



الجمهورية العربية السورية
جامعة دمشق
المعهد العالي للتخطيط الإقليمي
الدراسات الإقليمية المتكاملة

التحديات التخطيطية والقانونية المؤثرة على دور الجمعيات التعاونية السكنية في التنمية المكانية – الحالة الدراسية: مدينة دمشق

The Planning and Legal Challenges Affecting the Role of Housing Cooperative in Spatial Development - Case Study: Damascus City

دراسة أعدت لنيل درجة ماجستير التأهيل والتخصص في الدراسات الإقليمية المتكاملة

بإشراف: أ.د. ناتاليا عطفة د. ريدا ديب

إعداد الطالبة: شذى جبري

دمشق \1\ 2018

ملخص البحث

يتكامل دور القطاع السكني مع القطاعات الأخرى الاقتصادية والاجتماعية والتجارية والخدمية لتأمين احتياجات المجتمع وينعكس هذا التكامل على التخطيط سواء في بنيته أو منهجيته، تنصدر أزمة توفير السكن لائحة المشاكل التي يتعرض لها الفرد والمجتمع والمخطط، ولا تزال العديد من الدول تعاني منها سواء عالمياً أو عربياً أو محلياً. يسبب ازدياد الطلب على المساكن بسبب معدلات النمو السكاني المتسارعة وغير المدروسة وخاصة في البلاد العربية تضخم المشكلة الإسكانية، وفي سبيل تلبية هذا الاحتياج تمت عدة محاولات قامت بها دول العالم والبلاد العربية بشكل عام وسورية بشكل خاص لتأمين المساكن، ولا سيما للفئات ذات الدخل المحدود تمخض عنها ظهور القطاع التعاوني متمثلاً بجمعياته التعاونية السكنية. تمكنت هذه الجمعيات لسنوات من تأمين المساكن المطلوبة الملائمة في سورية إلا أنها في مراحل لاحقة أصبحت غير قادرة على تحقيق أهدافها، وبالتالي تكمن إشكالية البحث في قصور الجمعيات التعاونية السكنية عن أداء الدور الفعال في عملية تأمين المساكن وفق الشروط الملائمة وضمن المدد الزمنية المحددة بسبب عدة تحديات قانونية وتخطيطية، وهو ما أثر بشكل سلبي على نسبة مساهمتها ضمن خطط التنمية المكانية المرغوبة. وعليه يهدف البحث إلى التوصل إلى نموذج تقييم توفر متطلبات الجمعيات التعاونية السكنية ليتم من خلاله إعادة تحديد دورها في سورية بحيث تساهم في عملية التنمية المكانية في مرحلة إعادة الإعمار المقبلة وتفعيله بصيغة أكثر كفاءة من خلال تجديد وتطوير الاشتراطات التخطيطية والقانونية بحيث يتم تلافي أخطاء المرحلة السابقة وبحيث يتم ربط الجمعيات بقالبيها الجديد مع متطلبات الواقع وخطط التنمية، وتكمن أهمية البحث في تناوله كيفية تفعيل دورها الهام في عملية تأمين المساكن الملائمة لذوي الدخل المحدود كجزء من استراتيجية التنمية المكانية ولاسيما في مرحلة إعادة الإعمار المقبلة.

قدم البحث وبمنهجية علمية دراسة تحليلية تمت فيها مراجعة المفاهيم النظرية ومقارنة التجارب العالمية، وعرض تحديات قطاع الإسكان في سورية، ودور القطاعات المختلفة في توفير المساكن، ومناقشة واقع متطلبات عمل الجمعيات التعاونية السكنية والفرص والتحديات التخطيطية والقانونية على مستوى مدينة دمشق وريفها، كما تم بالاستناد إلى نموذج تقييم توفر متطلبات عمل الجمعيات التعاونية السكنية المعتمد في سياق البحث تقصي أسباب نجاح إحدى صيغ الجمعيات التعاونيات السكنية على المستوى المحلي في إحدى الضواحي الجديدة في الحالة الدراسية "الشام الجديدة، مشروع دمر"، ومناقشة مقدار مساهمتها في تحقيق عملية التنمية، لقد أكد البحث من خلال نموذج التقييم المعتمد أن توفر المرونة والمجال الواسع من خيارات توفير وإدارة الأراضي المناسبة لتطوير الاستخدامات السكنية، وتوفير بدائل للتمويل الإسكاني لتعين على تجاوز التحديات المالية لتوفير المساكن في المدد الزمنية المناسبة، وتوفير الإطار التشريعي والقانوني المرن والحازم والرقابة الفعالة والإدارة الشاملة المدروسة هي الركائز الأساسية لنقل أهداف الجمعيات التعاونية السكنية إلى حيز التنفيذ في إطار استراتيجية التنمية المكانية الشاملة المرغوبة على مختلف المستويات التخطيطية، وخلص في الختام إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أكد فيها أهمية الاستفادة من أي إمكانيات متوفرة وأهمية تضافر جهود مختلف الجهات المعنية بتوفير المساكن ومن بينها الجمعيات التعاونية السكنية مهما بلغ حجم هذه المساهمة، وذلك للتخفيف من وتجنب معوقات تنفيذ سياسات التنمية المكانية وتحقيق أهدافها وفي مقدمتها الحد من استمرار الزحف العمراني وآثاره السلبية البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، وضرورة تشجيع وتفعيل دور الجمعيات السكنية في تأمين المساكن لاسيما لذوي الدخل المحدود والمتدني، ومعالجة التحديات التي تقف عائقاً دون مشاركتها سواء كانت تحديات مالية أو قانونية أو مكانية أو إدارية، وتعزيز دورها كقطاع فعال لاسيما في مرحلة إعادة الإعمار المقبلة.

الكلمات المفتاحية:

الجمعيات التعاونية السكنية، التنمية المكانية، الدعم الإسكاني، سكن ميسور الكلفة، سكن ذوي الدخل المحدود، السكن التعاوني، جامعة دمشق، المعهد العالي للتخطيط الإقليمي، ماجستير الدراسات التخطيطية المتكاملة.