



مبادرة  
الإصلاح  
العربي



# المناطق العشوائية في سوريا: ما هو النهج في أعقاب الصراع؟

أحمد سكر، وسوسن أبو زين الدين، وهاني فاكهاني

---

## عن المؤلفين

احمد سكر

أستاذ مساعد ، جامعة الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة

سوسن ابو زين الدين

مهندس معماري سوري ومخطط تطوير حضري

هاني الفخاني

مهندس معماري وممارس تنمية حضرية

---

© ٢٠٢١ مبادرة الإصلاح العربي. كل الحقوق محفوظة.



هذا التقرير هو نتيجة بحث أجرته مبادرة الإصلاح العربي والباحثون والشركاء المرتبطون بها. تم تحقيق ذلك بفضل مساهمات الخبراء والناشطين الاجتماعيين في مجالات القانون والعشوائيات في سوريا.

المشروع مدعوم من قبل المؤسسة الألمانية للتعاون الدولي (GIZ)

صورة الغلاف:

حقوق النشر: EPA-EFE / يوسف بدوي

تاريخ الصورة: ٢٤ مايو ٢٠١٨

النص: سگان سوريون يعودون إلى مخيم اليرموك الذي تم الاستيلاء عليه مؤخرًا للبحث عن منازلهم وممتلكاتهم في جنوب دمشق ، سوريا ، ٢٤ أيار ٢٠١٨. ونقلًا عن أخبار إعلامية، احتفل حشد كبير من الناس في ساحة النجمة في منطقة الحجر المجاورة - حي اسواد.

---

# موجز تنفيذي

تعيش نسبة كبيرة من سكان سوريا في مساكن عشوائية، إذ يقدر أن الإسكان العشوائي كان يمثل ما بين ٣٠٪ إلى ٤٠٪ من إجمالي الوحدات السكنية قبل انتفاضة ٢٠١١. كان مثل هذا النوع من المساكن سائداً على نحو خاص في المناطق شبه الحضرية التي عانت بشدة من الدمار والتشريد خلال الصراع اللاحق. وبرغم انتشاره، لم يُولّ الإسكان العشوائي وحقوق السكان فيه اهتماماً كافياً في المناقشات الحديثة المتعلقة بالسياسة العامة لإعادة إعمار سوريا أو فيما يتعلق بحماية حقوق السوريين في المسكن.

في السنوات الأخيرة، صدّقت الحكومة على عشرات المخططات التنظيمية العامة في المدن المختلفة من أجل «إعادة الإعمار» و«التنمية». وبينما تحقق القليل من إعادة الإعمار بسبب الأزمة الاقتصادية والعقوبات الاقتصادية وغياب التمويلات الدولية، فإن هذه المخططات العامة مهّدت الطريق أمام الحكومة للشروع في عمليات هدم متعمدة على نطاق واسع في كثير من المناطق.

إذ إن فحص مشروعات إعادة الإعمار القليلة التي اعتمدت ونُفذت يعرض بعض القواسم المشتركة: غالبية المخططات العامة المُصدّق عليها تستهدف مناطق المساكن العشوائية الحضرية، والمشروعات القليلة التي أُحرزت تقدماً على الأرض تميل إلى أن تكون مناطق حضرية عشوائية. تشير هذه النماذج كثيراً من التساؤلات بشأن نوايا الحكومة وخططها من أجل إعادة الإعمار، وتبيّن أن العشوائية ينبغي أن تكون عنصراً أساسياً في نقاش إعادة الإعمار.

**يستهدف هذا البحث المعنى بالسياسات التنظيمية تحديده نهج الحكومة تجاه العشوائية، وتحليل هذا النهج. ويبدأ بوضع خلفية تاريخية لما قبل 2011 عن الترابط بين زيادة العشوائية في سوريا والنهج الاشتراكي لحكومة حزب البعث تجاه توفير الإسكان وإدارة الأراضي. ويقدم قراءة نقدية لمسار الإطار القانوني، الذي يدعم سياسات الحكومة المتعلقة بإدارة الأراضي، مجدداً بأن العشوائية كانت منتجاً طبيعياً للإخفاق المزمن الممنهج للحكومة في التعامل مع الاحتياجات المتزايدة للإسكان.**

**يفحص التقرير بعد ذلك تطور نهج ما بعد 2011 الذي تنتهجه الحكومة في تعاملها مع العشوائية. ويرسم خريطة لسلسلة من مشروعات إعادة الإعمار المُخطّطة المستمرة في عديد من المناطق حول مدن مختلفة في سوريا، وفي الوقت ذاته يراقب عن كثب الأسس القانونية الداعمة لكل حالة، والسرديات الرسمية حولها، وإجراءات التطبيق، والتقدم المحرز، وتأثير هذه المشروعات على السكان.**

يعمق البحث هذا التحليل من خلال دراستي حالة مفصلتين: حي القابون في ريف دمشق وحي الحيدرية في شرق حلب. يستند هذا الاختيار إلى أوجه تشابه عميقة بين المنطقتين اللتين كانتا معقلاً للمعارضة وتأثرتا بشدة بالحملات العسكرية التي شنتها الحكومة لاستعادتها، بل وكذلك يستند إلى الاختلاف الكبير في الأطر القانونية التي تحكم عملية إعادة الإعمار، ومرحلة تنفيذ مشروع إعادة الإعمار، والأهم من كل شيء نوعية ملكية الأرض، في ظل أن حي القابون يقع فوق أرض خاصة، على النقيض من حي الحيدرية، حيث صادرت السلطات الأراضي قبل وقت طويل من الصراع.

استناداً إلى الترابط بين دراستي الحالة المختلفتين والسياقات التاريخية للصراع، يختتم البحث بأنماط رصدية متعلقة بالدوافع والمصالح السياسية والاقتصادية والفنية التي ربما تكون قد شكلت نهج الحكومة تجاه العشوائية. ويرتأي أن الحكومة قد وجدت في الواقع العشوائي الهائل للمدن السورية — الذي يسبق الصراع — ثغرةً تستطيع أن تدفع من خلالها بعملية تحسين تنظيمية ذات أغراض سياسية يمكنها أن تعيد تشكيل واقع سوريا ما بعد الصراع لصالح المقربين من الرأسماليين على حساب حقوق السكان المحليين. لم يحظ هذا التصور باهتمام كافٍ في العمل المهم الذي اضطلعت به أطراف فاعلة سورية ودولية في محاولة لمعالجة آثار نظام التخطيط العمراني الخاص بالحكومة وإطارة التشريعي الذي يمهّد الطريق الآن أمام عملية أوسع لإعادة الإعمار. ليست معالجة الموقف مجرد مسألة إقرار بوجود بعض صور الحياة غير الرسمية للأراضي في الأطر القانونية الحالية. بل يتطلب إعادة صياغة فهمنا للعشوائية بما يتخطى مجرد تفسيرها على أنها صورة من الحياة غير القانونية.

---

# ما قبل ٢٠١١:

ظهور الإسكان العشوائي

## الإخفاقات المحيطة بتوفير الأراضي والمساكن التي تديرها الدولة

المحلية سلطة مصادرة الأراضي بسعر تعويضي بخس مقارنة بقيمتها الزراعية لتقسيمها وبيعها بغرض التطوير العقاري. وحُظر على مشتري الأراضي بيع الأراضي التي اشتروها قبل تطويرها وبنائها بالكامل، وذلك لتجنب المضاربة. وعليه، حد القانون، من ناحية، من دور القطاع الخاص في التطوير العقاري، ولكنه ساهم، من ناحية أخرى، بشكل غير مباشر في تشجيع مُلاك الأراضي الذين يبحثون عن القيمة العادلة لأراضيهم على بيع أرضهم في السوق غير الرسمية لتجنب التعويض البخس الذي يقدمه القانون. وقد أفضى ذلك في الواقع إلى إتاحة الأراضي الواقعة خارج نطاق المخطط التنظيمي العام للتطوير والبناء غير الرسمي من قبل ذوي الدخل المحدود (ماك أوسلن وبرنامج تحديث الإدارة البلدية، ٢٠٠٨؛ وزارة الإدارة المحلية والوكالة الألمانية للتعاون التقني، ٢٠٠٩؛ العيطة ٢٠٢٠). وفسرت السلطات القانون ليشمل كذلك الأراضي الشاغرة حتى لو كانت تقع في نطاق المخطط التنظيمي المصدق، والأراضي الكبيرة التي تتجاوز مساحتها الإجمالية الحد الأقصى للمساحة المسموح به للحصول على إذن التخطيط. بيد أن ذلك فاقم المشكلة وأجهد السلطات، لأن مصادرة مساحات شاسعة من الأراضي في فترة وجيزة جعل السلطات عاجزة عن تعويض كافة هذه الأراضي التي خرجت في نهاية المطاف من السوق الرسمية، ما فاقم المشكلة القائمة بالفعل والمتمثلة في سُح الأراضي ذات الأسعار المعقولة (إبراهيم، ٢٠١٤).

وعملت السلطات أيضاً بقانون حيازة الأراضي رقم ٢٠ لعام ١٩٧٤، والذي تم استبداله لاحقاً بالقانون رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣، كأداة أساسية لإدارة الأراضي. وأجازت القوانين استحواد السلطات على الأراضي الواقعة داخل أو خارج المخططات التنظيمية المصدقة لخدمة الصالح العام. وهذا يشمل، على سبيل المثال لا الحصر، حيازة الأراضي الخاصة بغرض تطوير البنية التحتية والخدمات العامة مثل شبكات السكك الحديدية والحدائق والمستشفيات والمدارس والقواعد العسكرية. ومع ذلك، انتقد المُلاك هذه القوانين باستمرار بسبب التعويضات غير العادلة المقدمة لهم، ما جعلهم يميلون في نهاية المطاف إلى تقسيم أراضيهم وبيعها بشكل غير رسمي.

وفي حين حافظت الدولة على مكائنها كلاعب رئيسي في توفير الأراضي والمساكن وسعت إلى كبح جماح دور القطاع الخاص، إلا أنها سهّلت دور تعاونيات الإسكان واعتبرتها جهداً مكملًا لدور الدولة بموجب القانون ٦٩ لعام ١٩٧٤. ووضع القانون الأسس القانونية لتعاونيات سكنية تهدف إلى تدشين مشروعات إسكانية وتقديم وحدات للأعضاء بسعر التكلفة. وجرت إدارة هذه التعاونيات بشكل رئيسي من قبل أعضائها، الذين يُعتبرون مسؤولين بشكل جماعي عن نجاح المشروعات الإسكانية. وتعمل هذه التعاونيات تحت مظلة الاتحادات التعاونية على مستوى المدن وعلى المستوى الوطني. وتتحمل النقابات مسؤولية التنسيق بين التعاونيات والتواصل مع السلطات بشأن ما يصب في صالح التعاونيات. ومع ذلك، واجه هذا النموذج تحدياً يتعلق بالقدرة على تحمل التكاليف، حيث لم يتمكن المستفيدون المعنيون في كثير من الأحيان من مواكبة المدفوعات المطلوبة للتعاونيات، بل انتهى بهم المطاف ببيع حقوقهم في الإسكان التعاوني إلى مضاربين من القطاع الخاص أثناء انتقالهم إلى أماكن أرخص أو مناطق عشوائية (العيطة ٢٠١٧).

مع صعود حزب البعث إلى سدة الحكم وفي ضوء الرؤية الاشتراكية، ارتأت الحكومة أنها المزود الأساسي للأراضي والإسكان. وفي بدايات سبعينيات القرن الماضي، صدرت تشريعات صارمة لإدارة الأراضي بهدف زيادة توفير الأراضي المهيّئة للتطوير والبناء عن طريق السيطرة على قطاع العقارات الخاص. وسُنَّ عدد من القوانين الرئيسية لذلك الغرض في عام ١٩٧٤. نصَّ القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ على تهيئة الأراضي للتطوير بأحد الأسلوبين: «التقسيم» بناء على رغبة المالك، أو «التنظيم» بناء على رغبة الجهة الإدارية. يعد أسلوب «التقسيم» عملية تعاونية تجمع بين القطاعين الخاص والعام وتسمح لملاك الأراضي بتقسيم أراضيهم إلى «مقاسم» مهيّئة للبناء، بينما تمد الجهات الإدارية البنية التحتية الأساسية إلى هذه المقاسم، مُضيفَةً تكاليف البنية التحتية بوصفها قروض على الأملاك الخاصة المستفيدة. أما أسلوب «التنظيم» فهو عملية التخطيط العام للمناطق، الذي يسمح للجهات الإدارية بمصادرة الأراضي وضمانها لتصير قطعة أرض واحدة، وإعداد المخطط التنظيمي التفصيلي للمنطقة التي يسفر عنها هذا التخطيط. ويجري تعويض ملاك الأراضي في صورة حصص من الأراضي الجديدة ذات الملكية المشتركة.

عالج القانون ١٤ لعام ١٩٧٤ سُح الإسكان الرسمي والمشكلة التي ترتبت عليه، المتمثلة في زيادة العشوائية عن طريق إلزام البناء على الأراضي الخالية ومعاقبة المضاربة العقارية، وتنظيم كثيف النسيج العمراني. فرض القانون عقوبات قاسية على ملاك الأراضي الخالية الذين لا يطورون أراضيهم فوراً، وتضمنت هذه العقوبات الإيجار على بيع الأراضي في مزاد علني. بحسب القانون، يكون للمزايد الفائز مهلة ثلاثة أشهر ليقدّم الوثائق المطلوبة لتطوير الأرض. ويمكن للإخفاق في استيفاء ذلك أن يؤدي إلى المعاقبة بإعادة بيع الأرض في مزاد وخضم ٢٥٪ من قيمتها عن طريق السلطات المحلية. من أجل التعامل مع الزيادة المتوقعة في عدد الطلبات والعمليات، نصَّ القانون على تأسيس سجل عقاري مؤقت لتسهيل العملية وتسجيل حقوق التملك الجديدة الناتجة. لكن سرعان ما أعرق السجل المؤقت بالطلبات والعمليات، مما أعاق تطبيق القانون وقيّده (سمير العيطة، ٢٠١٧). وبعد عامين، حظر القانون رقم ٣ لعام ١٩٧٦ الاتجار في الأراضي التي تقع في نطاق المخططات التنظيمية العامة المصدّقة بأي مدينة لتجنب المضاربة العقارية ومحاولة خفض أسعار الأراضي. بيد أن هذا القانون أثبت عدم فاعليته نظراً لأنه أدى بشكل سلبي إلى زيادة أسعار الأراضي؛ بسبب دفعه مساحات شاسعة من الأراضي إلى خارج السوق الرسمية (حداد، ٢٠١٨). فضلاً عن أن ملاك الأراضي استفادوا من الفساد المتفشي لتحويل على القانون والعتور على طرق لبيع أراضيهم (إبراهيم، ٢٠١٤).

وقبل سُح الأراضي ذات الأسعار المعقولة، والذي نشط بدوره سوق العقارات غير المرخصة، بقوانين جديدة تهدف إلى الحد من الأنشطة العقارية غير الحكومية التي تشذ عن المخطط التنظيمي العام. وصدر قانون مناطق التوسع العمراني رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ ليجمّد بشكل فعال تطبيق القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ في المناطق غير المدرجة ضمن المخطط التنظيمي العام المصدق. وكان تجميد القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ بالقانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ يعني أن مُلاك الأراضي في المناطق الواقعة خارج المخططات التنظيمية المصدقة لم يعد لهم حق تقسيم أراضيهم بغرض التطوير والبناء. وبدلاً من ذلك، مُنحت السلطات

## معاقبة أم تنظيم العشوائيات

ويعتبر هذا النهج المزدوج، الذي يشدّد حظر بناء مساكن عشوائية جديدة ويفسح في الوقت ذاته المجال لتسوية مخالفات العقارات القائمة، أساساً لنهج العقد الأول من القرن الحادي والعشرين والذي يصبو لجعل القطاع الخاص يلعب دوراً أكبر في مجابهة العشوائيات.

### الاستعانة بالقطاع الخاص لحل الأزمة

مثّل العقد الأول من القرن الحادي والعشرين تحولاً نحو دور أكثر تميزاً للقطاع الخاص عقب التوجه لخلق سوق اجتماعي مفتوح في ظل الحكم الجديد لبشار الأسد. وبعد مضي عشرين عاماً على صدور القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ الذي جرّد أصحاب الأراضي من حق تقسيم الأرض لتطويرها وبنائها في مناطق التوسع العمراني، صدر قانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠ والذي كان بمثابة خطوة مهمة تجاه تخفيف صلاحيات القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ وتجاه منح دور أكثر أهمية للقطاع الخاص في مجال تقسيم الأراضي وإعدادها لعمليات التطوير والبناء. ويفرض هذا القانون قيوداً زمنية على السلطات المحلية لتقسيم الأراضي بغرض البناء والتطوير في غضون ستة أشهر من الموافقة على المخطط التنظيمي المحلي. في حالة عدم اتخاذ أي إجراءات من قبل السلطات، لأصحاب الأرض الحق في تقسيمها وإعدادها للتطوير والبناء خلال مهلة ثلاث سنوات. وإذا فشل ملاك الأرض في القيام بذلك، فستصادر الأرض من قبل السلطات المحلية. كما منح القانون أيضاً للبلديات المرونة اللازمة لتعديل تصنيف المناطق العشوائية من خلال مصادرة الأرض المطلوبة لتوسيع البنية التحتية والخدمات.

كان لهذا النهج الخاص بمنح دور أكبر للقطاع الخاص في مجال الاقتصاد والعقارات خاصة تداعيات على أساليب تعامل السلطات المحلية تجاه الإسكان العشوائي حيث أصبح المسؤولون ينظرون إلى القضية بشكل متزايد على أنها انتهاكات فردية يجب معاقبة مرتكبيها أو إصلاحها بدلاً من النظر إليها على أنها أعراض لإخفاقات نظامية وتحتاج للمعالجة. فمن ناحية، فرضت عقوبات قاسية على المشاركين في بناء المساكن العشوائية الجديدة، ومن ناحية أخرى، ظلت النافذة القانونية لتسوية أوضاع بعض المناطق العشوائية مفتوحة لتسهيل دور القطاع الخاص في حل مشكلة العشوائية.

وفي خطوة إضافية تجاه منح دور أبرز للقطاع الخاص، بما في ذلك المستثمرين الدوليين، تأسس المجلس الأعلى للاستثمار وهيئة الاستثمار السورية بموجب المرسوم التشريعي رقم ٩ لعام ٢٠٠٧ للعمل كنافذة واحدة لتقديم الخدمات للمستثمرين لتسهيل الاستثمار الدولي في البلاد ودعمه. صدر المرسوم التشريعي رقم ٨ في العام نفسه كذلك لرفع سقف الملكية للمستثمرين الأجانب الذين سُمح لهم بتملك أو استئجار الأراضي لإقامة المشاريع الاستثمارية ولو تجاوزت مساحة الأرض المنشودة للمشروع سقف الملكية المحدد. ومع تنفيذ هذه الإجراءات، صدر قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ لاستحداث هيئة وطنية للتطوير العقاري، تحت تسمية الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ويأتي على رأس المهام المخولة لها معالجة مناطق السكن العشوائي (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٢٠١٨). بموجب هذا القانون، كان على الدولة توفير الأراضي

كان القانون رقم ٤٤ لعام ١٩٦٠ هو أول قانون يتعامل مع مخالفات الأبنية، فقد نص على هدم العشوائيات، وقدم تعريفاً واسعاً للعقارات المراد هدمها ليشمل أي مبنى يتم بناؤه بدون ترخيص، وأي مبنى يتعارض مع المخطط التنظيمي المصدق، وأي مبنى يشوه المنظر العام أو يفتقر إلى عوامل الأمان.

ومع ذلك، ولمواجهة تنامي أعمال البناء غير الرسمية وفشل الحكومة في توفير الإسكان الميسور التكلفة، قررت اللجنة المركزية لحزب البعث في عام ١٩٨٢ توسيع الخدمات الأساسية والبنية التحتية، بما في ذلك إمدادات المياه والكهرباء وغيرها من الخدمات، لتشمل كافة المناطق العشوائية. وقدم هذا القرار الإغاثة التي تشتد الحاجة إليها لسكان هذه المناطق، وشكّل اعترافاً بوجودهم في المقام الأول. بيد أن هذا الاعتراف ظل غير مباشر ومحدوداً، ولم يكن اعترافاً رسمياً بحق سكان هذه المناطق في التملك.

وعُمل بهذا النهج المزدوج — الذي يعتبر الإنشاءات غير الرسمية غير قانونية ويسمح في المقابل بتشييدها في مناطق معينة وتقديم الخدمات الأساسية لها — حتى التسعينيات وقبل إدخال قوانين جديدة في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين للحد من تطوير وبناء مناطق عشوائية جديدة وطرح تسوية العشوائيات القائمة دون تنفيذ تلك التسويات على أرض الواقع.

وقد عزز القانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣ الحظر المفروض على السكن غير القانوني وشدّد العقوبات، بما في ذلك الغرامات المالية والسجن، على كل المخالفين، بما في ذلك الملاك والمقاولين والموظفين المحليين وغيرهم من الأفراد المسؤولين إما عن بناء العقارات غير المرخصة أو عن تسهيل إجراءات تشييد تلك العقارات أو بيعها. ونص القانون على هدم مخالفات الأبنية التي جرى بناؤها بعد صدوره، وأجاز في حالات معينة فرض غرامات على مالكي تلك العقارات. وقد عدّل المرسوم التشريعي رقم ٥٩ لعام ٢٠٠٨ القانون السابق وعزز الحظر المفروض على العقارات غير المرخصة وشدّد العقوبات (غولدن، ٢٠١١؛ كليز، ٢٠١٤). ومع ذلك، عُمل بهذين القانونين في بيئة يشوبها الاختلال الوظيفي المؤسسي والفساد، ما صعّب تنفيذ القانونين.

وبالتوازي، اعتمدت السلطات قوانين وتدابير جديدة لتسهيل تنظيم الملكية غير الرسمية للعقارات في مناطق معينة أو إضفاء الطابع الرسمي على هذه المناطق، لكن لم تُطبّق هذه القوانين بفاعلية. ونص القانون رقم ٤٦ لعام ٢٠٠٤ على تنظيم بعض المناطق العشوائية، وتضمن ذلك منح السكان سندات الملكية والتصاريح بموجب شروط معينة، والسماح لهم بدفع رسوم المرافق بشرط أن تكون الأرض ذات مساحة «مقبولة» فيما يتعلق بالمخططات التنظيمية المقترحة، وهو ما كان يُنظر إليه باعتباره شرطاً تعجيزياً. وكان يُنظر إلى القانون على أنه خطوة إيجابية نحو مزيد من الحيابة الآمنة للعقارات في العشوائيات. ولكن، وفقاً للباحثين، لم يُطبّق هذا القانون بالفعل (هايسوم وبافانيلو، ٢٠١١). ويهدف القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨ إلى تنظيم الإسكان العشوائي في بعض المناطق المعتمدة بشروط معينة من خلال إعادة توزيع ملكية العقارات المشتركة (ملك على الشيوع)، وتصحيح السجلات العقارية. وفي حين كان القانون بمثابة نافذة أمل للكثيرين بسبب إمكانية إضفاء الطابع الرسمي على ملكية العقارات، لم تتخذ البلديات أي إجراء جاد لتنفيذ التوجيهات الجديدة بحلول عام ٢٠١١ (العيطة، ٢٠١٧).

العامية لمستثمري القطاع الخاص لتشجيعهم على بناء وحدات إسكان اجتماعي أو إعادة تطوير المناطق العشوائية من خلال توفير سكن بديل في مناطق أخرى لسكان تلك المناطق. رأى الخبراء أن هذا القانون كان محاولة لإلقاء مسؤولية توفير المشاريع الإسكانية على عاتق القطاع الخاص. من الناحية العملية، كان تأثير القانون على السكن العشوائي محدوداً نظراً لأن البيروقراطية والإطار التنظيمي الصارم أسفرا عن عدم تمكن أي شركة من الشركات المسجلة بموجب القانون من بناء وحدة سكنية واحدة قبل اندلاع الصراع (العيطة، ٢٠١٧).

## تنافس النهجين

عند إلقاء نظرة سريعة على الإطار القانوني المحيط بسياسات الحكومة فيما يخص توفير السكن والعشوائية والطريقة التي طبقت بها هذه السياسات والقوانين عبر السنين، تتجلى حقيقة فشل الحكومة في توفير الإسكان ميسور التكلفة للسكان، ما أدى إلى تفاقم العشوائية لكونها آلية تكيف أمام السكان لسد حاجتهم الماسة للإسكان. كان إدراك هذا الفشل الدافع وراء تحرك الحكومة لطلب المساعدة الدولية والشروع في إطلاق برامج عديدة في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين بالشراكة مع المنظمات الدولية لإصلاح الآليات والسياسات التشريعية التي تختص بالتخطيط العمراني والإسكان وإعداد مخططات تنظيمية عامة جديدة للمدن السورية الرئيسية.

من البرامج البارزة في تلك الفترة: أطلق برنامج تحديث الإدارة البلدية (MAM) في العام ٢٠٠٥ بهدف تحسين الحكم والإدارة المحلية والوصول لتخطيط وإدارة أفضل للنمو الحضري؛ ودراسة حول التخطيط العمراني للتنمية المستدامة في منطقة العاصمة دمشق، التي كلفت الحكومة السورية وكالة اليابان للتعاون الدولي (JICA) بإعدادها لوضع مخطط تنظيمي للتنمية العمرانية لمنطقة العاصمة دمشق يمكنه أن يعكس وضع منطقة العاصمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في سوريا مقارنة بالمناطق الأخرى؛ وبرنامج التنمية العمرانية المستدامة (UDP) الذي مولته الوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) بهدف تعزيز قدرات التنمية والإدارة العمرانية على المستويين الوطني والبلدي.

بالنظر إلى كل هذه الدراسات والبرامج، يتضح أن نهج التعامل مع المناطق العشوائية كان مسألة مركزية. وثمة احتمالان أساسيان كانا في الحسبان: الأول هو تطوير المساكن العشوائية وتنظيمها، والثاني يتمثل في هدمها وإعادة تشييدها. ولم يُتخذ قرار نهائي بشأن هذه المسألة، كما لم تكن المنافسة بين النهجين قد تم تسويتها عندما نزل المتظاهرون إلى الشوارع في العام ٢٠١١.

# حقبّة ما بعد ٢٠١١

## السنوات الأولى (٢٠١١-٢٠١٤): استخدام التخطيط العمراني كوسيلة حرب

في خضم الحرب، تعرضت أحياء بأكملها في مدن مثل دمشق وحماة إلى الهدم وسويت بالأرض تحت ذريعة انتهاك قوانين التخطيط والبناء. وعلى الرغم من أن العديد من الأحياء المستهدفة قد بُنيت بصورة عشوائية إلى حد كبير، فقد أظهرت التحقيقات أن عمليات الهدم استهدفت بشكل رئيسي أحياء مرتبطة أساساً بالمعارضة، ولا تخدم أي أغراض عسكرية. فضلاً عن أن عمليات الهدم كانت تتم بصورة عامة دون مراعاة الإجراءات القانونية ودون تفسير أو إنذار مسبق أو تقديم تعويضات، حتى عندما استهدفت المباني المقامة على أرض مملوكة بصورة قانونية وبتصاريح بناء. ويشير هذا النهج إلى أن التخطيط الحضري استُخدم في الأساس للتغطية على الأعمال ذات الدوافع السياسية لتدمير المجتمعات المحلية والسيطرة على الأراضي (منظمة حقوق الإنسان، ٢٠١٤).

وقعت عمليات هدم واسعة النطاق في الآونة الأخيرة منذ عام ٢٠١٨ في مواقع متعددة استعادت الحكومة السورية السيطرة عليها، بما في ذلك المناطق العشوائية التي استهدفتها الحكومة السورية في عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣. وقد ارتبطت موجات الهدم الجديدة إلى حد كبير بتحرير الأراضي لصالح مشاريع التنمية الحضرية، على الرغم من ادعاءات الحكومة بأن عمليات الهدم كانت جزءاً من الجهود الرامية إلى «التخلص من المتفجرات والمقرات والأنفاق التي تركها الإرهابيون في المناطق التي استعادت السيطرة عليها» (المعهد الأوروبي للسلام، ٢٠١٩؛ ومنظمة حقوق الإنسان، ٢٠١٨). ويشير هذا أيضاً إلى أن الدوافع الكامنة وراء عمليات الهدم كانت متعددة، وتتضمن أجندة اقتصادية نيوليبرالية، وكذلك أجندة سياسية.

بينما تحدثت عمليات التدمير والهدم بشكل غير قانوني على أرض الواقع، كانت الحكومة السورية تُعيد هيكلة نظام التخطيط الحضري والإطار التشريعي في البلاد. فمن ناحية، صدرت قوانين وإجراءات لتشجيع الاستثمارات العقارية. ومن ناحية أخرى، تسارعت وتيرة السياسات والدراسات والتشريعات المتعلقة بالمناطق العشوائية، وجرى تعزيزها. وصدر المرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢ الخاص بمخالفات البناء، الذي ينص على تدابير صارمة لحظر البناء بصورة عشوائية، وتُزال بموجبه الأبنية المخالفة، وتُفرض غرامات مالية صارمة وعقوبات بالسجن على كل من تثبتت مسؤوليته عن المخالفة (البرلمان السوري، ٢٠١٢، الفقرة أ). وفي الوقت نفسه، خصصت الميزانية الوطنية لعام ٢٠١٢ عشرة مليارات ليرة سورية لتنفيذ السياسة الوطنية لتحسين وإعادة تأهيل المناطق العشوائية، التي وضعت في عام ٢٠٠٩ (كلير، ٢٠١٤). ثم صدر المرسوم التشريعي رقم ٦٦ لعام ٢٠١٣، الذي وفر الأسس القانونية لتطوير منطقتين تنظيميتين واقعتين ضمن المصوّر العام لمدينة دمشق، لتطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي، بما في ذلك مشروع «ماروتا سيتي» المثير للجدل والذي كان موضع نقاش كبير (البرلمان السوري، ٢٠١٣ الفقرة ب). في حين يتجاوز نطاق المرسوم التشريعي رقم ٦٦ إلى ما هو أبعد من المنطقتين الذي صدر بشأنهما، إذ إنه مهد الطريق أمام اختبار نهج جديد لإعادة الإعمار، والذي يخشى الكثيرون أنه يضع المخطط الأساسي لإعادة إعمار سوريا في المستقبل، وسيُعيد تشكيل مجريات النقاش حول التخطيط الحضري في المناطق الرسمية والعشوائية على السواء في السنوات القادمة.

عطل اندلاع الاحتجاجات في العام ٢٠١١ عمليات التعاون الدولي القائمة مع الحكومة السورية للتنظيم الحضري. وعلى الرغم من ذلك، واصلت الفرق المحلية عملها في المشروعات القائمة، لا سيما تلك الخاصة بتطوير المناطق العشوائية التي استخدمتها السلطات لتعزيز سردية الإصلاح على أمل احتواء الاضطراب السياسي. وفي الشهور الأولى من العام ٢٠١١، تزايد التركيز على البعد الاجتماعي للتنمية العمرانية وتمت متابعة الدراسات والمشروعات التجريبية لتحديث وتقنين المساكن العشوائية باهتمام كبير. وبالتوازي مع نهج «التحديث»، ظلت سياسة «التجديد» من خلال الهدم وإعادة البناء في مناطق عشوائية معينة مطروحة للنقاش، وجرت متابعة ودعم المشاريع الاستثمارية التي يقودها مستثمري القطاع الخاص، الذين استغلّتهم السلطات لتعزيز خطاب موازي عن الوضع الطبيعي للبلاد (كلير، ٢٠١٤).

أما على أرض الواقع، تزايد البناء العشوائي في المناطق الرسمية وغير الرسمية في المدن السورية الكبرى، وعضت السلطات في البداية الطرف عن ذلك نتيجة انشغالها بقمع المظاهرات الجارية وكذلك لتجنب حدوث مواجهات إضافية مع المجتمعات المحلية (انظر، على سبيل المثال، في دمشق: كلير، ٢٠١٤؛ وفي حمص: مجلس سوريا الديمقراطية وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ٢٠١٤).

مع زيادة حدة الصراع، تغير نهج الحكومة تجاه المناطق العشوائية تغيراً جذرياً. منذ عام ٢٠١٢، قامت الحكومة بإضفاء طابع عسكري على التخطيط العمراني واستخدمته كأداة للقمع، بل وحتى كوسيلة للحرب. فقد اعتبرت السلطات أن المناطق العشوائية في مختلف أنحاء سوريا أرضاً خصبة للمعارضة السياسية، نظراً إلى أن هذه المناطق الواقعة على الأطراف البعيدة من المدن احتضنت قطاعات كبيرة من السكان المحرومين والفقراء في سوريا. بيد أن السلطات لم تنظر إلى هذه المناطق باعتبارها بؤر محتملة لاندلاع الاحتجاجات فحسب، بل اعتبرتها لاحقاً مناطق انطلاق محتملة للأعمال العسكرية عندما تحولت الانتفاضة إلى صراع مسلح (انظر، على سبيل المثال، كيلكولين وروزنيل، ٢٠١٤؛ ويند وإبراهيم، ٢٠٢٠؛ كلير، ٢٠١٤). يمكن أن تُفسر هذه العلاقة السبب في أن تدمير البيئة العمرانية في سوريا يتداخل إلى حد كبير مع المناطق العشوائية بالقرب من المدن الرئيسية.

غير أن تدمير هذه المناطق العشوائية لم يكن مجرد نتيجة لأعمال القتال أو القصف. إذ إن حجم هذا التدمير وأنماطه وتوزيعه يُشير إلى أنه كان متعمداً. وبالإضافة إلى رغبة السلطات في القضاء على المجتمعات التي تقطنها المعارضة، استخدمت أعمال التدمير كوسيلة لتحرير المواقع الحضرية المركزية ذات الأهمية الاستراتيجية في المشاريع الاستثمارية المحتملة (فينيال، ٢٠١٤). واعتباراً من عام ٢٠١٣، كان هناك توجه يؤيد إزالة المناطق العشوائية من المناطق المركزية مرة أخرى باعتبارها استراتيجية استهدفت المناطق التي كانت محددة كأهداف عسكرية (كلير، ٢٠١٤). في حين يُشير هذا التداخل إلى أن تدمير المناطق العشوائية الرئيسية المستهدفة كان وسيلة للسيطرة على الأراضي، فضلاً عن تمهيد الطريق أمام المشاريع الاستثمارية المحتملة في المستقبل. علاوة على الدمار الذي أحدثته المعارك من جراء القصف المدفعي والجوي العشوائي والمتعمد، بدأت السلطات في هدم آلاف المباني السكنية بالمتفجرات والجرافات. وفي الفترة ما بين عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣،

## السنوات الأخيرة (٢٠١٥-٢٠٢١): نموذج مشروع «ماروتا سيتي»؟

الشركات ومن مزايا امتلاك الأصول العامة (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٥ الفقرة أ). وكانت أول شركة مساهمة خاصة تأسست بموجب المرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠١٥ هي شركة دمشق الشام القابضة، التي تأسست عام ٢٠١٦ بهدف إدارة تطوير مشروع ماروتا سيتي. ومنذ عام ٢٠١٧، وقّعت دمشق الشام القابضة عدة عقود بمئات الملايين من الدولارات مع رجال أعمال مقربين من النظام تستثمر شركاتهم في ماروتا سيتي مقابل الحصول على أراضٍ في المشروع. ولم تُخصّص أي من هذه العقود لبناء مساكن بديلة أو لدعم السكان الأصليين المعانين. بل، وعلى النقيض من ذلك، حُصّصت العقود للاستثمارات السكنية والتجارية الفاخرة التي يمتلك فيها رجال الأعمال حصصًا أكبر من تلك الخاصة بشركة دمشق الشام القابضة، ما منح رجال الأعمال هؤلاء مزيدًا من السلطة للإشراف على تنفيذ المشاريع الاستثمارية. وبذلك، يمكن القول إن المرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠١٥ وفر إطارًا رسميًا لمنح العقود الخاصة بتنمية المناطق العشوائية للرأسماليين المحاسيب، ولتخصيص حصصًا لهم في المنطقة الخاضعة للتطوير، وذلك على حساب حقوق السكان الأصليين. وهذا ما حدث عند تطوير ماروتا سيتي.

وفي الوقت الذي مُنحت فيه العقود للمستثمرين في ماروتا سيتي وتباطأت الأعمال على أرض الواقع، كانت الحكومة السورية تعد قانونها المثير للجدل رقم ١٠ والذي تم إقراره في نهاية المطاف في عام ٢٠١٨ (وتم تعديل بعض أحكامه بشكل طفيف في القانون رقم ٤٢ لعام ٢٠١٨). ويصمّم القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ نهج المرسوم رقم ٦٦ ويطبّقه خارج نطاق منطقتيه العشوائيتين الأصليتين للسماح للسلطات بتحديد للمناطق التي سيعاد تطويرها ضمن المخططات التنظيمية العامة للوحدات الإدارية المحلية، وذلك من خلال أحكام مماثلة لتلك المنصوص عليها في المرسوم رقم ٦٦ (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٨). وقد حدّدت الحكومة أسس القانون رقم ١٠ من خلال إصدار القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥، والذي نص على تنفيذ المخططات التنظيمية المعتمدة إما من خلال تقسيم الأرض من قبل ملاك الأراضي أو من خلال تنظيم التقسيم من قبل السلطات المحلية، وتتولى السلطات مهمة التنظيم في حالات الكوارث والحروب وغيرها، وفق ما نص عليه القانون (المادة ٥ من القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥). وفي حالة وجود مناطق مخالفت بناء جماعية ضمن حدود المخططات التنظيمية المصدقة، يمكن للسلطات إخضاع هذه المناطق لأحكام القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ أو اختيار تطويرها بموجب قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ أو مصادرة ممتلكاتها بموجب قانون الاستملاك رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣، على النحو الذي يروونه مناسبًا. وعليه، يقتصر حق السكان المخالفين على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يحق لهم سوى ذلك. وفي حالة وجود فائض في المساكن العامة لدى السلطات المحلية، ستُعطى الأولوية لسكان العشوائيات للحصول على مساكن بديلة (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٥ الفقرة ب).

للمضي قُدّمًا في عملية إعادة الإعمار، طوّرت الحكومة مجموعة أدوات تشريعية وتنظيمية تسمح لها بتسريع جهود التخطيط لإعادة إعمار المناطق المُستردّة والمتضررة من النزاعات، بما في ذلك المناطق العشوائية، إما من خلال نهج يعتمد على (١) القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥، والقانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨، والرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠١٥، التي تسمح فعليًا للسلطات المحلية بإدارة مناطق التطوير من خلال شركاتها المساهمة المشتركة التي يُشرف المساهمين والمستثمرين فيها على عمليات التطوير، أو من خلال (٢) قانون التطوير والاستثمار العقاري القديم رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ والذي يخوّل لمطوري العقارات تطوير مناطق معينة.

ومن حيث المبدأ، وعند تطبيق القانون رقم ١٠ أو القانون رقم ٢٣، لا يحق لمن لديهم حق الملكية غير الرسمية حيازة شيء سوى أنقاض أبنيتهم، وفي حالة تطبيق القانون رقم ١٠، لن يحق لهم الحصول على بدل إيجار لمدة عامين. ويتم تعويض من يتمتعون بحقوق الملكية الرسمية من خلال حصص التطوير التي يتم تحديدها بناءً على قيمة

مع التقدم العسكري الذي أحرزته الحكومة في السنوات الأخيرة، تصاعدت عمليات التدمير والهدم، وخاصة بعد استعادة السيطرة على حلب عام ٢٠١٦. وشهد الإطار التشريعي للتخطيط الحضري مزيداً من التغييرات، وبدأ تنفيذ المشروع التجريبي للمرسوم التشريعي رقم ٦٦ في ماروتا سيتي، بينما تفاقمت الجهود التخطيطية الرامية إلى إعادة بناء مناطق أخرى. والواقع أن السياق الذي ينطوي على تحديات تتعلق بمسائل الإسكان والأراضي والممتلكات في سوريا، والتي سبقت اندلاع الصراع، أصبح يتسم على نحو أكبر بطابع سياسي من قبَل السلطات، وإلى حد كبير، استُخدم كسلاح ضد مجتمعات محددة طوال فترة الصراع، الأمر الذي جعل جهود التخطيط، وخاصة في المناطق العشوائية التي تشهد بالفعل نزاع على حقوق الملكية، تُشكل المزيد من التحديات.

فقد صار التقدم المُحرز في تنفيذ المشروع التجريبي الأول بموجب المرسوم التشريعي رقم ٦٦، ماروتا سيتي، أمر بالغ الأهمية لوضع إطار المناقشة حول نهج الحكومة في التعامل مع المناطق العشوائية في السنوات الأخيرة. ويتمثل أحد أوجه القصور الرئيسية في المرسوم التشريعي رقم ٦٦، في أنه بينما يتصدى للمناطق العشوائية، يستهدف أساساً الأشخاص الذين لديهم حقوق ملكية رسمية. إذ ينص المرسوم التشريعي رقم ٦٦ على مصادرة الممتلكات والتعويض عن ذلك من خلال منح حصص في مشاريع التنمية الجديدة، إلا أن أولئك الذين لديهم صكوك ملكية رسمية فقط، هم من يمكنهم الحصول على حصص تعويضية. ويمكن للمقيمين أن يقدموا دليلاً على أنهم يملكون عقارات غير مسجلة. غير أن ذلك لا يعطيهم الحق إلا في الحصول على ركام عقاراتهم المهدمة وبدل الإيجار لمدة سنتين. ويمكن في بعض الحالات إعطائهم الأولوية للحصول على مسكن بديل في حالة وجود فائض لدى السلطات المحلية.

يتم تطوير مشروع ماروتا سيتي على أرض منطقة عشوائية كانت تعرف في السابق بحي «بساتين الرازي». وفي إطار هذا التطوير، أخذت السلطات المنطقة من جميع السكان، ودمرت ممتلكاتهم بين عامي ٢٠١٥ و٢٠١٧. وقد أعقبت عملية الإخلاء والهدم عملية طويلة ومعقدة، وتمييزية إلى حد كبير، لتسجيل حقوق الملكية وتقييم الممتلكات، مما أضر بأغلبية السكان سواء الذين يتمتعون بحقوق رسمية أو غير رسمية، فضلاً عن أولئك الذين شردوا قسراً أو اختفوا من المنطقة. ولم يحصل حتى الآن المرشدين المستحقين الذين تم إجلائهم على تعويضات في شكل مساكن بديلة. أما بدل الإيجار الذي يقدر بنحو ٥٪ من قيمة الممتلكات المهدمة، فكان عديم القيمة في أسواق الإيجار المبالغ فيها في دمشق. وقد ترك هذا الوضع غير الآمن لسكان المنطقة - وخاصة أولئك الذين لا يتمتعون بحقوق ملكية رسمية، دون خيار سوى البحث مجدداً عن مأوى في مناطق عشوائية أخرى (أبو زين الدين وفاكاهاني، ٢٠٢٠). بعد مرور ثلاث سنوات على صدور المرسوم التشريعي رقم ٦٦، أصدرت الحكومة السورية المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠١٥، والذي يجيز للمجالس المحلية إنشاء شركات قابضة مساهمة خاصة للقيام بالأعمال نيابة عنها، وتشمل تلك الأعمال إدارة أصول المجالس المحلية وممتلكاتها. وتُعفى الأصول التي تديرها الشركات القابضة وأي من الشركات التابعة لها من الضرائب والرسوم. ويعني هذا الإعفاء أن هذه الشركات القابضة لها حق الانتفاع من مزايا العمل بموجب قانون

عقارات المقيمين الأصلية بعد خصم السلطات المحلية نسبة من الأرض للمنفعة العامة (حوالي ٢٠٪ بموجب القانون رقم ١٠ وما بين ٤٠٪ و ٥٠٪ بموجب القانون رقم ٢٣). ويمكن بعد ذلك تخصيص الأراضي التي تحتفظ عليها السلطات المحلية من أجل المنفعة العامة كاستثمارات لمطوري العقارات، على أن يتم ذلك من خلال توقيع عقود مع شركة قابضة تابعة للسلطة المحلية. ويجوز أيضاً لبعض من يتمتعون بحقوق الملكية الرسمية (بما في ذلك الملاك والمستأجرين) الحصول على سكن بديل وبديل إيجار سنوي عند تطبيق القانون رقم ١٠. وتجدر الإشارة إلى أن القانون رقم ٢٣ يعتبر بمثابة مرجعاً في المسائل غير الواردة في القانون رقم ١٠ (المادة ٢٩ من القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨). وعند تطبيق القانون رقم ١٥، يجوز للسلطات المحلية أن تصدر الأراضي بالطريقة الوارد ذكرها في قانون الاستملاك رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣، في مقابل ما تراه السلطات تعويضاً عادلاً، على أن تتفق مع المطور على تخصيص ٤٠٪ من قطع الأراضي السكنية التي ستبنى في المستقبل ليتم بيعها لملاك الأراضي الأصليين، كل حسب حصته الأصلية من الأرض. وبدلاً من ذلك، يمكن للسلطات المحلية ترك عملية التطوير لتتم إدارتها بالكامل في إطار اتفاق بين الشركة المطورة وملاك الأراضي الأصليين، والذين يمكنهم بدورهم الاتفاق على ما إذا كانت الشركة المطورة ستعوضهم نقدًا أم ستوفر لهم سكنًا بديلاً على الأرض التي ستخضع للتطوير أو في موقع خارجي.

ورغم اختلاف القوانين، لا يزال تأثيرها على حقوق الأشخاص المتضررين، لا سيما أولئك الذين يعيشون في المناطق العشوائية، متسقاً. بل وتعكس هذه القوانين أيضاً حجم الخروقات التي تحدث في مشروع ماروتا سيتي.

وتجدر الإشارة إلى أن الجهل بإشكاليات ملكية السكن والأرض؛ والإجراءات المعقدة وغير الملائمة المطلوبة لرفع دعاوى خاصة بالملكية؛ والتعويضات غير العادلة وغير متناسبة مع القيمة الفعلية للممتلكات المصادرة، وتنفيذ عمليات الإخلاء والهدم قبل منح التعويض أو حتى توفير سكن بديل؛ ووضع الشروط التي تصب في صالح المستثمرين المحاسيب دوناً عن المقيمين الأصليين، كلها سيناريوهات من المرجح تكررها خلال معظم التطويرات العقارية، بغض النظر عن الأطر التشريعية التي تحكم حدوث هذه السيناريوهات. وعند تحديد المناطق التي سيُعاد بناؤها أولاً ووفقاً للقوانين والنماذج التي لا تبدو متسقة بالضرورة، قد يكون استكشاف الأنماط التي تحدث على أرض الواقع مفيداً في توضيح الخطوط العريضة للنهج الذي تتبعه الحكومة تجاه العشوائية حتى الآن.

## جهود التخطيط وإعادة الإعمار الحالية

في عام ٢٠١٦، أعلنت رئاسة مجلس الوزراء أن أولويتها فيما يتعلق بمرحلة إعادة الإعمار هي النهوض بالمناطق المتضررة من الأعمال «الإرهابية» وتوفير بيئة حضرية مناسبة (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٦). وفيما يتعلق بالمناطق العشوائية، أوضح المجلس أنه يبذل جهودًا مضنية في كافة المحافظات لمعالجة الوضع هناك. وبحلول وقت هذا الإعلان الصادر عن المجلس، أُصدر أكثر من ٣٥ مخططًا رئيسيًا تنظيميًا استهدفت بشكل أساسي مدنًا في محافظات دمشق وحلب وحمص وحماة واللاذقية وطرطوس. واليوم، تنامي عدد المناطق المرصودة للتخطيط العمراني وإعادة الإعمار في كافة المدن الخاضعة لسيطرة الحكومة وفي المناطق المُستردّة، بما في ذلك المناطق العشوائية. وجرى العمل على إصدار وتنفيذ مخططات رئيسية تنظيمية للعديد من تلك المناطق.

ومن أجل فهم كيفية تطبيق نهج الحكومة الخاص بالتخطيط العمراني وإعادة الإعمار في المناطق العشوائية حتى الآن، سنقدم فيما يلي لمحة موجزة عن سير الأعمال في أربع مدن رئيسية مزقتها الحرب بعد استعادة الحكومة للأجزاء التي كان يسيطر عليها المتمردون. وهذه المدن هي دمشق وضواحيها، وحلب، وحمص، وحماة. وفي الأقسام الفرعية التالية، سيكشف البحث المزيد من التفاصيل من خلال دراستي حالة لمدينتي حلب ودمشق على أمل استخلاص بعض النتائج والاستنتاجات الأولية.

## دمشق وضواحيها

ويعتبر مخيم اليرموك منطقة مهمة أخرى تضم مساكن عشوائية، رُصدت لإعادة الإعمار بموجب القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ بعد الانتهاء من المخطط التنظيمي الرئيسي لها، وفقاً للمرسوم رقم ٥ لعام ١٩٨٢ في عام ٢٠٢٠ (EIP، ٢٠٢١).

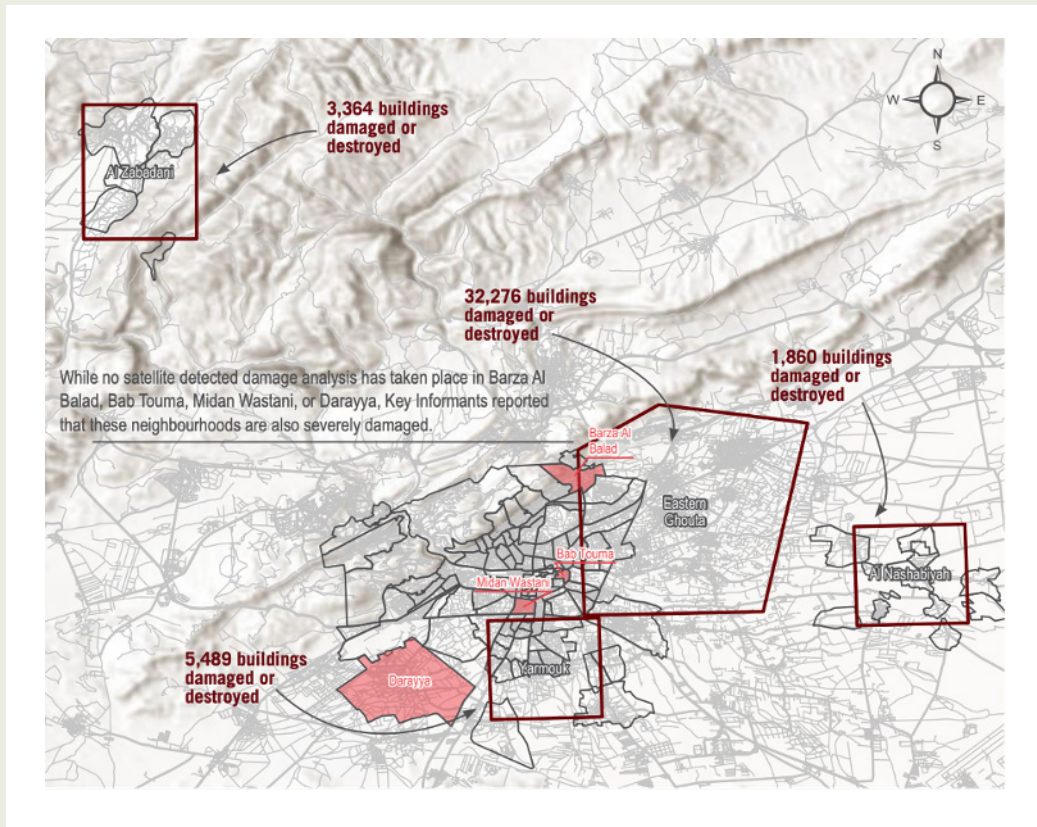
ومن المناطق الأخرى التي أُقيمت بها مساكن عشوائية ويجري تطوير مخططاتها التنظيمية الرئيسية: جوبر وبرزة وداريا. ومن المتوقع أن تصدر خلال السنوات القليلة المقبلة مخططات لإعادة إعمار مناطق في التضامن، والزاهرة، ونهر عيشة، والقاسيون، وركن الدين، والمهاجرين، والمعرية، ودويلة، والطبالة والمزة ٨٦، ودُمر، والمعضمية (أخبار سوريا، ٢٠١٩). وقد أعلنت محافظة ريف دمشق في أيار/ مايو ٢٠٢١ الموافقة على ٢٤ مخططاً رئيسياً، وتُجرى مناقشات حول ٢٤ مخططاً آخرًا مع اللجنة الإقليمية، التي تعمل على قدم وساق لتلبية الاحتياجات الملحة لعملية إعادة الإعمار (الثورة، ٢٠٢١).

وفي الواقع، كانت جميع المناطق التي مُنحت مخططاتها التنظيمية الرئيسية الأولوية وجرى إعلان عنها (بما في ذلك القابون واليرموك)، أو تلك التي لا تزال مخططاتها الرئيسية قيد التطوير (مثل جبر وبرزة وداريا)، معارضة عانت من الدمار الشديد والتهجير القسري.

ي دمشق وضواحيها، حُصّصت مناطق متعددة لإعادة الإعمار. وبالإضافة إلى ماروتا سيتي التي يجري تطويرها حالياً في موقع منطقة بساتين الرازي العشوائية بمنطقتي المزة وكفر سوسة، يجري العمل على تطوير ما تُعرف باسم باسيليا سيتي، المنصوص على تطويرها أيضاً في المرسوم رقم ٦٦ والتي سُنشيد على أرض تقع في جنوب الطريق الدائري الجنوبي لدمشق، مُتضمنةً مناطق تُعد جزءاً من مناطق المزة وكفر سوسة وداريا والقُدم والقنوات بساتين، والتي تضم جميعها مساكن عشوائية (البرلمان السوري، ٢٠١٢ ب).

وإلى جانب المنطقتين المحددتين في المرسوم رقم ٦٦، حُصّصت عدة أحياء أخرى لإعادة الإعمار في دمشق وضواحيها، ومعظمها مناطق مأهولة بالمساكن العشوائية. ومن بين أبرز المناطق التي صدرت بشأنها مخططات تنظيمية هيكلية «منطقة القابون»، التي حُصّصت في الأصل لإعادة الإعمار بموجب القانون رقم ١٠. وفي عام ٢٠١٩، جرى الإعلان عن وضع المخطط التنظيمي العام لتطوير المناطق الصناعية في القابون بموجب القانون رقم ١٠، فيما جرى وضع اللمسات الأخيرة على المخطط الرئيسي للأجزاء السكنية، الرسمية منها وغير الرسمية، وفقاً للمرسوم رقم ٥ لعام ١٩٨٢، ولم يُعلن عن هذا المخطط إلا في عام ٢٠٢٠ ليجري تطويره وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ (EIP، ٢٠٢٠).

صورة تُظهر حجم الدمار في مواقع متعددة في دمشق وضواحيها (منظمة ريتش ومعهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث، ٢٠١٩)

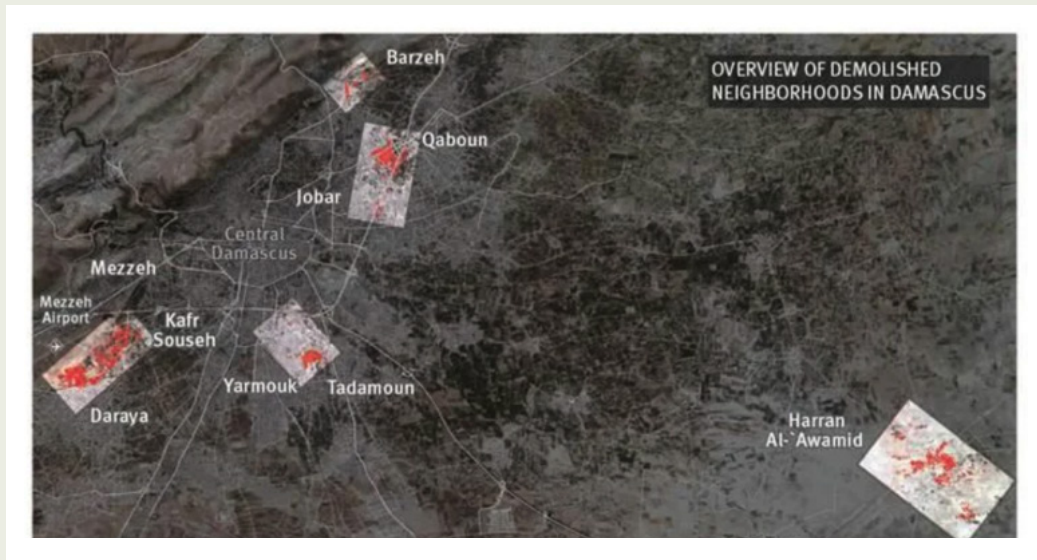




وتعرّضت بعضها لعمليات هدم غير قانونية بعد المعركة بين عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣، وما لاحقًا منذ عام ٢٠١٨، وحُرم سكان تلك المناطق من العودة إلى حيث كانوا يعيشون. تراوحت الأعمال غير الرسمية (العشوائية) في هذه المناطق ما بين من المباني المشيدة بشكل غير قانوني على أراض زراعية مملوكة ملكية خاصة إلى التعداد على الأراضي الخاصة أو المصادرة أو المملوكة ملكية عامة. وكانت العديد من هذه المناطق موضع دراسات سابقة ورُسمت لها خطط تنمية لم تُبصر النور قط. بما في ذلك تنفيذ «البرنامج الوطني للارتقاء وإعادة تأهيل مناطق السكن العشوائي» المُعلن عنه في عام ٢٠٠٩، وكذلك الدراسات التفصيلية الصادرة في عام ٢٠٠٧ من قبل السلطات المحلية والتي علّقت في عام ٢٠٠٩ من أجل إعادة النظر فيها في ضوء دراسات المخطط التنظيمي لدمشق والمخطط الإقليمي لريف دمشق، اللذان كانا قيد التطوير آنذاك (كليبر، ٢٠١٤).

وعدا عن المضي قدمًا في تطوير ماروتا سيتي، لم يحدث أي تقدم يُذكر في إعادة إعمار مناطق أخرى في دمشق وضواحيها. وفيما يتعلق بالمناطق التي أُعلن بالفعل عن تنفيذ المخططات الرئيسية ذات الصلة بإعادة إعمارها (عادةً بموجب المرسوم رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢، والقانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨، والقانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥)، تسببت تلك المخططات في حدوث إشكالية كبيرة. فقد أثارت المخططات التنظيمية، بالأخص تلك المتعلقة بالمناطق الصناعية للقابون ومخيم اليرموك، حنق السكان المتضررين الذين يخشون أن تحرمهم المخططات من ممتلكاتهم بطريقة غير قانونية وغير عادلة وأن تعرقل عودتهم إلى مناطقهم.

المناطق التي هُدمت في دمشق بين عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣ (هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٤)



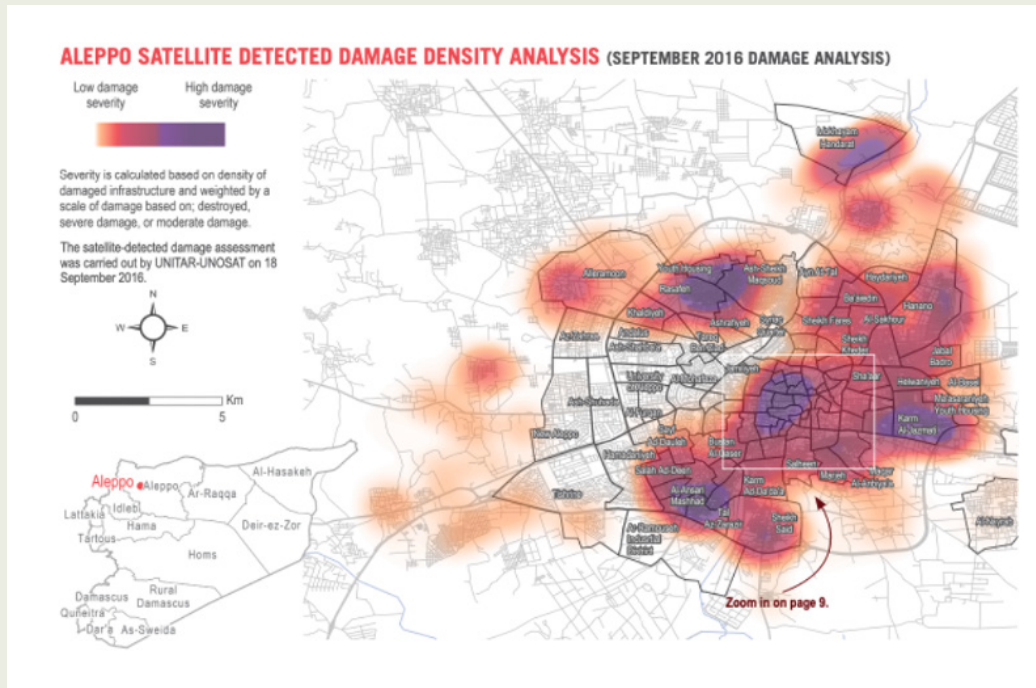
## حلب

وعليه، احتل مطورون غير رسميين هذه الأراضي وقام بعضهم بتقسيمها وبيعها، فيما قام آخرون ببناء كتل عمرانية شاهقة عليها وبيعها فيما بعد للمجتمعات الفقيرة (شِبلي، وبريتزكات، وويكلي، وآخرون، ٢٠٠٩). وفي الواقع، أعطيت الأولوية لتطوير هاتين المنطقتين العشوائيتين في عام ٢٠١٠ باعتبارهما مناطق مناسبة للاستثمار العقاري، وفقًا للقانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨. وكانت هاتان المنطقتان من بين تسع مناطق عشوائية وتوسعية أخرى حُصصت للتطوير في حلب (عكس السير، ٢٠١٠؛ أيام سورية، ٢٠١٠). وفي عام ٢٠١١، أعلن عن الحيدرية كمشروع تجريبي (إلى جانب المناطق العشوائية في قاسيون في دمشق) لتنفيذ البرنامج الوطني للارتقاء وإعادة تأهيل مناطق السكن العشوائي المعلن عنه في عام ٢٠٠٩ (الثورة، ٢٠١١). ومع ذلك، لم يُنجز أي عمل فعلي لتطوير المنطقتين قبل عام ٢٠١١. وفي خضم النزاع، تعرضت المنطقتان لقصف مكثف وشهدتا مستويات مختلفة من الدمار، وتعرّضتا أيضًا لعمليات هدم غير قانونية بعد استعادة الحكومة السيطرة على المنطقة. واليوم، تجري وتيرة العمل على قدم وساق في الحيدرية، وبدرجة أقل في تل الزرازير.

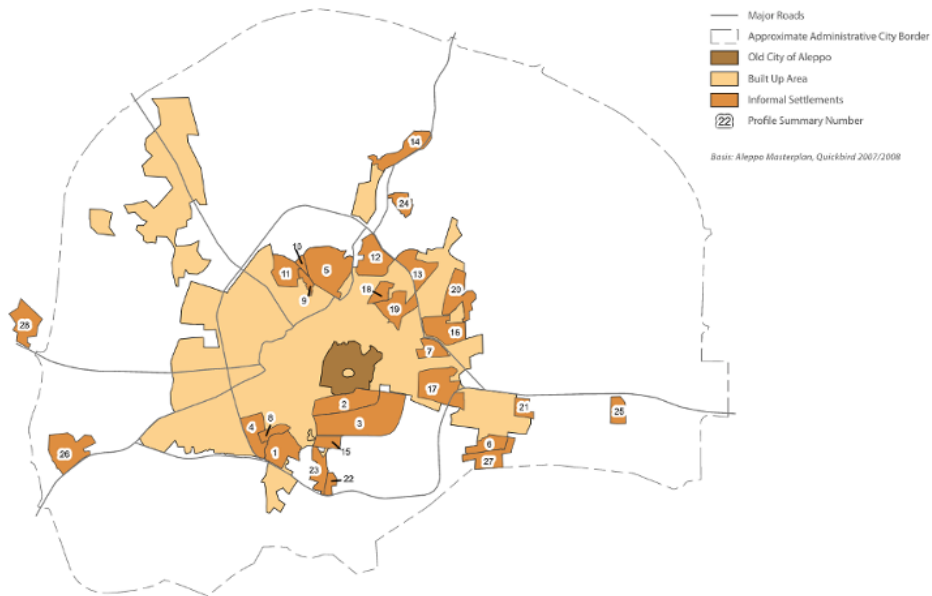
منحت خطة الاستجابة الطارئة لإعادة الإعمار في مدينة حلب، والتي جرى تبنيها في كانون الثاني/يناير ٢٠١٧، الأولوية لتطوير منطقتين عشوائيتين (الحيدرية وتل الزرازير) إلى جانب أربع مناطق رسمية (تشمل أحياء مساكن هنانو، وقاضي عسكر، وسيف الدولة، والزبدية، والكلاسة، وبستان القصر) وصفتها السلطات بأنها الأقل تضررًا والأكثر اكتظاظًا بالسكان. وأدرجت ثلاث مناطق صناعية (العرقوب والكلاسة والراموسة)، وعدد قليل من البنايات والمرافق العامة الأخرى، إضافة إلى عناصر مؤسسية أخرى. وجرى تحديد مناطق رسمية وعشوائية (غير رسمية) أخرى في المدينة لإخضاعها للتطوير، غير أن هذه المناطق لم يكن لها الأولوية في خطة إعادة الإعمار. وتضمنت الخطة توسعة المناطق العشوائية وتطويرها بموجب القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ والقانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ (عباسة، ٢٠٢٠).

وتخضع المنطقتان العشوائيتان، الحيدرية وتل الزرازير، راهبًا لإعادة الإعمار بوصفها مشروعات استثمار عقاري وفقًا للقانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨. وكانت المنطقتان في الأصل أراض مملوكة ملكية خاصة سبق وصادرتها الحكومة منذ فترة طويلة بالكامل (كما في الحيدرية) أو جزئيًا (كما في تل الزرازير) من أجل تدشين مشاريع تنموية لم تُبصر النور قط.

حجم الضرر في مدينة حلب (منظمة ريتش ومعهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث، ٢٠١٩)



العشوائيات في مدينة حلب (شيبلي، بريتكات، ويكلي، وآخرون ٢٠٠٩)



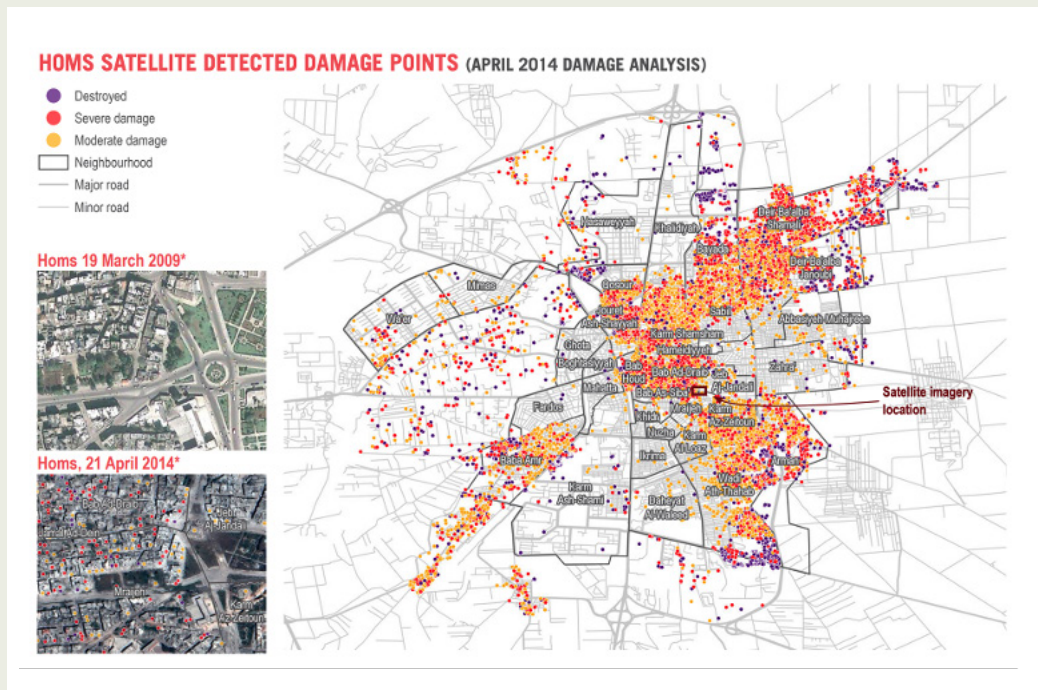
- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| 1. TAL AL ZARAZEIR                    | 15. HARET AL SHAHHADIN |
| 2. AL AHIAA AL JANOUBEYEH             | 16. JABAL BADRO        |
| 3. AL AHIAA AL JANOUBEYEH (EXTENSION) | 17. KARM AL JAZMATI    |
| 4. ANSARI GHARBI                      | 18. SHEIKH FARES       |
| 5. SHEIKH MAQSOUUD                    | 19. SHEIKH KHODR       |
| 6. AL NEIRAB CAMP                     | 20. SHEIKH NAJJAR      |
| 7. AL MAASARANYEH                     | 21. AL MALKEYEH        |
| 8. ANSARI VILLAGE                     | 22. SHEIKH SEIED EAST  |
| 9. ASHRAFEYEH 1                       | 23. SHEIKH SEIED WEST  |
| 10. ASHRAFEYEH 2                      | 24. AWEJA              |
| 11. ASHRAFEYEH BENI-ZEID              | 25. DWERENEH           |
| 12. EIN AL TAL                        | 26. KHAN AL-ASSAL      |
| 13. HAIDAREYEH                        | 27. AL NEIRAB VILLAGE  |
| 14. HANDERAT (CAMP)                   | 28. KAFAR DAEL         |

## مدينة حمص

تعد الأحياء المجاورة لحي بابا عمرو وجوبر والسلطانية في مدينة حمص المناطق العشوائية الوحيدة التي حُددت لإعادة الإعمار حتى الآن. وقد اعتمد مجلس مدينة حمص المخطط التنظيمي لإعادة إعمار هذه المناطق عام ٢٠١٥ وفقاً لأحكام المرسوم رقم ٥ لعام ١٩٨٢ (الوكالة العربية السورية للأبناء «سانا»، ٢٠١٥). في عام ٢٠١٩، أكد محافظ حمص أنه سيتم إعادة إعمار الأحياء الثلاثة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٩). وبالتوازي مع ذلك، جرى تعديل المخطط التنظيمي العام لمدينة حمص عام ٢٠١٨ لإدراج تعديلات في مخططات ولوائح البناء الخاصة بثلاثة أحياء رسمية: القصير وجورة الشياح والقراييص. ويُجرى حالياً دراسة المخططات التنظيمية لمناطق أخرى مثل كرم شمشم والخالدية وسيُجرى ربطها بالمخطط التنظيمي العام لمدينة حمص (رئاسة مجلس الوزراء في سوريا، ٢٠١٩).

تتضمن المناطق العشوائية التي مُنحت أولوية إعادة الإعمار في حمص مساكن بُنيت بشكل غير قانوني على أراضي زراعية تابعة للقطاع الخاص (مركز البحوث الحضرية، سميم العيطة، ٢٠٢٠). حتى الآن، لم يُحرز أي تقدم على أرض الواقع في تطويرها، باستثناء تأسيس شركة حمص القابضة عام ٢٠١٧ وفقاً للمرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠١٥، والتي أوكلت إليها مهمة إدارة تطوير هذه المناطق العشوائية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ (نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠١٧). في المناطق غير العشوائية من

مستوى الدمار في مدينة حمص (منظمة ريتش ومعهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث، ٢٠١٩)

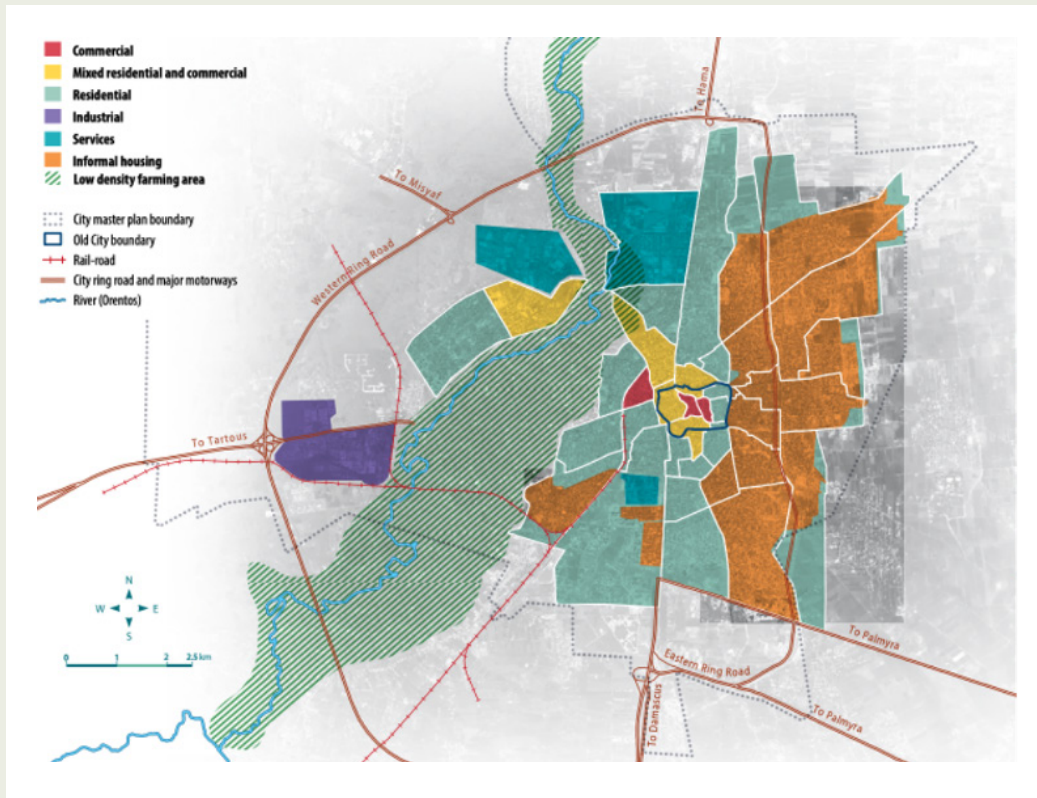


المدينة، تنص التعديلات المدخلة على المخطط التنفيذي على حقوق تطوير وبناء إضافية (الطوابق المضافة والاستخدام التجاري للأراضي) والتي طالبت بها السلطات باعتبارها وسيلة لمنح مالكي العقارات قيمة اقتصادية أفضل لتكون بمثابة تعويض عن تدمير ممتلكاتهم. إلا أن مالكي العقارات سيتحملون المسؤولية كاملة عن أي عملية إعادة إعمار يتم إجراؤها لتنفيذ التعديلات. علاوة على أنه لا يمكن لمن يرغبون في إصلاح مبانيهم المتضررة فقط الاستفادة من التعديلات المدخلة على المخطط التنفيذي، وسيستعين عليهم أيضاً بحمل نفقات الإصلاح بأنفسهم.

في الواقع، كانت جميع المناطق، العشوائية وغير العشوائية، المستهدفة للإعمار والتطوير في مدينة حمص حتى الآن معاقل للمعارضة في السنوات الأولى من الانتفاضة. واجهت جميع هذه المناطق أعمال عنف شديدة، وفي نهاية المطاف، اضطلعت الحكومة بإخلائها من السكان في موجات متعددة من الإخلاء بين عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٤ (منظمة باكس، ٢٠١٧). تعرضت المناطق العشوائية لأشد مستويات الضرر في المدينة، بالإضافة إلى أحياء وسط المدينة. بينما لحق بالمناطق غير العشوائية التي يُجرى النظر في إعادة إعمارها أضراراً جزئية، إلا أن الأجزاء المتضررة منها قد تأثرت أيضاً تأثيراً كبيراً.

في عام ٢٠١٦، أعلن مجلس مدينة حماة أنه يجري العمل على معالجة الوضع في جميع المناطق العشوائية في المدينة، سواء عن طريق مشاريع التطوير العقاري بموجب القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ أو بموجب

التكوين الحضري لمدينة حمص (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ٢٠١٤)

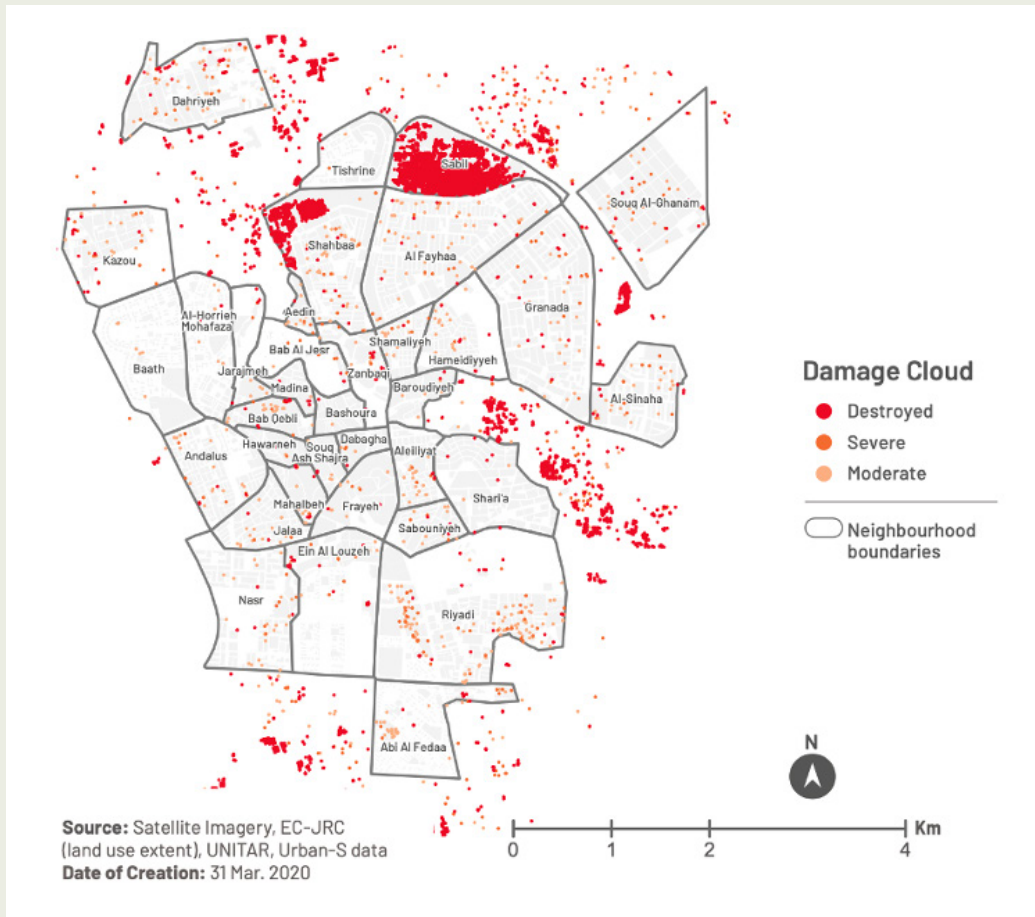


## مدينة حماة

تشريعات أخرى عند تطوير المخطط التنفيذي العام للمدينة (مجلس مدينة حماة، ٢٠١٦). ذكرت الهيئة المنشأة بموجب أحكام القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ لإدارة مشاريع الاستثمار العقاري في سوريا، الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، في أحدث تقرير لها عام ٢٠١٨ أن أربع مناطق رئيسية في مدينة حماة اختيرت للتطوير والاستثمار العقاري بموجب القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨، وجميعها مناطق عشوائية وهي: وادي الجوز والمشاع الجنوبي ومشاع النقارنة والزنبقي. وورد في التقرير أيضاً أن الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري تساهم في مناقشة وضع المخطط التنفيذي للمدينة لتحديد مزيد من المناطق العشوائية لمشاريع الاستثمار العقاري (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٢٠١٨).

وعلى الرغم من ضم المناطق التي شهدت أحداث تمرد وعصيان طوال فترة الصراع، تعرضت مدينة حماة لحد أدنى من الأضرار مقارنة بالمدن الأخرى. وكانت مستويات الضرر الشديدة الوحيدة التي اكتُشفت في مناطق سكنية في المنطقتين العشوائيتين اللتين دمرتهما الحكومة كلياً بين عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣، وكلتاهما كانتا مرتبطتين بالمعارضة. كان وادي الجوز أحد هاتين المنطقتين، وأعلنت الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري عام ٢٠١٩ عن وادي الجوز بمثابة أول مشروع تنموي في

مستوى الدمار في مدينة حماة (بوابة شبكة التحليل الحضري - سوريا، ٢٠٢٠)



المدينة، نظراً لقيمتها الاستثمارية المحتملة. وأعلنت كذلك أن العمل جارٍ مع مجلس المدينة للمضي قدماً في عملية التطوير والإعمار (الوكالة العربية السورية للأنباء «سانا»، ٢٠١٩). وتجدر الإشارة إلى أنه تم الإعلان عن المنطقة لجذب المستثمرين عدة مرات في الأعوام الماضية من أجل الشروع في تطويرها، لكن لم يتم إبداء أي اهتمام يُذكر (الوكالة العربية السورية للأنباء «سانا»، ٢٠١٨؛ الفداء، ٢٠١٩؛ الاقتصادي، ٢٠١٩).

وبغض النظر عن هذا، فإن الهدم هو النشاط الرئيسي الوحيد الذي يتم في مناطق عشوائية أخرى، بما في ذلك المناطق التي لم يتم اختيارها لمشروع التطوير والإعمار. تعرضت منطقة «مشاع النقارنة» لعمليات هدم مكثفة منذ عام ٢٠١٨، وهي منطقة عشوائية أخرى مُحدّدة للاستثمار العقاري. فالمنطقة التي كانت في الأصل أراضٍ زراعية وصارتها الحكومة قبل عقود من أجل مشروع التطوير والإعمار الذي لم يتحقق قط، لم يتم تطويرها بالمعنى الدقيق. عام ٢٠٠٨، أعلن مجلس مدينة حماة عن المخطط التنفيذي للمنطقة ومَنح تراخيص بناء لجمعيات الإسكان لبناء وحدات سكنية يمكن لملاك الأرض الأصليين

المناطق التي تعرضت للهدم في مدينة حماة بين عامي ٢٠١٣-٢٠١٤ (منظمة هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٤)



# دراسات حالة

ستنظر الورقة البحثية فيما يلي في تفاصيل دراستي حالة بخصوص المناطق العشوائية التي مُنحت الأولوية لإعادة الإعمار، إحداهما في دمشق والأخرى في حلب، من أجل التوصل لفهم أفضل لنهج السلطات السورية إزاء المناطق العشوائية في سياق إعادة الإعمار في البلاد.

## حي الحيدرية، حلب

يقع حي الحيدرية في الضواحي الشمالية الشرقية لمدينة حلب وكان عبارة عن منطقة عشوائية متوسطة الكثافة سُيِّدت على أرض مملوكة لمجلس مدينة حلب «في أعقاب موجات من عمليات المصادرة منذ سبعينيات القرن الماضي (فبراير، ٢٠٢٠، ١٩؛ ويكلي وعبد الوهاب، ٢٠١٠، ٤٤؛ الجماهير، ٢٠١٠). قُدِّر عدد سكانها عام ٢٠١٠ حوالي ٥٠,٠٠٠ نسمة (المعهد الأوروبي للسلام، ٢٠١٩). توجد ضمن المخطط التنظيمي العام لعام ٢٠٠٤ داخل الحدود الإدارية لمدينة حلب (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، دون تاريخ).

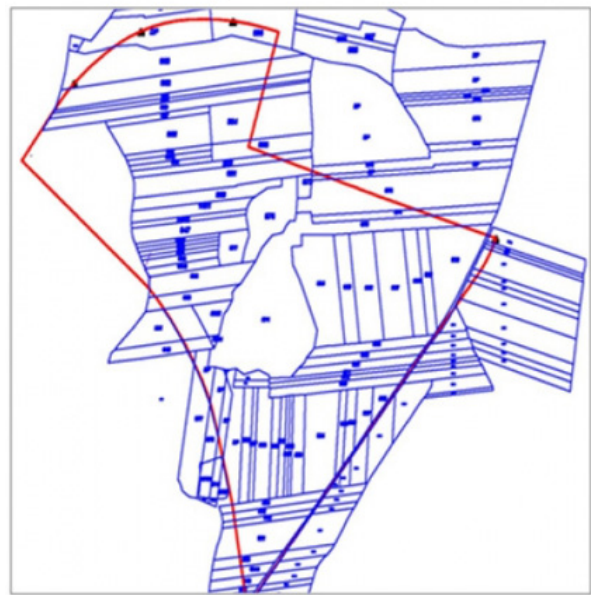


معلومات رئيسية عن المنطقة العقارية في الحيدرية  
(الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، دون تاريخ)

### المخطط الطبوغرافي



### المخطط العقاري





صورة جوية لحي الحيدرية تُظهر التغيرات التي طرأت بين كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٠ وأب/أغسطس ٢٠١٨ (جوجل إيرث)

كان حي الحيدرية نقطة ساخنة للاحتجاجات أثناء فترة الانتفاضة في حلب، والتي قمعتها قوات الأمن السورية بعنف (المعهد الأوروبي للسلام، ٢٠١٩). وعلى غرار الضواحي الأخرى في الأحياء الشرقية من حلب، سيطرت جماعات المعارضة المسلحة عليه بعد اندلاع الثورة المسلحة في منتصف عام ٢٠١٢. بين عامي ٢٠١٢ و٢٠١٦، تعرض لعمليات قصف جوي وهجمات عسكرية هو وغيره من مناطق المعارضة المسلحة في شرق حلب. وحُرم سكانه المدنيون من الاحتياجات الأساسية خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٦ عندما حاصر الجيش السوري وحلفاؤه شرق حلب. استعادت القوات الحكومية السيطرة على الجزء الشرقي من المدينة في كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٦، غير أن عشرات الآلاف من السكان سُردوا عنوة نحو إدلب في إطار اتفاق تم بين الأطراف المتحاربة. وعلى الرغم من المعارك العنيفة التي وقعت في حلب، تعرض حي الحيدرية لأضرار ضئيلة نسبياً تُقدَّر بأقل من ٢٠٪ وفقاً لبرنامج اليونوسات التابع لمعهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث (فيرير، ٢٠٢٠؛ ويكلي وعبد الوهاب، ٢٠١٠، ٤٤). ولا تتوفر سوى معلومات قليلة موثوقة عن هوية من بقي في الحي وما إذا كان السكان الجدد قد انتقلوا إليه في وقت لاحق.

استخدمت الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري صلاحياتها المخولة لها بموجب القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨، ووفقاً لقرار رئيس الوزراء رقم ٥٠٥٠ الصادر في تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٨، لتصنيف الحيدرية (التي تبلغ مساحتها ١١٨ هكتاراً) كمنطقة عشوائية غير رسمية يجب هدمها وإعادة بنائها لتصبح نموذجاً لإعادة الإعمار والتطوير العقاري والاستثمار في تشييد ٩٠٠٠ وحدة سكنية لتوفيرها لـ ٤٥٠٠٠ ساكن، وذلك بتكلفة تقديرية تبلغ ١١١,٨ مليار ليرة سورية (حوالي ١٦٠ مليون دولار اعتباراً من آب/أغسطس ٢٠١٨، حسب سعر الصرف الرسمي لمصرف سورية المركزي) (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، صفحة الفيسبوك، ١٦ تموز/يوليو ٢٠٢٠). ومنذ نهاية عام ٢٠١٦، أُخليت الحيدرية من سكانها المتبقين، وبادر مجلس مدينة حلب أعمال الهدم في شباط/فبراير ٢٠١٩. وبالتعاون مع مجلس المدينة والهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، استكملت «مؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية» الأشغال العامة.

معلومات أساسية ومسودة أولية للمخطط التنظيمي للحيدرية، بحسب الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٢٨ آب/أغسطس، ٢٠١٨).

**منطقة الحيدرية**

الجمهورية العربية السورية  
الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

**ذات أولوية**

الموقع:	شمال شرق مدينة حلب
محافظة:	حلب
المساحة:	١١٨ هكتاراً
الجهة الإدارية:	مجلس مدينة حلب
نوع المشروع:	سكني (منطقة سكن عشوائي)
الوحدات:	٩٠٠٠ وحدة
عدد السكان:	٤٥٠٠٠ نسمة
التكاليف التقديرية:	١١١,٨ / مليار ليرة (سعر صرف الحالية)

**منطقة الحيدرية في محافظة حلب**

الرؤية التخطيطية

المخطط التنظيمي

**منطقة الحيدرية في محافظة حلب**

الحيدرية / ١١٨ هكتاراً الكلي	وفق قرار رئيس الوزراء
نوع الإنشاء	المرحلة الأولى
مساحة المقدم المخصصة للأبنية السكنية والخضراء والكثافة	١١,٦
مساحة المقدم المخصصة للمساحات الخضراء الخاصة	٠,٢٤
مساحة الخضراء	٢
مساحات رياضية ورياضية وسينمائية	٢,٠٢
مساحات رياض أطفال	٣,٢٤
مساحات عامة	١,٢١
الحدائق والمساحات الخضراء	٣,٢٣
المرافق العامة	١,٢٢
المساحة الإجمالية للخضراء	١٨,٢٦

إعلان الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري للمطورين العقاريين المسجلين فيها عن رغبتها بطلب عروض أسعار (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، 17 تشرين الأول/أكتوبر، 2018).

السادة شركات التطوير العقاري المرخصة لدى الهيئة:  
تتقدم الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري لكم بأطلب الأُمُنِيَات وتود إعلامكم بصور إعلان مجلس مدينة حلب للتقدم لتنفيذ منطقة التطوير العقاري (الجديدة) وهي منطقة التطوير العقاري الأولى التي يتم الإعلان عنها في محافظة حلب وتشكل فرصة استثمارية واعدة ومجزية.  
نرغب على جميع شركات التطوير العقاري المرخصة دراسة هذا الإعلان وإمكانية التقدم لهذا المشروع باعتباره مشروعاً جدياً وهاماً من مشروعات التطوير العقاري في محافظة حلب:  
إعلان طلب عروض أسعار

بناء على قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15/ لعام 2008 وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 6023/ لعام 2012  
وقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 5050/ تاريخ 21/10/2010  
وكتاب الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري رقم 945/ص تاريخ 10/9/2018  
وكتاب الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري رقم 1045/ص تاريخ 7/10/2018  
يعلم مجلس مدينة حلب للسادة المطورين العقاريين عن رغبتنا بطلب عروض أسعار بطريقة الطرف المختوم وفق ما يلي:

موضوع طلب العروض: دراسة كامل منطقة (الجديدة) المحدثة بموجب قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 5050/ تاريخ 21/10/2018 وتنفيذ المرحلة الأولى منها على مساحة 28.8/ هكتار بطريقة التحاصص مع التطوير العقاري وفقاً لأحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15/ لعام 2008 وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 6023/ لعام 2012 ودفتر الشروط الحقوقية والمالية والفنية الخاصة وتنفيذ باقي الأجزاء لاحقاً.

ضمانة حسن التنفيذ الأولية: (2.5%) من القيمة التقديرية لتنفيذ المشروع كجزء من ضمانة حسن التنفيذ وتقدم بموجب شيك مصدق لصالح مجلس مدينة حلب أو تودع نقداً في الحساب المصرفي لمجلس مدينة حلب حصراً .

ضمانة حسن التنفيذ: (6%) من الكلفة التقديرية الإجمالية لتنفيذ المشروع الواردة في عرض المطور العقاري على ألا تقل عن الكلفة التقديرية للمشروع الواردة في قرار الإحداث. وتسدد قبل توقيع العقد مع الإدارة .

مدة التنفيذ: تحدد هذه المدة (3) سنة فقط ثلاث سنوات موزعة على النحو الآتي (180) يوم فقط مائة وثمانون يوماً لتقديم الدارسة و (2.5) سنة فقط سنتان ونصف للتنفيذ .

مدة ارتباط العارض بعرضه: يبقى العارض مرتبطاً بعرضه لمدة (90) يوماً تقويمياً فقط تسعون يوماً تبدأ من اليوم التالي لانهاء تقديم العروض المحددة بالإعلان .

مدة ارتباط المطور المرشح بعرضه: يبقى المطور المرشح مرتبطاً بعرضه لمدة (90) يوماً تقويمياً فقط تسعون يوماً تبدأ من اليوم التالي لتبليغه خطياً قبول عرضه .

غرامة التأخير: تفرض على المطور العقاري غرامة تأخير يومية قدرها 0.001 واحد بالألف عن كل يوم تأخير عن المدة المحددة للتنفيذ على أن لا تتجاوز 20% عشرون بالمائة من الكلفة التقديرية للمشروع الواردة في العقد. تقديم العروض: تقدم إلى ديوان مجلس مدينة حلب ضمن ثلاث مغلفات مغلفة الأول يحتوي الأوراق الثبوتية والضمانة الأولية والمغلف الثاني يحتوي العرض الفني والمغلف الثالث يحتوي العرض المالي ونسخة التحاصص وتوضيح المغلفات ضمن مغلف رابع يكتب عليه اسم العارض وعنوانه ومعنون باسم مجلس مدينة حلب لغاية الساعة 15.30 ظهراً في موعد أقصاه يوم الواقع في 9/12/2018 .  
فرض العروض: تقض العروض في جلسة سرية في اليوم التالي لأخر موعد لتقديم العروض .

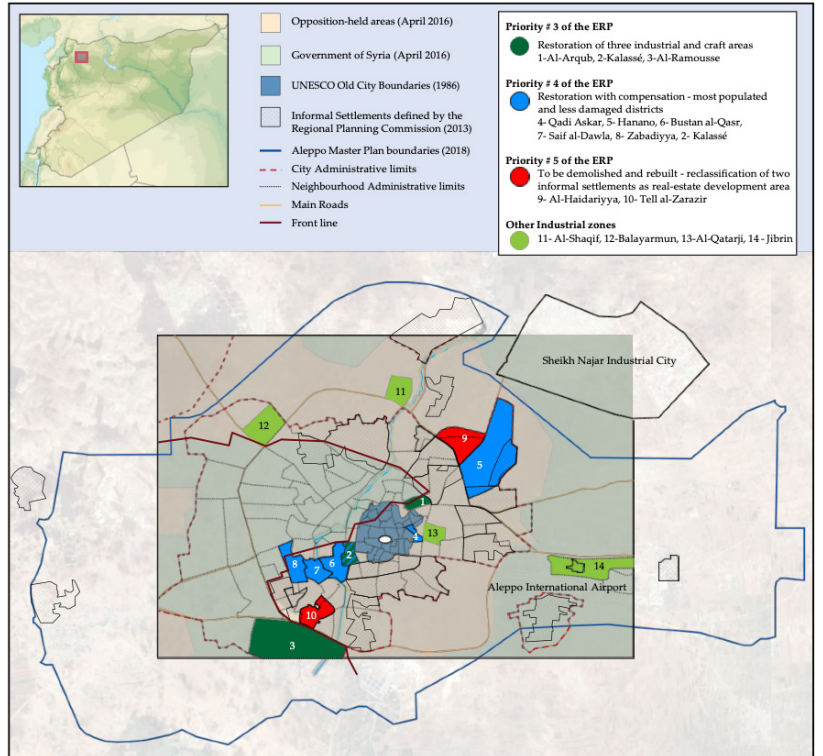
ثمن الاضارة: ( 50000 ) خمسون ألف ليرة سورية فقط لا غير ويتم الحصول عليها من دائرة مناطق السكن غير المنظم بموجب إبطال رسمي .

يطبق على الإعلان والمشروع أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 6023/ لعام 2012 ودفاتر الشروط الخاصة الحقوقية الفنية والمالية ونظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم 51 لعام 2004 ودفاتر الشروط العامة الصادر بالمرسوم رقم 450 لعام 2004 وكافة القوانين والأنظمة النافذة ذات الصلة.

ملاحظة: يمكن منح المشروع التسهيلات والمزايا الواردة في مشروع تعديل القانون رقم 15/ لعام 2008 في حال صدوره بقرار من السيد رئيس مجلس الوزراء عملاً بالفقرة (و) من المادة (52) من مشروع تعديل القانون ويتم تعديل باقي المواد في دفاتر الشروط بالاتفاق مع المطور العقاري.

رئيس مجلس مدينة حلب  
المهندس محمد أيمن حلاق

خريطة توضح العشوائيات ذات الأولوية ذات حلب (فبراير، 2020؛ مصمم الجرافيك: لورا بيجنيراي، كانون الثاني/يناير، 2020).





## الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

8 July 2020

...

برعاية كريمة من السيد الدكتور بشار الأسد رئيس الجمهورية العربية السورية قام السيد المهندس حسين مخلوف وزير الإدارة المحلية والبيئة والسيد محافظ حلب يوم الأربعاء الموافق لـ 2020/7/1 بتدشين مشروع التطوير العقاري في منطقة الحيدرية (المرحلة الأولى مشروع البنى التحتية والطرق والمحاور)؛ وتقع منطقة الحيدرية للتطوير العقاري السكنية شمال شرق مدينة حلب بمساحة إجمالية تبلغ /118/ هكتاراً وتتألف من /9000/ وحدة سكنية تستوعب نحو /45000/ نسمة، ويأتي هذا التدشين بعد متابعة مستمرة وحثيئة من قبل الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري عقدت فيه عدة اجتماعات تنسيقية مع السيد المحافظ ومجلس مدينة حلب وشركات التطوير العقاري في المنطقة الشمالية اقترحت فيه الهيئة تقسيم المنطقة إلى ثلاث مراحل لتسهيل عملية التنفيذ وتشجيع شركات التطوير العقاري بمختلف ملاءاتها على التقدم لتنفيذها.

ويذكر أن مجلس مدينة حلب الجهة الإدارية المسؤولة عن المنطقة كان قد أعد دراسة كامل لمنطقة (الحيدرية) المحدثة بموجب قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم /5050/ تاريخ 2018/10/21 بتنفيذ المرحلة الأولى منها على مساحة /28.8/ هكتاراً بطريقة التناقص مع المطور العقاري وفقاً لأحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /15/ لعام 2008 وتعليماته التنفيذية.

ويحمل تدشين منطقة التطوير العقاري الأولى في محافظة حلب في هذا الوقت بالذات دلالات مهمة على العزيمة والإصرار للشعب السوري التي ستنتصر على كل أدوات الحصار، وأن السوريون عازمون على المضي قدماً في عملية إعادة الإعمار غير أبهين بمؤامرات أو عقوبات أعدائهم.

(الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٨ تموز/يوليو، ٢٠٢٠)

لوحة حجر الأساس (موقع «سورية اليوم»، ٢٠٢٠).

ملصقات للمخطط التنظيمي للحيدرية مُثبتة في الموقع خلال الزيارة المشتركة بين الوزارات (الوكالة العربية السورية للأنباء «سانا»، ٢٠٢٠)

المؤتمر الصحفي خلال الزيارة للموقع (الوكالة العربية السورية للأنباء «سانا»، ٢٠٢٠)

الزيارة الوزارية مع بعض أبنية الحيدرية في الخلفية (موقع «سورية اليوم»، ٢٠٢٠)



في تموز/يوليو ٢٠٢٠، زار كل من وزير الإدارة المحلية والبيئة، حسين مخلوف؛ ورئيس مجلس مدينة حلب معد المدلجي؛ ومحافظ حلب، حسين دياب، الموقع للإعلان عن انتهاء المرحلة الأولى، التي ركزت على تطوير البنية التحتية الأساسية للطرق وعلى إطلاق المرحلة الثانية التي تركز على تشييد المباني (الوكالة العربية السورية للأنباء "سانا"، ٢٠٢٠). وأوضح الوزير أن المشروع سيصب في صالح أهالي الحيدرية. في كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠، وأثناء احتفال الحكومة بالذكرى الرابعة لاستعادة





ملصق للمخطط التنفيذي للحيدرية مع تفاصيل بشأن المنطقة (B) (وزارة الإدارة المحلية والبيئة، مدينة حلب)



صورة جوية للحيدرية تُظهر التغييرات التي أُجريت بين آب/أغسطس ٢٠١٩ وأذار/مارس ٢٠٢٠ (جوجل إيرث)

وفي إشارة لأن الحيدرية منطقة عشوائية جماعية مملوكة بالكامل لمجلس مدينة حلب، أكدت مديرة مكتب التخطيط العمراني أن هذه المنطقة وقع الاختيار عليها في بادئ الأمر لحل مشكلة العشوائيات، لا سيما أن موضوع التملك فيها تم حله بالفعل (قناة الإخبارية السورية، ٢٠٢٠، الدقيقة، ٣:٣٧-٣:٢٢). وفي حين صرح وزير الإدارة المحلية والبيئة أن المشروع سيُنجز من أجل سكان الحيدرية الذين عانوا من «الإرهاب» (سانا، ٢٠٢٠)، وصفت مديرة مكتب التخطيط العمراني قاطني تلك المنطقة بأنهم مستقطنون (واضعين اليد)، مؤكدة أن المنطقة مملوكة للمجلس بالكامل. ومع ذلك، صرّحت مديرة التخطيط العمراني أنه بالنظر إلى «الدور الاجتماعي» لمجلس المدينة، ستُعطى أولوية حجز الوحدات إلى ١١٠٠ عائلة من سكان الحي والذين سيسجلون (في مجلس المدينة، الذي يعتبر مالك الأرض والمسؤول عن المشروع المستقبلي). وأضافت مديرة التخطيط العمراني أن باب الحجز سيُفتح أمام من يُثبت إقامته السابقة في المنطقة (قناة الإخبارية السورية، ٢٠٢٠). ووفقاً لهذا البيان، أعلن مجلس المدينة أنه سيطلب ممن يعيشون في المنطقة «B» والشوارع المحيطة بها (مع عدم وجود إشارة مؤكدة لمن كانوا يعيشون فيها سابقاً) تقديم كافة الوثائق الخاصة بممتلكاتهم، بما في ذلك فواتير الكهرباء والمياه، وكذلك تقديم إقرار موثق بأن هذه الأوراق لا تُستخدم كإثبات للملكية. وقد أعطيت أولوية حجز المساكن أيضاً للأشخاص الذين لديهم شهادة تُثبت استشهاد أو إصابة أحد أفراد أسرته في الحرب، ولمن لديهم شهادة انتماء للجيش السوري.

حلب، أشادت قناة الإخبارية السورية الحكومية بمشروع الحيدرية كمشروع رائد للتطوير العقاري (قناة الإخبارية السورية، كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠). ووفقاً لما ورد في تقريرها، يهدف المشروع إلى توفير ٧٧٠٠ شقة وخلق فرص للاستثمار والعمل. وأوضحت مديرة مكتب التخطيط العمراني في مجلس مدينة حلب، خلود فادعين، أنه جرى تقسيم مساحة ٨٢ هكتاراً بمنطقة الحيدرية إلى ثلاث مناطق (A، B، C) من خلال ثلاثة محاور للطرق، ويتراوح حجم كل منطقة ما بين ٢٥ و٣٧ هكتاراً. وبميزانية قدرها ٢,١ مليار ليرة سورية (حوالي ١,٧ مليون دولار اعتباراً من كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠، حسب سعر الصرف الرسمي لمصرف سورية المركزي؛ مع الأخذ في الاعتبار أن مصرف سورية المركزي رفع سعر صرف الليرة السورية مقابل الدولار من ٧٠٠ إلى ١٢٥٠ في حزيران/يونيو ٢٠٢٠)، تم الانتهاء من إعادة تطوير البنية التحتية الرئيسية لمحاور الطرق، بما في ذلك الصرف الصحي والكهرباء والمياه وشبكات الهاتف، بهدف إعادة إعمار هذه المنطقة واستقطاب المطورين العقاريين للاستثمار فيها (قناة الإخبارية السورية، ٢٠٢٠). ونادراً ما تظهر أي معلومات في المجال العام حول المنطقتين «A» و«C»، باستثناء المسودات التجريبية المبكرة والرسومات اللاحقة الأكثر تطوراً والتي تظهر في المخططات التنظيمية الرئيسية المذكورة آنفاً. وتظهر المسودة المبكرة تقسيم المنطقة «A» وتظليلها باللون الأسود؛ غير أنه، ولأسباب غير واضحة، أعطيت الأولوية للمنطقة «B»، التي ستضم ٢٧٠٠ شقة، وفقاً لوزير الإدارة المحلية والبيئة، الذي أوضح أيضاً أنه جرى تقسيم الأرض لتسهيل الاستثمار (الوكالة العربية السورية للأنباء «سانا»، ٢٠٢٠).

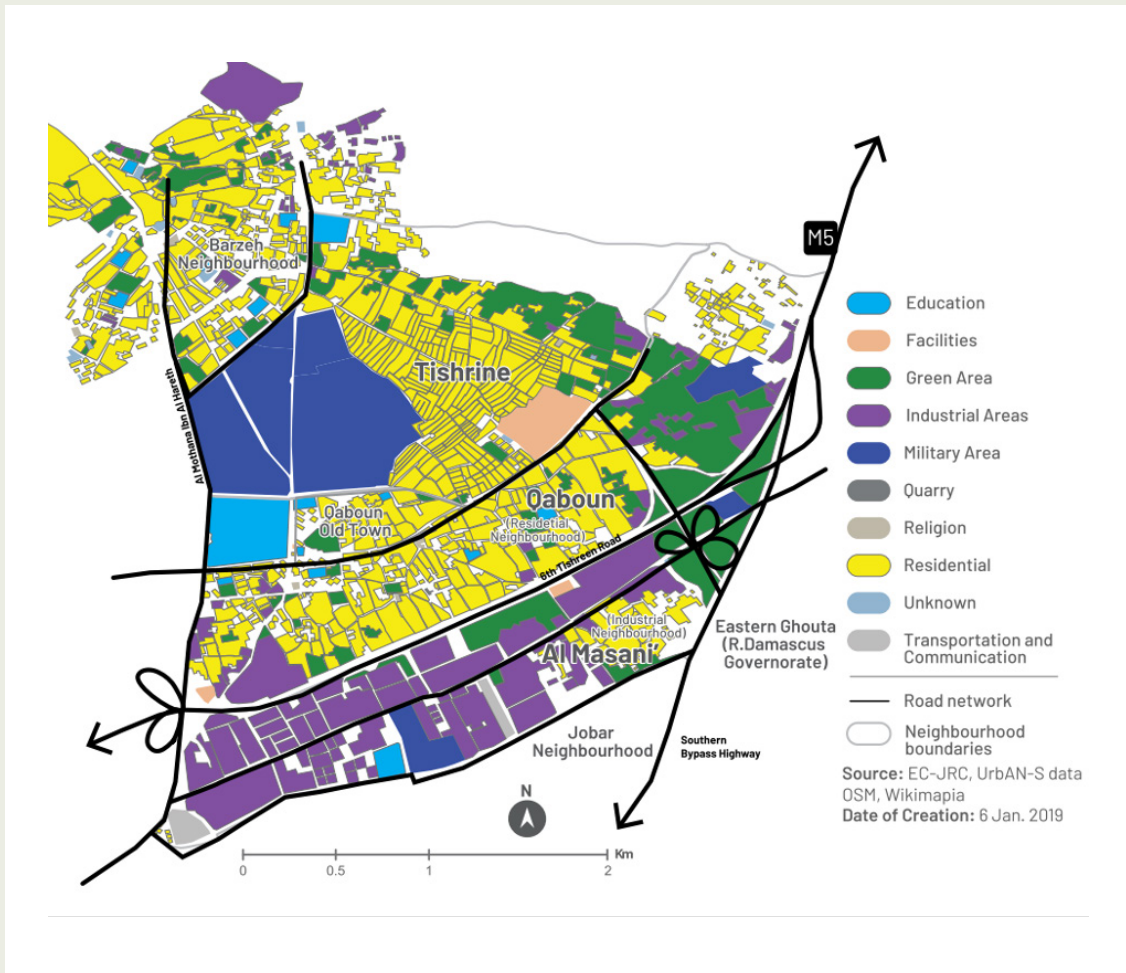




## حي القابون، مدينة دمشق

ازداد عدد سكان دمشق بمقدار ستة أضعاف من ٤٠٠ ألف نسمة إلى ٢,٤ مليون نسمة في الفترة ما بين الاستقلال عام ١٩٤٦ والاتفاضة عام ٢٠١١. وقد كانت العوامل الاقتصادية والسياسية والعوامل المرتبطة بالنزاعات مثل الهجرة من الريف إلى المدن، وتدفق المهاجرين الداخليين، فضلاً عن استضافة اللاجئين من الدول المجاورة، من بين العوامل الرئيسية الدافعة لهذه الزيادة (موسيل وجاكسون، ٢٠١٣). ولم تتمكن الآلية الرسمية للإسكان من مواجهة الزيادة الكبيرة في الطلب على المساكن لأسباب عديدة، منها الافتقار إلى سياسات الإمداد بالمساكن الملائمة، وعدم وجود نظام تخطيط مناسب، وعدم كفاءة المؤسسات الإدارية المختصة. ونتيجة لذلك، أصبحت سوق المساكن العشوائية هي الطريقة الأساسية للإمدادات السكنية التي عوضت النقص في المساكن في دمشق (خضور وكفا، ٢٠٠٩). ففي الفترة بين عامي ١٩٨١ و١٩٩٤، تم توفير حوالي ثلثي الطلب على المساكن من خلال سوق المساكن العشوائية (جبور، ٢٠٠٢). وخلال الفترة نفسها، برز حي القابون بوصفه منطقة عمرانية رئيسية في واحة الغوطة الواقعة إلى الشمال الشرقي من مدينة دمشق، وباعتباره منطقة سكنية وصناعية على حد سواء.

استخدامات الأراضي في منطقة القابون (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠)



من جانب أنصار حزب البعث الذين استفادوا من تغاضي الحكومة عن أعمال البناء التي قاموا بها، ومن حقيقة أن السلطات قررت عام ١٩٨٢ (بموجب مرسوم رئاسي) مد البنية التحتية والخدمات الأساسية إلى المناطق العشوائية الأخرى، الأمر الذي أعطى هذه المناطق بعض الشرعية.

ظل عدد سكان المنطقة، الذين كان يبلغ عددهم ٣٥٠٠ نسمة في عام ١٩٣٥، ينمو حتى وصل إلى ما يقدر بنحو ١١٠ ألف نسمة قبل اندلاع صراع عام ٢٠١١. وتزامن مع هذه الزيادة السكانية السريعة تنامي المناطق العشوائية، الأمر الذي كان مُقلِّقاً بالنسبة للحكومة. وعليه، أدرجت المنطقة ضمن المناطق المخصصة في البرامج التي قادتها الحكومة ووكالات التنمية الدولية الأخرى في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين من أجل التعامل مع المناطق الحضرية العشوائية في المدن الرئيسية في سوريا. وقد أوصت إحدى هذه الدراسات، التي أجرتها الوكالة اليابانية للتعاون الدولي بناءً على طلب الحكومة، بإضفاء الطابع الرسمي على المنطقة كمسألة مبدأ في إطار القانون رقم ٤٦ لعام ٢٠٠٤، والذي نص على تنظيم بعض المناطق العشوائية. وكان الهدف هو استخدام هذه المنطقة كحالة لتطبيق نهج تشاركي لإضفاء الطابع الرسمي على المناطق العشوائية (الوكالة اليابانية للتعاون الدولي، ٢٠٠٨). ومع ذلك، لم تُنفذ أي مشاريع تتماشى مع هذه التوصية قبل الصراع.

وفي بداية الانتفاضة، شهدت القابون مظاهرات سلمية قوبلت بالعنف من قبل الحكومة. وفي نهاية المطاف، تحولت المنطقة إلى منطقة حرب شهدت عنفاً مكثفاً وتدميراً منهجياً شديداً للحي السكني والخدمات المدنية الرئيسية والبنية التحتية. وفي تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٢ وحده، سُنت ٢٢٠ غارة جوية على الحي. وفي أوائل عام ٢٠١٤، جرى التوصل إلى وقف شبه رسمي لإطلاق النار بين الحكومة والمتمردين بعد مفاوضات صعبة (منظمة باكس، ٢٠١٤). وظل الانتقال من المنطقة وإليها مقيّداً، واعتمد السكان على طرق التجارة غير الرسمية التي تربطهم بالأجزاء الأخرى التي تسيطر عليها المعارضة في الغوطة الشرقية، متجاوزين القيود التي فرضتها القوات الحكومية. ومع ذلك، أفضت ديناميكيات اقتصاد الحرب، التي تحكمت في سلسلة التوريد هذه، إلى حدوث تضخم حاد، وبالتالي إلى تدهور الظروف المعيشية للسكان. وفي شباط/فبراير ٢٠١٧، تخلت القوات الحكومية عن الهدنة دون سابق إنذار وسُنت حملة عسكرية واسعة لاستعادة المنطقة. وفي غضون أسابيع قليلة، فرّ آلاف الأشخاص من القابون عبر أنفاقٍ لاحتقاً للخطر بسبب القوات الحكومية، التي حاصرت هذه الأنفاق وحرمت السكان من قناتة البقاء الوحيدة، ما أدى إلى تدهور الوضع الإنساني إلى حد خطير. وبالتالي، لم يكن أمام المدنيين الباقين وقوات المعارضة سوى قبول اتفاق أبرم في أيار/مايو ٢٠١٧ وأوصى بإجلائهم قسراً إلى إدلب في الشمال، وكان مصيرهم مشابهاً لمصير سكان مناطق أخرى في عموم سوريا. واعتُبر هذا الإخلاء بمثابة جريمة حرب تتمثل في التهجير القسري، وفقاً للجنة التحقيق الدولية المستقلة المعنية بسوريا (ICO، ٢٠١٨). وبحلول أيار/مايو ٢٠١٧، كانت الحكومة تسيطر بشكل كامل على القابون. وبحلول ذلك الوقت، كانت المنطقة شبه خالية بالكامل من سكانها؛ وانخفض عدد السكان، الذي كان يقدر بـ ٨٩,٩٧٤ قبل الحرب وفقاً لإحصاء عام ٢٠٠٤، إلى ما يتراوح بين ٣٠٠ و ٢٥٠٠ نسمة وفقاً لتقارير صدرت في كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٧ (منظمة ريتش، ٢٠١٧).

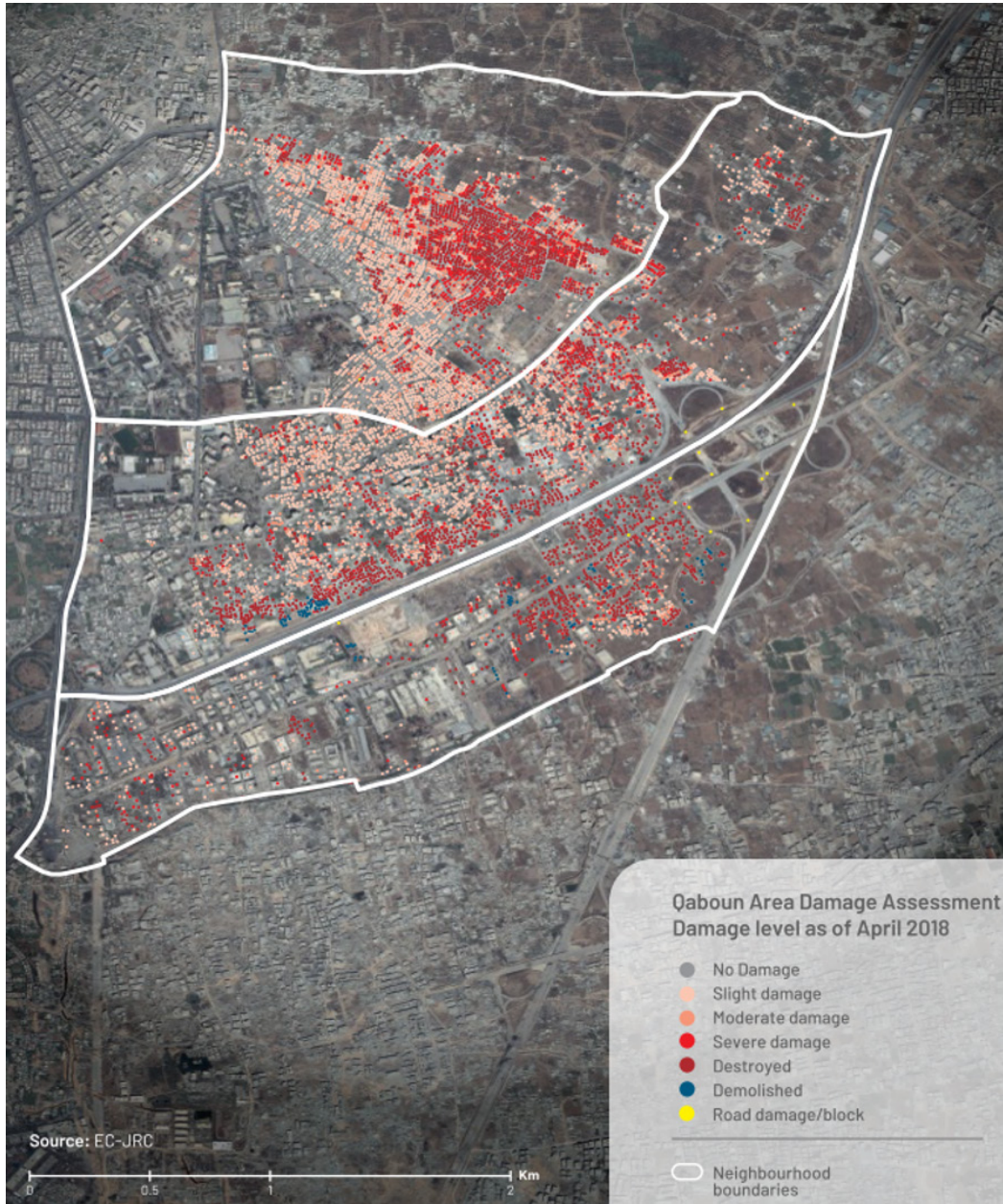
تاريخياً، أُعيد تشكيل ملكية الأراضي في المنطقة من خلال السياسات والإصلاحات العقارية التي انتهجتها حكومة الوحدة العربية (وهي الحكومة التي لم تدم طويلاً خلال فترة الوحدة بين مصر وسوريا ما بين عامي ١٩٥٨-١٩٦١)، وحكومات حزب البعث المتعاقبة التي شهدت مصادرة الأراضي من كبار ملاك الأراضي التقليديين وإعادة توزيعها في قطع صغيرة على المزارعين الذين عملوا في تلك الأراضي. تشتهر المنطقة أيضاً بنشاطها الصناعي الذي يعود إلى منتصف الأربعينيات. ففي عام ١٩٤٨، أنشئت منطقة صناعية بموجب مرسوم رئاسي وسرعان ما تطورت، في حين استفادت منطقة القابون من انخفاض كلفة اليد العاملة فيها، فضلاً عن الموقع الاستراتيجي للمنطقة في المدخل الشمالي الشرقي للعاصمة على الطريق الرئيسي المؤدي إلى حمص وحلب (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠). وأعيد تنظيم المنطقة الصناعية مرتين في عامي ١٩٧٢ و ١٩٨٤.

شهدت كل مرحلة استيلاء المحافظة على الأراضي للسماح بمد الطرق والخدمات (نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢٠ الفقرة ب). قبل اندلاع الصراع في سوريا، كانت هناك ثلاثة مجتمعات تعيش في أحياء متميزة داخل منطقة القابون: السكان المحليون في القابون والمهاجرين من دمشق والمهاجرين من المناطق الريفية. يتألف سكان القابون الأصليون من خليط من الأسر الصناعية من طبقة رجال الأعمال والأسر ذات الدخل المنخفض من العمال والمزارعين الذين عاشوا في هذه الأرض منذ أجيال. أما المهاجرون من دمشق، فهم من العائلات التي انتقلت من دمشق بحثاً عن مساكن بأسعار معقولة، وسكنوا في عقارات سكنية رسمية لها ملكية رسمية. في حين شكل المهاجرون الريفيون عدداً كبيراً من الأسر الذين وصلوا إلى المدينة من المناطق الريفية في بداية الثمانينيات واستقروا في مناطق عشوائية كبيرة دون ملكية رسمية. وعمل معظمهم كموظفين في القطاع الحكومي (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠).

لم تدرج منطقة القابون في المخطط التنظيمي التفصيلي لمدينة دمشق عام ١٩٦٣. ولكن المخطط المبدئي التي وضعت في عام ١٩٧٢ والتي أخذت في الاعتبار المناطق المطورة القائمة قامت بتحديد توزيع استخدامات الأراضي، بما في ذلك المناطق التي ينبغي أن تظل مناطق زراعية. وقد أصبح ذلك المخطط المبدئي الأساس للمخطط التنظيمي الرئيسي للمنطقة الذي وضع في عام ١٩٨٤، الذي لم يأخذ مصالح المجتمعات المحلية في الاعتبار. وطبقاً للمخطط التنظيمي الرئيسي، وزعت مناطق استخدام الأراضي التي تم تحديدها كالتالي: ٣٠٪ أراضي زراعية، و ٢٥٪ أراضي صناعية، و ٢٣٪ «أراضي أميرية» (العقارات المملوكة للدولة والتي قد توزع على الأشخاص للتصرف فيها ولكن دون حق الملكية)، و ١٥٪ مخصصة للمدينة القديمة، و ٨٪ مناطق سكنية رسمية. كان التركيز الأولي للخطة الحضرية هو تطوير القطاع الصناعي. بيد أن تنفيذ الخطة واجه العديد من المشاكل لأن العديد من الأعمال التجارية الناجحة التي بنيت في الخمسينيات كانت قائمة بالفعل في المنطقة، في حين كانت الرؤية تتلخص في دمج مجموعة من قطع الأراضي لبناء منشآت صناعية أكبر حجماً. ولم تتحقق هذه الرؤية قط بعد مواجهة العديد من التحديات، بما في ذلك نقص التمويل اللازم لاتخاذ بعض الإجراءات الرئيسية، والصعوبات التي يواجهها المستثمرون إذا ما أرادوا طرد صغار مستخدمي الأراضي الزراعية أو الصناعية من أجل دمج الأراضي (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠). واصل مالكو الأراضي الأصليون الذين لديهم مطالبات قائمة بملكية الأراضي القيام بأنشطة صناعية صغيرة الحجم استجابة لمتطلبات السوق. خلال حقبة السبعينيات، ازداد الطلب على المساكن بسبب عدم إمكانية استيعاب الأعداد المتزايدة من السكان في بلدة القابون القديمة. وكان رد الحكومة هو البدء في مصادرة الأراضي لأغراض التوسع السكني، الأمر الذي أدى إلى موجة من التطوير العشوائي السريع من قبل ملاك الأراضي الذين أرادوا تجنب مصادرة أراضيهم بتعويضات منخفضة للغاية. وكان الدافع وراء هذا التطور السريع للمساكن العشوائية هو اتباع نهج مماثل

وعلى مدى سنوات الصراع في القابون، عانى الحي من مستوى عالٍ من الدمار، وكان بالكاد يمكن التعرف عليه بعدما استعادت القوات الحكومية بالكامل (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠). ويمكن أن يُعزى ذلك إلى الاستخدام الواسع النطاق للأسلحة العشوائية، بما في ذلك البراميل المتفجرة والقصف المدفعي. وقد تعرّضت أجزاء من كل من منطقة العشوائيات والمناطق الصناعية لدمار شديد، فيما شهدت باقي المناطق العشوائية مستويات أدنى من الدمار. وتعرضت المناطق ذات البنايات الرسمية في الجنوب الغربي ومعظم المنطقة الصناعية لأضرار طفيفة.

حجم الضرر في منطقة القابون حتى نيسان/أبريل ٢٠١٨ (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠).



وتفاهم الدمار الناجم عن استخدام الأسلحة في وقت لاحق جراء عمليات الهدم المنهجية لبعض المناطق التي استعادتها القوات الحكومية باستخدام الجرافات والتفجيرات، مثل عمليات الهدم المدعومة جيدًا بالتوثيق والتي نُفذت في تموز/يوليو وتشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٢ وفي تموز/يوليو وتشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٣ (هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٤). وبحسب حسين مخلوف، محافظ ريف دمشق آنذاك، كانت عمليات الهدم هذه ضرورية لطرد المعارضة. ومن الناحية العملية، بدأ أنهم يركزون على أطراف طريق سريع استراتيجي لحرمان الجماعات المسلحة من أي مأوى محلي.

ونفذت الحكومة عمليات هدم منهجية أخرى بعد استعادة المنطقة بأكملها بعد خروج قوات المعارضة وتهجير السكان في عام ٢٠١٧ وبعد المصادقة على القانون رقم ١٠ في عام ٢٠١٨. وفي عام ٢٠١٨، فُجرت الحكومة المباني وهدمتها، وكان ارتفاع تلك المباني أحيانًا يصل إلى ١٥ طابقًا (منظمة عنب بلدي، ٢٠١٨ الفقرة ب؛ هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٨). ونشرت وزارة الدفاع سلسلة تغريدات حذرت فيها من أن وحدات هندسية تابعة للجيش العربي السوري خططت لتفجير مخلفات أسلحة «الإرهابيين» المتفجرة، وتماشى ذلك مع الرواية الرسمية التي زعمت أن تلك التفجيرات نتجت عن إزالة الألغام الأرضية ومخلفات الجماعات المسلحة (المعهد الأوروبي للسلام، ٢٠١٩). وتجدر الإشارة إلى أن المناطق التي شهدت أعمال الهدم تداخلت مع المناطق التي تم الإعلان عنها بعد بضعة أشهر كمناطق ذات أولوية للتنمية (المعهد الأوروبي للسلام، ٢٠١٩)، وهي حقيقة دفعت الكثيرين إلى اعتبار عمليات الهدم هذه خطوات لتسوية الأرض تمهيدًا لتنفيذ المخططات التنظيمية الجديدة (عنب بلدي، ٢٠١٨ ب).

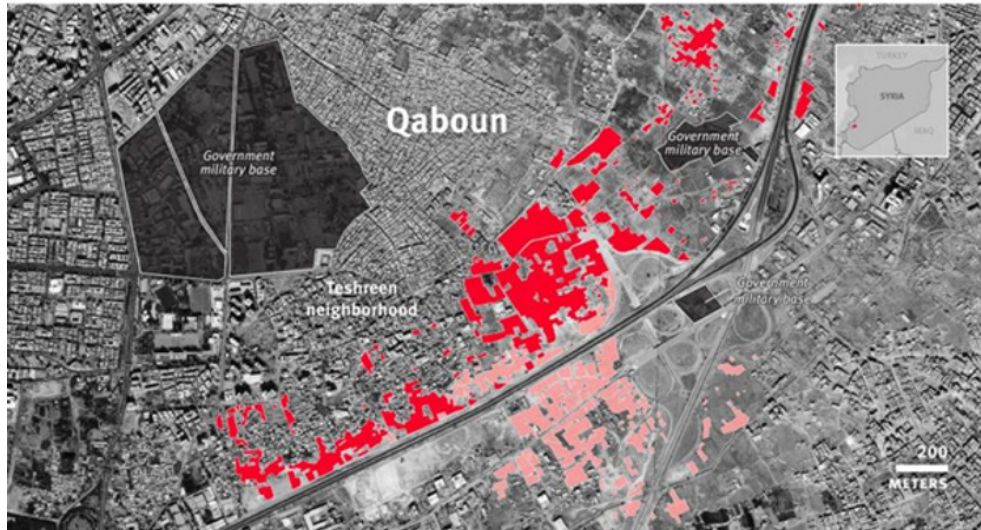


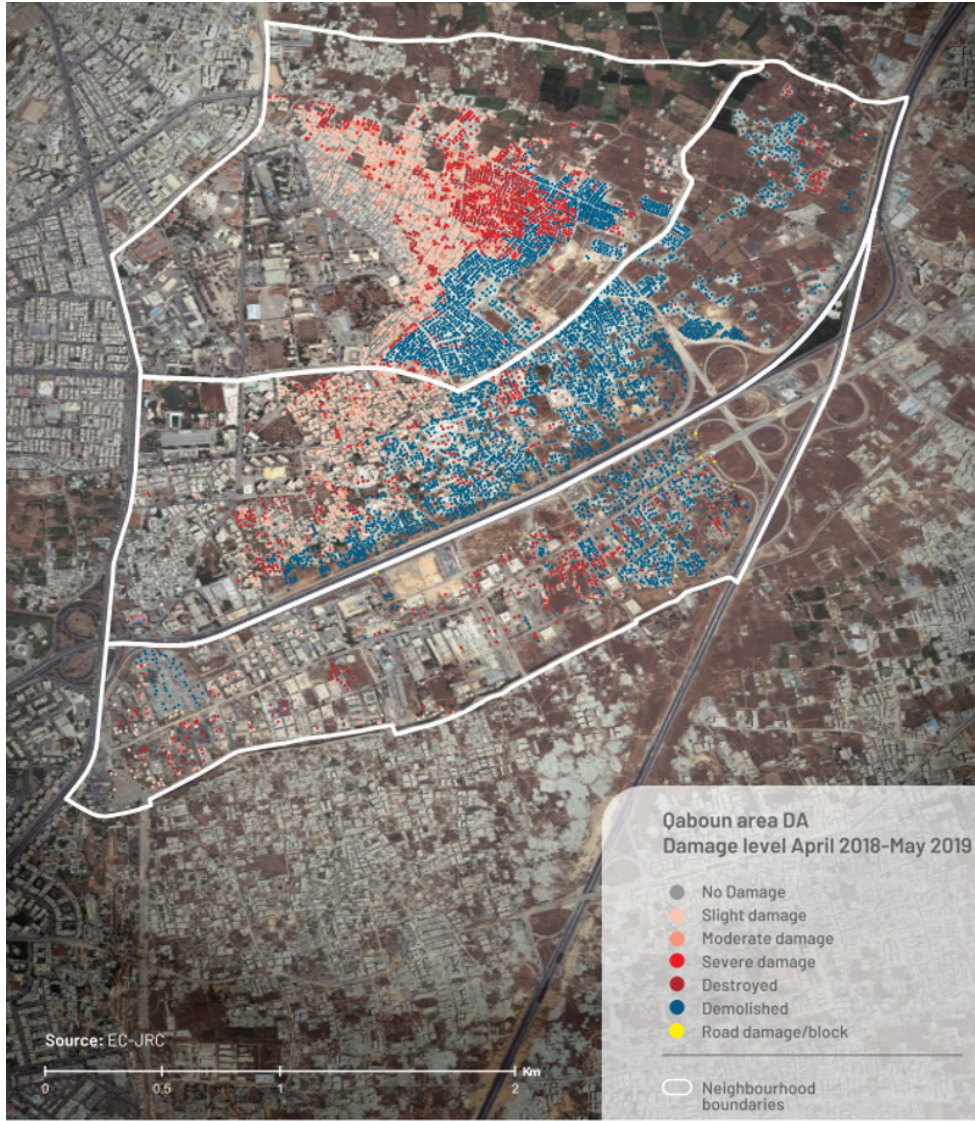
مقارنة بين حجم الأضرار في عام ٢٠١٥ و عام ٢٠١٨ (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠)

ديجيتال غلوب ٢٠١٨ (هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٨)

### Syrian Government Forces Demolish Hundreds of Residential Buildings in Qaboun Town

AREAS DEMOLISHED:  
■ May 22, 2017 – September 29, 2018  
■ 2012 – 2013





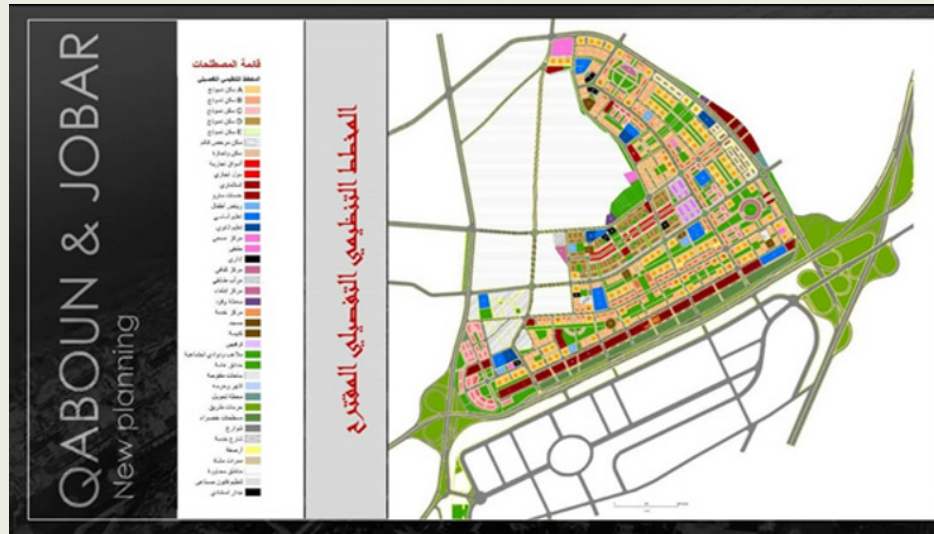
عمليات الهدم المخطط لها في القابون بين نيسان/أبريل ٢٠١٨ وأيار/مايو ٢٠١٩، مظلمة باللون الأزرق (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠)

أخرى تقع في محيط مدينة دمشق. وصادقت محافظة دمشق، في حزيران/يونيو ٢٠٢٠، على المخطط التنظيمي التفصيلي رقم ١٠٥ لمنطقة القابون ومخيم اليرموك، والذي يوصي بالإعلان عن الخطط وينص على أن أي شخص لديه أي اعتراض على تلك الخطط سيكون أمامه ٣٠ يومًا فقط لصياغة أسباب اعتراضه (عنب بلدي، ٢٠٢٠ ج). ونص المخطط التنظيمي الصادر عن محافظة دمشق على هدم وتنظيم أكثر من ٧٠٪ من مساحة حي القابون لبناء عدة أبراج سكنية وتجارية، إضافة إلى أبنية استثمارية وخدمات عامة للمدينة (المرصد السوري، ٢٠٢١).

وخلال هذه الفترة، إبان تنفيذ عمليات الهدم، ظل السكان عاجزين عن الوصول إلى منطقتهم؛ حيث مُنعوا من الدخول دون تصريح أمني (هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٨). وحتى بعض السكان الذين خططوا لزيارة منازلهم التي لم تُهدم، علموا بعد أيام قليلة أن منازلهم التي تركوها سليمة قد هُدمت أيضًا (عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ). ومؤخرًا، وبحسب مصدر محلي، تمكنت بعض العائلات من الحصول على تصاريح للعودة إلى منازلهم والعيش فيها بعد انتشار فيروس كورونا (عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ).

وأعدت المسودة الأولى لمخطط القابون التنظيمي بين عامي ٢٠١٠ و٢٠١٢. ولم تستأنف عملية إعداد المخطط التنظيمي إلا في عام ٢٠١٨ بعدما استعادت القوات الحكومية المنطقة، عندما كلف مجلس الوزراء وزارة الأشغال العامة بوضع مخطط تنظيمي للقابون، بجانب مناطق

المخطط التنفيذي للقابون (عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ)



صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط التنفيذي للقابون (محافظة دمشق، صفحة الفيسبوك، ٢٠٢٠)



جزء من المخطط التنفيذي للقابون (عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ)



التنظيمية في مدينة القابون الصناعية، وتنفيذها والإشراف عليها وإبرام جميع العقود اللازمة لهذه العملية (نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢٠ ب).

أعلنت المخططات التنظيمية العامة لحي القابون في وقت كانت فيه الضغوط الدولية تشتد عقب صدور القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨، ويمكن القول إن السكان المحليين في حي القابون استفادوا من هذا الضغط إلى حد ما معارضة تنفيذ المخطط التنظيمي. بيد أن الأمر الأكثر أهمية هو رد الفعل السريع لأصحاب المصانع المحليين الذين نظموا أنفسهم على الفور بعد معرفتهم بعواقب تنفيذ المخطط التنظيمي للمنطقة الصناعية (عنب بلدي، ٢٠١٨ ب، ٢٠١٨ أ؛ كانيا، ٢٠٢١؛ المرصد السوري، ٢٠٢١). وفي مواجهة ادعاء محافظة دمشق بأن أكثر من ٨٠٪ من المنطقة قد تعرضت للهدم بالفعل، طلب أصحاب المصانع المحليون من نقابة المهندسين السوريين ووزارة العدل السورية إجراء تقييم خلص إلى أن أكثر من ٩٠٪ من المنشآت المعنية غير متضررة أو لحقت بها أضرار طفيفة (عنب بلدي، ٢٠١٨ أ؛ شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠؛ كانيا، ٢٠٢١).

واستخدمت تلك النتائج لاحقاً لحشد تضامن غرفة الصناعة السورية، التي تولت دور الوسيط ودافعت عن مصالح أصحاب المصانع، فضلاً عن رئيس الوزراء الذي وعد بتقديم الدعم لهم (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠). وقد ذهب الباحثون إلى أن الحقوق الرسمية لأصحاب المصانع المحليين التي تتعلق بمسائل الإسكان والأراضي والممتلكات، ودورهم الاقتصادي والسياسي في فترة ما قبل الحرب، وأنهم ظلوا مواليين للحكومة المركزية أثناء الحرب، من بين العوامل التي ربما أسهمت مؤقتاً في عرقلة مصالح النخب الاقتصادية المؤثرة التابعة للحكومة والتي لها مصالح في المضي قدماً في تنفيذ المخطط التنظيمي (كانيا، ٢٠٢١).

أثار المخطط التنظيمي رقم ١٠٥ استياء سكان منطقة القابون. ووفقاً لبيان صادر في آب/أغسطس ٢٠٢٠ عن مدير مديرية التنظيم والتخطيط العمراني في محافظة دمشق، إبراهيم دياب، تلقت المديرية ٢٠٥٠ اعتراضاً على المخطط التنظيمي للإسكان في منطقة القابون (عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ). في حين قدّرت مصادر أخرى قريبة من السكان المحليين أن عدد الاعتراضات بلغ أكثر من ذلك بكثير.

على الرغم من هذه الجهود التي بذلها أصحاب المصانع وسكان منطقة القابون، فقد وافقت محافظة دمشق على المخطط التنظيمي في حزيران/يونيو ٢٠٢٠ (شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠). وفي الوقت الراهن، يبدو أن تنفيذ المخطط التنظيمي لمنطقة القابون قد توقف. غير أن هذا الأمر، لا يدل على الأرجح، على حدوث أي تغييرات أساسية في المخطط نظراً للأهمية الاستراتيجية لمنطقة القابون بالنسبة للنظام، بل يُمكن أن يُعزى ذلك إلى ضعف القدرة الاقتصادية للحكومة بسبب العقوبات الدولية المفروضة على سوريا وجائحة كورونا.

بالرغم من التصريحات السابقة التي أصدرتها محافظة دمشق بأن المخطط التنظيمي الجديد سيدخل في إطار القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ المثير للجدل، فقد خضع بدلاً من ذلك لأحكام القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥، الذي لا يقل إثارة للخلاف لأسباب متعددة. فبموجب هذا القانون، الذي يُطبق أيضاً بالتوازي مع قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨، لا يتعين على المطورين التقيد بمخططات التنظيم الإقليمية لتقسيم المناطق. وينص القانون على أن تقوم الوحدات الإدارية المحلية بمصادرة الأراضي والممتلكات مقابل الحصول على تعويض في شكل حصص في أرض مشتركة. ووفقاً للقانون رقم ٢٣، سيخسر أصحاب العقارات في المناطق العشوائية ما بين ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من قيمة ممتلكاتهم «دون تعويض في مقابل» ما سيحصل عليه مالك العقار من منافع نتيجة أن يصبح عقاره جزءاً من المخطط التنظيمي لهذه المنطقة. ويسمح للوحدات الإدارية أيضاً بأخذ أي حصة من الأراضي مجاناً لتوسيع البنية التحتية والمرافق العامة. وبحسب المادة رقم ٥١ من هذا القانون، لا يحق للمخالفين الذين بنوا فوق أراضي الأملاك العامة أو الخاصة سوى أخذ أنقاض أبنيتهم التي تعرضت للهدم.

بعد مُضي بضعة أيام، في تموز/ يوليو ٢٠٢٠، أكدت المحافظة أنه لن يتم توفير أي مساكن بديلة لسكان حي القابون نظراً إلى أن مناطقهم أعيد تنظيمها بموجب المرسوم التشريعي رقم ٥ لعام ١٩٨٢ (قانون التخطيط العمراني)، وبموجب أحكام القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥. وبمنح المرسوم رقم ٥ لوزارة الأشغال العامة والإسكان السلطة لاتخاذ قرار بشأن أسس التخطيط العمراني بهدف تلبية الاحتياجات السكنية ضمن الإمكانيات «المتوفرة». ونتيجة لذلك، لن يحصل سكان حي القابون على مساكن بديلة، بل سيتم منحهم حصصاً في أراضٍ تخضع للملكية المشتركة.

وعزا معمر دكاك، مدير الدراسات الفنية في محافظة دمشق، السبب وراء عدم توفير مساكن بديلة إلى الأعباء المالية التي ستقع على كاهل المحافظة، والتي تتكفل بالفعل بدفع بدل إيجار للذين تم إجلاؤهم من قبل المحافظة. ووفقاً لما ذكره، لم تتمكن المحافظة من تأمين التمويل اللازم لبناء مساكن بديلة (عنب بلدي، ٢٠٢٠ ب). ولذا، إذا كانت تجربة التعويض من خلال الحصول على حصة تنظيمية ستتم مثلما حدث في مشروع «ماروتا سيتي» بموجب القانون رقم ١٠، سيحصل سكان حي القابون على حصص على أساس أسعار العقارات المقومة بأقل من قيمتها، وسيتعرضون لممارسات تمييزية، مع احتمال أن يُجبروا على بيع حصصهم والتخلي عن ممتلكاتهم (أبو زين الدين وفاكهايني، ٢٠٢٠). شهدت المنطقة الصناعية في القابون أيضاً عملية تطوير، وأعد لها مخطط تنظيمي منفصل رقم ١٠٤ لعام ٢٠١٩ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨، الذي يسمح للسلطات بتحديد المناطق التي سيعاد تطويرها ضمن المخططات التنظيمية العامة للوحدات الإدارية المحلية (نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢٠ الفقرة ب). وطبقاً للمخطط التنظيمي الجديد، سيتم نقل ٧٥٠ منشأة صناعية خاصة يملكها أصحاب المصانع المحليين إلى منطقة صناعية أخرى في مدينة عدرا، وسوف يفقدون حقوقهم في الملكية. وسيعاد تطوير المنطقة بحيث تضم ١٠٢ مبنى سكني، بالإضافة إلى ٧٢ مشروعاً استثمارياً (عنب بلدي، ٢٠١٨ ب، ٢٠١٨ أ؛ نشرة «ذا سيريا ريبورت» ٢٠٢٠ ب، المرصد السوري، ٢٠٢١).

وفقاً لما ذكره الرئيس السابق للقسم الهندسي في ريف دمشق، فإن حقيقة أن المخططات التنظيمية الجديدة للمنطقة تُجرد المنطقة الصناعية من هويتها التنظيمية السابقة، تُشير إلى أن المالكين قد لا يحصلون على تعويضات (عنب بلدي، ٢٠١٨ ب، ٢٠١٨ أ). ومن شأن تنفيذ هذا المخطط التنظيمي أن يؤثر في السكان على نطاق واسع. وقد قدّر أحد الباحثين الاقتصاديين عدد الأسر التي تكتسب رزقها من العمل في هذه المنشآت بنحو ٢٠ ألف أسرة (المرصد السوري، ٢٠٢١). في حين أعطى المخطط التنظيمي رقم ١٠٤ شركة «شام القابضة» -وهي شركة مساهمة تابعة لمحافظة دمشق ومفوضة لإدارة أملاك المحافظة- الحق في تكليف إحدى شركات الإدارة التابعة لها بمهام إدارة المنطقة

# النتائج والاستنتاجات

## الاستراتيجيات الحكومية الانتهازية، والتلاعب بالأطر القانونية، وانتهاك حقوق الإنسان

يُشير السرد الموجز للجهود الحكومية الرامية إلى تعزيز مخططات إعادة الإعمار في بعض المدن الرئيسية التي دمرتها الحرب في سوريا بوضوح إلى أن معالجة مشكلة العشوائيات لا تزال على رأس أولويات الحكومة. ويُشير التعمق في دراسات الحالة المحددة إلى أن النهج الذي تتبعه الحكومة إزاء العشوائيات في السياق الحالي لا يعكس الحاجة إلى إيجاد سكن للملايين من المشردين، الذين عاش الكثير منهم في مثل هذه المناطق العشوائية. بل على العكس من ذلك، فقد ثبت أن النهج الذي تتبعه الحكومة يتسم بقدر كبير من التسييس، مما تسبب في مزيد من التدمير والتشريد على أمل جذب الاستثمارات وهو ما لم يتحقق بعد. وعلى الرغم من أن البيانات الحالية على أرض الواقع لا تزال غير كافية لتحديد أنماط واضحة فيما يتعلق بالمناطق التي يجري اختيارها أولاً لإعادة الإعمار ولماذا تُختار هذه المناطق تحديداً، وما هي الأطر القانونية التي تُنفذ وأين تُنفذ، وما هي الرؤية العمرانية التي يتم التركيز عليها وكيف يحدث ذلك، لا يزال من الممكن استخلاص بعض النتائج والاستنتاجات الأولية استناداً إلى التطورات التي شهدتها السنوات القليلة الماضية.

أعطت السلطات الأولية لكل من المناطق الرسمية والعشوائية لبدء جهود إعادة الإعمار في مختلف المحافظات. بيد أن التقدم المُحرز على أرض الواقع يبدو أنه يركز في الغالب على المناطق العشوائية. في حين لم تكن سرديات الحكومة ومبرراتها للنهج الذي اتبعته متسقة دائماً. وفقاً للسرديات الرسمية للحكومة المركزية، فقد أعطيت الأولوية للعمل في المناطق المتضررة من «الإرهابيين» كجزء من الجهود العامة الرامية إلى تعزيز البيئة العمرانية في مرحلة إعادة الإعمار بعد الصراع. وعلى الصعيد المحلي، تُشير السلطات إلى أسباب مختلفة، بما في ذلك مستويات الضرر وقضايا حيازة الأراضي، لتبرير أسباب إعطاء الأولوية لتطوير مناطق بعينها من خلال نماذج وأطر قانونية معينة.

في الواقع، كانت أغلب المناطق التي أُعلن فيها عن خطط إعادة الإعمار وعن مباشرة الأعمال، فعلياً، بؤراً للمعارضة. ويمكن أن يكون منح الأولوية لهذه المناطق في إعادة الإعمار بمثابة دفع باتجاه سرديّة انتصار الحكومة على المعارضة. ومع ذلك، يعني الواقع السياسي لهذه المناطق أنه جرى إخلائها كلياً أو جزئياً من سكانها الأصليين طوال سنوات النزاع، إما من خلال عمليات إخلاء قسري ممنهجة أو من خلال عمليات إخلاء مدفوعة بمخاوف أمنية. وهذا الواقع المروّع يجعل خطط الحكومة الحالية لإعادة الإعمار إشكالية للغاية، نظراً لأن السكان الأصليين ستنابهم على الأرجح مخاوف أمنية هائلة إذا انخرطوا أو عند انخراطهم في هذه العملية. لذا يبدو أن نهج الحكومة ذو غرض سياسي. ويتبنى هذا النهج عملية القضاء على وجود مجتمعات معينة مهددة سياسياً عن طريق إعادة بناء مناطقها بطريقة تسليمهم فرص حماية حقهم في الملكية داخل هذه المناطق وحقهم بالتالي في امتلاك مسكن أو في العودة في نهاية المطاف إلى مناطقهم.

وعلى مستوى السلطات المحلية، استُشهد بمستويات الضرر في بعض المناسبات لتوضيح سبب منح مناطق معينة الأولوية في إعادة الإعمار وفي إطار أي نموذج وبموجب أي قانون. وفي حين تقضي مستويات الدمار المنخفضة بطبيعة الحال بمنح الأولوية لأعمال إعادة التأهيل بدلاً من أعمال الهدم وإعادة الإعمار، كان الواقع على الأرض مجبراً. فمن ناحية، شرعت الحكومة في تطوير المناطق العشوائية التي شهدت حاداً أدنى أو معدوماً من الضرر طوال فترة النزاع ووسمت هذه التطورات على أنها إعادة إعمار، كما هو الحال في ماروتا

سياتي التي تُبنى من الصفر بموجب المرسوم رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢. وفي الحيدرية، حيث يعتبر مستوى الضرر منخفضاً، أعطت السلطات الأولوية للهدم وإعادة الإعمار بموجب أحكام القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨. وفي حماة، هدّمت السلطات مبانٍ مسجّلة جديدة وتحت الإنشاء سبق ووُعد بأنها ستصبح مساكن بديلة للمهجرين من مشاريع التنمية الحضرية منذ عشرات السنين لإفساح المجال أمام الاستثمارات العقارية الجديدة. وفي حمص، من ناحية أخرى، وفي حين أخضعت السلطات المناطق العشوائية المتضررة بشدة لإعادة الإعمار من الصفر بموجب القانون رقم ١٠، سُوي الأمر في مناطق رسمية أخرى تعرضت لأضرار جسيمة أيضاً من خلال إدخال تعديلات على المخططات التنظيمية التي تُرك للمقيمين بهذه المناطق تبنيتها إذا رغبوا في ذلك طواعيةً. السلطات الأراضي قبل وقت طويل من الصراع.

**وعلاوة على التخصيص غير المتسق وغير المعقول للمناطق المطلوبة لإعادة الإعمار، والذي يتحدّد بناءً على مستويات الضرر، كانت عملية تقييم الضرر بحد ذاتها موضع خلاف؛ حيث يمكن التلاعب بها إلى حد كبير واستخدامها كأداة ضغط للحصول على خيارات تحقّق مصالح معيّنة، كما كان الحال في منطقة القابون الصناعية. وأخذ مستويات الضرر كمحدّد أساسي وحيد لأطر عملية التخصيص يمثّل إشكالية إضافية، لا سيما أن الدمار الذي خلفه الصراع السوري لم يكن ضرراً جانبياً. وفي الواقع، كانت العديد من المناطق المخصصة لإعادة الإعمار، لا سيما المناطق العشوائية، موضع دراسات وزارية وبلدية ومحرّكاً لخطط تنموية قبل النزاع. وفي حين أنه لم تتحقق أي من هذه الخطط التنموية في ذلك الوقت، تبدو الجهود الحالية بمثابة فرصة للحكومة لتنفيذ الخطط القديمة. وتشير هذه الأجنحة الخفية المحتملة إلى أنه في بعض الحالات، ربما يكون الدمار الذي تزامن مع النزاع قد تم استخدامه كوسيلة ضغط لوضع خطط تنموية لفترة ما بعد الصراع. ويبدو أن الحكومة استغلت فرصة تحرير الأرض لتدشين الأعمال التنموية بطريقة تكبدها تكاليف أقل وتحملها تعويضات أقل. وتدعم عمليات الهدم غير القانونية التي جرت للمباني السليمة بعد المعركة في بعض المناطق دون إجراءات أو تحذيرات أو تعويضات واجبة، والتي جرى الاستشهاد بمخاوف أمنية بشأنها قبل وقت طويل من انطلاق جهود التخطيط الرسمية، هذا الافتراض بشأن النهج الانتهازي الذي تتبعه الحكومة عند تعاملها مع المناطق العشوائية.**

وفي مناسبات أخرى، أثارت السلطات المحلية قضايا حيازة الأراضي لتبرير سبب إعطاء الأولوية للعمل في بعض المناطق العشوائية. ففي حلب، على سبيل المثال، وفرت حقيقة استيلاء الحكومة على أراضي الحيدرية بالكامل منذ فترة طويلة أرضية صلبة للسلطات المحلية لإعطاء الأولوية لتلك الأراضي في جهود إعادة الإعمار، ودُرّبت المخاوف بشأن عملية مصادرة الأراضي المعقدة والطويلة والمكلفة. واعتُبر السكان الأصليون ناهبين للممتلكات العامة التي لا حقوق لهم فيها. وقُدّمت وعود كثيرة بتوفير إسكان بديل لعدد قليل من السكان الذين يتمتعون بإمكانية الوصول إلى المنطقة. وفي حين أنه قد يكون من المبكر الحكم على مدى صدق مثل هذه الوعود، تشير التجارب الحالية والسابقة على أرض الواقع إلى أن هذه الوعود واهية. وحقيقة أن عمليات الهدم والإخلاء سبقت التخطيط لتعويض السكان المتضررين أو لتأمين سكن بديل لهم في كافة المناطق المستهدفة، سواء كانت الأرض مملوكة ملكية خاصة أو عامة، تقوِّض في حد ذاتها صحة الادعاءات بأن الحكومة ستفي بوعدها بتقديم تعويض مناسب أو سكن بديل.

وفي الواقع، تسلّط الذرائع التي تسلّحت بها السلطات في حلب لكشف سبب منح الحيدرية الأولوية في إعادة الإعمار الضوء على قضية عميقة وشائكة في نهج الحكومة الخاص بمعالجة العشوائية في سوريا، وتتمثل هذه القضية في أن سكان المناطق العشوائية لا يتمتعون بحقوق قانونية تُذكر. وبالتالي، يمكن إخلاء هذه المناطق بأقل قدر من المسؤوليات المفروضة على الدولة. وبغض النظر عن حقيقة كون العشوائية في سوريا تعتبر، بالنسبة لمعظم الناس، انعكاساً لنهج الحكومة الفاشل في تحقيق التنمية الحضرية، تعتبر هذه العقلية مقلقة للغاية لأن المناطق العشوائية كانت تستضيف ما يقرب من نصف السكان في المدن السورية الكبرى قبل النزاع. والحقيقة التي تشير إلى أن المناطق العشوائية شهدت أشد الضرر في العديد من المدن خلال الحرب لا تُفضي إلا إلى تفاقم الواقع، ما يدق ناقوس الخطر بشأن المظالم الكبيرة في سوريا ما بعد الصراع.

وضمنياً، يمكن أن يوفر الوضع الاقتصادي في الدولة والعجز المالي للحكومة أيضاً رؤى حول سبب تطوير مناطق معينة وبموجب أي قانون وفي إطار أي نمط. وكان إسناد خطط التطوير في القانون، على سبيل المثال، من القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ إلى القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥، على الأرجح تكتيكاً من قبل الحكومة لترفع عن كاهلها مسؤولية توفير سكن بديل للمتضررين. ويمكن أن يُفسّر العجز عن جذب الاستثمارات رغم الجهود المضنية التي تبذلها الحكومة أيضاً سبب التحوّل من العمل بموجب القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ إلى القانون ٢٣ لعام ٢٠١٥، والذي يوفر بدوره مزيد من الإمكانيات لتحميل السكان مسؤولية تمويل إعادة الإعمار مع التمتع في الوقت ذاته بفرصة التعاقد مع مستثمرين من القطاع الخاص. وبشكل عام، كان النهج العام للحكومة يفضل الاستثمارات على حساب حقوق السكان. ويمكن ملاحظة ذلك في الأحكام القانونية والمتطلبات الإجرائية للقوانين الحالية الموجهة لخطط إعادة الإعمار، وكذلك في القوانين والجهود التي تبذلها الحكومة لتحفيز بيئة الاستثمار في الدولة. وفي ظل الركود الاقتصادي في البلد وبيئتها الحالية التي تتعرض للعقوبات الشديدة، لم تكن هذه الجهود مُجدية في جذب المستثمرين. ومع ذلك، يقع فعلياً بعض الضرر الذي لا يمكن إصلاحه، حيث تُنفذ عمليات الهدم والإخلاء دون الاكتراث بحجم التقدم المحرز على صعيد الاستثمار أو إعادة الإعمار. وإذا نجحت جهود الحكومة الرامية إلى جذب مزيد من المستثمرين، سيتضرّر التكوين السياسي والاجتماعي والاقتصادي وكذلك التكوين الديموغرافي للبلد من الناحية الهيكلية.

**وفي الختام، تجدر الإشارة إلى أن الحكومة وجدت على ما يبدو في الواقع العشوائى الهائل للمدن السورية ثغرة تستطيع أن تدفع من خلالها عملية إعادة إعمار كبيرة وذات أغراض سياسية ويمكنها أن تُعيد تشكيل واقع سوريا ما بعد الصراع لصالح المقربين من الرأسماليين على حساب حقوق عموم الشعب السوري. ولم يحظ هذا التصور باهتمام كافٍ في العمل المهم الذي اضطلعت به أطراف فاعلة سورية ودولية في محاولة لمعالجة آثار نظام التخطيط الحضري الخاص بالحكومة وإطارها التشريعي الذي يمهّد الطريق الآن أمام عملية أوسع لإعادة الإعمار.**

وليست معالجة الموقف مجرد مسألة إقرار بوجود بعض صور الحيازة غير الرسمية للأرض في الأطر القانونية الحالية. بل تتطلب إعادة صياغة فهمنا للعشوائية بما يتخطى مجرد تفسيرها على أنها صورة من الحيازة غير القانونية. لقد كانت العشوائية في سوريا مظهراً من مظاهر فشل الحكومة في تحقيق التنمية الحضرية، ولكن الأهم من ذلك، كانت انعكاساً مهماً لقدرة المحتاجين على إيجاد حلول مبتكرة بديلة لتغطية احتياجاتهم الحضرية المهمشة بشكل منهجي والتي يجري تجاهلها. وتجدر الإشارة إلى أن التعامل مع العشوائية في إطار تحكّم القوانين يأتي بنتائج عكسية، وكذلك النهج الليبرالي الجديد والمسبّب الذي يدعم جهود إعادة الإعمار. ويبدو أن التمسك بإطار قائم على الحقوق ومنصف اجتماعياً لتبني العشوائية وحقوق أولئك الذين يعيشون في المناطق العشوائية هو الطريقة الوحيدة القابلة للتطبيق لتلبية الاحتياجات الملحة في سوريا التي مزقتها الحرب، تماماً كما كان عليه الحال عند مكافحة الفقر في المناطق الحضرية حول العالم.

ولذلك، وبدلاً من تجريم المناطق العشوائية وهدمها لإفساح المجال أمام مشاريع استثمارية ليبرالية جديدة في سوريا ما بعد الصراع، ينبغي أن تبحث الحكومة والمنظمات الدولية عن إجابات حول كيفية تلبية المناطق العشوائية احتياجات ما يقرب من نصف سكان المنطقة في واقع ما قبل الصراع في البلد. ولا ينبغي أن توجّه هذه الرؤية الجديدة للمناطق العشوائية وحقوق الإنسان في سوريا جهودنا نحو معالجة الأزمة الملحة الحالية فحسب، بل أن توسّع مداركنا أيضاً بشأن الكيفية التي يمكن أن يطالب بها المهتمّون في نهاية المطاف بحقوقهم المسلوقة.

# *References*

١٤. عنب بلدي (ينيار خليفة). ٢٠٢٠. «بعد توسيع رقعة الدمار.. المخطط التنظيمي للقابون لا يعبأ بحقوق الأهالي». عنب بلدي. <https://www.enabbaladi.net/archives/427841>
١٥. المعهد الأوروبي للسلام ٢٠٢١. «موجز عن الإسكان والأرض والملكية: مخيم اليرموك». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)
١٦. المعهد الأوروبي للسلام ٢٠٢٠. «موجز مؤقت عن الإسكان والأرض والملكية: الخطط المبكرة للقانون رقم ١٠- القابون وجوبر». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)
١٧. المعهد الأوروبي للسلام ٢٠١٩. «عمليات هدم واسعة النطاق للممتلكات تحدث في سوريا: موجز نيسان/أبريل ٢٠١٩». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)
١٨. ميريام فيريه، ٢٠٢٠. «إعادة إعمار مدينة حلب: هل لدى السلطات السورية خطة؟» منشورات الاتحاد الأوروبي. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً) <https://doi.org/10.2870/831662>
١٩. صحيفة الفداء، ٢٠١٩. «مساهمة فاعلة في الاستثمار ٤ مناطق للتطوير العقاري ووادي الجوز أنموذجاً» (باللغة العربية). الفداء. <http://fedaa.alwehda.gov.sy/news/100974-%D9%85%D8%B3%D8%A7%D9%87%D9%85%D8%A9-%D9%81%D8%A7%D8%B9%D9%84%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1-4-%D9%85%D9%86%D8%A7%D8%B7%D9%82-%D9%84%D9%84%D8%AA%D8%B7%D9%88%D9%8A%D8%B1-%D8>
٢٠. الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٨ تموز/يوليو ٢٠٢٠. [منشور دون عنوان]. صفحة الفيسبوك: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري. <https://www.facebook.com/MR.SAIFELDEEN/posts/3091978524190744>
٢١. الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ١٧ تشرين الأول/أكتوبر [منشور دون عنوان]. صفحة الفيسبوك: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري. صفحة الفيسبوك: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري. <https://www.facebook.com/MR.SAIFELDEEN/posts/1886557988066143>
٢٢. الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ٢٨ آب/أغسطس ٢٠١٨. «منطقة عقارات الحيدرية في حلب» (باللغة العربية). <https://www.facebook.com/MR.SAIFELDEEN/videos/258625598098187>
٢٣. الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، ٢٠١٨. «[الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري]» (باللغة العربية). تقرير سنوي. الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري. بلا تاريخ، «الحيدرية». <http://www.gcdri.gov.sy/Development/6/9/En>  
<http://www.gcdri.gov.sy/Development/6/9/Ar>
٢٤. روبرت غولدن، ٢٠١١. «الإسكان وعدم المساواة والتغير الاقتصادي في سوريا». المجلة البريطانية لدراسات الشرق الأوسط، المجلد ٣٨ العدد رقم (٢): ١٨٧-٢٠٢. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً). <https://doi.org/10.1080/13530194.2011.581817>
٢٥. وجيه حداد، ٢٠١٨. «أزمة السكن في سورية وتحديات إعمار القطاع السكني». مركز حرمون للدراسات المعاصرة. <https://www.harmon.org/wp-content/uploads/2018/12/Housing-crisis-in-Syria-and-the-challenges-of-reconstruction-of-the-housing-sector.pdf>
٢٦. الحيدرية في قلوبنا، ٢٣ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩. «[دراسة مقترح لمشروع إعادة إعمار حي الحيدرية في مدينة حلب]» (باللغة العربية). مجموعة فيسبوك: الحيدرية في قلوبنا. [https://www.facebook.com/permalink.php?story\\_fbid=2467016400183752&id=1652551761630224](https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=2467016400183752&id=1652551761630224)
١. عكس السير، ٢٠١٠. «(مستقبل المخالفات في حلب .. منطقتي الحيدرية وتل الزرايزر في مؤتمر الاستثمار والتطوير العقاري)» (باللغة العربية). عكس السير. [http://www.aksalser.com/?id=ed9cf0e93d8e9fobv7o768vf1c93a&page=view\\_news](http://www.aksalser.com/?id=ed9cf0e93d8e9fobv7o768vf1c93a&page=view_news)
٢. سوسن أبو زين الدين، وهاني فاكهاني، ٢٠٢٠. «إعادة إعمار سوريا بين التطبيق التمييزي والاعتراض المقوّض». مركز كارنيغي للشرق الأوسط. <https://carnegie-mec.org/2020/05/15/syria-s-reconstruction-between-discriminatory-implementation-and-circumscribed-resistance-pub-81803>
٣. فادي عادل، أغنيس فافيه، ٢٠١٧. «اتفاقيات المصالحة المحلية في سوريا: سلام مُجهض منذ البداية» مركز روبرت شومان للدراسات العليا، في معهد الجامعة الأوروبية.
٤. أخبار حلب ٤ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩. «[دراسة مقترح لمشروع إعادة إعمار حي الحيدرية بحلب]» (باللغة العربية). مجموعة الفيسبوك: أخبار حلب. <https://www.facebook.com/alepponews1/posts/3115176948509135>
٥. سمير العيطه، ٢٠١٧. «الإسكان الحضري ومسألة حقوق الملكية في سوريا». أصداء من سورية. <https://syrianechoes.com/2017/12/21/urban-housing-and-the-question-of-property-rights-in-syria>
٦. سمير العيطه، ٢٠٢٠. «إطار الانتعاش المدني في مجال الإسكان بعد الصراع في سوريا: تصور منهجي أولي مادي واجتماعي واقتصادي». <http://www.economistes-arabes.org/fr/urban-recovery-framework-for-post-conflict-housing-in-syria>
٧. فاليري كلير، ٢٠١٤. «مناطق المخالفات في النزاع السوري: التخطيط الحضري بوصفه سلاحاً». دورية «Built Environment»، العدد ٤٠ (١). <https://doi.org/10.2148/benv.40.1.34>
٨. محافظة دمشق، ٢٠٢٠. «محافظة دمشق تعلن عن المصور التنظيمي لمنطقتي القابون واليرموك» (باللغة العربية). صفحة الفيسبوك: محافظة دمشق. <https://www.facebook.com/damascusgovernorat/posts/181354626671090>
٩. جريدة عنب بلدي، ٢٠١٨ أ. «أزمة صناعيي القابون ومحافظة دمشق مستمرة». عنب بلدي. <https://english.enabbaladi.net/archives/2018/12/qaboun-industrialists-and-damascus-provincial-departments-crisis-continues>
١٠. جريدة عنب بلدي، ٢٠١٨ ب. «هدم المباني في محيط دمشق لفرض هياكل تنظيمية جديدة». عنب بلدي. <https://english.enabbaladi.net/archives/2018/10/the-eradication-of-buildings-in-damascus-surrounding-as-to-impose-new-organizational-structures>
١١. جريدة عنب بلدي، ٢٠٢٠ أ. «بعد توسيع رقعة الدمار.. المخطط التنظيمي للقابون لا يعبأ بحقوق الأهالي». عنب بلدي. <https://english.enabbaladi.net/archives/2020/11/after-expanding-area-of-destruction-regulatory-plan-of-al-qaboun-neighborhood-ignores-residents-property-rights>
١٢. جريدة عنب بلدي، ٢٠٢٠ ب. «محافظة دمشق: أهالي اليرموك والقابون لن يحصلوا على سكن بديل». عنب بلدي. <https://english.enabbaladi.net/archives/2020/07/damascus-governorate-no-alternative-housing-for-residents-of-yarmouk-camp-and-al-qaboun>
١٣. عنب بلدي، ٢٠٢٠ ج. «خارج إطار القانون ١٠... محافظة دمشق توافق على المخطط التنظيمي للقابون واليرموك». عنب بلدي. <https://english.enabbaladi.net/archives/2020/06/outside-of-law-no-10-damascus-governorate-approves-regulatory-plan-of-al-qaboun-and-yarmouk-camp>

٢٨. يسار خضور، وماين كفا ٢٠٠٩. "مناقشة حول العشوائية والمناطق العشوائية في دمشق". علم المعلومات الجغرافية المكانية، العدد ١٢ (٤): ٢٨٩-٩٥. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)  
<https://doi.org/10.1007/s11806-009-0100-9>
- Kilcullen, David, and Nate Rosenblatt. 2014. "The Rise of Syria's Urban Poor: Why .39 the War for Syria's Future Will Be Fought Over the Country's New Urban Villages." Institute for National Strategic Security, National Defense University (PRISM) 4 (Syria Supplement): 32-41 .
- McAuslan, Patrick (MAM). 2008. "Positive Planning: A New Approach to Urban .40 "Planning Law in Syria
- Ministry of Local Administration, and GTZ. 2009. "Towards a Syrian Urban Develop- .41 ment Policy: Memorandum on Sustainable Urban Development in Syria
٤٢. نور محمد، 2018. "مشاعات حماة: مسلسل الهدم مستمر تحت حجة المخالفات". مجلة "الجمهورية نت" الإلكترونية.  
<https://www.aljumiya.net/ar/content/%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B9%D8%A7%D8%AA-%D8%AD%D9%85%D8%A7%D8%A9-%D9%85%D8%B3%D9%84%D8%B3%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%87%D8%AF%D9%85-%D9%85%D8%B3-%D8%AA%D9%85%D8%B1-%D8%AA%D8%AD%D8%AA-%D8%AD%D8%AC%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%A7%D9%84%D9%81%D8%A7%D8%AA>
٤٣. سيمون هايسوم، وسارة بافانيلو، 2013. "هل الملاذ في اللجوء إلى المدينة؟ النزوح إلى المناطق الحضرية، وحالة الضعف التي تواجهها دمشق: دراسة نظرية". معهد التنمية لما وراء البحار. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)  
[https://hlrn.org/img/documents/Sanctuary\\_%20city\\_Urban\\_displacement\\_%20vulnerability%20in%20Damascus\\_2011%20.pdf](https://hlrn.org/img/documents/Sanctuary_%20city_Urban_displacement_%20vulnerability%20in%20Damascus_2011%20.pdf)
٤٤. منظمة باكس، 2017. "لا عودة إلى حمص: دراسة حالة حول التهجير القسري في سوريا". باكس.  
<https://scm.bz/wp-content/uploads/2017/10/pax-tsi-no-return-to-homs-arabic.pdf>
٤٥. باكس، 2014. "وقف إطلاق النار القسري: حالتنا البرزة والقابون". (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً).  
<https://paxforpeace.nl/media/download/syria-alert-xiii-2014-6-19-final.pdf>
٤٦. مبادرة ريتش، 2017. «تحديث حول ملامح المجتمع المحلي السوري: القابون». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)  
[https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/reach\\_syr\\_factsheet\\_community\\_profile\\_update\\_qaboun\\_december2017.pdf](https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/reach_syr_factsheet_community_profile_update_qaboun_december2017.pdf)
- رئاسة مجلس الوزراء في سورية، 2019. "تصريح محافظ حمص لطلال البرازي بعد اجتماع تتبع إنجاز المخططات التنظيمية". الصفحة الرسمية لرئاسة مجلس الوزراء في سورية على الفيسبوك.  
<https://www.facebook.com/SyrianPrimeMinistry/posts/722267011594839>
47. رئاسة مجلس الوزراء في سورية، 2018. "القانون رقم 10 لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012". (باللغة العربية) رئاسة مجلس الوزراء في سورية.  
[https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11880622\\_02.pdf](https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11880622_02.pdf)
٢٧. مجلس مدينة حماة. ٢٠١٦. "معلومات عن مناطق السكن العشوائي (المشاعات) في مدينة حماة" (باللغة العربية). مجلس مدينة حماة.  
<http://hama.org.sy/news/%d9%85%d8%b9%d9%84%d9%88%d9%85%d8%a7%d8%aa-%d8%b9%d9%86-%d9%85%d9%86%d8%a7%d8%b7%d9%82-%d8%a7%d9%84%d8%b3%d9%83%d9%86-%d8%a7%d9%84%d8%b4%d9%88%d8%a7%d8%a6%d9%8a-%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b4%d8%a7>
٢٨. هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٨. "سوريا: السكان ممنوعون من العودة". (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)  
<https://www.hrw.org/news/2018/10/16/syria-residents-blocked-returning>
٢٩. هيومن رايتس ووتش، ٢٠١٤. "مدقراً تماماً: عمليات الهدم غير القانونية للأحياء في سوريا في ٢٠١٣-٢٠١٢".  
<https://www.hrw.org/report/2014/01/30/razed-ground/syrias-unlawful-neighborhood-demolitions-2012-2013>
٣٠. رائدة إبراهيم، ٢٠١٤. "دور الحكومة في معالجة قضايا السكن في سورية" (باللغة العربية). كلية الاقتصاد جامعة حلب. تم الاطلاع عليه بتاريخ ١٣ تموز/ يوليو ٢٠٢١  
<http://mohe.gov.sy/master/Message/Mc/raeda%20ibrahim.pdf>
٣١. الاقتصادي، ٢٠١٩. "شركة البركة عمد تتقدم لتنفيذ أول منطقة تطوير عقاري" (باللغة العربية). الاقتصادي.  
<https://manhom.com/1366811-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%85%D9%84-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%A5%D8%B7%D9%84%D8%A7%D9%82-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D8%AA%D8%B7%D9%88%D9%8A%D8%B1-%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A>
٣٢. لجنة التحقيق الدولية المستقلة المعنية بالجمهورية العربية السورية، ٢٠١٨. "الحصار كسلاح من أسلحة الحرب: التطويق، التجويع، الاستسلام، الإجماع".  
[https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/ColSyria/PolicyPaper-Sieges\\_29May2018.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/ColSyria/PolicyPaper-Sieges_29May2018.pdf)
٣٣. سعدالله جيور، ٢٠٠٢. "لواقع السكن العشوائي في مدينة دمشق وكيفية التعامل معه" (باللغة العربية).  
<https://wsfb.files.wordpress.com/2009/06/d988d8a7d982d8b9-d8a7d984d8b-3d983d986-d8a7d984d8b4d988d8a7d8a6d98a-d981d98a-d985d8af-d98ad986d8a9-d8afd985d8b4d982-d988d983d98ad981.pdf>
٣٤. الجماهير حيزان/ يونيو ٢٠١٠. "أمر بهدم ٢٣ منزلاً في الحيدرية" (باللغة العربية). (كما ورد في تقرير فيرييه، ٢٠٢٠).  
<http://bit.ly/2ThtrAE>
٣٥. الجماهير ١١ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠٢٠. [منشور دون عنوان]. صفحة الفيسبوك: صحيفة الجماهير- حلب. العدد ١٦٢٢٣.  
[https://www.facebook.com/permalink.php?id=724820701031918&story\\_fbid=1676830499164262](https://www.facebook.com/permalink.php?id=724820701031918&story_fbid=1676830499164262)
٣٦. الوكالة اليابانية للتعاون الدولي، ٢٠٠٨. "دراسة حول التخطيط العمراني للتنمية المستدامة في إقليم دمشق الكبرى في الجمهورية العربية السورية" التقرير النهائي، المجلد ١، الملخص التنفيذي. الوكالة اليابانية للتعاون الدولي: شركة ريكس الدولية؛ شركة ياتشيو الهندسية المحدودة.  
[https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11880622\\_02.pdf](https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11880622_02.pdf)
٣٧. ميرف كانيا، ٢٠٢١. "تحقيق السلام في دمشق: بالمساعدات الدولية، ومساومة النخبة المحلية، والوسطاء المطلعين على الوضع" مجلة الاقتصادات غير المشروعة والتنمية، العدد ٢ (٢): ١٨٨-٢٠٣. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً)  
<https://doi.org/10.31389/jied65>

٥٠. رئاسة مجلس الوزراء في سورية، ٢٠١٥ ب. "القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن". رئاسة مجلس الوزراء في سورية.

<http://www.pministry.gov.sy/contents/12504/%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2018-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D8%B6%D9%8A-%D8%A8%D8%AC%D9%88%D8%A7%D8%B2-%D8%A5%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AB-%D9%85%D9%86%D8%B7%D9%82%D8%A9-%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A%D8%A9-%D8%A3%D9%88-%D8%A3%D9%83%D8%AB%D8%B1-%D8%B6%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-%D9%84%D9%84%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%B0%D9%84%D9%83-%D8%A8%D9%85%D8%B1-%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%AD-%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%A6%D8%A9-%D9%88%D8%A8%D8%B9%D8%AF%D9%8A%D9%84-%D8%A8%D8%B9%D8%B6-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%B9%D9%8A-%D8%B1%D9%82%D9%85-66-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2012>

٥١. الوكالة العربية السورية للأبناء - سانا (قصي رزوق)، ٢٠٢٠. "إنهاء المرحلة الأولى لمشروع التطوير العقاري في منطقة الحيدرية بحلب". القناة الرسمية للوكالة العربية السورية للأبناء على موقع اليوتيوب. <http://www.sana.sy/?p=1176967>

٥٢. الوكالة العربية السورية للأبناء - سانا، ٢٠١٩. "مشروع سكني واعد في موقع وادي الجوز بحماة". الوكالة العربية السورية للأبناء. تم الاطلاع عليه في تموز/يوليو ٢٠٢١. <http://www.sana.sy/?p=917167>

٥٣. الوكالة العربية السورية للأبناء - سانا، ٢٠١٨. "تجربة هي الأولى من نوعها لمعالجة السكن العشوائي في وادي الجوز والمشاع الجنوبي بحماة". الوكالة العربية السورية للأبناء. <http://www.sana.sy/?p=731538>

٥٤. الوكالة العربية السورية للأبناء - سانا، ٢٠١٥. "مجلس مدينة حمص يقر المخطط التنظيمي العام لمشروع إعادة إعمار بابا عمرو والسلطانية وجوز". الوكالة العربية السورية للأبناء. <https://www.sana.sanasyria.org/?p=257736>

٥٥. موقع "سورية اليوم" (رحاب ملحم)، ٢٠٢٠. "برعاية الرئيس الأسد وبتكلفة ٢,١ مليار ليرة.. مخلوف يدشن المرحلة الأولى من مشروع التطوير العقاري في "الحيدرية" بحلب. <https://sourialyoum.com/news/braayh-alreys-alas-d-wbtklffn-mlyar-lyrh-mkhlwf-ydshn-almrhlh-alawla-mn-mshrwa-alttwyr-alaqary-fy-alhydryh-bhlb>

٥٦. شبكة سيريانديز للإعلام الإلكتروني، ٢٠١٠. "أول الغيث قطرة... بلكفة تقارب الـ ٢٠ ملياراً، عطري يعلن عن أول منطقتين للتطوير العقاري تهتم بسكن المخالفات". شبكة سيريانديز. [http://www.syriandays.com/?page=show\\_det&select\\_page=49&id=21593](http://www.syriandays.com/?page=show_det&select_page=49&id=21593)

٥٧. شبكة سيريانديز، ٢٠١٩. "إقرار المخططات التنظيمية لبابا عمرو والسلطانية في حمص.. ومخططات اليرموك والقابون الشهر المقبل". (باللغة العربية) شبكة سيريانديز. <https://syria.news/c44f69a3-10121912.html>

٥٨. قناة الإخبارية السورية، كانون أول/ديسمبر ٢٠٢٠. "حلب - منطقة الحيدرية تدخل حيز التطوير العقاري". قناة الإخبارية السورية - أخبار على موقع اليوتيوب. <https://www.youtube.com/watch?v=wjN-KJpMtEM&ab>

٥٩. مجلس الشعب السوري، ٢٠١٢ أ. "المرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢، قانون إزالة مخالفات البناء". (باللغة العربية) مجلس الشعب السوري. <https://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=4311>

٦٠. مجلس الشعب السوري، ٢٠١٢ ب. "المرسوم التشريعي ٦٦ لعام ٢٠١٢ إحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق". (باللغة العربية) مجلس الشعب السوري. <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=4300>

٦١. صحيفة الثورة، ٢٠٢١. "إقرار ٢٤ مخطط تنظيمي في محافظة ريف دمشق". (باللغة العربية) صحيفة الثورة.

٦٢. صحيفة الثورة، ٢٠١١. «قاسيون في دمشق والحيدرية في حلب أول مناطق تطوير السكن العشوائي». (باللغة العربية) صحيفة الثورة.

<http://www.pministry.gov.sy/contents/13502/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%B1%D9%82%D9%85-10/-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2018-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D8%B6%D9%8A-%D8%A8%D8%AC%D9%88%D8%A7%D8%B2-%D8%A5%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AB-%D9%85%D9%86%D8%B7%D9%82%D8%A9-%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A%D8%A9-%D8%A3%D9%88-%D8%A3%D9%83%D8%AB%D8%B1-%D8%B6%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-%D9%84%D9%84%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%B0%D9%84%D9%83-%D8%A8%D9%85%D8%B1-%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%AD-%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%A6%D8%A9-%D9%88%D8%A8%D8%B9%D8%AF%D9%8A%D9%84-%D8%A8%D8%B9%D8%B6-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%B9%D9%8A-%D8%B1%D9%82%D9%85-66-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2012>

٤٨. رئاسة مجلس الوزراء في سورية، ٢٠١٥ أ. "المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠١٥ حول جواز إحداث شركات سورية قابضة مساهمة خاصة بناء على دراسات اجتماعية واقتصادية وتنظيمية بهدف إدارة واستثمار أملاك الوحدات الإدارية أو جزء منها". (باللغة العربية) رئاسة مجلس الوزراء في سورية.

<http://www.pministry.gov.sy/contents/12215/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%B9%D9%8A-%D8%B1%D9%82%D9%85-19-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2015-%D8%AD%D9%88%D9%84-%D8%AC%D9%88%D8%A7%D8%B2-%D8%A5%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AB-%D8%B4%D8%B1%D9%83%D8%A7%D8%AA-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%82%D8%A7%D8%A8%D8%B6%D8%A9-%D9%85%D8%B3%D8%A7%D9%87%D9%85%D8%A9-%D9%85%D8%BA%D9%81%D9%84%D8%A9-%D8%AE%D8%A7%D8%B5%D8%A9-%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A%D8%A9-%D8%A8%D9%87%D8%AF%D9%81-%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%85%D9%84%D8%A7%D9%83-%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A3%D9%88-%D8%AC%D8%B2%D8%A1-%D9%85%D9%86%D9%87%D8%A7>

<https://manhom.com/57971-%D9%82%D8%A7%D8%B3%D9%8A%D9%88%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%8A%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%AD%D9%84%D8%A8-%D8%A3%D9%88%D9%84-%D9%85%D9%86%D8%A7>

٦٣. نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢١. «سكان منطقة القابون يفقدون حقوقهم العقارية وسط عمليات الهدم». نشرة «ذا سيريا ريبورت». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً).

<https://www.syria-report.com/qaboun-residents-lose-real-estate-rights-amid-demolition>

٦٤. نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢٠. «حماة: هدم واسع النطاق بذريعة المخالفات». نشرة «ذا سيريا ريبورت».

<https://www.syria-report.com/%D8%AD%D9%85%D8%A7%D8%A9-%D9%87%D8%AF%D9%85-%D9%88%D8%A7%D8%B3%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B7%D8%A7%D9%82-%D8%A8%D8%B0%D8%B1%D9%8A%D8%B9%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%A7%D9%84%D9%81%D8%A7%D8%AA>

٦٥. نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠٢٠. «نهاية منطقة القابون الصناعية». نشرة «ذا سيريا ريبورت». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً).

<https://www.syria-report.com/news/real-estate-construction/end-qaboun-industrial-zone>

٦٦. نشرة «ذا سيريا ريبورت»، ٢٠١٧. «محافظة حمص تعلن عن تأسيس شركة حمص القابضة». نشرة «ذا سيريا ريبورت». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً).

<https://www.syria-report.com/news/real-estate-construction/homs-governorate-announces-set-holding-company>

٦٧. المرصد السوري، ٢٠٢١. «قرار نقل ٧٥ مصنعاً في منطقة القابون». (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً).

<https://syrianobserver.com/news/63065/decision-to-move-750-qaboun-factories.html>

٦٨. شبكة التحليل الحضري سوريا، ٢٠٢٠. «دراسة حالة منطقة القابون». شبكة التحليل الحضري سوريا. (المرجع متوفر باللغة الإنجليزية حصراً). <https://urban-syria.org>

٦٩. ليلي فينيال، ٢٠١٤. «التدمير الجاري: الثورة، والقمع والتخطيط للحرب في سوريا (٢٠١١ وما بعد)». دورية «Built Environment»، العدد ٤٠ (صفحة ٣)

٧٠. Wakely, Patrick, and Abdul Wahab, Razan. December 2010. "Informal (Land and Housing Markets in Aleppo." GIZ and Aleppo City (unpublished report

٧١. Wind, Barend, and Batoul Ibrahim. 2020. "The War-time Urban Development of Damascus: How the Geography- and Political Economy of Warfare Affects Housing Patterns." Habitat International, 96: 102-109 <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102109>

---

## حول ARI

مبادرة الإصلاح العربي هي مؤسسة فكرية عربية مستقلة تعمل مع شركاء خبراء في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وخارجها لصياغة أجندة محلية للتغيير الديمقراطي. يقوم بإجراء البحوث وتحليل السياسات ويوفر منصة للأصوات الملهمة على أساس مبادئ التنوع والحياد والمساواة بين الجنسين والعدالة الاجتماعية.

---

© Arab Reform Initiative

[contact@arab-reform.net](mailto:contact@arab-reform.net)

10 Rue des Bluets, 75011 Paris

+33 1 48 06 93 06

