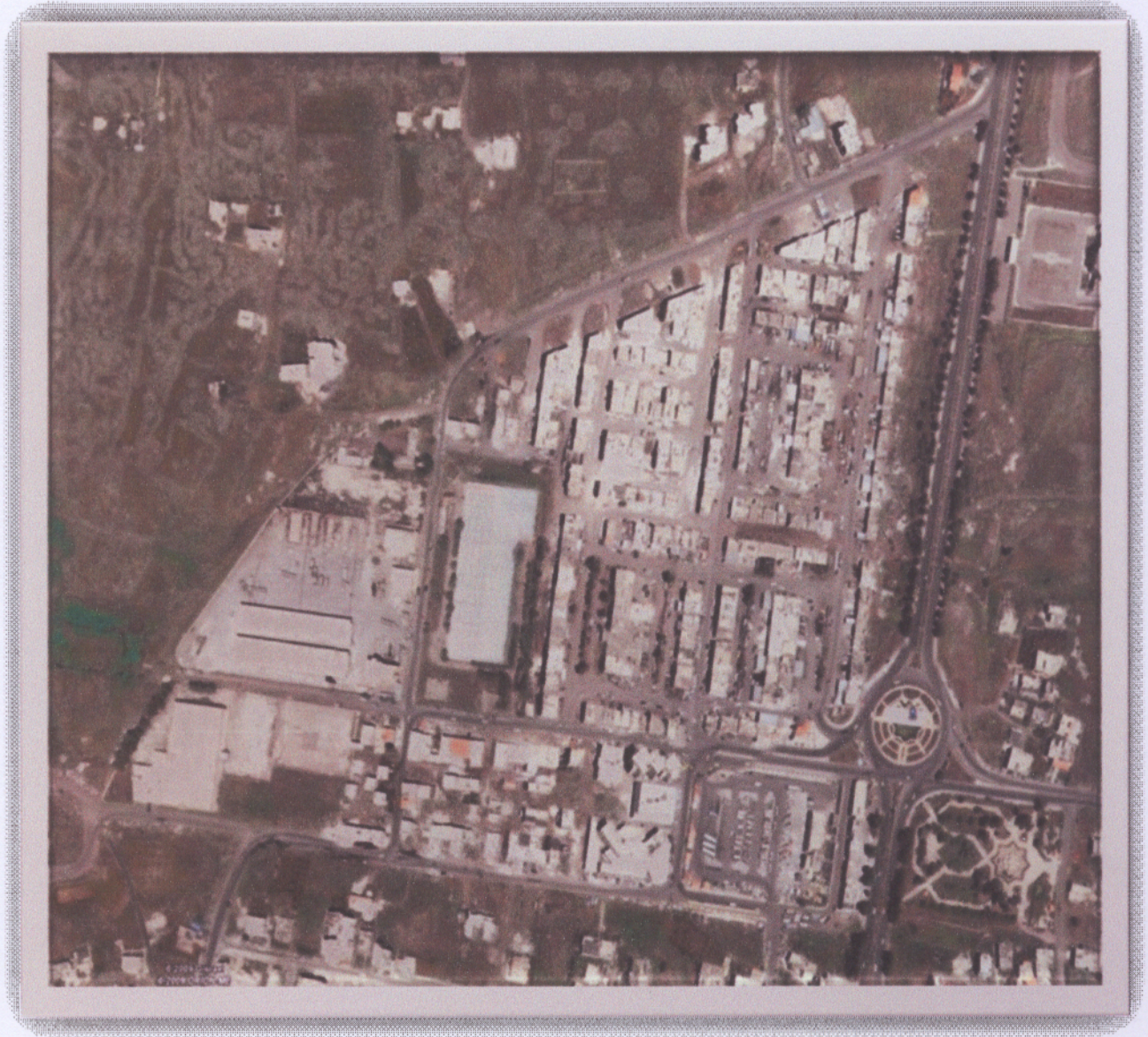


مشروع تخرج  
إعادة تأهيل المنطقة الصناعية بالسويداء



إشراف: أ.د. سليمان المرينا  
د. موفه دغمانه

تقديم: يزنه منذر  
عزام عيسى



## المنطقة الصناعية بالسويداء..... من وجهة نظر النقابات العمالية و الحرفية.

تنتشر على امتداد محافظة السويداء ١١ منطقة صناعية وحرفية تفوق مساحتها ٥٣٠ دونماً ثلاث منها منجزة في السويداء الثلثة رساس وثمان قيد الإنجاز موزعة في مدن شهباء وصلخد وقرى وبلدات القريا-عتيل-الكفر-المزرعة-ملح-شقا.

وذكر نجيب ذبيان رئيس اتحاد الجمعيات الحرفية بالسويداء أن المناطق الثلاث المنجزة تشمل المنطقة الصناعية في مدينة السويداء والتي تضم حرف الحدادة والنجارة وصيانة السيارات والألمنيوم والبلور وتحتوي على ٣٣٨ مقسماً مشيراً إلى أن المنطقة تحتاج إلى تعبيد لعدد من الطرقات وتxidim بشبكة الصرف الصحي وإنجاز المعاملات العقارية الخاصة بها من قبل مجلس المدينة ليتم إعطاء سندات تملك للحرفيين واستكمال صيانة الإنارة الحالية ومعالجة المخالفات القائمة وما يتعلق بتجزئة المحلات على الصك الإداري الواحد وتأمين حاويات قمامة وتوفير حراسة دائمة للمنطقة لحمايتها.

وحول ظروف المنطقة والخدمات المتوافرة يضيف: «تطورت المنطقة بشكل سريع، وذلك بالتوازي مع تطور الحرف وتنوعها فهناك حرف قديمة تطورت وأدخلت عليها مهارات جديدة، وأخرى حديثة العهد أصبحت مطلوبة بشكل كبير، وبالتالي فإن إشادة المناطق الصناعية يعتبر خطوة هامة لحرفيي المحافظة، بهدف الحد من التأثير السلبي على البيئة والتجمعات السكنية، فهي المكان المناسب لتجمعهم ولممارسة العمل الحرفي، ومن الضروري الاستمرار بتأمين الخدمات اللازمة لهذه المنطقة،

لأن الخدمات مازالت قاصرة، وغير منسجمة مع طبيعة وخصوصية العمل الحرفي، والعمل لإنجاز المعاملات العقارية الخاصة بهذه المنطقة من قبل مجلس المدينة ليتم إعطاء سندات التملك، أيضاً هذه المنطقة بحاجة لمعالجة المخالفات القائمة خاصة تجزئة المحلات على الصك الإداري الواحد، وهذه من أخطر المشاكل التي تعترض الحرفي في مجمل المعاملات القانونية لإثبات ملكية المحضر، وحتى استكمال شروط الترخيص.»

الجدير ذكره أن المنطقة الصناعية تضم حرف (الحدادة- النجارة- صيانة السيارات- الألمنيوم- البلور)، وتضم /٣٣٨/ مقسماً تضاف إليها /١٢٨/ مقسماً في منطقة التوسع، وزعت منذ العام

/1993/، ومعظم المشاكل التي تعاني منها المنطقة الصناعية في "السويداء" تنطبق على المنطقة الصناعية في "صلخد" و"الثلة".

كما أن المنطقة الصناعية بالسويداء تم توسيعها مؤخراً لتضم ١٢٨ مقسماً جديداً جرى توزيعها على الحرفيين منذ عام ١٩٩٣ وأن المنطقة المذكورة بحاجة إلى استكمال الخدمات الأساسية من شبكات صرف صحي ومياه وإنارة مبيناً أن المنطقة الثانية تشمل تجمع ورش صناعة البلوك على طريق السويداء الثلثة والتي يبلغ عددها أكثر من ١٠٠ منشأة لتصنيع البلوك والبلاط والمنتجات الإسمنتية بمساحة إجمالية ٢٧ هكتاراً لافتاً إلى وجود دراسة معدة من قبل مجلس مدينة السويداء لاستملاك هذه المنطقة بغية تخديمها وتوسيعها وتنظيمها وتصنيفها منطقة صناعية خاصة بالمنتجات الإسمنتية وأن المنطقة الثالثة المنجزة تقع في قرية رساس بمساحة ٥٢ دونماً وتضم ١١٦ مقسماً تم توزيعها على الحرفيين.

وبين ذبيان أن المناطق الثماني قيد الإنجاز في المحافظة مساحتها الإجمالية تفوق ٤٥٠ دونماً موزعة كالتالي.. المنطقة الصناعية في مدينة شهباء وتم تخصيص ١٠٠ دونم لإنجازها بعدد مقاسم يبلغ ٤٠٠ مقسم موزعة على الحرفيين و انه جرى تشكيل مجلس إدارة لهذه المنطقة بالتعاون مع مجلس مدينة شهباء واتحاد الحرفيين والمكتب



التنفيذي لمجلس المحافظة للإشراف على تنفيذ عمليات البناء التي تمت المباشرة بها والمنطقة الصناعية في مدينة صلخد والمستملكة منذ عام ١٩٩٣ والتي تم توزيع مقاسمها على الحرفيين وتوقف العمل بها نتيجة عدم وجود السيولة النقدية وقال ذبيان إنه تم مؤخراً رصد الاعتماد المالي لهذه المنطقة مع المباشرة بتوزيع المقاسم الجديدة على الحرفيين عن طريق لجنة خاصة ليتسنى لهم المباشرة بتنفيذ البناء على مساحة تقارب ٧٠ دونماً بالإضافة إلى المنطقتين الصناعيتين في مدينتي شهباء وصلخد.

وذكر رئيس اتحاد الجمعيات الحرفية بالسويداء إلى أنه يجري حالياً إعداد الدراسة اللازمة للبنية التحتية وتكلفة محولة الكهرباء للمنطقة الصناعية في قرية عتيل المقامة على مساحة ٥٠ دونماً والتي تحتوي على ٩١ مقسماً تم تسليمها للحرفيين الذين باشروا عمليات البناء إضافة إلى المنطقة الصناعية في بلدة القريا والملاحظة على المخطط التنظيمي في الجهة الشمالية الغربية من البلدة، وأربع مناطق صناعية أخرى إحداها في بلدة الكفر بمساحة ٨٣ دونماً وهي قيد الدراسة والثانية في بلدة المزرة بمساحة ٧٥ دونماً وهي قيد الاستملاك والثالثة في قرية ملح بمساحة ٣٥ دونماً والرابعة في بلدة شقا بمساحة ٣٧ دونماً وهما أيضاً قيد الاستملاك.

ودعا ذبيان إلى الإسراع بإنجاز المناطق الصناعية الملحوظة على المخططات التنظيمية للمدن والبلديات في المحافظة وتخصيم جميع مناطق تجمع الحرفيين القائمة حالياً ريثما يتم إنجاز المناطق الصناعية المخططة ومنح التراخيص المؤقتة للحرفيين بانتظار تأمين البديل وتخفيض رسوم المخططات الهندسية من قبل نقابة المهندسين حتى تتمكن الحرف الصناعية من المنافسة والعمل على إعفاء الحرف ذات الطابع التراثي واليدوي من رسوم الترخيص والضرائب لتشجيعها والحفاظ على استمراريتها وإقامة مراكز لتدريب وتأهيل العاملين في الحرف والمهن التقليدية بغية حمايتها من الاندثار.

"أكرم العشوش" رئيس جمعية حرفيي الإسمنت قال: «المنطقة الصناعية في "السويداء" ممتدة بشكل واسع، وأهم ما يميز هذه المنطقة الحيوية كثرة الأعمال، لذلك فإن عدد السيارات التي تدخل المنطقة أكبر من المعتاد خصوصاً في مواسم الصيف، وجمعيات حرفية تنحصر مقترحاتنا بإنجاز المعاملات العقارية اللازمة، وتحسين البنية التحتية، وتأمين الطرق المعبدة لتخفيف العبء على المواطن والحرفي على حد سواء، ولا ننكر مدى التطور الحاصل على مستوى العمل الحرفي، إلا أن الطموح كبير جداً باتمام خدمات المناطق في "السويداء" والمدن الأخرى، لأننا نعلق آمالاً كبيرة على مستقبل المناطق وتوسيع دائرة النشاطات الحرفية نظراً لحاجة المجتمع لهذه النوعية من الخدمات.»

يذكر أن محافظة السويداء تعاني من انتشار ورش صناعة البلوك بشكل عشوائي خارج المخططات التنظيمية ومن نقص في الخدمات اللازمة والضرورية للمناطق الصناعية والحرفية الحالية والمحدثة من قبل مجالس المدن والبلدات.

**المنطقة الصناعية بالسويداء.. أضرار بيئية وتوسع على حساب الأراضي الزراعية**

**جدال بين المواطنين و المحافظة.**

يشكل توسيع المنطقة الصناعية/ الحرفية/ في مدينة السويداء قلقاً كبيراً للمواطنين في المدينة بشكل عام والمزارعين أصحاب الأراضي المكتسحة والسكان المجاورين بشكل خاص،

فعدا عن اكتساح المنطقة للأراضي الزراعية الخصبة تتسبب بأضرار بيئية كبيرة تبدأ بالتهديد بتلويث المياه الجوفية ولا تنتهي بالتأثير السلبي على الصحة العامة وعلى الغطاء النباتي.

وفي التفاصيل يعكف مجلس مدينة السويداء على التوسع في المنطقة الصناعية/ الحرفية/ المتضمن نشاطها الحالي



تصنيع البلاط والبلوك وقص الرخام والحجر /البالغة مساحتها ٣٠ هكتاراً لتبلغ مساحتها الإجمالية ١٢٧ هكتاراً حيث تقع على أراض زراعية ذات تربة خصبة وتحيطها من الجهة الشرقية والشمالية الغربية أراض معظمها مشجرة بالزيتون وتقع المنطقة الصناعية المدروسة للتوسع غرب مدينة السويداء على بعد ٩٠٠ متر عن نهاية المخطط التنظيمي للمدينة وتمتد إلى الخزان العالي للمياه غرباً وحدّها الشمالي طريق عام السويداء الثعلة وبعـمق ٥٠٠ متر جنوباً. المزارعون المتضررون الواقعة أراضيهم في هذه المنطقة وسكان حي الجهاد الغربي في مدينة السويداء المجاور للمنطقة الصناعية تقدموا باعـراض للمعنيين في المحافظة يتضمـن عدم موافقتهم على جعل المنطقة الصناعية في الموقع المذكور، كون المنطقة المقترح استملاكها مخالفة لمبدأ المحافظة على البيئة لقربها من المدينة وأن المنطقة جنة خضراء مزروعة بأشجار الزيتون واللوزيات.

إن المخلفات السائدة الناتجة عن عمل النشاطات الصناعية المختلفة في المنطقة الحالية مثل معامل البلاط وقص الرخام والحجر يتم تصريفها وجمعها إلى حفر ترابية غير كتيمة ومكشوفة ما يهدد المياه الجوفية التي تصل أعماقها بدءاً من ٣٠٠ متر، أما لجهة النشاطات العاملة/تصنيع - تفرغ - تحميل - حركة نقل المواد الأولية / تتسبب بتلويث الهواء بالجزيئات الصلبة المعلقة التي تؤثر على الصحة العامة والجهاز التنفسي للجوار كما أن لها التأثير الأكبر على أوراق الأشجار وإذ تتسبب بإصفرارها ويسببها في بعض الحالات، والضرر الأكبر يقع على الأراضي الواقعة شرق المنطقة الصناعية.

رأي المعنيون:

السيد محافظ السويداء شكل لجنة من مديريات /البيئة والزراعة والخدمات الفنية ومجلس المدينة والتخطيط والمحافظة/ مهمتها توصيف الواقع الحالي للمنطقة الصناعية /الحرفية/ وتوسعها ودراسة اعتراض المزارعين على هذه المنطقة، حيث قامت اللجنة بالكشف الحسي على الموقع وتبين لها أن موقع المنطقة الصناعية غرب مدينة السويداء غير ملائم من الناحية البيئية ولا يحقق أحد الشروط الأساسية لاختيار المنطقة الصناعية والواردة في المرسوم ٢٦٨٠ لعام ١٩٧٧ كون هذا الموقع يقع مع اتجاه الرياح السائدة ما يسبب تلوث الهواء في مدينة السويداء والضرر الصحي على السكان المحليين، وأن أي توسع فيه يزيد من الضرر الحاصل/تلوث هواء- ضجيج/ وكذلك موقع المنطقة ضمن أراض زراعية خصبة محاطة بالأراضي المشجرة مخالف للتعليمات الواردة في كتاب وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم ١١٢٣٢ /ص/ت/ع تاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٧ والتوسع الجديد المقترح سيتسبب بالقضاء على كافة المساحات المزروعة بأشجار الزيتون خاصة الواقعة في الجهة الشرقية منها، كما أن هذا التوسع سيحد من التوسع العمراني لمدينة السويداء من الناحية الغربية مستقبلاً.

من جهته رئيس اللجنة المكلفة بتوصيف الواقع الحالي للمنطقة الصناعية /الحرفية/ معاون شؤون البيئة المهندس رفعت خضر قال:

بعد الكشف الميداني على المنطقة اقترحت اللجنة الطلب من مجلس مدينة السويداء اختيار موقع يخصص كمـنطقة صناعية تجرى له دراسة لتقييم الأثر البيئي ويحقق الشروط الناظمة لاختيار المناطق الصناعية والواردة في المرسوم رقم ٢٦٨٠ لعام ١٩٧٧ وكتاب وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم ١١٢٣٢ /ص/ت/ع تاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٧ والكتاب رقم ٢٧٧٣/ي/ت/ع تاريخ 6/11/2007 بهدف تلبية حاجات المحافظة المتزايدة لترخيص مثل هذه النشاطات الصناعية والحرفية، وعدم منح أي موافقة لأي ترخيص صناعي جديد ضمن تلك المنطقة حتى يتم تثبيت حدود المنطقة الصناعية بشكل نهائي، ودراسة الوضع الراهن للمنشآت القائمة بغية العمل



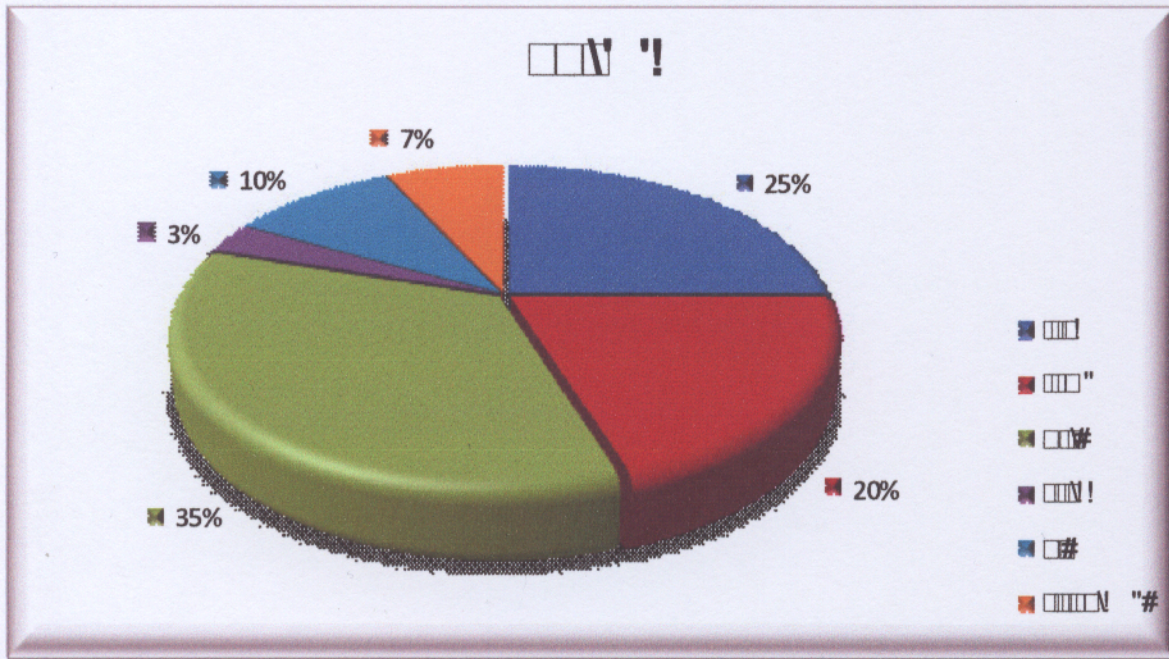
على تسوية أوضاعها لاحقاً وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة من قبل مجلس المدينة، وإلزام أصحاب المنشآت الصناعية بتشديد سور إسمنتية بارتفاع مترين حول محيط منشآتهم للحد من التلوث البصري والبيئي الحاصل.

### المشكلات المطروحة:

1. توضع الوظائف الحكومية المهمة مثل فرع الحزب و مديرية الكهرباء و مديرية السجل المدني على المحور الرئيسي مدخل السويداء في حين تتوضع على طرفه الاخر كتل عشوائية تجارية تسبب التلوث البصري و عدم التوازن بين جانبي مدخل المدينة .
2. اختلاط الوظائف المختلفة كالمطاعم مع السكن مع المعامل مما يثير مشكلات الضجيج وما إلى هنالك من مقلقات للسكان والجو الملوث الذي لا يناسب وجود المطاعم والسكن .
3. حل مشكلة عقدة دوار الباسل خاصة مداخل ومخارج محطة انطلاق البولمان.
4. اقتراح حلول لظاهرة التلوث الموجود ( بيئي - بصري - سمعي ) من خلال تنظيم الوظائف واقتراح مساحات وأحزمة خضراء .

### المصادر:

1. حرف : حدادة - نجارة - ميكانيك - ألمنيوم - زجاج - ...
2. معامل : معمل أحذية + المؤسسة العامة للإسمنت .
- 3.

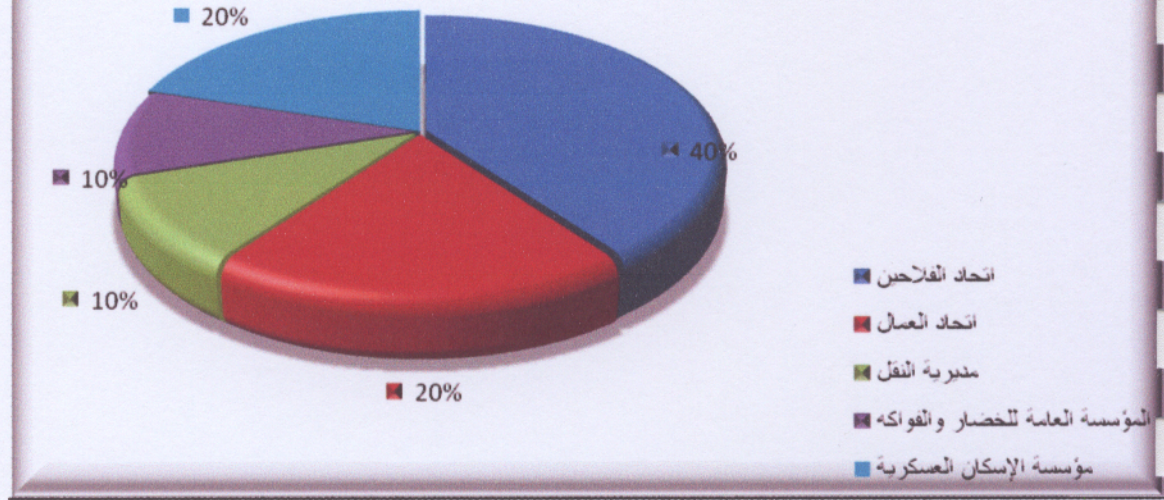


### الحكومة:

1. الاتحاد العام للفلاحين .
2. اتحاد عمال السويداء .
3. مديرية النقل .
4. المؤسسة العامة للخضار والفواكه .
5. مؤسسة الاسكان العسكرية .



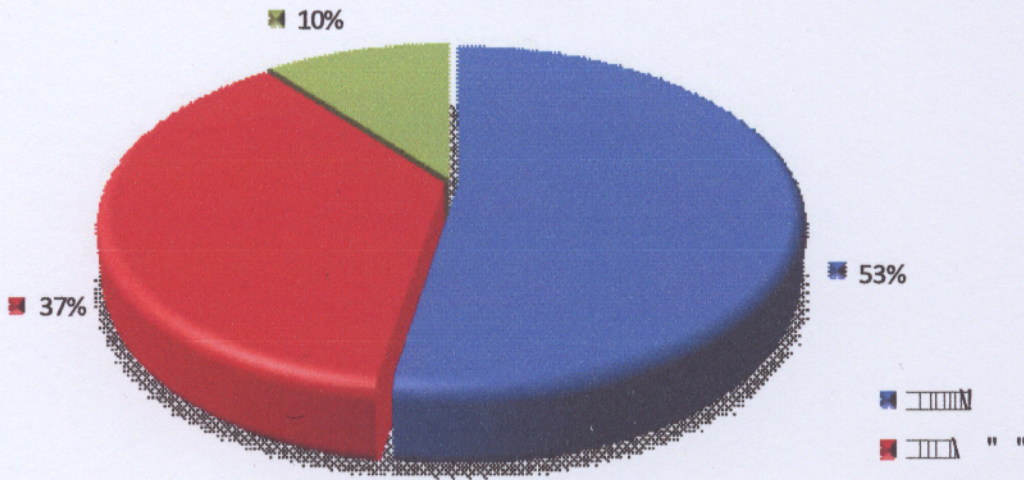
## الحكومي



## التجاري:

١. شركات مواد البناء.
٢. محلات تجارية.
٣. صالات أفراح عدد ٤.

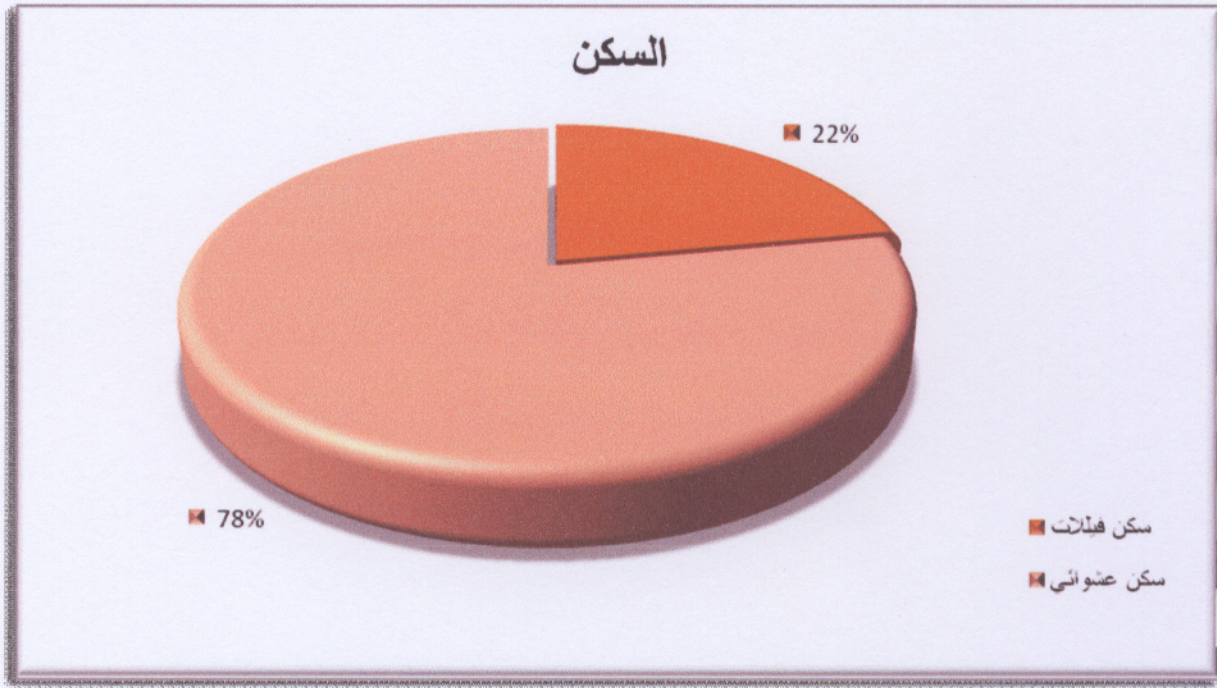
(%)



## السكن: أنواع السكن الموجود:

١. سكن فيلات متفرقة.
٢. سكن اجتماعي متصل.
٣. سكن عشوائي.





**التنقل:**

**بركز انطلاق البولمان**

**الوضع القانونى:**

بناء على قرار القانون ٦٥ لعام ١٩٥٨ و بناء على قرار المجلس البلدى رقم ١٤ تاريخ ٢٧ - ٨ - ١٩٨١ و على القرار النهائى الجدة  
 توزيع مقاسم المنطقة الصناعية رقم ١٠١٦١ تاريخ ٢٨-١٢-١٩٨١ و على مرسوم الاستملاك رقم ١١٨٤ تاريخ ٢٧-٨-١٩٧٤ .  
 قامت الدولة بتقسيم المنطقة الى ٣٣٨ مقسماً و ١٢٧ مقسماً للتوسم و قامت ببناء بعض الوحدات الصناعية فى المنطقة المذكورة وتم  
 عرضها على الصناعيين للبيع بموجب صك ادارى و سمحت الصناعيين ببناء المقاسم المتبقية .

**المنطقة الصناعية فى السويداء :**

**(الإمكانيات و الاحتياجات)**

**أهم الصناعات المطية فى السويداء :**

**١- الصناعات غير الملوثة :**

- صناعة السجاد .

- صناعات جلدية .

- صناعات زراعية : - برادات لحفظ التفاح .

- تعبئة و تغليف (كونسروة) .

- معاصر زيتون .

**٢- الصناعات الملوثة :**



- صناعات بلاستيكية .

- مقالع أحجار .

**الفعاليات في المنطقة الصناعية:**

الحركة التجارية تتمحور حول الفعاليات التالية :

- تجارة مواد البناء ( حديد - اسمنت - خشب - ألمنيوم - ... )

- تجارة قطع غيار السيارات .

- صناعة الجلود .

**الاحتياجات في المنطقة الصناعية:**

حاجات خدمية :

- صالات عرض ضخمة (معارض منتجات صناعية و تجارية ) .

- محطات معالجة (لإعادة تدوير النفايات الصناعية العضوية و غير العضوية ) .

- شبكة طرقية حديثة (تأمين حركة البضائع من و إلى المنطقة دون الضغط على الشبكة الطرقية للمدينة) .

- خدمات بيئية (الاستفادة من العوامل البيئية لإنتاج الطاقة - مساحات خضراء.....)

- مراكز استثمارية (مقرات شركات استيراد وتصدير - مكاتب شحن البضائع - بنوك ) .

- فنادق .

- مباني إدارية حكومية تؤمن البنى التحتية اللازمة للتنمية و النهوض في المنطقة منها:

- غرفة صناعة السويداء .

- غرفة تجارة السويداء .

- هيئة استثمار طيا ( تابعة لرئاسة الوزراء تقوم بتحديد الفعاليات الاستثمارية في المنطقة وفق الخطط

الخمسية الموضوعة من قبل الدولة لهذه المنطقة ) .

- سوق أوراق مالية تسمح للشركات بالتداول بالأسكوك و طرح الاكتتاب على المواطنين للتداول بأسهم هذه

الشركات .

- مكاتب لتسويق المنتجات الزراعية و الحرفية في المحافظة و تأمين سوق لتصريفها و مكتب لدعم الصناعة

الوطنية .

- مركز رجال الأعمال السوريين الشباب بهدف تشجيعهم على الاستثمار في المنطقة و فتح أفق جديدة أمامهم .

### أهمية المشروع:

نظرا لسعي الدولة إلى نقل المناطق الصناعية من مراكز المدن و جمعها في مدينة صناعية

كبيرة خارج الحدود الإدارية للمدن فإن:

- موقع المنطقة الصناعية في السويداء غير ملائم من الناحية البيئية من ناحية وقوع

المنطقة من جهة الغرب حيث تسود الرياح الغربية التي تنقل الهواء الملوث من المنطقة

إلى المناطق السكنية المجاورة للمنطقة .

- وجود المنطقة الصناعية في السويداء في هذا الموقع يعيق نمو المدينة من الجهة

الشمالية الغربية و التي حدثت في المخطط التنظيمي للمحافظة على أنها مناطق توسع

سكني .



إن وجود المنطقة الصناعية على مدخل مدينة السويداء الشمالي على طريق دمشق - السويداء  
وقربها من مركز النقل الذي يربطها بباقي المحافظات ووقوعها على حدود مركز المدينة  
جعلها منطقة استثمارية هامة للمدينة والمحافظه بأكملها .

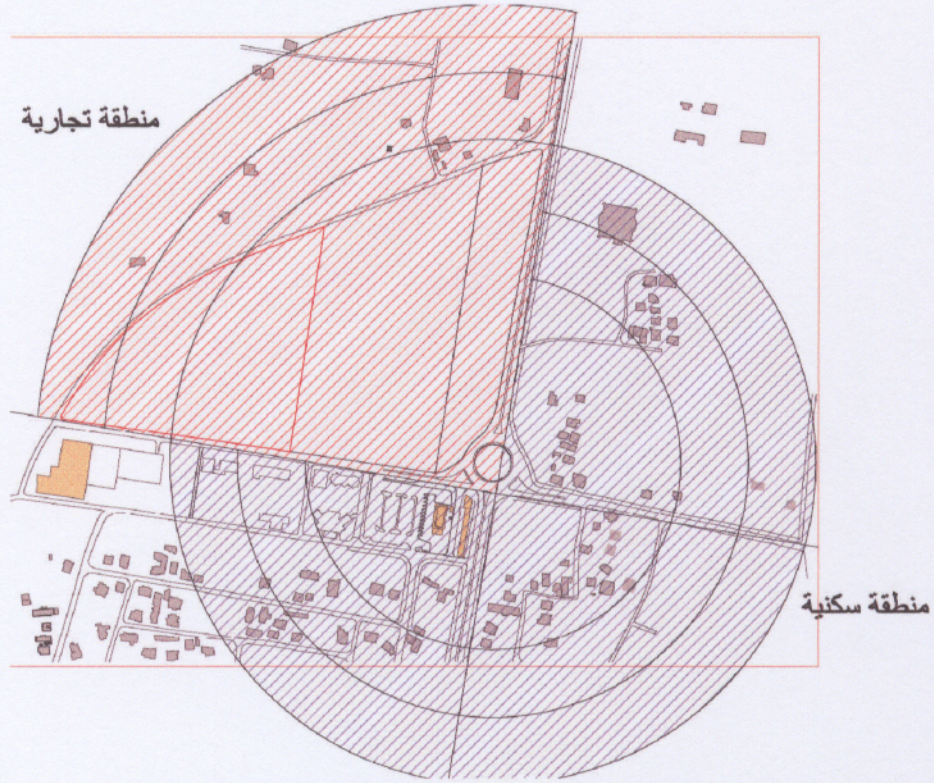
كما أن الوظائف الحالية الموجودة في المنطقة أفقدتها الكثير من أميتها وحيويتها وغطت  
زوارها من شريحة محدودة من سكان المدينة .

إن مشروع مدينة المعارض يفتح آفاقا جديدة للنهوض في المدينة بجعلها مركزا اقتصاديا حيويا  
من خلال جعلها مركز جذب استثماري وزيادة شريحة روادها ، وتؤدي وظيفة ثقافية و  
اجتماعية من خلال زيادة المعرفة لدى المجتمع بالمنتجات المحلية و الوطنية و الدولية  
الحديثة منها و التقليدية .

إضافة لذلك خلق فضاء اجتماعي لسكان المدينة دون أي تغيير ديموغرافي لواقع المنطقة بحيث  
تتيح للمالكين الأصليين إعادة استثمار عقاراتهم ضمن الإطار التخطيطي الجديد .







## إحصائيات

الوضع المقترح	الوضع الراهن		
380	380	الكلي	عدد المقاسم
130	280	حرفي	
250	100	تجاري	

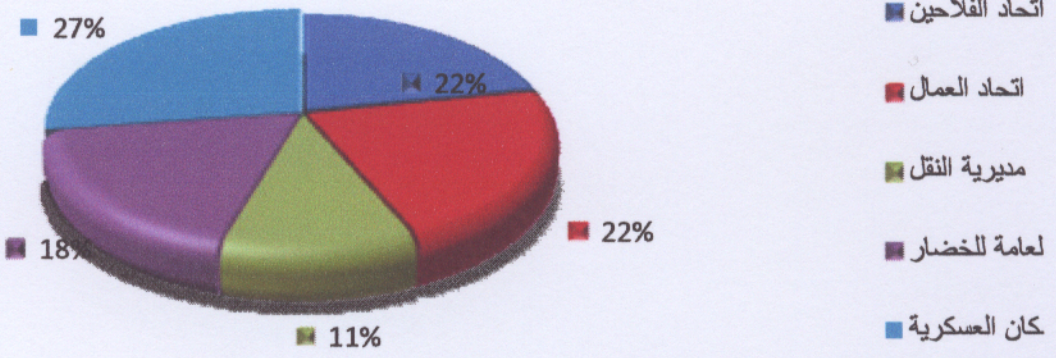
عدد العاملين في المنطقة = ١٨٠٠ عامل  
بمعدل ٥ عاملين في المقسم .







## الحكومي





المنطقة الصناعية في السويدياء

منطقة استثمارية	منطقة ثقافية	منطقة إنتاج	منطقة تصريف المنتجات (الاستهلاك)
2م30000	2م12000	2م33575	2م50000
-مكاتب و محلات -أجنحة عرض	مسرح مكشوف	-محترفات صناعة السجاد	محلات تجارية
		-محترفات صناعة الجلديات	مولات
		مباني خدمية	
			-تجفيف المنتجات الزراعية



## المجمع الاستثماري:

المساحة الإجمالية: ٣٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>

البرنامج الوظيفي:

القسم التجاري (٢م ٥٠٠٠)

- محلات تجارية عدد ٢٥ في كل طابق (الإجمالي ٧٥ محل)

مساحة كل محل ٤٠ م<sup>٢</sup>

مطاعم وكافتریات موزعة في كل طابق بمساحة إجمالية ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

سوبر ماركت بمساحة ٢٢٠٠ م<sup>٢</sup>

صالة ألعاب أطفال بمساحة ٣٢٠ م<sup>٢</sup>

صالات انترنت.

خدمات صحية.

صالة متعددة الاستعمالات (٢م ٣٨٠)

قسم مكاتب سياحية (٢م ٦٥٠)

إدارة القسم التجاري:

-أربع غرف إدارية.

-غرفة مدير و سكرتارية

المعارض:

قسم-V.I.P- استقبال

- بهو رئيسي

- صالة استقبال كبار الزوار

الأجنحة:

حجز تذاكر

أربع أجنحة على طابقين

عرض مكشوف

إدارة المعارض (٢م ٢٠٠)

غرف إدارية

غرفة مدير و سكرتارية

قاعة اجتماعات

القسم الإداري:

مؤلف من ٥ طوابق و يضم مكاتب إدارية

عدد المكاتب ٩ في كل طابق يضم كل مكتب غرفة مدير و غرفة موظفين

مساحة كل مكتب تتراوح بين ٥٠ م<sup>٢</sup> إلى ٧٥ م<sup>٢</sup>



