨٦٨٤٢٦		استقراء		الشرقي

(هيئة التخطيط الإقليمي)

يشير الجدول الى وجود ما يزيد عن ١٠% من مخزون الوحدات السكنية في الجمهورية العربية السورية قيد الانشاء والاكساء وهي الأعلى في الاقليم الساحلي حيث تبلغ ٣٠% من اجمالي الوحدات السكنية القائمة في الاقليم.

يلاحظ وجود ٣٧% من الوحدات السكنية غير مشغولة في الاقليم الشرقي، ١٧% في الاقليم الشمالي، ١٣% في الاقليم الاوسط وكذلك ١٣% في الاقليم الجنوبي.

تبين الخارطة التالية توزيع مخزون الوحدات السكنية على المستوى الوطني حسب الأقاليم:



توزيع مخزون الوحدات السكنية على المستوى الوطني

هيئة التخطيط الإقليمي
Regional Planning Commission



بيانات ناتجة عن الاستقراء
بيانات غير متوفرة

مساكن مشغولة
مساكن غير مشغولة
مساكن قيد الإنشاء والإكساء
مخزون الوحدات السكنية

شكل / ٢ / واقع المساكن حسب الأقاليم
(هيئة التخطيط الإقليمي)



ثانياً: الفائض والعجز في الوحدات السكنية:

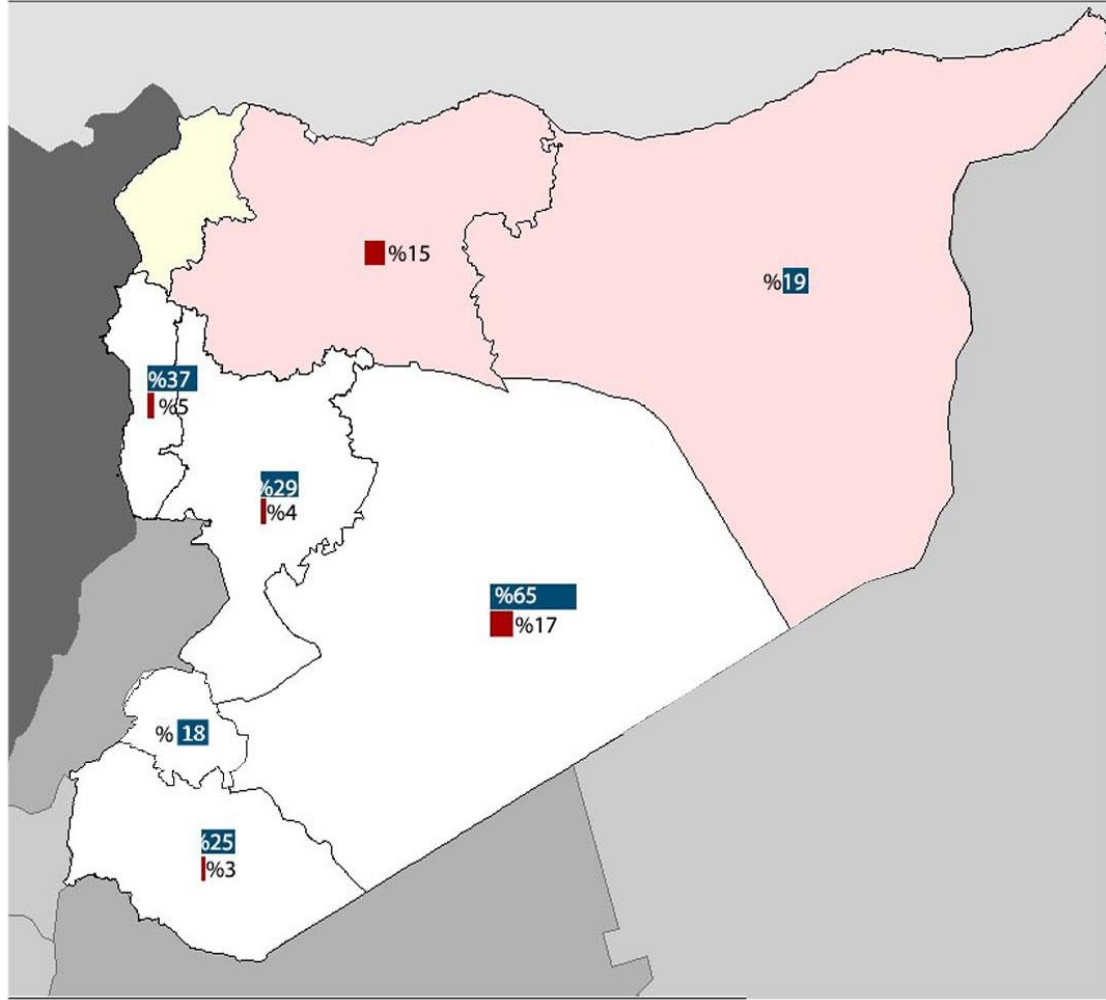
تشير نتائج التحليل الشمولي للبيانات على المستوى الوطني وجود ٢٠ % من الوحدات السكنية القائمة فائض عن الحاجة السكنية، وهي الأعلى في الاقليم الساحلي والبادية. وقد تشير هذه الظاهرة الى استعمال هذه الوحدات لأغراض أخرى غير سكنية (سياحي، تجاري، عيادات،....).
بالمقابل يوجد عجز في عدد الوحدات السكنية مقارنةً مع عدد العائلات القاطنة، وهو الأعلى في الاقليم الشمالي.

جدول ٣/ الفائض والعجز في الوحدات السكنية

العجز العام	العجز أولي	فائض	
١٢٧٨٥٦	٤٠,٥٨٣	٢٣٣٢٥٤	الساحلي
٤٠١٨٢٩	٥٠,٢٦٩	٣٦٠٠٠٥	الأوسط
٥٩٩٧٢	١٠,٧١٨	٣٤٨٧٨	البادية
لا يوجد	لا يوجد	٤٠,٢٦٦١	الشرقي
٥٨٢١٩	١١٢٩٢	٨١٣٢٢	الجنوبي
٢٨٨١١٦	لا يوجد	١٦٦٢٢٢	دمشق الكبرى
٣٨٤٨٧٨	١٩٠,٥٦٨	لا يوجد	الشمالي

(هيئة التخطيط الإقليمي)

وبإضافة عدد الوحدات المتضررة وعدد الوحدات في مناطق السكن العشوائي ينتج العجز العام وهو أكبر ب ستة مرات عن العجز الأولي وتبلغ عدد الوحدات السكنية الإجمالية المطلوبة لتغطي العجز الأولي ٣٠٣٤٣٠ وحدة سكنية، مقابل ١٧٤٨٤٤٤٢ وحدة سكنية إجمالية مطلوبة لتغطي العجز العام.
ولا بد من التوضيح أنه لدى التحليل على مستوى التجمعات تبين توزع هذه الظاهرة مكانياً وبشكل غير متجانس، إذ ليس من الضروري أن يتم تغطية العجز الحالي بالفائض من الوحدات السكنية بسبب التوضع الجغرافي المكاني لهذه الظواهر والعديد من الاعتبارات الأخرى التي تم شرحها ضمن التقارير التفصيلية.



توزيع الفائض والعجز من الوحدات السكنية على المستوى الوطني

هيئة التخطيط الإقليمي
Regional Planning Commission



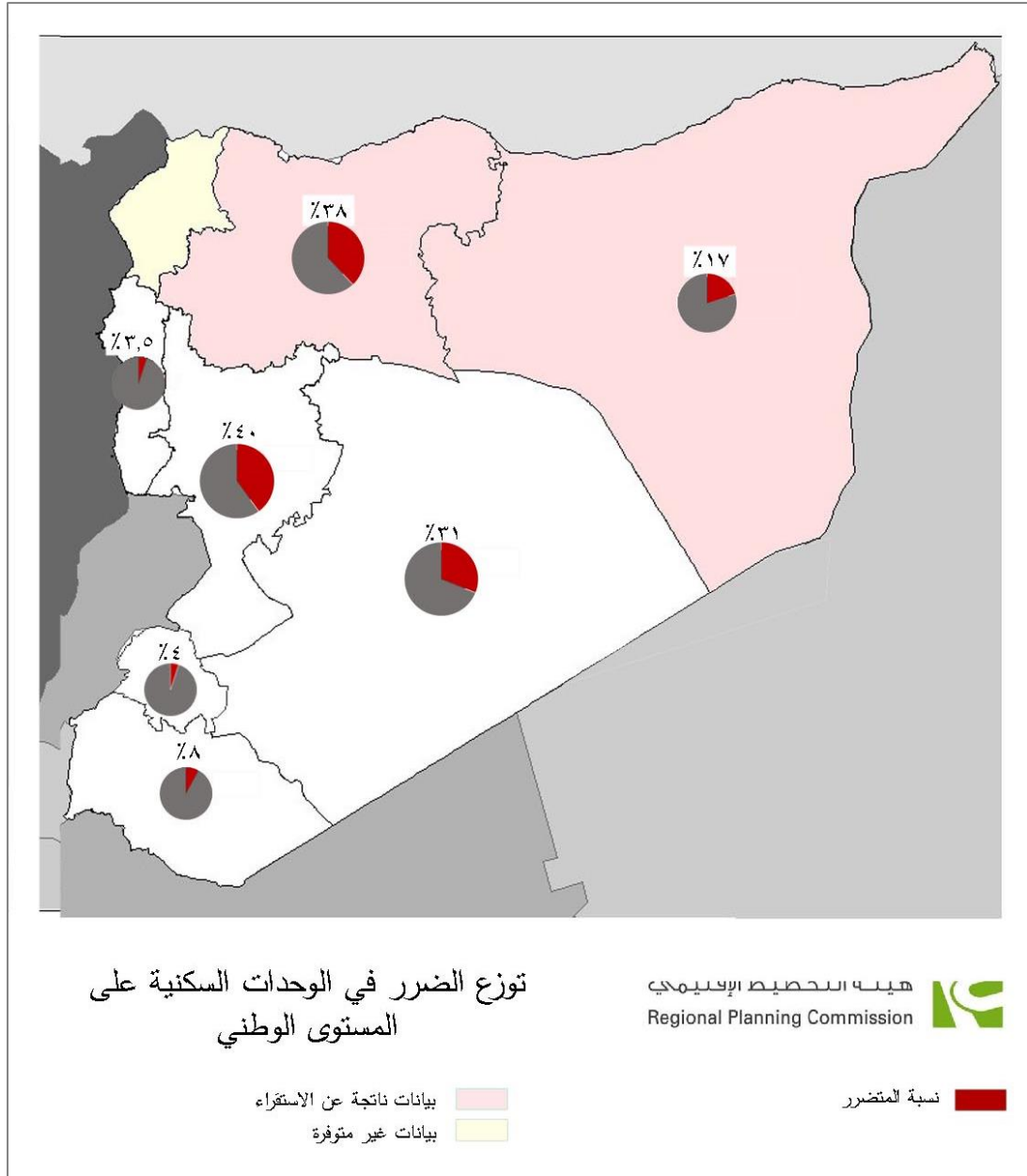
بيانات ناتجة عن الاستقراء
بيانات غير متوفرة

العجز في الوحدات السكنية
الفائض في الوحدات السكنية

شكل ٣ / توزيع الفائض والعجز حسب الأقاليم
(هيئة التخطيط الإقليمي)

٣-٣- الأضرار في الوحدات السكنية:

انحصر الضرر الأكبر في الوحدات السكنية شمال وشرق الجمهورية العربية السورية، حيث تبين الخارطة النسبة المئوية لتوزع الضرر في الوحدات السكنية حسب الأقاليم وهي الأعلى في الأقاليم الشمالي والأوسط والبادية، يليها الإقليم الشرقي.



شكل ٤ / الأضرار في الوحدات السكنية
(هيئة التخطيط الإقليمي)



جدول ٤/ الضرر في الوحدات السكنية

القطاع	ضرر الوحدات السكنية
الساحلي	٣,٥%
الأوسط	٤٠%
البادية	٣١%
الشرقي	١٧%
الجنوبي	٨%
دمشق الكبرى	٣,٦١%
الشمالي	٣٨%

(هيئة التخطيط الإقليمي)

٣-٤- دراسة الاحتياج المستقبلي ٢٠٣٥:

تم دراسة الاحتياج المستقبلي لعام ٢٠٣٥، وفقا لمعادلة الاحتياج السكاني والتي تم شرحها بالجزء النظري لخارطة السكن والإسكان بعد تطبيقها وفق ثلاثة سيناريوهات:

- الأول وهو السيناريو الطبيعي. وفق معدل النمو الطبيعي للسكان دون دراسة أثر الأزمة.
- الثاني وهو سيناريو استمرار الازمة وفق معدل النمو الطبيعي بفرض استقرار السكان الوافدين ضمن الإقليم.
- الثالث وهو سيناريو يفترض استقرار نصف السكان الوافدين ضمن الإقليم وفق معدل النمو الطبيعي.

وبناء عليه يتم اختيار السيناريو ذات الرقم الأكبر (السيناريو رقم ٢) وعليه يبلغ الاحتياج في الوحدات السكنية المتوقع حتى عام ٢٠٣٥ (١١٧٤٤٧٠) وحدة سكنية.

جدول ٥/ سيناريوهات الاحتياج المستقبلي

سيناريو ٠٣	سيناريو ٠٢	سيناريو ٠١	
١٢٦٩٦٧	٢٢٤٨٦٤	٢٨٠٣٦	الساحلي
٣٢٥٥١٦	٥٢٣٩٩٩	١٢٣٢٩٤	الأوسط
١٤٠٩٧	١٤٣٥١	١٣٨٤٣	البادية
٣٠٠٧٤١	٤١١٢٥٦	١٨٩٥٢٢	الجنوبي

(هيئة التخطيط الإقليمي)



٤- النتائج والتوصيات:

خرجت دراسة الخارطة الوطنية للسكن والإسكان بعدة نتائج على المستوى الوطني، أهمها:

- قاعدة بيانات تشمل عدداً من المؤشرات مربوطة مكانياً وحسب التجمعات العمرانية وحدود المخططات التنظيمية المتوفرة.
- خرائط تقييد التنمية العمرانية وخرائط التنمية العمرانية الواعدة.
- اتجاهات التوسع للمخططات التنظيمية وموجه للتجمعات العمرانية القائمة.
- توزيع المخزون السكاني القائم حالياً.
- تقدير العجز والفائض من المخزون السكاني.
- تقدير الضرر في الوحدات السكنية.

كما أن دراسة وتحليل وتقييم البيانات تؤكد على التوصيات العامة التالية:

- التوقف عن فتح مناطق عمرانية جديدة أو توسعات ضمن المخططات قبل القيام بدراسات تفصيلية للواقع الراهن.
- العمل على متابعة تنفيذ المخططات التنظيمية ومراقبة نسب الإشغال ضمنها مع المحافظة على الأراضي الزراعية قدر الإمكان.
- إكمال تنفيذ المخططات المتعثرة وتنفيذها وفق اشتراطات وأسس تخطيطية حديثة توائم العصر ومتطلباته.
- إصدار مخططات تنظيمية للتجمعات العمرانية غير المنظمة.
- ضرورة الاهتمام بالخدمات التعليمية والصحية والتأكيد على توافرها وكفايتها وجودة الخدمة المقدمة فيها وخاصة في الأرياف.
- العمل على معالجة مشكلة مناطق السكن العشوائي وتشجيع مساهمة قطاع التطوير العقاري ضمنها عوضاً عن فتح مناطق عمرانية جديدة.
- إدراج تشريعات تعالج السكن غير المرخص للحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية.
- توفير مسح ميداني دقيق، لعدد المساكن ونوعها وتوزعها ضمن التجمعات العمرانية.
- رفع جودة الحياة من خلال خفض التلوث والازدحام، توفير مسارات للدراجات ومراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة ضمن التجمعات، الاهتمام بالفرش العمراني، وتصميم مناطق ترفيهية جاذبة، زيادة الأمان وخفض نسبة الحوادث، وتحسين الرعاية الصحية.
- فرض قوانين صارمة للحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية ضمن الاقاليم.
- توفير مقومات لإنشاء مناطق تطوير عقاري (صناعية - خدمية - استثمارية - سياحية) على مستوى الاقاليم.
- تمويل مشاريع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير العقاري ضمن المخططات التنظيمية.