ما بعد ثلاثية الحصار، التدمير، والتهجير
انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سوريا

دراسة لأنماط انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سبع
مناطق سكن عشوائي استعاد النظام السيطرة عليها

اليـــوم التالـــي
لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا

THE DAY AFTER
Supporting Democratic Transition In Syria

ما بعد ثلاثية الحصار، التدمير، والتهجير
انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سوريا

دراسة لأنماط انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سبع مناطق سكن عشوائي استعاد النظام السيطرة عليها

2024
© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي

منظمة اليوم التالي (TDA) هي منظمة سورية غير حكومية أنشئت عام 2012، تعمل على دعم الانتقال الديمقراطي في سوريا، ويتركز نطاق عملها في المجالات التالية: سيادة القانون، العدالة الانتقالية، إصلاح القطاع الأمني، تصميم النظم الانتخابية وانتخاب الجمعية التأسيسية، التصميم الدستوري، الإصلاح الاقتصادي، والسياسات الاجتماعية.

الفريق البحثي:

الباحث الرئيسي : سلطان جلبي

مساعد الباحث : أحمد مراد

الخبير القانوني : خالد عدوان الحلو

الباحثين المحليين :

جوبر : هنادي

داريا : مظهر شربجي

التضامن : حام عبد العبد الله

القصير : عبد الله

بابا عمرو : عبد الله

جبل بدرو : سامر النقيب

درعا : سليمان القرفان

فريق اليوم التالي :

مدير المشروع : أحمد طه

مدير البرامج : أنور مجني

مدير المنظمة : معتصم السيوفي

التصميم :

أديب الحريري

الفهرس

ملخص تنفيذي 03

القسم الأول 07

أولاً- مقدمة 08

ثانياً- الإطار النظري 11

ثالثاً- المنهجية 14

رابعاً- تأطير قانوني للدراسة 16

القسم الثاني - نتائج الدراسة 31

(1) حالة جوبر، الحي الذي بالكاد بقي منه شيء 33

(2) دراسة حالة داريا، عن تفتيت مدينة 57

(3) حي التضامن، موطن المهمشين الذي تحول مقتلة لهم 91

(4) دراسة حالة حي بابا عمرو 115

(5) دراسة حالة القصير 133

(6) حالة حي جبل بدرو 157

(7) دراسة حالة مخيم درعا 175

القسم الثالث-دراسة مقارنة: 193

ملخص تنفيذي

تتقصى هذه الدراسة الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في سبع من مناطق السكن العشوائي التي استعاد النظام السوري السيطرة عليها من المعارضة بعيد التدخل العسكري الروسي عام 2015. ما بين العام المذكور وحتى عام 2018، تمكن النظام السوري وحلفائه من استعادة عشرات المناطق من مختلف المحافظات السورية خاصة في دمشق، حلب، حمص، ودرعا. من بين تلك المناطق درسنا حالات جوبر، التضامن، وداريا في دمشق وريفها، القصير وبابا عمرو في حمص، وكذلك حي المخيم في مدينة درعا، وحي جبل بدرو في حلب. في كل واحدة من مناطق الدراسة تلك قمنا باستعراض مختصر لتجربة كل منطقة في ظل الصراع وأبرز الأحداث التي وقعت فيها. ثانياً قمنا بتحليل التركيبة العقارية لتلك المناطق، بمعنى طبيعة الملكيات وأوضاعها القانونية مرتكزين على مراجعة نماذج مختلفة من وثائق الملكية.

ركزت الدراسة على رصد، توثيق، تحليل، وتصنيف كل الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في المناطق السبع. قمنا بفحص كل ما أظهره التقصي من ممارسات تمس حقوق الملكية والسكن التي ارتكبتها أجهزة النظام العسكرية، الإدارية، أو المليشيات والجماعات غير الرسمية المرتبطة به. وحاولنا في كل مرة تقدير حجم تلك الممارسات، فاعليها، والنتائج التي قد تكون ترتبت عليها.

الهدف من هذا الجهد هو أولاً تسليط الضوء على مناطق السكن العشوائي في سوريا التي أسدل عليها ستار سميك من التكتم منذ استعادت قوات النظام السيطرة عليها وبات من الصعب معرفة ما يجري داخلها. الهدف الثاني هو فهم البعد السياساتي في ممارسات النظام تجاه تلك المناطق، بمعنى ما الذي يحاول النظام فعله حقاً؟ أما الهدف الثالث فهو الدفع لإعادة النظر في مفهومنا لماهية انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سياق الصراع السوري، نجادل ان تلك الانتهاكات ليست بالضرورة قائمة من الانتهاكات الواضحة والمنصوص عليها في قوانين محلية أو دولية، بل إنها طيف واسع من الممارسات المختلفة في طبيعتها وفاعليها المباشرين والتي تمتد من الحرمان في الحق في السكن بسبب تسلط مليشيا محلية أو إعادة تنظيم المنطقة من قبل المؤسسات الإدارية، مروراً بمسح تجمعات سكنية كاملة من قبل الجيش والأجهزة الأمنية. تحاول دارستنا المساهمة في سد هذه الفجوة النظرية وتقترح تصنيفاً أولياً لتلك الممارسات العديدة ضمن عدد أقل من أنماط انتهاكات حقوق الملكية والسكن، مما يساهم في توضيح الخارطة المعقدة لانتهاكات حقوق الملكية والسكن في مناطق الدراسة بشكل أفضل.

منهجياً، قام فريق من الباحثين الميدانيين المحليين مع فريق مركزي بالعمل على المناطق السبعة بشكل متزامن ومترابط وفق منهجية استخدمت المقابلات المعمقة مع الخبراء وأصحاب الحقوق، الاستبيان الذي استهدف رصد وتوثيق الانتهاكات التي طالت عينة من العقارات في كل منطقة، إلى جانب الاستخدام المكثف للمصادر المفتوحة للمعلومات كصور الأقمار الصناعية ووسائل التواصل الاجتماعي والأدبيات.

رصدنا خلال الدراسة عشرات من الممارسات التي طالت مناطق الدراسة منذ بدء النزاع حتى الوقت الحالي، تمكنا من تصنيف تلك الممارسات حسب طبيعتها ضمن عشرة أنماط لانتهاكات حقوق الملكية والسكن التي يرتكبها النظام في حق أصحاب الحقوق في مناطق السكن العشوائي. من بين أنماط الانتهاكات العشر وجدنا أن خمسة منها تكررت بشكل متشابه في مناطق الدراسة السبع، مما يشي بأنها جزء جوهري من السياسة العامة التي يتبعها النظام تجاه مناطق الدراسة. تلك الانتهاكات الثابتة هي:

1) التهجير، والذي بدأ من خلال عمليات الترهيب والتضييق الأمني أولا في السنوات الاولى من النزاع، ثم من خلال القصف العشوائي وجعل الحياة مستحيلة في تلك المناطق بعد سيطرة المعارضة عليها، واخيراً من خلال التهجير القسري المباشر للسكان والمقاتلين بعد العمليات العسكرية للنظام.

2) القصف العشوائي المدمر، فكل مناطق الدراسة تعرضت لعمليات قصف مكثف من قبل قوات النظام وحلفائه، والذي استمر على مدى أشهر بل وسنوات في أغلب المناطق، ما أدى إلى نسب دمار كبيرة في الممتلكات الخاصة دون أن يحصل المتضررون على أي تعويضات.

3) النهب والتعفيش، كل مناطق الدراسة تعرضت لعمليات نهب واسعة ارتكبتها قوات الجيش، الأمن، والمليشيات المرتبطة بها، وفي أغلب المناطق وصلت عمليات النهب إلى حدود التعفيش الذي يعني إزالة كل ما يمكن إزالته من المساكن من مواد إكساء ومواد بناء وحتى سحب حديد التسليح من داخل الأسقف.

4) منع العودة، في كل مناطق الدراسة منعت قوات النظام عودة السكان بشكل نهائي أو ربطتها بالحصول على الموافقات من أجهزة الأمن والجيش التي هي نفسها هجرتهم سابقاً، مما شكل مانعاً للعودة بالنسبة للغالبية العظمى من السكان.

5) انتهاكات خطط التنظيم العمراني، في فترات مختلفة خلال الأعوام الماضية أصدرت مؤسسات الإدارة المحلية التابعة للنظام في مناطق الدراسة إما مخططات تنظيمية تنسف التركيبة العمرانية السابقة للمناطق المدروسة، أو أن مسؤوليها صرحوا أنهم يعملون على مخططات مشابهة. في غياب غالبية

السكان ودون إرادتهم صدرت حتى الآن مخططات تنظيمية جديدة لخمس مناطق، بينما المنطقتين الأخريين وهما حي التضامن في دمشق وحي جبل بدرو في حلب، فقد تواترت تصريحات المسؤولين هناك حول قرب صدور مخططات لها أيضاً.

خارج الانتهاكات الخمس الثابتة، رصدنا مجموعة من الانتهاكات التي ارتكبت على نطاق واسع، لكن ليس في كل مناطق الدراسة، لاحظنا

6) عمليات هدم وتجريف الأبنية على نطاق واسع في خمس مناطق هي جوبر، داريا، التضامن، بابا عمرو، والقصير والتي مسحت خلالها حارات سكنية كاملة في كل منطقة.

7) كذلك عمليات الاستيلاء على الملكيات بغرض استخدامها لوحظت في أربعة مناطق هي داريا، التضامن، بابا عمرو، والقصير.

8) الإجبار على البيع تحت الضغط والذي غالباً ما طال المهجرين خارج البلاد، تدار عمليات البيع والشراء غالباً عبر سماسرة ومكاتب عقارية على علاقة بشخصيات من النظام حيث تتولى هي إصدار الموافقات الأمنية وغيرها من الأعمال الإدارية لنقل الملكية. وثقنا حالات بيع تحت الضغط وبأسعار بخسة في كل من جوبر، داريا، التضامن، والقصير. أخيراً نشير إلى نمطي الانتهاك اللذان تم رصدهما في واحدة على الأقل من مناطق الدراسة، دون أن يعني ذلك نفي احتمال وقوعها في مناطق أخرى. وهما

9) عمليات بيع ممتلكات المهجرين من قبل أشخاص آخرين، والتي وقعت بشكل متكرر على ما يبدو في حي التضامن في دمشق بإدارة قادة مليشيات محلية تابعة للنظام في الحي. وأيضاً

10) بناء مجمعات سكنية فوق أراضي يملكها مهجرون من مدينة القصير في ريف حمص.

تضم قائمة الفاعلين المباشرين لتلك الانتهاكات تشكيلات من الجيش خاصة الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري، تضم أيضاً الأفرع الأمنية خاصة المخابرات الجوية والأمن العسكري، كما تضم عدد كبيراً من المليشيات المحلية ذات التركيبة الطائفية في معظمها، والتي تختلف بين منطقة أخرى، والأخطر من ذلك، تضم مؤسسات إدارية محلية ومركزية كالبلديات، مجالس المدن، ووزارات الإسكان والإدارة المحلية وغيرها. مما استخلصناه من هذه الدراسة أنه بينما ترتكب الأذرع العسكرية للنظام الانتهاكات بالمعني الإجرائي المباشر، تقوم المؤسسات الإدارية بتغطية تلك الانتهاكات وشرعنتها من خلال التشريعات والمخططات التنظيمية والجديدة وأدوات أخرى.

خلصت دراستنا إلى أن السؤال الرئيسي في أزمة حقوق الملكية والسكن في مناطق السكن العشوائي ليس كيف يمكن لنا أو لأي فاعل ان يعيد حقوق مهجري تلك المناطق، بل هو كيف نستطيع تمكين أصحاب الحقوق أنفسهم ووضعهم في موقع أفضل للدفاع عن حقوقهم في معركة طويلة ومرهقة ضد النظام بمختلف مكوناته. هؤلاء هم أصحاب المصلحة الحقيقيون الذين يرجح أن يملكوا الدافع للفعل والجلد للاستمرار فيه لسنوات، وربما لعقود لحين استعادة حقوقهم. بالتالي فإن إدماجهم كفاعل في المشهد العام قد يخلق ديناميات جديدة في ذلك المشهد وينقلنا خطوة إضافية إلى الأمام.

القسم الأول

وسط حشد من النازحين في مخيم أطمه شمال إدلب، ألقى الشاعر الثمانيني نادر شاليش عام 2013 قصيدته الشهيرة "أرسلت روحي" التي جسدت تجربة التهجير القسري للسوريين، وعلاقتهم مع المسكن، الموطن، والملجأ. هُجر الرجل مع كل سكان بلدته كفرنبودة في ريف حماة وعاش ثمان سنوات في أطمه قبل أن يموت غريباً وبعيداً عن داره. تقول القصيدة[1]:

أرسلت روحي الى داري تطوف بها، لما خطانا إليها ما لها سبلْ
أن تسأل الدار ان كانت تذكرنا، أم أنها نسيت إذ أهلها رحلوا
أن تسأل السقف هل ما زال منتصباً، فوق الجدار شموخا رغم ما فعلوا
هيهات يا دار أن تصفو الحياة بنا، ويرجع الجمع بعد النأي مكتمل
لكن روحي ستبقى فيها ساكنة، ما لي بأطمة لا شاة ولا جمل.

تعكس هذه القصيدة الجانب الإنساني من مسألة السكن والملكية العقارية في سوريا، بمعنى العلاقة العاطفية للمهجرين بمنازلهم وحس الانتماء إلى المجال المكاني والمجتمعي الأوسع الذي احتواهم، هذا البعد يبدو غائباً تماماً في المقاربة التي تتبناها المؤسسات الإدارية التابعة للنظام في التعامل مع مناطق السكن العشوائي المستعادة من المعارضة، لا شيء في أداء تلك المؤسسات يوحي أنها تعترف بحق المهجرين، خاصة من مناطق السكن العشوائي، في العودة إلى أماكن سكنهم. بالمقابل فالبعد المذكور حاضر بشكل عكسي في ممارسات تشكيلات الجيش والأجهزة الأمنية والمليشيات التابعة للنظام من زاوية انتهاك علاقة المهجر بمسكنه حيث كررت في كل الأماكن عمليات نهب وحرق وهدم لآلاف المساكن انتقاماً من أصحابها. من منظور السكان المحليين، رجل الأمن يهدم بيوتاً لأنه يعرف من هم أصحابها بالضبط، لكن المُخطط يعيد تخطيط البيوت دون أي اعتبار لمن عاش هناك. هذا النوع من التكامل بين أداء مؤسسات النظام العسكرية والإدارية يعقد المشهد في وجه كل محاولات تفكيك مسألة حقوق السكن والملكية في سوريا. فبينما تغيب كل المعلومات حول ممارسات الأجهزة العسكرية التابعة للنظام، وهي صاحبة الدور الأكبر في الانتهاكات في مناطق السكن العشوائي المستعادة، يترك الظهور في المجال العام للمؤسسات الإدارية والتي تصبح مشاريعها وقراراتها مادة شبه وحيدة لعمل الباحثين والمتابعين. هكذا تغيب حقيقة أن المؤسسات الإدارية ليست سوى جهة تغلف وتنفذ اجندة رسمت في مكان آخر.

[1]- فيديو للشاعر وهو يلقي القصيدة متاح على منصة يوتيوب على الرابط:
https://www.youtube.com/watch?v=VTkpx2fcmdw&ab_channel=AbuGhassan

أولاً- مقدمة

ساهمت العديد من الدراسات المهمة حتى الآن في تسليط الضوء على مسألة حقوق الملكية العقارية والسكن في سياق الصراع في سوريا. تشير معظم تلك المساهمات بشكل أكبر إلى الخطر الذي يشكله استخدام النظام السوري لمؤسسات الدولة وقوانينها المتعلقة بالملكية العقارية كسلاح حرب ضد معارضيه. أو كما يصف أونرو دي يون كأداة "لاستهداف، تدمير، مصادرة وجني الأرباح"[2] من ممتلكات المعارضين. يكتسب الأمر خطورة أكبر في أحياء السكن العشوائي غير المسجلة رسمياً في السجل العقاري والتي شكلت حوالي 40% من إجمالي المساكن في البلاد[3]. وضمت على الأرجح أكثر من نصف سكان المدن. خلال النزاع تعرضت تلك الأحياء للجزء الأكبر من التدمير والتهجير بعد أن عد الكثير منها معاقل للمعارضة خاصة في مدن دمشق وحلب وحمص. باختصار، يجد النظام السوري اليوم في تلك المناطق المدمرة والمهجرة في معظمها فرصة للقيام "بعملية تحسين تنظيمية ذات أغراض سياسية يمكنها أن تعيد تشكيل واقع سوريا ما بعد الصراع لصالح الرأسماليين المقربين من النظام على حساب حقوق السكان المحليين"[4].

أطلق النظام ماكينة التنظيم العمراني على مناطق السكن العشوائي المستعادة من المعارضة، وهي رغم عجزها عن تنفيذ أي إعادة إعمار جدية للمناطق المنكوبة[5]، إلا أنها تعمل على فرض واقع جديد على تلك المناطق باستخدام التشريعات العقارية والتخطيط العمراني[6]. إذ يستمر صدور المخططات التنظيمية على الورق وتلحق بها قوانين وقرارات إدارية، ويستمر منع السكان من العودة إلى كثير من

[2]- Unruh ,J .D .(2016) .Weaponization of the Land and Property Rights system in the Syrian civil war :Facilitating restitution ?Journal of Intervention and Statebuilding.471–453 ,(4)10 , https://doi.org/10.1080/17502977.2016.1158527

[3]- تصريح لوزير الأشغال العامة والإسكان حسين عرنوس، 2018، نقلًا عن موقع الاقتصادي اليوم، متاح على الرابط: https://www.economy2day.com/new/%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86:-50-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A6%D8%A9-%D9%85%D9%86-%D9%85%D9%86%D8%A7%-D8%B7%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%B9%D8%B4%D9%88%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A9

[4]- سكر، أحمد. أبو زين الدين، سوسن. الفخاني، هاني، (2021) مناطق العشوائية في سوريا: ما هو النهج في أعقاب الصراع؟، مبادرة الإصلاح العربي. رابط: .https://www.arab-reform.net/ar/publication/%d8%a7%d9%84%d9%85%d9%86%d8%a7%d8%b7%d9%82-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d8%b4%d9%88%d8%a7%d8%a6%d9%8a%d8%a9-%d9%81%d9%8a-%d8%b3%d9%88%d8%b1%d9%8a%d8%a7-%d9%85%d8%a7-%d9%87%d9%88-%d8%a7%d9%84%d9%86%d9%87%d8%ac/

[5]- جلبي، سلطان، (2020)، العشوائيات في سوريا حصاد عقود من التجاهل، منظمة اليوم التالي ومركز السياسات وبحوث العمليات، متاح على الرابط: https://tda-sy.org/wp-content/uploads/2021/04/HLP-03-Informal-Housing-in-Syria-AR.pdf

[6]- الحلو، خالد، وآخرون، المشكلة العقارية وتداعياتها على حقوق الملكية والسكن في سوريا، 2019، متاح: https://tda-sy.org/2019/07/01/%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b4%d9%83%d9%84%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9-%d9%88%d8%aa%d8%af%d8%a7%d8%b9%d9%8a%d8%a7%d8%aa%d9%87%d8%a7-%d8%b9%d9%84%d9%89-%d8%ad%d9%82%d9%88%d9%82/?lang=ar

تلك المناطق بحجة التنظيم العمراني. تناولت الأدبيات العديد من ممارسات تهجير السكان قسرياً، أو منع عودة آخرين من المهجرين، الاستيلاء على الممتلكات، نهبها، هدمها، وإصدار مراسيم لا تكترث بحقوق السكان.. الخ. لكن معظم ما لدينا حتى الآن هو إما دراسات ركزت على نطاقات جغرافية محددة، كحي أو مدينة، وهي بالتالي تعطي صورة جزئية عن تلك الممارسات في سياق محلي ما. أو أنها ركزت على أنماط محددة من الانتهاكات وأخذت أمثلة من مناطق مختلفة من البلاد بما يتفق مع منظور كل بحث. لكن السؤال حول القواسم المشتركة والمختلفات بين عديد أحياء السكن العشوائي التي استعادها النظام من المعارضة لم يتم التقصي عنه بشكل منظم بعد، وبقيت الصورة الأشمل حول البعد السياساتي في ممارسات المؤسسات العسكرية والإدارية التابعة للنظام في تلك المناطق مبهمة إلى حد كبير. بمعنى آخر، تقوم هذه الدراسة باستكشاف، هل هناك ملامح يمكن تمييزها لسيناريو، أو سيناريوهات متكررة، انتظمت وفقها ممارسات النظام وأذرعه في مناطق السكن العشوائي التي استعادها من المعارضة؟

للإجابة عن هذا السؤال اتبع بحثنا مقاربة استقصائية مقارنة لدراسة حالات سبع أحياء سكن عشوائي متوزعة على خمسة محافظات سورية، ذلك بالتزامن وباستخدام نفس المنهجية والأدوات. قمنا برصد كل ما ظهر من ممارسات تمس حقوق الملكية والسكن ضمن المناطق السبع والتي تمت منذ اندلاع النزاع عام 2011 وحتى الوقت الحالي، بالتركيز على الممارسات الصادرة عن النظام السوري سواء من خلال مؤسساته الرسمية (مؤسسات الدولة مثلاً) أو غير الرسمية (شبكات المصالح والمليشيات وغيرها). لاحقاً قمنا بتحليل نتائج دراسات الحالة وعقد المقارنات بين الحالات السبع بحثاً عن أي أنماط متكررة سواء من حيث طبيعة تلك الممارسات، مداها، فاعلوها وترتيبها الزمني. تسعى الدراسة إلى تغذية فهمنا لانتهاكات حقوق الملكية والسكن في الأحياء العشوائية بمزيد من المعطيات الميدانية حول الممارسات التي تمت أو مازالت تتم حالياً بعد خمس سنوات على استتباب سيطرة النظام على آخر حي عشوائي ندرسه وهو مخيم درعا.

نأمل أن تساهم هذه الدراسة في تطوير مفهومنا لماهية انتهاكات حقوق الملكية والسكن في النزاع السوري، ففي ظرف هشاشة نظام الملكية العقارية في سوريا بشكل عام والتي فاقمها النزاع بشدة، أي ممارسة تبدو أمنه في سياق اعتيادي كتقديم مساعدة إلى نازح داخلي مثلاً، قد تشكل انتهاكاً إن كان ذلك النازح يعيش في بيت يخص شخصاً آخر هُجر سابقاً، والأمر أن محيط دمشق وحلب وغيرها من مدن سوريا يعج ببيوت يصعب التحقق من أصحاب الحقوق فيها. ذلك يضع المنظمات الإنسانية والتنموية العاملة في سوريا أمام تحد صعب في كل مرة تبرمج عملية تدخل او تطلق استجابة. في مواجهة ذلك ثمة حاجة لإعادة النظر في فهمنا لماهية انتهاكات حقوق الملكية والسكن في الحالة السورية والتحول من منظور قانوني يبحث عن انتهاكات موصوفة، إلى منظور أشمل، أكثر حساسية

تجاه الواقع، ويتسع لأكثر من تصنيف. وذلك ما تأمل دراستنا المساهمة فيه من خلال دراسة سبع مناطق وحصر وتحليل كل ما يظهر من ممارسات تمس حقوق الملكية والسكن.

المناطق التي تمت دراستها هي أحياء جوبر والتضامن في دمشق، مدينة داريا في ريف دمشق، حي بابا عمرو وبلدة القصير في محافظة حمص، حي جبل بدرو في حلب وأخيراً حي مخيمي اللاجئين الفلسطينيين ونازحي الجولان في مدينة درعا والمعروف بمخيم درعا. كلها مناطق سكن عشوائي سيطرت عليها المعارضة في وقت ما من عمر النزاع، ثم قام النظام باستعادة السيطرة عليها بعد عمليات عسكرية. تم تحديد هذه المناطق عقب سلسلة من النقاشات أجرتها منظمة اليوم التالي مع خبراء سوريين في الشأن العقاري ومتابعين للتطورات الميدانية داخل البلاد.

دراسة حالات المناطق السبع تمت بالاسترشاد بعدة أسئلة فرعية يمكن صياغتها كالتالي: ما السياق العام الذي تشكلت فيه مناطق الدراسة وكيف تطورت في ظل النزاع؟ ما التركيبة العقارية التي تسم كل منطقة من حيث طبيعة ملكيات الأرض أوضاعها القانونية المختلفة؟ وأخيراً ما هي أبرز الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن التي صدرت عن جهة النظام منذ اندلاع النزاع حتى الان؟ من الجهات المسؤولة عنها؟ وما حجم انتشار كل منها؟ وكيف يمكن تصنيف تلك الممارسات كأنماط انتهاك؟ رهان الدراسة هو أن التقصي المنظم للممارسات في سبع مناطق مختلفة سيمكننا من رسم لوحة أشمل وأكثر تنظيماً للانتهاكات التي تطال الحقوق، ومن فهم الآليات التي يعمل بها النظام تجاه مناطق السكن العشوائي في البلاد بشكل أكثر واقعية. مما يضعنا في موقع أفضل لمواجهة تلك الانتهاكات وربما الحد من آثارها.

تأتي أهمية هذه الدراسة من حقيقة أننا نقف اليوم أمام أكبر عملية إعادة توزيع للثروة في سوريا منذ الإصلاح الزراعي عام 1958، فحينها أعادت حكومة الوحدة بين سوريا ومصر توزيع حوالي 42% من الأراضي الزراعية[7] في الريف لصالح الفلاحين، واليوم إعادة التوزيع قد تطال نسبة قريبة من أراضي وعقارات كبرى المدن السورية، لكن هذه المرة لمصلحة شبكات متصلة بالنظام[8]، وعلى حساب الفئات الأكثر ضعفاً وتهميشاً من المجتمع والأكثر تضرراً من الصراع. رغم فداحة هذه الصورة من منظور حقوق الانسان إلا أنها ليست أسوأ ما قد ينتج عن ممارسات النظام تجاه مناطق السكن العشوائي، بل الأخطر هو الأثر الاقتصادي والتنموي بعيد المدى الناتج عن عملية إعادة توزيع الثروة الحالية في حال اكتملت. وما سيرافقها من إعادة رسم النسيج العمراني والاجتماعي والاقتصادي في المدن السورية. تنظر هذه الدراسة نحو جذر المشكلة المتمثل في أزمة السكن القديمة في سوريا،

[7]- سلامة. بلال، (2018)، الإصلاح الزراعي في سوريا نمط خراجي إقطاعي، موقع الرافد، رابط: https://www.alraafed.com/2018/01/17/%d9%a2-34/

[8]- يازجي, جهاد. (2017). التعمير بعد تدمير: كيف يستغل النظام دمار الممتلكات وتشريعات الأراضي. الجمهورية.نت. https://aljumhuriya.net/ar/2017/10/18/امد-ماظنلا-لغتسي-فيك-ريمدت-دعب-ريمعتلا/

والتي منها تشكل السكن العشوائي أول الأمر. اليوم بعد دمار ثلث البنى العمرانية في البلاد[9] ازدادت أزمة السكن حدة. السؤال المهم في المرحلة الحالية إذا هو ما مدى إسهام السياسات الحالية للنظام في معالجة مشكلة السكن في البلاد؟ خاصة مع النوايا المعلنة لدول الجوار بإعادة بضعة ملايين من اللاجئين السوريين خلال الأعوام القادمة. سياسات الإسكان تلعب في النهاية دوراً حاسماً في تشكيل المدن وخلق ديناميكياتها الاقتصادية والاجتماعية وفرصها في النمو والازدهار.

ثانياً- الإطار النظري

تنسج هذه الدراسة فوق تيار من الأدبيات الحديثة التي تحاول رفع الوصمة التقليدية عن مناطق السكن العشوائي بوصفها مساحات مفترضة للفقر والجريمة. تلك الوصمة التي عززتها الأمم المتحدة نفسها عبر أجندة الأهداف الإنمائية للألفية وشعارها "مدن بلا عشوائيات". وعلى ذلك اقترحت، وأحياناً ضغطت مع غيرها من المؤسسات الدولية كالبنك الدولي وصندوق النقد الدولي على الدول النامية لتبني برامج نيوليبرالية تهدف إلى "التخلص" من العشوائيات. تلك البرامج غالباً ما تضمنت نقلاً للسكان من مناطقهم سكنهم الواقعة قرب مراكز المدن إلى ضواحي سكنية جديدة تشيد لهم على أطراف المدن، وما من طريقة لجلب الاستثمار الدولي لمثل هذه المشاريع سوى بمنح الأرض التي بنيت عليها الأحياء العشوائية والتي غالباً ما تكون في مواقع مهمة داخل حدود المدن. طوال أكثر من عقدين من التجارب في الدول النامية فشلت تلك الخطط في تحسين شروط حياة سكان المناطق العشوائية الذين تتفكك شبكاتهم الاجتماعية وتنقطع مصادر دخلهم بعد النفي إلى خارج المدن[10]. دفعت تلك التجارب وغيرها الأوساط الأكاديمية إلى إعادة التفكير في كيفية التعامل مع السكن العشوائي ليس بوصفه مشكلة عمرانية واجتماعية، بل بوصفه حلاً أوجدته الظروف والقدرات المحلية لمشكلة أكبر هي السكن. وتدعو تلك الأدبيات إلى النظر لمناطق العشوائيات كتجمعات سكنية "اعتيادية" (Oredinery Settlements)[11]. وعلى انها مجالات متوازنة "للسكن، لجلب سبل العيش، للتنظيم الذاتي وللانخراط في السياسات العامة"[12] وتلعب أدواراً وظيفية في محيطها الحضري. بالتالي فالمقاربة الأنجح في التعامل مع تلك المناطق هي من خلال البناء على ما هو موجود من رأسمال مادي واجتماعي لا بالتخلص من السكان ليعانوا التهميش والإفقار في مناطق بعيدة.

---

[9]- Action on armed violence ,AOAV ,2019) .December .(18 Syria in :2020 The deadly legacy of explosive violence and its impact on infrastructure and health .ReliefWeb .https://reliefweb.int/report/syrian-arab-republic/syria-2020-deadly-legacy-explosive-violence-and-its-impact

[10]- Huchzermeyer ,M (2011) .Cities with' Slums :'From Slum Eradication to a Right to the City in Africa. Juta/UCT Press ,Cape Town

[11]- Beier ,R .(2023) .Ordinary neighbourhoods .Planning Theory .122–106 ,(1)22 ,https://doi.org/10.1177/14730952221076624.

[12]- Roy ,A .(2011) .Slumdog cities :Rethinking subaltern urbanism. International journal of urban and regional research, 35(2), 223-238.

نقل هذه النقاشات الدولية إلى السياق السوري يتطلب إدخال متغير النزاع السياسي والعسكري في البلاد وتوظيفات المسألة العقارية ضمنه إلى النموذج السالف. النظام السوري أيضاً يتبع الطريقة النيوليبرالية في التخطيط لمشاريع إنشائية كبرى تبنى مكان أحياء السكن العشوائي بأموال مستثمرين من القطاع الخاص، هكذا تبرز الأرض اليوم كإحدى أهم الأصول التي يستطيع النظام استثمارها في ظل اقتصاد متداع وفقدان السيطرة على أهم مصادر النفط في البلاد. للنظام أيضاً هدف سياسي يمكن وصفه بقتل المجتمعات التي ثارت في وجهه. بدأ ذلك القتل منذ استباح النظام قصف المناطق السكنية وصولاً إلى حصارها، تدميرها وتهجيرها، ويستمر مع خطط تنظيم المناطق والتي رغم أن معظمها ما يزال حبراً على ورق، إلا أن وجودها مكن النظام في تجميد تلك الأحياء على مدى سنوات من خلال وضع قيود على عودة السكان أو حتى منعها بشكل قاطع، وفي الأثناء التي كان فيها يمحي أحياءً وأجزاء من أحياء من خلال عمليات الهدم الواسع للأبنية كما رصدت مصادر عديدة على مر السنوات الماضية. هكذا يمهد النظام أراضي ثمينة للاستثمار مع اول انفراجه دولية قد تتاح له. وفق الشروط الحالية، لا نعتقد أن النظام قادر على تنفيذ ما يعد به من تنظيم وإعادة إعمار للعدد الكبير من مناطق السكن غير العشوائي المحيط بالمدن السورية[13] وفي مشروعي ماروتا سيتي وباسيليا سيتي المتعثرين منذ أكثر من عقد مثال جيد[14].

مفهوم السكن العشوائي في السياق السوري يبدو أكثر تعقيداً من مجرد القول إنها مساكن مسجلة أو غير مسجلة رسمياً، على أرض الواقع تتعدد السجلات وأشكال التسجيل لدرجة يصبح من الصعب حسم إن كان أي عقار مسجل رسمياً ام لا. وحتى على مستوى المناطق يصعب أن تجد منطقة عشوائية بالكامل بل غالباً ما تتضمن أجزاء منظمة وأجزاء عشوائية وأخرى رمادية بينهما. رسمياً تستخدم الادبيات الحكومية السورية مصطلح مناطق المخالفات الجماعية للدلالة على التجمعات السكنية التي نشأت في أماكن غير معدة للبناء "وذلك خروجا على القانون، وتعديا على املاك الدولة والاراضي الزراعية وفي غياب التخطيط أحيانا". بمعنى آخر، هي المناطق التي بنيت خارج المخططات التنظيمية للمدن أو ربما داخل تلك المخططات لكن على أراضي لا يسمح فيها بالبناء. إذا لا يشمل هذا المفهوم الأبنية المخالفة في مناطق السكن المنظم كأن يقوم المالك ببناء طابق اضافي في منطقة لا يسمح فيها بتجاوز عدد معين من الطوابق، أو أن يبني دون ترخيص.... الخ. الملاحظ خلال النزاع ان النظام وسع مفهومه

[13]- شام اف ام، مخططات تنظيمية للسكن العشوائي قريباً، 2021، متاح على:
https://sham.fm/article/%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7%D8%A7%D8%AA_%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A%D8%A9_%D9%84%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86_%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B4%D9%88%D8%A7%D8%A6%D9%8A_%D9%82%D8%B1%D9%8A%D8%A8%D8%A7_1528447501

[14]- شحاده، حبيب، 2023، كيف تحول "ماروتا وباسيليا سيتي" بدمشق من "نعمة إلى نقمة" على مستحقي "السكن البديل، منظمة سوريا على طول، متاح:
https://syriadirect.org/%D9%83%D9%8A%D9%81-%D8%AA%D8%AD%D9%88%D9%84-%D9%85%D8%A7%D8%B1%D9%88%D8%AA%D8%A7-%D9%88%D8%A8%D8%A7%D8%B3%D9%8A%D9%84%D9%8A%D8%A7-%D8%B3%D9%8A%D8%AA%D9%8A-%D8%A8%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82-%D9%85/?lang=ar

لمناطق السكن العشوائي ليشمل حتى الحالات الأخيرة التي تم ذكرها وبات يصنف مناطق غالبية أراضيها منظمة كمناطق سكن عشوائي كما سنلاحظ في دراسات الحالة المفصلة. يبقى من المهم الإشارة أنه حتى في المناطق التي بنيت تماماً خارج المخططات التنظيمية هي ليست تماماً عشوائية من حيث النسيج العمراني ونمط البناء بل لها نظامها الخاص الذي قد لا يختلف كثيراً عن المناطق المنظمة[15].

النظرة الحكومية الرسمية إلى الأحياء العشوائية في سوريا يمكن فهمها من ملمحين، الأول هو ربط السكن العشوائي بالتعدي على القانون، بمعنى تجريم السكان، في الوقت الذي يكشف تاريخ السكن العشوائي في سوريا عن وجود شكل من تطبيع الدولة معه وقبوله كسمة عمرانية حاضرة في كل المدن السورية الكبيرة والمتوسطة تقريباً. بمعنى آخر، جرم النظام السكن العشوائي ثم غض الطرف عن نموه على مدى عقود منذ السبعينات لتصبح المسألة جزءً من ديناميات العلاقة بين السلطة والمجتمع، فأصبح حوالي نصف سكان المدن في سوريا مخالفين للقانون ومدينين للسلطة التي تملك حق هدم بيوتهم، لكنها لا تفعل. تلك السلطة التي لم تمنحهم أصلاً خيار السكن في مناطق منظمة نتيجة الفشل المزمن في إدارة ملف الإسكان[16]. الملمح الثاني لعلاقة النظام مع تلك المناطق هو خفوت نزعة التجريم خلال النزاع لصالح "النزعة الانتقامية" التي يبديها النظام تجاه المناطق التي استعاد السيطرة عليها. وفق تحليل الباحثين تينا زنتل ويانك سودرمان، ترتبط عمليات إزالة الأحياء العشوائية بخطاب السلطة الذي يسم سكان تلك الأحياء بعدم الولاء للدولة وزعزعة الكيان الوطني، مما يتسق مع اقصائهم من العقد الاجتماعي بين الدولة ومواطنيها بشكل كامل ونفي أي حقوق لهم[17].

تنفي دراستنا أحقية وجود مثل هذا الخطاب وتقارب مناطق السكن العشوائي كتجمعات حضرية "اعتيادية" احتضنت قرابة نصف السكان الحضريين ولعبت أدوارا اقتصادية مهمة في المدن السورية قبل النزاع، إنها بشكل ما تجسيد لاستجابة المجتمع لاحتياجاته في ظل عجز الدولة، ذلك العجز المزمن الذي لا نرى اليوم أي إشارات تفيد بأنه قد ولى. باختصار يجب ألا يصبح تنظيم المناطق قتلاً لمجتمعها، الشبكات الاجتماعية والاقتصادية التي تشكلت في مناطق السكن العشوائي هي جزء مهم من رأس المال الاجتماعي الذي تحتاجه البلاد بشدة في مرحلة ما بعد النزاع.

---

[15]- Khadour, Y., & Kafa, M. (2009). Discussion of random and informal settlements in Damascus . GeoSpatial Information Science, 12(4), 289–295. From :https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1007/s11806-009-0100-9?needAccess=true

[16]- جلبي، سلطان، العشوائيات في سوريا حصاد عقود من التجاهل، (2020)، منظمة اليوم التالي ومركز السياسات وبحوث العمليات، متاح على الرابط:
https://tda-sy.org/wp-content/uploads/2021/04/HLP-03-Informal-Housing-in-Syria-AR.pdf

[17]- Zintl ,Tina .Sudermann ,Yannick ,(2023) .German institute for Development and Sustainability ,Preprint version ,unpublished yet.

ثالثاً- المنهجية

يمكن وصف المنهجية التي اتبعتها هذه الدراسة بأنها استقصائية، مقارنة، متزامنة ومترابطة. استقصائية لأننا استخدمنا أدوات مختلفة لجمع البيانات والتحقق منها حول الأحياء السبع المستهدفة في مواجهة الحظر على المعلومات الذي يمارسه النظام. شملت تلك الأدوات استخدام المصادر المفتوحة، المقابلات السرية، تحليل صور الأقمار الصناعية إلى جانب مساعي للوصول إلى وثائق وقرائن غير منشورة. والدراسة مقارنة، لأننا نتناول نفس المحاور والجزئيات في الأحياء السبع. أما سمتا التزامن والترابط فلأن فريق الباحثين بدأ العمل على الأحياء السبع بشكل متزامن ونفذ ست دورات من جمع البيانات على مدى أربعة أشهر، كل منها كانت تتابع بنقاشات مكثفة داخل الفريق حيث تثار أسئلة من أحياء لتطرح في أحياء أخرى. إجرائياً تم ذلك من خلال استخدام أدلة جمع البيانات، والتي كل منها تضمن مجموعة من الأسئلة المفتاحية التي تغطي محوراً ما عن تلك الأحياء المستهدفة كالتركيبة العقارية وأنماط الملكيات، خارطة التغيرات السكانية، حجم الدمار وغيرها. كذلك كل من تلك الأدلة كان يبني على سابقه، وسعينا أن تشكل الأدلة الست صورة متكاملة عن كل حي وعن كل الممارسات التي تقع داخله.

	الحي	المدينة	المساحة (كم2)	السكان قبل النزاع (بالألف)
1	جوبر	دمشق	2.5	300
2	التضامن	دمشق	2.22	250
3	داريا	ريف دمشق	5.3	255
4	جبل بدرو	حلب	2.5	40
5	بابا عمرو	حمص	2.5	100
6	القصير	حمص	6	50
7	مخيم درعا	درعا	1.3	50

■ جدول 1 يبين الأحياء المستهدفة في الدراسة.

مع ذلك، كون المناطق السبع واقعة ضمن سيطرة النظام السوري بقي الوصول إلى كل المعلومات أمراً صعباً بسبب مناخ الخوف في الداخل وتعمد النظام التعتيم على تلك المناطق والتعامل معها بطريقة أمنية. في محاولتنا التغلب على هذا التحدي راهنا على ثلاث نقاط قوة تمتع بها هذا البحث وهي:

(1) شبكة العلاقات التي تمتلكها منظمة اليوم التالي في أوساط الخبراء والعاملين في المجال العقاري. والتي مكنت من بناء فريق من الباحثين من أبناء المناطق المستهدفة نفسها ممن هم خارج البلاد،

وهؤلاء استخدموا شبكاتهم المحلية كأبناء مجتمع وليس فقط كباحثين وأمنوا أقصى وصول ممكن.

(2) القدرة على الوصول الفعال إلى مجتمعات المهجرين والنازحين واللاجئين من مناطق الدراسة السبع والذين يعيشون خارج سوريا أو في مناطقها الخارجة عن سيطرة النظام والاستفادة مما لديهم من معلومات، أراء وصلات.

(3) استخدام الإمكانات التي يتيحها الفضاء الرقمي من وسائل تواصل اجتماعي، خرائط وصور أقمار اصطناعية، أدوات البحث المتقدم والتحقق وغيرها.

مراحل جمع البيانات استغرقت ما بين 1 ابريل حتى اواخر اوغسطس وفيما يلي نبين مراحل تلك العملية والأدوات المستخدمة ضمن كل مرحلة:

- سبر السياق المعرفي في المناطق السبع: من خلال مراجعة الدراسات السابقة والنتاج الصحفي المتعلق بالشأن العقاري ضمن مناطق الدراسة. حاولنا خلال هذه المرحلة فهم السياقات الداخلية ضمن كل من الأحياء السبع ورسم صورة أولية حولها.

- رصد المنصات الرقمية للمؤسسات الحكومية المعنية بالشأن العقاري، المنصات الرقمية التابعة للجماعات الأهلية، المدنية، وتلك المرتبطة بفعاليات اقتصادية كشركات التطوير العقاري وغيرها. الهدف هنا كان سبر المعلومات المتاحة والمتداولة في المجال العام حول كل من الأحياء العشوائية المستهدفة في الدراسة.

- المقابلات المعمقة: استهدفت مجموعة متنوعة من المصادر الفردية من بينها مثلاً السكان الحاليين والسابقين، الخبراء والعاملون في المجال العقاري من مهندسين وموظفي البلديات والمؤسسات الحكومية المعنية بالشأن العقاري الحاليين أو السابقين، النشطاء المحليين، وكذلك العاملون في القطاع العقاري كالتجار والمتعهدين والعاملون في التطوير العقاري. واستندت دائماً إلى الأسئلة المفتاحية ضمن أدلة جمع البيانات. شكلت هذه المقابلات المصدر الأساسي للمادة البحثية ضمن هذه الدراسة. جزء من تلك المقابلات تم اجرائها بشكل شخصي من قبل الباحثين المساعدين وأخرى قاموا بها عبر الهاتف.

- الاستبيان: توجه إلى أصحاب الحقوق العقارية من المتضررين من السكان السابقين في الأحياء المستهدفة. صمم الاستبيان بغرض جلب حزمة متسقة من المعلومات والتفاصيل حول حالات انتهاك محددة من منظور ضحاياها، حرصنا على الوصول إلى مختلف الممارسات التي مست حقوق الملكية والسكن في كل حي، واستخدمت تلك البيانات لاحقاً لتأطير تلك الممارسات

المختلفة معرفياً وقانونياً. تم الوصول إلى 111 من أصحاب الحقوق المنحدرين من المناطق السبع، والجدول التالي يبين توزع العينة على تلك المناطق:

المنطقة	Frequency	Percent
التضامن	11	9.9%
القصير	25	22.5%
بابا عمرو	15	13.5%
جبل بدرو	15	13.5%
جوبر	17	15.3%
داريا	13	11.7%
مخيم درعا	15	13.5%
Total	**111**	**100.0%**

■ جدول 2 توزع عينة أصحاب الحقوق حسب مناطق الدراسة

- استخدام المصادر المفتوحة: استمر طيلة مدة المشروع سواء من خلال رصد التطورات التي تمس أحياء الدراسة، أو بغرض جمع مادة بحثية من قبيل الخرائط، الصور، الفيديوهات، القوانين وغيرها من والوثائق المتعلقة التي تطلبتها دراسات الحالة.

ضم فريق العمل أحد عشر شخصا: الباحثين المساعدين (7 باحثين)، المستشار القانوني للمشروع، الطاقم الإداري المؤلف من شخصين والباحث الرئيسي. تراكم خلال جمع البيانات ما يزيد عن 800 ملف من المقابلات، الصور، الوثائق، المخططات، الخرائط، أوراق المعلومات وغيرها. تلك كانت المادة البحثية التي قمنا بتحليلها على مستوى كل منطقة أولاً، بغرض تكوين صورة واضحة عن واقع كل منها بعد خمس سنوات من عودة قوات النظام إليها. ثم قارنا صور الأحياء السبع بعضها ببعض بحثاً عن الأنماط المتكررة من الممارسات.

رابعاً- تأطير قانوني للدراسة

يبني هذا القسم على الإطار النظري، من الناحية القانونية، في حين يركز الإطار النظري على رفع الوصمة عن مناطق السكن العشوائي، والدعوة لإعتبارها تجسيدا لاستجابة المجتمع لاحتياجاته في ظل عجز الدولة، والنظر إليها كمناطق سكن اعتيادية، تلك الوصمة التي استغلها النظام متجاوزا تجريمها بوصفها مخالفة للقانون، إلى نزعة انتقامية، لتحقيق هدف سياسي يتمثل بقتل المجتمعات التي ثارت

عليه، عبر التخطيط لمشاريع إنشائية كبرى تحل مكان هذه المناطق، بأموال مستثمرين من القطاع الخاص، فإن الإطار القانوني يركز على مناطق السكن العشوائي، ليس فقط بوصفها حلا أوجدته الظروف، إنما دفعت إليه منظومة تشريعية وإدارية، حالت دون التطور العمراني القانوني، ودفعت بشكل حتمي لنشوء العشوائيات، مما يستدعي إعادة النظر باعتبارها مناطق نشأت بالخروج على القانون، كما يحلل الإطار القانوني تطور البنية التشريعية بعد النزاع، المتعلقة بمعالجة مناطق السكن العشوائي، بهدف الوقوف على البعد السياساتي للنظام تجاه هذه المناطق، من خلال مواكبة دراسات الحالة للمناطق السبعة موضوع هذه الدراسة.

تلك البنية التشريعية التي دفعت ابتداء لنشوء هذه المناطق، ثم أصبحت إحدى أدوات قتلها وعدم الاعتراف لقاطنيها بحقوق الملكية والسكن، حيث تستند هذه المساكن إلى أضعف وثائق الملكية حجية في الإثبات، كون الكثير منها مبنية على أراض غير معدة للبناء، ولا وجود لأثر لها على السجلات العقارية، وجزء من وسائل إثبات الحق بها، مرتبط بوجود المسكن وأصحاب الحقوق، فكانت عملية قلع جذور السكان تقتضي هدم هذه المساكن وتهجير سكانها، والاستعانة بقوانين الدولة ومؤسساتها لمحو أي أثر لوجودهم.

وإذا كانت الفقرات اللاحقة تتضمن عرض سلسلة الانتهاكات، التي ارتكبها النظام لتحقيق هذه الغاية، خلال دراسات الحالة لكل منطقة، فإن الهدف من هذه الفقرة هو تشكيل أرضية لفهم أعمق لحالات الدراسة من خلال استعراض المناخ التشريعي والإداري المحيط بمناطق السكن العشوائي في سوريا، وشرح القوانين والقرارات الإدارية التي يتم أو يمكن تطبيقها على جميع المناطق محل الدراسة.

نستعرض ابتداء دور البنية التشريعية في نشوء العشوائيات، ثم نسلط الضوء على السياسة التشريعية التي تقف خلف هذه القوانين، ومخاطر معالجة مناطق السكن العشوائي وفق القوانين الحالية، وأثر صدور مخططات تنظيمية جديدة لهذه المناطق، وأخيرا قانون إزالة الأنقاض وقرار وجوب الحصول على الموافقة الأمنية للتصرف بالممتلكات كانتهاكات عامة تطال كافة المناطق.

1- دور البنية التشريعية في نشوء العشوائيات

في مهمة إلى سوريا ما بين 25 آب - 19 أيلول 2007، ضمن مشروع تحديث الإدارة البلدية بين الاتحاد الأوروبي والحكومة السورية[18]، قام بها باتريك أوسلان الخبير الدولي في قوانين التخطيط العمراني، بمشاركة المهندس حسام الصفدي مستشار التخطيط العمراني في خطة العمل 9، أعطيت أهمية عالية للمهمة في الشروط المرجعية، لمراجعة القوانين الخاصة بالتخطيط العمراني السوري والإطار التنظيمي،

[18]- https://syrianengineer.files.wordpress.com/2011/03/on-urban-planning-in-syria-no-2-arabic2.docx

تم خلالها مراجعة سبعة من القوانين الرئيسية المتعلقة بحقوق الملكية والسكن[19]

ومن النتائج التي خلصت إليها الدراسة، أن أنظمة التخطيط العمراني الراهنة في التطوير وتوجيه التطوير غير فعالة للنواحي التالية:

- تمثل هدرا للموارد البشرية والمالية الخاصة والعامة.
- تستغرق وقتا طويلا وكأنها مصممة لمنع أي فعل.
- تمنع التطور العمراني القانوني الخاص وتشجع التطور العشوائي
- والعديد من العيوب الجذرية الأخرى[20].

وتأتي أهمية هذه الدراسة كونها صدرت بمشاركة الحكومة السورية، وأنها تثبت أن مناطق السكن العشوائي، لم تنشأ فقط بسبب تدفق اللاجئين الفلسطينيين والنازحين من الجولان، والهجرة من الريف إلى المدينة واستغلال تجار العقارات، وعدم مواكبة المخططات التنظيمية لحاجات الإسكان، إنما يعود العامل الأهم إلى وجود بنية تشريعية تعيق أي تطور عمراني منظم يحافظ على الهوية المعمارية السورية، ويراعي الظروف البيئية والصحية، وتدفع بشكل حتمي نحو التطور العشوائي، هذا التطور الذي ما كان له أن يصل إلى نسبة تقارب الـ 40% من المدن الرئيسية دون رعاية حكومية، والذي سيظهر جليا خلال استعراض دراسات الحالة للمناطق السبعة موضوع هذا البحث.

وتشرح الدراسة المنشورة، كيف أن الخلل في النظام الحالي، انعكس على التخطيط العمراني ككل، حيث أن الاندفاع في عملية التخطيط العمراني، عمليا في المدن الرئيسية، هي باستخدام الاستملاك كأداة رئيسية في التخطيط، بالاعتماد على قانون التوسع العمراني رقم 60 لعام 1979، وقانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983، وبالتالي تستملك الإدارة مناطق التوسع، ويتم تعويض الملاك بناء على أسعار الاستخدام الزراعي للأرض، سواء أكانت الأرض مستخدمة للزراعة أم لا، وإن التأثير الحتمي لهذه الطريقة هو ما أن يحصل ملاك الأراضي على تعيين محتمل بأن أرضهم ستكون منطقة توسع، حتى يبيعوا الأرض لصالح مناطق التجمعات العشوائية، لإمكانية حصولهم على سعر أفضل من بدل الاستملاك، عندها تترك السلطات الإدارية لتواجه مشكلة التعامل مع المستوطنات العشوائية.

لهذا فإن الاستخدام المفرط للاستملاك كأداة للتخطيط، المقترن بالاستهلاك المفرط للأراضي يسهل عدم التعاون ما بين المخططين والعامة، بحيث لا ينظر ملاك الأراضي الحاليين إلى الخطة الرئيسية كدليل لتخطيط مستقبلهم، إنما تظهر كتهديد جلي لهذا المستقبل، بحيث لا يترك للناس طريقة تسمح بامتلاك مساكن نظامية، ودفعهم إلى بناء مناطق السكن العشوائي، وهو شيء يشبه ما عبر عنه

[19]- تلك القوانين هي: قانون التخطيط العمراني رقم 5 لعام 1982 المعدل بالقانون 41 لعام 2002 قانون تنظيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974. قانون الاستملاك رقم 20 لعام1983. قانون الاستملاك لمناطق التوسع العمراني رقم 60 لعام ١٩٧٩ المعدل بالقانون 26 لعام 2000 ـ قانون مخالفات البناء رقم 1 لعام 2003 ـ قانون اعمار العرصات رقم 14 لعام 1974 المعدل بالقانون رقم 59 لعام 1979. مرسوم فرض رسوم تحسين العقارات رقم 98 لعام 1965

[20]- https://syrianengineer.files.wordpress.com/2011/03/on-urban-planning-in-syria-no-2-arabic2.docx

أستاذ الفلسفة الطيب التزيني في فهم العقلية الأمنية (إفساد من لم يفسد بعد، ليصبح الجميع مدانين وملوثين حين الطلب) وبالتالي يصبح ملاك المساكن العشوائية خارجين على القانون، ذلك القانون الذي لم يسمح لهم ببناء مسكن نظامي، وتملك الحكومة هدم منازلهم أو تسوية وضعهم بحسب ولائهم لها.

أما بعد العام 2012، ومع صدور دستور جديد ينص بالمادة 15 منه، أن الملكية الخاصة لا تنزع إلا للمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون، ويجب أن يكون التعويض معادلا للقيمة الحقيقية للملكية، لم يعد الاستملاك صالحا كأداة للتخطيط، كما كانت تفعل الإدارة عندما كان بدل الاستملاك مجحفا بحق الملاك ولا يراعي القيمة الحقيقة لعقاراتهم، ليظهر توجه جديد في قوانين تنظيم وعمران المدن، يخالف الغاية المفترضة من هذه القوانين، ويقوم على فكرة رئيسية تجعل من الإدارة شريكا في عقارات المنطقة التنظيمية، لتستولي على الجزء الأعظم منها دون قانون استملاك ودون أن تدفع بدلا عن ما تقتطعه من عقارات المنطقة.

2- السياسة التشريعية

التنظيم هو شكل من أشكال الأحكام الاستثنائية للقسمة، وهو يتطلب تدخل المشرع لإصدار قانون ينظم العملية، لأن وسائل القانون المدني تقتصر على النزول والمبادلة الرضائية بين الملاك، كما أن استملاك الأراضي المجزأة وإعادة توزيعها لا يخلو بدوره من المحاذير، لما ينطوي عليه من إهدار للمصلحة الخاصة، ومن هذا المنطلق جاء القانون الأول في سوريا لتنظيم المدن في 1933/1/22، لإعادة تعمير الأحياء المنكوبة بالحرائق أو ما شابه ذلك من الكوارث في مدينة دمشق، وبمقتضى أحكام هذا القانون، يتعين ضم القطع المتفرقة في الحي المنكوب بالكارثة، وإعادة توزيعها على أسس حديثة ومعقولة، ذلك لأن الحفاظ على المخطط السابق لهذه الأحياء، والإبقاء على التوزيع السابق لأراضيها بين مختلف ملاكها، من شأنه أن يحول دون تحسينها على نحو تراعى فيه مقتضيات التنظيم الحديث لعمران المدن[21]، وهو غاية التنظيم وجوهره الذي يجب أن يظهر في هذه القوانين، بحيث يتم الحفاظ على الملكيات الخاصة، ولا يتم التفريط بها إلا بالقدر الذي تستلزمه عملية تحديث التنظيم، كما أن السياسة التشريعية التي تصدر هذه القوانين بناء عليها ماهي إلا ترجمة للسياسة العامة للدولة تجاه هذه المناطق، وكذلك تقتضي الصياغة التشريعية أن تكون النصوص على درجة من الوضوح يمنع التفسير والتأويل خارج مقتضاه أو خلاف القصد، وأن تتجنب التعقيد والتضارب بين التشريعات النافذة، التي يفترض أن تكون متناسقة ومنسجمة مع بعضها البعض، بصورة تمكنها من تحقيق أهدافها.

وبالقاء نظرة على التشريعات السورية الأساسية المعنية بتنظيم وعمران المدن، ومعالجة مناطق

[21]- سوار، محمد وحيد الدين، 2006، لحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق الطبعة التاسعة.

السكن العشوائي، للوقوف على السياسة العامة للدولة وأدوات سياستها التشريعية (القوانين) تجاه هذه المناطق، ومدى توافقها مع الصياغة التشريعية السليمة نلاحظ ما يلي:

في عام 1974 صدر القانون رقم 9 الذي يعتبر القانون الأساسي لتنظيم وعمران المدن، وهو ينظم عملية تهيئة الأرض للبناء بأحد الأسلوبين:

- التقسيم بناء على رغبة المالك
- التنظيم بناء على رغبة الجهة الإدارية

وقد منح القانون للإدارة حق الاقتطاع المجاني لثلث مساحة العقار، لإنشاء الطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة، ويمكن أن يصل الاقتطاع المجاني إلى النصف إذا اقتضى ذلك المخطط العام والتفصيلي، وإذا زاد عن النصف يترتب على الجهة الإدارية دفع ثمن المساحة الزائدة وفق أحكام قانون الاستملاك، كما أوجب القانون على الإدارة السعي ما أمكن لإعطاء كل من أصحاب الحقوق حصته في موقع عقاره القديم أو قريب منه وفق عملية التوزيع الإجباري، ويعتبر هذا القانون متوافقا مع الغاية من قوانين تنظيم وعمران المدن، باستثناء التعويض وفق قانون الاستملاك الجائر.

وإذا كان التنظيم أحد الأدوات لمعالجة مناطق السكن العشوائي، إلا أن الأسلوب الأمثل جاء عبر إصدار القانون رقم 33 لعام 2008، الذي يهدف لحل قضايا الملكية المرتبطة بمخالفات البناء، وإفراز العقارات في مناطق السكن العشوائي المبنية على أراض خاصة، لتثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في تلك المناطق، وتسجيلها في السجلات العقارية بما يتوافق مع واقعها، من خلال إزالة شيوعها وإفرازها وتصحيح أوصافها، بخطوات محددة تضمنها القانون تنتهي بتسجيلها في السجلات العقارية بما يضمن حقوق الملكية لأصحابها، ولسبب غير معروف لم يتم تطبيق هذا القانون الذي مازال ساريا، وكان يمكن لتطبيقه أن يحل معظم مشاكل مناطق السكن العشوائي.

وفي ذات العام 2008 صدر القانون رقم 15 (قانون التطوير والاستثمار العقاري) بهدف تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار، ومعالجة مناطق السكن العشوائي، وتأمين الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة.

ووضع القانون عدة ضمانات لحقوق الملكية والسكن، منها إلزام المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي المنطقة (لا يشترط أن يكونوا مالكين)، أو التعويض للراغبين منهم ببدل نقدي، وتخصيص 40% من المساحات الطابقية السكنية لبيعها لأصحاب العقارات المستملكة في المنطقة، كما أعطى القانون دورا محوريا للوحدة الإدارية في إعداد المخططات والاشراف على جميع المراحل.

وفي عام 2021 صدر قانون الاستثمار الجديد الذي حل محل القانون السابق (المرسوم التشريعي رقم

8 لعام 2007)، الذي تضمن تسهيلات بغية جذب رؤوس الأموال، إلا أن هذا القانون لم يتطرق لقانون التطوير العقاري رقم 15 لعام 2008، وبناء عليه يحق للمستثمر (بما يشمل المطور العقاري) الاستفادة من أحكام قانون الاستثمار ولكن مع بقاء الضمانات والمحددات التي وضعها قانون التطوير العقاري.

ليعود المشرع عام 2023 ويصدر القانون رقم 2، المتضمن تعديلا لبعض مواد قانون الاستثمار، وجاء في إحدى مواده إلغاء قانون التطوير والاستثمار العقاري 15 لعام 2008. لنكون أمام حالة تشريعية غريبة، يتم فيها إلغاء قانون من خلال قانون صدر لتعديل قانون ثالث، وليكشف هذا القانون الأخير عن توجه جديد للمشرع، بالنظر لموضوع التطوير العقاري على أنه مشروع استثماري بحت، بهدف جذب رؤوس الأموال، وليس تأمين الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة وبالتالي إلغاء القانون الخاص الناظم لموضوع التطوير العقاري، مما يلغي معه كافة الضمانات الخاصة بحقوق الملكية والسكن التي كان ينص عليها[22].

وبخطوة مفاجئة في عام 2012 صدر المرسوم التشريعي رقم 66، الخاص بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق، وجاء فيه على أنه خلافا لأي نص نافذ يطبق التنظيم والتوزيع على المنطقتين وفق الأحكام والأسس المنصوص عنها في هذا المرسوم التشريعي، رغم أن القانون رقم 9 لعام 1974 كان لايزال ساري التنفيذ، واعتبر أن هذا الأخير مرجعا في كل ما لم ينص عليه المرسوم التشريعي، وكأننا أمام قانونين أحدهما عام والآخر استثنائي.

والجديد الذي تضمنه هذا المرسوم التشريعي، أن الإدارة لم تعد مقيدة بسقف الاقتطاع المجاني، وهذا الاقتطاع لم يعد مخصصا لإقامة المشيدات العامة فقط، بل أصبح هناك مقاسم للإدارة وكأنها شريك في عقارات المنطقة، كما لم تعد الإدارة ملزمة بالتوزيع الإجباري، وكل ما يترتب عليها أن تؤمن للملاك مقابل كل واحد متر مربع من الأرض 80% متر مربع من المساحة الطابقية.

وفي عام 2015 أصدر المشرع القانون رقم 23، الذي ألغى القانون رقم 9 لعام 1974 وحل محله، ليصبح هو التشريع الأساسي لتنظيم وعمران المدن، وصدوره يعتبر عودة إلى الأسس القديمة في تنظيم وعمران المدن، كونه يتضمن النص على التوزيع الإجباري، ويحمل في طياته تراجعا عن الأسلوب الذي انتهجه المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، لا سيما وأنه جاء لاحقا له من حيث الترتيب الزمني، إلا أنه لم ينص على إلغاءه.

ليعود المشرع ويصدر القانون رقم 10 لعام 2018، الذي يتضمن تعديلا للمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، مما يعني أن المشرع عاد ليتبنى ذات نهج هذا المرسوم في التنظيم مع إدخال بعض التعديلات عليه، حيث أبقى للإدارة إمكانية الاقتطاع المجاني دون سقف محدد، سوى الحفاظ للملاك

[22]- دراسة حول أثر قانون الاستثمار على حقوق الملكية والسكن ـ مؤسسة اليوم التالي ـ القاضي أنور مجني ـ نيسان 2023)

على 80% متر مربع من المساحة الطابقية مقابل كل واحد متر مربع من الأرض، وإلغاء التوزيع الإجباري، دون أن يلغي القانون رقم 23 لعام 2015، الذي بقي مرجعا في كل ما لم ينص عليه القانون رقم 10 لعام 2018، لتعود فكرة القانون العام والقانون الاستثنائي للحضور مرة أخرى.

ونتيجة الاحتجاجات التي رافقت صدور القانون رقم 10 لعام 2018، بسبب المخاطر التي يشكلها على حقوق الملكية والسكن، عاد المشرع لإصدار قانون جديد هو القانون رقم 42 لعام 2018، الذي يتضمن تعديل بعض مواد القانون رقم 10 لعام 2018 والمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، ليكون هذا القانون تعديلا للتعديل السابق، بحيث أصبح لدينا ثلاثة قوانين مستقلة، اثنان منها هما عبارة عن تعديل للأول، دون جمعها في تشريع واحد، بحيث لم يعد ممكنا الفهم وتحديد خطوات العملية، دون أن يقوم المهتم بإعادة صياغة التشريع الأول بناء على التعديلين اللاحقين، في ظاهرة من التعقيد التشريعي غير المسبوق، وكأن هدفها تضليل المهتمين.

لنكون أمام حالة من الاضطراب التشريعي، بحيث تصدر عدة تشريعات لمعالجة موضوع واحد، منها قوانين عامة وأخرى استثنائية، ومنها ما يهمل تطبيقه، ضمن صياغة تشريعية معقدة ومتضاربة، تعطي الإدارة خيارات متعددة من القوانين، كلها يمكن تطبيقها لمعالجة ذات الحالة، وكل منها يؤدي لنتائج مختلفة، وكأننا أمام سياسة تشريعية لا تترجم سياسة عامة واحدة للدولة تجاه هذه المناطق، بل عدة سياسات.

3- معالجة وضع مناطق السكن العشوائي وفق القوانين السورية النافذة

تسري الشائعات اليوم بين سكان العشوائيات، حول كيفية معالجة مناطقهم، وماهي القوانين التي ستطبق عليها، وفي الغالب نحن نتحدث هنا عن قوانين تنظيم وعمران المدن، وللوقوف على المخاطر التي يتضمنها هذا الخيار، يجب أن نعرف ما هي الأسباب التي تعطي الإدارة الحق في تنظيم منطقة ما، وهل المناطق المنظمة سابقا في منأى عن هذا الخيار، وأي من قوانين التنظيم يجب تطبيقه على هذه المناطق، وما هي المخاطر في حال تطبيقه.

أ - كيف تحدث المنطقة التنظيمية؟

وفق القانون رقم 23 لعام 2015، الذي حدد الحالات التي يجوز فيها للإدارة إحداث مناطق تنظيمية، حيث نصت المادة 5 منه، على تطبيق التنظيم في الحالات التالية:

- المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلزال وفيضانات، أو التي لحقها الدمار نتيجة الحروب والحرائق.
- مناطق التوسع العمراني، التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام، لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ 2000/12/11 وهو تاريخ نفاذ القانون رقم 26 لعام 2000

- المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية العامة للبلدان والمدن، بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.
- المناطق التي ترغب الجهة الإدارية، بتنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها.

بينما لم تعد الإدارة بحاجة لأي مبررات لتطبيق التنظيم، وفق المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، حيث جاءت المادة الأولى منه، على الشكل التالي:

تحدث في نطاق محافظة دمشق المنطقتان ....الخ هكذا بدون أي أسباب.

وتكمل المادة الثانية، أنه وخلافا لأي نص نافذ، يطبق التنظيم والتوزيع على المنطقتين، وفق الأحكام والأسس المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي.

وذهب القانون رقم 10 لعام 2018 الذي عدل المرسوم التشريعي رقم 66، إلى تبني ذات النهج، حيث نص في مادته الأولى، على جواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر، ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية، بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة، استنادا إلى:

- دراسات ومخططات عامة وتفصيلية مصدقة
- وإلى دراسة جدوى اقتصادية معتمدة

فلم تعد الإدارة بحاجة سوى لتقديم دراسة جدوى اقتصادية، لإخضاع أي منطقة للتنظيم، كما أثارت هذه القوانين مخاوف السكان، حول إمكانية تنظيم مناطق سبق أن خضعت للتنظيم، وهو ما يعرف بتنظيم المنظم، والذي تناقشه الفقرة اللاحقة.

ب - تنظيم المنظم

تشكل مسألة تضمين قوانين تنظيم وعمران المدن، إمكانية تنظيم مناطق سبق أن خضعت للتنظيم أو التقسيم، خطورة على استقرار الملكية العقارية، وظلما من حيث تعريض العقارات للاقتطاع المجاني أكثر من مرة، فهل فعلا تسمح هذه القوانين بذلك؟

يمنع القانون رقم 23 لعام 2015 تنظيم مناطق سبق أن خضعت للتنظيم، حيث نصت المادة 15 منه، على أنه لا يجوز إدخال عقار أو جزء من عقار، سبق أن خضع للتنظيم أو الاستملاك أو التقسيم بالمنطقة، إلا بموجب مرسوم، بناء على اقتراح الجهة الإدارية صاحبة العلاقة.

إلا أنه أجاز بالمادة 7 منه، بقرار من المجلس (مجلس الوحدة الإدارية) تطبيق أحكام هذا القانون، على المناطق التنظيمية القائمة بتاريخ نفاذه، والتي لم يصدر بها قرار لجنة التوزيع بصيغته النهائية.

بينما لم يحم المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، عقارات المنطقتين الخاضعتين له من إعادة تنظيم المنظم، فهو يطبق على المنطقتين بغض النظر عن سبق تنظيمهما من عدمه.

وعند تعديله بالقانون رقم 10 لعام 2018، تضمن النص صراحة على جواز تنظيم المنظم، حيث جاء بالمادة 61 معدلة، على أنه إذا وقع ضمن حدود المنطقة التنظيمية المحدثة وفق احكام هذا القانون، عدد من المقاسم لمنطقة تنظيمية أو أكثر، محدثة في ظل سريان أحكام القانون رقم 9 لعام 1974، فإن هذه المقاسم تعد خاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون.

ج - أي قانون يجب تطبيقه في حال أرادت الإدارة معالجة مناطق السكن العشوائي

نتيجة تعدد القوانين المتعلقة بهذا الشأن، لم يعد يعرف سكان المناطق العشوائية مسبقا، أي قانون سوف يطبق على منطقتهم، في حال أرادت الإدارة معالجة هذه المناطق.

وبصدور القانون رقم 23 لعام 2015، وهو القانون الحالي لتنظيم وعمران المدن، أصبح هو المرجع الأساسي الناظم للعملية، حيث نصت المادة 3 منه على ما يلي:

إذا وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة، مناطق مخالفات بناء جماعية قائمة، فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس، يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بتطبيق أحكام هذا القانون عليها، أو تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 وتعديلاته (ملاحظة: تم إلغاء هذا القانون وتعديلاته). أو تطبيق قانون الاستملاك النافذ، لتنفيذ المخطط التنظيمي لهذه المنطقة، بما لا يتعارض مع أحكام الفقرة 2 من المادة 15 من الدستور (التي تنص على أن يكون بدل الاستملاك معادلا للقيمة الحقيقية للعقار)

وعلى اعتبار أن القانون رقم 10 لعام 2018، صدر لاحقا للقانون رقم 23 لعام 2015، فهو أيضا قانون محتمل التطبيق على هذه المناطق، وبالتالي يكون المشرع قد منح الإدارة، أربع خيارات من القوانين، يمكن تطبيق أحدها، ومع إلغاء قانون التطوير والاستثمار العقاري، تنحصر خيارات الإدارة في التنظيم أو الاستملاك، في حال أرادت معالجة مناطق السكن العشوائي،

د - المخاطر في حال تطبيق التنظيم على مناطق السكن العشوائي

رغم الدراسات العديدة التي أنجزت، حول قوانين تنظيم وعمران المدن، لا سيما بعد الضجة التي أحدثها صدور القانون رقم 10 لعام 2018، ربما لا يزال غير مفهوم تماما، لماذا تشكل هذه القوانين، التهديد الأكثر خطورة، على حقوق الملكية والسكن، في مناطق السكن العشوائي، ولماذا يشعر سكان هذه المناطق، أن حقوقهم مستهدفة بالدرجة الأولى، من خضوع مناطقهم للتنظيم.

لا يهدف هذا القسم إلى تحليل قوانين تنظيم وعمران المدن، إنما فقط إلى تسليط الضوء على النصوص الواردة فيها، والتي تشكل خطرا على الملكية في العشوائيات، وكيف ستؤثر على المناطق السبعة موضوع هذه الدراسة.

وفق ماورد في الفقرة السابقة، في حال أرادت الإدارة تطبيق التنظيم على هذه المناطق، فهي أمام خيارين، إما تطبيق القانون رقم 23 لعام 2015، أو تطبيق القانون رقم 10 لعام 2018، وفي ما يلي أبرز مكامن الخطورة في هذه القوانين:

- **طبيعة الاقتطاع المجاني وحجمه**

لعل من أبرز المخاطر، التي حملتها قوانين تنظيم وعمران المدن بعد الثورة، هو التغيير الجوهري في طبيعة الاقتطاع المجاني وحجمه، والأسباب المبررة لوجوده.

فوفق القانون القديم لتنظيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974، يكون الاقتطاع المجاني لتنفيذ الطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة، وهو بمقدار ثلث مساحة المنطقة، ويمكن أن يصل إلى النصف في حال اقتضى ذلك المخطط التنظيمي العام والتفصيلي، وإذا زاد عن ذلك وجب التعويض.

أما وفق القانون الجديد رقم 23 لعام 2015 والذي ألغى القانون السابق وحل محله، تم تبني نهج جديد حول طبيعة الاقتطاع المجاني، فلم يعد لتنفيذ الطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة فقط، وإنما أضيف لذلك، أن هذا الاقتطاع المجاني يكون مقابلا لما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة مادية ومعنوية نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم، وما سيطرأ من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار، بالإضافة لما سيخصص لمقاسم السكن الشعبي، ومقاسم الخدمات الخاصة.

وتأتي هذه الإضافات لتبرير رفع سقف الاقتطاع المجاني، وما ستحصل عليه الإدارة من مقاسم المنطقة، حيث أصبح بمقدار 40% خارج مراكز مدن المحافظات، وبمقدار النصف في مراكز مدن المحافظات (المادة 4)، ويمكن الزيادة عن نصف مساحة المنطقة، دون تحديد سقف لهذه الزيادة، ودون أن يقتضي تلك الزيادة المخطط التنظيمي العام والتفصيلي، مقابل تعويض في حال زاد مقدار الاقتطاع المجاني عن النصف بمقدار هذه الزيادة، ويقدر التعويض وفق السعر الحقيقي الذي تقدره لجنة التقدير البدائي.

ويبدو أن هذا النهج حول طبيعة الاقتطاع المجاني، جاءت تأثرا بالمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، الذي رفع سقف الاقتطاع المجاني، إلا أن هذا الأخير نص على تحمل الإدارة لنفقات إيصال المرافق العامة للمنطقة لتبرير هذا الاقتطاع، بينما نص القانون رقم 23 على أن هذه النفقات دين ممتاز على المقاسم لمصلحة الجهة الإدارية (المادة 9)، مما يجعل هذا الاقتطاع إثراء للإدارة على حساب أصحاب الحقوق في المنطقة.

وبحسب القانون رقم 10 لعام 2018، الذي عدل المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، لم يعد هناك سقف للاقتطاع المجاني، سوى المحافظة على مساحة طابقية للملاك تعادل ٨٠٪ متر مربع لكل واحد متر مربع من الأرض، بحيث أصبح بإمكان الإدارة أن تبني أبراج طابقية للملاك، على جزء من عقارات المنطقة، وتستأثر بباقي عقارات المنطقة.

- **المهل الزمنية التي حددها القانون**

حيث حدد القانون رقم 23 لعام 2015، المهلة المعطاة لأصحاب الحقوق، للإفصاح عن حقوقهم في المنطقة، وتقديم الوثائق والمستندات المؤيدة لذلك، بثلاثين يوما تبدأ من تاريخ الإعلان المتضمن دعوة الملاك وأصحاب الحقوق للإفصاح (المادة 18)، وكانت كذلك وفق القانون رقم 10 لعام 2018، ونتيجة الاحتجاجات على هذا القانون تم تعديله، لتصبح المهلة سنة، وفي ظل تهجير السوريين والعدد الكبير للملاحقين أمنيا، تصبح هذه المهل القصيرة تعجيزية.

- **تحديد الجهات المطلوب منها إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات**

بحسب المواد (1 - المادة 5) من القانون رقم 10، و (المادة 18) من القانون رقم 23، تطلب الوحدة الإدارية من مديرية المصالح العقارية، ومن الجهات التي خولها القانون مسك سجلات عقارية، إعداد جدول بأسماء أصحاب الحقوق.

ومعلوم أن الجهات التي خولها القانون مسك سجلات عقارية، بالإضافة للسجل العقاري، هي السجل المؤقت، والجمعيات السكنية، والمؤسسة العامة للإسكان، ومؤسسة الإسكان العسكري، وجميع هذه الجهات لا يوجد في قيودها أي إشارة للمساكن العشوائية، ولو أرادت السلطات أخذ المساكن العشوائية بعين الاعتبار عند التنظيم، لطلبت من جهات أخرى أيضا تقديم مثل هذه الجداول، مثل مؤسسات الكهرباء والمياه والهاتف، التي لديها قوائم بأسماء المشتركين، تثبت أنهم قاطني هذه المساكن، بدلا من نقل عبء الإثبات على السكان، وهو موجود أصلا لدى الإدارة.

- **تحديد المخاطبين بالدعوة للتصريح عن حقوقهم**

جاء في المادة 18 من القانون 23، أن على الجهة الإدارية أن تدعو مالكي عقارات المنطقة، وأصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المسجلة على الصحيفة العقارية للتصريح بحقوقهم، ومعلوم أن المساكن العشوائية غير موجودة أصلا على الصحيفة العقارية، إذا دعوة المالكين وأصحاب الحقوق للتصريح بحقوقهم، لا تشمل أصحاب المساكن العشوائية وفق هذا القانون.

أما بالنسبة للقانون رقم 10 وبعد الضجة التي أحدثها صدوره، والمناصرة الدولية التي رافقت احتجاج الملاك عليه، مما دفع المشرع لتعديله بالقانون رقم 42 لعام 2018، بحيث أصبحت المادة 2 (المادة 6) معدلة، تشمل ضمن المخاطبين بالدعوة للتصريح بحقوقهم، المالكين وأصحاب الحقوق العينية غير

المثبتة في السجل العقاري أو في الجهات الأخرى المخولة قانونا مسك سجلات الملكية.

وفي الواقع لا يشكل هذا التعديل سوى ذر الرماد في العيون، فما الفائدة من إعطائهم امكانية التصريح عن حقوقهم، دون أن يؤدي ذلك إلى حفظ هذه الحقوق، حيث لم ينعكس هذا التعديل على مجمل الصياغة التشريعية للقانون، والتي لا تعترف بكامل حقوق الملكية والسكن في العشوائيات، كما سيظهر في النقاط اللاحقة.

- **قيمة الأبنية والمنشآت المخالفة لا تدخل في حساب حقوق المالكين**

بحسب المواد (20-21) من القانون رقم 23، والمواد (1ـ المادة 5 معدلة ـ 7 ـ 11) من القانون رقم 10، تشكل الجهة الإدارية لجنة لحصر وتوصيف العقارات الموجودة في المنطقة، وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها، من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها، وإجراء مسح اجتماعي للسكان، ولها أن تستعين بالصور الجوية المرفقة بإضبارة إحداث المنطقة.

ثم تقوم لجنة التقدير، بتقدير قيمة عقارات المنطقة وفق وضعها الراهن، بما عليها من بناء وإنشاءات أشجار ومزروعات، كما تقوم بتنظيم جدول التقدير بقيمة الأرض والبناء والأشجار والمزروعات والإنشاءات الأخرى، كل منها بحقل مستقل.

ويفترض أن تكون الغاية الأساسية من تقدير القيمة، هي معرفة القيمة السهمية المعادلة لأصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية، إلا أن ذلك لا يطبق فيما يتعلق بالمساكن العشوائية بصريح نص القانون، فرغم أن الإدارة لديها كامل المعلومات عن سكان المنطقة وعقاراتهم التي تم تقدير قيمتها، فإن هذا التقدير لن يدخل في تقدير الحصة السهمية لملاك المنطقة، وإنما فقط يستخدم لحساب بدل الإيجار والإخلاء.

حيث نصت المادة (5 – المادة 10 – فقرة ب) من القانون رقم 10، على أنه يتم تقدير قيمة الأبنية المخالفة، لغاية حساب تعويض بدل الإيجار والإخلاء، ولا تدخل ضمن جدول التقدير.

كما جاء في المادة 51 من القانون 23، على أن قيمة الأبنية والمنشآت المخالفة لا تدخل في حساب حقوق المالكين.

- **عدم اعتبار هذه الملكيات نهائية وإحالتها للجنة حل الخلافات**

رغم مرور عقود على هذه الملكيات في أغلب المناطق، إلا أن القانون لم يعتبرها ملكيات نهائية يمكن التصريح عنها، وإنما يجب التقدم بها أمام لجنة حل الخلافات، حيث نصت المادة 52 من القانون رقم 23، على اختصاص لجنة حل الخلافات في قضايا مخالفات البناء والإشغالات الواقعة على العقارات الخاصة في المنطقة، وفق أحكام هذا القانون.

وهذا ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 10، حيث جاء فيها، تنظر لجنة حل الخلافات في القضايا المتفرعة عن مخالفات البناء، والإشغالات المرتكبة على العقارات الخاصة في المنطقة، وتحدد اللجنة ملكية المباني والإنشاءات المخالفة فيما بين مالكيها، وما يصيب كل منهم في ملكية أرض العقار.

ومن الواضح وفق الفقرات السابقة أن ذلك لن يؤدي لحفظ هذه الملكيات، فإذا ثبتت ملكية البناء، فقيمته لن تدخل في تقدير حصص مالكي المنطقة، إنما فقط لتقدير بدل الإيجار، وإذا ثبتت ملكية مساحة من الأرض تعادل ثمن المسكن، فإنها ستكون مساحة صغيرة لا تسمح بالتخصص بالمنطقة بعد إعادة تنظيمها.

- **حصر حقوق أصحاب المساكن المخالفة بالأنقاض وبدل الإيجار**

وفق المادة 43 من القانون رقم 10، والمادة 51 من القانون رقم 23، يتم التفريق بين نوعين من المساكن العشوائية:

- المساكن المبنية على أملاك الدولة، ويقتصر حق ملاكها على أخذ أنقاض ابنيتهم، ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك.
- المساكن المبنية على أملاك خاصة، ويقتصر حق ملاكها على تعويض بدل الإيجار لمدة سنتين.

ويجوز للوحدة الإدارية بقرار من مكتبها، تخصيص سكان المخالفات في المنطقة التنظيمية، بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لديها.

4- المخاطر التي تحملها المخططات التنظيمية الجديدة

في السابق كان تأخر صدور المخططات التنظيمية، أحد العوامل في نشوء مناطق السكن العشوائي، واليوم بات صدور هذه المخططات يشكل خطرا على حقوق أصحاب الملكية والسكن في هذه المناطق، حيث رصدت هذه الدراسة في مناطقها السبع، صدور مخططات تنظيمية جديدة تتضمن تغييرات جوهرية بالنسبة للمخططات السابقة، مثل حالة جوبر وداريا، وكأن المخطط الجديد يصدر لمنطقة لم يسبق أن صدر لها مخطط تنظيمي، ودون أن يتمكن السكان من حق الاعتراض عليه، بل حتى لم يتمكنوا من الاطلاع عليه، حتى هذه الدراسة لم تتمكن من الحصول على نسخ رسمية لهذه المخططات، ومازال تداولها أقرب للشائعات، مما يثير التساؤل حول شرعية هذه الطريقة في إصدار المخططات التنظيمية وفق القوانين السورية، وهل يجوز إصدار مخططات جديدة تحمل تغييرات جوهرية في الصفة التنظيمية لعقارات المنطقة، ومدى العلاقة بين وضع المخطط واحتياجات التجمع السكاني، في ظل إفراغ هذه المناطق من سكانها.

وفق المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 (قانون التخطيط العمراني) يفترض أن المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية، تصدر بما لا يتعارض مع البرنامج التخطيطي، وهذا البرنامج هو الذي

يحدد الاحتياجات الآنية والمستقبلية لتجمع سكاني استنادا إلى واقع هذا التجمع، ويحدد البرنامج، عدد السكان، والكثافات السكانية، ونوع وتعداد الخدمات والمشيدات العامة اللازمة له (المادة 1)، وبعد عرض مشروع المخطط العام والتفصيلي ونظام البناء على المجلس للنظر في إقراره والموافقة على إعلانه، يعلن المشروع وتعديلاته في بهو الجهة الإدارية وينشر، ويدعى من لهم علاقة بالمشروع، للاطلاع بطريق التبليغ، حيث يمكنهم الاعتراض على المشاريع خلال 30 يوم، باستدعاء يبين فيه المعترض ملاحظاته، وتنظر في الاعتراض لجنة فنية إقليمية يشكلها المحافظ (المادة 5).

أي أن المخططات التنظيمية تصدر بناء على واقع التجمع، والكثافة السكانية وعدد السكان واحتياجاتهم، وتمنحهم إمكانية الاعتراض على هذه المخططات، بينما نلاحظ صدور مخططات جديدة بدون أي اعتبار للواقع من تدمير للأبنية وتهجير للسكان، وكأنها تصدر لسكان آخرين لا بالنظر لحاجة السكان الأصليين، ودون إعطائهم حق الاطلاع والإعتراض عليها.

كما أن القانون يتحدث عن جواز تعديل المخططات التنظيمية وفق مواعيد حددتها المادة 8 منه، ولا يتحدث عن إصدار مخططات تنظيمية جديدة كليا، لا تأخذ بعين الاعتبار الصفة التنظيمية لعقارات المنطقة وفق المخطط التنظيمي السابق، ومدى الضرر الذي يمكن أن يلحقه تغيير هذه الصفة.

هذا على الرغم من أن الإدارة تظهر توجها لاستقرار المخططات التنظيمية، فبتاريخ 2023/6/19 وفي إطار ضبط واقع العمل بالمخططات التنظيمية بما يضمن الحفاظ عليها، وعدم الإضرار بأي توجهات مستقبلية بشأنها، نظمت وزارة الإدارة المحلية والبيئة بالتعاون مع وزارة الأشغال العامة والإسكان، ورشة عمل تحت عنوان (استقرار وتطوير المخططات التنظيمية لدى الوحدات الإدارية والحفاظ على النسج العمرانية فيها) خلصت إلى عدة توصيات منها:

- إيقاف أي تعديلات ضمن المناطق السكنية على المخططات التنظيمية والتوجيهية بكافة أشكالها، سواء زيادة عدد الطوابق، والسماح بالأقبية، وتعديل منهاج الوجائب، ونسبة البناء وعامل الاستثمار إن وجد.
- عدم تعديل أي صفات تنظيمية تلامس قضايا مجتمعية، أو تؤثر على البرنامج التخطيطي وفق الرؤية المستقبلية المعد لأجلها، بما في ذلك الحدائق والمشيدات العامة.

وتم تبني هذه التوصيات عبر بلاغ رئاسة مجلس الوزراء (15/17ب) بتاريخ 2023/7/17، ورغم أن هذه التوصيات جاءت للحد من البناء المخالف ضمن المخططات التنظيمية، إلا أنها تظهر مدى التمييز الذي تمارسه الإدارة، عندما تصدر تشريعات يفترض أن لها صفة الشمول، بينما تعني بها الإدارة مناطق معينة، ولا نجد هذا الحرص على عدم تعديل الصفة التنظيمية بما يمس قضايا مجتمعية في مناطق أخرى، وكأن التشريعات لا تصدر لتطبق بالتساوي على مناطق البلاد.

5- إزالة الأنقاض ومنع التصرف

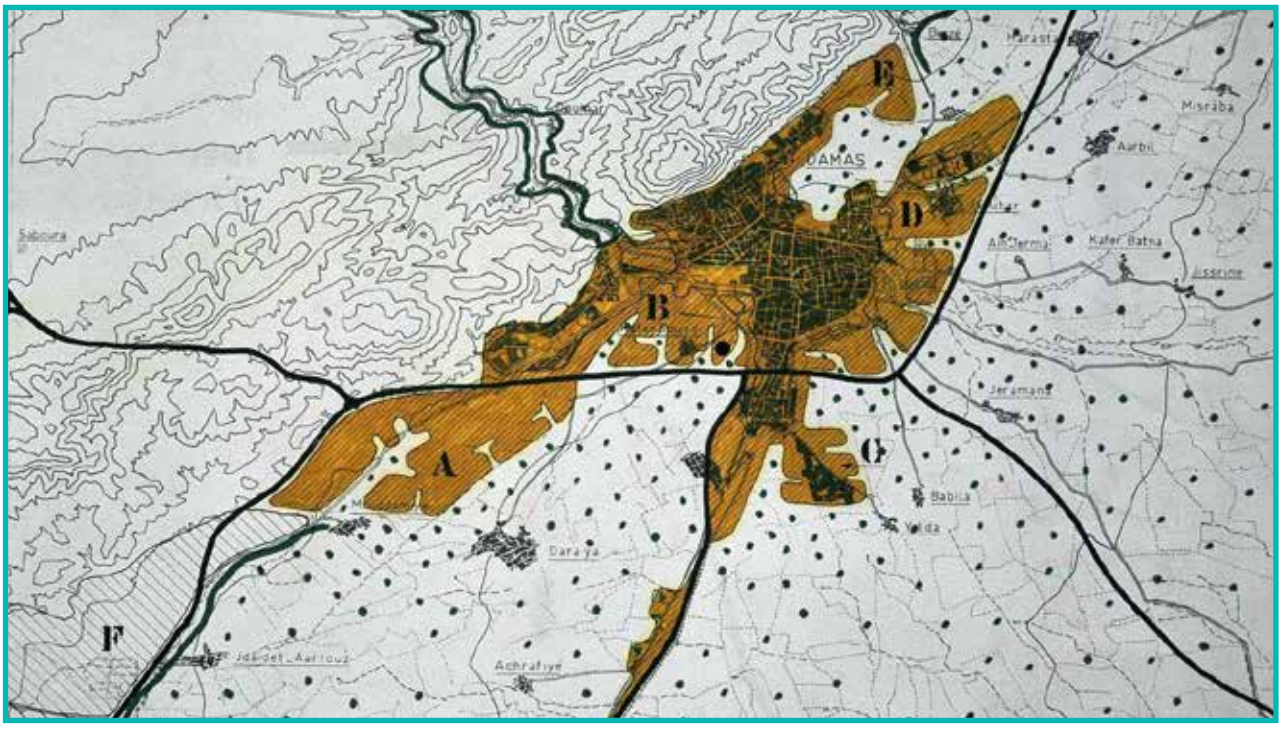
أظهر مشروعي باسيليا ستي وماروتا ستي، الذين تم إنشائهما بموجب قوانين تنظيم وعمران المدن التي صدرت بعد الثورة (المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012)، عجز النظام عن تنفيذ مخططاته تجاه مناطق السكن العشوائي، نظرا للكلفة الباهظة التي يتطلبها تنفيذ هذه المشاريع الكبرى، ولضمان عدم عودة السكان لمنازلهم أو التصرف بها، ريثما تسنح الفرصة لإقامة مثل هذه المشاريع، أصدر النظام قانون إزالة الأنقاض، وقرار وجوب الحصول على الموافقة الأمنية للتصرف بالأملاك.

حيث أصدر النظام القانون رقم 3 لعام 2018 الخاص بإزالة أنقاض الأبنية، الذي يسمح له بهدم الأبنية التي لا يرغب بعودة السكان إليها، ويتوسع هذا القانون بمفهوم الأبنية المتضررة التي يجوز هدمها كليا أو جزئيا، لتشمل المباني المتهدمة بسبب العوامل الطبيعية أو غير الطبيعية، أو بسبب خضوعها لأحكام القوانين النافذة التي تقضي بهدمها، سواءً أكانت تشمل منطقة عقارية بكاملها أو عقارا أو مقسما (المادة 1)، مما يجعل من هذا القانون أداة خطيرة بيد النظام، تمكنه من هدم منطقة عقارية كاملة، بقرار من لجنة يشكلها المحافظ، وفي ظل غياب السكان وتهجيرهم، يمكن أن تهدم منازلهم، وتباع الأنقاض والمقتنيات الخاصة دون علمهم.

بالإضافة لذلك، يعرقل النظام محاولات السكان التصرف بأملاكهم، عبر كتاب رئاسة مجلس الوزراء/ المكتب الخاص/رقم/4554 بتاريخ 2015/8/4 المتضمن إضافة حالة بيع العقارات أو الفراغ/منازل-محلات/ إلى الحالات التي تحتاج إلى موافقة أمنية مسبقة. تحدث فريق البحث إلى محامي مطلع في دمشق، وإلى أحد تجار العقارات المتعاملين في جوبر، وأكد المصدران ان الموافقات الأمنية ليست مستحيلة لكنها تتطلب وساطات ورشاوي، مع ذلك فهي تصبح شبه مستحيلة عندما يتعلق الأمر باللاجئين خارج البلاد، أو خارج مناطق سيطرة النظام والذين يحتاجون إلى وكيل في الداخل، يقول حقوقي من أبناء جوبر مهجر إلى الشمال السوري، تصبح تلك الموافقات مستحيلة في حالة عشرات الآلاف من سكان الحي، من الذين وضعوا ضمن القوائم السوداء للنظام من المطلوبين للأجهزة الأمنية أو للخدمة العسكرية او المعروفين بمعارضتهم للنظام. عديد من الأشخاص الذين تحدثنا إليهم أكدوا أن هناك عائلات كاملة يحرم كل المنتسبين إليها من حق إجراء أي معاملة تخص ممتلكاتهم سواء بالتوكيل أو البيع أو غيرها.

القسم الثاني- نتائج الدراسة:

بهدف وضع إطار معرفي لمشكلة التخطيط العمراني المتفاقمة في سوريا منذ السبعينات، والتي عنها نتجت كل مناطق السكن العشوائي في سوريا، نستعرض قصة التخطيط العمراني في دمشق، المدينة العمياء من الناحية العمرانية والتي نمت لأربعة عقود دون مخطط يضبطها، ونعتقد أن حالة دمشق تشكل مثالاً جيداً عن أزمة التخطيط العمراني في كل البلاد. يشكل مخطط المعماري الفرنسي ميشيل ايكوشار الذي اعتمد عام 1968 أهم حدث عمراني في تاريخ دمشق حيث قدم تصوراً عاماً للمدينة ولنموها المستقبلي حتى عام 1985. ومنذ ذلك الحين عجزت الدولة في سوريا عن تنفيذ ذلك المخطط أو غيره في المدينة. تظهر الخريطة التالية من عام 1968 مدينة دمشق وتوسعاتها العمرانية المخطط لها، كما تظهر قرى وبلدات ريف دمشق مثل حرستا ودوما شرقاً، حتى جرمانا وببيلا في الجنوب، وصولاً إلى الأشرفية وداريا في الجنوب والغرب. كلها تظهر كمناطق مجاورة لدمشق. والواقع أن النمو العمراني، العشوائي في معظمه ما بعد هذا المخطط توسع بشكل اخترق الحدود الإدارية بين المدينة والريف، بين أحياء المدينة نفسها، وبين حدود البلدات والنواحي في ريفها حتى تحولت المدينة وريفها إلى كتلة رمادية هائلة تمتد على ما يزيد عن 16 ألف هكتار حسب تقدير فريق البحث باستخدام غوغل ايرث.



■ رسم توضيحي رقم (1)مخطط ايكوشار، 1968،

رغم أن مخطط ايكوشار لم يكن الإطار الامثل لنمو مدينة دمشق حيث تنبأ بمعدل نمو سكاني بحدود 3% سنوياً ما بين عام 1968 و1985، لكن نتيجة الهجرات الداخلية تزايد السكان بمعدل 6.1% أي ضعف ما تم التخطيط له. ومما زاد الامر تعقيداً هو أن التجاوزات على المخطط من قبل السلطة نفسها بدأت في وقت مبكر من خلال مثلاً فتح طرق رئيسية في مواضع لم ينص عليها المخطط كطريق جسر فكتوريا، وتوجيه التوسع العمراني باتجاه الشمال نحو منطقة دمر وقدسيا خلافاً لما اقترحه المخطط.

عام 1983، أي قبل عامين من انتهاء الفترة التي خطط لها ايكوشار، شهدت كلية العمارة في جامعة دمشق تشكيل فريق ضم طلبة وأعضاء من الهيئة التعليمية وكلف بالعمل على تطوير مخطط ايكوشار، لاحقاً انضم ايكوشار نفسه إلى العمل وأشرف على عمل الفريق لكن لم تفض تلك المداولات إلى تغيير مهم[1]. بإختصار رغم تعدد مشاريع المخططات التي عملت عليها الشركة العامة للاستشارات الهندسية مع جامعة دمشق ومحافظة دمشق وبدعم من شركاء دوليين من أبرزهم منظمة جايكا اليابانية، لم تحظ دمشق بمخطط تنظيمي ثالث حتى الآن. الخريطة التالية تبين النمو العمراني الذي شهدته دمشق ما بين أعوام 1940 حتى 2009[2].

رسم توضيحي رقم (2) التوسع العمراني في دمشق ما بين 1940 حتى 2009. (عن سيربانيزم، 2023)

[1]- مقابلة عبر الهاتف مع المهندس مظهر شربجي، 15-08-2023.
[2]- Lababedi ,Z. (2008). The Urban Development of Damascus: A Study of its past, present and future. London College University. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/14328/1/14328.pdf

(1)

دراسة حالة جوبر

الحي الذي بالكاد بقي منه شيء

الفهرس

(1) حالة جوبر، الحي الذي بالكاد بقي منه شيء 35

(1-1) سياق تشكل الحي وتجربته في ظل النزاع 35

(1.2) التركيبة العقارية للحي 38

(1-2-1) جوبر القديمة: 38

(1-2-2) جوبر المنظمة: 41

(1-2-3) مناطق السكن العشوائي في جوبر: 42

(1-3) أبرز أنماط الانتهاكات التي تم رصدها في جوبر 44

(1-3-1) التهجير، سلب حق السكن 44

(1-3-2) القصف العشوائي وتدمير الممتلكات 45

(1-3-3) النهب، التعفيش والهدم 46

(1-3-4) منع العودة 49

(1-3-5) تمكين متنفذين لشراء عقارات تحت الضغط 49

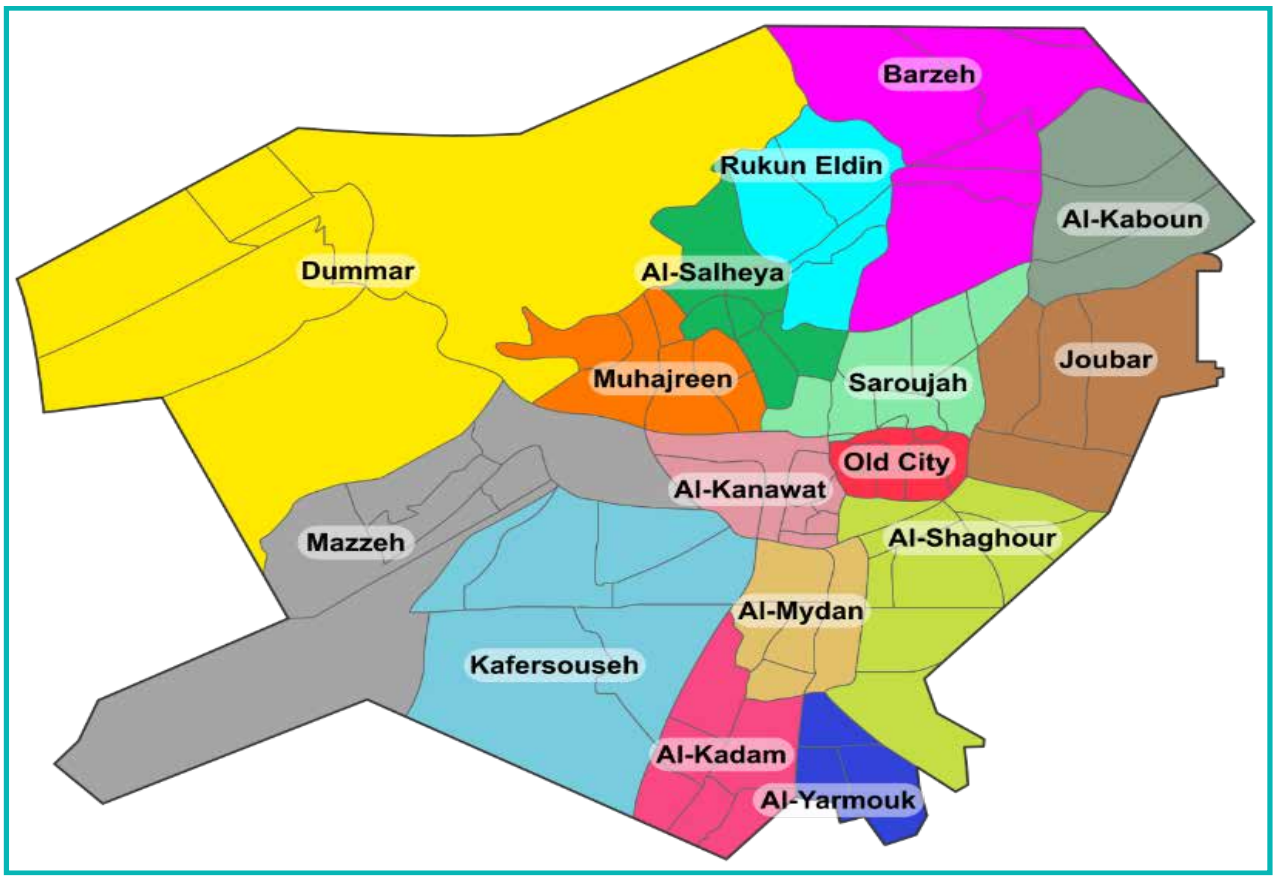
(1-3-6) خطط إعادة تنظيم جوبر كانتهاك متعدد الأوجه 51

(1-4) ملاحظات ختامية عن حالة جوبر 54

(1) حالة جوبر، الحي الذي بالكاد بقي منه شيء

(1-1) سياق تشكل الحي وتجربته في ظل النزاع

يقع حي جوبر في شمال شرق دمشق، بين أحياء باب توما والقصاع والتجارة غربا، والقابون شمالا وعين ترما وزملكا شرقاً. حتى ستينات القرن العشرين كانت قرية جوبر تابعة لمحافظة ريف دمشق، وقد تم ضمها إلى مدينة دمشق في العام 1968، بعد إصدار مخطط ايكوشار. وجرى توسع عمراني كبير منذ ذلك الوقت في جوبر، بعضه منظم وبعضه الآخر عشوائي. وسبق أن اقتطعت محافظة دمشق بعض المناطق من جوبر، مثل حي الزبلطاني وسوق الهال وقامت بتنظيمها[1].



رسم توضيحي رقم (3) موقع جوبر بالنسبة لمحافظة دمشق

يفصل حي جوبر عن الغوطة الشرقية ومدينة دمشق طريقان رئيسيان، من الشرق المتحلق الجنوبي

[1]- سيريا ريبورت، الحدود الجديدة لحي جوبر الدمشقي وفق المخطط التنظيمي رقم 106، 2022، متاح على https://hlp.syria-report.com/%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%A7%D8%B6%D9%8A-%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%85%D8%AA%D9%84%D9%83%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%AF%D9%88%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D8%AD%D9%8A-%D8%AC%D9%88%D8%A8%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82%D9%8A-%D9%88%D9%81%D9%82-%D8%A7%D9%84/

لمدينة دمشق، القسم الشرقي من المتحلق البالغ طوله 7 كم ابتداء من حرستا[2]. يخترق المتحلق مدينة جوبر من الشمال إلى الجنوب ويفصلها عن زملكا والقابون، ومن الغرب يفصل المتحلق الوسطي جوبر عن مدينة دمشق.

تغطي جوبر ما يقارب 250 هتكارا، وبحسب المخطط التنظيمي الجديد لحي جوبر 106 الذي أعلن العام الفائت 2022 ستصبح مساحة الحي الكاملة 304 هكتاراً بعد ضم مناطق مجاورة كانت تتبع إدارياً إلى محافظتي دمشق وريفها كأجزاء من القابون التابعة إدارياً لمحافظة دمشق، وأيضاً من عربين، زملكا وعين ترما التابعة إدارياً إلى محافظة ريف دمشق[3]

سكان الحي المقدر عددهم بحوالي 300 ألف[4] قبل النزاع معظمهم مسلمون (سنة بالدرجة الأولى وقلة من العائلات العلوية والاسماعيلية والمرشدية) وعاشت فيه عائلات مسيحية من الطائفتين الروم الكاثوليك والارثوذكس وذلك لقربه من حيي باب توما والقصاع اللذين تقطنهما أكثرية مسيحية. ووفق مصادر محلية، فإن قرابة نصف سكان الحي ليسوا من سكانه الأصليين، بل وافدون مستقرون في الحي.

منذ مطلع العام 2011 بدأت المظاهرات المناهضة للحكومة في حي جوبر[5]، موقع الحي الملاصق لساحة العباسيين أعطى المتظاهرين أملا بتحويلها إلى ساحة اعتصام، إلا أن قوات النظام ارتكبت مجزرة منتصف عام 2011 بحق متظاهرين حاولوا الوصول إلى العباسيين انطلاقا من جوبر[6].

منتصف عام 2013 سيطرت فصائل المعارضة المسلحة على معظم الحي، وتحول بعد ذلك جبهة متقدمة للمعارضة باتجاه العاصمة، بقيت بعض المناطق الجنوبية والغربية من الحي كحارات الاستقلال، الادعشرية، والدباغات تحت سيطرة قوات النظام، وهو ما جعلها آمنة نسبياً. وبالرغم من اتساعها جغرافياً إلا أنها لا تضم سوى عدد صغير من السكان وبعض مناطق السكن العشوائي المستملكة سابقاً من قبل الدولة، وهي الأجزاء الوحيدة من الحي التي بقيت مأهولة حتى اليوم.

---

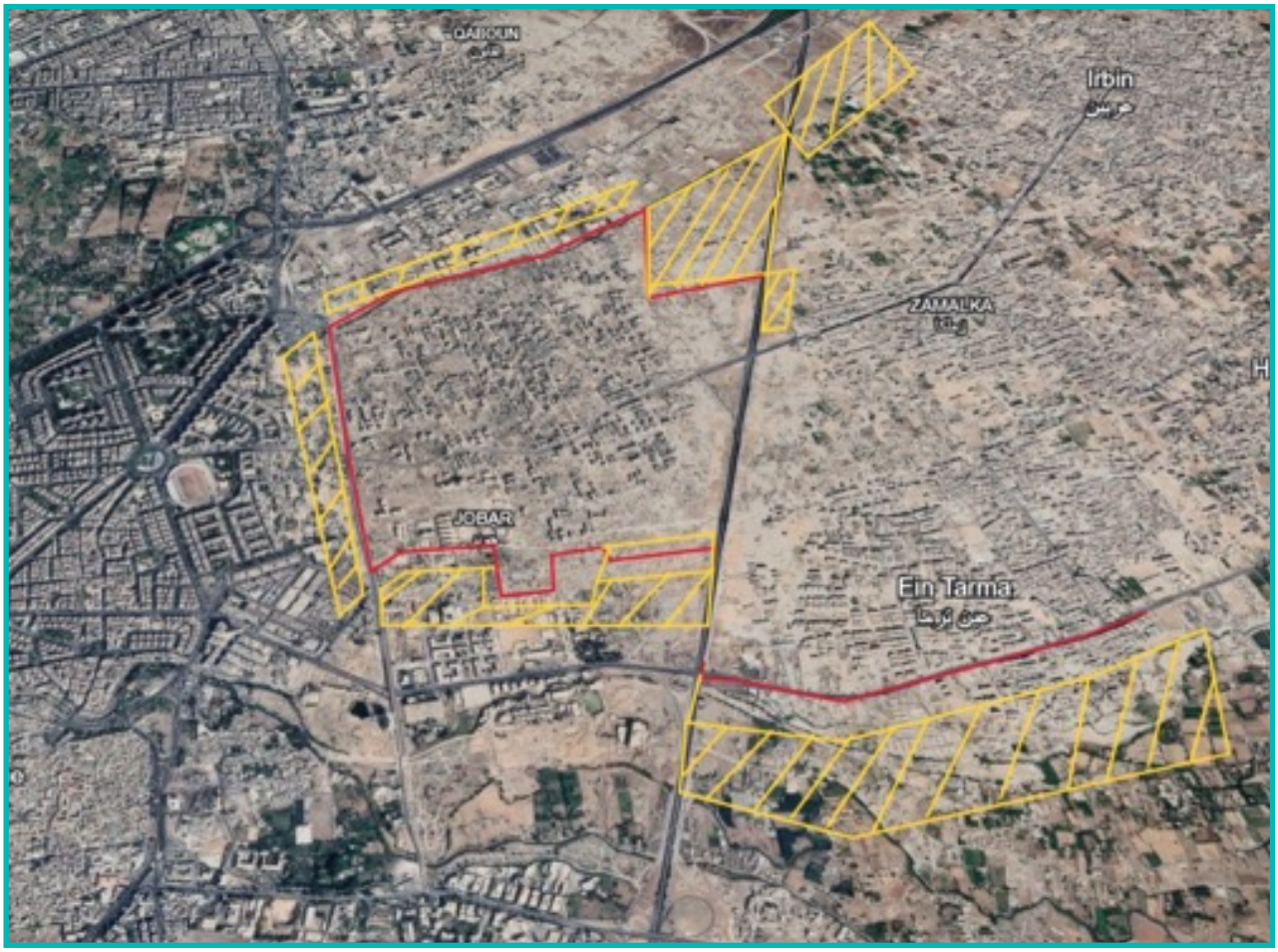
[2]- موقع Esyria- تصريح صحفي لمعن قنواتي مدير الإشراف في محافظة دمشق بتاريخ 2010 - آخر زيارة 27-9-2023
https://www.esyria.sy/2010/06/%D8%B9%D9%8A%D9%86-%D8%AA%D8%B1%D9%85%D8%A7-%D8%A3%D8%AE%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%AD%D9%84%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D9%86%D9%88%D8%A8%D9%8A

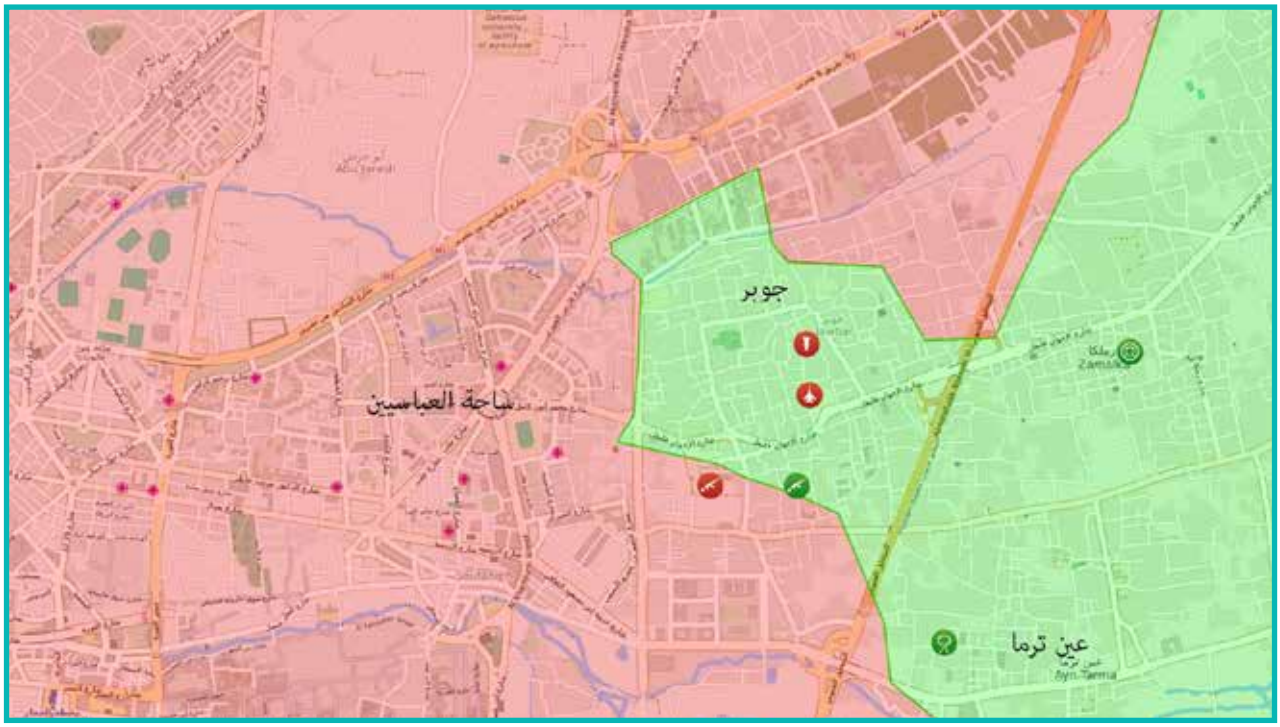
[3]- صدور المخطط التفصيلي لجوبر والمناطق المحيطة بها، 2022، متاح على الرابط:
https://www.sana.sy/?p=1685091

[4]- الموسوعة العربية الرقمية، دون تاريخ نشر، متاح:
https://tagepedia.org/Entry.aspx?id=74266&title=%D8%AC%D9%88%D8%A8%D8%B1&lang=ar

[5]- مظاهرة الجمعة العظيمة في حي جوبر 22-4-2011
https://www.youtube.com/watch?v=syez-g2b0rE

[6]- العربي الجديد - حي جوبر الدمشقي ستالينغراد سوريا- آخر زيارة 27-9-2023
https://www.alaraby.co.uk/%D8%AD%D9%8A-%D8%AC%D9%88%D8%A8%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82%D9%8A%22%D8%B3%D8%AA%D8%A7%D9%84%D9%8A%D9%86%D8%BA%D8%B1%D8%A7%D8%AF%22-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9





رسم توضيحي رقم (4) السيطرة في حي جوبر، المصدر LM

في آذار 2018، ومع استعادة قوات النظام للحي، تم تهجير المقاتلين وما تبقى من سكان جوبر إلى مناطق الشمال السوري الخاضعة لسيطرة المعارضة. وحتى الآن مازال الحي غير مأهول باستثناء المناطق التي بقيت تحت سيطرة النظام.

تايم لاين أحداث جوبر:

- أول مظاهرة خرجت في جوبر بتاريخ 2011/4/22
- 2013: الثوار يسيطرون على حي جوبر
- 2015: معركة رص الصفوف لاستعادة مناطق سيطر عليها النظام في جوبر
- 2017: سيطرة المعارضة على كراجات العباسيين ومحيطها
- 2017: النظام يستعيد كل النقاط التي خسرها ويشن حملة واسعة على الغوطة الشرقية
- نيسان وأبريل 2018: تهجير أهالي جوبر
- حزيران 2022: صدور المخطط التنظيمي

(1.2) التركيبة العقارية للحي

يشكل حي جوبر خليطاً متداخلاً بين عدة أشكال عمرانية منها التاريخي، المنظم وشبه المنظم، والعشوائي. فقد ضم الحي سابقاً مباني وبيوت عربية عتيقة في مركز البلدة القديمة، كما ضم أجزاء منظمة وفق المخطط التنظيمي لدمشق بعد ضم الحي إلى المدينة عام 1968 لكن كثيراً منها تضمنت مخالفات بناء من حيث استخدامات الأراضي ونظام ضابطة البناء، لذلك فجزء منها يمكن اعتباره شبه منظم. وأخيراً يضم الحي تجمعات عديدة لحارات عشوائية متصلة بالحي من جميع الاتجاهات تقريباً. تقدم الفقرات التالية عرضاً لكل واحد من الأشكال العمرانية ضمن الحي من حيث طبيعتها، وأماكن انتشارها بالإضافة لتقديرات حجمها.

(1-2-1) جوبر القديمة:

احتوت جوبر القديمة حتى اندلاع النزاع الكثير من البيوت الطينية خاصة في محيط جامع جوبر الكبير، وهو أحد الأبنية التاريخية في البلدة التي يرجح البعض أن تاريخ بنائه يعود إلى فترة الفتوحات الإسلامية[7]. وفي محيط المسجد كان هناك أكثر من حمام قديم يعود تاريخها إلى الزمن العثماني، وقهوة جوبر القديمة. لكن المعلم الأكثر قدماً هو كنيس "إلياهو هانابي" اليهودي الذي يعود تاريخه إلى حوالي 800 عام قبل الميلاد[8]. البيوت الطينية في جوبر تشبه إلى حد كبير بيوت دمشق القديمة من حيث

[7]- شحاده، حازم، حجارة "الجامع الكبير" تختزل وقائع بعمر التاريخ، موقع إي سيريا، 2009، متاح على:
https://www.esyria.sy/2009/06/%D8%AD%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84
[8]- موقع اركيو، كنيس جوبر، متاح: -
https://archiqoo.com/locations/jobar_synagogue_ar.php

نمط العمارة، لكن تختلف عنها من حيث المواد المستخدمة في البناء حيث استخدم الطين والخشب كمواد أساسية للبناء[9]. يظهر الرسم التالي موقع جوبر القديمة وأهم معالمها وفق أول مخطط تنظيمي لدمشق في عام 1938 والذي نفذه المعماري الفرنسي مشروع رينيه دانجيه[10].

■ رسم توضيحي رقم (5) يوضح مخطط بلدة جوبر وموقعها من دمشق القديمة عام 1938

يظهر في هذا الشكل جوبر كبلدة صغيرة شرق دمشق محاطة بالأراضي الزراعية والبساتين من كل الأطراف، تلك كانت النواة التي نما حولها التوسع العمراني بعد تحول جوبر إلى امتداد لدمشق في المخطط التنظيمي الثاني للمدينة عام 1968 المعروف بمخطط ايكوشار[11]. بذلك أصبحت القرية حياً من أحياء دمشق لينمو الحي بشكل سريع وتنمو الأبنية البيتونية الطابقية بين البيوت الطينية وحولها باحتدام خلال العقود التالية وتتشكل جوبر المنظمة وشبه المنظمة. بقيت الكثير من البيوت الطينية القديمة حيةً حين انطلاق العمليات العسكرية في الحي، وحتى نهايات العمليات العسكرية بقي من الممكن ملاحظة آثار تلك الأبنية التي يسبق تاريخا تاريخ التخطيط العمراني في دمشق. تظهر الصور التالية بقايا بعض تلك الأبنية الطينية بعد تعرضها للقصف وسط العمراني الاسمنتي[12].

[9]- العسلي، وسام، 2018 ، من تورا إلى الوادي عن جوبر والاحياء الشرقية من دمشق، متاح:
https://www.jadaliyya.com/Details/37784
[10]- المصدر السابق نفسه
[11]- جبور، سعد الله، 2001 المجريات العمرانية في دمشق، مجلة دامعة دمشق، مجلد 17، العدد 2، متاح:
https://www.damascusuniversity.edu.sy/mag/eng/images/stories/pdf/17-2-2001/5.pdf
[12]- صور مأخوذة من تسجيلات مرئية التقطتها عدسات المكتب الإعلامي لجوبر، وتنسيقية جوبر وبثتها على منصة يوتيوب خلال فترة حصار الحي 2017.

رسم توضيحي رقم (6) بقايا الأبنية الطينية في حي جوبر، (صفحة تنسيقية جوبر، 2016)

لأخذ فكرة أوضح عن حجم التوسع العمراني في جوبر منذ عام 1968 حتى الوقت الحالي، يوضح الشكل التالي حدود حي جوبر الحالية وداخلها حدود البلدة القديمة.

رسم توضيحي رقم (7) يوضح حدود البلدة القديمة لجوبر عام 1938، مقارنة بحدودها الحالية.

(2-2-1) جوبر المنظمة:

في جوبر توسع العمران البيتوني بشكل كبير خلال العقود القليلة الماضية. شكلت هذه الأبنية أخيراً الكتلة الأكبر من عمران جوبر الحديثة وكلها تحوز سندات ملكية رسمية "طابو اخضر". لكن حتى ضمن الجزء المنظم من جوبر توجد تجاوزات على خارطة استعمالات الأراضي، بالتالي نرجح أن نسبة كبيرة من تلك العقارات يختلف وصفها العقاري الرسمي عن واقع حالها على الأرض بدرجة تزيد أو تقل. الخارطة التالية تبين استخدامات الأراضي بين ما هو معد للبناء وما يفترض به أن يكون مساحات خضراء في دمشق ومحيطها الشرقي وفق مخطط ايكوشار. المضلع الأخضر في المنتصف يفترض به أن يشكل فاصلاً بين جوبر وامتدادات دمشق القديمة، وعلى الطرف الآخر تتصل المساحات الخضراء مع الغوطة الشرقية.

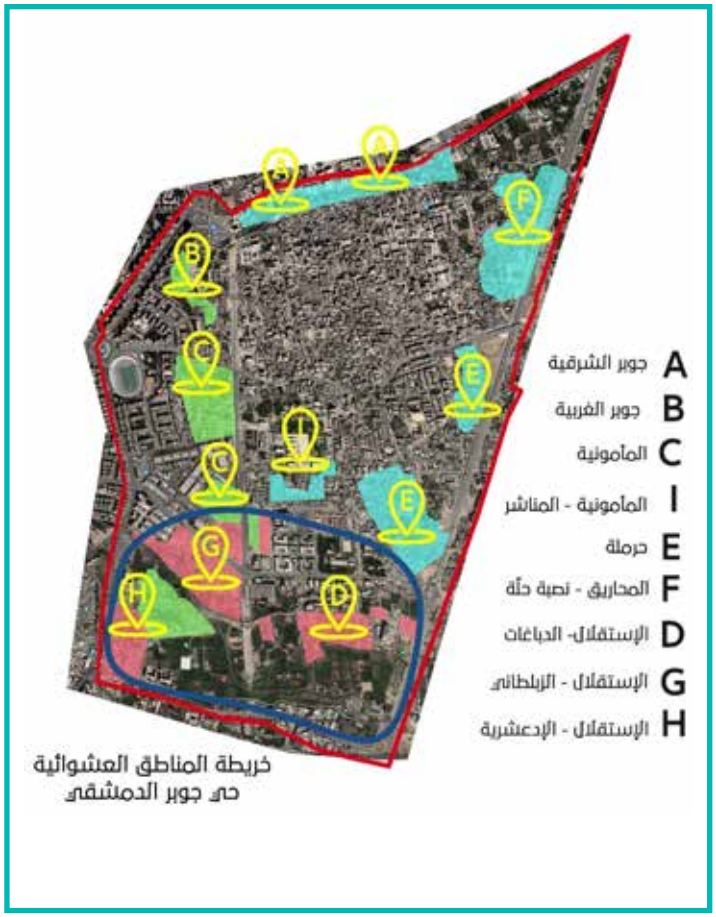
رسم توضيحي رقم (8) استخدامات الأراضي بين المساحات الخضراء والمساحات المعدة للبناء وفق مخطط ايكوشار 1968.

على الأرض أتى الزحف الإسمنتي على كل تلك المساحات الخضراء وبالكاد نجا شيء إلا في بعض مناطق جنوب حي جوبر وفي القسم الشمالي الشرقي منه. رغم هذا الجزء المنظم يغطي المساحة الأكبر من الحي، لكن مخالفات استعمالات الأراضي ونظام ضابطة البناء في الأجزاء المعدة للبناء ضمن الحي، وكذلك تجمعات السكن العشوائي التي نشأت على أراضي غير معدة للبناء، جعلت النظام يستسهل النظر إلى جوبر كمنطقة "سكن عشوائية" شأنها شأن تلك التي نشأت في حديثاً ولم يسبق لها أن نظمت.

(3-2-1) مناطق السكن العشوائي في جوبر:

تمكن فريق البحث من عد 12 تجمع سكني عشوائي بارز ضمن الحدود الإدارية لجوبر، خمسة منها تقع ضمن المنطقة التي سيطرت عليها المعارضة بين عامي 2013 و2018. تركز اهتمام دراسة الحالة بشكل أكبر على هذا الجزء الذي سيطرت عليه المعارضة والتجمعات السكنية العشوائية التي تضمه والتي مازالت حتى اليوم مهجورة ومغلقة في وجه سكانها.

كبرى التجمعات السكنية العشوائية يقع في الجزء الشمالي من الحي على شكل شريط ممتد في موازاة نهر تورا، الحد الشمالي لجوبر. وكذلك شرق الحي بالتوازي مع أوتوستراد المتحلق الجنوبي وأجزاء أخرى كما هو موضح في الخارطة أدناه (رسم توضيحي 10). تتماهي تلك التجمعات العشوائية مع الجزء المنظم من الحي بشكل يصعب التفريق بينهما في العديد من المواضع، بل كثير من العقارات في الحي تتضمن أجزاء منظمة وأخرى غير منظمة. لا توجد أرقام موثوقة حول النسبة التي تشكلها التجمعات غير المنظمة من إجمالي الكتلة العمرانية في الحي، لكن بعض المصادر المحلية قدرت أن النسبة قد تصل إلى 40%.[13]



رسم توضيحي رقم (9) تجمعات السكن العشوائي الأبرز في جوبر من إعداد فريق البحث. (باللون الأخضر التجمعات داخل المناطق التي سيطرت عليها المعارضة، الباقي تحت سيطرة النظام، باللون الأخضر تجمعات عشوائية ماتزال مأهولة)

[13]- مقابلة عبر الانترنت مع محامي من حي جوبر، 14-09-2023.

من حيث ملكية الأراضي، بعض الأراضي في أطراف جوبر قامت الدولة باستملاكها عام 2008 ضمت حي الادعشرية وبعض الورش الصناعية جنوب الحي[14]، خلافاً لذلك فغالبية الأراضي في جوبر ملكيات خاصة لعائلات البلدة والتي يتم توارثها عبر الأجيال. بعض أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم تعود ملكيات عائلاتهم إلى عام 1863، والعديد إلى تواريخ سابقة لنشأة الدولة السورية. يملك هؤلاء وثائق ملكية للأرض دون ما عليها، إذا ملكياتهم مقيدة في السجل العقاري كأراض زراعية أميرية مملوكة على الشيوع. بينما الأبنية والإنشاءات على الأرض ليس مدركة في السجل العقاري. قمنا بفحص وثيقة قيد عقاري تخص عقاراً في إحدى التجمعات العشوائية في جوبر، والتي وصفت في السجل العقاري كأرض زراعية مشجرة بمساحة تزيد عن ألفي متر مربع، في الواقع الأرض المذكورة قسمت وبني فوقها أبنية سكنية طابقية، لا نعرف بالضبط متى تم البناء لكن الوثيقة المؤلفة من ست صفحات، تظهر أنه تم الإبلاغ عن مخالفة البناء عام 1993 وتدوين إشارة بذلك في الصحيفة العقارية، ثم تظهر أن مالكي العقار قد دفعوا رسوماً لتصحيح أوصاف العقار، لكن لا تظهر الوثيقة أن أي من تلك الإشارات تمت تسويتها. سنرى في دراسات الحالة القادمة أن الإشارات المعلقة، أي المقررة وغير المنفذة، هي سمة طاغية على في القيود العقارية الحكومية حيث أخفق نظام التسجيل العقاري في سوريا في استيعاب التغيرات العقارية وعكسها في قيوده بشكل فادح طيلة العقود الماضية. ولجأ أصحاب الحقوق بدورهم إلى التحايل على النظام لإتاحة أي مساحة لممتلكاتهم ضمنه. في الصور التالية على الأرجح أن مالك العقار يعلم بعدم إمكانية تسجيل منزله لأنه مبني الأرض غير معدة للبناء، لكنه يكتفي بتسجيل إشارة تفيد بوجود بناء في عقاره.

رسم توضيحي رقم (10) تبين الصورة الأولى والأخيرة لوثيقة سجل عقاري من ست صفحات تضم أسماء عشرات المالكين.

[14]- موقع الاقتصادي، تنظيم شرقي باب شرقي، 2011، متاح:
https://manhom.com/aliqtisadi//77208-%D8%A7%D9%86%D8%AA%D9%87%D9%89-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%86%D8%B0%D8%A7%D8%B1-%D9%88%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85-%D8%B4%D8%B1%D9%82%D9%8A-%D8%A8%D8%A7%D8%A8-%D8%B4%D8%B1%D9%82%D9%8A-%D8%A8%D8%AF%D8%A3

(1-3) أبرز أنماط الانتهاكات التي تم رصدها في جوبر

تمكن فريق البحث من رصد ست أنماط من الممارسات المتكررة التي تمس حقوق الملكية والسكن في جوبر، والتقى ووثق حالات من ضحايا كل منها. فيما يلي نعرض تلك الممارسات كما نحاول تأطيرها قانونياً ومعرفياً بما يخدم هدف الدراسة في تعميق فهمنا لإشكاليات التنظيم العمراني في سوريا.

(1-3-1) التهجير، سلب حق السكن

في 22 نيسان عام 2011 انضم عشرات الآلاف من سكّان الغوطة الشرقيّة إلى متظاهري جوبر وسعوا للوصول إلى ساحة العباسيّين، إحدى الساحات الرئيسية في العاصمة دمشق، بهدف الاعتصام داخلها في سياق مطالباتهم بالإصلاح السياسي في البلاد. تحركت قوات النظام ونُصبت الحواجز عند مداخل جوبر ثمّ بدأت بإطلاق النار عند خروج المتظاهرين من الحي فسقط العشرات برصاص قوات الأمن بينهم عدد من أبناء جوبر. سمي ذلك اليوم بالجمعة العظيمة[15] وكانت تلك لحظة التصعيد في جوبر حيث تلتها سلسلة من الاقتحامات والاعتقالات التي روعت السكان وانتشرت الروايات عن عمليات قتل جماعي بحق عشرات الشبان من الحي على جدران الأبنية والمدارس، كما قامت قوات النظام بسرقة ونهب البيوت والاعتداء على ساكنيها أثناء المداهمات. الأمر تسبب بذعر كبير بين الأهالي وخروج عدد كبير منهم من الحي، لاسيما أولئك المتحدرين من مناطق أخرى من البلاد. تعلق سيدة من جوبر على الأمر "كانوا أشبه بغزاة حاقدين استباحوا كل مكان وكل شخص، وكانت واضحاً أن المكان لم يعد أمناً لنا ولاطفالنا".

حركة النزوح تزايدت مع تحول الحراك السلمي إلى مسلح وخروج جوبر عن سيطرة النظام في العام التالي 2013. فمع طرد قوات النظام من الجزء الأكبر من جوبر، وهي المناطق الواقعة شرق الأوتوستراد الجديد، باتت كامل تلك المنطقة بمساكنها. ومرافقها العامة هدفاً لنيران مدافعه وطائراته الحربية، ولمقاتلات حليفه الروسي لاحقاً. من أصل ثلاثمائة ألف من السكان لم يبقى في الحي سوى بضعة مئات من العائلات التي عاشت حصاراً ومعارك استمرت حوالي خمسة أعوام حتى تهجيرهم القسري من جوبر وباقي مناطق الغوطة الشرقية خلال آذار ونيسان 2018.

[15]- اللجنة السورية لحقوق الانسان، ارتفاع عدد ضحايا مجازر يوم الجمعة العظيمة إلى 112 شهيداً ، 2011، متاح على: https://www.shrc.org/?p=9828

(2-3-1) القصف العشوائي وتدمير الممتلكات

أدت عمليات القصف العنيفة إلى تدمير واسع في البنى العمرانية للحي بما فيها من مساكن وأماكن عمل، مرافق عامة وبنى تحتية في الحي. وبحسب شهادات أهالي الحي ممن كانوا على جبهات القتال في ذلك الوقت "قصف حي جوبر مختلف عما رأيناه في الشمال السوري، فكان القصف في جوبر ممنهج ومدروس يركز كل مرة مناطق بحد ذاتها وبشكل متتالي مما أدى إلى تدمير حارات بأكملها في الحي لاسيما القريبة من خطوط التماس وهي الاوتوستراد الجديد غرب الحي، محور قطاع طيبة شمال شرق جوبر، ومحور وادي عين ترما جنوب الحي". تظهر الصور التالية مستوى الدمار الناتج عن العمليات العسكرية في جزء من جوبر، تحديداً في الشمالي الشرقي ما يعرف بحارة نصبة حلة "طيبة "وجوارها، التقطت الصور ما بين نيسان 2011 والشهر نفسه في 2018 حيث انتهت العمليات العسكرية.

■ رسم توضيحي رقم (11) الدمار في حارة نصبة حلة في جنوب جوبر بين عامي 2011 و2018 .

بخلاف ما يمكن أن نستنتجه من هذه الصور، لا تتوفر الكثير من البيانات حول حجم الدمار الناتج عن العمليات العسكرية في جوبر. آخر تقييم للأمم المتحدة يعود إلى نيسان 2016[16]، أي ما قبل الحملة العسكرية الأكثر ضراوة على الحي وعلى كل مناطق الغوطة الشرقية. لكن حقيقة أن جوبر شكلت جبهة متقدمة للمعارضة داخل دمشق، جعلها عرضة لدمار أكبر مقارنة بمعظم المناطق في عمق الغوطة الشرقية كزملكا وعربين وغيرها كما أظهر التقييم المذكور. تقديرات محلية تشير إلى ان حجم الدمار الكلي الناتج عن العمليات العسكرية بلغ 50% من الحي عند خروج المعارضة، بينما أكثر من 90% من البنى العمرانية تعرضت لأضرار متفاوتة.

[16]- REACH ,Damage of density Jobar of neighborhood and Irbin city ,Damascus governorate ,Syria ,2017, from: https://unosat-maps.web.cern.ch/SY/CE20130604SYR/UNOSAT_A3_Damascus_Damage_Density_20160402.pdf

(3-3-1) النهب، التعفيش والهدم

حسب شهادات متقاطعة من سكان وخبراء محليين، يتضمن هذا الانتهاك ثلاث مستويات بدأت في جوبر عقب إخراج فصائل المعارضة من الحي حيث نهبت قوات النظام كل ما تبقى من أثاث منزلي وتجهيزات الأبنية في الحي وهذا هو المستوى الأول. في المستوى الثاني قامت تلك القوات بالتعفيش[17] وهي العملية التي تزال خلالها كل ما يمكن إزالته من كسوة الأبنية من الأرضيات، الأبواب والنوافذ والتمديدات الداخلية ككابلات الكهرباء والاتصالات وغيرها. بعد التعفيش يتبقى من الأبنية فقط خرساناتها وجدرانها العارية. في المرحلة الثالثة تأتي عملية أشبه بقتل الأبنية، أو ما يعرف بتعفيش الحديد. وهنا يتم إزالة الأسقف وسحب حديد التسليح منها ما يجعل تلك الأبنية غير قابلة للترميم. أخيراً تقوم قوات النظام بإزالة الركام المتبقي وبيعه ليختفي أي أثر للأبنية ومن عاشوا فيها، وللجرائم التي وقعت هناك. يروي أحد أصحاب الحقوق الذين تمكنوا من دخول الحي عام 2022 " دخلت بناءً مؤلفاً من أربعة طوابق، ومن داخل ما يفترض به أن يكون الطابق الأول، كنت أرى السماء، إذ لم يكن هناك أي أسقف في الطوابق الأربعة، فقط جدران طويلة كأنها مشهد من فيلم خيالي". الصورة التالية تظهر أبنية تم سحب الحديد من أسقفها في جوبر.

رسم توضيحي رقم (12) كيف تبدو الأبنية مزالة الأسقف في صور الأقمار الصناعية (غوغل ايرث، 2023) .

أشار عدد من سكان الحي السابقين ممن يعيشون في دمشق حالياً أن عمليات النهب والتعفيش قد شملت كل الأبنية ضمن الحي دون تمييز بين المنظم وغير المنظم منها. استثنيت فقط المؤسسات الحكومية وبعض المساجد والابنية التي لها وضع خاص. أما تعفيش حديد التسليح فما زال مستمراً

[17]- حمور، غيث، "التعفيش" يأكل الأخضر واليابس في سوريا، جريدة عنب بلدي، 2022، متاح على:
https://www.enabbaladi.net/archives/616441?gclid=CjwKCAjw4P6oBhBsEiwAKYVkq9oZZpxekhx-viKSQt9OYWdacyhW9j5Pq4aIxt24rQ0q4Rw4ybF9fxBoC39AQAvD_BwE

حتى الآن لكنه قد شمل بالفعل نسبة عظمى من الحي. تؤكد ذلك الصور الفضائية حيث نجد أن عمليات إزالة الأبنية عن وجه الأرض قد توسعت بشكل كبير بعد إعادة قوات النظام السيطرة على الحي. الصور التالية تظهر تغير الغطاء العمراني في نفس الجزء السابق من حي جوبر (حارة نصبة حلة "طيبة") في الفترتين ما بين انتهاء العمليات العسكرية في الحي عام 2018 حتى آخر صور متاحة عبر غوغل في سبتمبر 2022. ما يمكن ملاحظته ما بين الصورتين الأخيرتين أن عدداً كبيراً من الأبنية التي بقيت منتصبة حتى عام 2018 تمت إزالتها كلياً بعد ذلك التاريخ، والأبنية التي لم تتم إزالتها بعد، تمت إزالة أسقفها.

رسم توضيحي رقم (13) إزالة الأبنية وتعفيش الأسقف جنوب شرق جوبر (غوغل ايرث)

تدير قوات الحرس الجمهوري والفرقة الرابعة المسيطرة على الحي عمليات التعفيش من خلال تعاقدات مع رجال أعمال ومقاولين، ورشات حرفية وعمال يتعاقدون يتعاقدون معها. أرباح "صناعة التعفيش" كبيرة جداً، لننظر فقط إلى حديد التسليح حيث سعر طن حديد الخردة في أسواق المنطقة يبلغ حوالي 460 دولاراً للطن الواحد[18]، فلو كان كل سقف يحوي وسطياً ثلاث أطنان من الحديد، فقيمة أسقف بناء صغير مؤلف من أربعة طوابق تفوق 6900 دولار أمريكي. لا نعرف بالضبط عدد الأسقف في جوبر، لكن إن افترضنا أن سكان الحي الـ 300 ألف كان لديهم 55 ألف منزل\سقف، وهو رقم تقديري استنادا لوسطي عدد أفراد الأسرة السورية وعدد سكان جوبر قبل النزاع، فإن كمية الحديد المعفش قد تصل 165 ألف طن وقيمتها السوقية حوالي 76 مليون دولار. هذا أدني تقدير ممكن يستند إلى أعداد المساكن فقط دون حساب الأبنية التجارية وأماكن العمل. تلك أموال نهبت من جيوب أهالي جوبر، وتتقاسمها الكيانات المذكورة أعلاه، بينما يستخدم النظام مورد التعفيش في عملية توجيه المكاسب على الجهات التي أثبتت الولاء للنظام خلال فترة النزاع.

فيما يخص الحديد بالذات، يبدو من المؤكد ضلوع ثلاثة رجال أعمال مقربين من النظام في العمليات في جوبر، سامر الفوز وعماد حميشو، رجلا الأعمال الشريكان في شركة صروح للإعمار التي تمتلك معامل صهر حديد في حمص واللاذقية[19]. أما الثالث فهو محمد حمشو وهو الآخر يملك مصنع صلب في المدينة الصناعية في عدرا في ريف دمشق. الشخصيات الثلاث مدرجة ضمن قوائم العقوبات الدولية، لكن الشبكة الاقتصادية التي نسجتها الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري حول جوبر بالتأكيد أوسع من ذلك بكثير، وباختلاف المعادن والمواد الي يتم استخراجها من أبنية جوبر هناك شركات وكيانات اقتصادية مختلفة يتم التعاقد معها.

أحد الناشطين الحقوقيين من أبناء الحي أكد أن النظام لم يشكل أي لجان لمعاينة المباني في الحي بعد السيطرة عليه ولم يصدر أي إعلانات لأصحاب الحقوق، ولو شكلياً كما يقتضي قانون إزالة الأنقاض رقم 3 لعام 2018. بالتالي فعمليات التعفيش، الهدم والترحيل، لا تتم وفق القانون المذكور. يخلص الناشط أن تلك قد تكون طريقة النظام للتحرر كلياً من أي مسؤولية تجاه أصحاب العقارات التي ويزيلها تحت ستار أمني وفي غياب أصحاب الحقوق بذريعة وجود شبكة من الانفاق الحربية تحتها، والتي أثرت على أساسات الأبنية جعلتها غير أمنة من الناحية الإنشائية. لكن يصعب التأكد من صحة تلك الادعاءات كما أكد كل أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم أن النظام ماض في تجريف الحي حتى آخره والانفاق ليست سوى حجة.

---

[18]- الاتحاد العربي للحديد والصلب، ارتفاع اسعار خردة الحديد العالمية مع اتجاه تصاعدي للطلب في تركيا، 2023، متاح على:
https://aisusteel.org/19015/

[19]- الدسوقي، أيمن، شبكة اقتصاد الفرقة الرابعة خلال الصراع السوري، مركز روبرت شومان للدراسات العليا، 2018، متاح على:
https://medirections.com/index.php/2019-05-07-15-50-27/wartime/2020-01-13-16-50-28

(1-3-4) منع العودة

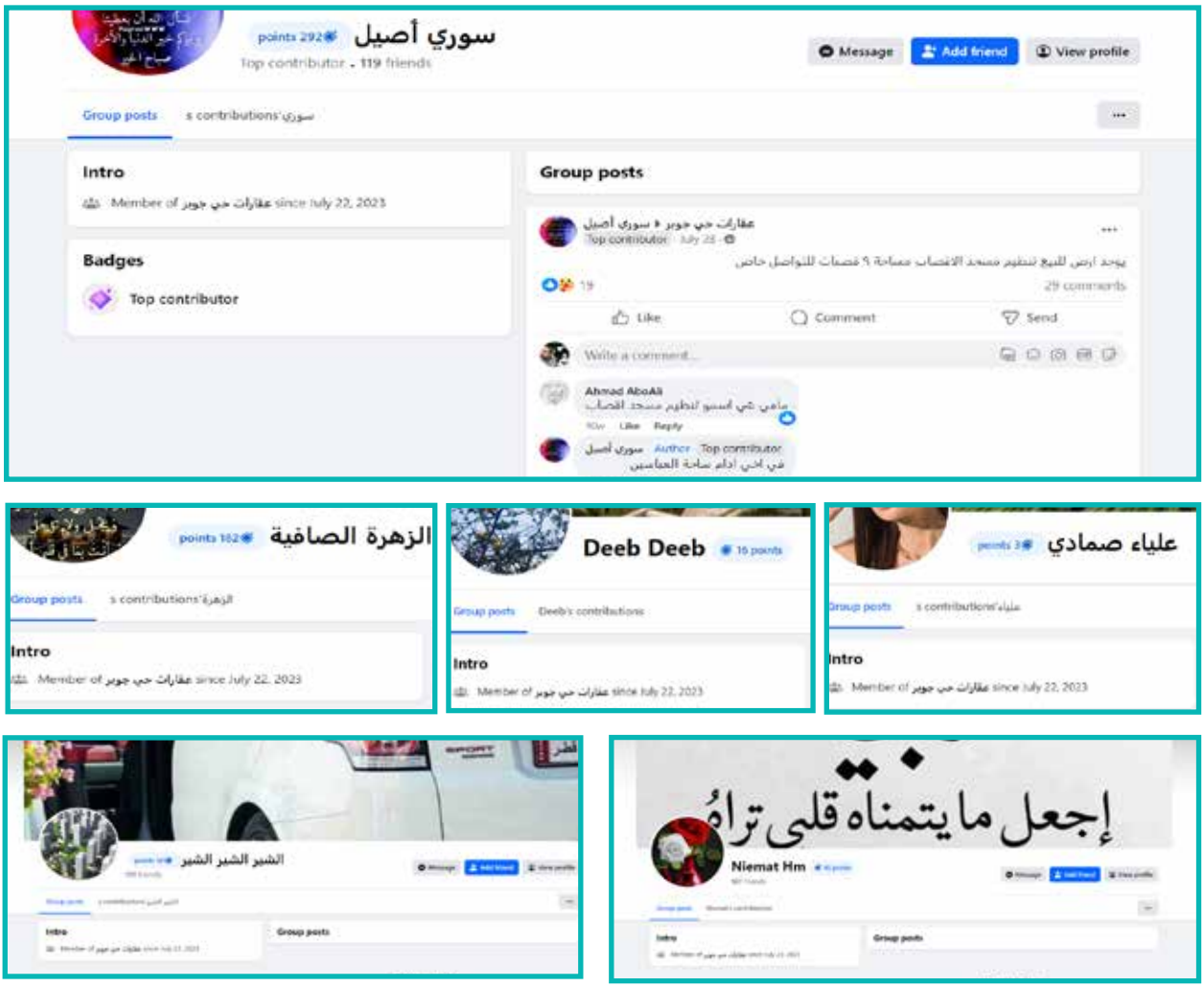
بعد أكثر من خمسة سنوات على استعادة قوات النظام لحي جوبر، مازال أهالي الحي، حتى الذين نزحوا إلى دمشق وغيرها من مناطق سيطرة النظام، ممنوعين عن دخوله لمجرد تفقد بيوتهم وممتلكاتهم ناهيك عن مسألة عودة السكان. "يقول النظام إن جوبر هي منطقة عسكرية وفيها ألغام وشبكة أنفاق معقدة تشكل خطر على السكان، الغريب أن تلك الأنفاق والألغام لا تشكل أي خطر على جيش من عمال التعفيش وآلياتهم التي نراها تدخل وتخرج من الحي طوال هذه السنوات" كما علقت سيدة من جوبر نازحة في دمشق. في ظل منع العودة للحي يبقى تطبيق غوغل أيرث هو النافذة الوحيدة لدى أهالي جوبر ليطلوا على بيوتهم بين الحين والآخر، إلى أن يروه ذات مرة وقد أزيل من الخريطة كلياً، وذلك ما حدث مع عدد ممن تحدثنا إليهم. تقول سيدة من جوبر مقيمة حالياً في تركيا "حين كان الثوار موجودين في جوبر، كانت الفرق الإعلامية في الحي تجول بكاميراتها في حارات جوبر وتصور شوارعها وابنيتها، وكنا نحزن لرؤية بيوتنا مهشمة ومهجورة هناك، لكن بعد دخول النظام حتى تلك الصورة المحزنة اختفت... لم يبق لنا سوى انتظار تحديثات صور غوغل كل شهر، وفي كل مرة نسأل بعضنا البعض هل لازال منزلكم واقفاً؟".

(1-3-5) تمكين متنفذين لشراء عقارات تحت الضغط

بحسب ما ذكر محامي من أهالي الحي مقيم في دمشق، ففي السنوات الأخيرة ولاسيما عقب إصدار محافظة دمشق المخطط التنظيمي الأخير لحي جوبر لوحظ نشاط عدة شخصيات من أبناء الحي، من المعروفين بعلاقاتهم القريبة من النظام والقوى الأمنية المسيطرة على الحي، في شراء ممتلكات المهجرين. نتحفظ عن نشرأسماهم هنا لكنها موثقة لدى اليوم التالي لاستخدامها في المحافل المناسبة. كون هذه الشخصيات وغيرها تنحدر من الحي، فهم يعرفون من يملك ماذا داخل الحي، من العائلات التي ليس لديها أي فرصة للعودة وللدفاع عن ممتلكاتها ومنها من سلب تلك الحقوق تماماً. كما يمتلكون القدرة على الوصول والتواصل مع أصحاب الحقوق أينما كانوا في العالم كونهم جزء من شبكات المجتمع الأصلي للمهجرين. هؤلاء يسهّلون عمليات بيع المنازل والأراضي في الحي بأسعار زهيدة ووحدهم يتمكنون من الحصول على الموافقات الأمنية لإتمام تلك العمليات. وتابع "لديهم طرق عديدة تمكنوا من خلالها من التواصل مع الأهالي الاتصال الهاتفي المباشر أو عبر مجموعات على فيسبوك مثلاً. هناك مجموعة عقارات جوبر وتنظيم شرقي باب شرقي[20] ومجموعة عقارات حي جوبر[21] التي تضم حوالي ثلاثة آلاف عضو من أهالي حي جوبر في داخل سوريا وخارجها والبعض يقومون بنشر اعلانات بيع لعقاراتهم في الحي. ما يلفت النظر في المجموعة الأخيرة على وجه الخصوص أنه مقابل العديد من إعلانات البيع من قبل المالكين، هناك عدد محدود

[20]- مجموعة عقارات جوبر على فيسبوك، 2023، متاح على:-
https://www.facebook.com/groups/3078349308970026
[21]- مجموعة عقارات جوبر على فيسبوك، 2023، متاح على: -
https://www.facebook.com/groups/281103041270022

من أعضاء المجموعة فقط يبدون اهتماماً بالشراء أو يسألون عن أسعار العقارات، وجميعهم يستخدمون حسابات وهمية كما في الصور المرفقة. في محاولتنا معرفة المزيد عن تلك الحسابات وجدنا أنهم جميعاً أعضاء في المجموعة منذ تأسيسها في يوليو 2023. لاحظنا أيضاً أن بعضهم يشارك إعلانات بيع عقارات على المجموعة، لكنها تبدو إعلانات وهمية بدورها إذ تتضمن معلومات خاطئة عن مواقع العقارات المفترض عرضها للبيع. يفسر بعض السكان المطلعين أن الغرض من تلك الإعلانات هو فقط إعطاء انطباع لباقي أعضاء المجموعة أن عمليات البيع جارية في الحي وأن بإمكانهم أيضاً الإعلان عن بيع عقاراتهم ضمن المجموعة. بهذا الشكل تبدو المجموعة كأنها شرك نصب للأصحاب الحقوق المهجرين لدفعهم إلى بيع أملاكهم بأسعار بخسة تحت ضغط تهجيرهم الطويل وانعدام إمكانية العودة. الصور التالية تظهر بعض تلك الحسابات التي أبدت اهتماماً بشراء العقارات وسألت عن أسعارها، ونلاحظ أن كل تلك الحسابات قد سجلت عضويتها في المجموعة بتاريخ 22 يوليو 2023، وهو تاريخ تأسيس المجموعة. بينما نلاحظ أن صاحب الحساب "سوري أصيل" في الصورة يدعي أن لديه عقار معروض للبيع لكنه يذكر أسم المنطقة التي يقع فيها العقار المفترض بشكل خاطئ.



■ رسم توضيحي رقم (14) حسابات مشبوهة تنشط في شراء العقارات عبر الانترنت في حي جوبر (مجموعة عقارات حي جوبر على فيسبوك، 2023)

إلى جانب ما سبق، روى عدد من مالكي العقارات المقيمين خارج سوريا أنهم تلقوا عروضاً لشراء عقاراتهم على حالتها بأسعار بخسة للغاية إلى وسطاء ومقاولين في جوبر ودمشق مع تعهدهم بتيسير كل الإجراءات القانونية للبيع بما فيها الموافقات الأمنية والإجراءات الإدارية. البعض الآخر عرض عليهم التنازل عن ملكياتهم مقابل إخراج معتقلين لهم في سجون النظام. لتلك الشبكة نفوذ قوي على الأرض لا سيما في ظل دعمهم من القوى الأمنية المسيطرة على المنطقة، ذلك ما سمح لهم بممارسة نوع من احتكار الشراء وحتى الاستيلاء على ممتلكات أهالي حي جوبر سواء الواقعة داخل الحي أو في مناطق أخرى جواره مثل عين ترما المتاخمة لحي جوبر. أحد أصحاب الحقوق الذين وثقنا قصته كان قد فر من الحي منذ 2014، حتى العام الماضي 2022 فقد الأمل في العودة إلى بيته العربي الممتد على مساحة 240 متر في مركز جوبر. يقول الرجل " تعرف ابني على تاجر عقارات من منطقة مجاورة لجوبر، وبسبب ظروفنا الاقتصادية الصعبة طلبنا منه إيجاد زبون للعقار وبالفعل تم بيعه على وضعه الراهن ومن خلال عقد عند محامي بمبلغ 85 مليون ليرة سوري" أي أقل من 15 ألف دولار، بينما القيمة السوقية للأرض فقط دوناً عن البناء تجاوزت عشر أضعاف هذا المبلغ قبل النزاع.

(6-3-1) خطط إعادة تنظيم جوبر كانتهاك متعدد الأوجه

في يوليو من العام الماضي 2022 أعلنت محافظة دمشق عن مخطط تنظيمي تفصيلي جديد لحي جوبر ضمن ما سمي بالمخطط 106 الذي يشمل الحي ومناطق مجاورة له. شكل الإعلان إرباكاً وصدمة كبيرين لأهالي الحي المهجرين والذين يراقبون تدمير وهدم وتعفيش ممتلكاتهم منذ سنوات دون أن يكونوا قادرين على الوصول إليها. مرد الإرباك هو الشح الكبير في المعلومات التي ترافقت مع إصدار المخطط، باستثناء تصريحات قصيرة من مسؤولين في محافظة دمشق، بعضها متضارب، يواجه حتى بعض المهندسين والمختصين الذين تحدثنا إليهم صعوبة في فهم تفاصيل المخطط الجديد والنتائج التي قد تترتب عليه. بالطبع تم رسم المخطط التفصيلي دون أي شكل من التشاور المسبق مع أصحاب الحقوق، ودون إتاحة أي قنوات تواصل جديدة لأصحاب الحقوق باستثناء أن قامت المحافظة بعرض المخطط المبهم في بهو مبنى المحافظة وطلب من أصحاب الحقوق إبداء اعتراضاتهم عليه خلال مدة ثلاثين يوماً. وحيث كان الحضور الشخصي لصاحب العلاقة أو مندوبين عنه أمراً مطلوباً فإن غالبية أصحاب الحقوق في جوبر لم تتح لهم فرصة الاطلاع العادل على المخطط ناهيك عن الاعتراض عليه. تداولت بعض صفحات الإعلام المحلي صوراً بجودة منخفضة للمخطط الجديد بينما مازال المخطط غير متاح على المنصات الحكومية كموقع محافظة دمشق مثلاً[22]. فيما يلي نلخص أبرز النقاط الإشكالية والمخاطر المتعلقة بإعادة تنظيم جوبر.

[22]- رغم أن أحد نسخ مخطط جوبر المنشورة عبر الإنترنت تحمل شعار مجلس محافظة دمشق إلا أننا لم نتمكن من العثور على تلك النسخة على موقع المجلس نفسه.

رسم توضيحي رقم (15) المخطط التنظيمي لجوبر 2022

- المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 وهو قانون التخطيط العمراني النافذ، يتحدث عن جواز تعديل المخططات التنظيمية القديمة لا عن إصدار مخططات تنظيمية جديدة كليا لا تأخذ بعين الاعتبار الصفة التنظيمية لعقارات المنطقة وفق المخطط التنظيمي السابق. والواضح في حالة جوبر أن المخطط الجديد يغير معالم الحي بشكل كلي، على سبيل المثال موقع مقبرة حي جوبر يظهر كحديقة عامة في المخطط الجديد، أيضا بناء برج المعلمين وهو الذي كان أعلى بناء ضمن الحي، ومن أشهر معالمه حتى انهار بسبب قصف النظام، تحول موقعه أيضاً إلى حديقة في المخطط. كذلك يغير المخطط مسارات شبكة الطرق الداخلية ضمن الحي. كما يوسع حرم طريق المتحلق الجنوبي حتى عمق 120 متراً داخل الحي فيما سمي الحزام الأخضر. هنا يتجاهل المخطط الجديد أن غالبية أراضي جوبر هي مناطق داخلة ضمن المخطط التنظيمي لدمشق منذ 1968 ويعيد تخطيط الحي كأنه يبدأ من الصفر بما يعنيه ذلك ايضاً من ضرر ناجم عن تغيير الصفة التنظيمية للحي وتهديد حقوق الملكية من حيث إعادة الاقتطاع من الملكيات التي اقتطع منها سابقاً.

- تضمن المخطط أيضاً تغييراً للحدود الإدارية للحي، حيث أخرجت من جوبر مناطق، وأدخلت له مناطق جديدة من ريف دمشق. ما أنتج قائمة طويلة من العقارات المنظمة التي باتت خارج المخطط

التنظيمي لجوبر بعد أن كانت ضمنه، وتم ضمنها إلى بلدتي زملكا وعين ترما في محافظة ريف دمشق.

- تنفيذ المخطط التنظيمي الجديد حسب مدير التنظيم والتخطيط العمراني في محافظة دمشق سيخضع لأحكام قانون تنظيم وعمران المدن رقم 23 لعام 2015، وبالنظر إلى طبيعة عقارات منطقة جوبر، وواقع هذه العقارات وما لحقها من دمار وتهجير القسري للسكان، فإن تطبيق هذا القانون سيشكل مجموعة من المخاطر منها حجم الاقتطاع المجاني، حسب القانون المذكور تم رفع سقف الاقتطاع المجاني وما ستحصل عليه الإدارة من مقاسم المنطقة، حيث أصبح بمقدار النصف في مراكز مدن المحافظات كما هو الحال في جوبر (المادة 4)، ويمكن الزيادة عن نصف مساحة المنطقة، دون تحديد سقف لهذه الزيادة.

- من حيث المهل الزمنية التي حددها القانون، حيث حدد المهلة المعطاة لأصحاب الحقوق للإفصاح عن حقوقهم في المنطقة وتقديم الوثائق والمستندات المؤيدة لذلك بثلاثين يوما تبدأ من تاريخ الإعلان المتضمن دعوة الملاك وأصحاب الحقوق للإفصاح. وفي ظل تهجير سكان الحي والعدد الكبير للملاحقين أمنيا، تصبح هذه المهلة القصيرة تعجيزية.

- من حيث تقدير قيمة الحقوق، القيم المقدرة لأصحاب العقارات والحقوق في المنطقة تتم بناء على تقدير قيمة الأرض وما عليها من مبان ومزروعات وأشجار وإنشاءات، واليوم أغلب عقارات المنطقة مدمرة ومنهوبة فكيف ستقدر قيمتها وهل سيقتصر التقييم على سعر الأرض، لذلك لا يمكن الوصول لتقدير عادل باستخدام منظومة قانونية تتجاهل السياق.

- من حيث حقوق أصحاب المساكن العشوائية، لا تخضع لتقدير القيمة ولا يتم احتسابها، فهي لا تعتبر ملكيات نهائية إنما تحال إلى لجنة حل الخلافات لمعرفة نصيب ملاكها من الأرض. وإذا كانت هذه المساكن مبنية على أملاك الدولة فلا يستحق ملاكها سوى أخذ أنقاض أبنيتهم، ولا يعترف لهم بأي حق سواه، ويبدو في حالة جوبر أن حتى هذا الحق بأخذ أنقاض أبنيتهم منع عن أصحاب الحقوق. أما إذا كانت مبنية على أراض خاصة فيقتصر حقهم على بدل الايجار لمدة سنتين، ويمكن تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى الجهة الإدارية.

- أخيراً التعامل مع جوبر كلها كمناطق سكن عشوائي يتعارض مع حقيقة أن جزء من جوبر وجد حتى قبل وصول فكرة التخطيط العمراني الحديث إلى سوريا. ذلك الجزء له قيمة تاريخية وثقافية كبيرة ويعكس الهوية العمرانية للحي التي ينبغي حمايتها والحفاظ على ما تبقى منها.

(4-1) ملاحظات ختامية عن حالة جوبر

ترتبط قصة جوبر بقصة التخطيط العمراني في مدينة دمشق منذ باتت جوبر البلدة قديمة حياً شرقياً للعاصمة دمشق. تركيبة الحي العقارية المختلطة بين بلدة قديمة، مناطق منظمة تكتنفها مخالفات، وتجمعات عشوائية تجعله واحدة من أكثر حالات الدراسة تعقيداً. جوبر تجسيد آخر لفشل سياسات التخطيط العمراني في سوريا طوال سنوات ما قبل النزاع، لقد تطور الحي عمرانياً بطريقة مختلفة جداً عما خطط له، لكن لا يمكن النظر إلى جوبر كمنطقة سكن عشوائي وحسب، بل إن غالبية عقارات الحي تقع داخل التنظيم ولها قيود في سجلات مديرية المصالح العقارية في دمشق. بل إن الحي كان مركزاً اقتصادياً مهماً وتنوعت مصادر الدخل فيه بين الصناعة، التجارة، الحرف، والزراعة.

تمكن فريق الدراسة من رصد ست أنماط متكررة من الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن لأهالي جوبر، هي:

1) انتهاكات على أثر العمليات العسكرية المدمرة التي استمرت لحوالي خمسة سنوات ودمرت أجزاء كبيرة من الحي.

2) التعفيش، والذي يبدأ بنهب محتويات الأبنية وينتهي بإزالتها كلياً وبيع الحديد والركام المتبقي.

3) منع وصول السكان إلى ممتلكاتهم من خلال إغلاق الحي واعتباره منطقة عسكرية حتى تاريخه.

4) منع التصرف في العقارات ودعم شبكات محددة من التجار المرتبطين بالنظام.

5) ابتزاز أصحاب الحقوق وشراء الممتلكات بأسعار بخسة من قبل تجار مرتبطين بأجهزة النظام.

6) إعادة تنظيم جوبر كانتهاك متعدد الأوجه يصفر المشكلات في الحي ويمحي كل ما سبقه حسب ما يأمل النظام.

بينما يدعي النظام أن لجانه المختصة مازالت تقوم بمراجعة اعتراضات أصحاب الحقوق في جوبر على مخططه التنظيمي المبهم الذي علق لشهر وحيد داخل بناء المحافظة. تستمر قواته داخل الحي المغلق بنهب أخر الثروات التي تركها السكان المهجرون من حديد التسليح داخل الأبنية إلى ركام الأبنية ونقلها إلى مراكز إعادة التدوير. بذلك هو يقتلع جذور السكان القدامى لجوبر بإزالة أي أثر لبيوتهم، نهب وبيع مواد قيمتها الملايين ليمد قواته العسكرية والأمنية بالموارد، في الوقت الذي يمهد أرضاً ثمينة لمستثمريه وشركائه الاقتصاديين المحليين والدوليين، الحاليين والمنتظرين.

أمام هذا الظلم الفادح وجدنا أن شبكة من النشطاء المنحدرين من جوبر والتي ضمت محامين ومهندسين وموظفين حكوميين سابقين وغيرهم من أصحاب الحقوق يبدون مقاومة لممارسات النظام بما توفر لديهم من سبل الرصد والتوثيق، الضغط الإعلامي وعبر المؤسسات الدولية، يبقون على اتصال نشط مع أهالي جوبر في الشتات.

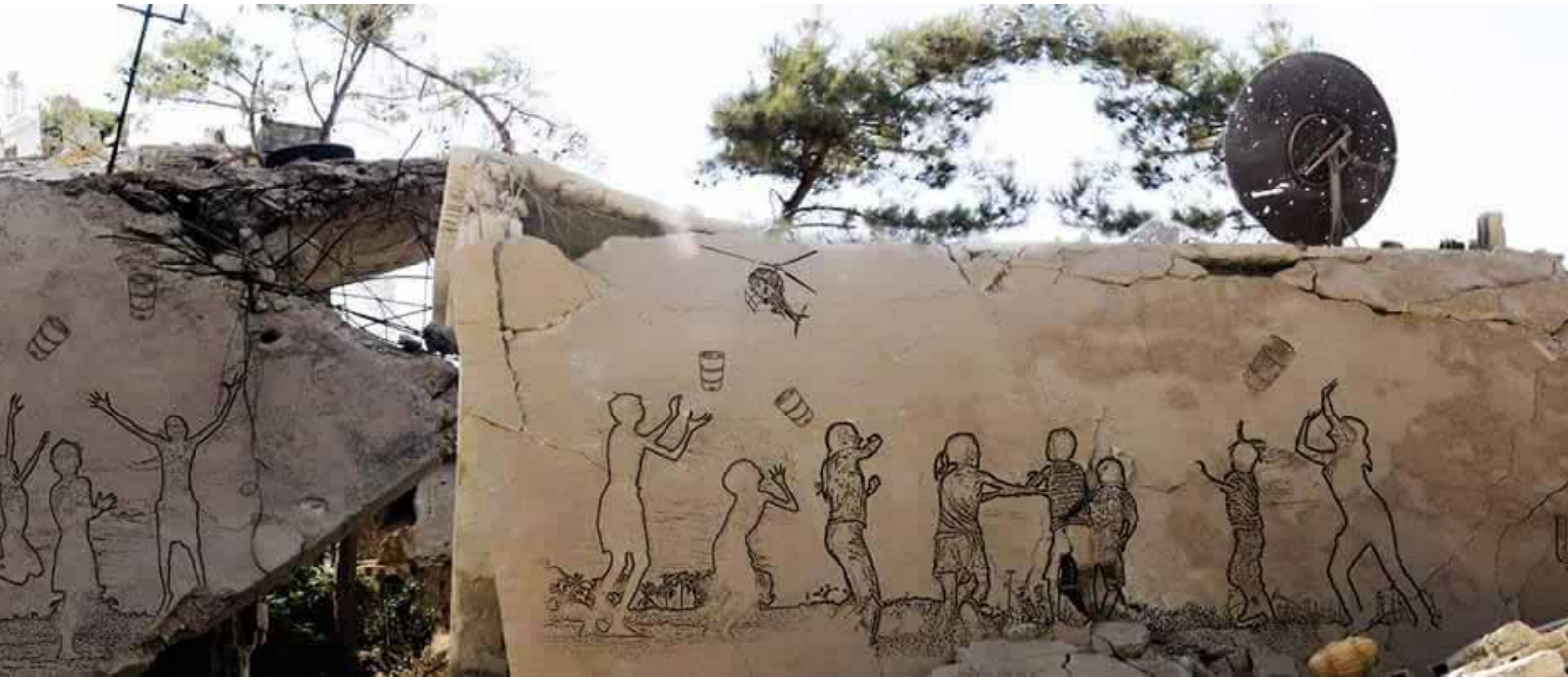
أخيراً بخصوص أنشطة التعافي المبكر وكون الجزء الأكبر من الحي غير مأهول، لم يسفر الاستطلاع السريع الذي اجريناه في جوبر عن الكثير منها. لعل الحدث الأهم في هذا السياق كان إعادة تأهيل محطة ضخ المياه في جوبر، والتي تضخ المياه كذلك إلى مناطق في دمشق وفي الغوطة الشرقية. تقول المعلومات أن وزارات حكومية تشاركت مع منظمات دولية، غير مسماه، في عملية إعادة التأهيل[23]. وبينما تظهر الصور عدداً من مسؤولي حكومة النظام في حدث الافتتاح يدشنون نصباً كتب عليه "تحت رعاية الرئيس بشار الأسد..." لم يكن هناك أي ظهور للمنظمات الدولية المتعاونة المذكورة. لا تحمل إعادة تأهيل محطة ضخ المياه في جوبر انتهاكاً مباشراً لحقوق السكان على الأرجح، لكن الطريقة التي استغل بها النظام مشروع إعادة تأهيل المحطة سياسياً، والسماح له بالاستحواذ عليه لدرجة طبع صورة الرئيس الأسد اللافتة في مدخل المحطة، تجعل المساعدة الدولية الممنوحة لمحطة مياه جوبر أبعد ما تكون عن الحياد تجاه الصراع والحقوق.

[23]- وزارة الموارد المائية، 2022، وضع محطة ضخ مياه جوبر بالخدمة، متاح:
http://dawssa.gov.sy/site/arabic/index.php?node=554&cat=15567&

(2)

دراسة حالة داريا

عن تفتيت مدينة



الفهرس

(2) دراسة حالة داريا، عن تفتيت مدينة 59

(2-1) سياق الحالة 59

(2-2) التركيبة العقارية في داريا 62

(2-2-1) البلدة القديمة في داريا 62

(2-2-2) داريا المدينة، المخطط التنظيمي والتوسع العمراني. 65

(2-2-3) توسعات السكن العشوائي حول داريا 66

(2-3) أبرز أنماط الانتهاكات في داريا 69

(2-3-1) تهجير السكان 69

(2-3-2) - القصف العشوائي وتدمير البنى العمرانية 70

(2-3-3) النهب والتعفيش 72

(2-3-4) المسح الكامل لتجمعات سكنية، منطقة الخليج مثالاً 76

(2-3-5) منع العودة 78

(2-3-6) انتهاكات التنظيم العمراني 82

(2-3-7) دفع أصحاب الحقوق للبيع تحت الضغط 87

(2-3-8) وضع اليد على الممتلكات 87

(2-4) ملاحظات ختامية على حالة داريا 88

(2) دراسة حالة داريا، عن تفتيت مدينة

(2-1) سياق الحالة

على بعد ثمانية كيلومترات من العاصمة دمشق، تقع مدينة داريا، تجاورها معضمية الشام والمزة شمالا، وجديدة عرطوز غرباً، وصحنايا جنوباً، ويحدها من الشرق منطقة كفرسوسة وحي القدم الدمشقي.

إدارياً، تعد داريا إحدى مناطق محافظة ريف دمشق، تبلغ مساحة هذه المنطقة 102.48 كيلو متراً مربعاً، وتتبعها ناحية صحنايا و"تجمع بناء الكويتي" و"تجمع 8 آذار" ومدينة معضمية الشام، إضافة إلى المنطقة الصناعية الغربية. أما مساحة مدينة داريا فقط فتبلغ 53.60 كيلو متراً مربعاً[1].

■ رسم توضيحي رقم (16) يبين موقع مدينة داريا بالنسبة لدمشق

يبلغ عدد سكان مدينة داريا مئة وخمس وخمسون ألف نسمة حسب إحصاء عام 2007م. ولكن العدد التقديري في عام 2011 هو مئتي ألف نسمة[2]، بعد فتح الطرق بين داريا وجميع المداخل بين عامي 2022 و2023.

داريّا هي كلمة سريانية تعني البيوت الكثيرة، وهي مشتقة من كلمة دار، وعرفت على أنها ثاني أكبر قرى دمشق[3]. وتشير المصادر التاريخية إلى أن تاريخ المدينة مرتبط بتاريخ دمشق، وعثر فيها على تمثال

---

[1]- موقع المعرفة، داريا، متاح على
https://www.marefa.org/%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A7

[2]- المجلس الملحي لمدينة داريا، تاريخ داريا، متاح على
http://darayacouncil.org/index.php/%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%80%D9%80%D8%A7/%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE-%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A7.html

[3]- كتاب تاريخ داريا – عبد الجبار الخولاني

إله الحب عند اليونان "ايروس" الموجود في المتحف الوطني بدمشق.

يتشارك سكان داريا الأصليون والمقيمون فيها من منطقة الميدان المجاورة العادات والتقاليد ذاتها، وينتمون لمكونين أساسيين، المسلمون السنة الذين يشكلون الغالبية العظمى من سكان المدينة، سواء أكانوا أصليين أو ممن توافدوا إليها لاحقا خلال العقدين الأخيرين نظراً لملاصقتها جغرافيا للعاصمة دمشق وتدني أسعار السكن مقارنة بها، والمسيحيون من أهالي داريا لطائفتي الروم الكاثوليك والروم الأرثوذكس، ويقدر عددهم بـ 5000 نسمة[4]، ويتواجدون في المنطقة القبلية بداريا، ولكل طائفة منهم كنيسة خاصة. ورغم ذلك، لا يمكن التمييز بين مكون وآخر إلا من خلال الأسماء المسيحية والمسلمة، حيث تعايش سكان المدينة مع بعضهم في الأسواق والأعمال التي تميز المدينة، كصناعة الموبيليا والأخشاب والتجارة الحرة، بالإضافة للزراعة، وأعمال المقاولات.

مطلع الألفية الجديدة، استضافت المدينة ناشطين حقوقيين من "ربيع دمشق"، ومع اندلاع الاحتجاجات، اعتقلت القوات الأمنية عددا من "مجموعة شباب داريا" وشيخها السقا، وأدى ذلك لفرط عقد المجموعة، لكن أفكارها السلمية والسياسية بدأت مع مطلع العام 2011 في ثورة الورود[5].

قرب داريا من مطار المزة العسكري الذي يشكل رأس مثلث لقطع عسكرية حيوية للنظام؛ الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري، إضافة للقصر الجمهوري، سهّل على قوات النظام اقتحام المدينة عدة مرات واعتقال عدد من قادة الحراك السلمي كيحيى شربجي وغياث مطر، الذين اعتقلا على يد قوات الأمن أواخر عام 2011. أعيد جثمان غياث بعد أيام وعليه آثار تعذيب[6].

في مطلع عام 2012، بدأت مجموعات من شباب المدينة تشكل كتائب انضوت تحت "الجيش الحر"،وأصدرت تنسيقية داريا العدد صفر من إحدى أهم الصحف السورية "عنب بلدي"، وفي آب 2012 داهم الجيش والقوات الأمنية المدينة، ووقعت مجزرة داريا الكبرى في آب 2012. راح ضحيتها ما يزيد عن 700 شخص كأكبر مجزرة وقعت حتى ذلك الحين[7]. غادر معظم سكان داريا المدينة وبقي فيها 8000 تحت الحصار.

[4]- مقابلة مع رئيس سابق لبلدية داريا

[5]- شربجي، إياد، الحياة، من داريا إلى داعش: صناعة التطرف الفاحش، 2014 متاح على http://rasseen.com/art.php?id=9e53ccffd66fdb810c40b5a9c925a54498bdaa97

[6]- عنب بلدي، غياث مطر، غيث داريا ومطر الحية القادمة، 2012، متاح على https://www.enabbaladi.net/326/%D8%BA%D9%8A%D8%A7%D8%AB-%D9%85%D8%B7%D8%B1%D8%8C-%D8%BA%D9%8A%D8%AB-%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A7-%D9%88%D9%85%D8%B7%D8%B1-%D8%A7%D9%84-%D8%AD%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D8%AF%D9%85/

[7]- عنب بلدي، 700 شخص قتلوا جماعيا.. الذكرى السابعة لمجزرة داريا، 2019، متاح https://www.enabbaladi.net/323382/700-%D8%B4%D8%AE%D8%B5-%D9%82%D8%AA%D9%84%D9%88%D8%A7-%D8%AC%D9%85%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D9%8B%D8%A7-%D8%A7%D9%84%D8%B0%D9%83%D8%B1%D9%89-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D8%A7%D8%A8%D8%B9%D8%A9-%D9%84%D9%85%D8%AC/

■ رسم توضيحي رقم (17) توزع مناطق السيطرة في داريا 2016، مركز عمران للدراسات

منذ بدء حصار المدينة نهاية 2012، وحتى ديسمبر/كانون الثاني 2015، سقط قرابة 1300 قتيلاً[8] بالقصف الجوي والصاروخي الذي دمر أكثر من 80% من بنى داريا التحتية، وأجبر 90% من سكانها على النزوح، وشددت حصارها للمدينة من كافة محاورها، إلى أن تم الوصول إلى صفقة، في أغسطس/آب 2016، غادر بموجبها المقاتلون والمدنيون المدينة، وأفرغت بشكل كامل.

تايم لاين داريا:

- 25 آذار / مارس 2011: خروج أول مظاهرة في المدينة
- 22 نيسان/ أبريل 2011: قوات الأمن تطلق النار على متظاهري الجمعة العظيمة
- 20 آب / أغسطس 2012: مجزرة داريا الكبرى استمرت لمدة 8 أيام وراح ضحيتها 700 شخص
- مطلع أيلول/ سبتمبر 2012، نزوح جماعي لأهالي المدينة بعد المجزرة الكبرى
- نهاية 2012: بدء حملة القصف المتواصل وحصار المدينة
- 25 آب/ أغسطس 2016: المعارضة المسلحة تتوصل إلى اتفاق مع النظام يقضي بتسليم المدينة وخروج المدنيين حرجلة في الغوطة الغربية لدمشق والمقاتلين إلى إدلب[9].

---

[8]- الجزيرة نت، ثورة داريا السورية ومأساتها.. أحداث وأرقام، 2016، متاح على https://www.aljazeera.net/encyclopedia/2016/8/28/%D8%AB%D9%88%D8%B1%D8%A9-%D8

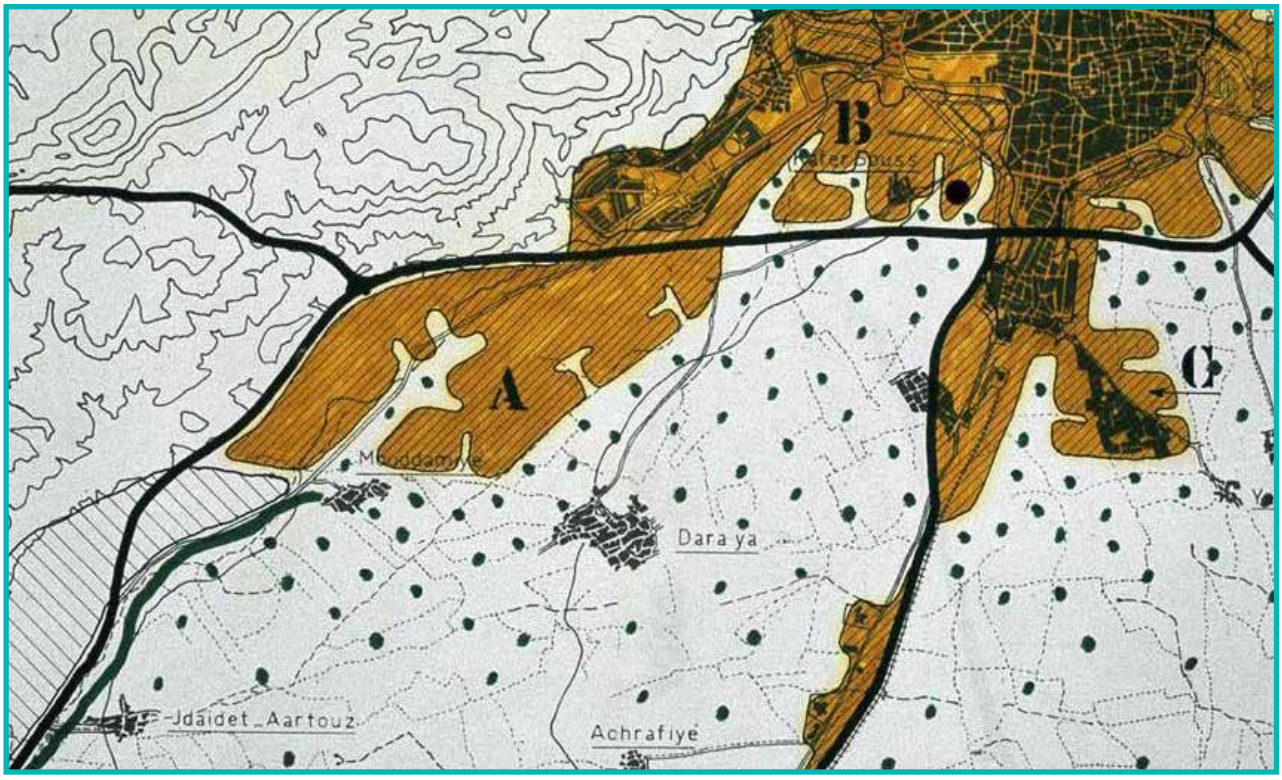
[9]- عنب بلدي، تفاصيل اليوم الأول من الاتفاق في داريا، 2016، متاح على https://www.enabbaladi.net/99956/

(2 -2) التركيبة العقارية في داريا

تتشابه التركيبة العقارية في داريا إلى حد ما مع تركيبة جوبر، ففيها أيضاً نجد البلدة القديمة المحاطة والمخترقة بالأبنية الإسمنتية مع وجود مخطط تنظيمي غير منفذ على الأرض. وعلى الأطراف انتشر التوسع العمراني فوق الأراضي الزراعية وخارج حدود المخطط التنظيمي. التمييز بين الطبقات الثلاثة من العمران يبدو صعباً في كثير من المواضع حيث عاشت المدينة العديد من التطورات العمرانية وثلاث مخططات تنظيمية، أي منها لم ينفذ بشكل كامل. اول مخطط تنظيمي لداريا يعود إلى عام 1973. وتمت توسعة المخطط التنظيمي عام 1993. أما المخطط التنظيمي العام الأخير للمدينة فيعود إلى عام 2005 بينما استغرق الامر خمس سنوات حتى تم في عام 2010 تصديق مخططات تفصيلية لأجزاء من المخطط التنظيمي العام المذكور[10].

(2-2-1) البلدة القديمة في داريا

يعود تاريخ داريا إلى مرحلة ما قبل الإسلام ككبرى بلدات الغوطة الغربية لدمشق. اتصلت البلدة بدمشق عبر حيي المزة وكفر سوسة كما يبدو في الصورة التالية من عام 1968. تظهر الخريطة مساحة البلدة القديمة ومحيطها من الأراضي الزراعية قبل التوسع العمراني.



■ رسم توضيحي رقم (18) بلدة داريا القديمة (أوراق مخطط ايكوشار)

[10]- مقابلة عبر الانترنت مع رئيس سابق لبلدية داريا، 01-08-2023

يذكر أحد المهندسين من أبناء الحي ممن تحدثنا إليهم أنه حتى منتصف السبعينات كانت داريا عبارة عن بيوت عربية مبنية من اللبن الطيني والاسقف التقليدية من الخشب وفوقها الطين، والأبنية الاسمنتية ضمن البلدة معدودة على الأصابع، حتى أنه يتذكر مواقعها وأسماء أصحابها. الزحف الاسمنتي داخل البلدة القديمة وفي محيطها تلا ذلك. لكن جزءً مهماً من البيوت الطينية بقي قائماً حتى اندلاع النزاع في البلاد، ليس فقط في مركز البلدة القديمة كما تظهر الصورة التالية، بل حتى ضمن توسعاتها العمرانية اللاحقة إذ استمر بعض سكان داريا في بناء واستخدام البيوت الطينية خلال الثمانينات وحتى التسعينات.

رسم توضيحي رقم (19) تجاور البيوت الطينية مع البناء الاسمنتي في مركز مدينة داريا 2015، (صفحة المجلس المحلي لداريا)

تضم البلدة القديمة عشرات الأبنية والمواقع التاريخية المهمة. لعل أحدثها هو كنيسة القديسة تقلا للروم الارثوذوكس التي بنيت عام 1872، أما أقدمها، مما هو فوق الأرض على الأقل، هو مقام النبي حزقيل أحد أنبياء بني إسرائيل الذي يعود إلى القرن السادس قبل الميلاد[11] يقع المقام اليوم ضمن مسجد يعرف بالاسم نفسه. تضم البلدة أيضاً عدداً كبيراً من المساجد والمقامات التي بنيت حولها مساجد قديمة منها مسجد أبي مسلم الخولاني والذي يضم قبر الصحابي بلال الحبشي وعدداً آخر من الصحابيين والتابعيين[12]. كما هناك أيضاً مسجد داريا الكبير الذي يرجح أنه يعود إلى العهد الايوبي[13]،

[11]- Denova, Rebecca, Tr, Mahmoud, Ismael, 2022, Encyclopedia History World, Link: https://www.worldhistory.org/trans/ar/1-20610/

[12]- - موقع المجلس المحلي لمدينة داريا، د.ت.ن، مقام نبي الله حزقيل، متاح: http://darayacouncil.org/index.php/%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%80%D9%80%D8%A7/

[13]- الموقع الرسمي لمدينة داريا، د.ت.ن، متاح: - https://darayya.info/%D8%AF%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A8%D8%A7%D8

مسجد المنبر ومسجد عمر بن الخطاب وآخرين[14]. لكن المعلم التاريخي الأكثر شهرة وإشكالية في الواقع هو مقام السيدة سكينة بنت علي بن ابي طالب، والذي بات معروفاً خارج النطاق المحلي منذ أواخر التسعينات. مما استرعى انتباه إيران التي مولت مشروع إعادة بناء المقام وحرمه خلال السنوات اللاحقة ليصبح شبيهاً بمقام السيدة زينب في ريف دمشق. لكن ما ان انتهت أعمال البناء حتى اندلع النزاع في سوريا والذي لم ينج منه المقام ولا أي من المقامات والمعالم التاريخية التي ذكرناها. إذ تعرضت كلها إلى قصف القوات النظامية. رغم عدم توفر تقييمات دقيقة عن حجم الدمار في داريا بشكل عام، إلا أن معظم التقديرات المحلية تشير إلى أن البلدة القديمة هي من أكثر أجزاء المدينة التي تعرضت للأضرار.

رسم توضيحي رقم (20) مقام السيدة سكينة بعد تعرضه للقصف من قبل قوات النظام، 2016، (صور متداولة على الانترنت)

لا تقتصر القيمة الثقافية والتاريخية للبلدة القديمة في داريا على الأبنية الدينية، بل هناك عديد من البيوت والحارات القديمة التي تشكل معاً هوية داريا من حيث نمط العمران ومن حيث اختزانها للذاكرة الجمعية للسكان وتاريخهم المشترك. تروي مسنة ديرانية بفخر عن مشاركة أهل داريا في الثورة السورية ضد المستعمر الفرنسي وعلاقة ذلك بالأمكنة بالقول" كانت الحارة الجنوبية من داريا هي مركز الثوار،

[14]- مصدر سبق ذكره، متاح:
http://darayacouncil.org/index.php/newsroom/%D8%AA%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B1-%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D8%B1%D8%A9-%D8%B9%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D9%84%D8%B3/237-%D8%AA%D9%82%D8%B1%D9%8A%D8%B1-%D8%B9%D9%86-%D8%AD%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A7%D8%AC%D8%AF-%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%83%D9%86%D8%A7%D8%A6%D8%B3.html

وكانت الاجتماعات تعقد في بيت عائلة الأمير بجوار كنيسة الروم الأرثوذكس... في البيت ذلك نفسه نزل شارل ديغول اثناء تواجده في سوريا في الاربعينيات". عائلة الأمير هي عائلة ديرانية مسيحية، والمنزل المذكور كما تظهر بقاياه في الصورة التالية، هو أشبه بقصر طيني عمره حوالي من مئة عام.

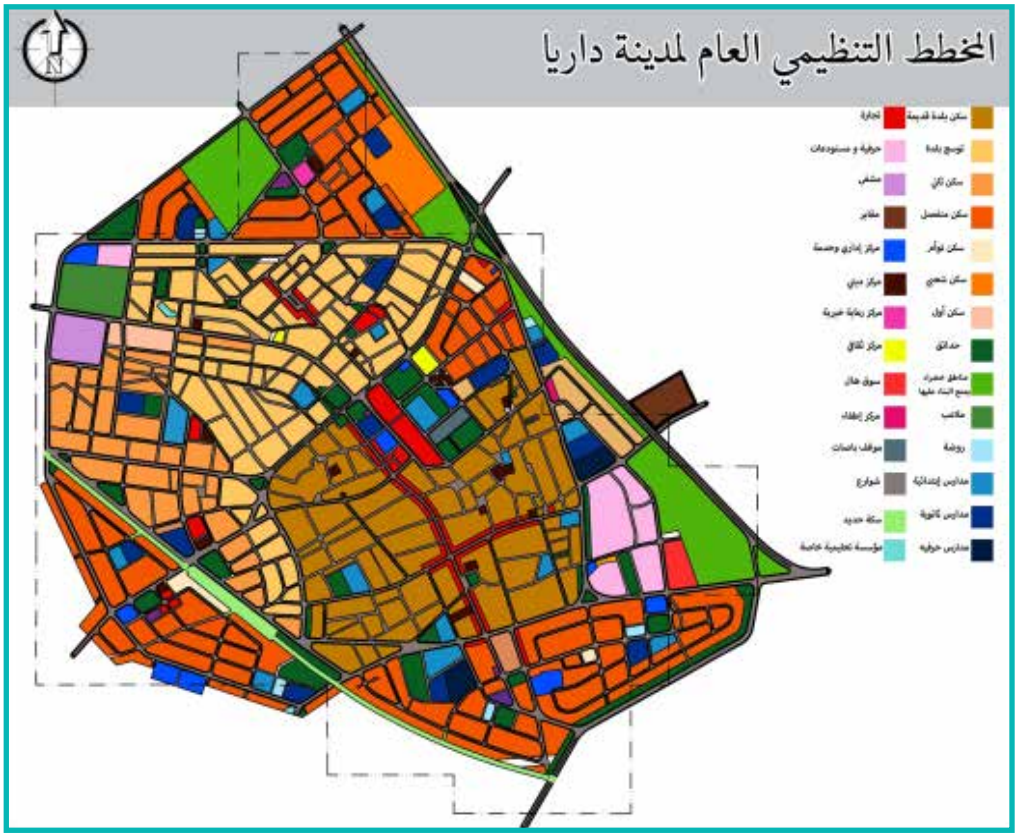
■ رسم توضيحي رقم (21) بيت عائلة الأمير، أحد البيوت القديمة والمعروفة في داريا.

بالنسبة لملكية الأرض في مركز البلدة القديمة، فباستثناء الأراضي التي استملكتها الدولة لتشييد المؤسسات والمساحات العامة، كل الأراضي والعقارات الأخرى تقريباً ملكيات خاصة متوارثة لعائلات داريا. النوع الشرعي للملكيات التي دخلت ضمن مخطط 1973 مسجلة كملك خاص خلافاً لأراضي التوسع العمراني في مخططات عام 1995 و2005 التي بقيت غالبية أراضيها مسجلة كأرضي أميرية، بمعنى صاحب الأرض يملك حق التصرف لا حق الملكية المطلقة. وتلك لم تكن المشكلة الوحيدة في التوسع العمراني في الذي طرأ في داريا خلال الثمانينات والتسعينيات كما سنرى في الفقرة التالية.

(2-2-2) داريا المدينة، المخطط التنظيمي والتوسع العمراني.

بدأت داريا تتوسع عمرانيا بشكل سريع منذ أواخر السبعينات وخلال الثمانينات والتسعينات، وجل التوسع تألف من أبنية اسمنتية طابقية حلت محل جزء كبير البيوت الطينية القديمة بمساحاتها الكبيرة. ازدادت الكثافة العمرانية بشكل كبير ضمن حدود البلدة القديمة بحيث أصبحت نسبة الجزء المبني من

البلدة بحدود 67% حسب رئيس سابق لبلدية داريا[15]. كما سار التوسع العمراني بشكل حلقي من جميع الاتجاهات في محيط البلدة القديمة وبشكل أكبر نحو الشمال في اتجاه حي المزة ونحو الشمال الغربي يتجاه بلدة المعضمية المجاورة. لقد توسعت المساحة المبنية في داريا منذ عام 1970 من 38 هكتار إلى 173 هكتار عام 1985 ثم إلى 496 هكتار عام 1995 [16]. بلا شك استمر التوسع العمراني أكثر حتى نهاية التسعينات وبداية الألفية لكن لا نملك أرقاماً دقيقة حول المساحة النهائية. تبقى لدينا بعض الاستنتاجات التي تبنى على المخطط لتنظيمي العام الأخيرة لمدينة داريا، والذي أقر عام 2005 ولم ينفذ فعلياً على الأرض. لكنه يعطي فكرة عن حدود البلدة القديمة حسب المخطط الأول لعام 1973، والتوسعات العشوائية التي يلحظ جزء منها في هذا المخطط باللون البرتقالي (سكن منفصل وسكن ثاني).



رسم توضيحي رقم (22) أخر مخطط تنظيمي عام اعتمد لداريا عام 2005.

(2-2-3) توسعات السكن العشوائي حول داريا

تشكل مناطق السكن العشوائي حوالي نصف المدينة حسب بعض أرجح المصادر[17]، تمكن فريق الدراسة من لحظ خمس تجمعات كبيرة للسكن العشوائي في داريا، إلى جانب الكثير من البناء العشوائي المشتت وسط ما بقى من أراضي زراعية في محيط المدينة. نشأت تلك التجمعات بشكل أساسي

[15]- مقابلة سبق ذكرها
[16]- صلاح الدين ميده، هيثم، د.ت.ن، دراسة موجزة للآثار السلبية الناجمة عن التوسع العمراني لمدينة دمشق باتجاه جزء من غوطتها الغربية، جامعة دمشق، ص10، متاح:
https://astrolabe.files.wordpress.com/2007/08/urbanplaning-007.doc
[17]- مقابلات متعددة.

على مداخل المدينة من الجهات الأربعة بجوار الطرق الرئيسية، وكما تبين الخارطة التالية، فالتجمعات الخمس الأكبر هي: حي الخليج شمال داريا إلى حدود مطار المزة العسكري. الحي الجنوبي (القبلي) على محور طريق داريا اشرفية صحنايا ويشمل منطقة جامع أبو سليمان الداراني وصولا الى حي العلالي في اتجاه أشرفية صحنايا. حي عبيده وطريق تالت الواقع شرق المدينة. حي محور طريق المعامل والفرن الالي باتجاه منطقة أبو داغر[18]. وأخيراً حي فشوخ والمراح غرب داريا على محور طريق الفصول الأربعة. وبالعودة إلى المخطط التنظيمي العام عام 2005 (الشكل 6) نلاحظ أن معظم هذه المناطق تم ضمها إلى المخطط.

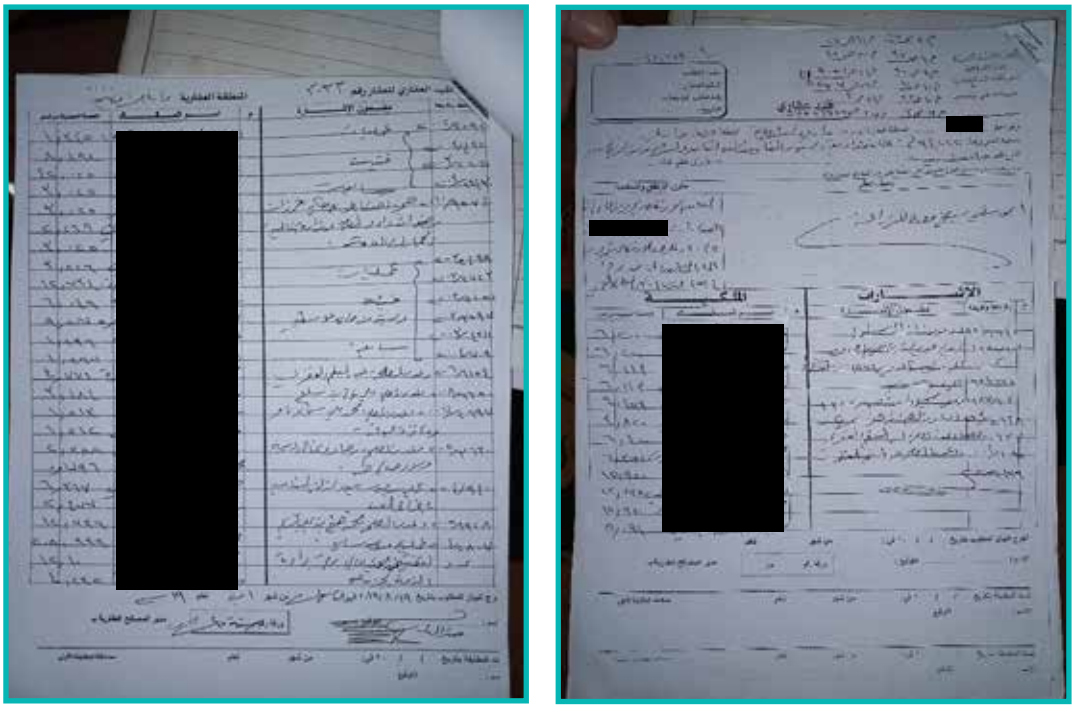
رسم توضيحي رقم (23) تبين أماكن تجمعات السكن العشوائي الأكبر حجماً في محيط المدينة.

لا تختلف هذه المناطق كثيراً عن غالبية الجزء المنظم من داريا من حيث طبيعة العمران، مستوى الخدمات، والصورة العامة للحياة فيها بل تبدو كنسيج عمراني مستمر. فقد نشأت كامتدادات للمنطقة الواقعة ضمن المخطط لكن غير المنظمة وفقه في الغالب. فسواء في الجزء القديم من البلدة أو في مناطق التوسع العمراني، غالباً ما كانت المخططات تلحق التوسع العمراني بعد وقوعه. الفارق الأكبر هو في وثائق الملكية التي في حوزة السكان والتي تختلف بين من هم داخل حدود المخطط التنظيمي الأول ومن شملتهم توسعات المخطط التنظيمي. غالبية الملكيات في مناطق التوسع مازالت مدركة

[18]- مقابلة سبق ذكرها مع مدير سابق لبلدية داريا، 01-08-2023.

في السجل العقاري كأراضي زراعية، أميرية، مملوكة على الشيوع. واقع الحال معظمها بات يحتوي ابنية طابقية تخص عشرات إن لم يكن مئات المالكين. وكما تنص قواعد الملكية على الشيوع يمتلك كل من أصحاب الحقوق حصة سهمية في العقار تثبت كإشارة تملك أو إشارة دعوى.

لتوضيح هذا الإجراء الإداري والقانوني المعقد وعديم الكفاءة، يمكننا معاينة إحدى وثائق الملكية الصادرة عن دائرة السجل العقاري في داريا، والتي تخص عقاراً يقع ضمن حي الخليج. تبلغ مساحة العقار، الزراعي حسب السجل العقاري، حوالي تسعة هكتارات يملكها أكثر من مئة من أصحاب الحقوق الذين وضع كل منهم إشارة على صحيفة العقار بعد رفع دعاوى قضائية وتنفيذ معاملات في السجل العقاري، بالطبع كل على حدا وعلى فترات زمنية مختلفة تمتد منذ عام 1951 حتى آخر الإشارات البادية في الوثيقة عام 2019. هكذا تراكمت الأسماء وإشارات الحقوق والدعاوى في وثيقة القيد العقاري لتصبح بطول عشرين صفحة. في الصورة المرفقة نعرض صفحتين عن تلك الوثيقة لإعطاء فكرة أوضح عما حاولنا شرحه.



رسم توضيحي رقم (24) الصفحات الأولى والثامنة من وثيقة قيد عقاري يبلغ طولها عشرين صفحة وتصم أكثر من مئة مالك في حي الخليج شمال داريا.

ذلك مما يمكن أن نراه إن فتحنا وثائق السجل العقاري لأي من العقارات الواقعة في مناطق السكن العشوائي في داريا، عشرات الصفحات من الإشارات كل إشارة لها ملف منفصل يضم العقود ووثائق الدعاوى القضائية وملفات عديد لمعاملات مرتبطة بالعقار. لكن في النهاية يرى السجل العقاري كل أصحاب الحقوق كشركاء في ملكيات زراعية أميرية على الشيوع ولا يلحظ كل ما عليها من أشكال البناء والحياة. نلمس تداعيات هذه المشكلة في حي الخليج شمالي المدينة الذي تم مسحه كلياً من الخارطة من قبل قوات النظام عام 2013. بالتالي باتت عملية استعادة الحقوق عملية شديدة التعقيد بالمعنى

الإداري والحقوقي والتقني، ناهيك عن الممانعة السياسية التي يبديها النظام في وجه أصحاب الحقوق.

عجز نظام التسجيل العقاري في سوريا عن استيعاب هذه الملكيات هو مشكلة إدارية في جوهرها. هذا الخلل المستمر منذ العام 1951 حتى اليوم في حالة عقار حي الخليج المذكورة، نجده متكرراً في كل تجمعات السكن العشوائي الأخرى في داريا، وكذلك في حالات المناطق الأخرى ضمن هذه الدراسة. وهو يعكس تضارب أعمال كل من الإدارة المحلية المتجسدة في البلديات ومجالس المدن والمحافظات من جهة، ونظام التسجيل العقاري المتجسد في مديرية المصالح العقارية والمديريات والدوائر التابعة لها.

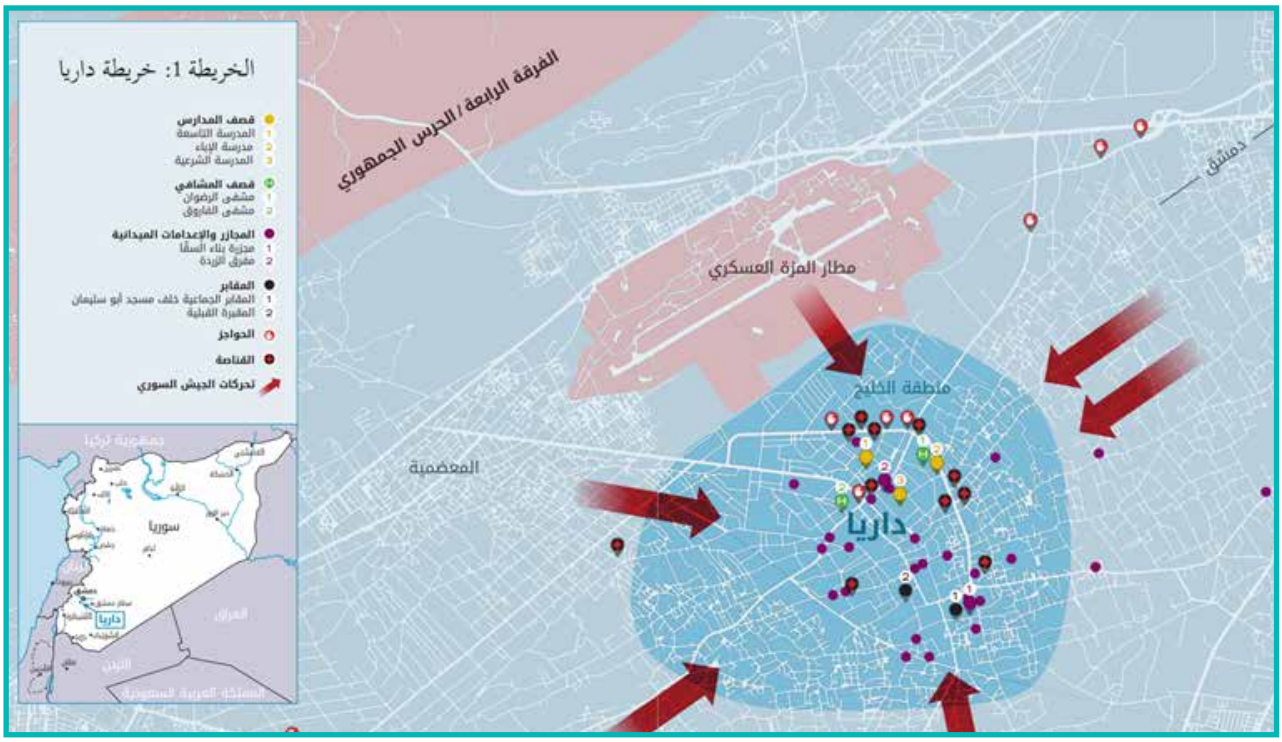
(2-3) أبرز أنماط الانتهاكات في داريا

سنلاحظ في هذا القسم ان عدداً من الانتهاكات الواردة تشابه ما رأيناه في جوبر، وما سنراه في مناطق أخرى أيضاً. لكننا ننظر إلى كل واحدة من تلك الانتهاكات كحدث منفصل له توقيته، سياقه المكاني والحدثي وضحاياه المختلفون. بينما ننظر للتكرار كمؤشر على البعد السياساتي لتلك الممارسات لنرى في نهاية الدراسة أي من تلك الممارسات تكررت بشكل دائم في مناطق الدراسة، أي منها بشكل شرطي، وأي منها بشكل نادر. وفي حالة داريا سنبدأ كما بدأنا في جوبر من قصة تهجير السكان.

(2-3-1) تهجير السكان

بعد أكثر من عام من الحراك المناهض للنظام، جاءت لحظة الاحتدام في داريا في أواخر أب 2012 حيث ارتكبت قوات النظام مجزرة قدر عدد ضحاياها بـ 700 رجل وامرأة وطفل من أهالي المدينة وكانت الرسالة واضحة للسكان "غادروا المدنية ومن سيبقى فيها عرضة للقتل"[19]. تظهر دراسة توثيقة عن المجلس السوري البريطاني أن الحملة العسكرية التي بدأتها قوات النظام بقصف عشوائي على المدينة في 20 آب تطورت إلى اقتحام بري شاركت فيه قوات الحرس الجمهوري والفرقة الرابعة والمخابرات الجوية بالإضافة لحزب الله ومليشيات إيرانية[20]. انتهت المجزرة بتهجير كل السكان باستثناء ما يقدر بـ 8000 نسمة بقوا محاصرين في الحي لأكثر من أربعة سنوات، حتى تهجيرهم إلى الشمال السوري عام 2016 بموجب اتفاق التهجير القسري الذي فرضه النظام بدعم روسي على من بقي في المدينة من مدنيين ومقاتلين[21].

[19]- شهادة لأحد الناجين من المجزة ممن تحدثنا إليهم.
[20]- المجلس البريطاني السوري، 2022، توثيق مجزرة داريا، متاح:
https://www.syrianbritish.org/_files/ugd/3f0228_9692027311a44c9faa8ebe28afea906a.pdf
[21]- https://carnegie-mec.org/diwan/64523



■ رسم توضيحي رقم (25) توضح تحركات قوات النظام وحلفائه خلال مجزرة داريا (المجلس البريطاني السوري، 2022).

لجأ السكان في بداية الأمر إلى دمشق والبلدات المجاورة لداريا مثل صحنايا، وكفرسوسة والى بساتين داريا والريف الغربي (الكسوة وكناكر والمقيلبية حيث تتواجد مزارع اهل داريا). ومع امتداد سنوات الحصار تعمقت حالة الشتات حيث غادر الكثير من هؤلاء الى دول الجوار مثل الأردن ولبنان ومصر وتركيا، ومنها إلى أوروبا والدول الغربية.

من منظور السكان المحليين، مجزرة داريا وما لحقتها من حصار وقصف مدمر امتدا لسنوات، سلبت حق الناس في العيش حيث تنتمي وتتملك دون وجود مبرر حقيقي لإخلاء السكان سوى سردية النظام السوري عن وجود مجموعات إرهابية مسلحة في داريا.

(2-3-2) - القصف العشوائي وتدمير البنى العمرانية

أسقطت مروحيات النظام السوري ما يزيد عن تسعة ألاف برميل متفجر على داريا طيلة أربعة سنوات من الحصار والعمليات العسكرية[22]. بكل ما تتسم به براميل السقوط الحر من عشوائية وقدرات تدميرية[23]، فقد عكست سياسة النظام القائمة على إحداث أكبر دمار بأقل التكاليف الممكنة. رغم أن البراميل المتفجرة كانت السلاح الأساسي الذي استخدم ضد داريا إلا انها لم تكن الوحيدة، فقد

[22]- توثيق المجلس المحلي لمدينة داريا، 2016، متاح على الرابط:
https://www.facebook.com/photo/?fbid=544482379079668&set=pb.100067763396359.-2207520000&locale=ar_AR
[23]- أنظر أحد التسجيلات المصورة للحظة سقوط برميل متفجر على منطقة سكنية في داريا، 2014، متاح على الرابط:
https://www.youtube.com/watch?v=pFr4VYLh_P4&ab_channel=DaryaRevolution

استخدمت أيضاً الغارات الجوية التي تكثفت عقب مشاركة سلاح الجو الروسي بعد 2015، كذلك صواريخ أرض-أرض محلية الصنع، سلاح المدفعية والدبابات وتطول القائمة لتشمل أسلحة محرمة دولياً كالسلاح الكيماوي، النابالم الحارق وغيرها[24].

■ رسم توضيحي رقم (26) يبين إحصائيات المجلس المحلي لمدينة داريا لعميلات القصف الجوي والبري الذي تعرضت له داريا ما بين 2012 حتى 2016.

معظم القصف المدفعي والصاروخي الذي تعرضت له داريا كان من جبال مشروع دمر حيث تتمركز قوات الحرس الجمهوري، ومن جبال معضمية الشام حيث تتمركز الفرقة الرابعة. لم تحظ داريا بتقييم منهجي لمستوى الدمار في بناها العمرانية لكن تقديرات أحد المهندسين من أبناء المدينة تشير إلى أنه حتى تاريخ انتهاء العمليات العسكرية في داريا كانت نسبة 50% من مباني المدينة تعرض لأضرار كبيرة غير قابلة للإصلاح وتتركز في وسط المدينة والمنطقة الجنوبية والشرقية بالإضافة لحي الخليج في الشمال. أما نسبة المباني المتضررة لكن القابلة للإصلاح فتقدر بـ 30%. بينما بقيت نسبة 20% بالمائة سليمة إنشائياً.

[24]- مقابلة عبر الانترنت مع قائد عسكري ممن عاشوا الحصار، 01-05- 2023.

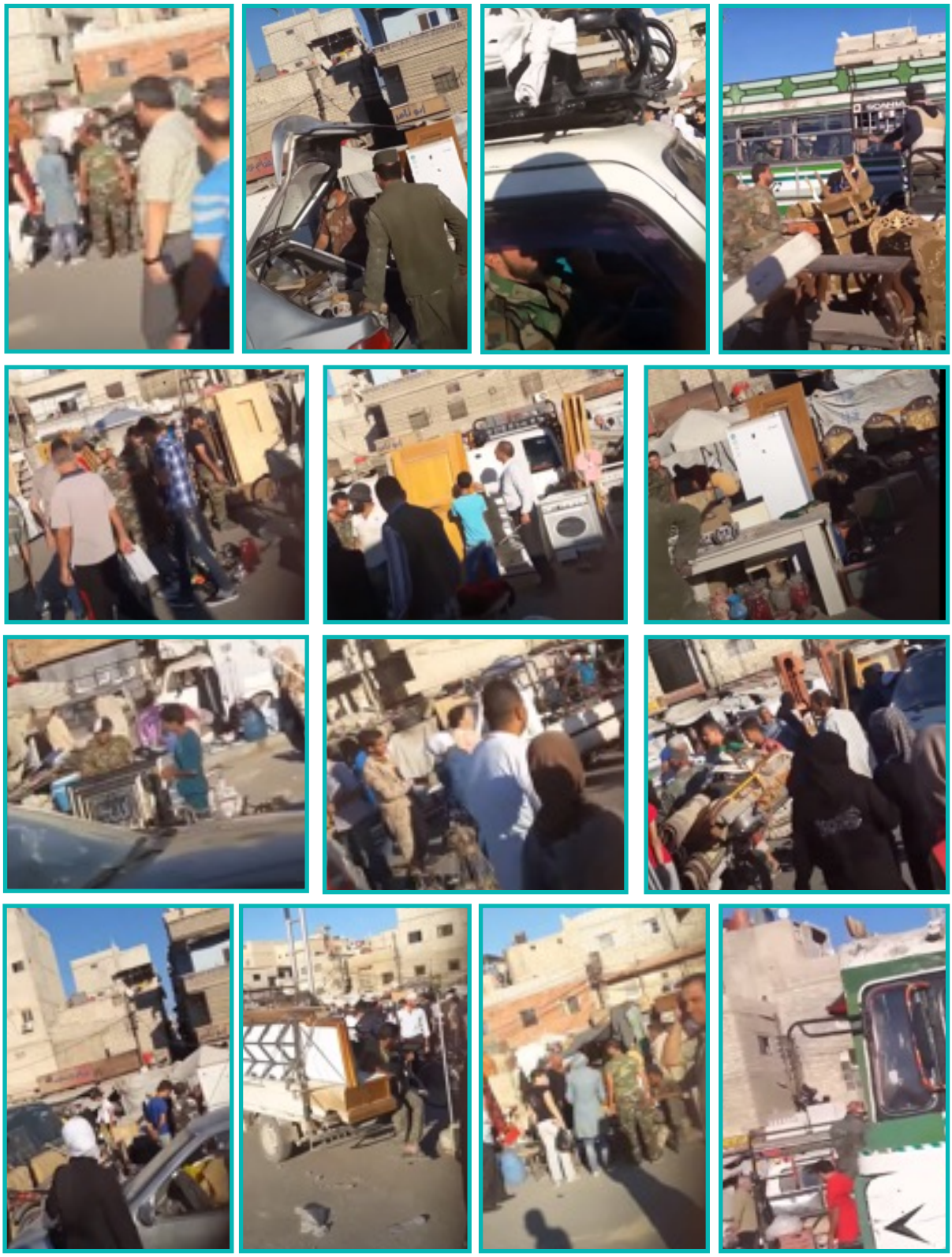
(2-3-3) النهب والتعفيش

بدأت عمليات النهب مباشرة بعد المجزرة عام 2012 وخلو معظم المدينة من السكان، تم اقتحام المنازل وسرقه محتوياتها من أثاث وكهربائيات وغيرها، ومحتويات أماكن العمل خاصة صالات الموبيليا والمستودعات التي كانت منتشرة بكثرة في داريا، تمت تلك العمليات بشكل منظم من قبل أجهزة النظام المذكورة أبرزها المخابرات الجوية والفرقة الرابعة. يروى أحد الشهود من سكان داريا أن "سيارات شاحنة كبيرة بقيت تنقل الممتلكات إلى خارج داريا لمدة خمس أيام متواصلة". وعلى مدى السنوات اللاحقة استمرت عمليات النهب مع كل رقعة تسيطر عليها قوات النظام من المدينة حتى وصل النهب إلى الجزء المحاصر منها بعد التهجير عام 2016. يروي أحد أصحاب الحقوق ممن تحدثنا إليهم "حدثونا جيراننا الذين بقوا في منازلهم وحضروا المجزرة بين 25 اب و28، أن عناصر من الجيش ومعهم سيارات زيل كبيرة (شاحنات عسكرية يستخدمها الجيش النظامي) دخلوا الى الفيلا وحملوا كل المقتنيات والفرش الموجود فيها ولم يتركوا شيئا حتى انهم سحبوا غطاس الماء الموجود في بئر الماء وذلك في 29 اب 2012".

يظهر مقطع فيديو تم تصويره بسرية وبثته إحدى القنوات المحلية على يوتيوب في 5 سبتمبر 2016، أي بعد شهر على استعادة النظام للجزء الذي كان يتحصن فيه الثوار من داريا، أشخاصاً بلباس عسكري هو يجلبون سيارات محملة بالأثاث المسروق إلى سوق شعبي في حي الكباس شرقي دمشق، أو يقفون لبيع تلك المسوقات ويتفاوضون مع المشترين المحتملين، في الفيديو الذي يبلغ طوله أقل من دقيقتين، يظهر أكثر عشرين من أولئك الأشخاص باللباس العسكري في أماكن متفرقة من السوق الشعبي. قام فريق البحث بالتحقق من صحة الفيديو ومكان التصوير. وفيما يلي بعض الصور الملتقطة منه[25].

أكد جميع أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم تورط كل من قوات الحرس الجمهوري والفرقة الرابعة والمخابرات الجوية بشكل رئيسي في عمليات النهب. وبينما كانت عمليات النهب وبيع المسروقات تتم بشكل سري وعبر وسطاء في البدايات، لكن الصور التالية تظهر أن عناصر تلك الوحدات باتوا لا يرون حرجاً في النزول بشكل مباشر وبيع ما سرقوه من محتويات المنازل في أسواق دمشق على مرأي كل الناس.

[25]- فيديو لعناصر عسكرية تنقل وتبيع المسروقات في أحد أسواق دمشق الشعبية، منطقة الكباس، 2016، رابط: https://www.youtube.com/watch?v=fNhP9tgID08&ab_channel=%D8%B1%D8%A8%D9%8A%D8%B9%D8%AB%D9%88%D8%B1%D8%A9



رسم توضيحي رقم (27) عسكريون تابعون للنظام ينقلون ويبيعون مسروقات في ما يعرف سوق التعفيش في حي الكباس شرق دمشق.

في المرحلة الثانية بدأت عمليات التعفيش التي شملت كل مواد الإكساء في الأبنية ومن ضمنها تجهيزات الحمامات الأرضيات، الإنارة والتمديدات الداخلية كشبكات الكهرباء وأنظمة التدفئة والتبريد، باختصار، تم إزالة كل ما يمكن بيعه من تلك الأبنية. وتلك أيضاً سارت بالتوازي مع تقدم قوات النظام وسيطرتها على الأرض

حتى تهجير المحاصرين عام 2016. لم يقبل النظام ببقاء أي شخص داخل الجزء المستعاد المدينة حتى أولئك الذين اجروا مصالحات معه. يروى أحد المهجرين " أخرجونا ثم دخل الضباط من الجيش والأمن وتقاسموا المناطق والارزاق فينا بينهم، داريا كانت محاصرة من الجهات الأربع ودخلها من كل جهة قوة عسكرية وامنية مختلفة وحين التقوا بدأوا في تقاسم ما بقي من المدينة"[26]. تظهر أحد مقاطع الفيديو التي تم بثها على صفحة المجلس المحلي التابع للنظام في داريا[27]، وبشكل غير مقصود، ما بدا أنه ساحة لتجميع خزانات المياه البلاستيكية التي تم انتزاعها من فوق أسطح المباني وبعض المواد الأخرى التي تم تعفيشها.

رسم توضيحي رقم (28) لقطة شاشة للحظة عبر الكاميرا من موقع تجميع المواد المعفشة

قمنا بالتعرف على الموقع الذي تم تصوير الفيديو فيه والذي يقع غرب المدينة بالقرب سكة القطار كما تبين الخارطة التالية.

رسم توضيحي رقم (29) خارطة من غوغل أيرث حددنا عليها الموقع الذي تم فيه تجميع المواد المعفشة

[26]- الصالحاني، رائد، 6102، جريدة المدن، "تعفيش" داريا، متاح:
https://www.almodon.com/arabworld/2016/9/6/%D8%AA%D8%B9%D9%81%D9%8A%D8%B4-%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A7

[27]- ساحة التعفيش،
https://www.facebook.com/watch/?v=1172694542791267، ثانية 41 وما بعد.

ومن خلال صور الأقمار الاصطناعية تم التأكد من أن الموقع استخدم لتجميع المواد المعفشة منذ ديسمبر 2016، مباشرة بعد تهجير السكان والمقاتلين المحاصرين في داريا، واستمر كذلك حتى بداية العام 2017 كما تظهر الصور التالية. الصورة الأولى تعود إلى شهر يوليو 2016 حيث الموقع فارغ إلا من بعض الركام، أما الصورتين الثانية والثالثة تعودان لشهر سبتمبر من العام نفسه حيث يمتلئ الموقع بالخزانات ومواد معدنية شتى، كما تظهر الصورتان وجود شاحنات كبيرة لنقل المواد المعفشة. أما الصورة الأخيرة فتظهر خلو الموقع مرة أخرى ما يعني انتهاء عمليات التعفيش في ذلك الموقع.

■ رسم توضيحي رقم (30) صور في تواريخ مختلفة لموقع تجميع المواد المعفشة بين عامي 2016 و2017.

خلافاً لعميات النهب، لا تستطيع قوات النظام تنفيذ عمليات التعفيش بمفردها لإن ذلك يتطلب خبرات ومعدات خاصة. لذلك قامت أجهزة النظام بالتعاقد مع مدنيين من أصحاب المهن وورشات فنية من اختصاصات مختلفة (نجارة، كهرباء، تمديدات الصحية، حدادة وغيرها). هؤلاء باتوا يعرفون في المنطقة بمتعهدي التعفيش. تلك الورشات غالباً تعمل وفق اتفاقات شفهية مع ضباط محددين من الامن والجيش من المسؤولين عن منطقة داريا، وبشكل خاص الفرقة الرابعة التي يبدو أنها وسعت نفوذها على حساب الفاعلين الآخرين ما بعد عمليات النهب الأولى[28]. غطت عمليات التعفيش المدينة بأكملها حسب كل المصادر التي تحدثنا اليها، وعندما سمح بالعودة الجزئية لبعض أهالي داريا بموجب

[28]- الصالحاني، رائد، 2016، جريدة المدن، "تعفيش" داريا، متاح:
https://www.almodon.com/arabworld/2016/9/6/%D8%AA%D8%B9%D9%81%D9%8A%D8%B4-%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A7

موافقات أمنية خاصة في النصف الثاني من عام 2018، أي بعد حوالي عامين على سقوط المدينة في يد النظام، كانت العائدون الأوفر حظاً هم من وجدوا جدران بيوتهم فارغة ومنتصبة هناك.

(2-3-4) المسح الكامل لتجمعات سكنية، منطقة الخليج مثالاً

وردت إشارات إلى حي الخليج في داريا في العديد من التقارير الدولية والمحلية[29]، وهو الحي الواقع شمال داريا والممتد حتى مطار المزة العسكري، الذي تم تفجير كل ابنيته، تسويتها بالأرض وترحيل انقاضها بالكامل وصولا الى جزء من المناطق المنظمة على من الكورنيش الشمالي لداريا عام 2013. افقياً امتدت رقعة مسح البنى العمرانية من اول طريق المعضمية غربا وحتى طريق دمشق داريا شرقا وشمل ذلك تجمع الفيلات والقصور الموجودة في أراضي ما يسمى العش وشقير وصولا الى مدخل داريا الرئيسي المحاذي لكفرسوسة والمزة قرب طريق المتحلق كما تظهر الصور التالية.

■ رسم توضيحي رقم (31) تفخيخ مباني حي الخليج عام 2013، الصورتان في نفس العام.

[29]- أنظر مثلًا تقرير هيومان رايتس واتش "التسوية بالأرض 2018"، تقرير سيريا دايركس 2021 وغيرها

كل أراضي حي الخليج اعتبرت حرماً للمطار، وطوقت بخندق طويل ومتاريس ومنع الاقتراب منها منذ عام 2013 حتى اليوم، إجمالي مساحة الأرض التي ابتلعها المطار تبلغ حالي 224 هكتار كما تظهر الصورة التالية. بالطبع كل تلك الأراضي ملكيات خاصة لأهالي وسكان داريا.

■ رسم توضيحي رقم (32) قياس مساحة الأراضي ذات الملكية الخاصة التي تم الاستيلاء عليها وعدها حرماً للمطار.

مساحات كبيرة من المنطقة كانت مزروعة بأشجار الفواكه العنب، التفاح، المشمش وغيرها، قدر عدد الأشجار في منطقة الخليج ما بين 1500 و2000 شجرة تم قطعها. يروي شهود عيان تحدثنا إليهم إن تفخيخ المباني وتفجيرها استغرق مدة شهر ونص، أما عمليات التجريف وترحيل الأنقاض فقد استغرقت أكثر من عام ونصف. في داريا بالذات تم إنشاء محطة لإعادة تدوير أنقاض المباني واستخراج الحديد منها. حسب صور الأقمار الصناعية أنشأت المحطة عام 2018 على المدخل الشرقي لداريا بجانب ما يعرف بدوار الباسل (أنظر الصورة أدناه) وهي تدخل ضمن أراضي حي الخليج.

■ رسم توضيحي رقم (33) تظهر محطة إعادة تدوير ركام المباني التي تم إنشائها على المدخل الشرقي لداريا على انقاض مساكن المهجرين (2013 - 2018)

عملت المحطة على مدار عام ونصف تقريباً حتى منتصف 2019 على وإعادة تدوير آلاف الاطنان من بقايا منازل داريا. تشير شهادات أصحاب الحقوق أن المحطة انشأت بالشراكة بين الفرقة الرابعة وشركة حمشو المملوكة لرجل الأعمال المقرب من النظام محمد حمشو، وأن الآليات الثقيلة العاملة بين داريا ومحطة إعادة التدوير من جرافات وشاحنات وغيرها هي معدات شركة حمشو نفسها. تقدر كمية الأنقاض التي تم ترحيلها ما بين 1.5 حتى 2 مليون متر مكعب حسب خبراء محليين تحدثنا إليهم. وتشير صور الأقمار الصناعية أن العمل قد توقف في المحطة منذ أكثر من أربعة أعوام، لكن مخلفات عملها التي طمرت حوالي 10 هيكتار من الأراضي السكنية والزراعية مازالت هناك حتى اليوم كما تظهر الصورة التالية.

رسم توضيحي رقم (34) مخلفات محطة إعادة تدوير الأنقاض التي تجمعت وتركت فوق الأراضي الزراعية وتلك المبنية سابقاً من أملاك أهالي وسكان داريا.

(5-3-2) منع العودة

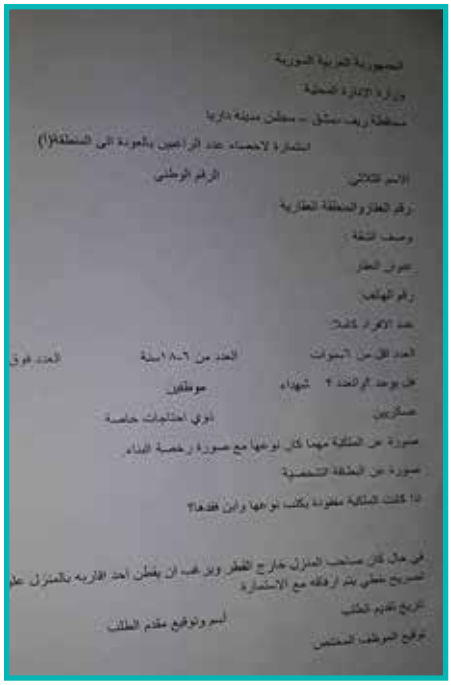
بعد أكثر ما عامين من استعادة النظام لداريا وإغلاقها في وجه أهاليها صرح رئيس بلديتها، المعين من قبل النظام، مروان عبيد لإذاعة محلية في 14 ديسمبر 2018 أن عمليات إعادة السكان بشكل تدريجي بدأت وتتم بعد تقدمهم للحصول على موافقات أمنية، والتي بموجبها فقط تصدر بطاقات خاصة لمن يسمح لهم بالدخول للمدينة[30]. قبل ذلك كانت قوات الفرقة الرابعة وعاملي التعفيش المرتبطين بها وحدهم يدخلون المدينة، ونادراً ما تمكن سكان سابقون من دخولها في زيارات قصيرة لمعاينة منازلهم بعد دفع رشاوي إلى حواجز الفرقة على مداخلها.

[30]- إذاعة شام إف ام، 2018، اتصال هاتفي مع اذاعة شام اف ام ورئيس المجلس المحلي لمدينة داريا، ، متاح: https://www.facebook.com/100067576006690/videos/1949872468428964

مع فتح باب التقدم للحصول على الموافقات الأمنية في النصف الثاني من 2018 اشتهر اسم الرائد فهد العلي، من الفرقة الرابعة، الذي سمي قائداً للقطاع الأمني في داريا والمناطق المحيطة بها، وهو الشخص المخول بتوقيع الموافقات الأمنية كما تبين الصورة المرفقة أدناه، كما نلاحظ وجود ختم وتوقيع رئيس البلدية آنذاك مروان عبيد:

رسم توضيحي رقم (35) إحدى البطاقات التي خولت أصحابها دخول داريا بعد الحصول على الموافقة الأمنية. (مصدر خاص)

حاول النظام إخفاء كل مسالة الموافقات الأمنية وأدخلها ضمن مسار مؤسساتي ملتبس. فالتقدم للحصول على الموافقة الأمنية كان يتم عبر بلدية داريا، التي كانت تعمل من خارج المدنية حينها، وآليه التقديم تمت من خلال تعبئة نموذج طلب يسمي (استمارة لإحصاء عدد الراغبين بالعودة إلى المنطقة أ) وهو المرفق أدناه. وهنا نلاحظ أنه لا يوجد أي ذكر للجهة الأمنية المرفوع اليها الطلب، وهي الفرقة الرابعة هنا، كما لا توجد أي إشارة إلى ان الطلب غرضه الحصول على موافقة أمنية. بالتالي تم تغطية عمل الجهة الأمنية هنا بجهة إدارية هي البلدية.



رسم توضيحي رقم (36) نموذج استمارة التقدم للحصول على الموافقة الامنية (مصدر خاص)

كذلك لعبت البلدية دور التغطية على عمل الجهاز الأمني للفرقة الرابعة عند الإعلان عن أسماء الأشخاص الذين حصلوا على الموافقة الأمنية، حيث كانت قوائم الاسماء تنشر على صفحة فيسبوك تابعة للبلدية تسمي (المكتب الفني في مدينة داريا)[31]. واظبت تلك الصفحة على نشر آلاف من قوائم أسماء الحاصلين على الموافقات الأمنية للعودة من أهالي داريا ما بين سبتمبر 2018 حتى نوفمبر 2020 وضمت القوائم أكثر من 27 ألف اسم.

رسم توضيحي رقم (37) لقطة شاشة من صفحة المكتب الفني لداريا على فيسبوك تظهر عدد من قوائم أسماء الحاصلين على الموافقات الامنية.

[31]- أنظر صفحة المكب الفني لداريا، متاح:
https://www.facebook.com/profile.php?id=100083516732734&sk=photos

وكما يلاحظ كل تلك القوائم مكتوبة بخط اليد ولا تتضمن أي ديباجات حول ماهيتها أو الجهة التي أصدرتها. حتى الصفحة التابعة للبلدية نفسها لم تكن تكتب أي معلومات عن ماهية هذه القوائم عند نشرها. لكن عديد ممن تقدموا للحصول على الموافقات الأمنية كان يطلب منهم متابعة صفحة المكتب الفني، وبالفعل من خلال تحليل مئات من تلك القوائم تمكننا من التأكد أنه تم إعداد تلك القوائم من قبل عسكريين كما تكشف الصور التالية:

رسم توضيحي رقم (38) صور منتقاة من ضمن مئات قوائم اسماء الحاصلين على الموافقات الأمنية

بهذه الطريقة حاول النظام إخفاء جهود منع على عودة السكان بعد ادعاء فتح الحي أمام العودة في إعلامه وخطابه الموجه للخارج. اليوم وحتى بعد ما اشيع الغاء شرط الموافقة الأمنية للعودة وحيث تعلن مؤسسات النظام أن عدد العائدين إلى الحي يقارب 80 ألف نسمة، كشف لنا مصدر في الهلال الأحمر السوري، الجهة الرئيسية التي تقدم المساعدات في المدينة، أن العدد الفعلي للسكان المقيمين في المدينة وفق اقصى التقديرات لا يتجاوز 30 الفاً منهم من يدخل في النهار ويغادر ليلاً. إضافة إلى ذلك مازال هناك مناطق داخل المدينة كحي الخليج المذكور، وجزء من مركز البلدة القديمة حيث يقع مقام السيدة سكينة مغلقة في وجه العائدين.

(6-3-2) انتهاكات التنظيم العمراني

أراضي داريا عرضة لمخططين تنظيميين منفصلين يهددان ملكيات أهاليها، المخطط الأول الذي يوصف بـ "مبادرة وزارة الإسكان والاشغال العامة" الذي يقطع المدينة من خلال إعادة تنظيم أجزاء منها بشكل انتقائي زعماً أنها الأجزاء الأكثر تضرراً. والآخر هو مخطط باسيلا سيتي الذي يبتلع مساحات كبيرة من أراضي داريا الواقعة جنوب طريق المتحلق الجنوبي.

بالنسبة للمخطط الأول فقد أعلن أوائل 2018 من قبل وزارة الإسكان[32] والتي قدمت مقترح تعديل المخطط التنظيمي العام المصدق للمدينة ويشمل التعديل أربع مناطق منظمة سابقا كما يبدو في صورة المخطط الذي تم نشره من قبل مجلس داريا. المخطط المقترح يقتطع أربعة أجزاء من داريا ويقترح إعادة تنظيمها وباستثناء الرسومات الملونة كما في الشكل التالي، لا تتوفر الكثير من المعلومات عن هذه المبادرة.

■ رسم توضيحي رقم (39) المناطق المعاد تنظيمها في داريا (صفحة وزارة الإسكان والأشغال عامة على فيسبوك، 2018)[33]

المناطق الأربع كما تبدو في الصورة هي أولاً جزء من البلدة القديمة في وسط المدينة وتشمل محيط مقام سكينة، وهي منطقة منظمة سابقاً ومبنية وفق آخر مخطط تنظيمي مصدق للمدينة، وهنا عملية إعادة التنظيم تسير في اتجاه تغيير هوية المنطقة لتصبح منطقة سياحة دينية تخدم وتعزز

[32]- انظر صفحة المكتب افني لداريا، 2018، متاح:
https://www.facebook.com/1689834737747374/posts/d41d8cd9/1806330072764506/?locale=es_LA
[33]- https://www.facebook.com/mopwhgov/posts/647947102203359/?locale=zh_CN

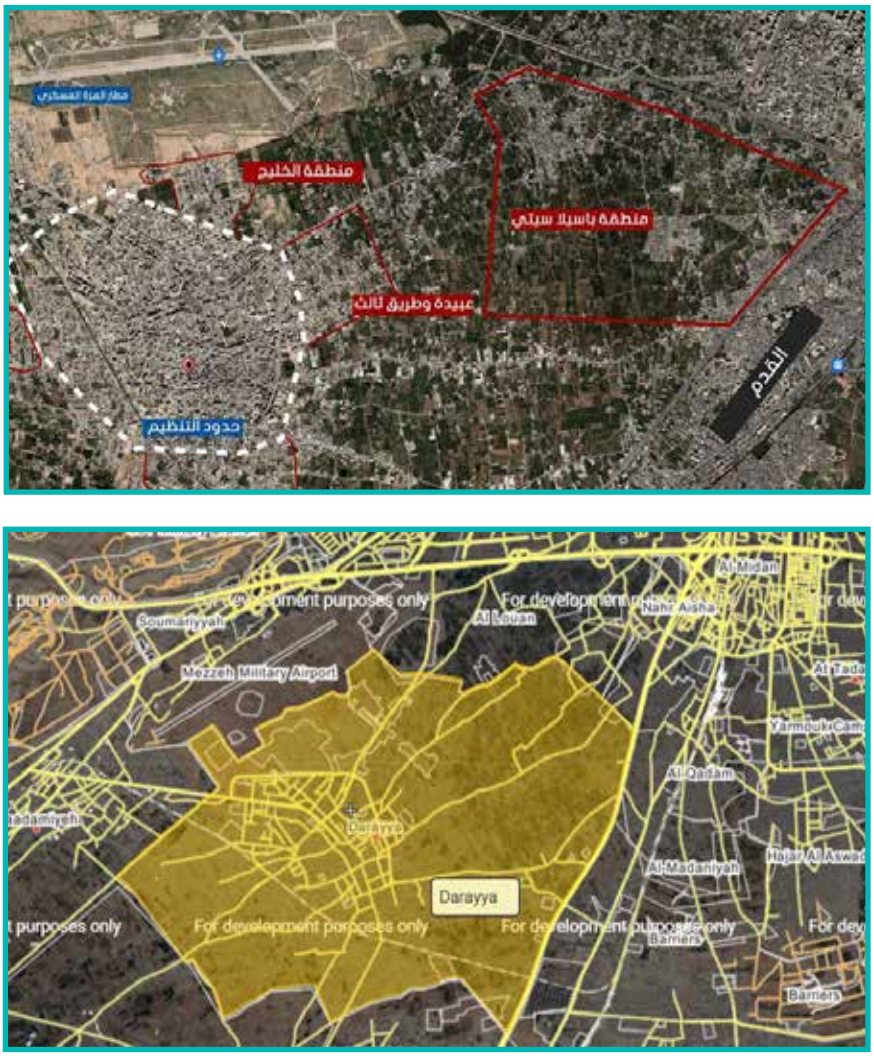
مركزية مقام السيدة سكينة ذو الأهمية الاستثنائية للإيرانيين الذين كانوا بالمناسبة أول وفد دخل داريا وزار المقام بعد تهجير سكانها بالكامل عام 2016 كما تظهر الصورة التالية.

■ رسم توضيحي رقم (40) زيارة وفد إيراني إلى داريا بعد تهجيرها عام 2016، فيسبوك.

أما المنطقة الثانية الواقعة جنوب داريا، وهي أيضا ضمنت المخطط التنظيمي، مبنية ومنظمة جزئياً ولها هوية عمرانية، فيلاحظ أن عملية إعادة التنظيم تغير معالم المنطقة بشكل كامل بما فيها شبكة الطرق الرئيسية والفرعية وخارطة استعمالات الأرض. لا يبدو الامر مختلفاً في المنطقة الثالثة الواقعة جنوب غرب المدينة المنظمة جزئياً ايضاً. أما المنطقة الأخيرة الواقعة شمال المدنية وهي منطقة الخليج والتي تم ازالتها بالكامل وضمها إلى حرم مطار المزة العسكري، فهي أيضاً تقع ضمن المخطط العام المصدق للمدينة لكنها مصنفة كسكن عشوائي حيث تم بناؤها دون الحصول على رخص بناء.

حسب أحد الخبراء الذين تحدثنا إليهم، لا يوجد حالياً اي عمليات فنية على الأرض لتنفيذ هذا المخطط، لا دراسات تفصيلية ولا عمليات استملاك ولا أي خطط معلنة. ورغم أن مقترح إعادة تنظيم داريا لم يصدق رسمياً، إلا أن صدوره يشي بالسياسة التي يتبناها النظام تجاه المدينة والمبنية على تقطيعها لأجزاء وتغيير تركيبتها العمرانية بالكامل. وفي الأثناء، تبقى مسالة حقوق السكان العقارية عرضة لمخاطر كبيرة في سياق إعادة رسم المنطقة وغياب ما يقدر بـ 89% من السكان، وكذلك في ظل وعدم وجود آليات لتثبيت الحقوق، استعادتها أو تعويضها. لعل أفضل مثال لكيفية تعامل مؤسسات النظام الإدارية مع مسألة تعويض حقوق السكان في المناطق التي يتم أو يعاد تنظيمها هو المخطط التنظيمي الثاني الذي يهدد الحقوق في داريا وهو تنظيم باسيلا سيتي.

في أغسطس 2021 أعلنت محافظة دمشق المخطط التنظيمي الثاني لمشروع بسيلا سيتي[34] المستند إلى المرسوم 66 لعام 2012 سيء الصيت. شمل المشروع مساحات واسعة من الأراضي الواقعة ضمن الحدود الإدارية لداريا والمملوكة لسكانها. تلك الأراضي التابعة فعلياً لمحافظة ريف دمشق لكنها الحقت بمشروع تطوير عمراني تابع لمحافظة دمشق ما خلق تضارباً إدارياً معقداً، حيث لا توجد صلاحية لبلدية داريا للتدخل في التخطط أو التنفيذ وهو ما يعتبره مختصون في الإدارة المحلية سحباً للصلاحيات من محافظة الى اخرى بدون إعادة ترسيم الحدود الادارية بين المحافظتين. ابتلع المشروع مساحات كبيرة من أراضي داريا الشرقية والقبلية فحسب جداول العقارات الداخلة ضمن التنظيم والمنشورة على صفحات محافظة دمشق بلغ عدد عقارات داريا الشرقية الداخلة في التنظيم الجديد 959 عقارا تخص 7076 مالك ومالكة، أما عدد عقارات داريا القبلية الداخلة فهي 54 عقار تخص 696 مالك ومالكة.



■ رسم توضيحي رقم (41) الحدود الإدارية لمدينة داريا والمحيط التابع لها مع توضيح حدود المخطط التنظيمي لباسيلا سيتي.

[34]- أنظر موقع ماورتا سيتي على الانترنت، متاح:
https://marota.news/2021/08/05/%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-%D9%84%D8%A8%D8%A7%D8%B3%D9%8A%D9%84%D9%8A%D8%A7-%D8%B3%D9%8A%D8%AA%D9%8A/

في الواقع يتضمن المشروع المذكور قائمة طويلة من الإشكاليات تم التطرق اليها في دراسات سابقة[35]، لعل أبرز تلك الإشكاليات ان النظام يطالب أصحاب الحقوق بالمثول أمامه وتقديم الوثائق التي تثبت ملكياتهم وحيازاتهم متجاهلاً حقيقتين هما: اولاً أن مؤسسات الدولة تملك كل المعلومات حول حقوق السكان في تلك المنطقة سواء من خلال بيانات السجل العقاري، وزارة المالية، شركات الكهرباء والمياه الحكوميتين، وكذلك بيانات مديريات الزراعة. وثانياً تجاهل حقيقة أن الغالبية الساحقة من السكان غائبون ويتعذر مثولهم أمام مؤسساته سواء كانوا مهجرين، معتقلين، مختفين قسراً أو قتلى. ما يعني حرمان شريحة كبيرة من المالكين من حق الاعتراض او من تحصيل حقوقهم ومتابعة إجراءات الحصول على سندات الملكية الجديدة، كون أصحاب العقارات والأراضي باتوا اليوم ملاك أسهم في المشروع. إحدى السيدات ممن غادرن البلاد برفقة عائلتها منذ العام 2012 أخبرتنا أنها اضطرت للعودة إلى سوريا وتسجيل وفاة زوجها، الذي مازال حياً، والشروع بمعاملة حصر الإرث حتى لا تضيع أرض العائلة، تقول السيدة "على الأقل بهذه الطريقة قد يتمكن أطفالي يوماً ما من وراثة أموال ابيهم مادام الأب محروماً من كل ما يملك في سوريا".

اما بالنسبة لأصحاب الحقوق الأكثر حظاً ممن تمكنوا من المثول أمام مؤسسات النظام وحصلوا على ما عرف بـ "سندات ملكية أسهم تنظيمية" كتعويض عن أراضيهم وبيوتهم من مديرية تنفيذ المرسوم 66 التابعة لمحافظة دمشق، فمازال هناك إشكالية خطيرة في القيمة التخمينية للأسهم التي يحصل عليها أصحاب الحقوق. فتلك القيمة حددت بعد صدور مرسوم إحداث المنطقة العقارية عام 2012، حينها كان سعر الدولار بحدود 70 الى 80 ليرة سورية، لكن لحين صدور جداول مالكي الأسهم في عام 2021 كانت قيمة الدولار بحدود 3300 ليرة. ما يعني خسارة أصحاب الحقوق لجزء كبير من القيمة الحقيقة للأسهم التي عوضوا بها. أيضاً لجنة تقدير قيمة العقارات التي انتهت من أعمالها نهاية العام 2020، أي بعد تسعة أعوام على تشكيلها، قيمت سعر المتر المربع في منطقة التنظيم الجديد بحدود 35000 ليرة سورية للمتر المربع، ثم تم تحويل تلك القيمة إلى أسهم تنظيمية أي 35000 سهم لكل متر مربع، بشكل افتراضي إذا امتلك أحدهم عقاراً بمساحة 100 متر مربع فنصيبه من الأسهم سيكون بحدود 35 مليون سهم تنظيمي[36]، لكن كم يساوي هذا الرقم الكبير من الأسهم؟

[35]- الحلو، خالد، وآخرون، 2019، المشكلة العقارية في سوريا و تداعياتها على حقوق الملكية، متاح: - https://tda-sy.org/2019/07/01/%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b4%d9%83%d9%84%d8%a9-%d8%

[36]- سيريا ريبورت، 2021، باسيليا سيتي: وبدأت متاهة الأسهم التنظيمية، متاح: https://hlp.syria-report.com/%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82-

■ رسم توضيحي رقم (42) نموذج عن سندات ملكية الأسهم الممنوحة لأصحاب الحقوق ضمن مشروع باسيلا سيتي.

في الواقع إن طول امد المشروع، الذي لم تباشر أعماله الانشائية على الأرض حتى الآن، ترك أصحاب الحقوق عرضة لمختلف أشكال الاحتيال من قبل التجار والمضاربين حيث نشطت عديد من صفحات ومجموعات الفيسبوك في تداول الأسهم بالبيع والشراء لكن دون وجود أساس صلب لتقييم سعر السهم. اليوم بعد أن أصبح سعر الدولار الواحد في سوريا أكثر من 13 ألف ليرة سورية، يعرض بعض التجار شراء السهم من أصحاب الحقوق 1.80 ليرة كما تظهر الصورة التالية المأخوذة من أحد مجموعات تداول أسهم باسيلا سيتي[37]. بالتالي مالكنا الافتراضي صاحب المئة متر مربع سيحصل على أقل من خمسة آلاف دولار مقابل عقاره إذا قرر البيع. في الوقت نفسه يطالب أصحاب الأسهم بسعر 200 ليرة للسهم الواحد، أي أكثر من مئة ضعف السعر الذي يعرضه المشترون.

■ رسم توضيحي رقم (43) لقطات شاشة من إحدى مجموعات الفيسبوك المختصة بتداول أسهم مشروع باسيلا يتي.

[37]- مجموعة تداول اسهم باسيليا سيتي بيع وشراء على فيسبوك، متاح:
https://www.facebook.com/groups/666742884242835/

خلاصة القول ان إقحام أصحاب الحقوق في مثل هذه العملية المعقدة إدارياً وقانونياً، وتعويض ممتلكاتهم العينية بأسهم في الهواء لا قيمة ثابتة لها يشكل بحد ذاته انتهاكاً خطيراً لحقوقهم، وفرصة لرجال الأعمال والمضاربين المرتبطين بالنظام للإثراء على حساب أصحاب الحقوق، ومع هامش المئة ضعف بين العرض والطلب يتوجب على مؤسسات الدولة التدخل وتحديد حد أدني لسعر الأسهم، ما لم تكن تلك المؤسسات في الواقع متواطئة مع السماسرة والمضاربين.

(2-3-7) دفع أصحاب الحقوق للبيع تحت الضغط

ما بعد العودة الجزئية للسكان إلى داريا بدا ملفتاً افتتاح عدد من المكاتب العقارية حسب شهود ممن عادوا، جزء صغير منهم من أصحاب المكاتب السابقة، ولكن النسبة الأكبر منها جديدة، وأبدى بعض سكان المدينة الذين تحدثنا إليهم توجسهم من كون جزء من تلك المكاتب هي واجهات لرجال أعمال وتجار ومرتبطين بجهات امنية محلية أو خارجية، إيرانية، هدفها شراء عقارات واملاك الغائبين او حتى من في الداخل من خلال استغلال ظروفهم وحاجاتهم المادية. من بين تلك المكاتب من يعمل فقط على شراء أراضي وعقارات في منطقة الخليج وسط انتشار اشاعات ان المنطقة سيتم ضمها للمطار ولن يسمح بالعودة لها. والمنطقة الثانية التي تنشط فيها حركة الشراء هي محيط مقام السيدة سكينة في مركز المدينة الذي مازال مهجوراً حتى الان. عديد من أصحاب الحقوق المتواجدين خارج مناطق النظام ممن تحدثنا إليهم قالوا إن أشخاصاً تواصلوا معهم، أو مع آخرين يعرفونهم وعرضوا تسهيل تحصيل موافقات امنية لهم مقابل شراء أملاكهم بأسعار بخسة. بالنسبة لمن يعيشون خارج مناطق سيطرة النظام تشكل مسألة التصرف في الممتلكات مشكلة كبيرة بالنسبة لهم بسبب شرط الموافقة الأمنية الذي يسبق أي عملية بيع أو توكيل كما سبقت الاشارة.

(2-3-8) وضع اليد على الممتلكات

مازال هناك الكثير من المزارع، الفيلات، والمنشآت في داريا مستولى عليها من قبل قوات النظام بتعدد تسمياتها، خاصة تلك التي تقع على مقربة من حواجز الجيش والأمن في محيط المدينة. من بين تلك الممتلكات مثلاً منتجع وفندق الفصول الأربعة جانب حاجز مدخل داريا الغربي، مشتل زراعي ومركز صالة بيع نباتات كبيرة عند مدخل داريا الرئيسي من جهة الشرق، كما تمكن فريق البحث من رصد سبع فيلات ومزارع على الأقل مستولى عليها في محيط داريا من قبل جهات الأمن والجيش.

(2-4) ملاحظات ختامية على حالة داريا

لاحظنا كيف ان المدينة تطورت من بلدة قديمة ذات تاريخ وثقافة وحتى لهجة محكية مميزة، وكيف نمت سكانياً واستقطبت سكاناً جدد من محيط ثقافي واجتماعي قريب هو مدينة دمشق ومحيطها. كما توسعت عمرانياً لتتشكل تركيبتها العقارية من نسيج عمراني ممتد يشمل البلدة القديمة التي جرى تحديث الجزء الأكبر منها، إلى جانب مناطق التوسع العمراني للمخطط التنظيمي، وكذلك سوار من التمدد العمراني العشوائي لكن غير المختلف بدرجة كبيرة عن الأجزاء المنظمة. ومع سقوط داريا في يد قوات النظام عام 2016 كتب سام هيلر الباحث في مجموعة الأزمات الدولية " بالنسبة إلى شريحة كبيرة في المعارضة السورية، كانت داريا تجسّد أفضل ما في الثورة السورية، إذ كانت معقلاً للحراك المدني والثوار الوطنيين من الجيش السوري الحر الذين تماسكوا وثابروا لسنوات في ظل ظروف سلبية جدّاً"[38]. ووفق ذلك أتت سياسات وممارسات النظام السوري ضد هذه المدينة ومجتمعها المتماسك طيلة سنوات إذ لم يكتفي النظام بهزيمة داريا بل أراد قتلها كمدينة وكمجتمع.

في بحثنا عن أنماط انتهاكات حقوق الملكية والسكن المتكررة في داريا تمكنا من رصد ثمان أنماط واضحة، بينما ما زال الغموض يحيط بالكثير مما يتعلق بمستقل داريا وأصحاب الحقوق فيها.

1) وبالطبع شكل التهجير المتعمد للأهالي وحرمانهم من حق السكن مدينتهم أول تلك الانتهاكات حيث يعيش في المدينة اليوم قرابة 11% فقط من سكانها القدامى.

2) وكان القصف العشوائي الذي دمر تقديرياً 50% من البنى العمرانية، وأضر بشدة بحوالي 30% منها ثاني تلك الانتهاكات.

3) ناهيك عن أنه هناك أجزاء واسعة من المدينة تم تفخيخها ومسحها عن الأرض بالكامل قبل ترحيل أنقاضها كما رأينا في حالة حي الخليج شمال المدينة والذي تم ضمه بالكامل إلى حرم المطار.

4) كما شملت الانتهاكات عمليات النهب ثم التعفيش من قبل قوات النظام ومتعهدي التعفيش الذين على مدى سنوات استخرجوا من المباني كل ما يمكن بيعه من مواد إكساء.

5) حتى بعد انتهاء عمليات التعفيش خلال عامين من تهجير السكان من المدينة ما بين عامي 2016 و2018، لم يسمح النظام بعودة السكان ووضع العديد من القيود والمعوقات أمام تلك العودة.

[38] -Heller ,S .(2016) .Syria's Rebels Lose a Symbolic Stronghold .The Century Foundation. https://tcf.org/content/commentary/syrias-rebels-lose-symbolic-stronghold/

6) أما سلاح التنظيم العمراني فوجدنا أنه استخدم بشكل مختلف في داريا، فهناك أولاً مخططات تنظيميات يتهددان أصحاب الحقوق في المدينة وهي أولاً مخطط يقترح إعادة تنظيم أربعة أجزاء من المدينة هي قلب البلدة القديمة وثلاثة أحياء محيطة بها من الشمال، الجنوب، والغرب وهو ما ينظر له كتفتيت للكيان العمراني فيها. وثانياً هناك مخطط تنظيم باسيلا سيتي الذي ابتلع مساحات واسعة أراضي المدينة الشرقية ويدخل أصحابها، المهجرين في معظمهم، ضمن دوامة إدارية وقانونية طويلة قد لا تفضي في النهاية إلى تحصيل أي من حقوقهم.

7) لاحظنا وجود العديد من محاولات الضغط على أصحاب الحقوق في داري، خاصة المهجرون منهم، على بيع عقاراتهم بأسعار بخصة لصالح مكاتب عقارية ووسطاء يخشى ارتباطهم بإيران. 8) واخيراً لاحظنا حالات عديد من وضع اليد على عقارات ومنشآت من قبل ضباط في أجهزة الأمن والجيش واستخدامها دون موافقة مالكيها.

بالنسبة لمشاريع التعافي المبكر وإعادة التأهيل في المدينة، تشير الشهادات أن مؤسسات الدولة تنهض بدور محدود للغاية هناك، فيما يقع العبء الأكبر من أعمال إعادة التأهيل كاهل السكان العائدين[39]. كما وجدنا أن العديد من الوكالات والمنظمات الدولية تنشط في داريا رغم ندرة المعلومات عن أعمالها، إلا أنه من المؤكد أن كل من: الصليب الأحمر، وكالة جايكا اليابانية، اليونيسيف، وكالة الأمم المتحدة للتنمية، منظمة المساعدات الشعبية النرويجية قد نفذت مشاريع مختلفة منها فتح الطرق، إعادة تأهيل المدارس والمركز الصحي. كل تلك المنظمات الدولية نفذت أعمالها بالشراكة مع الهلال الأحمر السوري، الأمانة السورية للتنمية، أو مع مؤسسات حكومية. ويبدو القليل من مشاريع إعادة تأهيل المساكن الخاصة قد تم تنفيذه لكن دون معلومات عن حجمها. ومرة أخرى فأن تمرير مساعدات التعافي المبكر من خلال مؤسسات النظام أو المنظمات الإنسانية والتنموية التابعة له يحرم السكان والجمعيات المحلية من المشاركة بشكل فاعل في عملية التعافي ويمنح النظام فرصة استغلالها سياسياً.

[39]- أنظر مثلًا تقرير وكالة سانا عن ترميم المدارس في داريا، 2021، متاح:
https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=2v2yQTzgxrs&ab_channel=Syrianarabnewsagency

(3)

دراسة حي التضامن

موطن المهمشين الذي تحول مقتلة لهم

الفهرس

(3) حي التضامن، موطن المهمشين الذي تحول مقتلة لهم 93

(3-1) سياق حي التضامن 93

(3-2) التركيبة العقارية في حي التضامن: 95

(3-2-1) الأجزاء المنظمة في حي التضامن 97

(3-2-2) أراضي مستملكة ومبني عليها سكن عشوائي 98

(3-2-3) السكن العشوائي على الملكيات الخاصة 100

(3-3) أبرز أنماط الانتهاك في حي التضامن 102

(3-3-1) التهجير 102

(3-3-2) القصف العشوائي، الهدم والتسوية بالأرض 104

(3-3-3) منع العودة 106

(3-3-4) النهب والتعفيش 108

(3-3-5) الاستيلاء على الملكيات واستغلالها 111

(3-3-6) خطط التنظيم العمراني 112

(3-4) خلاصات دراسة حالة حي التضامن 112

(3) حي التضامن، موطن المهمشين الذي تحول مقتلة لهم

(3-1) سياق حي التضامن

شكل حي التضامن امتدادا لمخيم اليرموك للاجئين الفلسطينيين من الجهة الشمالية، في منطقة بساتين تتبع لمنطقة الشاغور جنوب العاصمة دمشق، وسرعان ما أصبحت تضم عدداً من المنازل و معسكراً للفدائيين الفلسطينين، مطلع ستينات القرن العشرين ، وأطلق عليه أهالي مخيم اليرموك ت سمية (ورا الدور) ليعرف لاحقاً باسم حي التضامن[1].

بدأ الحي يتشكل بعد نزوح أبناء الجولان المحتل عام 1967، وتوسع الحي مع الهجرة الداخلية التي نشطت بشكل ملحوظ بين عامي 1981 و1994، مدفوعة بأسباب اقتصادية وفرص العمل الحكومية والجيش والمؤسسات الأمنية، حيث نزح السوريون من عدة مناطق كدرعا وإدلب ودير الزور والساحل وغيرها. وشجع استقرار هذه الفئات في مناطق المخالفات رخص تكلفة المعيشة وقرار حزب البعث بتقديم الخدمات الأساسية لمناطق السكن العشوائي في عام 1982. مما أدى لفورة عمرانية وانتشار المخالفات والبناء العشوائي من خلال الاستحواذ على أراضي زراعية خاصة أو مستملكة من الدولة والبناء عليها[2].

■ رسم توضيحي رقم (44) الحدود العمرانية لحي التضامن في دمشق.

[1]- مقابلة مع أكاديمي واحد الخبراء العمرانيين في المنطقة.
[2]- الراعي، إيلان، عربي بوست، حي التضامن في دمشق من التأسيس إلى ما قبل المجزرة، 2022، متاح على https://arabicpost.net/opinions/opinion/2022/05/06/%D8%AD%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B6%D8%A7%D9%85%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A3%D8%B3%D9%8A%D8%B3-%D8%A5%D9%84%D9%89-%D9%85%D8%A7-%D9%82%D8%A8/

يعد الحي الأكثر كثافة سكانية بالمقارنة مع التجمعات العشوائية الأخرى في مدينة دمشق وريفها، بمعدل 828 نسمة/ هكتار حيث بلغ عدد سكان الحي بحسب إحصاء 2004 حوالي 187510 منهم 121300 يقطنون المنطقة العشوائية داخل الحي وفق بيانات مديرية التخطيط والتنظيم العمراني[3] بينما تقدر المصادر غير الرسمية عدد السكان في الحي بما يزيد عن 250 في عام 2012،[4]. ويشكل اللاجئون الفلسطينيون قرابة 20% منهم، أي ما يتجاوز 50 ألفا[5].

شكل السكان في التضامن خليطًا من الإثنيات والطوائف، حيث سكنت الحي أقليات غير عربية أيضًا، مثل التركمان والشركس والأكراد، وشكل السنة حوالي نسبة 70٪ من السكان، بينما يشكل باقي الأقليات، مثل الدروز والعلويون والإسماعيليون والمسيحيون، نسبة 30٪ من السكان. ولكن بشكل عام، فإن جميع أحياء الحي مختلطة، ويصعب وضع خريطة دقيقة للتوزع الطائفي فيها[6]. وشهد حي التضامن تعايشاً وانسجاماً بين مختلف قاطنيه من كل المناطق والطوائف، كما أن هناك حالات تزاوج بين مختلف التشكيلات التي سكنت الحي، بما فيها من فلسطينيين وسوريين.

اندلعت المظاهرات في حي التضامن مع بدايات الثورة السورية في آذار 2011، وشهد شارع دعبول وحي السليخة معظم تظاهرات التضامن[7]. اقتحم الأمن العسكري ومجموعات الشبيحة حي التضامن في شهر آب من العام ذاته، وأحرقت منازل المدنيين، وشهد الحي أول حركة نزوح لبعض العائلات، منهم من نزح إلى الأحياء المجاورة ، ومنهم من عادوا إلى بلداتهم وقراهم في المحافظات الأخرى[8]، لتعود قوات النظام وتقتحم الحي عدة مرات واستهدفته بقذائف المدفعية، ومع مطلع شهر نوفمبر من العام 2012 أعلنت فصائل المعارضة سيطرتها على أجزاء من الحي الذي شهد حصاراً كما أحياء جنوب العاصمة كمخيم اليرموك والحجر الأسود وببيلا ويلدا، وسرعان ما سيطر تنظيم داعش على الحي وأحياء من جنوب العاصمة مطلع شهر نيسان / أبريل من العام [9]2015.

[3]- مصري، عدنان، أطروحة دكتوراه لجامعة دمشق، تأثر حركة الركاب بالتوسع العمراني في مدينة دمشق، 2015، متاح على
https://www.geographytreasury.com/2022/01/2015.html

[4]- الشرق الأوسط، حي التضامن مسرح لجرائم كثيرة، 2022، متاح على
https://aawsat.com/home/article/3621566/%D8%AD%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B6%D8%A7%D9%85%D9%86-%D9%85%D8%B3%D8%B1%D8%AD-%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%A7%D8%B2%D8%B1-%D9%83%D8%AB%D9%8A%D8%B1%D8%A9

[5]- مقابلة مع رئيس المجلس المحلي لحي التضامن أشار إلى أن عدد السكان في الحي قبل ال 2011 وصل لحدود نصف مليون ولكن هذا الرقم لم يتقاطع مع أي من المصادر الأخرى، كما ان مجموعة العمل الفلسطينية قدرت في تقريرها عن فلسطيني حي التضامن عدد السكان بين 250-400 الف نسمة. رقم أيضا لم يدعم بدليل.

[6]- مقابلة مع رئيس المجلس المحلي لحي التضامن في فترة سيطرة المعارضة

[7]- حي التضامن الدمشقي من التأسيس إلى المجزرة – مرجع سابق

[8]- مقابلة مع أحد سكان حي التضامن يعيش في محافظة إدلب

[9]- الشرق الأوسط، التهجير يقرع أبواب جنوب دمشق وغموض حول مصير داعش، 2018، متاح على،
https://aawsat.com/home/article/1242416/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%87%D8%AC%D9%8A%D8%B1-%D9%8A%D9%82%D8%B1%D8%B9-%D8%A3%D8%A8%D9%88%D8%A7%D8%A8-%D8%AC%D9%86%D9%88%D8%A8-%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82-

بدأ النظام حملته العسكرية الأخيرة على حي التضامن مطلع شهر نيسان عام 2018، شملت التضامن والحجر الأسود ومخيم اليرموك، أدت هذه العملية لعقد اتفاق المصالحة بين فصائل جنوب دمشق والنظام وروسيا، وبموجب الاتفاق انطلقت أولى قوافل التهجير إلى الشمال السوري مطلع شهر أيار من العام 2018، ومع انتهاء عمليات التهجير خرج تنظيم داعش من الحي يوم 2018/05/20 بموجب اتفاق مع قوات النظام.

التايم لاين

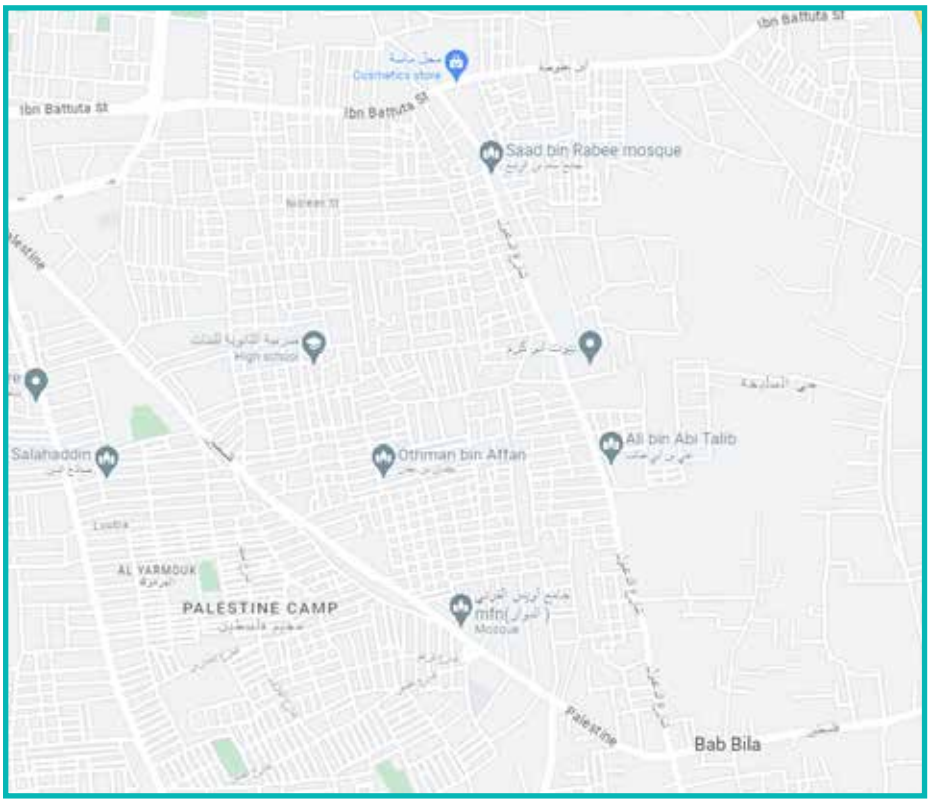
- آذار 2011: خروج أول مظاهرة في الحي من جامع عثمان بن عفان
- تموز 2012: نزوح معظم أهالي الحي بسبب القصف
- آب/أغسطس 2011: اقتحام الحرس الجمهوري وشبيحة شارع نسرين حي التضامن
- تشرين الثاني /نوفمبر 2012: الاقتحام الثاني للحي من قبل قوات الأمن وشبيحة شارع نسرين
- تشرين الثاني 2012: فصائل المعارضة تعلن سيطرتها على أجزاء من حي التضامن
- 5 كانون الثاني 2014 مجزرة علي الوحش
- 1/4/2015: سيطرة تنظيم داعش على الحي
- 3/5/2018 تهجير أهالي التضامن وأحياء جنوب دمشق إلى الشمال بموجب اتفاق المصالحة

(3-2) التركيبة العقارية في حي التضامن:

بخلاف منطقتي الدراسة السابقتين، لا يشكل حي التضامن بلدة قديمة توسعت، بل هو منطقة سكنية جديدة نشأت تدريجيا في جوار مخيم اليرموك نتيجة هجرات اللاجئين الفلسطينيين، نازحي الجولان والمهاجرين من الأرياف السورية إلى دمشق. الحي بكامله بني فوق أرضي زراعية خاصة تشكل امتداداً لحي الشاغور الدمشقي، وتسمى بمنطقة "شاغور بساتين" في السجل العقاري. تشكلت الكتلة العمرانية للحي تدريجيا خلال السبعينيات والثمانينات واستمرت في التوسع حتى اندلاع النزاع عام 2011، بل وخلاله في بعض الأجزاء الشمالية من الحي التي بقيت تحت سيطرة النظام. حسب الأرقام الرسمية تبلغ مساحة الحي الكلية 226 هكتار من بينها 147 هكتار للسكن العشوائي، أي ما نسبه 65%[10]. يجادل الدكتور معن كفا أن كتلة السكن العشوائي في الحي، رغم أنها غير مطابقة للأنظمة والقوانين، إلا أن لها ليست عشوائية بالمعنى الدقيق للكلمة بل لها نظامها الخاص من حيث استخدامات الأراضي، بنية

[10]- تأثر حركة نقل الركاب بالتوسع العمراني في مدينة دمشق - عدنان مصري - أطروحة دكتوراه 2015، على الرابط: https://www.geographytreasury.com/2022/01/2015.html

المساكن، وشبكة الطرق التي تظهر تنظيما لا يختلف من حيث الجوهر عن الأحياء المنظمة[11]. تؤكد ذلك صور شبكة الطرق الرئيسية والفرعية في حي التضامن التي نراها على موقع غوغل ماب، إذا نجد شبكة متسقة من الطرق، كثير منها ضيق، لكنها تمتد إلى كامل الحي وتربطه داخلياً ومع المحيط بشكل كفوء إلى حد كبير.



رسم توضيحي رقم (45) خارطة الطرق الرئيسية والفرعية في حي التضامن (غوغل ماب)

التضامن يشكل أحد الأحياء التي تخترق الحدود الإدارية بين دمشق وريفها، بالتالي فالكيان الإداري للتضامن كحي غير موجود بالمعنى القانوني الدقيق. ليس هناك وحدة إدارة محلية في حي التضامن أو بلدية خاصة به، بل يتبع فعلياً لأربعة بلديات مجاورة كل منها تغطي جزء من الحي وهي: بلدية الميدان في الجزء الشمالي، بلدية مخيم اليرموك في الجزء الغربي، بلدية يلدا في الجزء الجنوبي، وبلدية ببيلا في الجزء الشرقي. حسب تقديرات المعماري السوري معن كفا فحوالي ثلثي الحي يقع ضمن الحدود الإدارية لدمشق وثلث في ريفها[12]. هذا التداخل الإداري يعزز هشاشة حي التضامن أمام عمليات إعادة التنظيم وما قد يرافقها من انتهاكات لحقوق السكن والملكية من حيث عدم وجود جهة إدارية تمثل أصحاب الحقوق. كل ما يوجد الأن هو لجنة أهلية غير رسمية تسمى لجنة حي التضامن[13] إلى جانب مختار الحي المعين من قبل النظام.

[11]- مقابلات الخبراء.
[12]- كفا، معن، ص124
https://www.researchgate.net/publication/345282357_Main_Kafa_2013_L'habitat_informel_en_Syrie_le_
[13]- راجع صفحة اللجنة على الرابط:
https://www.facebook.com/groups/2069832786434271/

رسم توضيحي رقم (46) تقسيمات تقريبية لحي التضامن من حيث التبعية الإدارية، الحدود الحالية في طور التحقق

من ناحية البنية العمرانية للحي، فالتضامن يعد أكبر مناطق السكن العشوائي في دمشق وأكثرها كثافة بالبنيان والسكان كون غالبية أبنيته طابقية مرتفعة. يمكن القول أننا أمام منطقة سكن عشوائي كبيرة يوجد داخلها بضعة جزر منظمة عمرانياً. فيما يتوزع السكن العشوائي على نوعين، ما هو مبني فوق أملاك خاصة، وما بني فوق أراضي مستملكة من قبل الدول. وبذلك تشكل حالة التضامن نموذجاً لفشل سياسات التخطيط العمراني في دمشق ولمجموعة التشريعات ومؤسسات الدولة التي باشرت بعمليات استملاك كبيرة وجائرة في السبعينات بهدف التطوير العقاري. وفيما يلي نستعرض أنماط الملكية والسكن الثلاث في الحي:

(3-2-1) الأجزاء المنظمة في حي التضامن

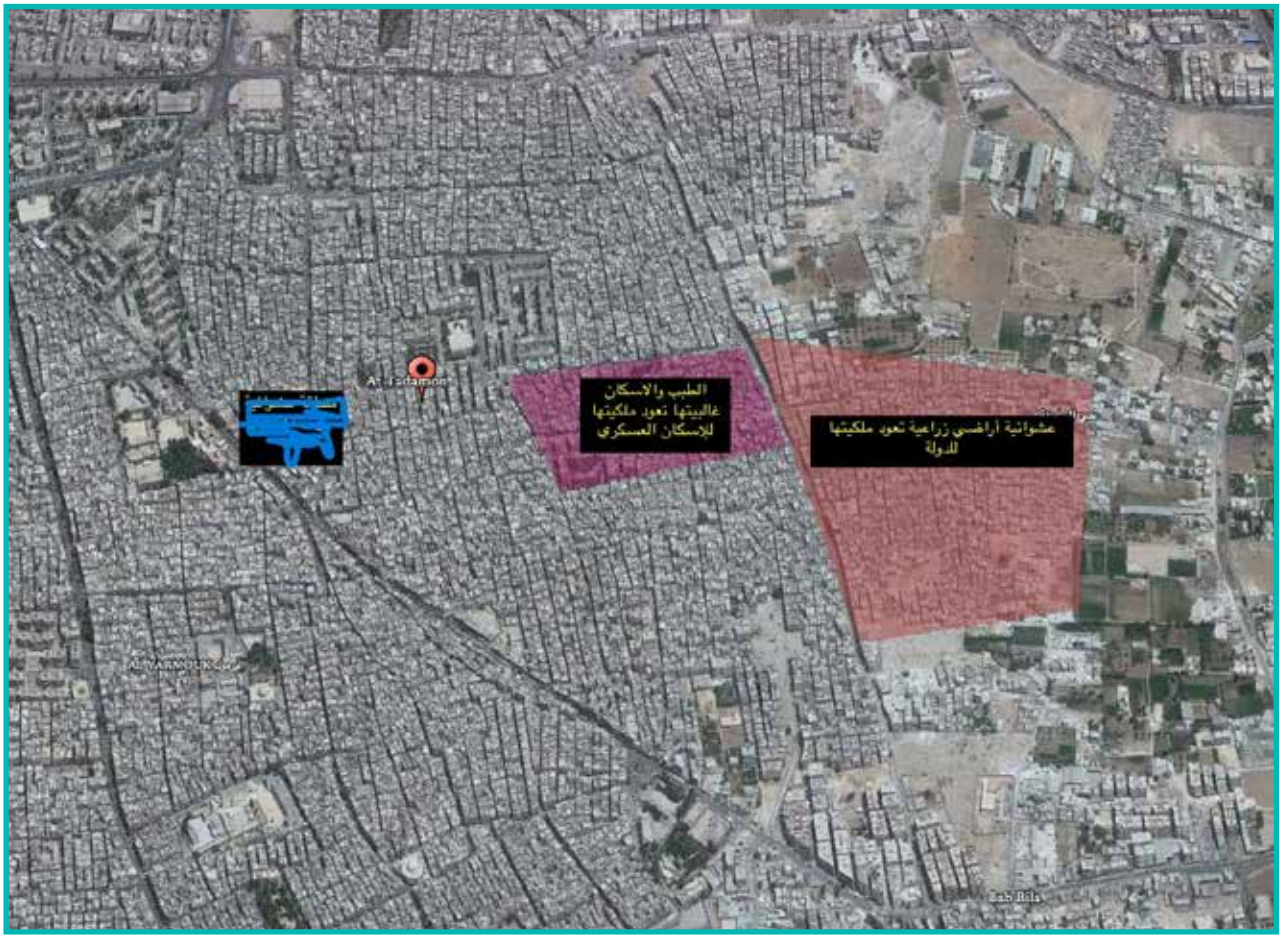
أهمها ما يعرف بحارة مساكن الإنشاءات وحارة مسبق الصنع المبنيتين ضمن الخريطة أدناه، بني التجمعان خلال الثمانينات على أراضي استملكتها الدولة بشكل مجحف. إلى جانب تلك الأجزاء هناك بعض المربعات التي تضم مراكز حكومية داخل الحي والتي جرى تنظيمها، وبالتبعية تم تنظيم محيطها اللصيق. استفاد بعض أصحاب الحقوق في محيط المدارس والمراكز الصحية وغيرها من التنظيم وحصلوا على فرصة نادرة لتسوية وضع ملكياتهم وتسجيلها بشكل رسمي لأول مرة. لكن بالمجمل لا تتعدى نسبة المساكن المنظمة والتي لدى مالكيها وثائق الطابو الأخضر في الحي نسبة ما بين 10

حتى 15% في أفضل الحالات من إجمالي المساحة حسب تقييم أجراه فريق البحث باستخدام خرائط غوغل ماب.

■ رسم توضيحي رقم (47) كبرى المناطق المنظمة داخل حي التضامن

(3-2-2) أراضي مستملكة ومبني عليها سكن عشوائي

جزء من الحي دخل ضمن الاستملاك دون أن تتم عملية تنظيمه وتطويره عقارياً، على العكس كان قرار الاستملاك دافعاً لامتلاء تلك الأراضي بالمسكان العشوائية. حينها اعترض المالكون على القيمة المنخفضة لتعويض الاستملاك ورفعوا دعاوي قضائية ضد مؤسسة الإسكان. امتدت تلك الدعاوي لسنوات قام خلالها مالكوا الأراضي الزراعية بتقسيمها وبيعها لتجار عقارات مرتبطين بالنظام. أوضح تلك الحالات هي المنطقتان المعروفتان بحارة الطبب وسط الحي، وحارة سليخة شرقه اللتان بنيتا على أراضي مستملكة. رغم تداخل حدود هاتين المنطقتين مع جوارهما، يقدر فريق الدراسة أن مساحة الأراضي المستملكة والتي بنيت كمساكن عشوائية بحدود 31 هكتار وتشكل نسبة 14% من إجمالي مساحة الحي.



رسم توضيحي رقم (48) السكن غير المنظم المبني على أراضي مستملكة من قبل الدولة (حارة الطبب باللون البنفسجي، حارة سليخة باللون الأحمر) .

تبين وثائق قيد عقاري تمكن فريق البحث من استخراجها من مديرية المصالح العقارية في دمشق أن المالك في السجل العقاري للأراضي الواقعة في منطقة الطبب هي المؤسسة العامة للإسكان، ويبدو أن خطط الاستملاك تعود لعام 1966 بينما أغلب عمليات الاستملاك تمت خلال السبعينات وضمت مساحات كبيرة. أحد العقارات التي تقصينا عنها والواقع في حارة الطبب، كانت مساحته أكثر من ثلاثة آلاف متر مربع، توصيف العقار في السجل مازال أرضا زراعية، لكن في الواقع تم تقسيمها من قبل مالكيها إلى قطع منفصلة تتراوح مساحاتها ما بين 70 حتى 150 متر مربع[14]، ثم بيعت في محاولة من مالكي الأرض القدامى تجنب أن تسلب أراضيهم بتعويض بخس.

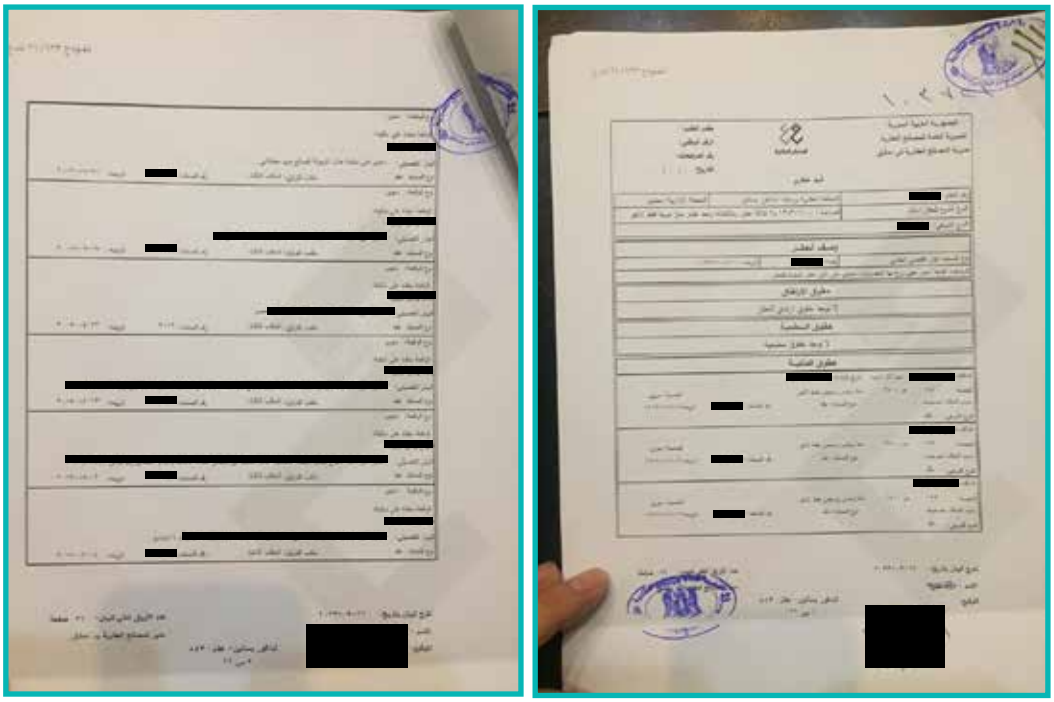
لو افترضنا أن كل مئة متر من العقار تملكه عائلة واحدة، فهناك على الأقل ثلاثة وثلاثون عائلة مالكة أو صاحبة حق في هذا العقار، هؤلاء اشتروا بموجب عقود خارجية ليس لها أي صفة رسمية. لقد اشتروا وعاشوا على الأراضي المستملكة لعقود. واليوم لا يوجد سوى وفواتير اشتراكات الكهرباء والماء كأقرب شيء إلى "وثيقة رسمية" يمكن أن تؤخذ كقرينة أنهم سكنوا وامتلكوا في المكان.

[14]- Khadour ,Y & ,.Kafa ,M .(2009) .Discussion of random and informal settlements in Damascus .Geo-Spatial Information Science.295–289 ,(4)12 ,

رسم توضيحي رقم (49) وثيقة قيد عقاري لعقار واقع في حارة الطبب .

(3-2-3) السكن العشوائي على الملكيات الخاصة

هو المبني على أراضي زراعية خاصة مملوكة على المشاع، ويمكن عدها الشكل الأكثر انتشاراً في الواقع. هنا ملكية الأسهم في الأرض موثقة في السجل العقاري، أيضاً نجد أن عديد المباني وحارات كاملة ما تزال مدرجة في السجل العقاري كعقار زراعي واحد بعل أو سقي، مشجر أو سليخ. في إحدى وثائق القيد العقاري التي وصلنا إليها بلغت مساحة العقار أكثر من 13 ألف متر مربع، جاء القيد العقاري في 26 صفحة وضم أكثر من 150 مالكاً. تضم وثيقة القيد إشارات لأكثر من مئة دعوى قضائية رفعت حول العقار في أغلب المرات التي حدثت فيها عملية بيع، كما تضم الوثيقة إشارات لعشرات عمليات نقل ملكية أسهم وإشارات حجز احتياطي وغيرها. بالطبع لكل إشارة وردت في وثيقة القيد العقاري لها ملف من الوثائق والملحقات، ما يعني أننا نتحدث عن آلاف الوثائق التي أنتجتها مؤسسات الدولة لعقار واحد في المنطقة على مدى خمسة عقود.



رسم توضيحي رقم (50) الصفحات الأولى والخامسة من قيد عقاري لأحد الملكيات الكبيرة في حي التضامن.

أخيرا تجدر الإشارة أيضا إلى حالة انقسام حي التضامن في ظل النزاع إلى منطقة شمالية بقيت تحت سيطرة قوات النظام وتشكل حوالي 60% من مساحة الحي، وأخرى جنوبية سيطرت عليها قوات المعارضة وتشكل 40%[15]. على الجزء الجنوبي ينصب تركيزنا حيث تعرض هذا الجزء إلى عمليات عسكرية شرسة وحصار بدءاً من عام 2012، ثم سيطر عليه تنظيم الدولة الإسلامية عام 2015، قبل أن يتم التهجير الأخير للسكان والمقاتلين في 2018. هناك مازال الغالبية العظمي من أصحاب الحقوق غائبين، وحيث افترضنا أن أكثر الانتهاكات قد ارتكبت.

رسم توضيحي رقم (51) خريطة تبين توزع حارات حي التضامن ومعالمه، وخط النار بين الأجزاء داخل سيطرة النظام في الشمال، وتلك الواقعة خارج سيطرته في الجنوب.

[15]- جريدة الوطن، مصدر سبق ذكره.

(3-3) أبرز أنماط الانتهاك في حي التضامن

تمكن فريق الدراسة من رصد ستة أنماط متكررة من الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في حي التضامن التي مارسها النظام وأجهزته الأمنية، ميلشياته، ومؤسساته الإدارية.

(3-3-1) التهجير

بدأت حركة تهجير السكان من قبل قوات النظام وميليشياته منذ اندلاع الاحتجاجات في الحي في العام 2011. وضمن التركيبة السكانية متعددة الطوائف والاثنيات للتضامن، برز انقسام بين حارات ذات غالبية مؤيدة للنظام، وأخرى معارضة له، واتخذت عمليات التهجير شكلاً طائفياً طاغياً باستهداف المسلمين السنة كما أكد كل الخبراء وأصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم.

المرحلة الأولى من التهجير بدأت بين عامي 2011 و2012 حيث أجبر السكان المشتبه في معارضتهم للنظام، ممن يعيشون في الأحياء ذات الغالبية المؤيدة للنظام على الخروج من منازلهم نتيجة لاعتداءات وعمليات الاعتقال والترهيب التي تعرضوا لها من قبل المليشيات التابعة للنظام داخل الحي. تلك المليشيات تشكلت بشكل أساسي من سكان الحي الموالين للنظام وعرفت باسم اللجان الشعبية قبل أن تسمى لاحقاً بالدفاع الوطني. على الضفة الأخرى شهدت الأحياء ذات الغالبية المعارضة للنظام حدوث حالات خطف من قبل بعض عناصر المعارضة المسلحة مما دفع السكان من الأقليات في المناطق الجنوبية من الحي لترك منازل أيضاً. هكذا مع انتصاف عام 2012 كانت الحي قد شهد ما يشبه عملية فرز سياسي وطائفي بين شمال مؤيد ومسلح، وجنوب معارض بدأت تشكلت فيه مجموعات مسلحة معارضة.

المرحلة الثانية من التهجير كانت هي الأكبر وامتدت ما بين تموز 2012 حتى العام 2015، واتسمت باشتداد أعمال العنف وتقسيم الحي إلى منطقتي سيطرة كما أشير سابقا. في منتصف عام 2012 شنت قوات النظام أول حملة عسكرية كبيرة على الجزء الجنوبي من الحي وشاركت فيها قوات الفرقة الرابعة، الدفاع الوطني، بالإضافة لجبهة التحرير الفلسطينية مما أدى إلى فرار غالبية السكان[16]. لاحقاً لتلك الحملة عمد النظام ممثلاً بفرع المنطقة 227 والدفاع الوطني إلى تهجير من بقي من سكان المنطقة الوسطى من الحي وشملت العملية عدة حارات أبرزها: حارة خولة بنت الأزور، حارة الشوام، حارة الجمعية، منطقة جامع الزبير، حارة البرادي (انظر الشكل السابق). يفيد صحفي غطى تلك التطورات

[16]- وثق ناشطوا تنسيقية التضامن تلك اللحظات في الفيديو التالي:
https://www.youtube.com/watch?v=oXcCCBEHfk0&ab_channel=%D9%82%D9%86%D8%A7%D8%A9%D8%AD%D9%8A%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B6%D8%A7%D9%85%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82

في الحي أن "المهجرون كانوا في أغلبهم من السنة، وكان هناك سكان من باقي الطوائف أيضًا، لكن هؤلاء عاد جلهم إلى بيته بعد فترة تختلف بحسب موقع المنزل، أما من هرب من السنة فلم يعد إلا قلة منهم"[17].

ما بعد عام 2012 تكرس انقسام الحي إلى منطقتي سيطرة، ففي الشمال حي يسيطر النظام كان هناك ازدياد ملحوظ في الكثافة السكانية حيث ونشطت عمليات البناء المخالف بعد نزوح جزء من سكان جنوب الحي إلى شماله. أما الجزء الجنوبي فقد وقع تحت حصار استمر حتى اتفاق التهجير في عام 2018. كان حصار التضامن والمناطق المجاورة لها في جنوب دمشق كمخيم اليرموك والحجر الأسود وغيرها من أقسى الحصارات التي شهدها النزاع السوري. فخلافاً لمناطق أخرى حوصرت في محيط دمشق كالغوطة الشرقية وداريا، لم تحتوي مناطق جنوب دمشق أراضي زراعية وإنتاجاً محلياً للغذاء مما أدى لسقوط العشرات نتيجة الجوع ونقص التغذية. لا يعرف بالضبط عدد السكان الذين حوصروا في التضامن لكن وفق تقرير سابق لمركز توثيق الانتهاكات في سوريا فقط بلغ عدد المدنيين المحاصرين عام 2017 حوالي عشرة آلاف نسمة[18]. يرجح أن العدد كان أكبر بكثير عند بدء الحصار حيث أنه على امتداد سنوات الحصار حاول آلاف المدنيين الخروج من المنطقة المحاصرة وتعرض الكثير منهم للاعتقال والتصفية الجماعية.

المختلف في حي التضامن هو مستوى إطلاق يد مليشيات الدفاع الوطني المحلية لفعل ما تشاء، تلك المليشيات أقامت نقاط التفتيش ومراكز للاحتجاز والتعذيب، نفذت المداهمات وعمليات الخطف وشاركت في المجازر. إلى جانب مجزرة التضامن الشهيرة التي راح ضحيتها حوالي 300 مدني[19]، وثقت شبكات الناشطين المحلية قائمة ضمت 22 عملية إعدام جماعي لمدنيين من حي التضامن ارتكبتها قوات النظام وميليشياته ما بين عامي 2011 حتى 2013[20]. كل تلك الممارسات أفضت في النهاية إلى إرهاب السكان وتهجيرهم.

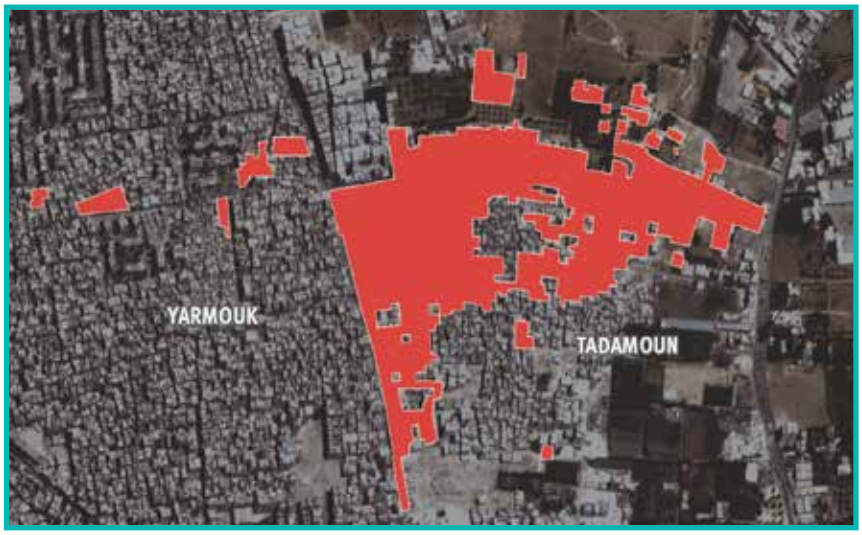
من بين 11 عقارا تقصينا عنها بشكل معمق في حي التضامن، قال أصحاب ثمان عقارات أنهم غادروا مع عائلاتهم منذ العام 2012، بينما حوصر أصحاب العقارات الثلاث المتبقية في الحي حتى هجروا نحو الشمال عقب اتفاق التهجير في مايو 2018، ويقدر عدد المهجرين بموجب ذلك الإتفاق بأربعة آلاف بين مدنيين ومقاتلين[21]. كل ذلك يراه سكان الحي بمثابة عملية تطهير ديني استهدفت السكان السنة بمن

[17]- مقابلة عبر الانترنت مع صحفي ينحدر من حي التضامن مقيم حالياً في الخارج.
[18]- مركز توثيق الانتهاكات في سوريا، 2017، تقرير خاص حول المناطق المحاصرة في سوريا، متاح:
https://vdc-sy.net/wp-content/uploads/2017/07/%D9%85%D9%86%D8%A7%D8%B7%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B5%D8%A7%D8%B1-%D9%81%D9%8A-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A7.pdf
[19]-نيولاينز ماغازين، 2022. كيف كشفت مجزرة الـ 300 قتيل في سوريا: متاح:
https://newlinesmag.com/reportage/how-a-massacre-of-nearly-300-in-syria-was-revealed
[20]- https://actionpal.org.uk/ar/reports/special/tadamn.pdf ص66 وما بعد .
[21]- https://actionpal.org.uk/ar/reports/special/tadamn.pdf ص66 وما بعد .

فيهم السكان الذين تعود أصولهم إلى محافظات دير الزور ودرعا وادلب، إلى جانب السكان التركمان والفلسطينيين. وتمكنت في النهاية من تخفيض نسبتهم من 70% من إجمالي السكان إلى أقل من ذلك بكثير[22].

(3-3-2) القصف العشوائي، الهدم والتسوية بالأرض

في حالة التضامن يصعب التفريق بين الدمار الناجم عن العمليات العسكرية وذلك الناجم عن عمليات الهدم المتعمد للمنازل والتي نفذتها قوات النظام على نطاق واسع في الحي. يظهر تقرير سابق لمنظمة هيومن رايتس ووتش أن المباني في منطقة مساحتها 15.5 هكتاراً في حي التضامن جنوب دمشق قد هُدمت على موجتين: الغالبية العظمى من عمليات الهدم حدثت في المرحلة ما بين سبتمبر ونوفمبر 2012، تلاها موجة في الفترة من فبراير إلى يوليو 2013[23]. تلك العمليات استهدفت حارتي سليخة والطبب المذكورتان سابقاً واللتان كانتا قد بنيتا على أراض مستملكة لكن عمليات الهدم توقفت مع تقدم قوات المعارضة بداية عام 2013 وتحول المنطقة إلى خط نار. يغطي التقرير المذكور ممارسات مشابهة ومتزامنة في مناطق أخرى من البلاد لكنه لا يغطي آثار عمليات القصف من قبل النظام باتجاه جنوب التضامن، أو القصف المضاد من قبل المعارضة ولا حقاً تنظيم الدولة الإسلامية نحو الجزء الشمالي منه. الوقائع تخبرنا أن الأضرار الناجمة عن القصف العشوائي في التضامن جاءت لاحقا لعمليات تفخيخ الأبنية وتسويتها بالأرض.

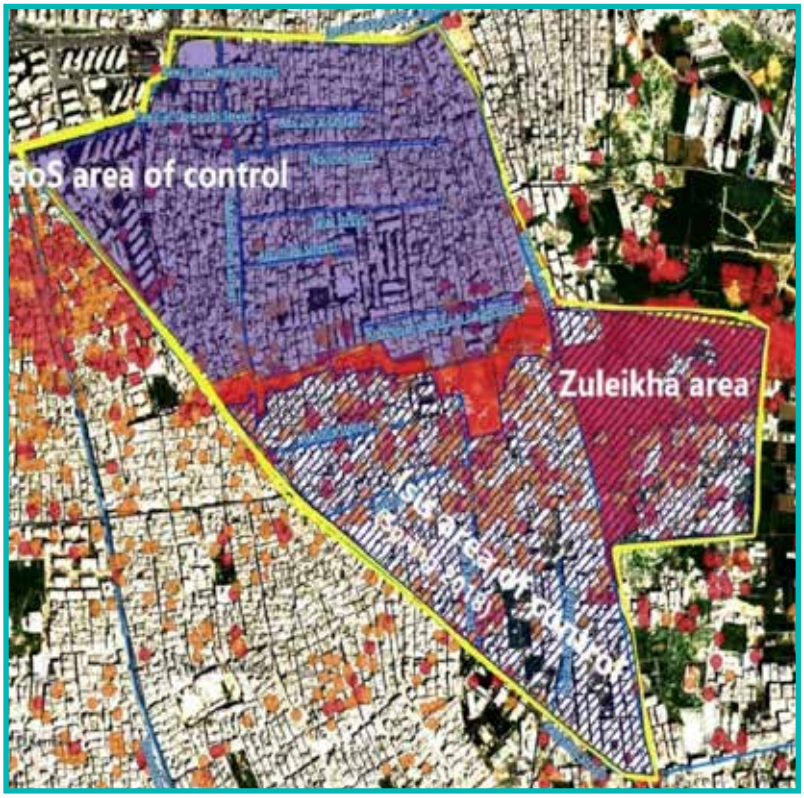


■ رسم توضيحي رقم (52) المساحات لتي تمت تسويتها بالأرض من قبل القوات النظام ومليشياته أواخر عام 2012. (هيومان رايتس ووتش، 2013)

[22]- مقابلة عبر الانترنت مع الرئيس السابق للمجلس المحلي لحي التضامن الذي تشكل أثناء سيطرة الثوار على الجزء الجنوبي من الحي.

[23]- Razed to the Ground—Syria's Unlawful Neighborhood Demolitions in—2012-2013 Syrian Arab Republic | ReliefWeb ,2014) .January.(30
https://reliefweb.int/report/syrian-arab-republic/razed-ground-syria-s-unlawful-neighborhood-demolitions-2012-2013

بالنسبة لعمليات القصف التي استمرت فعلياً منذ عام 2012 حتى 2018، وتضمنت سلاح المدفعية والغارات الجوية والبراميل المتفجرة. تشير التقارير أن الجزء الجنوبي من الحي عموما تأثر بشدة بعمليات القصف بينما طالت أضرار محدودة الجزء الشمالي منه والذي بقي تحت سيطرة النظام كما تظهر الخريطة التالية.



■ رسم توضيحي رقم (53) تقييم حجم الدمار في حي التضامن حسب مناطق السيطرة ونوع الدمار (اللون الأحمر مناطق مسواة بالأرض، النقاط الحمراء مواقع مدمرة، النقاط الصفراء مواقع متضررة)[24]

عقب سيطرة النظام على كامل الحي مايو 2018 شكلت محافظة دمشق لجنة لتقييم الأضرار في الحي وفق قانون إزالة الأنقاض رقم 3 لعام 2018. ويبدو أن تشكيل اللجنة وأعمال المسح التي ادعت القيام بها كلها لم تستغرق ثلاثة أشهر حين أصدرت تقريرها إلى المحافظة في أغسطس 2018[25] والذي خلاصته أن 90% من حي التضامن غير صالح للسكن ولن يسمح لسكانه بالعودة إليه. وهو ما أثار حفيظة مهجري الحيين من المقيمين في دمشق وتدخلت وسائل إعلام حكومية كجريدة الوطن التي نشرت عدة تقارير ميدانية حول عدم نزاهة عمل اللجنة وقدمت في تقريرها تقييماً يفيد بأن 60% من المنازل في منطقة جنوب التضامن مازالت صالحة لإعادة التأهيل والسكن[26].

[24]- Ferrier ,M .(2022) .What about the Return of IDPs to Areas Controlled by the Syrian Government ?Konrad-Adenauer-Stiftung e.V.

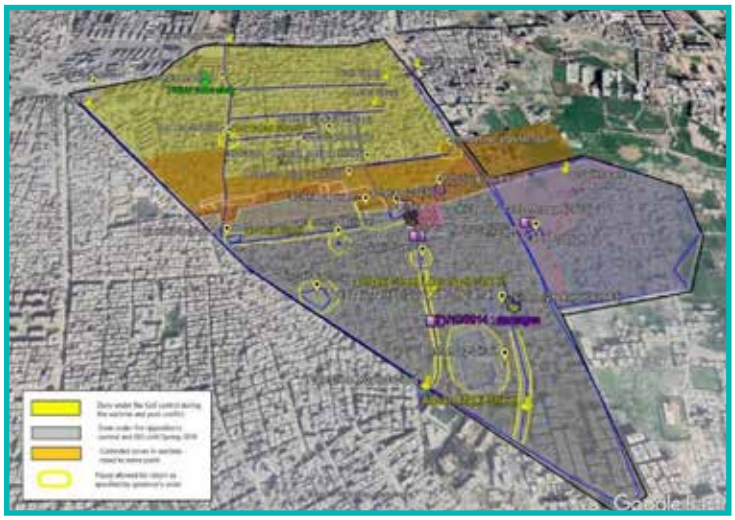
[25]- أنظر موقع وزارة الإدارة المحلية والبيئة السورية، متاح: -
http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2018-04-19-13-25-36/item/6957-2018-10-14-11-28-31

[26]- محمد، موفق، 2018، تقرير لمحافظة دمشق: 690 منزلًا صالحاً للسكن جنوب التضامن ويمكن للأهالي العودة مؤقتاً، جريدة الوطن، متاح:
https://alwatan.sy/archives/167597?fbclid=IwAR1LgxGfXO40IgoHQrzs23bxIhHsDSu-5ez7tSx7NO5pPk6vAPX9Hh5IgxWg

(3-3-3) منع العودة

بالرغم من أن سيطرة النظام على الحي اكتملت منذ مايو 2018، تطلب الأمر حوالي عامين حتى يعلن بدء العودة التدريجية للسكان المهجرين إلى مناطق محددة ضمن الجزء الجنوبي من التضامن. في مايو 2020 أعلن تشكيل لجنة مهمتها التنسيق "مع الجهات المختصة" لتأهيل مناطق من الحي تمهيداً لعودة السكان[27]. بعد أربعة أشهر دخلت أول دفعة من مهجري الحي بعد الحصول على الموافقة الأمنية. تلك الموافقات تشكل العقبة الأكبر لعودة السكان الذين من بينهم من لا يحصل على تلك الموافقة، ومن لا يجرؤ على التقدم بطلبها خاصة أولئك اللاجئين خارج البلاد، المطلوبون أمنياً، بل وأقارب المطلوبين أمنياً، وكذلك المهجرون إلى مناطق سيطرة المعارضة في الشمال. أحد المهجرين إلى الشمال السوري ممن تحدثنا إليهم قال "إذا كان لديك شخص من العائلة عمل مع المعارضة فلا أمل لك في الحصول على الموافقة الأمنية"[28]. أخر التقارير المتاحة تشير ان الموافقات الأمنية بالعودة حتى وقت قريب منحت لحوالي 2500 من المهجرين من أصل العدد الكلي لسكان ذلك الجزء من الحي والمقدر بـ 25 ألف عائلة[29] .

علاوة على ذلك، يسمح النظام حتى الآن بعودة السكان إلى أجزاء محدودة من القسم الجنوبي للحي، كما تظهر الخريطة التالية، فضمن المناطق الرمادية التي استعاد النظام السيطرة عليها وبعد أربعة سنوات على الاستعادة، كان هناك شارعان رئيسيان ومربع سكني كبير واحد فتحت للعودة. ويستطيع فقط من لديه وثائق تثبت ملكيته لعقار فيها التقدم للحصول على الموافقة الأمنية للعودة. حارات مثل الطبب وسليخة أعلنت صراحة كمناطق عسكرية محظورة، وحارات أخرى بقيت غارقة في ركامها بانتظار أن تشملها عمليات إعادة التأهيل.



■ رسم توضيحي رقم (54) المناطق التي سمح بعودة المدنيين اليها ضمن حي التضامن (2022)[30]

---

[27]- زغموت، محمود، حسن، محمد، 2022، حي التضامن من التأسيس إلى المجزرة، مجموعة العمل من أجل فلسطيني سوريا، متاح:
https://actionpal.org.uk/ar/reports/special/tadamn.pdf

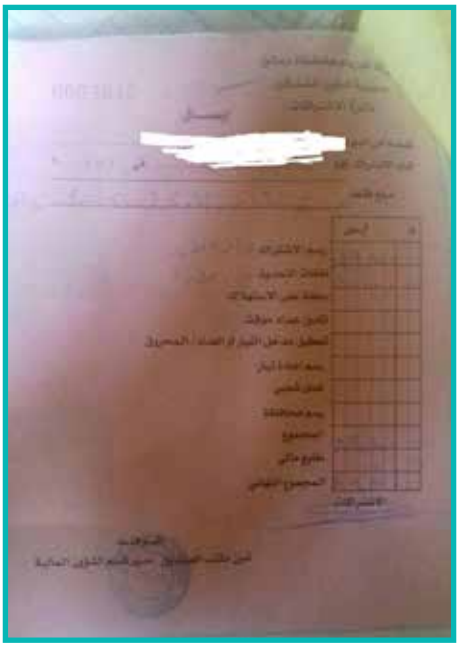
[28]- مقابلة عبر الانترنت مع مهجر من حي التضامن يعيش في شمال سوريا.

[29]- مصدر سبق ذكره، -
https://actionpal.org.uk/ar/reports/special/tadamn.pdf

[30]- Ferrier ,M .(2022) .What about the Return of IDPs to Areas Controlled by the Syrian Government? https://www.kas.de/documents/266761/0/Myriam+Ferrier+-+What+about+the+Return+of+IDPs+to+Areas+Controlled+by+the+Syrian+Government.pdf/4936200a-e436-8b7c-32bf-4143d567e805?version=1.0&t=1654779610977

ضمن تلك المساحات الصفراء المحدودة من الحي التي فتحت أمام العودة، لا يبدو طريق العودة سهلاً حتى بعد إثبات الملكية والحصول على الموافقة الأمنية فهناك عقبات أخرى تنتظر العائدين. حسب تقاطع عدة شهادات، عند عودة السكان السوريين عليهم أن يوقعوا على تعهد بترحيل الأنقاض من ملكيتهم خلال 60 يوماً، وأن يخلوا المسكن في المستقبل حين طلب الحكومة لأن المنطقة ستخضع لتنظيم عمراني جديد. كما عليهم أن يبرزوا وثائق براءة الذمة المالية من شركات الكهرباء، المياه، والهاتف. يقدم الملف إلى الحاجز الأمني المسؤول عن المنطقة الذي يضم الدفاع الوطني والفرع 227 وهنا تفرض عليهم إتاوات عن كل عائلة تعود للحي، بعض من تحدثنا إليهم أكدوا أن المبلغ بحدود أربعة ملايين ليرة، أي ما يعادل 300 دولار حسب سعر الصرف لعام 2023.

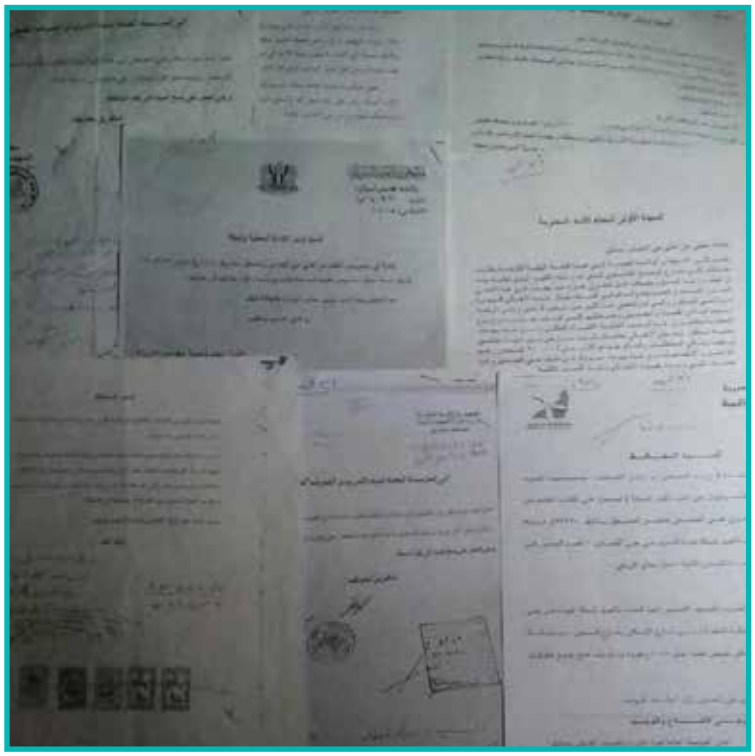
في الإعلام الرسمي يصف النظام التضامن بالحي المقاوم، في إشارة إلى أن كل الحي وقف في صف النظام أثناء النزاع. لكن لا نجد أثر ذلك في أداء مؤسسات الدولة تجاه الحي بعد خمسة سنوات على استعادته. تلك المؤسسات تظهر عدم اكتراث كبير بظروف المهجرين فمثلا لإعادة توصيل خدمة الكهرباء من الشبكة مثلاً يحتاج العائد إلى دفع تكاليف كبيرة من ضمنها تصفير الديون على الاشتراك السابق، تكلفة شراء عداد كهرباء جديد ومستلزمات الاتصال بالشبكة، وتلك معدات يفترض أن تتكفل بها الشركة المزودة للخدمة. إلى جانب يفرض على العائدين دفع تسعة أنواع من الرسوم الحكومية لصالح الدولة أو لشركة كهرباء دمشق الحكومية كما تظهر الصورة التالية. أي لم تعفي الدولة العائدين من ثمان أعوام من التهجير من أي شيء، وفي النهاية لن تتجاوز ساعات التزويد بالكهرباء بضعة ساعات يومياً



■ رسم توضيحي رقم (55) أيصال دفع رسوم إعادة خدمة إلى شركة كهرباء دمشق (صفحة مهجري حي التضامن، 2022)[31]

[31]- حساب عضو لجنة حي التضامن على فيسبوك، 2023، متاح:
https://www.facebook.com/photo/?fbid=3496692367240633&set=g.2069832786434271

النقطة الأخرى بخصوص أداء مؤسسات الدولة هي أن أعمال إزالة الركام وفتح الطرقات ما تزال حتى الآن هي الأولوية في العديد من أجزاء الحي المفتوحة والمنتظر فتحها. تظهر صفحة "لجنة مهجري حي التضامن" مواضيع ونوعية الجدل الذي يدور بين السكان الذين عادوا إلى الحي من جهة، وبين المحافظة ومكاتبها التنفيذية من جهة أخرى. تنشر الصفحة صوراً للكتب الرسمية والمناشدات التي تبعث بها إلى المحافظة، وزير الإدارة المحلية، شركة المياه، وإلى أسماء الأسد طلبا لإعادة تأهيل الطرق والبنى التحتية في الحي. في النهاية تنشر ناشطة صحفية من العائدين إلى الحي على حسابها على فيسبوك أن عدد آليات المحافظة التي تعمل في حي التضامن يبلغ ثلاث آليات، جرافة كبيرة، وأخرى صغيرة، وشاحنة واحدة لنقل الركام[32].



رسم توضيحي رقم (56) الكتب والمناشدات التي أرسلتها لجنة مهجري حي التضامن إلى المؤسسات الحكومية. (صفحة مهجري حي التضامن، 2022)[33]

(3-3-4) النهب والتعفيش

جالت ماكينة النهب والتعفيش كامل الجزء الجنوبي من حي التضامن منذ الاقتحامات الأولى التي نفذتها مليشيات الدفاع الوطني والجيش في 2012 وبقيت مستمرة حتى عام 2020. في كل الصور والفيديوهات القادمة من الجزء الجنوبي من التضامن في المرحلة ما بعد سيطرة النظام عليها تظهر الأبنية دون نوافذ أو أبواب، تلك لم تقتلعها العمليات العسكرية بل هي إشارة على وقوع تعفيش.

[32]- صفحات فيسبوك محلية:
https://www.facebook.com/groups/619046878630041/permalink/1046645935870131
[33]- صفحات فيسبوك محلية:
https://www.facebook.com/photo/?fbid=3335306340045904&set=g.2069832786434271

وكما لاحظنا في حالتي جوبر وداريا، يبدو أن الفرقة الرابعة تتزعم صناعة التعفيش في التضامن أيضا، لكن مع دور بارز لمليشيات الدفاع الوطني وقائدها السابق فادي صقر، وهو من أبناء حي التضامن ومقرب من بشار الأسد، تم مكافئته مؤخرا بمنحه منصب رفيع في حزب البعث كما أدرج سابقاً في قائمة العقوبات الامريكية[34]. ذلك يفسر قلة الحديث عن مسألة التعفيش حتى في أوساط الناشطين على وسائل التواصل الاجتماعي من الحي، لكن الإشارات والتلميحات موجودة بكثرة، أحد ممثلي لجنة مهجري حي التضامن نشر الصورتين التاليتين على حسابه على فيسبوك عام 2020 وأرفقها بعبارات موارية تدين اللصوص دون أن تسميهم[35]. الصورة الأولى لأسقف المنازل التي تم إزالتها لسرقة الحديد من داخلها، والثانية لشاحنة تحمل الحديد المسروق لنقله. يعلق أحد أصحاب الحقوق الذين تحدثوا إلينا من محيط دمشق "العفيشة لم يتركوا معدناً في كل الجزء الجنوبي من الحي... ولا مادة قابلة للبيع".

■ رسم توضيحي رقم (57) تعفيش الأسقف وسحب الحديد منها في حي التضامن (عن حساب أحد ممثلي لجنة مهجري التضامن على فيسبوك، 2020)

كذلك تظهر صور الأقمار الصناعية أن عمليات تعفيش الأسقف حدثت على نطاق واسع داخل الحي خاصة خلال عامي إغلاقه ما بين 2018 و2020. لاحظنا أن حارة الطبب في وسط الحي، التي هدم جزء منها بين عامي 2012 و2013 قد تعرضت لتعفيش الأسقف قبل إزالة ما تبقى من الأبنية وتحويل المكان إلى مكب أنقاض كما تظهر الصور التالية:

[34]- تلفزيون سوريا، 2023، كيف ذهبت أموال الإغاثة الأممية لرجال أعمال نظام الأسد الخاضعين للعقوبات؟، متاح:
https://www.syria.tv/%D9%83%D9%8A%D9%81-%D8%B0%D9%87%D8%A8%D8%AA-%D8%A3%D9%85%D9%88%D8%A7%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%BA%D8

[35]- صفحات فيسبوك محلية:
https://www.facebook.com/photo/?fbid=2636991946630322&set=g.2069832786434271

■ رسم توضيحي رقم (58) حارة الطبب في الأعوام 2018-2020-2022

لا تقتصر عمليات تعفيش الأسقف على المباني الواقعة فوق أراض مستملكة كحارة الطبب، بل تمتد إلى المباني القائمة فوق ملكيات خاصة حيث المباني الطابقية والأكبر، ومع صعوبة رصد كل المواقع التي تمت فيها عمليات تعفيش الأسقف إلا أننا تمكننا من رصد بعضها كما تظهر الصور التالية لمجموعة من الأبنية الواقعة أقصي جنوب الحي والمسماه بحارة سوق الثلاثاء.

■ رسم توضيحي رقم (59) تعفيش أسقف المباني الطابقية المبنية على أراض ملكية خاصة بين عامي 2018 و2022 (غوغل ايرث)

من مؤشرات تطبيع مجتمع المقيمين الحاليين في التضامن مع ظاهرة التعفيش هو أن مجموعات الفيسبوك المحلية المختصة ببيع وشراء العقارات في المنطقة غالباً ما يذكر مستوى التعفيش الذي تعرض له العقار كمعلومة أساسية ضمن وصف العقار المراد بيعه في كل إعلانات البيع، الصور التالية تظهر نماذج من تلك الإعلانات.

رسم توضيحي رقم (60) مجموعة عقارات محلية على فيسبوك تظهر دخول لفظة التعفيش كأحد محددات حالة العقارات عند البيع

(3-3-5) الاستيلاء على الملكيات واستغلالها

خلال سنوات النزاع تشكلت في التضامن خارطة قوى معقدة تضم مليشيا الدفاع الوطني ومجموعاتها المحلية، الفرقة الرابعة، الحرس الجمهوري وعلى الأقل اثنان من أفرع الأمن هي فرع فلسطين، والفرع 227 المعروف بفرع المنطقة. وحيث يبرز اسم الفرقة الرابعة في عمليات التعفيش، فإن عمليات الاستيلاء على الملكيات بمعنى استخدامها، تأجيرها أو حتى بيعها تبرز فيها أسماء مليشيات الدفاع الوطني وقادتها المحليون مثل صالح الراس المعروف بأبو منتجب، حكمت ابراهيم المعروف أبو علي حكمت، وصائب سليمان وغيرهم[36] ممن ارتبطت أسمائهم بعدة مجازر ارتكبت في الحي. يحدث ذلك بتغطية من الفرع 227، وترتبط بهؤلاء شبكة من التجار والسماسرة الذين يسهلون عمليات التأجير والبيع. هؤلاء القادة هم من سكان الحي الذين يعرفونه جيداً وكانوا موجودين طيلة فترة النزاع وشاركوا في عمليات التهجير والتصفية الجماعية للسكان المعارضين ومن ضمنها مجزرة التضامن الشهيرة، بالتالي هم يعرفون جيداً أي من المنازل يملك أصحابها فرصة للعودة إليها وأيهم لن يعود مطلقاً لأنه تمت تصفيته. لقد حصلنا على شهادات من داخل حي التضامن تفيد أن هؤلاء القادة يقومون ببيع عقارات العائلات التي تمت تصفيتها لمالكين جدد بعد تزوير وثائق الملكية أو عقود بيع الأسهم أو الوكالات

[36]- تلفزيون سوريا، 2023، تسعة مجرمين وعشرات المذابح.. من هم مرتكبو مجازر حي التضامن في دمشق، متاح: https://www.syria.tv/%D8%AA%D8%B3%D8%B9%D8%A9-%D9%85%D8%AC%D8%B1%D9%85%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%B9%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B0%D8%A7%D8%A8%D8%AD-%D9%85%D9%86-%D9%87%D9%85-%D9%85%D8%B1%D8%AA%D9%83%D8%A8%D9%88-%D9%85%D8%AC%D8%A7%D8%B2%D8%B1-%D8%AD%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B6%D8%A7%D9%85%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%AF%D9%85%D8%B4%D9%82%D8%9F-%D8%B5%D9%88%D8%B1

وحتى يمكنهم تثبيت عمليات البيع في المحاكم. لا أحد يعرف عدد العقارات المستولى عليها من قبل تلك المليشيات وشركائها، لكن بالنظر إلى عدد القتلى من سكان الحي المقدر بالآلاف وعشرات الآلاف المهجرين الذين لم يسمح لهم بالعودة حتى الآن، فلا شك أن هناك أعداداً كبيرة من العقارات مستحوذ عليها. يروي أحد الشهود المقيمين حاليا في حي التضامن عن صديقة له كانت تبحث عن منزل لشرائه في حي التضامن، أن أحد السماسرة أخذها الي بيت مهجور معروض للبيع، وحين سألت السيدة عن أصحاب البيت قال لها السمسار "هذه العقارات تابعة للمعلم وكلمته هي الطابو" في إشارة إلى أبو منتجب المذكور أعلاه.

(3-3-6) خطط التنظيم العمراني

لم يصدر النظام أي مخطط جديد لحي التضامن كما رأينا في حالات داريا وجوبر، كل ما نعرفه نحن وأصحاب الحقوق حتى الآن هو مضمون التصريحات المبهمة التي أدلى بها مسؤولون في محافظة دمشق ولأن المنطقة بالكامل سيتم إخضاعها للقانون رقم 10 لعام 2018 الإشكالي. وأن العمل على إعداد مخطط تنظيمي جديد للمنطقة جاري الأن[37]. ومع ذلك تم تبليغ السكان العائدين عن نية النظام بهدم الحي خلال 3-5 سنوات وتوقيعهم على تعهدات بالإخلاء حين يطلب منهم ذلك. إلا أن عدم صدور قرار إعادة التنظيم مع اقتراب الذكرى السادسة على سيطرة النظام على حي التضامن يعني استمرار تعليق مصير الحي وتنصل الدولة من كل مسؤولياتها تجاه المهجرين منه. ويعني أيضاً قراراً حاسماً بمنع عودة الأوضاع في الحي إلى ما كانت عليه قبل عام 2011. أما في حال تطبيق القانون المذكور في أي وقت من المستقبل، فذلك يعني تجاهلاً لواقع الحال في حي التضامن وهدر حقوق عشرات آلاف السكان من غير القادرين على المثول أمام مؤسسات النظام، أو غير القادرين على إبراز وثائق الملكية.

[37]- موقع وزارة الإدارة المحلية والبيئة، حي التضامن سيخضـــع للتنظيم بالكامل، متاح:
http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2018-04-19-13-25-36/item/6957-2018-10-14-11-28-31

(3-4) خلاصات دراسة حالة حي التضامن

كثيراً ما وصف حي التضامن بأنه سوريا مصغرة بالنظر لتنوع خلفيات سكانه الدينية، العرقية، والمناطقية. ويصح وجه آخر للتشبيه بين سوريا والتضامن، فالأخير أيضاً انفجر داخلياً مع اندلاع النزاع وبرز البعد الطائفي له بدرجة أكبر في حي التضامن. والحقيقة أن حضور كل تلك الهويات الطائفية كهويات متعايشة لا مندمجة كان واضحاً في التركيبة العمرانية للحي وأسماء حاراته المستخدمة محليا كحارة التركمان، حارة الشوام، حارات العلويين. الخ. لقد قسم الحي إلى شطرين واستخدم شطر منه ضد آخر لذلك جاءت خسائر الأرواح والممتلكات أكثر فداحة في التضامن منها في أماكن أخرى.

لقد تمكن فريق البحث من رصد ستة أشكال من الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في حي التضامن،

1) تبدأ تلك الانتهاكات بتهجير السكان المعارضين للنظام بالترهيب والتضييق أولاً، ثم بالقصف والعمليات العسكرية ثانياً، وبالتهجير القسري المباشر ثالثاً. غيرت عمليات التهجير تلك من التركيبة السكانية للحي.

2) تدمير المنازل شكل الانتهاك الثاني الذي مورس على نطاق واسع، وعلى عدة مراحل في حي التضامن. وهنا كانت غالبية الدمار ناتجة عن تفخيخ المنازل وتجريفها من قبل قوات النظام أكثر منها ناتجة عن القصف والعمليات العسكرية.

3) كذلك امتدت عمليات النهب والتعفيش إلى كامل الجزء الجنوبي من الحي الذي استعاد النظام السيطرة عليه عام 2018، وفي مناطق عديدة من الحي لاحظنا أن التعفيش امتد لإزالة أسقف المنازل السليمة وسحب الحديد منها. الفرقة الرابعة ومليشيات الدفاع الوطني هي الجهات الرئيسية المتورطة في هذه العمليات.

4) مازال النظام يمنع و يعيق عودة السكان المهجرين إلى الحي حتى بعد أكثر من خمس سنوات على استعادة السيطرة عليه، أجزاء محددة فقط من جنوب التضامن هي التي يسمح لسكانها بالعودة حتى الأن. حتى بالنسبة لمهجري الحي الذين يعيشون في دمشق ومحيطها تشكل مسألة العودة أملاً بعيد المنال، فرض النظام الحصول على موافقة أمنية للعودة، يليها إبراز وثيقة ملكية عقار في حي ما بين 85% إلى 90% من عقاراته غير نظامية. لاحقاً تأتي موافقة الترميم وسلسلة تعهدات وإجراءات طويلة ومكلفة. أما بالنسبة للمقيمين خارج سوريا أو خارج مناطق سيطرة النظام

في سوريا فالعودة في ظل هذه المتطلبات أمر شبه مستحيل.

5) عمليات الاستيلاء على الأملاك السليمة، من ثم التصرف بها استئجاراً وبيعاً تبدو منتشرة بشكل كبير في حي التضامن والفاعل الأكبر فيها هم مليشيات الدفاع الوطني المحلية، أولئك المنحدرين من الحي يستهدفون ملكيات بعينها لأنهم يعرفون أن أصحابها إما قتلى أو لا امل لهم في العودة.

6) يصرح النظام عن نيته تنظيم منطقة التضامن وفق القانون 10 لعام 2018 خلال ثلاث حتى خمسة أعوام، بينما تعمل مؤسساته على إنجاز مخطط تنظيمي جديد للحي مازال منتظراً. في نفس الوقت يفعل قانون إزالة الأنقاض رقم 3 لعام 2018 الذي يمنح الجهة الإدارية الحق في إزالة الأنقاض من الملكيات الخاصة وبيعها في المزاد العلني بعد مهل قصيرة. وقد جاء التقييم الأولي للجنة تقييم المباني التي شكلتها محافظة دمشق أن 90% من الحي بحاجة لإزالة مما يعكس نية الحكومة في مسح أكبر قدر ممكن من البنى العمرانية في الحي.

(4)

دراسة حالة حي بابا عمرو

الفهرس

(4) دراسة حالة حي بابا عمرو 117

(4-1) سياق حي بابا عمرو 117

(4-2) التركيبة العقارية في بابا عمرو 119

(4-3) أبرز أنماط الانتهاكات في حي بابا عمرو 122

(4-3-1) التهجير 122

(4-3-2) القصف العشوائي 123

(4-3-3) منع العودة 124

(4-3-4) الهدم وتجريف الأبنية 125

(4-3-5) نهب محتويات الأبنية 127

(4-3-6) الاستيلاء على الملكيات 127

(4-3-7) انتهاكات التنظيم العقاري 128

(4-4) خلاصات حالة حي بابا عمرو 130

(4) دراسة حالة حي بابا عمرو

(4-1) سياق حي بابا عمرو

يقع حي بابا عمرو في الجهة الغربية الجنوبية من حمص، يحدّه من الشمال كلٌ من حي الإنشاءات والمحطة، ويقسم إلى منطقة السكن وتضم الحي وامتداده من توسع عمراني يشمل حي السلطانية وجورة العرايس حتى الوصول لبلدة جوبر، ومنطقة البساتين الواقعة إلى الغرب من الحي[1].

تعود تسمية الحي لوجود بابين فيه، خلافاً عن أحياء حمص التي تضم باباً واحداً تشكل أبواب حمص السبعة، وارتبط هذان البابان باسم الصحابي عمرو بن معد يكرب المدفون في الحي[2]. تُقدَّر مساحة بابا عمرو بـ 255 هكتار، وبلغ عدد سكانه في 2010 قرابة 55 ألف نسمة. عرفت قرية بابا عمرو حتى عام 1962 كإحدى قرى ريف حمص الغربي، وانضمت تنظيمياً كحي داخل حدود مدينة حمص في ذات العام.

يشكل السنّة معظم سكان بابا عمرو، ،ينتمون للقوميات العربية والكوردية والتركمانية[3]، واقتصر الحضور العلوي فيه على نحو ستين عائلة تعيش عند أطراف الحي الذي اعتبر واحداً من أكثر الأحياء فقراً، وشكّل منطقة مثالية للسكن الشعبي، بالقرب من المداخل الرئيسية لمدينة حمص[4].

بدأت مظاهرات الحي المناهضة للنظام في نيسان/ أبريل 2011، بعد أيام من مجزرة ارتكبتها قوات النظام بحق المتظاهرين في ساحة الساعة التي كانت مركز مظاهرات مدينة حمص، واتجه المتظاهرون للتجمع في الأحياء، ومع استمرار حملات المداهمات والاعتقالات التي طالت ناشطين داخل بابا عمرو، تدخلت كتيبة الفاروق؛ أولى كتائب الجيش الحر التي شكلها الملازم المنشق عبد الرزاق طلاس، لصد قوات النظام داخل الحي مطلع حزيران/ يونيو 2011[5]، وأصبح الحي منذ ذلك الحين تحت سيطرة المعارضة المسلحة، وحاصرت قوات النظام الحي وشنت عدة حملات للسيطرة عليه كان أعنفها في

[1]- اللجنة السورية لحقوق الإنسان، اجتياح حي «بابا عمرو» الحمصي في ذكراه العاشرة، 2022، متاح على https://www.shrc.org/?p=37161

[2]- بابا عمرو في عين الثورة، سطور مع بابا عمرو، 2011، متاح على https://babaamr.wordpress.com/about/

[3]- مقابلة أجراها الباحث مع سكان من الحي

[4]- LBCI، حي بابا عمرو. أين يقع وما هي أهميته الاستراتيجية، 2012، متاح على https://www.lbcgroup.tv/news/latest-news/21987/%D8%AD%D9%8A-%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D8%A7-%D8%B9%D9%85%D8%B1%D9%88%D8%A3%D9%8A%D9%86-%D9%8A%D9%82%D8%B9-%D9%88%D9%85%D8%A7-%D8%A3%D9%87%D9%85%D9%8A%D8%AA%D9%87-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%AA%D9%8A%D8%AC%D9%8A%D8%A9%D8%9F/ar

[5]- القدس العربي، قصة بابا عمرو: أول الرصاص في الثورة السورية.. في البدء كانت «سلمية»، 2014، متاح على https://www.alquds.co.uk/%D9%82%D8%B5%D8%A9-%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D8%A7-%D8%B9%D9%85%D8%B1%D9%88-%D8%A3%D9%88%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B1%D8%B5%D8%A7%D8%B5-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AB%D9%88%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88/

شهر شباط فبراير عام 2012، وقتل قصف قوات النظام على الحي 200 شخص في يوم واحد كأكبر حصيلة ضحايا منذ بدء الاحتجاجات[6]. منهم صحفيون أجانب تواجدوا لتغطية الأحداث في الحي، كالأمريكية ماري كولفن والفرنسي ريمي اوشليك.

بعد 28 يوماً على الحملة العسكرية، كان معظم سكان الحي قد نزحوا إلى الأحياء المجاورة، وكانت هذه أولى عمليات التهجير في سورية[7] وسيطرت قوات النظام على الحي مطلع آذار / مارس. ليشهد الحي أول زيارة للرئيس السوري في الشهر ذاته.

■ رسم توضيحي رقم (61) موقع حي بابا عمرو بالنسبة لمدينة حمص.

عاودت فصائل المعارضة المسلحة محاولة السيطرة على الحي مطلع آذار/ مارس 2013، بعد عام على سيطرة قوات النظام، ونجحت في السيطرة على عدة نقاط، لتنسحب مجدداً بعد 15 يوماً من العملية ويستعيد النظام السيطرة على الحي المدمر بنسبة 80%[8].

حتى عام 2018، لم يسمح لأهالي بابا عمرو بالعودة إلى الحي، وبعدها سمحت قوات النظام بعودة من نزحوا بعد إجراء تسوية أمنية، وبلغ عدد العائلات العائدة 4822 حتى منتصف 2022[9]، بحسب مصادر حكومية.

---

[6]- The Guardian، Battle for Baba Amr – timeline، 2012، متاح على https://www.theguardian.com/world/2012/mar/01/battle-baba-amr-timeline-syria

[7]- بكور، جلال، العربي الجديد، بابا عمرو.. هنا بدأت نكبة التهجير السورية، 2017، متاح على https://www.alaraby.co.uk/%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D8%A7-%D8%B9%D9%85%D8%B1%D9%88-%D9%87%D9%86%D8%A7-%D8%A8%D8%AF%D8%A3%D8%AA-%D9%86%D9%83%D8%A8%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%87%D8%AC%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9

[8]- مجلس محافظة حمص، تصريح محافظ حمص طلال البرازي، 2018، متاح على https://www.facebook.com/profile/100069277146801/search/?q=%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D8%A7%20%D8%B9%D9%85%D8%B1%D9%88&locale=is_IS

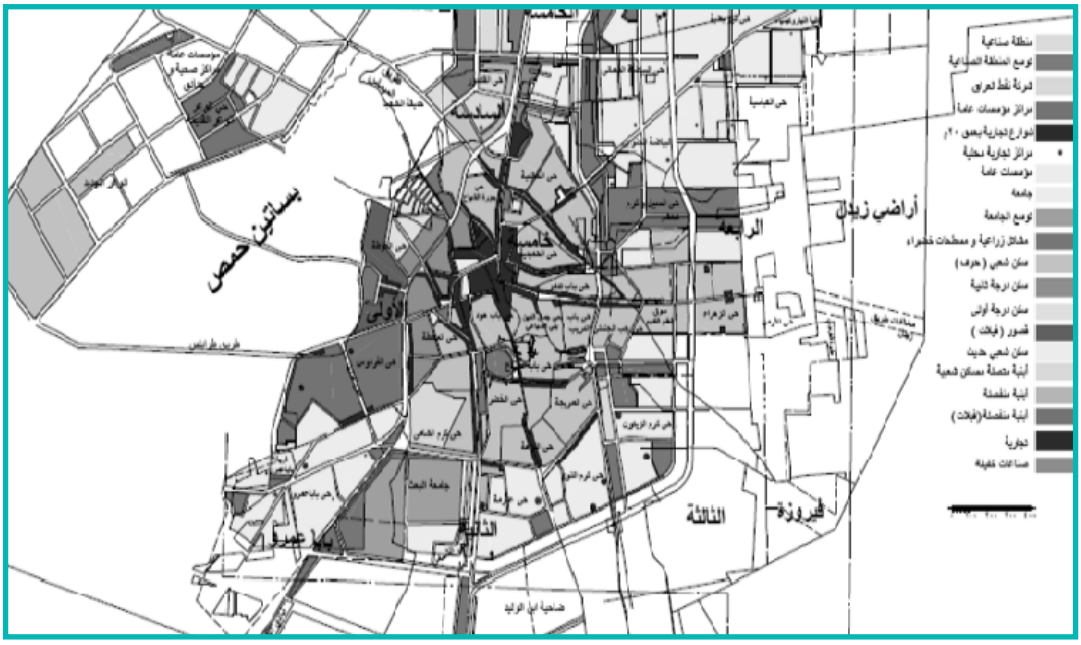
[9]- تقرير للإخبارية السورية يرصد الحياة في بابا عمرو، 2022، متاح على https://www.youtube.com/watch?v=70HiAwmp73U

تايم لاين بابا عمرو

- نيسان/ أبريل 2011، أول مظاهرة في بابا عمرو
- حزيران / يونيو 2011، أولى المعارك بين المعارضة المسلحة وقوات النظام في بابا عمرو
- شباط/ فبراير 2012: بدء النظام حملة عسكرية للسيطرة على بابا عمرو
- آذار/ مارس 2012: نزوح الأهالي وسيطرة النظام على الحي
- آذار/ مارس 2012، الرئيس السوري يزور بابا عمرو بعد السيطرة على الحي
- آذار/ مارس 2013، محاولة المعارضة المسلحة استعادة السيطرة على الحي

(4-2) التركيبة العقارية في بابا عمرو

بقيت بابا عمرو قرية في جوار حمص الغربي حتى مطلع الستينات قبل أن يبتلعها التوسع العمراني للمدينة وتدخل المخطط التنظيمي الثاني لحمص كحي مخصص للسكن الشعبي. ضم المخطط قرية بابا عمرو القديمة ومناطق واسعة من الأراضي الزراعية في محيطها الشرقي والجنوبي والغربي كما تبين الخريطة التالية المخطط التنظيمي لحمص عام 1966.



■ رسم توضيحي رقم (62) المخطط التنظيمي لمدينة حمص لعام 1966.[10]

[10]- المصري، عماد حمد، السقا، هبة، د.ت.ن، اعتبارات إعداد وتأهيل المخططات التنظيمية: دراسة حالة مدينة حمص، متاح:
https://360doc.files.wordpress.com/2011/04/d8a7d8b9d8aad8a8d8a7d8b1d8a7d8aa.pdf

بالتالي يتألف بابا عمرو من حيث التركيبة العقارية من بلدة قديمة، توسعات عمرانية منظمة، وأخرى تصنف عشوائية وهي الكتلة الاكبر. البلدة القديمة تشكل حالياً أقل 10% من المساحة الكلية للحي كما تبين الصورة أعلاه. التوسع العمراني المتسارع الذي شهدته مدينة حمص بدأ منذ الخمسينات بسبب الهجرات من الريف إلى المدينة[11]، شكلت بساتين بابا عمرو وجهة مناسبة للمهاجرين الجدد الذين تملكوا وبنوا، كما فعلت نسبة من سكان المدينة الهاربين من الاكتظاظ. هكذا ارتفع عدد سكان بابا عمرو مما يقدر ببضعة آلاف في الأربعينات إلى أكثر من 55 ألف نسمة في عام 2010[12].

جزء صغير من بابا عمرو الذي تم تنظيمه من وفق المخطط التنظيمي للمدينة هو المعروف حالياً بحارة التوزيع الإجباري والواقعة شرق البلدة القديمة، وهي تشكل ما يقدر بـ 15% من مساحة الحي وهي المنطقة الوحيدة التي خططت ثم بنيت في بابا عمرو، كما دخلت حارة الحاكورة إلى القسم المنظم لاحقاً في 2007. أما الحارات الأربع الأخرى وهي: حارة جامع الجوري المحاذية للتوزيع الإجباري، حارة المجدرة شرق البلدة القديمة، حارة الطاحون في الجنوب، وحارة جورة العرايس إلى الجنوب الشرقي فجزء منها نشأ سابقاً للمخطط التنظيمي، وآخر بعده لكن دون تراخيص بناء، وكلها ينظر إليها كمناطق سكن عشوائي من المنظور الحكومي. ذلك رغم أنها تحظى بدرجة مقبولة من التنظيم العمراني والخدمات حسب تقرير لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، الذي يشير أيضاً أن مجلس مدينة حمص عمل ما بين عامي 2005 و2008 على تسوية وضع كل المباني العشوائية في الحي ورسمنتها[13]، دون أن نعثر على مزيد من التفاصيل حول ذلك من المصادر المفتوحة أو من المصادر التي تحدثنا اليها، بالتالي نحن أمام صورة متشابكة بالمعنى القانوني والإداري لنسبة كبيرة من الملكيات في بابا عمرو.

رسم توضيحي رقم (63) يوضيح الحارات الرئيسية في حي بابا عمرو (UN) Habitat, 2018

[11]- الديبات، محمد، 1999، المجلة الجزائرية في الانثروبولوجيا والعلوم الاجتماعية، متاح: https://journals.openedition.org/insaniyat/12249?gathStatIcon=true&lang=ar

[12]- UNHABITAT and others, 2015, Baba Amr, Neighborhood Profile, Link: https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Baba%20Amr%20Neighbourhood%20Profile.pdf

[13]- المصدر السابق نفسه.

بالنسبة لملكية الأراضي فكل مباني الحي قائمة فوق أراضي أملاك خاصة مسجلة. لكن توصيفات العقارات والنوع الشرعي لتلك الملكيات تختلف من منطقة لأخرى. ففي حين يظهر النوع الشرعي لعقارات البلدة القديمة وحارة التوزيع الاجباري كـ «ملك» ويحوز مالكوها على وثائق الطابو الأخضر. نجد ان النوع الشرعي للعقارات في الحارات الأخرى مازال «أميري»، ورغم أن نسبة من أصحاب الحقوق يحوزون وثائق الطابو الأخضر للأراضي أو المباني التي يملكونها، إلا أن كثير من عقارات مازالت مملوكة على الشيوع والعديد من أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم يحوزون فقط على وثائق شراء مثبتة لدى كاتب العدل فقط، ما يعني أن عمليات التملك تمت من خلال السلطة القضائية متمثلة في كاتب العدل، لا من خلال الجهة الإدارية المعنية بمسك سجلات الملكية. بذلك يمكن أن يبقى العقار في الصحيفة العقارية باسم مالكه القديم. ورغم أن غالبية الملكيات مسجلة بشكل أو بآخر في السجلات الرسمية، إلا أن هامش التبابين بين وصف الملكيات في السجل العقاري وبين واقعها الفعلي واسع. فالكثير من الملكيات مازالت مسجلة كأراضي معدة للبناء رغم أنها مبنية بالفعل، وبعضها مسجل كدور سكنية تقليدية لكنها في الواقع قد تحولت إلى أبنية طابقية.

بالمجمل لم يكن حي بابا عمرو من الأحياء ذات الاكتظاظ السكاني والعمراني فأقل من نصف مساحة الحي الكلية تغطيه المباني (43%)، بينما تشكل المساحة التي تغطيتها الطرق حوالي 33% من مساحة الحي[14]. وكما تظهر الخارطة التالية يرتبط الحي داخلياً ومع محيطة بشبكة طرق واضحة المعالم وتتعدد استخدامات الأراضي فيه بين السكني والتجاري والزراعي.

رسم توضيحي رقم (64) خارطة استخدامات الأراضي في حي بابا عمرو. (برنامج الأمم المتحدة للمستعمرات البشرية، 2015)

[14]- المصدر السابق نفسه.

(4-3) أبرز أنماط الانتهاكات في حي بابا عمرو

(4-3-1) التهجير

وقعت في بابا عمرو واحدة من أول وأوضح جرائم التهجير القسري للسكان على يد قوات النظام والمليشيات التابعة لها. كان الحي من أوائل المناطق التي استخدمت قوات النظام العنف المفرط ضدها منذ شباط 2012. برز اسم حي بابا عمرو كأحد مراكز الاحتجاجات ضد نظام الأسد عقب ارتكاب النظام السوري للمجزرة الشهيرة ضد المعتصمين في ساحة الساعة في مركز حمص في 19 إبريل 2011[15]، والتي راح ضحيتها عشرات المحتجين لم يعرف عددهم بالضبط. لم يصل المحتجون إلى ساحة الساعة بعد ذلك اليوم ابداً، وتركزت الاحتجاجات فيما بعد في مراكز الأحياء خاصة في حمص القديمة وبابا عمرو. في تلك الفترة تعرض السكان في تلك المناطق إلى التضييق الأمني، المداهمات والاعتقالات، عمليات التصفية والاغتيالات الطائفية[16]. أدت تلك الظروف إلى انخفاض عدد السكان في الحي بشكل ملحوظ وهو الأمر الذي تزايد مع تشكل الكتائب المسلحة من العسكريين المنشقين عن النظام والمحتجين للدفاع عن أنفسهم في وجه هجمات النظام والمليشيات أواخر 2011 وتصاعد وتيرة أعمال العنف في الحي.

ومع انطلاق حملة النظام العسكرية الأعنف ضد الحي بقيادة الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري في فبراير 2012[17] كان حوالي أربعة آلاف فقط من أصل 55 ألف من السكان قد بقوا في الحي[18]. تعرض هؤلاء المتبقون إلى الحصار والقصف المدفعي والصاروخي ومحاولات الاقتحام البري لمدة 28 يوماً، وثقت وكالات دولية مقتل 62 شخص أثناء محاولة الفرار من الحي أثناء الحملة[19]. كما انتهت العملية بمجزرة اقتحام بابا عمرو حيث نفذت قوات الأمن والجيش عمليات تصفية لمواطنين وعائلات بأكملها ممن بقوا في الحي[20]. هكذا خلا حي بابا عمرو تماماً من السكان مع سيطرة قوات النظام عليه في آذار 2012 فيما وصف باستراتيجية حكومية للتهجير والهندسة الديمغرافية في مدينة حمص من خلال

---

[15]- موقع تلفزيون سوريا، 2021، ذكرى مجزرة اعتصام الساعة في حمص فاتحة المجازر المنظمة، متاح:
https://www.syria.tv/%D8%B0%D9%83%D8%B1%D9%89-%D9%85%D8%AC%D8%B2%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D8%B5%D8

[16]- اللجنة السورية لحقوق الانسان، 2022، متاح:
https://www.shrc.org/?p=37161

[17]- الشرق الأوسط، 2014، قصة بابا عمرو: أول الرصاص في الثورة السورية... في البدء كانت 'سلمية'، متاح:
https://www.alquds.co.uk/%D9%82%D8%B5%D8%A9-%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D8%A7-%D8%B9%D9%85%D8%B1%D9%88-%D8%A3%D9%88%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B1%D8%B5%D8%A7%D8%B5-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AB%D9%88%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88/

[18]- هيومن رايتس واتش، 2012، متاح:
https://www.refworld.org/docid/4f55f2e82.html

[19]- رويترز، 2015، متاح:
https://www.reuters.com/article/us-syria-district-idUKTRE8250DY20120306/

[20]- المركز السوري لحقوق الانسان، 2022، إجتياح حي "بابا عمرو" الحمصي في ذكراه العاشرة، متاح:
https://www.shrc.org/?p=37161

التلاعب بأعداد السكان على أساس طائفي من أجل تمكين قاعدة السلطة"[21].

(4-3-2) القصف العشوائي

لم تستمر الحملة العسكرية للنظام على بابا عمرو أكثر من 28 يوماً في بابا عمرو خلافاً لحالات دراسة أخرى طالها القصف على مدى سنوات، إلا أن الدمار قد طال كل أجزاء الحي وإن بدرجات متفاوتة. القسم الأكبر من الدمار، كما تظهر الخارطة التالية، طال الحارة القديمة في بابا عمرو وتشير تقديرات المصادر المحلية أن الأضرار طالت 80% من تلك الحارة. بالدرجة الثانية نلاحظ القصف قد تركز على الحارتين المجاورتين للحارة القديمة وهما حارة جامع جوري وحارة الحاكورة شرقاً وغرباً. وبالدرجة الثالثة تأتي حارات جورة العرايس، الطاحون، والمجدرة مع نسب دمار تقدر ما بين 20% حتى 30% حسب تقديرات الخبراء وأصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم. وأخيراً تأتي حارة التوزيع الإجباري التي تعد أقل المناطق تضرراً. يشير تقرير للأمم المتحدة أن حوالي أربعة آلاف مبنى من أصل 14 ألفاً قد تضرر بشكل فادح بحيث لم يعد صالحاً لإعادة التأهيل[22].

رسم توضيحي رقم (65) تحليل صور أقمار صناعية يظهر المباني التي تعرضت للقصف باللون الأحمر والأراضي المفتوحة التي تعرضت للقصف باللون الأصفر. (هيومن رايتس واتش، 2012)[23]

بالطبع لم يحصل حتى من عاد لاحقاً من أصحاب الحقوق إلى منازل مدمرة على أي تعويضات من الحكومة المسؤولة عن قصف ممتلكاتهم[24].

[21]- منظمة باكس والمعهد السوري، 2014، لا عودة إلى حمص: دراسة حالة حول التهجير القسري في سوريا، متاح: https://paxforpeace.nl/wp-content/uploads/sites/2/import/import/pax-tsi-no-return-to-homs-arabic.pdf

[22]- مصدر سبق ذكره.

[23]- Human Rights Watch, 2012, Syria: New Satellite Images Show Homs Shelling, Link: https://www.refworld.org/docid/4f55f2e82.html

[24]- التركاوي، خالد، 2022، سياسة النظام السوري في إعادة إعمار الأحياء المدمرة، حمص نموذجاً، مركز جسور للدراسات، متاح: https://jusoor.co/storage/posts/old-images/1976.pdf

(4-3-3) منع العودة

لا نعرف عدد العائدين إلى حي بابا عمرو من السكان القدامى، تشير التقديرات أن عدد السكان الحاليين في الحي بحدود 20 ألف نسمة يشكلون حوالي 36% من إجمالي السكان في 2010 وهو 55 الفاً. لكن من جملة هؤلاء المقيمين الحاليين هناك نسبة من النازحين من مناطق أخرى، ومن عائلات عناصر وموالي قوات النظام الذين يتركزون في حارات التوزيع الإجباري وجامع الجوري. تشير تقديرات الخبراء وأصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم أن 15 ألف من السكان يتركزون في الحارتين الأخيرتين، والبقية موزعون على أربعة حارات جنوب وغرب الحي، بينما لم يعد أحد إلى الحارة القديمة. ومع تقديرات محلية بأن ثلث السكان الحاليين على الأقل ليسوا من السكان القدامى، ذلك يعني أن نسبة العائدين من أصحاب الحقوق قد لا تتجاوز في أحسن الأحوال ربع من هجروا في 2012.

يواجه المهجرون عوائق يصعب حصرها في طريق العودة[25] أبرزها الموافقة الأمنية المسبقة التي تتطلبها العودة والتي يمنحها ما يعرف بفرع الرباعية، والذي على ما يبدو يربط الأجهزة الأمنية الرئيسية التي لها السلطة في الحي وهي المخابرات الجوية، الأمن العسكري، الأمن السياسي، وأمن الدولة. وكما شهدنا في مناطق الدراسة الأخرى فإن إجراءات الموافقة الأمنية تمر كلياً من خلال مجلس مدينة حمص كما تظهر الصورة التالية لإحدى الموافقات الأمنية التي تحمل ختم وتوقيع رئيس مجلس المدينة، ولا تتضمن أي إشارة إلى الجهات الأمنية الأربعة المذكورة.

رسم توضيحي رقم (66) الموافقة الأمنية التي يشترط على العائدين الحصول عليها. (موقع اقتصاد، 2017)[26]

[25]- منظمة باكس مع معهد سوريا، 2017، لا عودة إلى حمص دراسة حالة حول التهجير القسري في سوريا، متاح: https://paxforpeace.nl/wp-content/uploads/sites/2/import/import/pax-tsi-no-return-to-homs-arabic.pdf

[26]- موقع اقتصاد، 2017، للعودة إلى منزلك في حمص.. عليك الحصول على موافقة 3 جهات أمنية، متاح: https://www.eqtsad.net/news/article/17100/

يقول أحد أصحاب الحقوق المتابعين للتطورات في بابا عمرو «ما يدعيه النظام بشأن العودة هو تمثيلية من أجل كسب مال الجمعيات والمساعدات من المنظمات الدولية لاسيما التي تعمل على التعافي المبكر. الحصول على الموافقة الأمنية بالغ الصعوبة خاصة خارج الحارات التي فتحها النظام فعلياً للعودة» وتلك الحارات هي التوزيع الإجباري وحارة جامع جوري. يضيف شاهد آخر « مجموعة أصدقائي الذين يسكنون في حي الإنشاءات الملاصق لبابا عمرو، تقدموا للحصول على الموافقة الأمنية وانتظروا أشهر دون أن يصلهم أي رد. وعندما راجعوا مركز المصالحات في حي الوعر للاستفسار عن طلب السماح بالعودة لبيوتهم في بابا عمرو قيل لهم: لا تنتظروا خبرا ساراً».

صعوبة الحصول على الموافقة الأمنية في الحارات الغربية والجنوبية من بابا عمرو يوازيها تفاوت في مستوى الخدمات بين الجزأين، وحسب سكان حاليين « فقط حارة التوزيع الإجباري والجزء الملاصق لها من حارة جامع الجوري فيها الخدمات بمستوى مقبول بالحد الأدنى، أما بقية الحارات مثل المنطقة القديمة والحاكورة والمجدرة والطاحون فالخدمات ضعيفة جدا». عموماً تكشف مقارنة أرقام العائدين إلى جزئي الحي حقيقة تركيز النظام على إنعاش هذا الجزء فقط من الحي والذي بات بشكل ما مركز ثقل للنظام داخل الحي.

(4-3-4) الهدم وتجريف الأبنية

تعرضت الحارة القديمة من بابا عمرو إلى تجريف شبه كامل خلال عام 2013، أي بعد قرابة عام على الحملة العسكرية على الحي. تظهر مقارنة صور الأقمار الصناعية ما بين عامي 2011 و2012 آثار قصف واضحة على الحارة القديمة، كما أكد أيضاً تحليل تقرير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المشار أليه سابقاً، لكن غالبية الأبنية مازالت قائمة. لكن مقارنة صور الحارة نفسها في العام التالي 2013 تظهر أن غالبية الأبنية تم تجريفها كما تظهر الصور التالية.

■ رسم توضيحي رقم (67) تجريف الحارة القديمة في بابا عمرو (2011، 2012، 2013)

كذلك طالت عمليات التجريف عدة تجمعات سكنية متصلة بحي بابا عمرو في منطقة جنوب سكة القطار، بقيت تلك الأبنية منتصبة حتى أواخر عام 2012 كما تظهر صور الأقمار الصناعية. لكن أولى الصور من عام 2013 تظهر اختفاء الجزء الأكبر من تلك المساكن، أما ما بقي منه فشبه مهدم كما تظهر الصورة التالية.

■ رسم توضيحي رقم (68) تجريف التجمعات السكينة جنوب سكة القطار في بابا عمرو بين عامي 2012 وأوائل 2013.

أشار أغلب أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم إلى تورط كل من قوات الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري في عمليات الهدم والتجريف والتي ترافقت أيضاً مع عمليات نهب واسعة.

(4-3-5) نهب محتويات الأبنية

بالعودة إلى العام 2012، كان السوريون معتادين على قصص نهب تحدث أثناء اقتحامات الجيش وأجهزة الأمن للمناطق، وتلك غالباً ما اقتصرت على ما خف وزنه وغلا ثمنه. ويمكن القول إن بابا عمرو أحد أولى المناطق التي تعرضت إلى عمليات النهب الواسع لمحتويات المنازل والمحال. نفذ عمليات النهب مليشيا تابعة للنظام تنحدر من قرية المزرعة الشيعية الواقعة غرب بابا عمرو ومجموعات من الأحياء الموالية داخل المدنية وبحماية من أجهزة الأمن حسب شهادات أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم. لا يعرف بالضبط مدى عمليات النهب التي طالت الحي، خاصة الأجزاء الجنوبية والغربية من الحي، لكن 11 من بين 15 من أصحاب الحقوق ممن تحدثنا إليهم أفادوا أن منازلهم أو محلاتهم قد تعرضت للنهب.

هل وقعت عمليات تعفيش أيضاً في بابا عمرو؟ في تلك الفترة المبكرة من النزاع لم تكن فكرة التعفيش معروفة في بعد، كما لم تكن ممارساته والشبكات الاقتصادية خلفه متطور إلى الحد الذي شهدناه لاحقاً في جوبر وداريا والتضامن وغيرها. تظهر مقاطع بثتها صفحات محلية على يوتيوب[27] الكثير من مباني بابا عمرو منزوعة النوافذ والأبواب، وتلك إشارة لوقوع عمليات تعفيش، لكن لا يبدو أن تلك العمليات تطورت إلى نزع المواد الإكسائية من الأبنية وحديد التسليح فيها.

(4-3-6) الاستيلاء على الملكيات

تحدثنا إلى عدد من مهجري بابا عمرو ممن قالو أن منازلهم حالياً مسكونة من قبل آخرين دون إرادتهم، ويبدو أن هذه الممارسة شاعت منذ عام 2014 وبدأت باستيلاء العسكريين وعناصر المليشيات التابعة للنظام القادمين من خارج حمص على البيوت الصالحة للسكن ضمن الحي والعيش فيها دون معرفة أو التواصل مع المالكين[28]. وتركزت مناطق سكن هؤلاء في حارتي التوزيع الإجباري وجامع جوري. ثم لحق بهؤلاء نازحون أقل سطوة وأكثر حاجة ليسكنوا في المناطق الجنوبية من الحي. يشير أحد الخبراء الذين تحدثنا إليهم أن ممارسات التعدي على الملكيات قد انخفضت من حيث العدد ما بعد عام 2018، إذ وافق بعض السكان الجدد على دفع إيجار شهري لوكلاء عن مالكي البيوت من المهجرين في أغلب الحالات، والتي كثيراً ما تكون ايجارات رمزية. لكن ذلك لا ينفي أنه مازال هناك عدد غير معروف من

---

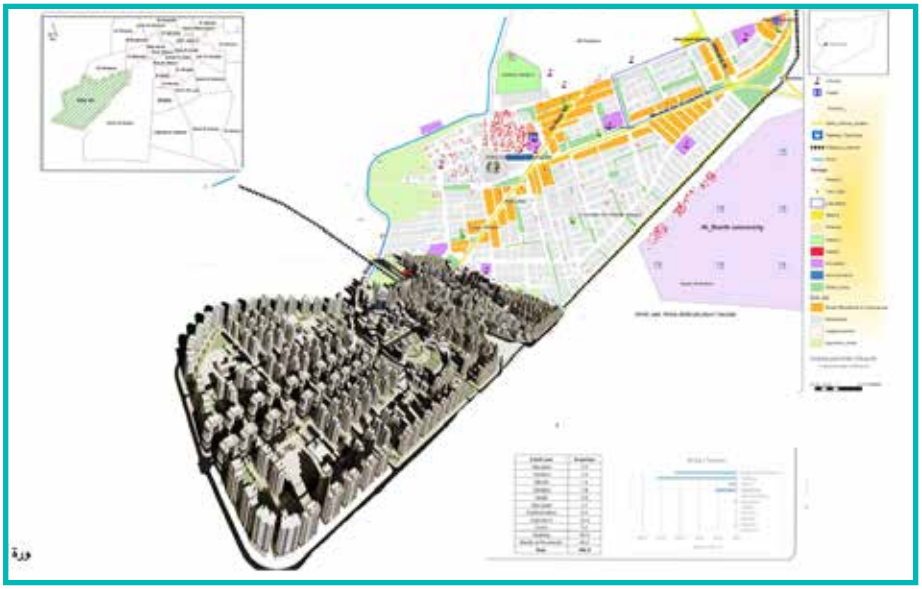
[27]- أنظر قناة دوحة الميماس، 2020، متاح:
https://www.youtube.com/watch?v=Ea37IG8kr9I&t=350s&ab_channel=%D8%AF%D9%88%D8%AD%D8%A9%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%8A%D9%85%D8%A7%D8%B3

[28]- جريدة زمان الوصل، 2014، الأسد يكافئ ضباطه المخلصين ببيوت المهجرين من «باباعمرو" و"التوزيع الإجباري"، متاح:
https://www.zamanalwsl.net/news/article/55428

الأبنية المستولى عليها دون إرادة المالكين. أحد أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم تملك عائلته بناء سكني مؤلف من طابقين ومستولى عليه من قبل عسكري في جيش النظام ويعيش مع عائلته في البيت منذ 2015، وبينما عائلة متحدثنا مهجرة في الشمال السوري توفي والدهم الذي تعود له ملكية البناء ، بالتالي تتطلب استعادة المنزل اليوم المرور أولاً بدعوة حصر الإرث، التي تتطلب بدورها موافقة أمنية. يقول متحدثنا «لم نحاول استعادة البيت لأنه ببساطة لا توجد طريقة لذلك، الطريقة الوحيدة التي نجحت مع غيرنا هي بدفع المال للأشخاص المستولين على المساكن و إرضائهم حتى يخرجوا طوعاً، كأنك تعيد شراء بيتك منهم.. لكن لماذا قد أفعل ذلك ما دمت غير قادر على العودة؟»

(7-3-4) انتهاكات التنظيم العقاري

يقدر تقرير الأمم المتحدة المشار إليه سابقاً عدد الأبنية القابلة لإعادة التأهيل بشكل فعال بحوالي عشرة آلاف مسكن من أصل العدد الكلي من الوحدات السكنية في حي بابا عمرو، ويؤكد التقرير أولوية السعي نحو إعادة تأهيل الحي لاستيعاب الحاجة الكبيرة للسكن في المدينة[29]. لكن مجلس مدينة حمص سار في الاتجاه المعاكس تماماً معلناً في آب/ اغسطس 2015 عن خططه لإعادة تنظيم الحارات الجنوبية والغربية من الحي بمساحة 217 هكتارا ويفترض أن يضم 465 مقسما سكنيا إضافة إلى المباني الخدمية والمرافق العامة[30] في خطة تربطه بجواره ضمن ما سمي بمشروع إعادة إعمار منطقة بابا عمرو والسلطانية وجوبر. المخطط الجديد كما يظهر في الصورة أدناه يسعى لاستبدال الحي بأبراج حديثة تصل ارتفاعاتها حتى 12 طابقاً على غرار مشروعي ماروتا وباسيليا سيتي في دمشق.



رسم توضيحي رقم (69) الاجزاء التي يطالها المخطط التنظيمي العام لحي باب عمرو2015

[29]- UN-Habitat 4 Baba Amr Neighborhood Profile. June 2015, Link: https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Baba%20Amr%20Neighbourhood%20Profile.pdf

[30]- سانا، 2015، مجلس مدينة حمص يقر المخطط التنظيمي العام لمشروع إعادة إعمار بابا عمرو والسلطانية وجوبر، https://www.sana.sy/?p=257736

هـذه الصـورة هـي كل مـا أتيـح الاطـلاع عليـه حـول المخطـط التنظيمـي الجديـد لحـي بابـا عمـرو، فلـم ينشـر مجلـس المدينـة، ووزارة الإسـكان، أو أي مـن المؤسسـات الإداريـة المعنيـة بإعـادة الإعمـار خرائـط أو معلومـات إضافيـة حـول خطـط إعـادة تنظيـم الحـي. لكـن المؤكـد أن المخطـط الجديـد يمحـي الحـي السـابق بـكل معالمـه. يعلـق أحـد العامليـن السـابقين فـي مجلـس مدينـة حمـص « لا يوجـد أي تشـابه بيـن المخطـط الجديـد والمخططـات القديمـة التـي تـم اعتمادهـا لبابـا عمـرو.. المخطـط الجديـد لا يراعـي أبـداً الواقـع العمرانـي فـي الحـي بكتـل البنـاء القائمـة وخارطـة الطـرق واسـتخدامات الأراضـي بـل ينسـف كل ذلـك.. لقـد اخفـى مجلـس المدينـة كل المعلومـات الضروريـة عـن أصحـاب الحقـوق حـول المخطـط المعلـن وهـي خطـوة تعبـر عـن سـلوك سياسـي أكثـر منـه إداري والهـدف منـه نـزع الأمـل مـن قلـوب سـكان بابـا عمـرو المهجريـن والآمليـن بالعـودة».

علـى الأرض لـم تتخـذ أي خطـوات لإعـادة الإعمـار المزعومـة، القليـل تـم إنجـازه فيمـا يخـص إعـادة تأهيـل البنـى التحتيـة والخدمـات خـارج حـدود حارتـي التوزيـع الإجبـاري وجامـع جـوري شـمال الحـي وخمـد الحديـث حـول إعـادة إعمـار بابـا عمـرو حتـى بعـد عـام 2015 لتعـود محافظـة حمـص لإنعـاش الخطـة بإعـلان أنهـا «انتهـت مـن إعـداد المخطـط التنظيمـي المصـدق لمنطقـة بابـا عمـرو والسـلطانية، وبانتظـار صـدور مرسـوم بإحـداث هـذه المنطقـة للبـدء بأعمـال التنفيـذ». فـي نفـس الفتـرة أعلـن محافـظ حمـص طـلال البـرازي أن إعـادة الإعمـار ستتم وفـق القانـون رقـم 10 لعـام 2018[31]. حتـى تاريـخ كتابـة هـذه الدراسـة لـم يصـدر المرسـوم المنتظـر ولـم تجـري أي أعمـال تخـص إعـادة الإعمـار علـى الأرض لكـن بـات الجميـع علـى اقتنـاع أن كلا الجزئيـن الجنوبـي والغربـي مـن الحـي ستتم إزالتهـا كامـلاً، وبالطبـع لذلـك أثـر عظيـم علـى منـع المهجريـن العـودة مـادام لا منـزل سيبقـى لهـم هنـاك، وكذلـك علـى سـوق العقـارات المحليـة فـي الحـي مـن حيـث انخفـاض أسـعار الأراضـي والعقـارات إلـى أقـل مـن ربـع قيمهـا التـي كانـت عليهـا قبـل النـزاع. «مـن يشـتري فـي بابـا عمـرو كمـن يشـتري سـمكاً فـي البحـر» يعلـق أحـد المقاوليـن المحلييـن، بينمـا يختصـر مهنـدس مـن أبنـاء الحـي الأمـر بالقـول: «مـا يقولـه لنـا مجلـس المدينـة باختصـار هـو أن البنيـة العمرانيـة ستتغيـر وستضيـع الحـدود بيـن العقـارات وسيتم الاسـتيلاء مسـاحات واسـعة مـن الحـي لصالـح المسـتثمرين وأخـرى لصالـح توسـيع الشـوارع والمسـاحات العامـة، أمـا مـا يبقـى لأصحـاب الحقـوق فهـي أسـهم معلقـة فـي الهـواء فـي أبـراج ومبانـي غيـر موجـودة وقـد لا توجـد ابـداً».

[31]- عنب بلدي، 2019، تنظيم ثلاثة أحياء في حمص بموجب القانون "رقم 10"، متاح:
https://www.enabbaladi.net/348583/%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85-%D8%AB%D9%84%D8%A7%D8%AB%D8%A9-%D8%A3%D8%AD%D9%8A%D8%A7%D8%A1-%D9%81%D9%8A-%D8%AD%D9%85%D8%B5-%D8%A8%D9%85%D9%88%D8%AC%D8%A8-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86/

(4-4) خلاصات حالة حي بابا عمرو

يتألف حي بابا عمرو من سبع حارات ثلاث منها يمكن وصفها بالمنظمة وكلها واقعة في الجزء الشمالي منه وتضم الحارة القديمة، حارة التوزيع الإجباري وحارة الحاكورة. الحارات الأربعة المتبقية وهي: جورة العرايس، الطاحون، المجدرة، وحارة جامع الجوري يتم التعامل معها كمناطق سكن عشوائي كون كثير من ملكياتها على الشيوع ومبانيها غير مرخصة. ذلك رغم أنها واقعة ضمن المخطط التنظيمي وعلى ملكيات خاصة لشاغليها في أغلب الحالات، وتتسم بدرجة معقولة من التنظيم العمراني من حيث حالة الطرق والمساحات العامة.

أبرز أنماط الانتهاكات التي تم التحقق من وقوعها في حي بابا عمرو هي سبع:

1) التهجير الذي طال كل سكان الحي مطلع عام 2012 بعد سلسلة من إجراءات التضييق والاعتقال والتصفيات وانتهاء بالعمليات العسكرية في شباط/فبراير من العام المذكور.

2) كذلك عمليات القصف العشوائي التي استمرت خلال الحملة العسكرية طيلة شباط/فبراير 2012 وأحدثت أضراراً ودماراً في نسبة كبيرة من مباني الحي قدرت بحدود 80% في الحارة القديمة والحاكورة، وبنسب تصل إلى 30% في الأحياء الجنوبية والغربية.

3) أدت تلك العملية العسكرية إلى طرد مقاتلي المعارضة وكل السكان من الحي، ورغم كثرة حديث النظام وإعلامه عن عودة المهجرين إلا نسبة ضئيلة من سكان بابا عمرو القدامى قد تمكنوا من العودة إلى ممتلكاتهم بسبب شرط الموافقة الأمنية التي يفترض أن يطلبها المهجرون من الأجهزة الأمنية نفسها التي تعمدت تهجيرهم. كما بقي الحي مغلقاً لمدة تراوحت بين عام حتى عام ونصف بعد استعادة السيطرة عليه من قبل النظام قبل أن يسمح بعودة بعض السكان الذين يتركز معظمهم اليوم في الجزء الشمالي الشرقي من الحي.

4) كذلك يبدو أن عمليات تجريف المباني وقعت في مواضع مختلفة من بابا عمرو، خاصة الحارة القديمة من الحي التي تم مسح غالبية ابنيتها خلال عام 2013، كذلك جرفت عدة تجمعات سكنية متصلة ببابا عمرو من جهة جنوب سكة القطار.

5) من الانتهاكات التي تمت تسجيلها أيضاً عمليات النهب الواسع لمحتويات المنازل والابنية والتي كان حي بابا عمرو من أول ضحاياها في ذلك الوقت المبكر من النزاع. يرجح أن كل مباني الحي تم نهبها باستثناء منطقة التوزيع الإجباري التي حرص النظام على إنعاشها وعدها امتداداً حيوياً وأمنياً له داخل الحي، في بعض المواضع يمكن ملاحظة أن عمليات النهب تتطور إلى ما يشبه التعفيش

من حيث إزالة النوافذ والأبواب من الأبنية، لكن تلك الممارسات تبقى أكثر بدائية مقارنة بعمليات التعفيش التي شهدناها في مناطق دراسة أخرى والتي تنفذها ورش حرفية مختصة.

6) الاستيلاء على الملكيات شكل أحد الانتهاكات التي رغم تباطؤ وتيرتها خلال الأعوام الأخيرة إلا أنها ما تزال واقعة. لا توجد توثيقات ولا تقديرات لأعداد المنازل المسكونة دون إرادة مالكيها، إلا أنه مع غياب غالبية المالكين ووفود سكان جدد إلى الحي بينهم نازحون وعسكريون مرتبطون بقوات النظام، يبدو الامر مرجحاً.

7) أخيراً تأتي الانتهاكات المتعلقة بمشروع التنظيم العمراني في الجزء الجنوبي والغربي من الحي والذي ببساطة يستبدل الحي بأبراج سكنية وفق القانون رقم 10 لعام 2018 على غرار مشاريع ماروتا سيتي وباسيليا التي المتعثرة منذ عام 2012. أقرت محافظة حمص مخططاً جديداً للجزء المذكور من بابا عمرو بشكل يختلف كلياً مع مخططاتها السابقة ويغير هوية المنطقة بشكل كامل. تتوالى تصريحات وقرارات المسؤولين الحكوميين منذ عام 2012 حول إعادة إعمار بابا عمرو لكن أي منها لم ينعكس على أرض الواقع، ولا يبدو أن لدى النظام القدرة المالية ولا الإدارية على تنفيذ هكذا مشروع. رغم ذلك تمتلك هذه التصريحات والمخططات مفاعيلها على الأرض من حيث خفض أسعار العقارات بشكل كبير في الحي وتجميد أي حركة بناء، وكذلك أيصال شعور إلى المهجرين ألا شيء بقي هناك لكي يعودوا إليه.

لم تشهد المنطقة أي عمليات إعادة تأهيل أو تعافي مبكر جدية حتى بعد حوالي 11 عاماً استعادتها من قبل قوات النظام[32]. مازالت حارات كاملة غارقة في ركامها ومازالت آثار الحرب بادية في معظم مباني بابا عمرو. من جهة السلطات المحلية يبدو الحي مهمشاً كأنه يقع خارج حمص، لقد تابعنا على سبيل المثال منشورات صفحة مجلس مدينة حمص على مدى شهر ولم يذكر اسم حي بابا عمرو في أي من منشورات الصفحة النشطة في تغطية ونشر أعمال المجلس في باقي أحياء المدينة. حتى المنظمات الدولية والمحلية لا يبدو أن لديها نشاطات كبيرة داخل الحي. يفرض النظام شروطه المعتادة على وكالات الأمم المتحدة والمنظمات الدولية التي تعمل في بابا عمرو وغيرها من أحياء حمص من قبيل الشراكة مع الهلال الأحمر السوري. ويهيمن على المنظمات المحلية من جهة أخرى، يروي أحد سكان الحي المتابعين "مبكراً نشطت إحدى الجمعيات المحلية المعروفة في منطقة بابا عمرو في إزالة الأنقاض والترميم وعلى على نطاق ضيق بعد عودة النظام، ولما بدأت آثار ذلك العمل تظهر قام النظام باعتقال قسم من أعضاء تلك الجمعية وقام بتعيين مجلس إدارة جديد من اختياره.. بعد ذلك تم التضييق على عمل الجمعيات عموما لاسيما بعد العام 2018 وبات النظام متحكماً في كل شيء".

[32]- التركاوي، خالد، 2022، سياسة النظام السوري في إعادة إعمار الأحياء المدمرة، حمص نموذجاً، مركز جسور للدراسات، متاح:
https://jusoor.co/storage/posts/old-images/1976.pdf

(5)

دراسة حالة القصير

الفهرس

(5) دراسة حالة القصير 135

(5-1) سياق بلدة القصير 135

(5-2) التركيبة العقارية في بلدة القصير 137

(5-3) أبرز أنماط الانتهاكات في القصير 141

(5-3-1) التهجير 141

(5-3-2) القصف العشوائي وتدمير الملكيات 142

(5-3-3) هدم وتجريف الأبنية 142

(5-3-4) النهب والتعفيش 143

(5-3-5) منع العودة 145

(5-3-6) الاستيلاء على الملكيات واستخدامها 148

(5-3-7) بناء مجمعات سكنية على أراضي مهجرين 149

(5-3-8) البيع تحت الضغط 152

(5-3-9) انتهاكات التنظيم العمراني 153

(5-4) خلاصات حالة مدينة القصير 154

(5) دراسة حالة القصير

(5-1) سياق بلدة القصير

على بعد 15 كيلومترا من الحدود السورية اللبنانية، تقع مدينة القصير، وتبعد عن مركز محافظة حمص 35 كيلو مترا على ضفاف نهر العاصي. كانت المدينة محطة مهمة على خط حديد الحجاز، ومنح موقع المدينة على طريق حمص-بعلبك الدولي أهمية مضاعفة لربطها البقاع اللبناني بمحافظة حمص وسط سوريا عبر معبر جوسية[1].

رسم توضيحي رقم (70) خارطة مدينة القصير، تطبيق Google maps

[1]- مجلس مدينة القصير، 2019، متاح على، https://www.facebook.com/589240101527521/posts/808687482916114/

تقع المدينة في سهل زراعي، وأنشئ مجلس بلدية القصير في العام 1919 في عهد الحكومة العربية الأولى خلال الحكم الفيصلي[2].

تعد «القصير» من المدن الكبيرة في محافظة حمص، وتتبع لها أكثر من 80 قرية، وبلغ عدد سكان المنطقة نحو 112 ألف نسمة، وفقًا لإحصاء 2011[3]، فيما بلغ عدد سكان المدينة 60 ألفاً، ينتمون بغالبيتهم للطائفة السنية، وإلى جانب اقليات دينية من والمسيحيين البالغ عددهم 10 آلاف[4] نسيمة وسكان من الشيعة والعلويين.

ازدهرت المنطقة بسبب النشاط التجاري بين السكان في مناطق شمال لبنان والسكان في المناطق المقابلة من الحدود، حتى نهاية شباط / فبراير 2012 إذ التجأ إليها المقاتلون الهاربون من حيّ بابا عمرو، وشكّلوا مع سكّانها كتائبَ مسلّحة لقتال الجيش النظامي. وبنهاية شهر آذار / مارس 2012، خرجت مدينة القصير عن سيطرة النظام عسكريًّا.

في 19 أيار/ مايو 2013، أعلن الجيش السوري بالتعاون مع مجموعات تابعة لحزب الله عن انطلاق عملياته العسكرية تحت اسم «تطهير القصير»[5] بمشاركة 1200 مقاتل من حزب الله[6]، وانتهت المعركة في 5 حزيران 2013 بالسيطرة على المدينة وتهجير السكان.

---

[2]- جغرافيا بلاد الشام، 2019، سوريا الطبيعية، القصير، متاح على، https://www.facebook.com/331585077180512/photos/a.331678990504454/919483705057310/?type=3

[3]- خليفة، نينار، عنب بلدي، 2020، القصير في ظل هيمنة "حزب الله".. تغيير في واقع الملكيات العقارية، متاح على https://www.enabbaladi.net/415278/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D9%81%D9%8A-%D8%B8%D9%84-%D9%87%D9%8A%D9%85%D9%86%D8%A9-%D8%AD%D8%B2%D8%A8-%D8%A7%D9%84%D9%84%D9%87-%D8%AA%D8%BA%D9%8A%D9%8A%D8%B1-%D9%81%D9%8A-%D9%88/

[4]- مجيد، عبد الإله، 2012، الفاتيكان يتهم قائد الثوار في القصير السورية بتهجير المسيحيين من البلدة، إيلاف، متاح على https://elaph.com/Web/news/2012/6/741568.html

[5]- قناة العالم، 2013، الجيش السوري يستكمل تطهير القصير وهروب كبير للمسلحين، متاح على، https://www.alalam.ir/news/1482476/%D8%A7%D9%84%D8%AC%D9%8A%D8%B4-%D9%8A%D8%B3%D8%AA%D9%83%D9%85%D9%84-%D8%AA%D8%B7%D9%87%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D9%88%D9%87%D8%B1%D9%88%D8%A8-%D9%83%D8%A8%D9%8A%D8%B1-%D9%84%D9%84%D9%85%D8%B3%D9%84%D8%AD%D9%8A%D9%86

[6]- المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2013، معركة القصير، التداعيات والآثار، متاح على، https://www.dohainstitute.org/ar/politicalstudies/pages/the_fallout_and_implications_of_the_battle_for_qusair.aspx

تايم لاين القصير:

- نيسان / أبريل 2011: خروج أول مظاهرة في جمعة الشهداء
- شباط / فبراير 2012: لجوء مقاتلين من بابا عمرو إلى القصير وتشكيل كتائب مسلحة لمواجهة الجيش السوري
- آذار / مارس: خروج القصير عن قبضة النظام السوري
- مطلع أيار / مايو 2013، إيران وحزب الله يعلنون التدخل العسكري في سوريا
- 19 أيار / مايو 2013، النظام السوري يعلن انطلاق معركة تطهير القصير.
- حزيران / يونيو 2013، النظام يسيطر على القصير وخروج المدنيين والعسكريين بقوافل عبر قرى ريف حمص
- تموز 2019، محافظ حمص يعلن عودة أول دفعة من مهجري مدينة القصير وعددهم 425 عائلة (ألف شخص).

(2-5) التركيبة العقارية في بلدة القصير

يعود أول مخطط تنظيمي لمدينة القصير إلى عام 1967 وضم البلدة القديمة الواقعة بالكامل غرب سكة القطار بمساحة 150 هكتار كما يوضح اللون الأزرق في الخريطة التالية. ومع النمو السكاني وتوسع البناء على الأراضي الزراعية خارج حدود المخطط المذكور، تم توسعته عام 1990 ليصبح بمساحته 250 هكتار مع توجيه التوسع العمراني شرق سكة القطار حتى منطقة رمزون الواقعة جنوب شرق القصير كما يبين اللون الأحمر في الخريطة. مع توسعة المخطط أصبحت مناطق التوسع العمراني في الشرق، أو ما يعرف محلياً بالحارة الشرقية هي المركز الحديث للمدينة حيث ضمت المربع الأمني ومعظم المؤسسات الحكومية بالإضافة للمنطقة الصناعية التي شيدت عام 2004[7]. أخر توسعة للمخطط حسب الخبراء الذين تحدثنا إليهم كانت عام 2010 كما تظهر حدودها باللون الأخضر من الخريطة المرفقة. لكن ليس مؤكداً إن كان المخطط قد صدق بشكل نهائي أم لا، المؤكد ألا شيء منه نفذ على الأرض. يقول أحد الخبراء الذين تحدثنا إليهم "مشكلة المخططات التنظيمية في القصير كانت أنها تأتي بعد أن يكون التوسع العمراني امراً واقعاً" بالتالي كانت المخططات تقوم بوظيفة احتوائية لما وقع في الماضي أكثر منها تخطط لمستقبل النمو العمراني في المدينة، وذلك طبع البنية العمرانية في المدينة ككل.

[7]- مقابلة عبر الانترنت مع خبير عقاري وموظف سابق في مديرية السجل العقاري في القصير لأكثر من عقدين، 09-08-2023.

■ رسم توضيحي رقم (71) حدود تقريبية للمخططات التنظيمية لمدينة القصير أعوام 1967-1990-2010 (مقابلات فريق البحث، 2023)

تقسم القصير، وفق ما هو متعارف عليه محلياً، إلى أربعة أحياء كبيرة هي: الحيين الغربي والشرقي وهما الأقدم واللذان توسعا بشكل كبير. إلى جانب الحيين الشمالي والجنوبي الحديثين نسبياً. تظهر الخريطة التالية حدوداً تقديرية للأحياء المذكورة كما عززنا الخريطة بصورة للقصير في عام 1930 تظهر حدود العمران في البلدة القديمة حيث تظهر كحيين فقط شرقي بالأحمر، وغربي بالأزرق.

■ رسم توضيحي رقم (72) حدود الاحياء الرئيسية في مدينة القصير وحدود البلدة القديمة عام 1930 [8]

[8]- انظر موقع ويكي مابيا، متاح: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/27/Ifpo_21575_Syrie%2C_gouvernorat_de_Homs%2C_la_ville_de_Qousseir_entour%C3%A9e_de_terrains_agricoles%2C_vue_a%C3%A9rienne_verticale.jpg

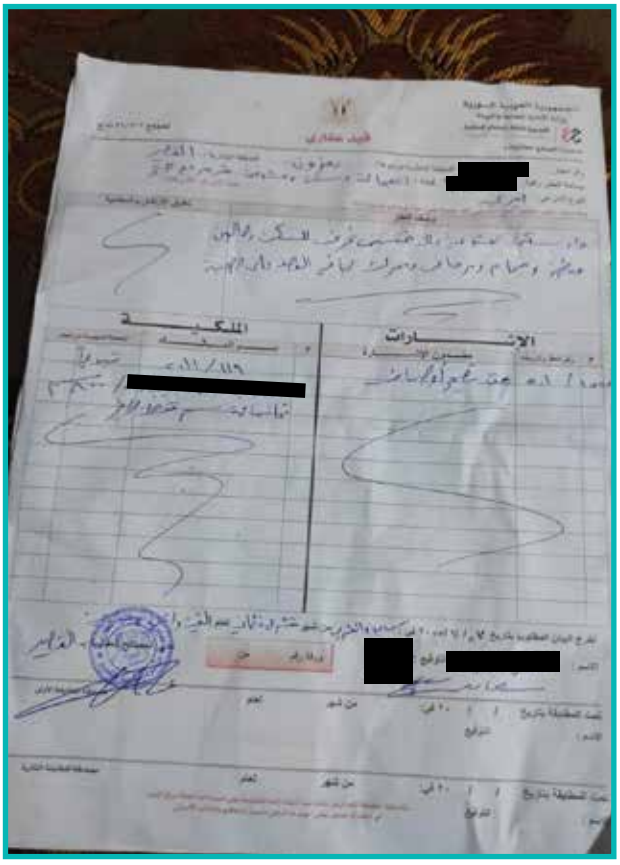
لقد نمت مدينة القصير بشكل تدريجي بطيء وبلا تغيرات مفاجئة في أعداد السكان كما شهدنا في حالات الدراسة السابقة في دمشق وحلب حين كانت الهجرات والنزوح أسباباً لخروج المدن عن سيطرة التخطيط العمراني. رغم ذلك فشل نظاما التطوير العمراني والتسجيل العقاري في استيعاب النمو العمراني فيها. مع العلم أن كل أحياء المدينة وتوسعاتها جرى ضمها إلى مخططها التنظيمي من 1990، وأن كل البناء السكني ضمنها يقع على ملكيات خاصة، إلا أن الحالة القانونية لغالبية العقارات في المدينة يصعب وصفها بالنظامية. فالكثير من الملكيات المبنية داخل المخطط مازالت مصنفة في السجل العقاري كأراض زراعية. هذا التضارب بين عمل مجلس المدينة ومديرية السجل العقاري أدى لتفشي مشكلة الملكية على الشيوع. بالطبع ذلك لا يجعل من أحياء القصير مناطق سكن عشوائي وفق التعريف الإجرائي المعتمد في هذه الدراسة، لكن يضعها في مكان ما بين المنظم والعشوائي، ولنسميها مناطق شبه منظمة. ندرك هنا أن وجود التخطيط والتنظيم العمراني كحالة لاحقة للعمران يقلب مفاهيم المنظم والعشوائي رأساً على عقب. لكن سنحاول في الفقرات اللاحقة تفكيك المشكلة أكثر.

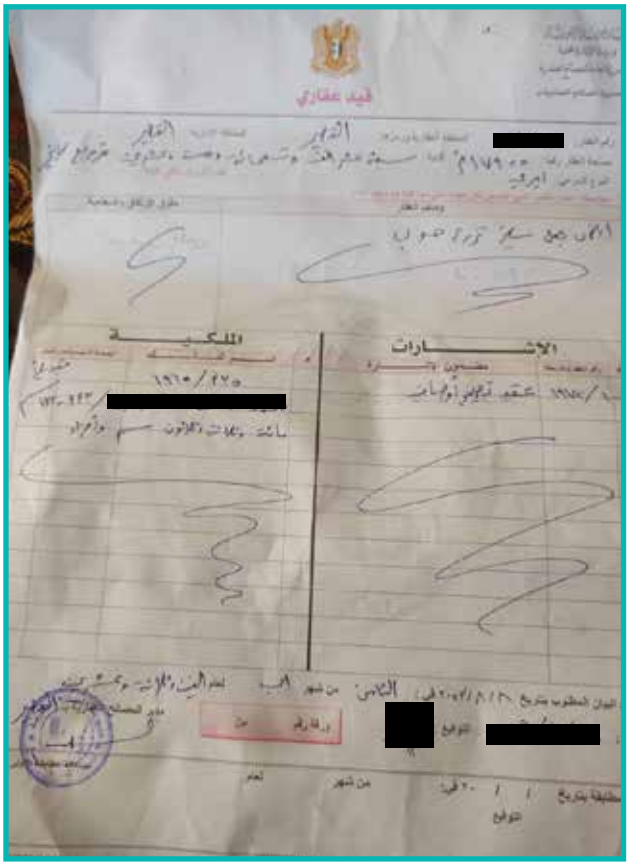
الأراضي الواقعة داخل حدود المخطط التنظيمي الأول 1967 بطبيعة الحال كانت ملكيات كبيرة، دور سكنية ريفية مع مساحات أراضي محيطة بها، ذلك هو الجزء من القصير الذي حصل مالكوه على وثائق ملكية «طابو أخضر» بالعقار المشاد فوق الأرض بعد التنظيم، وتم أيضاً تغيير النوع الشرعي لها من أميري إلى ملك بشكل تلقائي. لكن من حيث استخدامات الأرض ونظام البناء فبقيت كما هي. لاحقاً مع وفاة المالكين الأصليين وانتقال ملكيات العقارات إلى الجيل الثاني والثالث تحولت معظم تلك العقارات إلى ملكيات على الشيوع[9]. غالبا كان يتم الاتفاق بالتراضي بين الورثة على توزيع الحصص بالطرق الشرعية أو العرفية دون أن تمر بالسجلات الرسمية. على مر السنوات ازدادت كثافة البناء داخل المخطط وتحولت معظم الدور الريفية إلى أبنية طابقية وأيضاً دون أن ينعكس ذلك في سجلات الملكية. وحسب موظف سابق في مديرية السجل العقاري في القصير فإن مشكلة عدم مطابقة الوصف العقاري في السجل عنه في الواقع منح نسبة قليلة جداً من أصحاب الحقوق فرصة إزالة حالة الشيوع في ملكياتهم.

أما في محيط البلدة القديمة فخلال الثمانينات نشطت عمليات البناء خارج حدود المخطط التنظيمي الأول للمدينة والبناء تم على أراضي زراعية ذات ملكية خاصة ونوعها الشرعي أميري. حينها كانت تلك الأراضي خارج المخطط ولم يكن من الممكن الحصول على رخص للبناء. حتى بعد دخول تلك الأراضي إلى المخطط التنظيمي الثاني عام 1990 لم يتم تغيير النوع الشرعي من أميري إلى ملك. والتحويل من أميري إلى ملك يقتضي قيام صاحب العقار برفع دعوة على ادارة قضايا الدولة يطلب فيها تغير النوع الشرعي لعقاره، وبالطبع هي عملية طويلة ومكلفة والغالبية العظمى من السكان فضلت عدم الخوض فيها.

[9]- مقابلة عبر الانترنت مع رئيس سابق لبلدية القصير، 28-11-2023.

الصور التالية تظهر وثائق قيد عقاري لعقارين منفصلين يظهران عمق المشكلة، العقار الأول مسجل كأرض زراعية بمساحة 18 ألف متر مربع، ويملك مستخرج الوثيقة حصة سهمية 133 من إجمالي 2400 سهم. أي أنه يملك مساحة مساحة 1000 متر من العقار تعادل 5.5% من إجمالي مساحة العقار. وبالنظر لتاريخ التملك الذي يعود إلى الستينات، فلا شك أنه حتى هذه الحصة التي تعد لمالك وحيد، بل لجيل أو جيلين من الورثة.أما القيد العقاري الثاني فيخص ملكية صغيرة مساحتها 450 متر مربع، موصوفة في السجل العقاري كدار سكن عربية بطابق واحد تضم خمسة غرف وما إلى ذلك. يملك مستخرج الوثيقة 800 سهماً، أي حوالي 150 متر من العقار، وعملية نقل ملكية الأسهم تمت عام 2011، العقار في الواقع بناء طابقي يضم عدداً اكبر من المالكين.





رسم توضيحي رقم (73) وثائق قيد عقاري قام فريق البحث بإستخراجها من مديرية السجل العقاري في القصير.

ما نستطيع استنتاجه من وثيقتي القيد العقاري هو أنه مع اختلاف الفترات الزمنية بين السبعينات والوقت الحالي، ومع اختلاف مساحات الملكيات كبيرة وصغيرة، بقيت المشكلات الإدارية نفسها عائقاً أمام استجابة نظام التسجيل العقاري لما يتطلبه النمو السكاني والعمراني في البلدة التي تحولت إلى مدينة. نلاحظ أن النوع الشرعي للملكية في الحالتين أميري وليس ملك رغم وجود العقارين داخل حدود المخطط التنظيمي للمدينة. تظهر الوثائق أيضاً وجود إشارات على صحيفتي العقارين بخصوص طلبات رفعت من قبل المالكين لتصحيح الأوصاف في السجل العقاري أحدها منذ عام 1972، لكن حتى معاملات تصحيح الأوصاف تكتنفها معوقات قانونية وإدارية وفي النهاية نسبة قليلة أصحاب الحقوق تمكنت من الخوض في ذلك.

(5-3) أبرز أنماط الانتهاكات في القصير

شكلت القصير أولى المناطق السورية التي احتدمت فيها الأحداث السياسية والعسكرية بسرعة وانتهت بسيطرة مبكرة لقوات النظام وحزب الله على المدينة عام 2013. لكن انتهاكات حقوق السكن والملكية التي بدأت خلال ذلك الاحتدام لم تنتهي مع انتهاء العمليات العسكرية بل مستمرة حتى الآن. بسبب موقعها الحدودي وتشابك النسيج الطائفي والسياسي فيها تعرضت المدينة لطيف أوسع من الممارسات التي تمس حقوق السكن والملكية من قبل أجهزة النظام العسكرية والإدارية إلى جانب حزب الله والمليشيات المرتبط بهما. تمكن فريق البحث من رصد تسع أشكال من الانتهاكات نوردها فيما يلي:

(5-3-1) التهجير

بدأ تناقص سكان القصير أواخر عام 2011 مع تصاعد وتيرة الاحتجاجات في المدينة وبالمقابل وتيرة قمع النظام لها[10]. وازداد الأمر عقب سيطرة فصائل المعارضة التدريجية على كامل الجزء الغربي من المدينة ما بين نهاية 2011 حتى منتصف 2012. خلال ذلك حوصرت المدينة وتعرضت لقصف عشوائي من قبل قوات النظام وانخفض عدد السكان في القسم الغربي منها بشكل كبير بعد نزوح أعداد كبيرة من السكان نحو مناطق أخرى داخل سوريا أو اللجوء إلى لبنان. والتقديرات تشير إلى أن من بقوا في الجزء الغربي من المدينة هم حوالي ثمانية آلاف نسمة[11]. وهؤلاء تم تهجيرهم على يد قوات النظام وحزب الله منتصف 2013 بعد حملة عسكرية مدمرة على القسم الغربي من المدينة. ليلة الخامس من يوليو 2013 فر كل من بقي من السكان المدنيين والمسلحين سيراً على الأقدام عبر ثغرة وحيدة فتحت لهم بعد إطباق المهاجمين حصار المدينة. تناقلت وسائل الإعلام حينها مقاطع مروعة لسيل بشري من المتعبين الهائمين وسط الأراضي الزراعية بينهم نساء، أطفال، مسنون، ومئات الجرحى[12]. كان المهجرون يسيرون ليلاً نحو فتحة وحيدة يمكنهم من خلالها عبور أوتوستراد دمشق- حمص ليصلوا إلى مناطق سيطرة المعارضة. عبر بعضهم الفتحة في تلك الليلة وسقط مئات في هجوم لمليشيات محلية كانت في انتظارهم هناك لتسمى تلك الفتحة لاحقاً بفتحة الموت[13]. بعد التهجير سيطر حزب الله على المدينة بشكل كامل وحظر الدخول إليها حتى منتصف عام 2019 كما سنفصل في فقرات تالية.

---

[10]- كريستيان ساينس مونيتور، 2012، عن موقع قناة الجزيرة، متاح:
https://www.aljazeera.net/news/presstour/2012/3/4/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D8%AD%D8%A7%D8%B5%D8%B1%D8%A9-%D8%AA%D9%83%D8%A7%D9%81%D8%AD

[11]- تقاطع معلومات في عدة مقابلات مع سكان شهدوا أو عاشوا تلك المرحلة، 2023.

[12]- قناة الجزيرة الفضائية، 2013، معاناة آلاف النازحين من مدينة القصير، متاح:
https://www.youtube.com/watch?v=P-F2vTIVkFk&ab_channel=AlJazeeraArabic%D9%82%D9%86%D8%A7%D8%A9%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D9%8A%D8%B1%D8%A9

[13]- مقابلة عبر الانترنت مع صحفي من القصير عايش الأحداث، 2023.

(5-3-2) القصف العشوائي وتدمير الملكيات

بدأت عمليات القصف العشوائي للقصير أواخر عام 2011 واستمرت حتى استعادة قوات النظام وحزب الله للمدينة منتصف 2013. على مدى أكثر من عام ونصف قصفت قوات النظام القصير مستخدمة الصواريخ الفراغية والبراميل المتفجرة إلى جانب القصف الصاروخي والمدفعي الذي ساهم فيه حزب الله بشكل فعال خاصة خلال الهجوم الأخير. أدت تلك العمليات إلى دمار كبير في القسم الغربي من المدينة خاصة في الحي الشمالي والغربي منه حسب تقديرات محلية. لم نجد أي تقييمات موثوقة منشورة لحجم الدمار الناجم عن القصف والعمليات العسكرية حتى عام 2013، لكن التقارير الإخبارية التي تم تصويرها مباشرة بعد سيطرة قوات النظام وحزب الله على القسم الغربي من المدينة تظهر أن غالبية الأبنية فيها متضررة غير صالحة للسكن[14].

(5-3-3) هدم وتجريف الأبنية

بدأت أعمال هدم الأبنية وتسويتها بالأرض في الحيين الشمالي والغربي من القصير مباشرة بعد سيطرة حزب الله على المدينة، واستمرت حوالي ثلاثة أشهر. أيضاً لا توجد تقييمات موثوقة حول عدد الأبنية التي تم تجريفها، كما يصعب في كثير من المواقع تمييز الدمار الناتج من القصف عن أعمال الهدم. لكن بالاعتماد على سلسلة من المقابلات مع أصحاب الحقوق ومقاطعة تقديراتهم ومعلوماتهم بالحد الأدنى يبلغ عدد المباني المجرّفة في الحي الشمالي قرابة 160 مبنى. والأمر مشابه في الحي الغربي حيث قدرت أعداد المباني المجرفة بأكثر من 180 مبنى. الصورة التالية تظهر جزءً من الحي الشمالي في القصير بين عامي 2013 قبيل سيطرة قوات النظام على الحي حتى آب /أغسطس من عام 2014 أي بعد حوالي عام من السيطرة. وتبدو فيها مساحات المباني التي تم هدمها وتجريفها من الحي جلية.

[14]- انظر تقرير مراسلة البي بي سي، 2013، متاح: https://www.youtube.com/watch?v=8ul0vhcSDC8&ab_channel=BBCNews%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A

رسم توضيحي رقم (74) هدم المباني السكنية بعد استعادة النظام وحزب الله السيطرة على القصير بين مارس 2013 حتى اغسطس 2014.

أكد جميع الخبراء وأصحاب الحقوق الذين وجهنا السؤال إليهم أن حزب الله هو المسؤول عن الجزء الأكبر من عمليات الهدم عبر التفخيخ ثم الجرف. وتلك العمليات كانت تستهدف منازل بعينها غالباً هي منازل الضباط المنشقين، النشطاء المعارضون، أبناء عائلات نشطت في الاحتجاجات وغيرهم. بمعنى كانت عمليات الهدم انتقامية ويشارك فيها عناصر مليشيات محلية ممن يعرفون المدينة جيداً.

(4-3-5) النهب والتعفيش

انتشرت أعمال النهب والتعفيش بحدوده القصوى في الحيين الشمالي والغربي من المدينة، إضافة الى وسط القصير لاسيما منطقة السوق، وبدرجة أقل في الحي الجنوبي. يسهل التحقق من وقوع هذا الانتهاك من خلال المصادر المفتوحة، كما جلبت المقابلات التي أجريناها كثيراً من المعلومات حوله، لكن كما الحال مع تقييمات الدمار والهدم في القصير، لا نعثر هنا أيضاً على أي تقييمات موثوقة.

من أصل 23 من أصحاب الحقوق في القصير الذي تحدثنا إليهم خلال جمع البيانات، قال تسعة منهم أن بيوتهم أو محلاتهم تعرضت للنهب والتعفيش. يقول أحدهم "هربنا من القصير بعد هجوم النظام والحزب ولم نعرف أي شيء عن البيت حتى عام 2018 عندما دخل أحد زملائي في العمل إلى القصير وأعلمني أن البيت معفش بالكامل، الفرش والأبواب والشبابيك، المطبخ والتمديدات وكل

شي». دعماً لذلك تظهر صور الأقمار الصناعية انتشار ظاهرة اختفاء أسقف المباني في مناطق متعددة من القسم الغربي من القصير وإن بدرجة أكبر في الحي الشمالي. الصور التالية تظهر الجزء المجاور لمساكن المعلمين من الحي الشمالي ما بين عام 2013 حيث سيطرت قوات النظام وحزب الله، وعام 2017. ونلاحظ أن النسبة الأكبر من الأبنية اختفت أسقفها.

رسم توضيحي رقم (75) تعفيش حديد الاسقف في القصير، الحي شمالي ما بين عامي 2012-2017

نسب غالبية من تحدثنا إليهم أعمال النهب والتعفيش إلى جيش النظام وإلى مليشيات محلية من الذين شاركوا في القتال ضد المعارضة. يروي أحد أصحاب الحقوق "كان بيتي متضرراً بالقصف قبل ذلك، لكن بعد سقوط القصير جاء الشبيحة من أهل القرى العلوية المجاورة بحماية وإشراف النظام وقاموا بتعفيش المنزل... تأثير هؤلاء الشبيحة أخطر لأنهم يعرفوننا ويعرفون عائلاتنا يعفشون بيوتنا انتقاماً». كذلك أشار عدد من المتحدثين إلى اسم العقيد في جيش النظام أحمد معلا على أنه كان قائداً للعمليات ومسؤولاً عن عمليات النهب والتعفيش وانتهاكات أخرى، وهو بالمناسبة نفسه الموقع على بطاقة التسوية التي سنعرضها في الفقرة القادمةً، ذلك بعد أن عين رئيساً للجنة الأمنية وقائداً للفيلق الثالث عام 2023.[15]

[15]- موقع الإعلام العسكرية للثورة السورية، 2023، عصابات الأسد تعيّن اللواء المجرم "أحمد يوسف معلا" قائدا للفيلق الثالث ورئيسا للجنة الأمنية والعسكرية في مدينة حمص وسط سوريا، متاح: https://alaskari.media/news/news-with-photo/2023/19509/

(5-3-5) منع العودة

طوال الأعوام من 2013 حتى 2019 منع السكان من العودة كلياً إلى الجزء الغربي من القصير. خلال أعوام الإغلاق الكامل للمدينة وقعت معظم أعمال التفخيخ والتعفيش، حتى صيف 2019 سمح النظام وحزب الله بعودة بعض السكان تحت ضغط روسيا التي حاولت حينها تعويم النظام دولياً من خلال الدعوة لعودة اللاجئين من لبنان ودول الجوار. اضطر حزب الله إلى الانسحاب من بعض مواقعه داخل المدينة في تلك الفترة. تظهر مراقبة حركة السيارات حول أحد مقرات حزب الله الواقعة شرق القصير أن المقر الذي أتخذ عام 2014 بقي نشطاً حتى نهاية 2018، لكن أولى الصور الملتقطة من عام 2019 تظهر خلو المكان من السيارات بشكل كامل فيما يبدو أنه نقل للمقر خارج المناطق المدنية.

رسم توضيحي رقم (76) مقر لحزب الله اللبناني على طريق المؤدي إلى حمص، الأعوام 2014، 2018، 2019 حيث تم ترك المكان

أما العودة المنتظرة بعد ستة أعوام من الإغلاق والتي روج لها إعلام النظام كثيراً فلم تسفر سوى عن عودة بضعة مئات من السكان النازحين منذ بدايات النزاع والمقيمين في مناطق مجاورة وخاصة من موظفي الدولة وعائلات العسكريين. والأهم كلهم من المرضي عنهم من قبل النظام وحزب الله إذ دخل هؤلاء العائدون إلى المدينة في حافلات حكومية حاملين صورة بشار الأسد وأعلام حزب الله اللبناني بدلاً من حمل حقائب عودتهم ومعدات لتنظيف بيوتهم[16]. لم يكن إعلان العودة ذلك وما لحقه من إعلانات مشابهة سوى عروضاً تلفزيونية موجهة للخارج، أما على الأرض فقد منع كل من النظام وحزب الله عودة عشرات آلاف المهجرين من كل مدينة القصير وليس من أجزائها الغربية فقط. لقد كشفت المقابلات التي أجريناها أن النظام يفرض شروطاً مختلفة باختلاف الانتماءات الدينية للراغبين في العودة، فالعودة عموماً أسهل بالنسبة للمسيحيين والعلويين منها بالنسبة للسكان السنة. يحتاج الراغبون في العودة إلى الحصول على بطاقة التسوية قبل كل شيء، وهي أيضاً شكل من الموافقة الأمنية التي تصدرها "اللجنة العسكرية والأمنية في محافظة حمص" والتي تضم أجهزة الأمن والفرقة الرابعة ومن خلفهم حزب الله الذي له القول الفصل في الموافقات[17]. الصورة التالية لإحدى بطاقات التسوية التي تمكن فريق البحث من الوصول إليها.

■ رسم توضيحي رقم (77) بطاقات التسوية التي هي الشرط الأول للسماح بعودة المهجرين.

قامت شعبة حزب البعث في القصير بدور الوسيط بين الراغبين في تسوية أوضاعهم وبين الأجهزة الأمنية، وكانت تنشر القوائم الاسمية لمن حصلوا على الموافقة الأمنية عبر صفحتها على فيسبوك[18]، هنا أيضاً نجد أن تمرير إجراء الموافقة الأمنية يتم عبر قنوات غير رسمية وتتم التغطية عليها. الحصول على الموافقة ليس بالأمر السهل، فقد نشرت جريدة زمان الوصل عام 2019 عن أن «اللجنة الأمنية رفضت منح الموافقة على عودة أكثر من 700 شخص، لوجود قرابات بينهم وبين معارضين للنظام، أو لوجود أقارب لهم قضوا أثناء معارك القصير»[19].

[16]- انظر التقرير التالي الذي بثته قناة الميادين الموالية للنظام، 2019، متاح: https://www.youtube.com/watch?v=k_qRKyRvt1E&t=52s&ab_channel=AlMayadeenChannel-%D9%82%D9%86%D8%A7%D8%A9%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%8A%D8%A7%D8%AF%D9%8A%D9%86

[17]- تقاطع شهادات

[18]- أنظر صفحة شعبة حزب البعث في القصير، 2020، متاح: https://www.facebook.com/photo/?fbid=1472699062924743&set=pcb.1472711832923466

[19]- جريدة زمان الوصل، 2019، دفعة جديدة تعود إلى «القصير.. الأسد يرفض عودة 700 شخص لقرابتهم بمعارضين أحياء أو موتى، متاح: https://www.zamanalwsl.net/news/article/113742

تظهر عينة من القوائم الحاصلين على الموافقات الأمنية التي تمكنا من الاطلاع عليها، وهي 43 قائمة اسمية من جملة ما نشرته صفحة شعبة الحزب على فيسبوك، أن كل من حصلوا على الموافقات هم من المهجرين إلى داخل مناطق سيطرة النظام، بشكل خاص ضمن محافظة حمص نفسها. القوائم كالعادة لا تحمل أي عناوين أو ترويسات كما شهدنا في مناطق أخرى. لكن الملفت فيها أنها تضم أسماء العديد من الأطفال حتى مواليد عام 2018، يبدو أن الموافقات يجب تشمل كل أفراد الأسر الراغبة في العودة.

فيما يلي نعرض صفحتين عشوائيتين من تلك القوائم لمعاينة ما سبق من ملاحظات.

■ رسم توضيحي رقم (78) قوائم الحاصلين على الموافقة الأمنية للعودة إلى القصير، 2019، صفحة شعبة حزب البعث على فيسبوك.

مؤخراً صرح رئيس مجلس مدينة القصير إلى منصة إعلامية محلية أن عدد السكان الحاليين في المدينة يبلغ 18 ألف نسمة[20]، وهم يشكلون حوالي ثلث عدد السكان قبل النزاع والمقدر بـ 52 ألف. لكن ليس كل السكان الحاليين هم من السكان القدامى، بل هناك آلاف ممن انتقلوا إلى المدينة بعد سيطرة حزب الله والنظام من بينهم العسكريون في صفوف قوات النظام المنحدرين من مناطق تسيطر عليها المعارضة كحلب وإدلب مع عائلاتهم، عائلات مقاتلي ومسؤولي حزب الله والمرتبطين به في المدينة، إلى جانب موظفي الدولة من محافظات أخرى. يقدر عدد هؤلاء ما بين خمسة حتى ثمانية آلاف نسمة، ويعيش معظمهم في منطقة ما بين السكتين جنوب المدينة اضافة الى الحي الشرقي الذي بعد المربع الأمني. بالتالي فإن نسبة السكان السابقين الذين لم يعودوا إلى القصير حتى الان يرجح أن تكون 80% من إجمالي السكان.

[20]- موقع قاسيون بزنس، 2023، مقابلة مع رامز سعدية رئيس المجلس المحلي في القصير، متاح: https://www.face-book.com/watch/?ref=search&v=197932486524111&external_log_id=40f2a93b-5a4f-4f60-a952-953f8ad-bc61e&q=%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1%20%D8%AD%D9%85%D8%B5

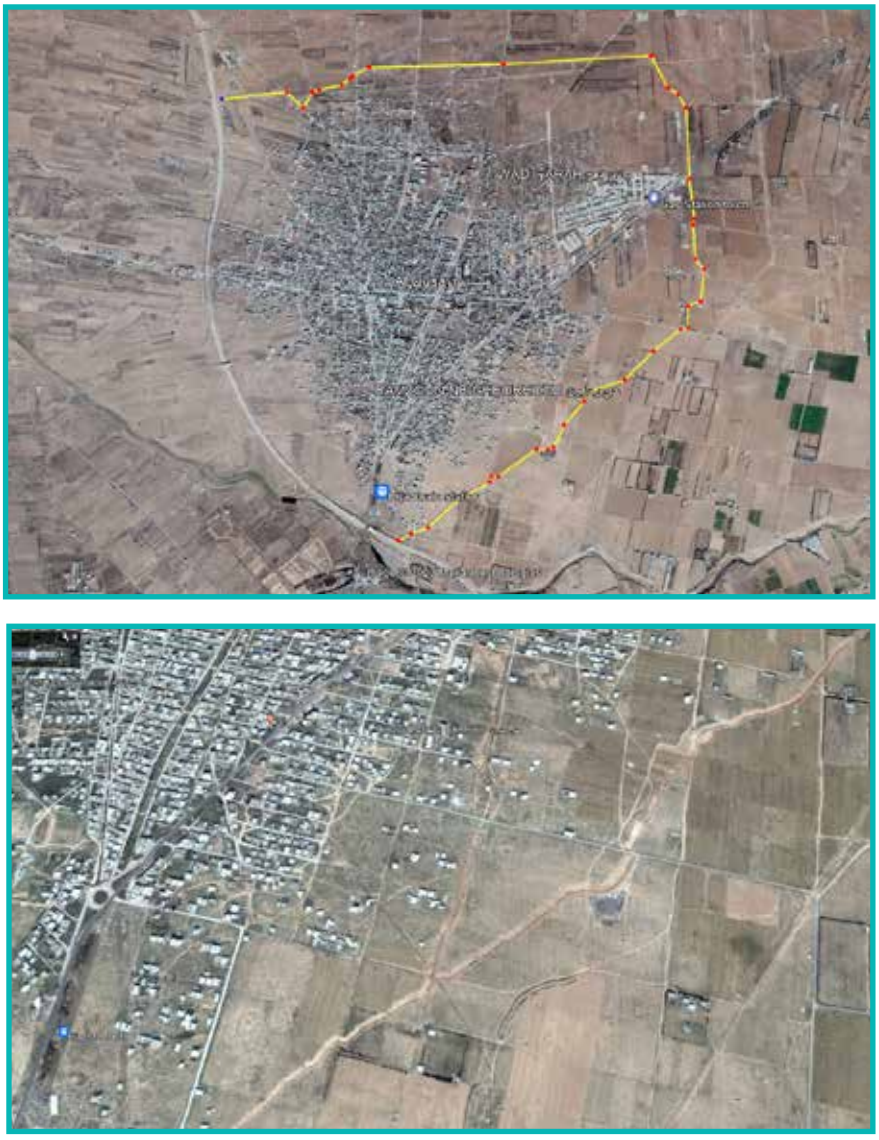
(6-3-5) الاستيلاء على الملكيات واستخدامها

بدأت عمليات الاستيلاء منذ منتصف عام 2013، حيث تحولت مئات المنازل غير المتضررة أو المتضررة بنسبة تجعلها قابلة للسكن إلى مقار ومساكن للقوات الغازية ومنها الفرقة الرابعة وقطعات أخرى من الجيش، قوات حزب الله إلى جانب المليشيات المحلية. بقي الحال كذلك حتى عام 2019 ليتغير المشهد قليلاً مع سعي روسيا لإعادة اللاجئين في لبنان إلى مناطق حمص والذي افضى إلى تحجم بعض نفوذ حزب الله. من مؤشرات ذلك التحجيم مثلاً قيام كثير من عناصر حزب الله والمرتبطين به ممن استولوا على منازل في القصير إلى التواصل مع أصحاب البيوت أو أقاربهم وعرض دفع ايجار نقدي للمالك، وتبقى قيمة الإيجارات منخفضة مقارنة مع سوق العقارات في المنطقة (10 حتى 15 دولار شهرياً). لا يبدو العناصر المرتبطين بالنظام ومليشياته متحمسين بدورهم لدفع أي ايجارات وهو ما أكد عليه صاحب أحد المنازل في القصير التي يستولي عليها ضابط في الأمن السياسي. قال المصدر إنه على علم بحالة عشرات المنازل المشابهة.

إلى جانب وضع اليد على المنازل وجدنا أن حزب الله قام بعد عام 2014 بالاستيلاء على كامل المنطقة الصناعية الواقعة شمالي المدينة فرفع السواتر الترابية ونقاط الحراسة وحظر على أصحاب المنشآت والمحال الدخول إليها. تبلغ مساحة المنطقة الصناعية حوالي 33 هكتار وتضم حوالي 200 منشأة ومكان عمل كلها ملكيات خاصة. يقول السكان أن الحزب حول المنطقة إلى مركز قيادة له لكن لا أحد يعرف ماذا يحدث داخله ولا متى يمكن أن يأمل أصحاب تلك المنشآت باستعادتها. تظهر الخريطة التالية حدود المنطقة الصناعية المغلقة.

صرسم توضيحي رقم (79) المنطقة الصناعية في القصير المستولى عليها من قبل حزب الله منذ 2014

شكل آخر الاستيلاء على الملكيات نجده في محيط المدينة، حيث قام النظام وحزب الله برفع ساتر ترابي على كامل محيط المدينة من اتجاهات الشمال، الشرق والجنوب، باستثناء الجهة الغربية المغلقة أصلاً بأوتوستراد اللاذقية-حسياء الجديد. بلغ طول الجدار الترابي 8.5 كيلو متر حسب قياسات غوغل ايرث، وبلغت المساحة العرضية التي يقتطعها الساتر من كل أرض يمر بها ما بين 17 حتى 35 متر. أي أن إجمالي مساحة الأراضي الزراعية التي يحتلها الساتر تقدر بحوالي 220 هكتار، كما أنه يقطع كل الملكيات التي يمر بها بمعنى على الأرجح هناك أجزاء من الأراضي يصبح من الصعب الوصول إليها. تظهر الصور التالية مسار الساتر الترابي المحيط بالمدينة، كما نرى صورة أقرب لمقطع من الساتر.



■ رسم توضيحي رقم (80) رسم مسار الساتر الترابي المحيط بمدينة القصير.

(7-3-5) بناء مجمعات سكنية على أراضي مهجرين

منذ عام 2020 بدأ عمل حزب الله بالتعاون مع تنظيمات مرتبطة بإيران بالاستيلاء على أراضي زراعية

واقعة غرب نهر العاصي وقاموا ببناء عدة مجمعات سكنية لتوطين سكان جدد من الشيعة، بعضهم من بلدة الفوعة المهجرين من إدلب ضمن اتفاق المدن الأربع الشهير عام 2017[21]. رغم أن هذا الانتهاك يتم خارج الحدود الإدارية لمدينة القصير إلا إنه يستهدف أراضي تتبع للمدينة ومملوكة لأهالي القصير.

يروي مالك أحد تلك الأراضي التي تم البناء فوقها «يقوم الحزب بالاستيلاء على الأراضي التي يعلم أن أصحابها مهجرون، ويبدأ عمليات تمهيد الأرض والبناء دون الرجوع إلى المالك أو للجهات الرسمية. خلال تلك الفترة إن تمكن مالك الأرض من الوصول للقضاء ورفع دعوى قبل بدء البناء قد يستعيد أرضه بعد دفع رشاوي للفرقة الرابعة أو الأمن العسكري لكسب دعمهم، لكن إن بدأت عمليات البناء فلا أمل للمالك باستعادة الأرض أو بالحصول على أي تعويض». تظهر الصور التالية ستة مجمعات سكنية بدأت بالظهور أواخر عام 2020 في محيط قرية أبو حوري، ست كم غرب القصير.

■ رسم توضيحي رقم (81) التجمعات السكنية التي تبنى على أراض يملكها سكان القصير ودون إرادتهم (2020-2022)

[21]- راجع موقع الجزيرة، 2017، استعدادات لتنفيذ اتفاق المدن الأربع في سوريا ، متاح: https://www.aljazeera.net/news/2017/4/12/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D9%84%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0-%D8%A7%D8%AA%D9%81%D8%A7%D9%82-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AF%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%A8%D8%B9

يبدو من الصور أن كل مجتمع يحوي عشرات الأبنية، وبالطبع كل بناء يضم عدة وحدات سكنية، تقدر مصادر محلية عدد الوحدات السكنية التي تم بنائها بحوالي 500 وحدة. لكن مما تسهل ملاحظته في تلك الصور أن أعمال البناء في تلك التجمعات بقيت مستمرة حتى آخر الصور الفضائية المتاحة للمنطقة عام 2022. ما يعني أن العدد الحالي يرجح أن يكون أكبر من ذلك. لنلق نظرة أقرب إلى موقع المجمع رقم 4، أوضح الصور من أواخر عام 2012 تظهر الموقع كأرض مشجرة تحتوي على بناء بمساحة كبيرة نسبياً يرجح أنه استعمل للسكن ولأغراض الزراعة وتربية الحيوانات كما غالبية البيوت الريفية في المنطقة.

رسم توضيحي رقم (82) موقع احدا المجمعات السكنية أواخر عام 2012

الصور التالية تظهر الموقع بعد عام على الصورة الأولى تقريباً حيث نلاحظ أن الأشجار قد قطعت والبناء دمر.

رسم توضيحي رقم (83) موقع المجمع السابق في نهايات عام 2014.

والصورة الثالثة هي آخر ما أتيح على غوغل أيرث للموقع بعد أن بني فوقه 19 مبنى سكني طابقي مع حلول عام 2022.

رسم توضيحي رقم (84) موقع المجمع السابق في 2022

لا نعلم إلى أي حد يمكن أن تستمر عمليات البناء التي بدأت قبل ثلاث سنوات لتوطين سكان مهجرين محل سكان مهجرين آخرين. لكن يلمح أحد الخبراء من المنطقة ممن تحدثنا إليهم أن المنطقة الممتدة من القصير غرباً حتى حدود لبنان باتت منطقة نفوذ استراتيجية بالنسبة لحزب الله، وهناك يقوم الحزب بتطبيق هندسته السكانية والعمرانية بما يخدم استمرار نفوذه في المنطقة.

(8-3-5) البيع تحت الضغط

اضطر البعض من السكان المهجرين إلى بيع ممتلكاتهم بأسعار بخسة في ظل عدم قدرتهم على العودة أو الاستفادة منها. لكن عمليات البيع لا تتم في سوق عقاري طبيعي بل يستحوذ عليه تجار ومكاتب عقارية بعضها مرتبط بحزب الله وإيران حسب شهادات متقاطعة. مالك أحد المحلات التجارية في سوق القصير قال لنا أنه اضطر إلى بيع محله في مدينة القصير بربع ثمنه إلى مكتب عقاري محلي مرتبط بالحزب لأنه احتاج المال لإرسال ابنه إلى أوروبا. وفي النهاية دفع حوالي 20% من سعر المحل كرشاوي للحصول على الموافقة الأمنية وتسيير معاملة نقل البيع.

تؤثر هذه الممارسة ليس فقط على المهجرين بل وايضاً على بعض السكان الموالين الذين بقوا في المنطقة. قبل عامين نشرت جريدة الشرق الأوسط تحقيقاً بعنوان «انقلاب حزب الله على رفاق السلاح» والذي فضح الضغوطات التي يتعرض لها مالكو الأراضي الواقعة غرب المدينة من قبل حزب الله لبيع أراضيهم بأسعار بخسة. كثير من أصحاب تلك الأراضي من السكان المسيحيين الذين دعموا النظام في

القتال ضد المعارضة كما يشير التحقيق[22]. تتوافق هذه المعطيات مع الصورة العامة للسياسة الإيرانية في سوريا، وفي سياقها تأتي أعمال حزب الله، حيث يشكل شراء الأراضي والعقارات أو الاستحواذ عليها أداة رئيسية في السياسة الإيرانية لبقاء طويل الأمد في سوريا.

(9-3-5) انتهاكات التنظيم العمراني

في أكتوبر 2018 أعلن مجلس مدينة القصير عن إصدار المخطط التنظيمي الجديد للمدينة وطلب من الراغبين من أصحاب الحقوق تقديم اعتراضهم عليه عبر مراجعة مجلس المدينة حتى شهر من تاريخه[23]. حينها كان معظم المدينة ما يزال مناطق عسكرية مغلقة. رغم ذلك تم تعليق المخطط الجديد في بهو المجلس لمدة شهر، ورغم أن بعض المشاركين في هذه الدراسة أفادوا أن المخطط تعرض إلى الكثير من الاعتراضات، لم يعلن المجلس لاحقاً أي أنباء عن تلقيه للاعتراضات ولا عن الخطوات اللاحقة للمخطط. أما عبر الفضاء الرقمي كان هناك فقط صورة وحيدة ورديئة الجودة للمخطط التنظيمي نشرتها صفحة المجلس[24]، ومن تلك الصورة يمكن التعرف على بعض الملامح الأساسية للمخطط الجديد.

رسم توضيحي رقم (85) المخطط التنظيمي للقصير عام 2018. (مجلس مدينة القصير، 2018)

[22]- جريدة الشرق الأوسط، 2021، أهالي القصير يشكون من انقلاب «حزب الله» على «رفاق السلاح» أشاروا إلى ضغوط لبيع أراضيهم غرب نهر العاصي، متاح:
https://aawsat.com/home/article/2870261/%D8%A3%D9%87%D8%A7%D9%84%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D9%8A%D8%B4%D9%83%D9%88%D9%86-

[23]- الشرق الأوسط، 2018، القصير أول منطقة تنظيمية يعلن عنها وفق القانون الرقم عشرة، متاح:
https://aawsat.com/home/article/1424081/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D8%A3%D9%88%D9%84-%D9%85%D9%86%D8%B7%D9%82%D8%A9-%D8%AA%

[24]- المعلومات مستندة إلى المصدر السابق، لم نجد الصفحة المشار اليها على منصة فيسبوك ما يشير إلى أنها أغلقت أو حجبت لاحقاً.

من خلال مطابقة هذا المخطط مع خارطة القصير الحالية يبدو أن المناطق التي يشملها المخطط الجديد هي فقط القسم الغربي من المدينة الذي كان معقلاً للمعارضة. بمعنى مركز المدينة القديمة وأجزاء من الأحياء الشمالية والغربية، وهي في معظمها مناطق واقعة ضمن المخطط التنظيمي الأول عام 1967 وأجزاء من مخطط عام 1990. لاحظنا أيضاً أن المخطط الجديد يغير البنية العمرانية في المنطقة بشكل جذري من حيث شبكة الطرق الرئيسية والفرعية، استخدامات الأراضي، وتقسيمات الأحياء والكتل السكنية. بمعنى هو نسف لكامل الجزء القديم من القصير الذي يحمل هويتها الثقافية والعمرانية.

على الأرض لم تجر أي أعمال لتنفيذ المخطط بعد مضي أكثر من خمسة أعوام على إعلانه، كما تضاءل الحديث الحكومي عن تنظيم القصير بالتدريج بعد الإعلان المذكور حتى بات موضوعاً منسياً. أخبرنا محامي يعمل على احتكاك مع مجلس المدينة في القصير أنه «بعد الإعلان عن المخطط تم الاعتراض عليه بشدة لأنه ببساطة مخطط إزالة القصير وغالبية أبنيتها، ونتيجة ذلك تم تجميد العمل به». لكن التجميد لا يعني الإلغاء وحتى الان يبقى المخطط المهمل خطراً مسلطاً على أملاك كل سكان القسم الغربي منها وعلى هوية المدينة ككل خاصة إذا تمت عملية التنظيم وفق القانون رقم 10 سيء الصيت كما لمحت إعلانات حكومية سابقة[25].

(4-5) خلاصات حالة مدينة القصير

تجسد القصير حالة البلدات الريفية التي تتحول إلى مدن في غياب التخطيط العمراني الفعال. وحين تأتي المخططات التنظيمية بعد أن يكون النمو العمراني احتل الأرض، كانت مخططات القصير محاولة استيعاب التغيرات العمرانية على الأرض وفشلت محاولات الاستيعاب. فالمدينة التي تقع كل مبانيها ضمن المخطط التنظيمي وعلى أملاك خاصة، ضمت أحوالاً عقارية مختلفة بين عدد قليل من المباني المنظمة وغالبية شبه منظمة حيث تكون إما مخالفة من استخدامات الأراضي أو نظام البناء أو تختلف أوصافها في السجل العقاري عن واقع حالها. هذه الحالات المختلفة شهدناها في كل مناطق الدراسة السابقة لكن المختلف في القصير أنه يصعب تحديد مناطق بعينها داخل المدينة حيث يغلب فيها شكل على آخر، بل تنتشر كلها جنباً إلى جنب في أحياء المدينة الرئيسية الأربعة. بالمجمل حظي القسم الشرقي من المدينة باهتمام تنظيمي أكبر من القسم الغربي الذي عانى سكانه أكثر من عدم ثبات ملكياتهم قبل النزاع وتعرضوا لضرر وانتهاكات أكبر خلاله.

[25]- مرصد الشرق الأوسط وشمال افريقيا، 2018، النظام يباشر تطبيق القانون رقم 10 في القصير، متاح: https://mena-monitor.org/%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A-%D9%8A%D8%A8%D8%AF%D8%A3-%D8%A8%D8%AA%D8%B7%D8%A8%D9%8A%D9%82-%D8%A7%D9%84/

في القصير سجلنا أطول قائمة من انتهاكات حقوق الملكية والسكن وضمت تسعة أنماط أولها:

1) تهجير السكان بشكل غير مباشر خلال العامين الأول والثاني من الاحتجاجات من خلال أعمال الترهيب والحصار والقصف العشوائي، ثم تهجير من تبقى منهم بشكل مباشر بعد عملية عسكرية شارك فيها حزب الله إلى جانب الجيش السوري.

2) القصف العشوائي وتدمير الممتلكات والذي بدأ أواخر عام 2011 حتى منتصف 2013 واستخدمت خلالها الصواريخ والمدفعية وسلاح الجو بما فيها براميل المتفجرة ضد أهداف مدينة.

3) وعقب تمكن حزب الله والنظام والمليشيات المرتبطة بهما من دخول المدينة نفذ الحزب عمليات تفخيخ وتجريف شملت مئات الابنية خاصة في الحي الشمالي والغربي وكانت تلك العمليات موجهة بشكل خاص نحو بيوت الضباط المنشقين والنشطاء المعارضين للنظام.

4) كما لم يسلم الجزء الغربي من القصير من عمليات النهب والتعفيش التي وصلت في مواقع كثيرة إلى إزالة الأسقف لسرقة الحديد داخلها.

5) أيضاً بقيت المنطقة الغربية القصير منطقة عسكرية مغلقة لمدة ست سنوات بعد استعادتها من المعارضة ولم يسمح سوى لعدد قليل من الموالين للنظام والحزب بدخولها، وحتى بعد ادعاء النظام فتح باب العودة للمهجرين منتصف عام 2019 بقيت العودة محظورة على أكثر من ثلاثة أرباع السكان المهجرين بسبب الموافقات الأمنية التي لا تمنح لكل من تورط في أنشطة معارضة للنظام.

6) بالتزامن مع ذلك قامت القوات المنتصرة بوضع اليد على مئات من عقارات المهجرين حولتها إلى مساكن أو مقرات عسكرية. كما قام حزب الله بالاستيلاء على كامل المنطقة الصناعية المملوكة منشآتها لصناعيي وحرفيي القصير وأغلقت المنطقة بسواتر ترابية. من ضمن عمليات وضع اليد أيضاً وجدنا أن القصير قد أحيطت بساتر ترابي عملاق يحيط بكامل المدنية على مسافة تجاوزت الثمان كم، وبالطبع الساتر أنشأ فوق الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة والمملوكة لسكانها فقطع مئات الأراضي على يمين ويسار الساتر وابتلع مساحات كبيرة منها قدرناها بحدود 220 هكتار.

7) لاحظنا أيضاً أن حزب الله بدأ منذ عام 2020 ببناء مجمعات سكنية على أراضي المهجرين المستولى عليها غرب القصير دون موافقتهم ودون العودة للمؤسسات الحكومية، تظهر صور الأقمار الصناعية ستة مجمعات سكينة مازالت كلها في طور النمو.

8) البيع تحت الضغط أيضاً شكل أحد الانتهاكات التي يتعرض لها السكان المهجرون حيث ينشط تجار ومكاتب عقارية مرتبطة بحزب الله وإيران في شراء الأراضي والعقارات في القصير مستغلين حاجة أصحاب الحقوق وعدم تمكنهم من العودة. لكن هذا الانتهاك لا يقتصر على المهجرين بس سجلت شكاوى عديدة لسكان مسيحيين ممن دعموا النظام وقاتلوا معه باتوا اليوم عرضة للضغوطات من حزب الله لبيع أراضيهم والرحيل.

9) أخيراً هناك الانتهاكات المتعلقة بالتنظيم العمراني حيث أعلن مجلس مدينة القصير عام 2018 عن مخطط تنظيمي جديد يشمل الجزء الغربي من المدينة وينسف بنيته العمرانية حيث يغير شبكة الطرق واستخدامات الأراضي وتركيبة الأحياء داخله. رافق إعلان المخطط تصريحات حكومية عن أن تنفيذ المخطط سيتم وفق القانون رقم 10 لعام 2018 الذي يهدد بسلب ممتلكات الغائبين كما رود في فقرة الإطار القانوني. لم يصدر مرسوم إعادة التنظيم ولم تجر أي أعمال على الأرض لتنفيذ المخطط، كما وتلاشت الأنباء حول الموضوع فيما يبدو أنه تعليق للمخطط، لكن بالمعنى القانوني والإداري المخطط ما زال قائماً.

أبرز أنشطة التعافي المبكر التي شهدتها المدينة حتى الآن كانت تقديم منح مالية تتراوح بين 500 حتى 800 دولار لحوالي 400 مستفيد من السكان العائدين للمدينة، بمعنى الحاصلين على الموافقات الأمنية من ضمن شروط عديدة عليهم تحقيقها. مول شركاء دوليون مثل المجلس الدنماركي للاجئين وبرنامج الأمم المتحدة للتنمية تلك المنح التي تدار بالكامل من قبل مجلس مدينة القصير وبلديتها. سمعنا أثناء المقابلات أسماء عدد من المنظمات الدولية المسيحية، منظمات أوروبية، وأخرى محلية تنشط في مجال التعافي المبكر في القصير وهو أمر ليس مشهوداً بهذه لكثافة في مناطق الدراسة الأخرى. حتى الآن تمت إعادة تأهيل جزء من المرافق العامة، وأربعة مدارس، لكن مشهد الدمار مازال طاغياً على المدينة حتى تاريخه[26].

بعد أكثر من عشر سنوات على التهجير مازال أهالي القصير يتلقفون الأخبار الشحيحة عن مدينتهم ويتداولونها بين بعضهم البعض دون أن يكون لدى معظمهم أي قدرة على التأثير في مصائر ممتلكاتهم. من بين 23 من أصحاب الحقوق الذين التقيناهم ثلاثة فقط قالوا إنهم بذلوا محاولات لاستعادة ملكياتهم، وتلك المحاولات اقتصرت على دفع الرشاوي لتسوية أوضاعهم عند النظام ثم رشاوي لرفع دعاوي قضائية أو لكسب دعم الأمن العسكري أو الفرقة الرابعة أو غيرها. باقي أصحاب الحقوق لم يبذلوا أي محاولات لأن لا سبل متاحة أمامهم. التقينا خلال هذه الدراسة عديداً من المحامين، الصحفيين، المهندسين والأهالي الذين ينشطون في توثيق الانتهاكات ونشرها عبر وسائل التواصل الاجتماعي والمنصات الإعلامية. هذه الجهود الفردية لناشطين متصلين ومدعومين بشبكات عائلية ومحلية تجسد أبرز أشكال مقاومة أهالي القصير المهجرين في الداخل والخارج.

[26]- الشرق الأوسط، 2023، القصير... ترميم جزئي للحياة اليومية لبعض أهلها العائدين، متاح: https://aawsat.com/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%84%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A/4430921-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B5%D9%8A%D8%B1-%D8%AA%D8%B1%D9%85%D9%8A%D9%85-%D8%AC%D8%B2%D8%A6%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%AD%D9%8A%D8%A7%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%8A%D9%88%D9%85%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D8%A8%D8%B9%D8%B6-%D8%A3%D9%87%D9%84%D9%87%D8%A7-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D8%A6%D8%AF%D9%8A%D9%86

(6)

دراسة حالة حي جبل بدرو

الفهرس

(6) حالة حي جبل بدرو 159

(6-1) سياق حالة جبل بدور 159

(6-2) التركيبة العقارية في جبل بدرو 160

(6-3) أبرز أنماط الانتهاك التي تم رصدها في جبل بدرو 165

(6-3-1) القصف العشوائي 165

(6-3-2) التهجير 167

(6-3-3) النهب والتعفيش 169

(6-3-4) انتهاكات التنظيم العمراني 170

(6-4) خلاصات حالة حي جبل بدرو 173

(6) حالة حي جبل بدرو

(6-1) سياق حالة جبل بدور

تأسس حي جبل بدرو مطلع ثمانينيات القرن الماضي على المدخل الشرقي لمدينة حلب من طرف طريق الباب، وعلى أراض كانت تزرع بالحنطة والشعير والكمون وبعض الزراعات الموسمية. موقعه القريب من المنطقة الصناعية في قرية الشيخ نجار، وطريق مطار حلب الدولي ومطار النيرب العسكري جعله مكاناً مناسباً لسكن العائلات ذات الدخل المنخفض القادمة من أرياف حلب الشرقية ومن مدينة حلب، ووجدت فيه العائلات الراغبة بالتملك فرصة لشراء أو بناء منزل بكلفة زهيدة بعيداً عن غلاء أسعار العقارات في أحياء حلب.[1]

بلغت مساحة الحي 2.5 كم مربع تقريباً (250هكتار) وينحدر معظم السكان من المناطق الشرقية والشرقية الشمالية لمدينة حلب، وتتنوع التركيبة الديموغرافية للسكان ضمن التصنيفات العشائرية المنتشرة في تلك المناطق، فمنهم من البطوش ومنهم من الحزاونة والجيس، وأعداد قليلة من الكرد من عين العرب[2]. بلغ عدد سكان الحي في إحصاء 2004 قرابة 25 ألف نسمة ووصل التعداد الى 40 ألفاً وفق إحصاء عام 2009[3]. أي جاء النمو السكاني بزيادة بلغت 62.5% خلال خمس سنوات فقط. ساعد على ذلك القرب من مدينة الشيخ نجار الصناعية التي افتتحت عام 2004 وتوفر فرص

[1]- جبل بدرو... من رحِم الإهمال الكبير لمرارة التهجير والخوف من ضياع الحقوق - مركز الصحافة الاجتماعية - آخر زيارة 20-11-2023

[2]- حسب مقابلات أجراها الباحث الميداني مع عدد من سكان الحي

[3]- جبل بدرو... من رحِم الإهمال الكبير لمرارة التهجير والخوف من ضياع الحقوق -مرجع سابق

العمل لسكان الحي القريب من المدينة الصناعية[4]، إذ يعتبر غالبيتهم من حملة الشهادات المتوسطة والابتدائية وهم من فئة العمال.

سيطرت المعارضة المسلحة على الحي في تموز 2012، وسرعان ما تعرض مطلع عام 2013 لهجمات بصاروخ بالستي أدى لمقتل 47 شخصاً[5]، نزح إثر القصف ثلث سكان الحي لينخفض عدد السكان إلى 10 آلاف نسمة عام 2016 بحسب مصادر محلية. حاصرت القوات الحكومية الحي في تموز عام 2016 ضمن حصار الأحياء الشرقية لمدينة حلب، وقُصف بالبراميل والطائرات الحربية والصواريخ، حتى دخول قوات النظام للمدينة من بوابة هنانو وجبل بدرو، وأدت العمليات لتهجير من بقي من سكانه.

تايم لاين الحي:

- 1980: نشوء حي جبل بدرو
- 2004: الزيادة السكانية مع افتتاح المدينة الصناعية في الشيخ نجار
- 2012: سيطرة فصائل المعارضة على الحي
- 2013: استهداف الحي بصاروخ بالستي (سكود)
- 2016: حصار الحي والسيطرة عليه ليكون بوابة السيطرة على مدينة حلب

(6-2)التركيبة العقارية في جبل بدرو

لا تختلف قصة التخطيط العمراني في حلب كثيراً عما شهدناه في دمشق من حيث تعثر وتباطؤ في التخطيط العمراني وجهود تلبية الحاجة المتزايدة للسكن، ثم تجاهل وتواطؤ من قبل السلطات المدنية والأمنية في ظهور مناطق السكن العشوائي في محيط المدينة. حسب دراسة نادرة للوكالة الألمانية للتعاون الدولي عام 2009 فقد نشأت حول حلب 27 منطقة سكن عشوائي شكلت مسكناً لحوالي 40% من سكان المدينة[6]. جاءت تلك الدراسة ضمن برنامج طموح شاركت فيه الوكالة المذكورة مع مجلس المدينة وشركاء آخرين[7] لتطوير حلب عمرانياً ومعالجة مشكلة السكن العشوائي لكن كل تلك الخطط توقفت مع اندلاع النزاع.

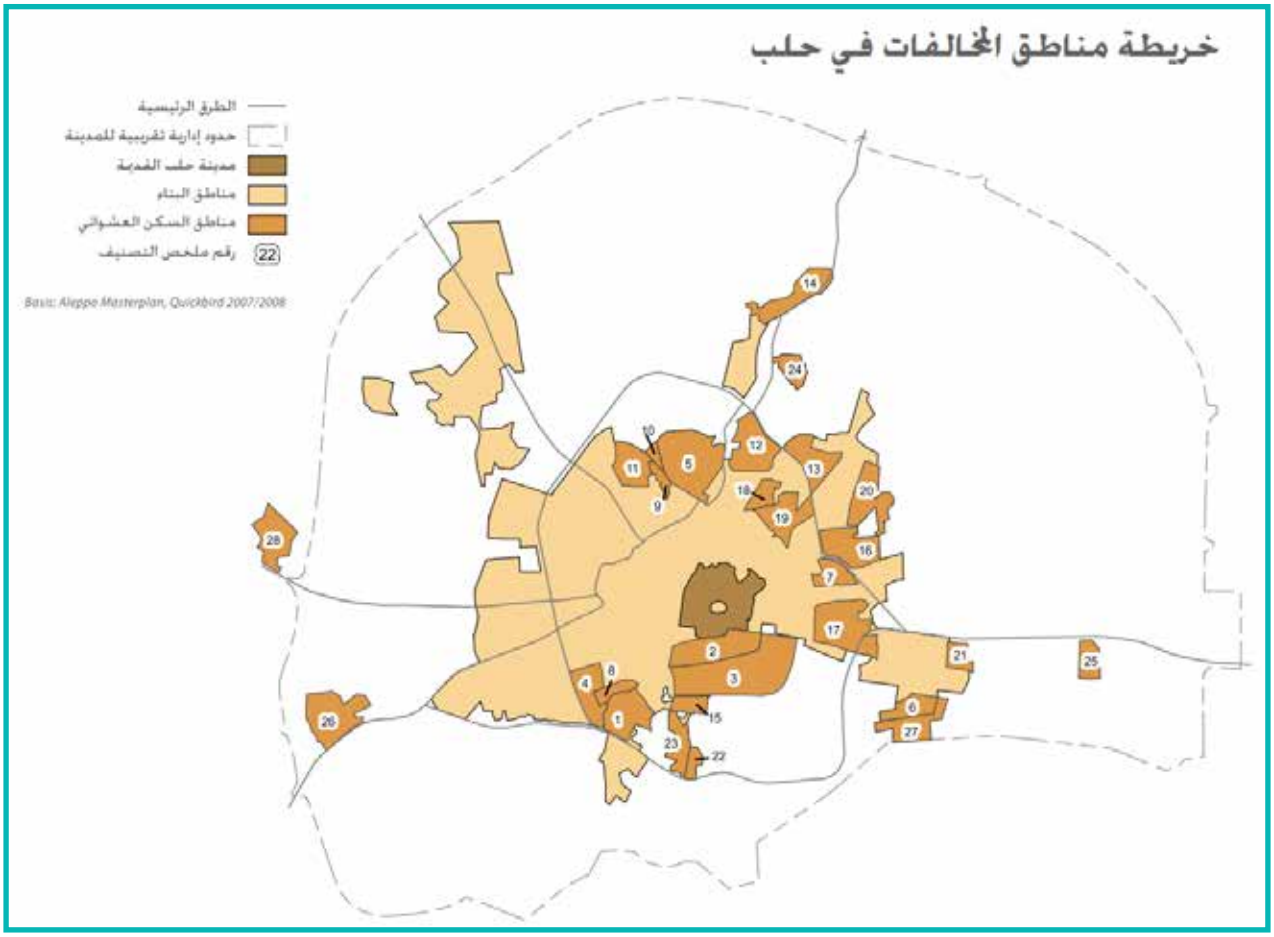
---

[4]- المدينة الصناعية في الشيخ نجار رئة الاستثمار وحاضنة الأعمال (54) مستثمراً عربياً و64 ملياراً و22400 فرصة عمل - سيريانديز - آخر زيارة 20-11-2023

[5]- سوريا ـ هجمات صاروخية غير مشروعة تقتل أكثر من 140 - الشبكة السورية لحقوق الإنسان- آخر زيارة 20-11-2023

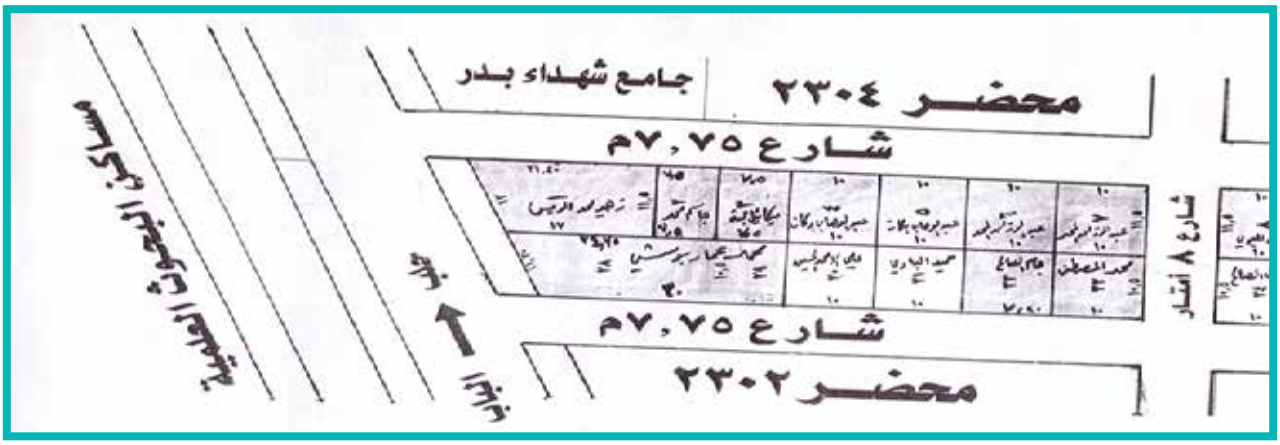
[6]- الوكالة الألمانية للتعاون الدولي، 2009، مناطق السكن العشوائي في حلب تصنيفات سريعة لكافة مناطق السكن العشوائي في حلب، متاح: http://madinatuna.com/downloads/IS-Book_ar.pdf

[7]- دوتشه فيله، تنظيم مناطق السكن العشوائي في حلب السورية بدعم من وكالة التعاون التقني الألمانية، 2009، متاح: https://www.dw.com/ar/%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85-%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%B9%D8%B4%D9%88%D8%A7%D9%8A%D9%8A%D8%A9-%D8%A8%D8%AF%D8%B9%D9%85-%D9%85%D9%86-%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D8%A7%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%82%D9%86%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%AD%D9%84%D8%A8-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9/



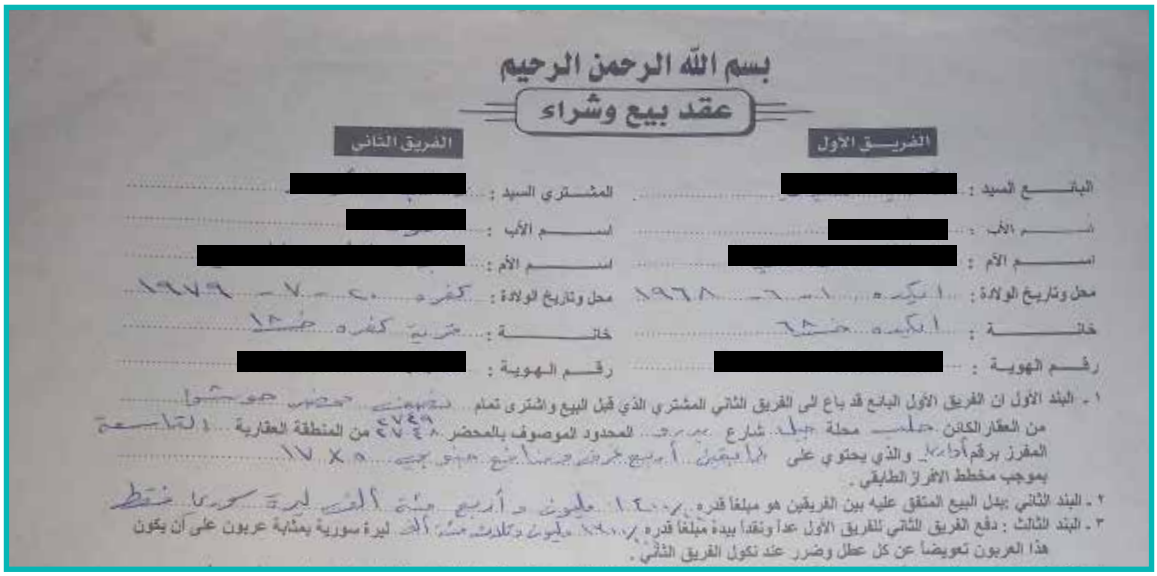
■ رسم توضيحي رقم (86) خارطة لحلب تبين مواقع وحدود الأحياء العشوائية في المدينة (GIZ, 2009)

ضمن هذا السياق يمكن فهم حي جبل بدرو كحي عشوائي بني على أراض زراعية أميرية ذات ملكية خاصة تعود لملاّك كبار من عائلات حلب مثل آل جوخدار، بركات، الجابري وسوده وغيرهم. حتى أوائل الثمانينات كانت تلك الأراضي ما تزال تزرع بالحنطة والشعير والكمون وبعض الزراعات الموسمية حسب شهود تحدثنا إليهم. وحسب تلك الشهادات فالبناء العشوائي نشط في الحي أكثر بعد أن استملكت الدولة أرض زراعية في شرق المنطقة لبناء ما يعرف اليوم بالمقبرة الإسلامية الممتدة على مساحة 40 هكتار والتي تشكل الحد الشرقي لحي جبل بدرو. كان تعويض الاستملاك زهيداً لا يكاد يصل لربع لقيمة السوقية آنذاك، وكما شهدنا في مناطق سكن عشوائي أخرى، قام ملاك الأراضي الآخرين آنذاك بتقسيم أراضيهم الزراعية إلى قطع أرض تتراوح مساحاتها بين 60 حتى 150 متر مربع تربط بينها طرق فرعية ثم بيعها كحصص سهمية للمالكين الجدد القادمين من الريف. لاحقاً استملك مجلس المدينة أراضي تقدر بـ 10 حتى 15% من مساحة الحي لبناء الذي يضم مدرستي الحي بالإضافة لقليل من المرافق العامة. وبالطبع لم يكن للحي وجود بالمعنى الإداري للكلمة فلا بلدية خاصة به ولا لجان رسمية للحي، فقط مختار الحي المعين من قبل النظام هو المنصب شبه الرسمي الوحيد في الحي. الصورة التالية تبين كيف قسمت أراضي جبل بدرو إلى ملكيات صغيرة.



■ رسم توضيحي رقم (87) تقسيمات محاضر الحي في القسم الجنوبي المجاور لمساكن البحوث العلمية (دراسة مجلس مدينة حلب، 2005)

أما في السجل العقاري، بقي حي جبل بدرو طوال العقود الماضية مسجلاً كعدد محدود من العقارات الزراعية تبلغ مساحة كل منها ما بين خمسة حتى أربعين هكتاراً، علماً أن المساحة الكلية للحي قدرت عام 2005 بـ 205 هكتار حسب مجلس المدينة[8]. إحدى وثائق القيد العقاري التي تمكنا من الحصول عليها لعقار مساحته 5.7 هكتار تضمنت أسماء 122 صاحب حق، بعضهم تملك من خلال شراء أسهم في الأرض، والغالبية رفعوا دعاوى قضائية ووضعوا إشارات دعاوى بأسمائهم على الصحيفة العقارية ثم بنوا بيوتهم واحيائهم . من حيث الإجراءات القانونية كانت عمليات البيع والتملك تتم على ثلاث مراحل، أولاً يثبت أصحاب الحقوق عمليات البيع من خلال عقود خارجية بين البائع والمشتري وشهود، وضمن هذه العقود تذكر مواصفات العقار الذي تم شراءه والذي غالباً ما يكون عقاراً مبنياً فترد في العقد مساحة العقار وعدد الغرف وعدد الطوابق وغيرها من التفاصيل كما تظهر الصورة التالية:



■ رسم توضيحي رقم (88) عقد بيع منزل في حي جبل بدرو (محام نشط في توثيق عمليات البيع في جبل بدرو)

[8]- المصدر السابق نفسه

في المرحلة التالية يأخذ أصحاب الحقوق تلك العقود إلى القضاء حيث ترفع دعوى قضائية شكلية من المشتري على البائع والذي يطلب منه تثبيت عملية بيع العقار. ينظر القضاء في الدعوى التي عادةً ما تنتهي بقرار حكم يقضي بنقل ملكية العقار بعد تصحيح أوصافه في السجل العقاري. وحيث أن عملية تصحيح الأوضاف غير ممكنة بسبب أن الملكية على الشيوع، فكذلك نقل الملكية غير ممكن. وغالباً ما تم الاكتفاء بوضع إشارة الدعوى في الصحيفة. ولينتهي الأمر بمئات الدعاوى القضائية تخص مئات المالكين لأجزاء من نفس العقار كما شاهدنا في مناطق أخرى.

لم تتخذ أي إجراءات إدارية لمعالجة مشكلة الملكيات في الحي حتى بعد أن دخل جبل بدرو ضمن المخطط التنظيمي لمدينة حلب عام 2004. نفذ مجلس المدينة عدة دراسات ومسوحات تفصيلية للحي وغيره على أساس رؤية تطويرية قائمة على الحفاظ على النسيج العمراني والارتقاء به، لكن تلك الرؤية لم تجد طريقها إلى الأرض قط.

مقارنة بباقي أحياء السكن العشوائي الـ 26 في حلب، يشكل جبل بدرو أحد الاحياء الأحدث بالمعنى الزمني، والأكثر فقراً وافتقاراً للخدمات. مازال بإمكاننا التمييز بين الجزء الغربي من الحي حيث الشوارع معبدة جزئياً والخدمات أفضل بقليل، وبين الجزء الشرقي الذي يعد توسعاً للأول وهناك تختفي الطرق المعبدة والمدارس ومعها الخدمات كالمياه وإنارة الطرق والنظافة. تظهر الخريطة التالية حالة الشوارع بين القسمين.

■ رسم توضيحي رقم (89) مخطط الشوارع وطبيعتها بين الجزئين الغربي والشرقي من جبل بدرو (مجلس مدينة حلب، 2005)

رغم ذلك استمر في التوسع في الجزء الشرقي بوتيرة مرتفعة حتى اندلاع النزاع وخلال الأعوام الأولى منه، لكن تبقى الخريطة السابقة قديمة نسبياً ولا تعكس زيادة الكثافة السكانية وكثافة البناء التي وقعت في الجزء الشرقي من الحي ما بعد عام 2005 تاريخ إجراء دراسة مجلس المدينة، تشير إحدى الدراسات أن عدد سكان جبل بدرو ارتفع من 25 ألف عام 2004 إلى 40 الف عام 2009[9]، وغالبيتهم استقروا في الجزء الشرقي من الحي. تظهر مقارنة صور الأقمار الصناعية بين عامي 2000 و2012 أن آلاف المنازل بينت في هذا الجزء حتى بات يشكل الكتلة الأكبر من الحي. كل المباني في الحي أسمنتية، وغالبيتها يتألف من طابقين بمساحات صغيرة مئة متر مربع وسطياً.

رسم توضيحي رقم (90) التوسع العمراني في الجزء الشرقي من حي جبل بدرو ما بين عامي 2000 و2012. (غوغل ايرث، 2023)

[9]- معلومات منسوبة إلى دراسة مجلس مدينة حلب لحي جبل بدرو، 2009، متاح على: https://syrianpc.com/%D8%AC%D8%A8%D9%84-%D8%A8%D8%AF%D8%B1%D9%88-%D9%85%D9%86-%D8%B1%D8%AD%D9%90%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%87%D9%85%D8%A7%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A8%D9%8A%D8%B1-%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%A7%D8%B1/

(6-3) أبرز أنماط الانتهاك التي تم رصدها في جبل بدرو

تظهر ممارسات النظام تجاه حي جبل بدرو فروقاً واضحة بالمقارنة مع ما شهدناه في دمشق ومحيطها. إن اعتبرنا جبل بدرو عينة من أحياء السكن العشوائي في حلب الشرقية، يصح القول أنه رغم وجود انتهاكات جسيمة لحقوق السكن والملكية في حلب إلا أنها لم تبلغ مستوى اقتلاع ونسف الأحياء كما شهدنا في دمشق. بالرغم من تشابه بعض الظروف بين أكبر مدينتين في سوريا، إذ شكل القسم الشرقي من حلب، العشوائي في معظمه، معقلاً للمعارضة المسلحة التي خاضت معركة كسر عظم مع النظام للسيطرة على المدينة ما بين عامي 2012 حتى أواخر 2016. وانتهت بتهجير حوالي 50 ألف من المدنيين والمقاتلين المحاصرين في تلك الأحياء[10]. تمكن فريق البحث تأكيد وقوع أربعة أنواع من الانتهاكات في حي جبل بدرو حتى الآن، وفيما يلي نفصل كل منها.

(6-3-1) القصف العشوائي

ما أن سيطرت قوات المعارضة على حي جبل بدرو وغيره من أحياء حلب الشرقية منتصف 2012 حتى باتت تلك الأحياء هدفاً لعمليات قصف عشوائي واسعة شنتها قوات النظام على إمتداد السنوات الخمس اللاحقة. إرتبطت حلب في ذاكرة السوريين بالبراميل المتفجرة[11] ، ذلك السلاح البدائي، شديد التدمير وعديم التوجيه الذي استخدمته قوات النظام بكثافة. لا يعرف بالضبط عدد البراميل التي استهدفت حي جبل بدرو، لكن بعض التقارير تشير إلى أن مروحيات النظام العسكرية رمت ما يقارب 17 الف برميل متفجر على المناطق الشرقية من حلب بما فيها من تجمعات سكنية ومرافق عامة[12]. حي جبل بدرو بشكل خاص شهد إلى جانب ذلك هجمتين شهيرتين بصواريخ بالستية، حيث استهدفت قوات النظام تجمعين سكنيين في الحي بصواريخ سكود في 2013. وأدى كل منهما إلى إزالة عشرات المنازل دفعة واحدة[13]. احد تلك الهجمات التي وثقتها الشبكة السورية لحقوق الإنسان أدت لتدمير ما يقارب الثلاثين منزلاً ومقتل 45 شخصاً حوالي نصفهم من الأطفال، بالإضافة لإصابة 80 شخصاً على الأقل[14].

---

[10] -https://baladi-news.com/ar/articles/13814/%D9%86%D8%A7%D8%B7%D9%82-%D8%B9%D8%B3%D9%83%D8%B1%D9%8A:-%D8%A5%D8%AC%D9%84%D8%A7%D8%A1-50-%D8%A3%D9%84%D9%81-%D8%B4%D8%AE%D8%B5-%D9%85%D9%86-%D8%AD%D9%84%D8%A8-%D8%A7%D9%84%D8%B4%D8%B1%D9%82%D9%8A%D8%A9

[11]- - https://www.amnesty.org/en/documents/mde24/1370/2015/en/

[12]- https://snhr.org/public_html/wp-content/pdf/arabic/In_Nine_Years_the_Syrian_Regime_Has_Dropped_Nearly_82,000_Barrel_Bombs_Killing_11087_Civilians_Including_1821_Children.pdf

[13]- شاهد حجم الدمار الناجم عن أحد تلك الصواريخ الذي سقط في 2013-02-19: https://www.youtube.com/watch?v=2wqD1vZt8eA&ab_channel=%D9%85%D8%B1%D9%83%D8%B2%D8%AD%D9%84%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B9%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8AAMC

[14]- توثيق الشبكة السورية لحقوق الانسان لمجزرة جبل بدرو، 2013، متاح على: https://snhr.org/public_html/wp-content/pdf/arabic/Jabal-Bedro.pdf

في تقييم أجراه برنامج الموئل في حلب عام 2014 تم تصنيف جبل بدرو ضمن الأحياء «ذات الضرر المرتفع»[15]. يبدو هذا التقييم اليوم قديماً نوعاً ما، خاصة أنه يأتي قبل الحملة العسكرية الأخيرة والأكثر تدميراً التي شنها النظام مدعوماً بسلاح الجو الروسي على شرق حلب أواخر عام 2016، والتي أفضت إلى حصاره وتهجير من تبقى من السكان ومقاتلي المعارضة. لم نجد أي تقييمات أو مسوحات أحدث حول الدمار في جبل بدرو، بالتالي تبقى تقديرات الخبراء والسكان المحليين هي المؤشر الوحيد وتلك تشير أن نسبة الأبنية التي يمكن اعتبارها مدمرة في الحي بحدود 30% وأن 50% من المباني الأخرى متضررة بشكل متوسط أو طفيف. ما يمكن أن نلاحظه في صور الأقمار الصناعية يدعم هذه التقديرات وفيها نلاحظ أيضاً ان الدمار في الحي لا يتكثف بوضوح في حارات أو أجزاء بعينها كما شهدنا في مناطق دراسة سابقة، بل يتوزع بشكل عام في جميع أجزاء الحي إذا لا يكاد يخلو شارع من بضعة منازل مهدمة نتيجة القصف، وفي جوار كل مبنى مدمر هناك عدة مباني متضررة بلا شك.

رسم توضيحي رقم (91) صور أقمار صناعية لحي جبل بدرو ما بين عامي 2012 و2017 (غوغل ايرث)

[15]- https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Aleppo%20City%20Profile.pdf

(6-3-2) التهجير

ما سبقت الإشارة اليه من أعمال القصف العشوائي من قبل قوات النظام وحلفائه على مدى سنوات أدت لتقلص عدد سكان الحي من 40 ألف نسمة على الأقل في بداية النزاع، إلى حدود 10 آلاف نسمة عند وقوع الحصار على الحي وغيره من أحياء حلب الشرقية، حسب تقديرات المجلس المحلي لمدينة حلب التابع للمعارضة آنذاك[16]. الجزء الأكبر من هؤلاء المتبقين تم تهجيرهم إلى إدلب وريف حلب الشمالي كما سبقت الإشارة في أكبر عملية تهجير قسري للسكان في سوريا تجاوز عدد ضحاياها الـ 50 الفاً ما غالبيتهم العظمي من المدنيين[17]. أما من بقي في الحي حتى دخول قوات النظام إليه أواسط ديسمبر 2016، أو الذي حاول النزوح إلى الأحياء التي يسيطر عليها النظام، فقد تم نقلهم إلى مركز ايواء جماعي في جبرين شرق حلب، والمركز عبارة عن مصنع مهجور[18] حوله النظام إلى مركز إيواء. هناك تم إجراء ما يسمي بالتسويات الأمنية واحتجاز المطلوبين للأجهزة الأمنية أو للخدمة الإلزامية في الجيش[19]. وهكذاً تم إفراغ الحي من السكان بشكل كامل، قبل ان يسمح بعودة عدد محدود منهم بعد شهرين من الهجوم حسب شهادات عائلة مرت مع مركز جبرين.

رسم توضيحي رقم (92) الباصات الخضراء الحكومية التي تم استخدامها في نقل السكان والمدنيين والمقاتلين خارج حلب (مركز حلب الإعلامي، 2016)[20]

[16]- مقابلة عبر الانترنت مع عضو في المجلس المحلي لمدينة حلب التابع للمعارضة (2012-2016)،
[17]- جسور للدراسات، اتفاق تهجير حلب كيف تم وكيف نفذ؟، 2016، متاح على: https://jusoor.co/ar/details/%D8%A7%D8%AA%D9%81%D8%A7%D9%82-%D8%AA%D9%87%D8%AC%D9%8A%D8%B1-%D8%AD%D9%84%D8%A8-%D9%83%D9%8A%D9%81-%D8%AA%D9%85%D9%91-%D9%88%D9%83%D9%8A%D9%81-%D9%86%D9%8F%D9%81%D9%91%D8%B0
[18]- سي إن إن بالعربية، مصنع مهجور في جبرين يتحول إلى ملجأ للنازحين من شرق حلب، 2016، متاح: https://arabic.cnn.com/middle-east/video/2016/12/01/v11623-me-011216-aleppo-refugees
[19]- مقابلة عبر الانترنت مع محامي مطلع من سكان جبل بدور، 17-11-2023.
[20]- الصورة منتشرة على فيسبوك، https://www.facebook.com/photo/?fbid=2751636395132227&set=a.1676817125947498

تشتت سكان جبل بدرو بين من عادوا إلى مناطقهم الأصلية في مدن وبلدات ريف حلب الشمالي التي مازالت تحت سيطرة المعارضة كالباب وجرابلس وتادف، وآخرين ذهبوا إلى مناطق سيطرة النظام في حلب وغيرها، أو أبعد إلى تركيا وبلدان الاتحاد الأوربي، أما نسبة العائدين إلى الحي نفسه حتى تاريخ إعداد هذه الدراسة فلم تتجاوز ربع السكان السابقين وفق أفضل التقديرات التي قدمها سكان حاليين ممن تحدثنا إليهم. تدلل على ذلك أيضاً تسجيلات فيديو حديثة نشرها إعلامي محلي يجول بالكاميرا في شوارع الحي، حيث تظهر مقاطع الفيديو أن الكثير من البيوت مازالت مدمرة ومهجورة، وغالبية المحال مغلقة ومتضررة، كما تظهر حركة بشر وآليات محدودة في شوارع الحي[21] . تروي سيدة ممن عادوا إلى الحي «عائلتي وعائلة زوجي كلهم انتقلوا إلى القرية في مناطق سيطرة المعارضة، تركوا منازلهم هنا ولا يجرؤن على العودة لأنهم خائفون.. أغلب الرجال مطلوبون للنظام، وحتى من لم يرتكب أي فعل معارض للنظام يخشى أن يؤخذ بجريرة أفعال غيره أو أن يتم ابتزازه لأي سبب».

رسم توضيحي رقم (93) صور ملتقطة من تسجيل الفيديو على يوتيوب (إعلامي محلي، 2022)

خلافاً لما شهدناه في دراسات الحالة السابقة حيث كانت قوات النظام تغلق المناطق التي تسيطر عليها لأعوام وتمنع الدخول إلا بموافقات أمنية تتطلب سلسلة من الإجراءات. جرت الأمور بشكل مختلف في جبل بدرو وفي حلب بشكل عام، حيث لم تطل مدة إغلاق الأحياء سوى بضعة أشهر، شهران في حالة جبل بدرو، وسمح للناس بالعودة دون موافقة مسبقة، لكن كان يطلب من العائدين مراجعة أفرع

[21]- الإعلامي ناجي حسن، منشور على يوتيوب، 2022، متاح: https://www.youtube.com/results?search_query=%D8%AC%D9%88%D9%84%D8%A9+%D8%AD%D9%8A+%D8%A8%D8%AF%D8%B1%D9%88

الأمن في المنطقة. مخاتير الأحياء باتوا يشكلون حلقة وصل بين السكان والأجهزة الأمنية[22]، كما تنظم الأجهزة أو المليشيات التابعة لها دوريات جبل بدرو بشكل متكرر وتتحقق من هويات العائدين وإثباتات حقهم في شغل العقارات التي يعودون إليها. تبدو هذه الممارسة في ظاهرها حفظاً لحقوق السكان الغائبين، لكن هناك شريحة كبيرة من السكان المهجرين الذين شاركوا في أنشطة معارضة للنظام ليسوا قادرين على مراجعة أفرع الأمن لأنهم بذلك عرضة للاعتقال والاختفاء القسري، كما هناك نسبة كبيرة من المهجرين الذين انتقلوا إلى مناطقهم الأصلية الواقعة تحت سيطرة المعارضة في ريف حلب وكذلك اللاجئين خارج البلاد، هؤلاء أيضاً لا يجرؤ أي منهم على العودة خاصة مع تكرار حالات الاعتقال والقتل تحت التعذيب على يد النظام لمهجرين أجروا تسويات معه وعادوا إلى حلب[23]. روى عدد من أهالي الحي المهجرين الذين تحدثنا إليهم قصصاً عن أقرباء ومعارف لهم تعرضوا للاعتقال والاخفاء القسري على يد أجهزة الأمن بعد عودتهم إلى الحي لكن لا توجد بيانات منشورة حول أعداد العائدين الذين تعرضوا للملاحقة بعد عودتهم إلى جبل بدرو.

لا بد من الإشارة إلى ان العديد من العائدين إلى الحي بعد عام 2016 غادروه لاحقاً بسبب تردي الوضع الخدمي داخله، حسب سكان حاليين تأتي الكهرباء لمدة ساعتين في اليوم في أفضل الأحوال، ويتم فتح المياه مرة اسبوعياً للحي، القمامة يتم تجميعها في الجوار لتأتي آليات البلدية مرة كل شهر وترحلها، ولا توجد مواصلات عامة تربط الحي بجواره. تقول سيدة من العائدين إلى الحي « أقاربنا الذين ذهبوا إلى القرية يقولون أن الظروف هناك أفضل حيث الطعام رخيص والكهرباء متوفرة والناس تعمل في الأرض والصناعة».

(6-3-3) النهب والتعفيش

تؤكد الشهادات التي جمعناها خلال هذه الدراسة وقوع أعمال نهب واسعة لمحتويات المنازل عقب سيطرة قوات النظام على الحي كما وقعت عمليات تعفيش في مواضع عديدة. أشير بشكل خاص إلى مليشيات محلية على أنها لعبت الدور الأكبر في عمليات النهب التي وقعت منذ تاريخ السيطرة على الحي نهاية 2016 وحتى عودة السكان بداية عام 2017 مثل مليشيا آل بري، ومليشيا القاطرجي التابعة لرجل الأعمال السوري المقرب من النظام حسام قاطرجي. لكن من الملاحظ أيضاً في الفيديوهات

[22]- أنظر عنب بلدي، النظام السوري يعتقل عائلات عادت من تركيا إلى الأحياء الشرقية بحلب، 2021، متاح: https://www.enabbaladi.net/527723/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A-%D9%8A%D8%B9%D8%AA%D9%82%D9%84-%D8%B9%D8%A7%D8%A6%D9%84%D8%A7%D8%AA-%D8%B9%D8%A7%D8%AF%D8%AA-%D9%85%D9%86-%D8%AA%D8%B1%D9%83/

[23]- انظر على سبيل المثال قصة الشباب محمد مجو، متاح على:
https://www.syria.tv/%D8%A8%D8%B9%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B3%D9%88%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D9%82%D8%AA%D9%84-%D8%B4%D8%A7%D8%A8-%D8%AA%D8%AD%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D8%B0%D9%8A%D8%A8-%D9%81%D9%8A-%D8%B3%D8%AC%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A

والصور التي خرجت من الحي مع بدء عودة بعض السكان أن عمليات النهب لم تصل إلى مستوى التعفيش الكامل، بمعنى قلع النوافذ والابواب والأرضيات وغيرها إلا في مناطق محدودة من الحي[24]. قد يكون الحضور الروسي في اتفاق تهجير حلب كضامن سياسي، وكشرطة عسكرية على الأرض أحد عوامل نجاة الحي من التعفيش الكامل، وربما هناك عوامل اخرى، لكن الأكيد أن هناك افتراقا واضحاً بين ممارسات النظام في حلب عما شهدناه في دمشق.

(6-3-4) انتهاكات التنظيم العمراني

دخل حي جبل بدرو إلى المخطط التنظيمي العام لحلب عام 2004 كما سبقت الإشارة، لكن المخططات التفصيلية للمخطط العام تأخرت في الظهور ليعاود مجلس مدينة حلب تعديل المخطط العام مرة أخرى عام 2007 واستمر الأمر حتى اندلاع النزاع عام 2011[25]. غاب الحديث عن خطط إعادة تنظيم الحي خلال سنوات النزاع إلا أن مجلس مدينة حلب أعلن تصديق مخطط تنظيمي محدث لحلب عام 2018، وآخر في العام 2022 ليعلن في العام الحالي 2023 عن بدء العمل على تحديث المخطط التفصيلي لحي جبل بدرو وفق القانون رقم 5 لعام 1982 المعروف بقانون التخطيط العمراني، وتعديلاته في القانون رقم 41 لعام 2002. انظر نص القرار المرفق والذي تداوله سكان جبل بدرو عن صفحة مجلس مدينة حلب.

قرار رقم /١٨٠٠/

يقرر ما يلي

رسم توضيحي رقم (94) قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (صفحة مجلس مدينة حلب، 2023)

[24]- أنظر مثلًا جولات كاميرا إعلامي محلي في حي جبل بدرو على قناته على يوتيوب، 2022، متاح: https://www.youtube.com/watch?v=LVqbKGk9ba0&ab_channel=%D9%86%D8%A7%D8%AC%D9%8A%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B3%D9%86NajiAlHassan

[25]- العجيلي، فؤاد، بعد تأخيره سبع سنوات..المخطط التنظيمي لمدينة حلب إلى النور، جريدة الثورة، 2011، متاح: http://archive.thawra.sy/_print_veiw.asp?FileName=28150505120110606213357

وفق الرؤية التخطيطية لدراسة سابقة لمجلس مدينة حلب (2005) يتم الحفاظ على الوظيفة السكنية للأرض في حين تفتح ثلاث طرق واسعة جديدة في الحي، بالإضافة إلى المساحات الخضراء والمدارس كما يظهر مخطط استعمالات الأراضي للحي.

رسم توضيحي رقم (95) مخطط استعمالات الأراض في حي جبل بدرو وفق دراسة مجلس مدينة حلب 2005.

تكاد تكون هذه هي كل المعلومات المتوفرة حول تنظيم حي جبل بدرو عبر مؤسسات النظام وإعلامه، لا نعرف كيف سيتم التعامل مع حقوق السكان عموماً مهجرين وعائدين. المؤكد أنه يجري اليوم رسم المخططات التفصيلية في غياب غالبية أصحاب الحقوق عن الحي، ودون قدرتهم على الاعتراض على أي مخططات قد تظهر قريباً. بالعموم يمكننا قياس جبل بدرو بحالة حي الحيدرية الذي أعلن كأول حي عشوائي بدأ مجلس المدينة العمل على تنظيمه في حلب الشرقية عام 2017، استملك الحي من قبل مجلس المدينة وبدأت أعمال التنظيم بهدم واسع للمساكن وفتح ثلاث شوارع كبيرة داخل الحي جعلت منه ثلاث جزر منعزلة وغارقة في الركام كما تظهر الصور التالية.

رسم توضيحي رقم (96) نظرة إلى حي الحيدرية ما بين عامي 2017 و2023

لم يعد غالبية سكان حي الحيدرية حتى تاريخ هذه الدارسة، ولم يحصلوا على سكن بديل او تعويضات[26]، ولاحقاً تعثر تنفيذ المشروع منذ عام 2020 بسبب انكفاء المستثمرين وبقي حي الحيدرية خراباً مطلاً على شوارع واسعة. جبل بدرو وأحياء أخرى من حلب توضع في المرتبة الثانية من حيث خطط التنظيم العمراني بعد الحيدرية ضمن قائمة مجلس المدينة، وباختلاف الأطر القانونية التي قد تعمل من خلالها مؤسسات النظام، قد ينتظر جبل بدرو مصير مشابه.

(4-6) خلاصات حالة حي جبل بدرو

تشَكل حي جبل بدرو قبل وصول المخطط التنظيمي لحلب إلى أراضيه، دخل الحي إلى المخطط عام 2004 وبقي من الناحية العمرانية والقانونية عشوائياً. عُد جبل بدرو ضمن أكثر الأحياء العشوائية فقراً وتهميشاً في حلب منذ ما قبل النزاع، وإزداد الأمر سوءً بعده. من ناحية ملكية الأراضي فالحي مبني على أراض زراعية ذات ملكية خاصة على الشيوع في السجل العقاري.

من حيث أنماط الانتهاكات التي لوحظت في الحي وجدنا أنه

1) منذ سيطرة المعارضة على الحي عام 2012 أدت العمليات القصف العشوائي التي نفذتها قوات النظام على الحي إلى تهجير 75% من السكان، ومن بقي في الحي حتى حصار حلب الشرقية عام 2016 قام النظام بتهجيرهم قسرياً نحو مناطق المعارضة.

2) ذات القصف أدى إلى تدمير قرابة ثلث الحي وإيقاع أضرار في نصفه، وهو ما نعده انتهاكاً منفصلاً إذ يحمل ضرراً مباشراً بالملكية المادية.

3) ومع استعادة قوات النظام السيطرة على الحي نهاية عام 2016 نقل أخر السكان الذين بقوا فيه إلى مراكز إيواء لمدة شهرين قامت خلالها القوات والمليشيات التابعة له بعمليات نهب واسعة، تطورت في بعض المواقع إلى تعفيش لكل ما يمكن بيعه من مواد البناء وكسوة المباني.

4) أخيراً يواجه الحي مشروع تنظيم عمراني غامض الملامح حتى الآن . يقول مجلس مدينة حلب أن جبل بدرو هو التالي بعد حي الحيدرية في قائمته الطويلة لأحياء حلب المراد تنظيمها، ويجري الأمر بمعزل عن أصحاب الحقوق في جبل بدرو ودون أي تأثير لهم فيه.
بعد سبع سنوات على عودة النظام، عاد أقل من ربع السكان إلى حي جبل بدرو حتى تاريخ إعداد هذه الدراسة، بعضهم عاود النزوح مرة اخرى منه بسبب الوضع الخدمي المنهار في الحي إذ لم تنفذ أي أعمال إعادة تأهيل جادة للبنى التحتية فيه. ومما يعرقل العودة أيضاً فرض مراجعة الأفرع الأمنية على العائدين مما يعرضهم لخطر الإعتقال والاختفاء القسري.

[26]- جلبي، مصدر تم ذكره، ص 18 وما بعد.

(7)

دراسة حالة مخيم درعا

الفهرس

(7) دراسة حالة مخيم درعا 177

(7-1) سياق تشكل الحي وتجربته في ظل النزاع 177

(7-2) التركيبة العقارية للحي 180

(7-3) أبرز أنماط الانتهاكات 185

(7-3-1) التهجير 185

(7-3-2) القصف العشوائي والتدمير 185

(7-3-3) النهب والتعفيش 187

(7-3-4) منع العودة 187

(7-3-5) انتهاك التنظيم العمراني 189

(7-4) خلاصات حالة مخيم درعا 190

(7) دراسة حالة مخيم درعا

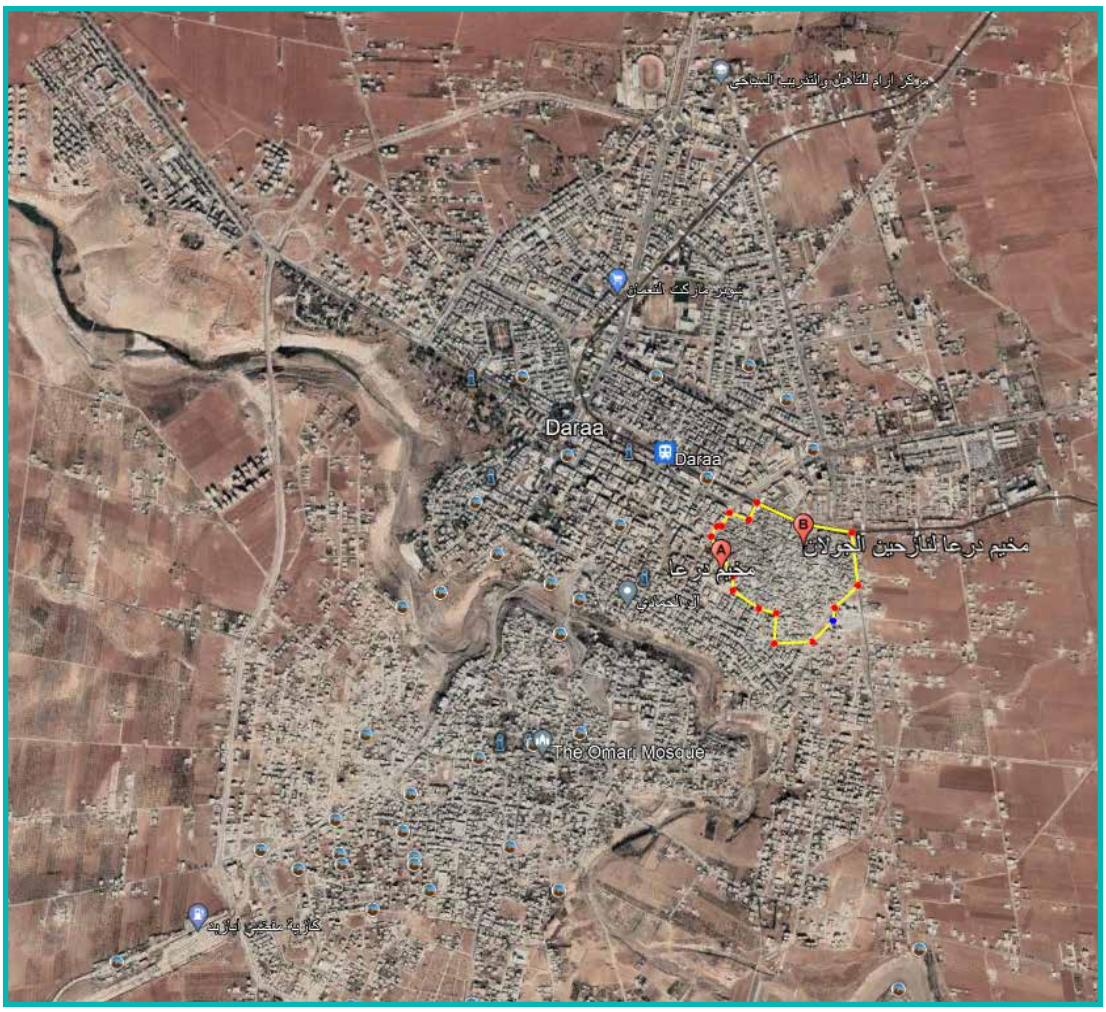
(7-1) سياق تشكل الحي وتجربته في ظل النزاع

يشكل مخيم درعا نموذجاً عن التجمعات السكنية العشوائية التي نشأت نتيجة موجات اللاجئين التي قدمت من فلسطين، والنازحين من الأراضي المحتلة في الجولان السوري، على أثر الصراع العربي الإسرائيلي. تم ايواء هؤلاء اللاجئين والنازحين في مخيمات على أطراف المدن الرئيسية السورية كدمشق وحلب وبالطبع درعا وغيرها. وتحولت مع عدم تدخل السلطات لتنظيمها إلى مناطق سكن عشوائي كبيرة ومكتظة. لطالما روج النظام لهذه القصة كمبرر أساسي في سرديته لنشوء السكن العشوائي في سوريا رغم أن هذه المخيمات البالغ عددها 12 مخيماً[1] تشكل نسبة صغيرة جداً من إجمالي السكن العشوائي في البلاد.

اتخذت الدولة من ذريعة التمسك بحق العودة مخرجاً للتنصل من واجب تأمين السكن اللائق لمواطنيها النازحين وللاجئين في درعا وغيرها، لكنها بالمقابل سمحت لهم بالبناء والتوسع العشوائي. يقول مهندس ينحدر من مخيم ممن تحدثنا إليهم "لم أسمع طيلة حياتي عن أن السلطات قامت بمنع أحد من البناء في المخيم، كل قوانين البناء والتنظيم العقاري المطبقة في درعا لم تشمل المخيم، كان المخيم مجالاً منفصلاً عن درعا رغم كونه يقع في وسط الحديثة".

بالمقابل تطور مخيم درعا تدريجياً من خيام إلى بيوت طينية حجرية، ومع النمو السكاني ضمن مساحة المخيم غير القابلة للتوسع، شهد المخيم التحول إلى البناء الاسمنتي والأبنية الطابقية خلال الثمانينات والتسعينات. يخبرنا أحد أصحاب الحقوق من السكان السابقين في المخيم "قضى سكان المخيم في تطوير منازلهم ومع كل جيل جديد كانت العائلات تبني طوابق إضافية، بيت أهلي كانت من مبنياً من الطين وبطابق واحد، لما كبرنا حولناه إلى بناء اسمنتي، بنى أخي طابقاً ثانياً وتزوج فيه، وانا بنيت الطابق الثالث، وكذلك فعل كل الشباب في حارتنا". ذلك ساهم في جعل من مناطق سكنهم جزر معزولة ومجتمعات موصومة. وبقيت مشكلة عدم استقرار حقوق الملكية والسكن لهؤلاء عائقاً أمام اندماج أحيائهم ضمن النسيج العمراني والاقتصادي للمدن التي تقع ضمنها. وربما هذا ما يفسر كون سكان هذه المناطق من أوائل المشاركين في الاحتجاجات عام 2011 وشهدت مناطقهم أكثر فصول النزاع حدة ودموية، والأكبر من حيث نسبة الدمار التي لحقت بالممتلكات والمساكن.

[1]- UNRWA ,n.d ,link :https://www.unrwa.org/where-we-work/syria



رسم توضيحي رقم (97) موقع مخيم درعا بالنسبة لمدينة درعا

قدر عدد سكان المخيم قبل عام 2011 بحوالي أربعين ألف نسمة حسب التقديرات المحلية. تقول إحصائيات الأونروا أن السكان الفلسطينيين في القسم الغربي من المخيم بلغ 10500 قبل النزاع[2]، بينما رجحت مصادر أخرى أن العدد بحدود 17 ألف. كذلك تشير التقديرات أن 23 ألف نازح من الجولان عاشوا في القسم الشرقي من المخيم. ينحدر أبناء المخيم الجنوبي (الفلسطينيين) من قرى إجزم وجبع وعين غزال وسمخ والشجرة وترعان وبلد الشيخ، وعرب السويطات الذين كانوا يعيشون على أطراف حيفا، وكذلك ينحدر قسم منهم من قرى سمخ والنقيب والملاحة والحمّة اضافة الى عشائر المواسي والزنغرية والتلاوية والمصاروة. أما بالنسبة لسكان مخيم النازحين، فينحدرون من الجولان السوري المحتل لا سيما بلدات فيق والزوية.

انضم قاطنوا المخيم بقسميه إلى الحراك منذ بداية الاحتجاجات عام 2011، ويروي أحد إعلامي المخيم أن المخيم كان في مقدمة أحياء درعا التي تحررت من نظام الأسد، حيث شهد إنشاء أولى المشافي الميدانية منذ انطلاقة الثورة، لافتا إلى أنه كان موئلا للثوار والمطلوبين من قبل قوات النظام، وملاذا

[2]- UNRWA ,2019 ,Daraa Camp ,link :https://www.unrwa.org/where-we-work/syria/deraa-camp

للأسر النازحة من أحياء درعا البلد التي كانت تتعرض لقصف شديد منذ بداية الأزمة السورية. لكن مع دخول الثورة عامها الثاني، وتزايد العنف الذي مارسه النظام ضد المخيم الذي أصبح، بحكم موقعه وكثافة البناء داخله، جبهة متقدمة لقوات المعارضة باتجاه مركز مدينة درعا واستمرت فيه العمليات العسكرية ما بين عامي 2013 و2018. تم حصار المخيم من كافة الاتجاهات، واتباع سياسة التجويع والقصف بمختلف أنواع الأسلحة، مما أدى لنزوح غالبية سكانه ولينتهي الأمر بدمار واسع في بناه العمرانية.

رسم توضيحي رقم (98) مخيم درعا، الطبيعة العمرانية والكثافة.(صور خاصة بالدراسة، 2023)

تايم لاين مخيم درعا:

- 2011/3/19: خروج اول مظاهرة في مخيم درعا
- نيسان /ابريل 2011: حصار مخيم درعا مع حصار أحياء درعا
- أيار/مايو 2012: أول قصف بقذائف الهاون شهده المخيم
- حزيران/ يونيو 2012: اتساع رقعة العمليات العسكرية وتحرير مخفر المخيم وأول عملية اقتحام بالدبابات.
- تموز/ يوليو 2018: تهجير قرابة 25 عائلة من سكان المخيم للشمال السوري ضمن اتفاقية المصالحة لمحافظة درعا
- تموز / يوليو 2021: النظام يفرض حصاراً على المخيم وحيي طريق السد ودرعا البلد دام 70 يوما ونزوح معظم سكان المخيم نتيجة الحصار
- أيلول/سبتمبر 2021: عودة العائلات للمخيم بعد فك الحصار وتوقيع اتفاق عام 2021.

(7-2) التركيبة العقارية للحي

يعتبر مخيم درعا حالة مختلفة من السكن العشوائي في سوريا، يميزها عن بقية المناطق العشوائية أنها لم تنشأ بالتعدي من قبل السكان على الملكية العامة أو الخاصة او البناء دون ترخيص. إنما تم تخصيصهم بهذه الأراضي تحت إشراف السلطات، التي لم تقم لاحقاً بتسوية الوضع القانوني لأراضي المخيم. واليوم يعد المخيم أكثر أحياء مدينة درعا كثافة سكانية وعمرانية، فمساحته الكلية تبلغ 3.9 هكتار لكنها ضمت حوالي أربعين ألف ساكن. غالبية الأبنية طابقية وفي العديد من الحارات داخل المخيم تجد الشوارع ضيقة لا تسمح بدخول السيارات. ورغم أنه لا يبعد عن القصر العدلي فيها سوى أقل كيلو متر، لم يتم إدخال المخيم ضمن المخطط التنظيمي لمدينة درعا.

رسم توضيحي رقم (99) خريطة حي مخيم درعا

رغم ما يبدو عليه المخيم من أنه امتداد عمراني واحد ومتصل، إلا انه هناك ثلاثة تجمعات لثلاث موجات مختلفة من اللاجئين والنازحين. أقدمها هو ما يعرف بالمخيم الجنوبي أو مخيم الفلسطينيين الذي أنشأ عام 1950. ثم مع سقوط مناطق الجولان السوري بيد إسرائيل عام 1967 وصل حوالي 4200 من اللاجئين الفلسطينيين الذي كانوا قد لجأوا سابقاً من فلسطين إلى الجولان السوري، وحينها تم إنشاء تجمع آخر إلى شمال وجنوب المخيم القديم عرف باسم مخيم الطوارئ 1967. في نفس العام وصلت موجة من النازحين السوريين الفارين من قرى وبلدات الجولان، وهؤلاء نزلوا في منطقة جنوب شرق التجمع الفلسطيني الأصلي وبذلك نشأ ما يعرف باسم "مخيم النازحين"[3]. الأهم في التقسيم

[3]- الخطيب، عبد الله. رولينز، توم. شاهين، عبد الرحمن، 2020، مجتمع فلسطيني جديد؟ الانتفاضة والصراع في سوريا من وجهة نظر المخيمات الفلسطينية، كتاب صادر عن مؤسسة روزا لوكسمبورج شتيفتونغ برلين، وحدة غرب آسيا، متاح: https://www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_7-20_Palestinian_arabic.pdf

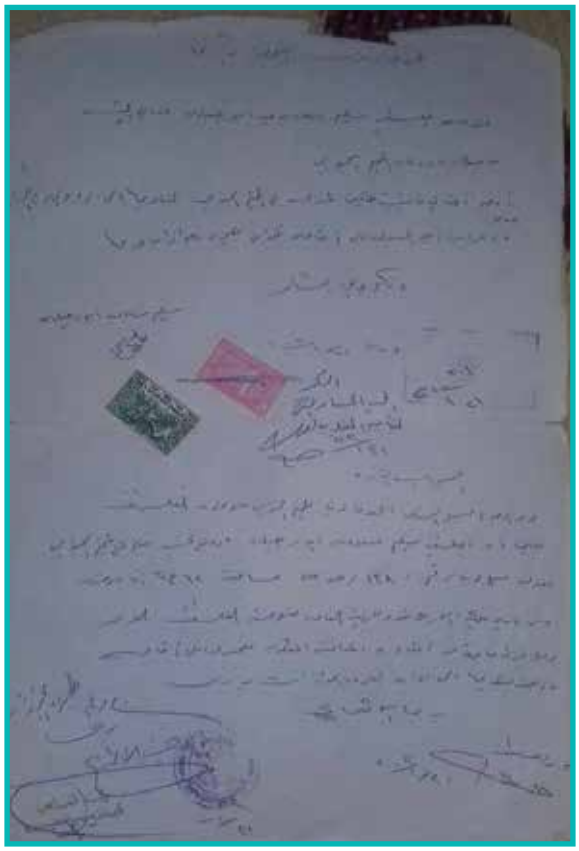
الداخلي للمخيم هو التمييز بين الجزء الفلسطيني في الغرب الذي تشرف عليه الأونروا، وسنسميه بالقسم الغربي من المخيم. وبين الجزء السوري بغالبية من نازحي الجولان والتابع إدارياً لمجلس محافظة القنيطرة، ولنسمه بالقسم الشرقي من المخيم. الخارطة التالية توضح تقسيمات المخيم الداخلية.

■ رسم توضيحي رقم (100) المخيم القديم 1950

■ رسم توضيحي رقم (101) مخيم الطوارئ، لاجئين فلسطينيين من عام 1967

■ رسم توضيحي رقم (102) القسم الشرقي من المخيم المعروف بمخيم النازحين، نازحون من الجولان 1967.

في القسم الغربي قامت الدولة باستملاك أراضي المخيم لصالح الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، وهي هيئة حكومية سورية ذات طابع إداري أحدثت بموجب القانون رقم 450 لعام 1949 وهدفها تنظيم شؤون اللاجئين الفلسطينيين في سوريا، يتم تعيين رئيسها من قبل رئاسة مجلس الوزراء، وترتبط الهيئة بوزارة الشؤون الاجتماعية والعمل[4]. تمسك هذه الهيئة سجلات حيازات الأراضي والمساكن في القسم الغربي من المخيم ونظام ترقيم، وتمنح وثيقة تعترف بها المؤسسات الحكومية السورية. بالتالي يملك معظم السكان فرصة الوصول لبيان بحيازة الأرض التي بنوا فوقها في المخيم. تظهر إحدى تلك الوثائق العائدة إلى عام 2002 والتي يرد فيها أن مؤسسة اللاجئين الفلسطينيين في درعا، التابعة للهيئة المذكورة، قد راجعت سجلات الحيازات في المخيم وتبين أن مقدم الطلب يقيم في منزل رقم كذا، وبمساحة كذا، ويشير أن ملكية الأرض تعود إلى الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين. نظمت الهيئة أيضاً عمليات تداول العقارات بالبيع والشراء من خلال معاملات التنازل رغم أن القانون لم يخولها مسك سجلات عقارية[5].



■ رسم توضيحي رقم (103) وثيقة إثبات الحيازة التي تصدرها الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين ضمن أراضي القسم الشرقي من المخيم.

إذا تبدو علاقة اللاجئين الفلسطينيين بمساكنهم معقدة إلى حد ما، فهم يملكون الأبنية دون الأراضي التي بنيت عليها. لكن تبقى أزمة ثبات الحقوق العقارية أقل احتداماً من حالة القسم الشرقي. مرد هذا

[4]- راجع موقع الهيئة المذكورة على الرابط: http://www.gapar.sy/ar/aboutus.html
[5]-مقابلات متعددة.

التباين بالطبع إلى اللوحة الإدارية المربكة في المخيم على صغر مساحته. فالقسم الغربي من المخيم تديره وكالة الأونروا، فهي التي تدير المدارس والمراكز الصحية والبرامج التعافي المبكر وغيرها، يلعب مجلس المدينة دوراً شكلياً هناك. أما في الحي الشرقي من المخيم، فلا وجود للوكالة الدولية بل يتبع الحي إلى مجلس محافظة القنيطرة رغم وجوده وسط مدينة درعا. في العام 2004 أحدث مجلس محلي للمخيم باسم مجلس بلدة فيق، اسم البلدة الجولانية التي ينحدر منها غالبية سكان القسم الشرقي من المخيم، إلا أنه مجلس خدمي فقط.

أما ملكيات الأراضي في القسم الشرقي من المخيم فبقيت على الغالب مساحات كبيرة من الأراضي المملوكة على الشيوع لورثة الملاك الأصليين من عائلات درعا عند تأسيس المخيم. لم تبادر الحكومة بإجراء أي شكل من تسوية مشكلة الملكيات والحيازة في المخيم، بالمقابل رفع مالكوا الأراضي دعاوى قضائية ضد مجلس محافظة القنيطرة، وهي الجهة الإدارية المعنية بهذا القسم من المخيم، وأصبح المجلس يدفع لمالكي الأرض ما يعرف بأجر المثل لقاء إشغال أراضيهم. وهكذا أصبح مالكوا الأرض مضطرين إلى رفع دعوى قضائية كل عدة أعوام للمطالبة بالأجر. الصورة التالية تظهر قرار حكم صدر العام الماضي عن عدلية درعا بشأن دعوى رفعها أحد مالكي الأسهم في أراضي المخيم يطالب مجلس محافظة القنيطرة بدفع أجر المثل للأعوام ما بين 2010 حتى 2022، والذي تقدره المحكمة بـ 3.2 مليون ليرة سورية، أي أقل من 492 دولار وفق أسعار الصرف في العام المذكور.

Syrian Arab Republic
Ministry Of Justice
Dara'a Justice

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
محكمة درعا

قرار

باسم الشعب العربي في سوريا

قرار صادر عن محكمة الصلح المدني بدرعا

القاضي السيد : محمد صادر الرز

المساعد : روز القاهوري

الجهة المدعية: [redacted] وكيلها المحامي عدنان المسلمة

الجهة المدعى عليها: السيد محافظ القنيطرة بصفته ممثلاً عن إدارة قسنيا الدولة

الدعوى: أجر مثل

في الوقائع: بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٨ تقدمت الجهة المدعية بواسطة وكيلها القانوني بمذكرة دعواه جاء فيها: بأنها تملك حصة شهرية من القطر ٩١٥ درعا والجهة المدعى عليها تضع يدها على حصة الجهة المدعية دون وجه حق وتحرمها من استغلالها واستثمارها لذلك تطلب من حيث النتيجة:

- إلزام الجهة المدعى عليها بدفع أجر مثل للجهة المدعية من ٢٠١٠/٤/٣٠
- وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف والأتعاب

في محاكمة الجلسة علناً والمناقشة القانونية والقرار:

حيث أن الجهة المدعية تهدف إلى إلزام الجهة المدعى عليها بدفع أجر مثل مما يجعل الاختصاص منعقد لمحكمة الصلح المدني عملاً

المادة (١٤) أصول محاكمات

حضر الطرفان المتداعيان وتليت الأوراق كافة وتبادل الطرفان الشفوع الأقوال

- وقد أبرزت الجهة المدعية: قيد عقاري مصدق أصولاً + القرار ٢٠١٠/٣٢٢ صلح مدني درعا صورة طبق الأصل

- وحيث أن المحكمة استمعت إلى شهود الإثبات وهم:

الشاهد ناصر المسلمة الذي أقام بعد تحليفه اليمين القانونية الشيب: بأن الجهة المدعى عليها تشغل القطر موضوع الدعوى

١٩٦٧ حتى تاريخه

الشاهد أقام الشاهد الثاني نعمان المسلمة بعد تحليفه اليمين القانونية : بأن الجهة المدعى عليها تشغل القطر موضوع الدعوى منذ عام ١٩٦٧ حتى تاريخه

وحيث أن المحكمة اقتنعت بأقوال الشهود كونها متطابقة مع بعضها البعض

وقد أجرت المحكمة كشفاً حسياً وخبرة فنية على القطر موضوع الدعوى توصف حالته الراهنة وتقدير أجر مثل حصة الجهة المدعية بمعرفة الخبير مهند الكراد الذي تقدم بتقريره المؤرخ في ٢٠٢٢/٦/١٢ بأن أجر مثل حصة الجهة المدعية هو ٣,٢١٩,٦٧١ ل.س

- وحيث أن الخبرة جاءت موافقة للأصول والقانون ومستجمعة أركانها الشكلية والموضوعية مما يستوجب اعتمادها أساساً للحكم بموجبها

وحيث أن الدعوى بوصفها الراهن جاهزة للفصل

لذلك

وعملاً بأحكام المواد (١٧-٦١-١٠٠) وما يليها أصول محاكمات والقانون ٢٠١٢/١ والمادة (١٩٤) قانون مدني

قرر

١- إلزام الجهة المدعى عليها بأن تسدد للجهة المدعية مبلغاً وقدره ٣,٢١٩,٦٧١ ثلاثة ملايين ومئتان وتسعة وعشرون ألف وستمائة وواحد وسبعون ل.س وذلك أجر مثل حصة الجهة المدعية البالغة ٣٠٠ سهم من القطر ٩١٥ درعا موضوع الدعوى

٢- تضمين الجهة المدعى عليها المصاريف والأتعاب وإعفائها من الرسم كونها جهة عامة.

قرارا وجاهيا صدر وأفهم علناً حسب الأصول بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٦ قابل للاستئناف.

القاضي

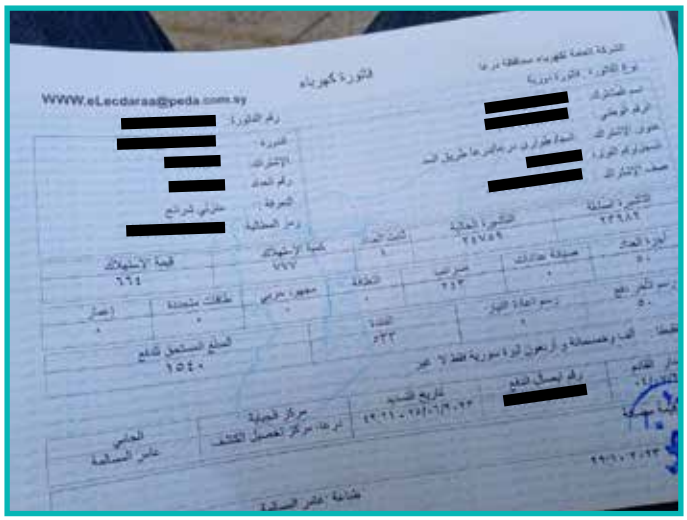
المساعد

■ رسم توضيحي رقم (104) قرار حكم قضائي في دعوة أجر المثل لأحد عقارات مخيم درعا.

في وثيقة مرتبطة نجد أن ملكية صاحب الدعوة أعلاه تبلغ 300 سهم في عقار غير مفرز مساحته أكثر من أربعة آلاف متر مربع، بمعنى حصة صاحب الدعوة في العقار هي بحدود 513 متر مربع، وأجر المثل لاستغلالها لمدة أثنى عشر عاماً قدر بحوالي 492 دولار. الصورة التالية تتضمن وثيقة القيد العقاري للأرض المذكورة، والتي يرجح ان باقي المالكين فيها رفعوا بدورهم دعاوى مشابهة ضد مجلس القنيطرة، وكذلك فعل باقي مالكي أراضي المخيم وبقي القضاء هو الفاعل الوحيد في مشكلة الملكيات في المخيم دون دور للمؤسسات الإدارية كالمحافظة والسجل العقاري أو حتى وزارة الزراعة.

رسم توضيحي رقم (105) وثيقة قيد عقاري لأرض المخيم الشرقي

بالمقابل لا يملك سكان القسم الشرقي من المخيم أي سندات رسمية للملكية أو لحيازة الأرض التي يعيشون عليها أوللأبنية التي بنوها فوقها، أقرب شيء إلى وثيقة رسمية تثبت أنهم حازوا عقارات في المخيم هي فواتير اشتراكات خدمات الكهرباء والماء والهاتف كما تظهر الصورة التالية إحداها.



رسم توضيحي رقم (106) فاتورة كهرباء لعقار في مخيم درعا

وفق القوانين السورية لا تشكل هذه الوثائق سندا مقبولا بالملكية، لا فيما يتعلق بملكية الأرض حيث لا توجد على السجلات العقارية أي إشارة تفيد بوجود حقوق لسكان المخيم، ولا فيما يتعلق بملكية البناء فهذه الأبنية غير موجودة أصلا على السجلات العقارية. لكنها تشكل قرينة على حيازة المسكن. ويتم تداول هذه المساكن بينهم عن طريق عقود بيع بين الأفراد دون مصادقتها لدى أي جهة رسمية، وهي أشبه ما تكون بتداول ملكية المنقولات حيث تعتبر الحيازة سندا بالملكية.

(7-3) أبرز أنماط الانتهاكات

تمكن فريق البحث من رصد خمسة أنماط متكررة من انتهاكات حقوق الملكية والسكن في حي مخيم درعا وهي: التهجير، القصف العشوائي والتدمير، النهب والتعفيش، منع العودة، واخيراً هناك خطط تنظيم الحي التي تهدد نازحي الجولان المهجرين حالياً خارج مخيمهم، وكذلك المالكين الأصليين للأرض التي بني عليها المخيم.

(7-3-1) التهجير

الموقع الجغرافي للمخيم الذي يتوسط كل من درعا البلد معقل المعارضة، ودرعا المحطة معقل النظام، وكذلك الدور الذي لعبه المخيم منذ انطلاق الاحتجاجات سواء على صعيد المشاركة في التظاهرات، وتوفير الملاذ للمطلوبين والنازحين كلها عوامل دفعت النظام إلى إفراغ المخيم من السكان. وبالفعل تحول المخيم إلى ساحة حرب فر أغلب سكانها بعد عام 2013. حتى بعد استعادة قوات النظام درعا بدعم روسي عام 2018، وتهجير نسبة من السكان والمقاتلين إلى الشمال السوري، لم تتمكن قوات النظام من الانتشار في كامل الحي حتى عام 2021 بسبب كثافة الأبنية وضيق الأزقة والطرقات ومقاومة السكان الذين بقوا. خلال تلك السنوات فرض قوات النظام حصارا شديدا على المخيم حتى أواخر العام المذكور حيث انتهى الحصار بموجة ثانية من القصف ثم التهجير إلى الشمال السوري وفرار الآخرين خشية من الاعتقال وعمليات الانتقام توزع معظم سكان المخيم بعد التهجير على محافظتي درعا والقنيطرة، بينما تم تهجير نسبة قليلة إلى الشمال السوري، وبحسب التقديرات في الشمال، بلغ عدد الأسر المهجرة من مخيم درعا 17 عائلة من اللاجئين الفلسطينيين و30 عائلة من النازحين من الجولان، بالإضافة إلى حوالي 1200 شخص دون عائلاتهم. أما من غادروا سوريا إلى دول اللجوء فتقدر نسبتهم بـ 25% من سكان المخيم توجهوا نحو الأردن وأوروبا.

(7-3-2) القصف العشوائي والتدمير

يعتبر المخيم من أكثر مناطق درعا تعرضاً للتدمير الممنهج حسب أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم. ولكون المخيم محاط بالمخابرات الجوية المجاورة له من جهة الشرق، وجهاز أمن الدولة من جهة

الشمال، والمربع الأمني من جهة الغرب، فقد كان من الأسهل قصفه بمختلف أنواع الأسلحة، بما فيها الطيران الحربي وصواريخ الفيل. قدرت نسبة الدمار في القسم الشرقي من المخيم بحوالي 80% (مخيم النازحين 60% دمار كلي و20% جزئي) مقابل 60% في القسم الغربي (مخيم الفلسطينيين: 20% دمار كلي و40% جزئي). سبعة من أصل 15 من أصحاب الحقوق في المخيم الذين تحدثنا إليهم قالوا إن مبانيهم مدمرة بشكل كامل. أما الثمانية الآخرين قالوا إنها مدمرة جزئياً لكن الطوابق السفلى منها مازالت صالحة للسكن.

تدعم تسجيلات فيديو جوية نشرتها وسيلة إعلام محلية التقديرات السالفة، إذ يظهر في الفيديو الكاميرا جوية تجوب حارات مدمرة بالكامل يصعب أن تجد في الفيديو بيتاً صالحاً للعيش[6]. نسب الدمار الكبيرة تلك أثرت في الكثافة العمرانية في الحي كما تظهر الصور التالية من غوغل ايرث للحارة الشرقية من المخيم.

رسم توضيحي رقم (107) صورة اقمار صناعية لمخيم النازحين تظهر تغير الكثافة العمرانية بين عامي 2011 و2022 نتيجة القصف ودمار الأبنية

[6]- وكالة نبأ، 2018، تصوير جوي للدمار في مخيم درعا، متاح:
https://www.youtube.com/watch?v=ZinvlRCNv3I&ab_channel=%D8%B9%D9%8A%D9%88%D9%86%D8%AF%D8%B1%D8%B9%D8%A7-DaraaEyes

(7-3-3) النهب والتعفيش

وقعت عمليات نهب وتعفيش واسعة في المخيم بعد أن أستعاد النظام السيطرة في 2018 خاصة في القسم الشرقي منه. حيث تم نهب كافة محتويات المنازل من أجهزة كهربائية وأثاث، وحتى تمديدات الكهرباء الداخلية تم سحبها وسرقتها، وكذلك تم نهب وسرقة محتويات المحال التجارية. تؤكد المقابلات التي أجريناها مع سكان حاليين وسابقين أن جميع المباني في الحي الشرقي من المخيم التي نجت من القصف قد تعرضت للنهب والتعفيش والتقديرات تشير إلى نحو 700 مبني تعرضت لهذا الانتهاك. الفاعلون هم مليشيات محلية مرتبطة بالمخابرات الجوية، أهمها مجموعة المدعو مصطفى المسالمة الملقب (بالكسم) المدرج في قائمة العقوبات البريطانية - الأميركية الخاصة بتجارة الكبتاغون في سوريا[7] والذي اغتيل مؤخراً في أغسطس 2023.

أما في الحي الغربي من المخيم، يبدو أن سعة عمليات النهب والتعفيش كانت أقل بشكل ملحوظ. التقديرات تشير إلى ما بين خمسين إلى ثمانين مبنى تم نهبها وتعفيشها، ومعظمها واقعة على الشارع الفاصل بين هذا القسم والقسم الشرقي من المخيم. يفسر خبراء تحدثنا الأمر بعدة عوامل منها ضيف الأزقة في هذا القسم والتي لا تتسع في معظمها لشاحنات النقل. وكذلك بسبب وجود بعض الأجزاء المأهولة بالسكان هناك ومقاومتهم لأعمال التعفيش.

(7-3-4) منع العودة

في تصريح لمحافظ درعا خالد الهنوس بعد سيطرة النظام على المخيم أواخر 2018، قال إنه قد تم إلغاء كافة مراكز الإيواء في مدينة درعا، وإعادة كل من فيها إلى بلداتهم وقراهم، وأن بإمكان جميع سكان المحافظة العودة إلى منازلهم باستثناء سكان المخيم. وتذرع المسؤول بالدمار الكبير الذي لحق بالمخيم وعدم قدرة الحكومة على المساهمة في عمليات الترميم. لكن من منظور السكان المهجرين الذين تحدثنا إليهم، النظام لا يخفي نواياه حول عدم السماح بعودة السكان وإزالة المخيم خاصة وأنه مازال غير قادر على السيطرة عليه بشكل كامل حتى تاريخه. سابقاً حاول النظام استثناء سكان المخيم من اتفاق التسوية الذي أجري في المحافظة بعد تصعيد عام 2021 والذي أدى إلى تهجير دفعة أخرى من السكان باتجاه الشمال السوري ومناطق أخرى من بينهم أشخاص من المخيم طلب النظام

[7]- جريدة الشرق الأوسط، 2023، اغتيال زعيم ميليشيا بدرعا ورد اسمه في قائمة دولية لتجارة المخدرات، متاح: https://aawsat.com/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%84%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A/4479331-%D8%A7%D8%BA%D8%AA%D9%8A%D8%A7%D9%84-%D8%B2%D8%B9%D9%8A%D9%85-%D9%85%D9%8A%D9%84%D9%8A%D8%B4%D9%8A%D8%A7-%D8%A8%D8%AF%D8%B1%D8%B9%D8%A7--%D9%88%D8%B1%D8%AF-%D8%A7%D8%B3%D9%85%D9%87-%D9%81%D9%8A-%D9%82%D8%A7%D8%A6%D9%85%D8%A9-%D8%AF%D9%88%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D8%AA%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D8%A9

تهجيرهم بالاسم. ومؤخراً يقول أحد مهجري المخيم "تم إبلاغ الأهالي من قبل الأمن بأن كل من هو مطلوب عليه الانتقال للعيش في المخيم، بحيث يتم تجميع الخارجين على المنظومة الحاكمة فيه".

كذلك تشير المقابلات التي أجريناها مع أصحاب الحقوق أن النظام يميز في تعامله بين جزئي المخيم الغربي والشرقي فيما يخص إجراءات العودة ومدى صعوبة الحصول على الموافقة الأمنية وبالمجمل يبدو أن حركة العودة إلى القسم الغربي أكبر حيث عاد 3700 لاجئ فلسطيني كما أشرنا سابقاً، هؤلاء يشكلون قرابة ثلث عدد السكان قبل النزاع إذا اعتمدنا أرقام الاوتشا التي (10.5 ألف لاجئ)، أما باعتماد التقدير الأكبر لعدد السكان والذي يفترض وجود سكان غير مسجلين في قوائم الاوتشا (17 ألف لاجئ) فتصبح نسبة العائدين 21% فقط من إجمالي السكان المهجرين لكن الأمر أعقد في القسم الشرقي حيث حالات العودة ماتزال محدودة تقدرها مصادر محلية بحوالي 320 عائلة، أي حوالي 1700 شخص يشكلون نسبة 6% من إجمالي عدد السكان قبل النزاع المقدر بـ 23 الف...

تمرر طلبات الموافقات الأمنية عبر شعب الحزب المحلية. وهناك شعبة خاصة بالقسم الشرقي وأخرى خاصة بالغربي، لا يحصل متلقي الموافقة الأمنية على أي بطاقات او وثائق كما شهدنا في مناطق أخرى، إنما تنقل الموافقة بشكل شفهي ويتم التحقق منها عند مراجعة الحواجز على مداخل المخيم. وفيما تمكنت مئات من العائلات الفلسطينية من العودة إلى القسم الغربي بعد الحصول على الموافقات الأمنية، يبدو أن احداً من سكان القسم الشرقي لم يحصل عليها. تخبرنا سيدة مهجرة إلى ريف القنيطرة أنه قائد مليشيا محلية طلب منهم دفع ثلاثة آلاف دولار لإصدار تلك الموافقة. وتكرر المبلغ نفسه في أكثر من مقابلة مع سكان مهجرين من القسم الشرقي للمخيم. آخرون قالوا لنا أن الأمن اشترط عليهم تسليم أبنائهم المطلوبين للخدمة الإلزامية كشرط لإصدار الموافقة الأمنية لهم.

حتى العام الماضي 2022 عاد حوالي 3700 من اللاجئين الفلسطينيين إلى القسم الغربي من المخيم[8]، هؤلاء يشكلون نسبة أقل من 10% من إجمالي عدد السكان السابقين في المخيم المقدر بأربعين الفاً، وحوالي 20% من مهجريه الفلسطينيين المقدر عددهم بـ17 الفاً. وما زالت السلطات ترفض عودة غالبية الأسر الفلسطينية ممن لديهم أفرادًا مطلوبين للأجهزة الامنية.

أخيراً لم تقدم المؤسسات الحكومية على أي أنشطة لإعادة تأهيل المخيم وتشجيع السكان على العودة،

[8]- اونروا، 2022، الأونروا في شراكة مع اليابان وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية لتقديم الدعم للاجئين الفلسطينيين العائدين إلى مخيم درعا في سورية، متاح: https://www.unrwa.org/ar/newsroom/press-releases/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%86%D8%B1%D9%88%D8%A7-%D9%81%D9%8A-%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D9%83%D8%A9-%D9%85%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%A8%D8%A7%D9%86-%D9%88%D8%A8%D8%B1%D9%86%D8%A7%D9%85%D8%AC-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%AA%D9%88%D8%B7%D9%86%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D8%AA%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85

حتى الأن وكالة الأونروا وشركاء دوليين في أعمال التعافي المبكر في الجزء الغربي من المخيم. اما الجزء الشرقي فبقي ركاماً مهجوراً. حتى السكان الذين عادوا القسم الغربي، تظهر تسجيلات فيديو حديثة من داخل الحي أن العائدين الفلسطينيين هم يعيشون في مكان يبدو كساحة حرب أكثر منه بيئة سكنية أو حضرية[9].

(5-3-7) انتهاك التنظيم العمراني

يتخوف سكان المخيم من تداول معلومات حول تنظيم منطقتهم، حيث أبلغهم بذلك أحد ضباط الأمن المسؤولين عن المنطقة منذ أول دخول لقوات النظام إلى المخيم. تكرر ذلك على لسان محافظ درعا الذي صرح بأن المخيم بات ضمن المخطط التنظيمي الجديد لمدينة درعا. وأضاف المحافظ أنه "من المقرر أن يعاد بناء المخيم المدمر بنسبة 90%، وفق مخطط تنظيمي حديث يتضمن حدائق عامة وأبراج طابقية". وأوضح أن "إعادة إعماره مكلف على السكان والدولة السورية، لذلك اتخذ قرارٌ بإعادة تنظيم المخيم وبناء مدينة حديثة عوضا عنه".

في الحالة الطبيعية إذا أرادت الجهة الإدارية تنظيم المخيم، فإن لديها كل المعلومات عن سكان المخيم بقسميه، فإذا تم الاعتراف لهم بحق السكن، على اعتبار أن السلطات هي من منحتهم هذا الحق، فإن أقل حقوقهم هي الحصول على سكن بديل وبدل الإيجار. أما إذا تم تجاهل هذا الحق كما تفعل السلطات تجاه مناطق السكن العشوائي، وتمت معالجة وضع المخيم وفق القوانين السارية، في هذه الحالة يجب التفريق بين قسمي المخيم:

بالنسبة لمخيم النازحين شأنه شأن سائر مناطق السكن العشوائي، حيث لا تعترف قوانين تنظيم وعمران المدن الحالية بحقوق الملكية والسكن في هذه المناطق إلا بشكل ضيق، سواء خضعت للقانون رقم 23 لعام 1015 أو للقانون رقم 10 لعام 2018، فعندما تطلب الوحدة الإدارية من السجلات العقارية تقديم جدول بأسماء أصحاب الحقوق، ولن يظهر لديها سوى ملاك الأرض الأصليين. كما أن تقدير قيمة الأبنية وفق هذه القوانين لا يدخل في حساب حصة أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية، فضلا عن أن هذه الأبنية أصبحت مدمرة اليوم، وعندما تنظر لجنة حل الخلافات في قضايا المنطقة لتقدير ما يصيب كل من أصحاب الأبنية المخالفة من حصة في الأرض، فإنها لن تملك تقدير أي حصة لهم من الأرض، حيث لا توجد علاقة مباشرة بين ساكني المخيم وملاك الأراضي، ولو حصل تقدير لقيمة الأبنية المدمرة فإنها لن تنصرف سوى لتقدير قيمة بدل الايجار الذي يستحقونه لمدة سنتين فقط، مع إعطاء الإدارة إمكانية منحهم سكن بديل من فائض ما يتوفر لديه، إذا سيكون الأمر متعلق برغبة الإدارة بمنحهم السكن البديل من عدمه لا بحقوق ثابتة لهم.

[9]- إعلام محلي، 2023، برنامج بلد الخير على قناة عيون درعا على يوتيوب، متاح:
https://www.youtube.com/watch?v=ZinvlRCNv3I&ab_channel=%D8%B9%D9%8A%D9%88%D9%86%D8%AF%D8%B1%D8%B9%D8%A7-DaraaEyes

بالنسبة لمخيم اللاجئين الفلسطينيين، فإن استملاك الدولة للأرض لصالح هيئة اللاجئين الفلسطينيين، ووجود وكالة الأونروا كمزود أساسي للخدمات فيه، شكلا نوعاً من التوثيق والحماية لحقوق اللاجئين الفلسطينيين في السكن. وهو ما مكن الأونروا من إطلاق برنامج لإعادة تأهيل المنازل والبنى التحتية.

(4-7) خلاصات حالة مخيم درعا

يقدم مخيم درعا نموذجاً عن الجيل الأول من العشوائيات التي تشكلت في مدن سورية عديدة خلال الخمسينات والستينات من القرن الماضي بسبب الحرب مع إسرائيل. وخلافاً لكل دراسات الحالة السابقة، لم يستقل المخيم سكاناً جدد ليقودوا التوسع العمراني فيه بل اقتصر تطوره العمراني على النمو الشاقولي الناتج عن النمو السكاني الطبيعي للسكان الفلسطينيين والنازحين الذين قدموا بداية الأمر، ثم على أبنائهم واحفادهم. لذلك فمن حيث التركيبة العمرانية ميزنا بين القسم الغربي من المخيم الذي يضمن اللاجئين الفلسطينيين، وبين القسم الشرقي الذي ضم نازحين سوريين اقل حظاً. فبينما الأرض في القسم الفلسطيني تم استملاكها من قبل الدولة لصالح هيئة اللاجئين الفلسطينيين التي خصصت اللاجئين بمساحات للبناء والسكن. بقيت الأراضي في القسم الغربي ملكاً لأصحابها من عائلات درعا ولم يكتسب النازحون أي حقوق ملكية فيها باستثناء فواتير اشتراكات الكهرباء والماء التي يؤمل أن تتخذ كقرينة على أن المهجرين قد سكنوا في المخيم يوما ما.

من حيث أنماط الانتهاكات التي تمس حقوق الملكية والسكن تمكن فريق البحث من رصد خمسة انتهاكات متكررة طالت المخيم، وبشكل واضح استهدفت القسم الشرقي منه أكثر من قسمه الغربي. تلك الانتهاكات هي

1) التهجير الذي طال كل سكان مخيم النازحين والغالبية الساحقة من مخيم الفلسطينيين، وتجسد هذا الانتهاك في سلسلة من الممارسات منها المداهمات والاعتقالات، حرق البيوت وحصار المنطقة وأخيراً فصفها.

2) القصف العشوائي ودمار المسكان والبنى التحتية الناتج عنه كبيرين في مخيم درعا، خاصة في القصف الشرقي منه الذي دمر معظمه.

3) عمليات النهب والتعفيش التي نشطت بشكل كبير في القسم الشرقي من المخيم وطالت كل ابنتيه، بينما تأثرت نسبة محدودة من منازل القسم الغربي بالأمر.

4) منع العودة حيث فرض النظام على أهالي المهجرين شرط الحصول على موافقة أمنية قبل السماح بعودتهم، تلك الموافقات التي منحت حتى لأن لعدد محدود من اللاجئين الفلسطينيين

بينما لم يحصل عليها أي من مهجري القسم الشرقي من نازحي الجولان.

5) واخيراً هناك خطط تنظيم المخيم التي صرح عنها مسؤولو النظام فور استعادة سيطرتهم على درعا هي تهدد مهجري قسمي المخيم، لكن مخاوف ضياع الحقوق أكثر ترجيحاً في القسم الشرقي حيث لا وثائق ملكية أو حيازة بحوزة المهجرين، كما أنها تهدد حقوق مالكي الأرض الأصليين التي بني عليها المخيم.

لم تلحظ أي أنشطة إعادة تأهيل في القسم الشرقي من المخيم خلال هذه الدراسة، خلافاً للقسم الغربي حيث نفذت وكالة الأونروا بالشراكة مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وحكومة اليابان سلسلة من أنشطة التعافي المبكر تضمنت تقديم دعم مالي لإجراء ترميمات "طفيفة" لمساكن مئتي أسرة من العائدين الفلسطينيين الأكثر ضعفاً[10]. حسب شهادات محلية فقد غطي الدعم أعمال الصيانة وتركيب الأبواب النوافذ وصيانة الصرف الصحي دون أي أعمال إنشائية، واقتصر تقديم الدعم على من يملك كامل المنزل، فلا يستفيد منه أحد الشركاء أو الورثة في حال غياب آخرين. أنشطة التعافي المبكر شملت مراكز حيوية تابعة للأونروا مثل ترميم المركز الصحي الوحيد في المخيم، إعادة افتتاح إحدى مدارسه، وتأمين فرص تدريب مهني لمئتي شاب وشابة من المخيم ضمن مراكز التدريب التابعة للوكالة.

ختاماً، مع التسليم بالأثر الإيجابي لتلك الأنشطة في تسهيل شروط حياة السكان العائدين أو بعض منهم على الأقل، لكن من المستبعد أن تفضي إلى تعافي ملحوظ أو إلى ازدياد معدلات العودة خاصة أن الوضع الأمني في المخيم لم يعرف الاستقرار بعد. مازالت هناك مناطق داخل المخيم يصعب على قوات الأمن والجيش الوصول إليها، ومازال هناك مجموعات سكانية تقاوم ممارسات النظام ما أنتج توازناً هشاً بين مختلف القوى على المستوى المحلي وعلى ما يبدو جمد التحركات في المخيم وحوله.

[10]- موقع بوابة اللاجئين الفلسطينيين، 2023، «أونروا" توقع عقود ترميم المنازل في مخيم درعا ، متاح: https://plord.ps/post/14230/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%86%D8%B1%D9%88%D8%A7-%D9%81%D9%8A-%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D9%83%D8%A9-%D9%85%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%A8%D8%A7%D9%86-%D9%88%D8%A8%D8%B1%D9%86%D8%A7%D9%85%D8%AC-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%AA%D9%88%D8%B7%D9%86%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D8%AA%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%B9%D9%85-%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%AC%D8%A6%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%81%D9%84%D8%B3%D8%B7%D9%8A%D9%86%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D8%A6%D8%AF%D9%8A%D9%86-%D8%A5%D9%84%D9%89-%D9%85%D8%AE%D9%8A%D9%85-%D8%AF%D8%B1%D8%B9%D8%A7-%D9%81%D9%8A-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9

القسم الثالث-دراسة مقارنة:

الفهرس

(3-1) تجارب أصحاب الحقوق: منظور كمي وصفي 195

(3-1-1) ما هي العقارات التي تقصينا أوضاعها؟ 195

(3-1-2) الأوضاع القانونية للعقارات المدروسة 196

(3-1-3) محاولات الاستعادة 199

(3-2) الثابت والمتغير بين المناطق السبع: خلاصات التحليل المقارن 202

(3-2-1) تصنيف لانتهاكات حقوق الملكية والسكن 202

(3-2-2) تسلسل وقوع الانتهاكات في المناطق السبع 203

(3-2-3) انتهاكات تمحو انتهاكات 204

(3-2-4) أبرز الفاعلين 205

(3-3) توصيات الدراسة 208

القسم الثالث-دراسة مقارنة:

(3-1) تجارب أصحاب الحقوق: منظور كمي وصفي

(3-1-1) ما هي العقارات التي تقصينا على أوضاعها؟

تحدثنا خلال هذه الدراسة إلى عينة من 111 من أصحاب الحقوق المنحدرين من المناطق السبعة كما عرض سابقاً. وكما يعرض الجدول التالي توزعت أشكال العقارات التي وقعت عليها الانتهاكات إلى 39 بناء طابقي سكني، غالباً تضم من اثنين حتى أربعة طوابق. بالدرجة الثانية كانت البيوت العربية من طابق واحد وعددها 35. أما عدد أصحاب الحقوق في شقق سكنية ضمن أبنية متعددة الطوابق فبلغ 14، ومثله عدد مالكي أماكن العمل. وأخيراً كان ضمن العينة 9 من مالكي أراضي تعرضت للانتهاك، من بين كل تلك العقارات يندر أن تجد أحدها قد تعرض لانتهاك وحيد، بل الغالبية تعرضت لانتهاكات متعددة ما بين اثنين حتى خمسة انتهاكات.

ما طبيعة العقار موضوع الانتهاك؟		
	Frequency	Percent
بناء سكني طابقي	39	35.1%
بيت عربي	35	31.5%
شقة ضمن بناء سكني	14	12.6%
قطعة أرض	9	8.1%
محل تجاري او مكان عمل	14	12.6%
Total	111	100.0%

جدول 3 طبيعة العقارات موضوع الانتهاك

من حيث الأوضاع الحالية للعقارات، وبالذات السلامة الانشائية قال أكثر من نصف المستجيبين وهم 58 حالة أن عقاراتهم مدمرة بالكامل. بالمقابل قال 31 مستجيباً ان عقاراتهم مدمرة بشكل جزئي لكنها، أو أجزاء منها، مازالت صالحة للاستخدام. بينما قال 22 من أصحاب الحقوق أن عقاراتهم مازالت سليمة. بالنسبة لهؤلاء الذين بقيت عقاراتهم سليمة أو صالحة للاستخدام وعددها 52 عقاراً، وجدنا أن 28 منها غير مشغولة حالياً، بينما 17 أخرى مشغولة من قبل أشخاص أو جهات دون إرادة مالكيها. في حين كان هناك سبعة عقارات مشغولة من قبل أشخاص من طرف أصحاب الحقوق.

الوضع الحالي للعقار مين حيث السلامة الانشائية؟		
	Frequency	Percent
سليم بالكامل	22	19.8%
مدمر بالكامل	58	52.3%
مدمر جزئياً لكن صالح للاستخدام	31	27.9%
Total	111	100.0%

الوضع الحالي للعقار مين حيث الاشغال؟		
	Frequency	Percent
غير مشغول	28	53.8%
مشغول من قبل آخرين دون إرادتنا	17	32.7%
مشغول من قبل أناس من طرفنا	7	13.5%
Total	52	100.0%

جدول 4 توزع العقارات السليمة أو المدمرة جزئياً حسب حالة الإشغال

(2-1-3) الأوضاع القانونية للعقارات المدروسة

من منظور السجل العقاري، فغالبية العقارات التي دخلت ضمن عينة الدراسة كانت مسجلة كأراضي زراعية، وبلغ عددها 68 من أصل 111 عقارا. بينما كان هناك 30 عقاراً مسجلاً رسمياً كبناء مرخص، رغم كونها واقعة في مناطق مصنفة عشوائية. وأخيراً كان هناك سبعة عقارات فقط مسجلة كأراضي معدة للبناء. لا تدعي عينتنا تمثيل حالات الدراسة السبع إذ أننا غطينا عدد صغيراً من حالات الانتهاك في كل منطقة. لكن تبقى هذه نتائج يمكن الاسترشاد بها لتكوين فهم أعمق لتعقيدات مشهد الملكيات العقارية في سوريا، وأن المسألة ليست وجود سكن عشوائي إلى جانب المنظم، بل هي تداخل العشوائي مع المنظم وشبه المنظم بدرجة يصعب التمييز بينها، وهو ما شهدناه في مناطق الدراسة حيث ضم كل حي أو منطقة تكوينات عمرانية وعقارية مختلفة.

صفة العقار في السجل العقاري		
	Frequency	Percent
أرض زراعية	68	64.8%
أرض معدة للبناء	7	6.7%
بناء مرخص	30	28.6%
Total	**105**	**100.0%**
Missing	**6**	
Total	**111**	

جدول 5 الصفة العمرانية للعقارات حسب السجلات العقارية.

الأكثر حسماً فيما يتعلق بثبات الملكية ودرجة رسميتها هي ماهية الوثائق التي يملكها أو سبق أن تحصل عليها أصحاب الحقوق. وعند ذلك نجد أن 52 من العقارات لها وثائق ملكية رسمية بمعنى طابو أخضر، بالطبع هناك هامش للاختلاف بين وصف العقار في السجل العقاري وواقعه على الأرض لكن يبقى هذا الرقم غير متوقعاً في استقصاء استهدف مناطق مصنفة كسكن عشوائي. بالدرجة الثانية كانت عقود البيع غير المسجلة رسمياً هي وثائق الملكية التي تحصل عليها أصحاب 35 عقاراً. وكالات كاتب العدل والأحكام القضائية تقاسمت الربع الأخير من العينة بتكرارات بلغت على التوالي 16 و14 عقاراً. وأخيراً كان هناك حالة وحيدة من المتحصلين على وثيقة سجل مؤقت وحالة أخرى من المتحصلين على فاتورة كهرباء، وبالطبع لا تعبر هذه التكرارات بالضرورة عن التوزع الفعلي لأشكال وثائق الملكية في مناطق الدراسة. إذا شئنا ترتيب الوثائق السابقة من حيث هشاشة أو استقرار الملكية سيأتي أصحاب فاتورة الكهرباء كشريحة أكثر هشاشة، يليهم أصحاب العقود غير المسجلة في المرتبة الثانية، ثالثاً يأتي أصحاب وكالات كاتب والأحكام القضائية. بينما أكثر الحقوق استقراراً هي التي تحوز وثائق السجل العقاري أو الطابو الأخضر.

ما طبيعة الوثائق تثبت ملكيتكم للعقار؟ (اختيار متعدد)		
	Responses	
Percent	N	
43.7%	52	طابو أخضر
0.8%	1	وثيقة سجل مؤقت
11.8%	14	حكم قضائي
13.4%	16	وكالة غير قابلة للعزل
29.4%	35	عقد بيع
0.8%	1	فاتورة كهرباء
100.0%	**119**	**Total**

■ جدول 6 توزع العقارات المدروسة حسب وثائق الملكية التي يملكها أو سبق ان تحصل عليها أصحاب الحقوق.

أياً كان نوع وثيقة أو قرينة الملكية التي تحصل عليها أصحاب الحقوق في وقت سابق، فإن أقل من نصفهم يملكون تلك الوثائق في الوقت الحالي. إذ تفيد معطيات العينة أن 54 من أصحاب الحقوق قالوا إن وثائق الملكية المذكورة موجودة في حوزتهم، بينما كان عدد من قالوا أنهم فقدوها 57. قد يبدو استصدار وثيقة بديلة لتلك التي فقدت أمراً ممكناً بالنسبة لمن لديهم عقارات مسجلة بشكل شبه نظامي، لكن بالنسبة لأصحاب العقارات غير المسجلة، أو من امتلكوا ببيوع غير مسجلة، فالحصول على وثيقة بديلاً على المفقودة ليس بالأمر السهل. أضف إلى ذلك، هناك نسبة كبيرة من مهجري المناطق السبع ممن يعيشون خارج مناطق سيطرة النظام أو خارج البلاد وهؤلاء لا يستطيعون الوصول إلى خدمات مديرية السجل العقاري أو المحاكم الرسمية.

هل هي في حوزتكم حالياً؟		
Percent	**Frequency**	
51.4%	57	**كلا**
48.6%	54	**نعم**
100.0%	**111**	**Total**

■ جدول -7 نسبة أصحاب الحقوق الذين في حوزتهم وثائق ملكية في الوقت الحالي.

من ضمن عينتنا كان هناك 23 من أصحاب الحقوق الذين يعيشون في مناطق سيطرة النظام ويملكون القدرة على الوصول إلى خدمات السجل العقاري والمحاكم. بينما باقي أصحاب الحقوق فيعيشون خارج مناطق النظام. ونلاحظ هنا أن العدد الكلي للعينة هنا ارتفع إلى 133 باعتبار بعض العقارات الـ 111 التي درسناها لها أكثر من مالك موجودون في أكثر من مكان.

مكان إقامة مالك/ مالكي العقار		
	Responses	
Percent	N	
17.3%	23	سوريا, مناطق النظام
29.3%	39	سوريا, خارج مناطق النظام
44.4%	59	دول الجوار
9.0%	12	دول اخرى
100.0%	**133**	**Total**

جدول 8 توزع أصحاب الحقوق المشاركين في الدراسة حسب أماكن اقامتهم الحالية

(3-1-3) محاولات الاستعادة

النقطة الأكثر حسماً في تفاعل أصحاب الحقوق مع ما يدور في مناطقهم هي فيما لو بذلوا أي محاولات لاستعادة ملكياتهم بأي شكل من الأشكال. ونلاحظ أن 87 من أصل 111 من أصحاب الحقوق قالوا إنهم لم يبذلوا أي محاولات حتى تاريخه. هؤلاء الذين بات معظمهم مهجراً بالطبع يتوقون إلى العودة إلى دفء بيوتهم، لكن هناك عوامل عديدة تجعل منهم عاجزين عن القيام بأي فعل تجاه ذلك.

هل بذلتم أي محاولات لاستعادة العقار أو حقوقكم فيه؟		
Percent	Frequency	
78.4%	87	كلا
21.6%	24	نعم
100.0%	**111**	**Total**

جدول 9 توزع أصحاب الحقوق حسب بذل المحاولات لاستعادة العقارات

لقد جاء الخوف من الاعتقال في مقدمة العوامل التي منعت أصحاب الحقوق الـ 86 المذكورين من الاتيان بأي فعل لاستعادة ملكياتهم، 46 من هؤلاء، أي 59%، قالوا إنهم إما مطلوبون للنظام أو لديهم أقارب مطلوبون للنظام أو أنهم لا يأمنون المثول أمام أي مؤسسة حكومية. ثاني أكبر نسبة وهي 20% كانت لمن قالوا انه تعذر عليهم تحقيق أي وصول أو تواصل فاعل داخل المنطقة، بمعنى أنهم لم يجدوا سبيلاً للتدخل. هناك نسبة فاقت 10% ممن قالوا إن عقاراتهم مدمرة ولا يملكون القدرة المالية لترميمها. فيما جاءت النسبة الأصغر 5% لمن قالوا إن وفاة المالك الأساسي وتشتت الورثة في عدة بلدان جعل من المتعذر استعادة الملكية. تلك على الأرجح نماذج عن طيف أوسع من المشكلات التي تمنع المهجرين من محاولة استعادة بيوتهم.

لماذا لم تحدث أي محاولات؟		
	Frequency	Valid / Percent
مدمر ولا قدرة مالية لترميمه	8	10.3%
الخوف من الاعتقال	46	59.0%
وفاة المالك وتشتت الورثة	4	5.1%
تعذر الوصول إلى المنطقة	20	25.6%
Total	**78**	**100.0%**

■ جدول 10 توزع أصحاب الحقوق حسب العوامل التي منعتهم من محاولة استعادة عقاراتهم.

لننظر سريعاً فيما آلت اليه محاولات أصحاب الحقوق الـ 24 ممن قالوا إنهم بذلوا محاولات لاستعادة ملكياتهم. ومن بين هؤلاء صرح 18 عن الجهة التي لجأوا إليها في محاولة استعادة العقار، وكما يبين الجدول التالي تعددت تلك الجهات بين جهات إدارية، أمنية، شبكات متنفذين في السلطة، محامين وصولاً إلى محاولات التواصل مع الأشخاص المستولين على العقارات مباشرة. ما تجدر الإشارة إليه هنا أنه رغم أن أكثر الأفراد اتجهوا إلى مؤسسات إدارية في محاولات استعادة ملكياتهم كما يظهر الجدول التالي، إلا أن العديد من تلك المؤسسات يمكن أن تكون واجهات لمعاملات وإجراءات أمنية كما لاحظنا في مناطق داريا وغيرها حيث كانت تمرر معاملات الموافقات الأمنية عبر مجالس المدن، المخاتير، وشعب حزب البعث.

الجهة التي تم اللجوء إليها لاستعادة العقار		
	Frequency	Valid Percent
شاغل العقار الحالي	1	5.6%
جهة إدارية	8	44.4%
جهة أمنية	5	27.8%
أشخاص متنفذون	1	5.6%
محامي	2	11.1%
وسيط من المعارف	1	5.6%
Total	**18**	**100.0%**

■ جدول 11 توزع أصحاب الحقوق الذين أقدموا على محاولات لاستعادة عقاراتهم حسب الجهات التي لجأوا إليها.

أخيراً توجهنا بالسؤال إلى أصحاب الحقوق فيما لو كانوا اضطروا إلى دفع رشاوى إلى جهات حكومية أو أمنية في سبيل استعادة ملكيته، واتضح أن ثمانية من أصل 24 اضطروا إلى دفع رشاوى تراوحت بين 300 حتى 6000 دولار، والتي نجحت في استرجاع ملكياتهم أو أجزاء منها في ثلاثة من أصل الحالات الثمان. هذه الأرقام مؤشر على حالات الابتزاز والاحتيال التي يتعرض لها أصحاب الحقوق، والتي قد تساهم أيضاً في تفسير عزوف النسبة الأكبر من أصحاب الحقوق عن محاولة استعادة حقوقهم، فدفع الرشاوى أمر شبه تلقائي عند التقدم للحصول على الموافقة الأمنية للعودة كما شهدنا في حالات الدراسة المفصلة، ثم تدفع رشاوى أخرى للحصول على موافقة لترميم المسكن، ثم عند إجراء أي تصرف في العقار وهكذا دواليك.

هل اضطررتم إلى دفع رشاوي خلالها؟		
	Frequency	Percent
كلا	16	66%
نعم	8	34%
Total	**24**	**100%**

■ جدول 12 توزع أصحاب الحقوق الذي اقدموا على محاولات الاستعادة حسب اضطرارهم لدفع رشاوي إلى جهات حكومية.

(3-2) الثابت والمتغير بين المناطق السبع: خلاصات التحليل المقارن

(3-2-1) تصنيف لانتهاكات حقوق الملكية والسكن

من خلال رصد، تحليل، ومقارنة الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في مناطق الدراسة السبع، تبين أن هناك طيف واسع ومتصل من الممارسات المتكررة والتي تختلف من حيث طبيعتها وفاعليها. فقد ساهمت عديد المؤسسات الأمنية، العسكرية والإدارات المحلية في الدولة في هذه الانتهاكات، كما ساهمت مليشيات محلية وأخرى مرتبطة بإيران بالإضافة إلى شبكات اقتصادية تختلف من منطقة لأخرى. اجتهدنا لرصد أكبر عدد ممكن من تلك الممارسات وتسجيلها ثم محاولة إعادة تصنيف ذلك الكم الكبير من الممارسات ضمن أنماط واضحة. ما تعلمناه خلال هذه الدراسة هو أن الانتهاكات في المناطق المستهدفة ليست بالبساطة أن يتم اختزالها في مجموعة من الجرائم الموصوفة بل أن الصورة أعقد من ذلك وكثير من الممارسات التي قد تبدو محايدة تجاه حقوق الملكية والسكن، وفي الواقع تكون خطراً عليها.

في النهاية تمكنا من ملاحظة أنماط تنتظم وفقها تلك الممارسات، واستناداً لذلك نقترح تصنيفاً لانتهاكات حقوق الملكية والسكن يستند إلى معطيات ميدانية من مناطق الدراسة السبع، يضم التصنيف 10 أنماط من الانتهاكات التي تم بنائها من عشرات الممارسات التي وثقنا حالات عنها. يبقى التصنيف المقترح مادة للتطوير والإضافة حتى نصل إلى إطار معرفي قادر على استيعاب وتنظيم أكبر قدر ممكن من فوضى الممارسات التي تمس حقوق الملكية والسكن في سوريا.

الجدول التالي يعرض أشكال الانتهاكات العشر ويظهر أيضاً أي من تلك الانتهاكات قد ارتكب في أي من مناطق الدراسة السبع لتمكين المقارنة بين تلك المناطق، وإظهار أي من الانتهاكات ثابتة بمعنى يمكن القول إنها سياسة رسمية. وأيها متكرر في الجزء الأكبر من الحالات ويمكن أيضاً اعتبارها سياسة رسمية، وأخيراً أي من تلك الممارسات تكررت في منطقة واحدة في مناطق الدراسة.

	الانتهاك\المنطقة	جوبر	داريا	التضامن	بابا عمرو	القصير	جبل بدرو	مخيم درعا
1	التهجير	1	1	1	1	1	1	1
2	القصف العشوائي والتدمير	1	1	1	1	1	1	1
3	النهب والتعفيش	1	1	1	1	1	1	1
4	منع العودة	1	1	1	1	1	1	1
5	انتهاكات التنظيم العمراني	1	1	1	1	1	1	1
6	هدم وتجريف المباني	1	1	1	**1**	1	0	0
7	الاستيلاء على الملكيات	0	1	1	1	1	0	0
8	الإجبار على البيع تحت الضغط	1	1	1	0	1	0	0
9	بيع ممتلكات المهجرين أو تأجيرها	0	0	1	0	0	0	0
10	البناء فوق أراضي المهجرين	0	0	0	0	1	0	0

■ جدول 13 يبين أشكال الانتهاكات التي تم رصدها حسب مناطق الدراسة

(3-2-2) تسلسل وقوع الانتهاكات في المناطق السبع

نلاحظ في الجدول أعلاه أن أنماط الانتهاكات الخمس الأولى قد تكررت في المناطق السبع بنفس التسلسل تقريباً، بمعنى آخر فكل مناطق الدراسة تعرضت للتهجير والقصف العشوائي الذي دمر أجزاء واسعة منها. لاحقاً حين استعاد النظام السيطرة عليها تعرضت للنهب شبه الكامل وإلى درجات متفاوتة من التعفيش. ثم تم منع السكان من العودة إليها لفترات زمنية طويلة امتدت حتى ستة أعوام في حالة مدينة القصير، وحوالي أربعة أعوام في حالة داريا، ومازالت مستمرة حتى الأن بالنسبة لسكان حي جوبر. ربما الاستثناء الوحيد بين مناطق الدراسة كان حي جبل بدرو في حلب الذي سمح لبعض السكان بالعودة إليه بعد بضعة أسابيع. لكن يبقى الثابت بخصوص عودة السكان في كل المناطق هو شرط الحصول على موافقات أمنية.

خلال الأعوام الأخيرة أصدرت مؤسسات الإدارة المحلية المعنية بالمناطق السبع التي درسناها مخططات تنظيمية جديدة أو أعلنت عن نواياها إصدار مخططات لكل من تلك المناطق بما يفترض إزالتها، أو إزالة أجزاء كبيرة وأساسية منها، ثم إعادة إعمارها كأبنية عصرية بأموال مستثمرين ليسوا موجودين بعد، تغير المخططات الجديدة التركيبة العمرانية في تلك المناطق بشكل كلي كأنها تمنع إعادة إنتاج مجتمعات تلك المناطق وتغير شكل الحياة فيها إلى الأبد، في المناطق الأربع التي صدرت لها مخططات تنظيمية وهي داريا، القصير، بابا عمرو، وجوبر، لاحظناً مثلاً أن المخططات المقترحة تستهدف أجزاء محددة من تلك المناطق خاصة الحارات القديمة وتزيلها كلياً، علماً أن تلك الحارات كانت أولى الأجزاء التي دخلت

ضمن المخططات التنظيمية في تلك المناطق قبل النزاع في البلاد، بمعنى إعادة تنظيم مناطق منظمة أصلاً. أما المناطق الثلاث التي لم تصدر لها مخططات تنظيمية جديدة بعد وهي التضامن، جبل بدور، ومخيم درعا، فقد تلقى أصحاب الحقوق تصريحات متواترة من مسؤولين أمنيين وإداريين أن المناطق الثلاث سوف تزال ويعاد إعمارها خلال السنوات القادمة.

خارج الانتهاكات الخمس الثابتة، رصدنا مجموعة من الانتهاكات التي ارتكبت على نطاق واسع، لكن ليس في كل مناطق الدراسة، لاحظنا عمليات هدم وتجريف الأبنية على نطاق واسع في خمس مناطق هي جوبر، داريا، التضامن، بابا عمرو، والقصير والتي مسحت خلالها حارات سكنية كاملة في كل منطقة.

الاستيلاء على الملكيات بغرض استخدامها كمقرات عسكرية أو مساكن لعناصر عسكرية وأمنية تابعة للنظام أو أفراد من المليشيات التابعة له او حتى اشخاص مرتبطين بهم لوحظ في أربعة مناطق هي داريا، التضامن، بابا عمرو والقصير. لم يقع هذا الانتهاك في حي جوبر بالطبع لأنه مازال منطقة عسكرية غير مأهولة، كما يبدو أن مناطق مثل جبل بدرو ومخيم درعا لم تكن جذابة بما يكفي للمستولين كونها في الأصل مناطق فقيرة ومهمشة والبنى العمرانية فيها أكثر تواضعاً.

آخر الانتهاكات التي نرجح أنها جزء من سياسات النظام لدينا انتهاك الإجبار على البيع تحت الضغط والذي غالباً ما طال مهجرين خارج البلاد، إذ تدار عمليات البيع والشراء غالباً عبر سماسرة ومكاتب عقارية على علاقة بشخصيات من النظام حيث تتولى هي إصدار الموافقات الأمنية وغيرها من الأعمال الإدارية لنقل الملكية. وثقنا حالات بيع تحت الضغط وبأسعار بخسة في كل من جوبر، داريا، التضامن، والقصير.

أخيراً نشير إلى نمطي الانتهاك اللذان تم رصدهما في واحدة على الأقل من مناطق الدراسة، دون أن يعني ذلك نفي احتمال وقوعها في مناطق أخرى. وهما أولاً عمليات بيع ممتلكات المهجرين من قبل أشخاص آخرين، والتي وقعت بشكل متكرر على ما يبدو في حي التضامن في دمشق، وبإدارة قادة مليشيات محلية تابعة للنظام في الحي. وثانياً عمليات بناء مجمعات سكنية فوق أراضي يملكها مهجرون من مدينة القصير في ريف حمص. ورغم أن تلك الأراضي تقع خارج حدود المدينة، إلا أننا ارتأينا شملها بالدراسة لأن الأراضي الزراعية التي يملكها سكان المدينة، خاصة وأن هذا الانتهاك يشكل حالة فريدة من حيث وضوحه وفداحته ويظهر إلى أي مدى يمكن أن تصل عمليات استباحة أملاك المهجرين.

(3-2-3) انتهاكات تمحو انتهاكات

تعني هذه البيانات ايضاً أن نسبة كبيرة من العقارات في مناطق الدراسة قد تعرضت لعدة طبقات من

الانتهاكات المتراكمة كأن تقصف، تنهب، تهدم، ثم تتحول إلى حديقة عامة في مخطط تنظيمي جديد، يحدث هنا أن تمحو بعض الانتهاكات بعضها الآخر. فالهدم مثلاً يجعل من انتهاكات التهجير والقصف غير قابلة للملاحظة، أما التنظيم العمراني فغالباً يغطي كل الانتهاكات التي سبقته. لم تنهض أي مشاريع إعادة إعمار بموجب المخططات الجديدة في أي من المناطق المدروسة حتى الآن بالطبع بسبب عدم امتلاك النظام للمال ولا للمقدرات الفنية اللازمة لإعادة إعمار أي منها وفق ما يدعي في خطابه الرسمي. بالتالي تصبح قرارات التنظيم العمراني أداة لتجميد المشهد الحالي وقطع الطريق على أي مبادرات محلية أو دولية لإعادة إحياء تلك المناطق. والأرجح أن النظام يأمل في تمديد حالة التجميد هذه حتى بروز ظرف دولي ومالي أكثر ملائمة لاستكمال سياسة القتل العمراني التي بدأها، قد يشكل تدفق اموال التعافي المبكر حالياً وفي المستقبل فرصة مماثلة، ولا يستبعد أن يحاول النظام كل الطرق لتوجيه تلك الاموال في اتجاه تمويل خططه والتهيئة لها.

تشتبك الآثار المادية واللامادية لكل من تلك الانتهاكات معاً وتؤثر في حياة السكان المهجرين والعائدين على حد سواء وبطرق يصعب حصرها. وهنا تأتي أهمية التصنيف المقترح بالنسبة للفاعلين الدوليين والمحليين المنشغلين بالتعافي المبكر في مناطق السكن العشوائي في سوريا، فهو يقدم إطاراً مفاهيمياً يمكن من خلاله فهم وتقييم حالة حقوق الملكية والسكن في أي منطقة يراد التدخل فيها. ويمكن أن يستخدم كأداة عملياتية في جهود التحوط من مخاطر أن تؤدي أي من أنشطة التعافي إلى المساهمة في أعمال استباحة الحقوق القائمة، فهي تعطي تصوراً عن طبيعة ومستوى انتشار تلك الانتهاكات وتصنع أرضية لتطوير تصنيف أشمل وأكثر تنظيماً لسيل الانتهاكات الملحوظة وغير الملحوظة التي تقع في مختلف مناطق السكن العشوائي في سوريا، نأمل أن يساهم هذا الجهد في إعادة تعريف ماهية انتهاكات حقوق الملكية والسكن في سوريا ليس كقائمة محسومة من الانتهاكات المنصوصة، بل كممارسات دينامية تختلف من منطقة لأخرى ومن مرحلة لأخرى في الصراع الطويل، كذلك تتداخل، ويمحو بعضها بعضاً.

(4-2-3) أبرز الفاعلين

حين يتعلق الأمر بانتهاكات حقوق الملكية والسكن، تتداخل أدوار قائمة طويلة من الفاعلين المرتبطين بالنظام وحلفائه، هؤلاء الفاعلون المباشرون يختلفون أيضاً على مستوى كل منطقة، ففي كل عملية اقتحام أو قصف أو هدم، هناك دائماً دور لأكثر من جهة امنية وأكثر من تشكيل عسكري ومليشيات تعمل بشكل مشترك. تعقيد لوحة الفاعلين وشح المعلومات المتسربة من المناطق المدروسة حتى لدى أصحاب الحقوق جعل الكثير من أصحاب الحقوق يستسهلون استخدام كلمة "النظام" في حديثهم عن الجهات المسؤولة عن الانتهاكات التي أصابتهم، بمعنى آخر، مرتكبو الانتهاكات المباشرون سواء كان الفرقة الرابعة، أم مجلس مدينة أو غيرها، من منظور أصحاب الحقوق كلهم أدوات مختلفة لنظام

واحد، نظام يستخدم السلطة السياسية، الإدارية، الأمنية، والمليشياتية معاً لتمرير انتهاكاته، وكثيراً ما تكمل أدوار بعض هؤلاء الفاعلين أدوار بعضهم الآخر، لذلك لم تكن إجابات العديد من أصحاب الحقوق الذين تحدثنا إليهم محددة حين سألناهم عن الجهة أو الجهات التي ارتكبت الانتهاكات ضدهم.

على أي حال، من جملة المستجيبين الذين قدموا إجابات أكثر تحديداً تمكنا من رسم بعض ملامح مشهد الفاعلين الرئيسين في حقل انتهاكات حقوق الملكية والسكن في مناطق دراستنا، والجدول التالي يعرض أبرزهم:

	الانتهاك	الفاعلون الرئيسيون
1	التهجير	أجهزة الأمن، الجيش وخاصة الفرقة الرابعة والحرس الجمهوري، المليشيات المحلية كالدفاع الوطني وغيرها، مليشيات مدعومة ايرانياً.
2	القصف العشوائي والتدمير	وحدات مختلفة من الجيش، القوات الجوية السورية، القوات الجوية الروسية، مليشيات مدعومة ايرانياً، المخابرات الجوية.
3	النهب والتعفيش	الفرقة الرابعة، الحرس الجمهوري، مليشيات محلية، شركات ورجال أعمال مقربون من النظام.
4	منع العودة	أجهزة الأمن، الفرقة الرابعة، مليشيات محلية، مليشيات مدعومة من إيران.
5	انتهاكات التنظيم العمراني	مجالس المحافظات والمدن، وزارة الإسكان، رئاسة الجمهورية.
6	هدم وتجريف المباني	أجهزة الأمن خاصة المخابرات الجوية، الفرقة الرابعة، حزب الله، شركات ورجل أعمال مقربون من النظام.
7	الاستيلاء على الملكيات	الفرقة الرابعة، أجهزة الأمن، المليشيات أو عناصر منها.
8	الإجبار على البيع تحت الضغط	رئاسة مجلس الوزراء، شخصيات في الجيش الأمن، مكاتب عقارية وتجار عقارات.
9	بيع ممتلكات المهجرين أو تأجيرها	مليشيات محلية في حي التضامن.
10	البناء فوق أراضي المهجرين	حزب الله مع مليشيات محلية في القصير.

جدول 14 يبين أبرز الفاعلين المتورطين في ارتكاب انتهاكات لحقوق الملكية والسكن في مناطق الدراسة.

أبرز ملاحظة في الجدول السابق هي توارد اسم الفرقة الرابعة في كل المناطق كفاعل ارتكب أشكال مختلفة من الانتهاكات. والحقيقة أن الفرقة الرابعة قوة رئيسية في حرب النظام ضد مناطق الدراسة

السبع، وفي كل منطقة ارتكبت الفرقة عمليات قصف واقتحام وهدم وتعفيش، كما أغلقت المناطق في وجه عودة السكان. تفعل الفرقة الرابعة ذلك منفردة أحياناً كما في حالة داريا، أو بالتعاون مع قوى عسكرية أخرى كحزب الله في القصير، الحرس الجمهوري في جوبر، أو المخابرات الجوية في مخيم درعا. حضور الفرقة الرابعة في كل من مناطق الدراسة لم يقتصر على الدور العسكري، بل هناك أدوار وأذرع اقتصادية عديدة للفرقة التي باتت أشبه بدولة داخل دولة[1]. لاحظنا أيضاً أن الفرقة تعمل محاطة بمليشيات محلية مختلفة باختلاف المنطقة.

تلعب المليشيات أيضاً دوراً كبيراً في انتهاكات حقوق الملكية والسكن إذا تشارك مع قوى الأمن والجيش في عمليات القتال والنهب والتعفيش، تستولي على الملكيات وتمنع عودة المهجرين من خلال الترهيب، الملفت هو كيف تختلف تركيبة المليشيات من منطقة لأخرى، فبينما تنشط مليشيات طائفية في مناطق مثل التضامن، القصير، وبابا عمرو، نجد أن المليشيات الموجودة في جبل بدرو بحلب لها طابع عشائري أو عائلي وكذلك في درعا إلى حد ما، بالمقابل كان حضور المليشيات محدوداً في مناطق داريا وجوبر والسبب الواضح لذلك هو أن مجتمعات هذين المنطقتين لم تكن متنوعة سكانياً بدرجة تسمح باقتطاع جزء موالي منها وتحريضه ضد الجزء الآخر المعارض كما شهدنا في التضامن والقصير، كما لم تكون المنطقتين محاطتين بتجمعات سكانية موالية للنظام كما الحال في بابا عمرو وجبل بدرو، خطورة أعمال هذه المليشيات أكبر على أصحاب الحقوق، خاصة المهجرون منهم، فهذه المليشيات غالباً مجندة من المجتمع نفسه أو من جواره، هنا يتخذ الصراع طابعاً أهلياً وتصبح المسألة عداوات عائلية لا علاقة لها بالضرورة بالأزمة السياسية في البلاد.

النوع الثالث من الفاعلين هو المؤسسات الإدارية الحكومية، بدءاً من البلديات إلى مجالس المدن والمحافظات، وصولاً إلى الوزارات الحكومية المرتبطة كوزارات الإدارة المحلية والإسكان، على المستوى المحلي تعمل هذه المؤسسات في خضوع تام للسلطات الأمنية والعسكرية وكثيراً ما تغطي على أنشطة وانتهاكات تلك الأجهزة من خلال تشكيل قنوات لتمرير شرط الموافقة الأمنية للعودة كما شهدنا في حالة المكتب الفني في داريا ومجلس مدينة القصير، أما على المستوى الأوسع ترسم هذه المؤسسات مخططات تمسح بيئات حضرية تشكل خطراً على سلطة النظام وتستبدلها بأخرى لا تراعي الهوية العمرانية والاجتماعية لتلك المناطق. فمسارعة مؤسسات الإدارية المحلية في إعلان الخطط والمخططات التنظيمية للمناطق التي استعادها النظام من المعارضة فرضت واقعاً قانونياً وإدارياً جديداً على تلك المناطق، واقع أثر بشكل حاسم في سوق العقارات في تلك المناطق وفي قيم ثروات المهجرين المحبوسة هناك، كما أثر في قرارات الناس بالعودة أو عدمها وقلصت أمال وفرص التعافي المبكر في تلك المناطق.

[1]- للمزيد أنظر: الدسوقي، أيمن، 2020، شبكة اقتصاد الفرقة الرابعة خلال الصراع السوري، مركز روبرت شومان للدراسات العليا،متاح:https://medirections.com/index.php/2019-05-07-15-50-27/wartime/2020-01-13-16-50-28

نجادل أن هذه الممارسات يمكن أن تكون كابحاً لجهود التعافي الاقتصادي في مرحلة ما بعد النزاع، ليس لأن هناك جزء من السكان سلبت أصولهم الاقتصادية وحسب، بل أيضاً لأن هناك ديناميات اقتصادية جديدة تخلقها حالة إعادة توزيع الثروة القسرية الجارية منها تكريس اقتصاديات قائمة على الحرب وظهور طبقة رجال الأعمال الجدد غير المعنيين بالاقتصاد المنتج. كل ذلك في سياق نموذج اقتصادي مشوه يجمع بين السياسات النيوليبرالية في التطوير العمراني، والتدخل الفظ والمباشر للسلطة في السوق من خلال فرض الاحتكارات وتعزيز الشبكات الزبائنية.

(3-3) توصيات الدراسة

كثيراً ما تنتهي الدراسات في سوريا إلى الخلاصة ذاتها التي تقول بأن لا حلول مستدامة لأي مشكلة دون تجاوز المحنة السياسية في البلاد. وهو أمر يظهر بأوضح شكل عند تحليل مشكلة مناطق السكن العشوائي في المناطق التي استعادها النظام من المعارضة حيث يتعامل النظام بمنطق المنتصر المُعاقب. في محاولة الالتفاف حول جدار الاستعصاء السياسي في البلاد، نبني توصياتنا هنا على فرضية ثبات الواقع القائم في البلاد في المدى المنظور، وبالتالي الحاجة للتعامل مع التحركات الحالية لمختلف أجهزة النظام العسكرية والأمنية، الإدارية والتنظيمات شبه الرسمية التي تستهدف هدر حقوق الملكية والسكن لأهالي مناطق السكن العشوائي.

السؤال الرئيسي إذاً ليس كيف يمكن لنا أو لأي فاعل ان يعيد حقوق مهجري مناطق السكن العشوائي، بل هو كيف نستطيع تمكين أصحاب الحقوق ووضعهم في موقع أفضل للدفاع عن حقوقهم في معركة طويلة ومرهقة. هؤلاء هم أصحاب المصلحة الحقيقيون الذين يرجح أن يملكوا الدافع للفعل والجلد للاستمرار فيه لسنوات، وربما لعقود لحين استعادة حقوقهم. بالتالي فإن إدماجهم كفاعل في المشهد العام قد يخلق ديناميات جديدة في ذلك المشهد وينقلنا خطوة إضافية إلى الأمام. آخذين هذه المقدمات في الحسبان، تقدم الفقرات التالية ثلاث مجموعات من التوصيات موجهة لفاعلين مختلفين هم: منظمات المجتمع المدني السورية التي تنشط في مجال حقوق الملكية والسكن ومعها المنظمات الدولية المهتمة بنفس المجال. ثانياً، المنظمات الدولية وهيئات الأمم المتحدة المنخرطة في أنشطة التعافي المبكر في مناطق سيطرة النظام. وثالثاً، إلى الآليات الحقوقية الدولية المعنية باستعادة حقوق الملكية والسكن في مناطق النزاع كالمقررين الخاصين في الأمم المتحدة وآليات المحاسبة الدولية ومنها لجنة التحقيق الخاصة والآلية الدولية المستقلة و المحايدة.

أولاً: توصيات إلى منظمات المجتمع المدني السورية والشركاء الدوليين المهتمين بحقوق الملكية والسكن في مناطق السكن العشوائي التي استعادها النظام. نعتقد أن هناك ثلاثة مجالات يمكن فيها العمل مع مجتمعات أصحاب الحقوق لتعزيز موقعهم في النزاع وهي:

دعم التنظيم، إتاحة المعلومات، ومنح بارقة أمل.

1- دعم التنظيم قد يتحقق من خلال التشجيع على تشكيل روابط محلية لأصحاب الحقوق، بأعداد كبيرة وعلى مستوى كل منطقة أو حي أو حتى حارة وقعت فيها أو تهددها الانتهاكات، هذا النوع من التنظيمات المستندة إلى المجتمعات المحلية والنافذة إلى شبكاتها ومواردها يمكن أن تلعب دوراً مهماً في حشد طاقات أصحاب الحقوق والدفع بقضيتهم إلى الأمام. خلال الدراسة لاحظنا وجود أشكال أولية من تلك التنظيمات بين مجموعات السكان المتضررين خاصة في جوبر، داريا، والتضامن إلى حدا ما، غالباً ما يكون هؤلاء مجموعات صغيرة من المتعلمين المتصلين جيداً مع أصحاب الحقوق في مناطقهم وينشطون كقنوات لنقل المعلومات والمناصرة. مثل هذه المجموعات يمكن البناء على جهودها وتطويرها لسد فجوة كبيرة في رصد الانتهاكات وتوثيق الحقوق وتحضير الملفات لمرحلة ما بعد النزاع. يتيح التنظيم أيضا لمجموعات المتضررين تشكيل جماعات ضغط على المسارات السياسية والحقوقية ومسارات العدالة من أجل حفظ حقوق أصحاب الأملاك من المهجرين خاصة.

2- إتاحة المعلومات: لو عرف أصحاب الحقوق ما الذي يواجهون بالضبط لوجد الكثير منهم أفراداً وجماعات طرقاً للتعامل معها، لكن شح المعلومات وضبابية خطط التنظيم العمراني حتى في عيون المختصين تجعل فئة كبيرة من أصحاب الحقوق في مناطق السكن العشوائي أعجز عن استيعاب ما يحدث ناهيك عن مقاومته. هناك حاجة للضغط على مؤسسات الإدارة المحلية التابعة للنظام، من عبر شركائها الدوليين، لإتاحة المعلومات الضرورية لأصحاب الحقوق كتفاصيل المخططات التنظيمية مثلاً أو مجمل أنشطة هذه المؤسسات في تقييم الأضرار، إزالة الأبنية المصنفة خطرة، أنشطة إعادة التأهيل، وتقديم الخدمات.

3- بارقة أمل: بناء قواعد بيانات للملكيات وإعادة رسم خرائط مناطق السكن العشوائي المندثرة باستخدام التقنيات الرقمية، صور الأقمار الصناعية، وتقنيات البلوك تشاين، قد تشكل بارقة أمل لأصحاب الحقوق بأن حقوقهم قد حفظت في مكان ما، خاصة في المناطق السكنية المسجلة كأراضي زراعية في السجلات الرسمية وحيث ملكيات الأرض نفسها غير مفرزة. وجود قواعد بيانات على درجة من الدقة والشمول يبدو أمراً مهماً في ظرف التهجير الطويل وتزايد مخاطر اندثار الحقوق مع تغير معالم المناطق وتشتت السكان. كما انه حاجة أساسية في أي جهود لرد الحقوق.

يمكننا تخيل بناء تلك الخرائط أو قواعد البيانات على منصة رقمية تضم خرائط طبوغرافية تعود لمرحلة ما قبل النزاع لمنطقة ما، ثم تضاف إليها معلومات، وثائق، وقرائن المالكين والشاغلين آنذاك. مثل هذا العمل تستطيع روابط أصحاب الحقوق أن تؤديه بدرجة عالية من الكفاءة في حال تمكنت من تحريك أصحاب الحقوق للمساهمة في بناء قاعدة البيانات عن حيهم أو منطقتهم المحددة، ونجحت في بث الشعور أن قاعدة البيانات ملك لكل سكان المنطقة او الحي. قد تستغرق جهود بناء قاعدة بيانات لحي واحد عدة سنوات، وقد لا تنجز أبداً، لكن المؤكد أن كل جهد يبذل حالياً في إطار توثيق الملكيات، أو تمكين المالكين في توثيق ملكياتهم، سيعزز موقعهم في الحرب الطويلة لاستعادة الاملاك.

ثانياً: توصيات إلى وكالات الأمم المتحدة والمنظمات الدولية المنخرطة في أنشطة التعافي المبكر:

- العمل بحساسية عالية تجاه انتهاكات حقوق الملكية والسكن الواقعة أو المحتمل وقوعها، وتبني المبادئ الإرشادية للتعافي المبكر التي وضعتها اللجنة الدائمة المشتركة بين الوكالات IASC بما يشمل تجنب الضرر لأصحاب حقوق الملكية والسكن، والتركيز على الأنشطة التي تساعد على عودة المهجرين.

- وضع معايير لاختيار مشاريع التعافي المبكر، بما يتضمن معايير خاصة لتجنب قيام هذه المشاريع على أنقاض حقوق السوريين والسوريات في الملكية والسكن. وبما يضمن أن لا تؤدي هذه المشاريع إلى ترسيخ الانتهاكات، أو إحداث انتهاكات جديدة.

- ضرورة أن تستند وكالات الأمم المتحدة في مشاريع التعافي المبكر على وجود طرف ثالث يقوم بمهمة التحقق مع معايير حقوق الملكية والسكن، سواء قبل إعطاء الموافقة على المشروع أو خلال تنفيذه أو تقييمه بعد التنفيذ.

- ضمان حقوق الملكية والسكن للمهجرين في اي اتفاقات أو مبادرات سياسية أممية.

ثالثاً: آليات المساءلة واستعادة حقوق الملكية والسكن:

-إن أنماط الانتهاكات تتداخل فيها عناصر جرائم التهجير القسري والاعتداء على الممتلكات، وتشكل ممارسة ممنهجة وواسعة النطاق من قبل النظام في دمشق، مما ينطبق عليها عناصر جرائم ضد الإنسانية وجرائم الحرب. مما يتطلب التحقيق في هذه الأنماط من الانتهاكات، وتحديد المسؤولين عنها، بما يشمل الفاعلين والشركاء، وتحضير الملفات تمهيداً لمحاسبتهم.

وفي هذا السياق نوصي:

-إصدار تقارير دورية خاصة من قبل لجنة التحقيق الدولية حول انتهاكات حقوق الملكية والسكن.

-تضمين التقارير الدورية الصادر عن لجنة التحقيق الدولية فصل خاص بانتهاكات حقوق الملكية والسكن.

-قيام الآلية الدولية المستقلة والمحايدة بتوثيق الانتهاكات المرتبطة بحقوق الملكية والسكن، وبناء الملفات الخاصة بها، والعمل على محاسبة المتورطين وفق آليات المساءلة المتاحة.

-تركيز مجلس حقوق الإنسان عبر آلياته وخاصة التقرير الدوري الشامل، والمقرر الخاص المعني بحق السكن على مساءلة النظام السوري عن انتهاكاته المرتبطة بحقوق الملكية والسكن.

رابعاً: المجتمع الدولي:

-حيث أن انتهاكات حقوق الملكية والسكن، تزامنت مع انتهاكات واسعة النطاق لحقوق الإنسان بما فيها التهجير القسري، وممارسات النظام في دمشق تعمل على ترسيخ واقع فرضته ألته العسكرية، ومؤسساته الأمنية والتنفيذية. كل ذلك يعيق حق العودة، وما يتفرع عنها من حقوق بما يشمل ممارسته للحقوق السياسية، حيث أن ممارسة حق الانتخاب مرتبط بالموطن الانتخابي. لذلك نوصي:

-تشميل جميع الفاعلين في انتهاكات حقوق الملكية والسكن من مؤسسات وأفراد سوريين أم غير سوريين بقوائم العقوبات.

-الضغط على النظام السوري لوقف ممارساته المرتبطة بانتهاكات حقوق الملكية والسكن.

-تضمين أي حل سياسي تمكين المهجرين من العودة الآمنة الطوعية الكريمة، في بيئة آمنة ومحايدة، بما يشمل حقهم في استعادة ممتلكاتهم، وجبر ضررهم.

2024
© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي