

Distr.
LIMITED

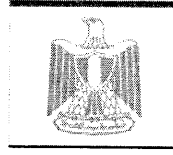
E/ESCWA/SDD/2005/WG.2/CP.5

12 December 2005

ORIGINAL: ARABIC



جامعة الدول
العربية



جمهورية مصر العربية
وزارة الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية الهيئة
العامة للتخطيط العمراني



منظمة المدن
العربية



برنامج الأمم المتحدة
للمستوطنات البشرية
(هأبيتات)



اللجنة الاقتصادية
والاجتماعية
لغربي آسيا -
الإسكوا

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

الاجتماع العربي الرفيع المستوى حول المدن العربية المستدامة
وضمان الحيازة والإدارة الحضرية الجيدة
القاهرة، ١٥-١٨ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٥

تقرير وطني

واقع الحيازة العقارية والسكنية

الجمهورية العربية السورية

الحملة الإقليمية لضمان حيازة المسكن والأرض والإدارة الحضرية الجيدة

ملاحظة: طبعت هذه الوثيقة بالشكل الذي قدمت به ودون تحرير رسمي. والآراء الواردة فيها هي آراء المؤلف، وليس بالضرورة، آراء الإسكوا.

يسعى هذا التقرير إلى تسليط الضوء على واقع الحيازة السكنية والعقارية، وخطط وجهود الدولة ومختلف الشركاء في تطوير السياسات الإسكانية:

- **حيازة الأراضي** تقسم ملكية الأراضي في الجمهورية العربية السورية إلى ملكية عامة و ملكية خاصة تتمثل:

- **الملكية العامة:** بالأراضي المحكومة بالقانون رقم / ١٤٤ / لعام ١٩٢٥ مثل (شاطئ البحر، مجاري المياه، الينابيع، ضفاف المجاري المائية، البحيرات، أفنية الملاحه، السدود، طرق وشوارع وسكك حديدية ومرافئ وخلجان... الخ).

- **أما الملكية الخاصة:** فتقسم إلى:

(أ) **أملاك دولة خاصة** معرفة بالقانون / ٢٣٥ / لعام ١٩٥٩ وهي العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العينية التي تخص الدولة سواء كانت واقعة تحت تصرفها أو تحت تصرف أشخاص آخرين مثل:

- الأراضي الأميرية التي تكون رقبتها للدولة؛

- العقارات المسجلة باسم الدولة سواء في السجلات العقارية أو الخزينة أو المقيدة في سجل دائرة أملاك الدولة؛

- العقارات التي تشتريها الدولة؛

- الأراضي الموات والخالية؛

- الجبال والحراج والجزر والغابات والمقالع غير المسجلة بأسماء الأفراد أو ليس لهم حق مكتسب.

ونشير إلى أن هذه الأملاك تحت تصرف وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي باستثناء العقارات المسجلة لصالح وزارة أو مؤسسة أخرى.

(ب) **أملاك الأفراد الخاصة:** وهي العقارات المبنية وغير المبنية المسجلة باسم ملكية خاصة للأفراد؛

(ج) **أملاك خاصة للأشخاص الاعتباريين** (شركات، جمعيات، منظمات شعبية).

أما من حيث إدارة وتنظيم أعمال التمليك والسجل العقاري: فيقوم بهذا النشاط المديرية العامة للمصالح العقارية.

واقع الحيازة السكنية: الحيازة تعني الحق القانوني للانتفاع بالمسكن سواء عن طريق التمليك أو الإيجار فقد بلغ عدد سكان الجمهورية العربية السورية خلال تعداد عام ٢٠٠٤ / ١٩٩٣٦ ألف نسمة متوسط الكثافة السكانية ٩٧ نسمة/كم^٢ فيما بلغ تعداد الأسر / ٣٦٢٤٧٢٧ / وبلغ عدد المساكن ٣٧٠١ ألف مسكن نسبة

المساكن المشغولة ٨٠,٧ % في عام ٢٠٠٤ بعد أن كانت ٨٠ % في عام ١٩٩٤ حيث انخفضت نسبة المساكن الخالية من ١٥,٧ % عام ١٩٩٤ إلى ١٣,٩ % عام ٢٠٠٤ بسبب قانون الإيجار.

لا يزال عدد المساكن الخالية ٥١٢ ألف مسكن عام ٢٠٠٤ مقابل ٤٠٢ / ألف مسكن عام ١٩٩٤.

- نسبة المساكن المزودة بالكهرباء ٩٨,٥ % عام ٢٠٠٤ بينما كانت نسبتها ٩٦ % عام ١٩٩٤؛

- نسبة المساكن المزودة بالمياه ٧٤ % عام ١٩٩٤ وارتفعت إلى ٨٨,٣ % عام ٢٠٠٤؛

- نسبة المساكن المزودة بخدمة الصرف الصحي ارتفعت من عام ٦٢ % إلى ٧٣,٨ % بين عامي ١٩٩٤-٢٠٠٤؛

- هذا وقد ارتفعت نسبة المساكن المشغولة بين العاميين ١٩٩٤ و ٢٠٠٤ بعد أن كانت قد انخفضت في الفترة بين العاميين ١٩٨١ و ١٩٩٤ نتيجة لقانون الإيجار الذي كان ساري المفعول في تلك الفترة ، ولتدني أجور المساكن كما يلاحظ من الجدول رقم (١).

المساكن المعتادة المشغولة والخالية حسب حالتها الإشغال والخلو ونسبة كل حالة في حضر وريف وإجمالي الجمهورية العربية السورية وفقاً للتعدادات ١٩٧٠ ، ١٩٨١ ، ١٩٩٤ ، ٢٠٠٤.

جدول رقم (١)

حالة الإشغال	حضر أو ريف	١٩٧٠		١٩٨١		١٩٩٤		٢٠٠٤	
		عدد المساكن	نسبة الاشغال أو الخلو %	عدد المساكن	نسبة الاشغال أو الخلو %	عدد المساكن	نسبة الاشغال أو الخلو %	عدد المساكن	نسبة الاشغال أو الخلو %
مجموع المساكن مشغولة وخالية	حضر	٤٠٥٢٩٠		٧٥٦٨٩٧		١٣٢٦١٧٣		-	-
	ريف	٥٨٤٦٤٧		٧٨٢٠٤٩		١١٣١٧٢٨		-	-
	مجموع	٩٨٩٩٣٧		١٥٣٨٩٤٦		٢٤٥٧٩٠١		٣٥٣٦٧٧١	-
المساكن المشغولة ونسبة الإشغال	حضر	٣٨٤٩٠٥	٩٥	٦٢٢٠٥٦	٨٢	١٠٩١٧٤١	٨٢	-	-
	ريف	٥٢٣٣٤٩	٩٠	٦٨٣٤٩٤	٨٧	٩٦٥٠٨٧	٨٥	-	-
	مجموع	٩٠٨٢٥٤	٩٢	١٣٠٥٥٥٠	٨٥	٢٠٥٦٨٢٨	٨٤	٣٠٢٣٥١٢	٨٥,٥
المساكن الخالية ونسبة الخلو	حضر	٢٠٣٨٥	٥	١٣٤٨٤١	١٨	٢٣٤٤٣٢	١٨	-	-
	ريف	٦١٢٩٨	١٠	٩٨٥٥٥	١٣	١٦٦٦٤١	١٥	-	-
	مجموع	٨١٦٨٣	٨	٢٣٣٣٩٦	١٥	٤٠١٠٧٣	١٦	٥١٣٢٥٩	١٤,٥

- يلاحظ أن السكان أصبحوا مبالغين أكثر إلى امتلاك المساكن خلال الفترة من عام ١٩٧٠ وحتى عام ٢٠٠٤ في الحضر، قابل ذلك انخفاض هذه النسبة في الريف، وهذا لم يقابله ارتفاع في نسبة المساكن المستأجرة وإنما ارتفعت الحيازة بأشكال أخرى كأن تكون المساكن ملكاً للأهل أو أنها أعطيت لهم لقاء عمل أو لأسباب أخرى كما يتضح من الجدول رقم (٢).

جدول رقم (٢) حيازة المساكن المعتادة المشغولة والنسبة المئوية
في حضر وريف وإجمالي الجمهورية العربية السورية
وفقاً لتعدادات أعوام ١٩٧٠ ، ١٩٨١ ، ١٩٩٤ ، ٢٠٠٤

حضر أو ريف	طريقة الحيازة	١٩٧٠		١٩٨١		١٩٩٤		٢٠٠٤	
		النسبة %	المساكن	النسبة %	المساكن	النسبة %	المساكن	النسبة %	المساكن
الحضر	ملك	٦٨,٧	٤٩٩٧٦٨	٨٠,٣	٩٠٦٨٧٧	٨٣,١	١٤٦٨٠١٠	٨٤	
	إيجار	٢٩,٣	١٠٥٤٥٥	١٧,٠	١٣٦١٠٦	١٢,٥	٢٠٠٩٧٨	١١,٥	
	أخرى وغير مبین	٢,٠	١٦٨٣٣	٢,٧	٤٨٧٥٨	٤,٤	٧٨٦٤٣	٤,٥	
	مجموع	١٠٠	٦٢٢٠٥٦	١٠٠	١٠٩١٧٤١	١٠٠	١٧٤٧٦٣١	١٠٠	
الريف	ملك	٩٣,١	٦٤٥٩٨٦	٩٤,٥	٩٠٠٨٠٤	٩٣,٣	١١٢٠٢٢٤	٨٧,٨	
	إيجار	٣,٤	٢١٤٧٩	٣,٢	٣٤٢٥٩	٣,٦	٣١٨٩٧	٢,٥	
	أخرى وغير مبین	٣,٥	١٦٠٢٩	٢,٣	٣٠٠٢٤	٣,١	١٢٣٧٦٠	٩,٧	
	مجموع	١٠٠	٦٨٣٤٩٤	١٠٠	٩٦٥٠٨٧	١٠٠	١٢٧٥٨٨١	١٠٠	
المجموع	ملك	٨٢,٨	١١٤٥٧٥٤	٨٧,٨	١٨٠٧٦٨١	٨٧,٩	٢٥٨٨٢٣٤	٨٥,٦	
	إيجار	١٤,٤	١٢٦٩٣٤	٩,٧	١٧٠٣٦٥	٨,٣	٢٣٢٨٧٥	٧,٧	
	أخرى وغير مبین	٢,٨	٣٢٨٦٢	٢,٥	٧٨٧٨٢	٣,٨	٢٠٢٤٠٣	٦,٧	
	مجموع	١٠٠	١٣٠٥٥٥٠	١٠٠	٢٠٥٦٨٢٨	١٠٠	٣٠٢٣٥١٢	١٠٠	

(ب) تقييم للواقع الإسكاني في الدولة من خلال استعراض مختصر للسياسة الوطنية الإسكانية، دور مختلف الجهات الرسمية المسؤولة عن التمويل الإسكاني، وخطط تمويل الإسكان ذات الصلة بمبادرات المجتمع المحلي، ومشاريع الارتقاء الذاتي بأوضاع السكن العشوائي.

تتمحور السياسة الوطنية الإسكانية حول:

- توفير السكن الملائم لفئات المجتمع و خاصة ذوي الدخل المحدود؛

- ربط السياسات الإسكانية بمعطيات التخطيط الإقليمي الشامل والتنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك لإبراز البعد الاجتماعي للإسكان البيئي؛

- تفعيل وإصلاح الإطار المؤسساتي لنشاط الإسكان من خلال تهيئة البيئة التشريعية الناعمة لعمل هذا النشاط.

وتتبع هذه السياسة مجموعة من الإجراءات متمثلة بـ:

- تفعيل نشاط الإسكان الاقتصادي منخفض التكاليف (تسهيلات مصرفية - إعفاءات)؛
- توطيق تقنيات بناء جديدة بالتعاون مع الجهات المعنية؛
- تشجيع البناء المنظم الاقتصادي عبر تأمين المقاسم اللازمة من الأراضي المنظمة والمخدمة؛
- مراجعة قانون الإيجار (أكثر من ٥٠٠ ألف مسكن شاغر وفق آخر تعداد)؛
- معالجة وإصلاح واقع القطاع الإنشائي؛
- إحداث هيئة عامة للمجتمعات العمرانية مرتبط بها مركز للدراسات الإسكانية؛

أما التمويل الإسكاني فيتم عن طريق عدة جهات:

١ - القطاع العام: ويتمثل بنشاط المؤسسة العامة للإسكان ضمن وزارة الإسكان والتعمير؛

- المصرف العقاري؛
- بعض وزارات الحكومة التي تمويل السكن العمالي.

٢ - القطاع الخاص:

- الاتحاد التعاوني السكني (من خلال الجمعيات التعاونية السكنية)؛
- المعهد الخاص المنفذ للسكن بهدف التجارة.

٣ - المجتمع المحلي: ويتمثل في الجمعيات والتعاونيات الأهلية التي تقوم ببناء مجتمعات سكنية خاصة بها.

وفيما يتعلق بالسكن العشوائي الذي يعبر عن التجمعات السكنية متدنية الخدمات يمكن اعتباره من أحد الاهتمامات الأساسية للدولة من أجل تخديمها وتطويرها رفع مستواها الثقافي والاجتماعي. و يعرف السكن العشوائي على أنه التجمعات السكنية والعمرانية التي قامت بشكل عام في مناطق حول المدن وأحياناً داخلها حيث بنيت هذه التجمعات دون ترخيص رسمي من السلطة الإدارية إما لعدم وجود مخطط تنظيمي أو مخالفة له، وانتشرت على شكل تجمعات عمرانية ينقصها في الغالب الشروط التنظيمية والفنية للبناء والمرافق والخدمات إلا أن سياسة الدولة قامت في السابق على تأمين كافة الخدمات من كهرباء ومياه وصرف صحي وطرق وهاتف لهذه المناطق حيث تتصف هذه المناطق بأنها أبنية مشادة من البيوتون المسلح طابق أو طابقين أو ضمن ثلاثة أو أربعة طوابق إلا أنها لم تحصل على ترخيص رسمي بإشادتها حتى أنه لا يوجد في القطر مخالفات سكن عشوائي على أساس أنها مدن صفيح.

أما أسباب نشوء السكن العشوائي هي متعددة الجوانب ونشير إلى أهمها:

(أ) الهجرة من المناطق الريفية إلى المراكز الحضرية الكبيرة؛

(ب) النزوح الناجم عن الاعتداءات الإسرائيلية المتكررة؛

(ج) النمو السكاني المرتفع و الذي يبلغ حالياً حوالي ٢,٤٥ % في المائة سنوياً؛

(د) صعوبة الحصول على مسكن في المناطق الحضرية المنظمة من قبل بعض الفئات من ذوي الدخل المحدود.

إن انتشار المخالفات الجماعية ونموها العشوائي يمكن أن يؤدي إلى نتائج سلبية تتعلق بالوضع الصحي و الشكل العمراني والجمالي للمدن والقضاء على الأراضي الزراعية والتسبب في تلوث الموارد المحيطة بهذه المخالفات (الينابيع) وما يتعلق بسلامة المواطنين بسبب البناء بدون مواصفات جيدة.

إن أغلب مناطق المخالفات الجماعية تنتشر بشكل ملحوظ في المدن الكبرى والمناطق المحيطة بها ثم تقل تدريجياً في المدن الأصغر والأقل أهمية. فقد بلغ عدد السكان لمناطق المخالفات الجماعية في مدن مراكز المحافظات ١,٨١٠,٦١٣ نسمة وهو ما يعادل خمس أضعاف السكان لمناطق المخالفات الجماعية في ريف المحافظات البالغ عددهم ٣٧٦٢٤٨.

كما أن الكثافة السكانية العامة هي الأكبر لمناطق المخالفات الجماعية في مدن مراكز المحافظات البالغة ١٠٦ شخص/هكتار وهي أكبر ١,٢٥ مرة من الكثافة العامة للمخالفات الجماعية في كامل البلد البالغة ٨٦ شخص بالهكتار.

وهذا ويلاحظ أن معدلات الفقر قد اختلفت من محافظة إلى أخرى إلا أنه كانت على مستوى الريف أعلى منها على المستوى الحضري في جميع المحافظات، على الرغم من انخفاض معدلات الفقر بين العامين ١٩٩٧ و ٢٠٠٤، إلا أن الانخفاض على مستوى الحضر كان أكبر كما يظهر الجدول رقم (٣).

قياسات الفقر وفقاً للمحافظة للأعوام ١٩٩٦ - ١٩٩٧ و ٢٠٠٣ - ٢٠٠٤
باستخدام خط الفقر الأدنى (النسبة المئوية)

المحافظات	١٩٩٧-١٩٩٦			٢٠٠٣-٢٠٠٤		
	حضر	ريف	إجمالي	حضر	ريف	إجمالي
دمشق	١٠,١٥	-	١٠,٥١	٤,٧٤	-	٧,٧٤
ريف دمشق	٩,٩٨	١٢,٢١	١١,٠٢	٤,٨٧	٥,٩٩	٥,٤٤
حمص	١٤,٣٩	٢٥,٨٩	١٩,٣٧	٧,٩٢	١٠,٣٠	٩,٠٢
حماه	١٥,٥٧	٢٠,٢٢	١٨,٦٩	١١,٢٠	١١,٧٤	١١,٥٧
طرطوس	١٢,٣٤	١١,١٦	١١,٤٩	٥,٧٩	٧,٤٦	٦,٩٤
اللاذقية	١٠,٩٣	٧,٦٩	٩,٣٤	١١,٠٤	١٢,٠٦	١١,٥٥
ادلب	١٣,٦١	١٣,٥٣	١٣,٥٥	٧,٣٤	١٠,٦٥	٩,٨١

قياسات الفقر وفقاً للمحافظة للأعوام ١٩٩٦ - ١٩٩٧ و ٢٠٠٣ - ٢٠٠٤ (تابع)
 باستخدام خط الفقر الأدنى (النسبة المئوية)

المحافظات	١٩٩٧-١٩٩٦			٢٠٠٤-٢٠٠٣		
	حضر	ريف	إجمالي	حضر	ريف	إجمالي
حلب	١٤,٩٦	٢٣,٠٢	١٧,٩٤	١٣,٠٥	٣١,٤٨	١٩,٨٨
الرقّة	١٥,٨١	١٦,٦٦	١٦,٢٨	١٤,٩٢	١٩,١٣	١٧,٥٩
دير الزور	١١,٣٤	٨,٢٦	٩,١٢	٣,٤٠	٥,٢٩	٤,٧٠
الحسكة	٨,٢٩	٩,٠٥	٨,٨١	٦,٣٧	١١,٩٣	١٠,٠٩
السويداء	١٥,٩٢	٢٠,٠٤	١٨,٧٧	١٢,٦٠	٢٠,٠٠	١٧,٧٢
درعا	١٢,٦١	١٨,٨٠	١٦,٣٣	١٣,٩٩	١٦,٢٦	١٥,٤٣
القنيطرة	-	١٨,٩٩	١٨,٩٩	-	١٤,٨٥	١٤,٨٥
الإجمالي	١٢,٦٤	١٥,٩٨	١٤,٢٦	٨,٧٠	١٤,١٨	١١,٣٩

كما مكن تصنيف مناطق المخالفات من حيث حجم السكان وفق مايلي:

(أ) مناطق كبيرة تنتشر في مناطق مدن دمشق ومحافظة ريف دمشق ومدينة حلب ومدينة حمص ويتراوح حجم هذه المخالفات بين حوالي ١٥٠,٠٠٠-١,٠٠٠,٠٠٠ نسمة؛

(ب) مناطق ذات حجم متوسط تنتشر في مدن ومحافظات: دير الزور-الرقّة-اللاذقية-حماة وينحصر حجمها بين حوالي ٤٣,٠٠٠ نسمة كما هو الحال في محافظة حماة إلى حوالي ٧٠,٠٠٠ نسمة كما هو الحال في محافظة دير الزور؛

(ج) مناطق ذات حجم صغير تنتشر في مدن ومحافظات: طرطوس-السويداء-الحسكة؛

(د) تقييم أنظمة إدارة الأرض وما يشمل الأرض المشاع؛ وكذلك الآليات المؤسسية المتبعة لتوفير الأرض بخاصة للنساء والفئات المهمشة.

إدارة الأرض: يتحكم في إدارة الأراضي في الجمهورية العربية السورية الجهات التالية:

(أ) تقوم وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بإدارة أملاك الدولة الخاصة والإشراف عليها والتصرف بها؛

(ب) الإدارة والتصرف بالعقارات العائدة لمؤسسة عامة يكون من قبل المؤسسة ذاتها (وزارة الدفاع، مؤسسة أبنية التعليم)؛

(ج) التصرف بأملاك الأفراد الخاصة يكون من قبل مالكيها؛

(د) التصرف بالأملاك الخاصة بالأشخاص الاعتباريين يكون من حق الشخص الاعتباري؛

(هـ) الأملاك العامة: يجوز التصرف فيها بعد إخراجها من صنف الأملاك العامة إلى صنف الأملاك الخاصة بقرار تصدره السلطة المختصة وتكون الجهة التي سجل باسمها هي صاحبة التصرف.

تقسيم الأراضي:

أولاً: داخل المخططات التنظيمية: يتم تقسيم الأراضي المنظمة إلى مقاسم معدة للبناء وفق القوانين و الأنظمة نذكر أهمها:

(أ) بموجب القانون رقم ٦٠/لعام ١٩٧٩ تتولى مدن مراكز المحافظات استملاك العقارات وأجزاء العقارات غير المنظمة وغير المقسمة الكائنة ضمن مناطق التوسع العمراني إلى مقاسم جاهزة وتأمين المرافق لها وبيعها بسعر التكلفة إلى الراغبين في بنائها سواء قطاع عام أو مشترك أو جمعيات أو أفراد استمكت أراضيهم؛

(ب) بموجب قانون الاستملاك رقم ٢٠/لعام ١٩٨٣ أجاز للمدن والبلدان والبلديات والجهات المشرفة على الإسكان (المؤسسة العامة للإسكان-الإسكان العسكري... الخ)؛

استملاك العقارات وتخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم معدة للبناء لصالح المنتفعين بالمساكن الشعبية والمسجلين في قانون الادخار من أجل المسكن؛

(ج) بموجب قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن رقم ٩/لعام ١٩٧٤ المطبق في المدن والبلدان والبلديات أجاز للسلطات المحلية التصديق على الإفرازات السكنية التي يقوم بها المواطنون لعقاراتهم وفق المخطط التنظيمي ونظام بنائه بعد أن يتركون نسبة ٣٠-٥٠ في المائة من مساحة عقاراتهم للأملاك العامة أو تطبيق التوزيع الإلزامي من قبل الوحدات الإدارية على الأراضي المنظمة؛

(د) بموجب القرار رقم ١٨٥٨/لعام ١٩٨٦ الصادر عن رئيس مجلس الوزراء المتضمن نظام إحداث واستثمار المناطق الصناعية الخاص بالوحدات الإدارية والبلديات في القطر حيث أجاز لتلك الوحدات تقسيمها إلى مقاسم مخصصة للصناعة وللمشيدات العامة والخدمات. وهناك القرار رقم ٣٢٦/لعام ١٩٩١ الصادر عن رئاسة مجلس الوزراء المتضمن إحداث المناطق الصناعية للصناعات وفق قانون الاستثمار رقم ١٠/لعام ١٩٩١ حيث سمح باستحداث هذه المناطق وتنظيمها لمقاسم صناعية ومشيدات عامة وخدمات أخرى.

ثانياً: خارج المخططات التنظيمية: بموجب بلاغي وزير الشؤون البلدية و القروية رقم ١٦١/٢٨/لعام ١٩٦٠ و ٦/٢٨/١٩٧٠ لعام ١٩٧٠ تم تحديد شروط إفراز الأراضي الزراعية إفرازاً زراعياً بحيث لا تقل مساحة القطعة الواحدة عن ٤٠٠٠ م^٢ على أن لا يبنى عليها بأكثر من ٢ م^٢/١٢٠/م^٢ بناء للأغراض الزراعية فقط.

كما أن القانون رقم ٢١/لعام ١٩٨٦ أجاز للمالكين على الشيوع في أراض زراعية خارج المخططات التنظيمية إفراز أراضيهم وفق النسب المئوية من حصصهم في تلك الأراضي دون التقيد بأي حد من حدود المساحة.

وبموجب قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم/١٩٨/لعام ١٩٨٧ صدر النظام العمراني للمنشآت السياحية خارج المخططات التنظيمية لإقامة منشآت استثمارية سياحية وسكن ثانوي للاصطياف.

سياسة الدولة في مجال الأراضي:

تحدد سياسة الدولة بالآتي:

(أ) منع الاتجار بالأراضي واحتكارها بهدف تأمينها لأصحاب الدخل المحدود وبأسعار مناسبة حيث منع القانون رقم/٣/لعام ١٩٧٦ بيع أي أراضٍ بيعاً جزئياً أو كلياً أو التوكيل بعد شراء تلك الأرض حيث يبينها وفق نظام بنائها ضمن المخطط التنظيمي أو في مناطق الاصطياف؛

ومنع على الدوائر العقارية وكتاب العدل وجميع الجهات الإدارية تصديق أو تسجيل أي عقد يتضمن انتقال ملكية أي من هذه الأراضي؛

(ب) تأمين الأرض المنظمة للبناء لكافة الفعاليات التي لها علاقة بالبناء وذلك بعد صدور قانون الاستملاك رقم/٦٠/لعام ١٩٧٩؛

(ج) الإسراع بوضع المخططات التنظيمية وتأمين أراضي منظمة للبناء وخاصة في مناطق الريف بهدف تثبيت الفلاح في أرضه وتأمين الخدمات الكافية له لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى.

تقييم إدارة الأراضي:

١- حصر إدارة أملاك الدولة الخاصة والإشراف عليها والتصرف بها بوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي يمنع مشاركة الجهات الأخرى (الوزارات ... وزارة الإسكان، الإدارة المحلية،...الخ) في إدارة تلك الأملاك و الاستفادة منها؛

٢- يمنح حق الإدارة والتصرف بالعقارات العائدة لمؤسسة عامة للمؤسسة ذاتها وذلك بعد إثبات أن استثمارات العقارات من قبلها أكثر جدوى وذو أولوية أكثر من أي جهة عامة أخرى؛

٣- أملاك الأفراد الخاصة التي لا تستثمر نتيجة (عدم رغبة، عجز المالك، ليس لديه ورشه، هجرة الخ). وذلك لفترة من الزمن قدرها عشر سنوات مثلاً هنا يتطلب تحفيز هؤلاء الأفراد لاستثمار هذه الأراضي بالمشاركة مع الجمعيات الأهلية أو بطرق أخرى؛

٤- لا يجوز إخراج الأملاك العامة من صنف الأملاك الخاصة إلا بعد التأكد من أن الجهة التي سيمنح لها حق التصرف بتلك الأملاك أنها تقوم باستثمار كافة أملاكها الخاصة وتتصرف بها.

سياسات الدولة في مجال الأراضي:

تعد سياسة الدولة في مجال الأراضي سياسة ناجمة وفعالة ولكن تتطلب تنفيذ الإجراءات المحددة لها حيث لم يتم العمل بالقانون رقم/٣/لعام ١٩٧٦.

وهناك تأخر في تأمين الأرض المنظمة للبناء لكافة الفعاليات و تأخر استملاك الأراضي في مناطق الريف غير المنظمة ولتنفيذ تلك السياسة يعمل بالقانون المذكور سابقاً على أن تصدر الأراضي التي ثبت أنه تم احتكارها و الاتجار بها و معاقبة كل من قام بتصديق أو تسجيل أي عقد يتضمن انتقال ملكية أي من هذه الأراضي.

تقسيم الأراضي:

(د) تقييم سياسات ضمان المسكن والأرض، من خلال استعراض تحليلي للبيانات المتوفرة حول أنماط الحياة السكنية (كالإحصائيات عن أعداد الوحدات السكنية وأنواعها وفق التصنيف: سكن ريفي، سكن حضري، نمط الأشغال وفق التصنيف: أجار/ملك).

تقسم القطاعات الرئيسية التي تمارس النشاط الإسكاني في سورية إلى ثلاث:

- أولاً- القطاع العام؛
- ثانياً- القطاع التعاوني؛
- ثالثاً- القطاع الخاص.

القطاع العام:

ويمثل وزارات ومؤسسات الدولة وشركاتها التي تمارس عملية الإسكان ونذكر من أهمها وزارة الإسكان والتعمير والمؤسسة العامة للإسكان ومؤسسة الإسكان العسكرية... الخ. وتقوم هذه الجهات وفق ما نصت عليه المادة ٤/ من قانون الاستملاك رقم ٢٠/ لعام ١٩٨٣، باستملاك العقارات لتخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم معدة للبناء بغية إنشاء المساكن الشعبية عليها أو بيعها للراغبين في إنشاء تلك المساكن.

ويتم توزيع المساكن الشعبية عادة على المنذرين بالهدم من قبل الوحدات الإدارية من جراء تنفيذ المخططات التنظيمية أو العاملين في المناطق الصناعية (السكن العمالي) أو العاملين في مجال التعليم العالي (أساتذة الجامعات).

كما أنه يحق لكل مواطن يرغب في الحصول على مسكن في المؤسسة العامة للإسكان أن يشترك بالادخار من أجل السكن وفق القانون رقم ٣٨/ لعام ١٩٧٨، حيث تلتزم المؤسسة بتسليم المسكن إلى المدخر في منطقة ادخاره خلال فترة لا تزيد عن خمس سنوات اعتبارات من بدء اشتراكه بالادخار، على أن يكون قد دفع نصف قيمة المسكن، كما أن المصرف العقاري يمنح لمن يرغب من المدخرين الذين وزعت عليهم المساكن قرصاً لتسديد قيمة مسكنه بالحدود التي يسمح بها قانون المصرف، يسدد مع فوائده على أقساط شهرية متساوية خلال فترة حدها الأقصى خمسة عشر عاماً وبفائدة بحدود ٧ في المائة.

وتوزع المؤسسة المساكن على المدخرين وتبيعها لهم بسعر الكلفة مضافاً إليها ربح لا تزيد عن خمسة بالمائة.

إن المساكن التي تبنى من قبل الدولة هي مساكن اقتصادية وصحية وهي مبنية لغاية السكن ويمنع المتاجرة بها، ويعود ذلك إلى دعم الدولة لهذا النوع من الإسكان، ويتجلى ذلك في القوانين والأنظمة التي تساعد وزارات ومؤسسات وشركات الدولة على تنفيذ مهامها في مجال الإسكان.

ونذكر على سبيل المثال ما يلي:

١- المرسوم التشريعي رقم ٩٦ لعام ٧٤ المتضمن إحداث ومهام وزارة الإسكان والمرافق حيث نصت المادة الأولى على إحداث وزارة الإسكان والمرافق ويعهد إليها في مجال الإسكان معالجة مشكلة السكن وتأمين المساكن الصحية للمواطنين؛

٢- قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٨٣ لعام ١٩٦١ المتضمن إحداث المؤسسة العامة للإسكان أعطى المؤسسة صلاحيات حددت في المادة ٢/٢ وفق مايلي:

- توفير الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين المرافق لها؛
- القيام بنفسها أو بواسطة الغير بإنشاء المساكن والأبنية؛
- بيع وتوزيع مقاسم من الأراضي ضمن شروط محددة؛
- بيع واستغلال المساكن والأبنية التي تنشئها؛

وقد حددت الأهداف المحددة للخطة الخمسية العاشرة خلال أعوام (٢٠٠٥-٢٠١٠) بالنسبة للمؤسسة العامة للإسكان مايلي:

(أ) توسيع قاعدة الادخار السكني بإنجاز حوالي (١٠٠٠٠٠) وحدة سكنية في مختلف محافظات القطر؛

(ب) تأمين المساكن الشعبية لذوي الدخل المحدود (للعاملين في الدولة-للمنشرين بالههم وأسر الشهداء) وإنجاز حوالي ٣٥٠٠ مسكن؛

(ج) بناء مساكن عمالية بحوالي (٢١٠٠) مسكن في ضاحية عدرا بدمشق وخاصة هنانو في حلب والوعر في حمص ودير الزور وادلب؛

(د) بناء ٧٨٠/مسكن لأساتذة الجامعات الأربعة في محافظات دمشق-حلب-حمص-اللاذقية.

القطاع التعاوني السكني:

وللتعاون السكني دور بارز في تأمين السكن للمواطنين وتساهم الدولة في تنظيم هذا القطاع وفق قوانين وأنظمة خاصة به فقد صدر قانون للتعاون السكني برقم ١٣/عام ١٩٨١ حيث حددت المادة ٢/من القانون هدف الجمعيات التعاونية السكنية بأنها تشييد المساكن ومستلزماتها وتمليكها لأعضائها بسعر الكلفة وضمن الإطار التعاوني. وصدرت أنظمة قطاع التعاون السكني التي حددا:

- (أ) النظام الداخلي للجمعية التعاونية السكنية؛
- (ب) النظام المالي؛
- (ج) النظام المحاسبي؛
- (د) نظام العقود؛
- (هـ) دفتر الشروط العامة؛
- (و) النظام الداخلي لهيئة الشاغلين ولجنتها الإدارية.

وتساعد الدولة قطاع التعاون السكني وتقدم له الدعم في المجالات التالية:

- تأسيس الجمعية السكنية وتحديد طريق عملها؛

- تسهيل تأمين الأراضي اللازمة للبناء في مدن مراكز المحافظات استناداً إلى قانون الاستملاك رقم/٦٠/لعام ١٩٧٩؛

- تسهيل تأمين مواد البناء؛

- تسهيل تأمين التمويل اللازم لمشاريع هذا القطاع عن طريق القروض من المصرف العقاري.

ويوضح الجدول التالي التطورات التي طرأت على عدد الجمعيات والأعضاء والإنجازات خلال الأعوام/١٩٧٠-١٩٨٠-١٩٨٥-١٩٨٩-١٩٩٧-٢٠٠٤/.

الجدول رقم ١٣- تطور عدد الجمعيات التعاونية السكنية وعدد الأعضاء والمستفيدين والمخصصين

أعوام	١٩٧٠	١٩٨٠	١٩٨٥	١٩٨٩	١٩٩٧	٢٠٠٤
عدد الجمعيات	٨٩	٦٢٤	٧٨٢	١٠٦٨	١٧٦٥	
عدد الأعضاء	٢٢٢٥٠	١٥٦٠٠٠	١٨٩٥٨٢	٢٥٧٨٣٠	٢٥٠٢١٢	
عدد المستفيدين	٤٩٠٠	٣٥٨١٩	٤٢٦٨١	٥٣٧٠٠	١٠٦٤٤	
عدد المخصصين	٣١٤٠	٥١٢٠٠	٦٤٧٣٠٠	٧٢٦٠٠	٧٣٤٩٨	

ويدل هذا الجدول على تنامي عدد المساكن المنفذة من قبل النظام التعاوني السكني، ومن جهة أخرى على زيادة عدد الجمعيات والأعضاء المنتسبين وعدم كفاية المساكن المنفذة لتغطية العدد الكبير من الأعضاء وهذا يحتاج إلى وقفة لدراسة هذه الظاهرة بشكل أعمق ووضع الحلول لها.

وتتوقع الخطة الخمسية العاشرة/٢٠٠٥-٢٠١٠/ أن ينفذ قطاع التعاون السكني حوالي (١٠٣٠٠٠) وحدة سكنية في مختلف محافظات القطر.

ومن أكبر المشاريع التي تم تنفيذها في سورية في مجال القطاع التعاوني وبمساعدة الدولة هي ضاحية دمر السكنية لحوالي ٦٠٠٠ وحدة سكنية قرب دمشق ضمن مشروع متكامل الخدمات والمرافق ويشمل أنواعاً من السكن الطابقي والبرجي والتيراسي.

القطاع الخاص:

ويساهم هذا القطاع في بناء القسم الأكبر من المساكن وتساعد الدولة في تأمين القروض المناسبة من المصرف العقاري ومواد البناء اللازمة.

وقد قل دور القطاع الخاص في بناء السكن النظامي في مدن مراكز المحافظات بعد صدور قانون الاستملاك رقم ٦٠/لعام ١٩٧٩ وذلك لأن القانون المذكور أعطى دوراً أكبر في البناء السكني في هذه المدن لشركات القطاع العام والقطاع التعاوني.

ويتم بناء المساكن من قبل القطاع الخاص في المخططات التنظيمية استناداً إلى القانون رقم ٩/لعام ١٩٧٤ وقانون تنظيم وعمران المدن وخاصة القسم المتعلق بالتقسيم حيث سمح القانون للمواطنين بفرز عقاراتهم وفق المخطط التنظيمي ونظام بنائه بعد ترك نسبة من ٣٠ إلى ٥٠ في المائة من مساحة العقار للأملاك العامة ثم بناء المقاسم الناجمة عن التقسيم وفق رخص نظامية تعطي من قبل الوحدات الإدارية.

ولإعطاء فكرة عن مشاركة كل من القطاعات الثلاث العام والتعاوني والخاص في البناء السكني يمكن أن نبين ذلك من خلال الخطة الخمسية التاسعة (٢٠٠٥-٢٠١٠) حيث تم بناء ١٩٢٧٢٠/مسكناً موزعة كما يلي:

القطاع	عدد المساكن المنفذة	نسبة التنفيذ ومجموع السكان
العام	٤٨١٣٤	% ٢٥
التعاوني	١٧٣٤٧	% ٩
الخاص	١٢٧٢٣٩	% ٦٦
المجموع	١٩٢٧٢٠	% ١٠٠

ويستنتج مما ذكر أعلاه أن مساهمة القطاعات الثلاثة في عملية البناء السكني كان لها الدور الكبير في الوصول إلى عدد من المساكن تفوق حجم العائلات السكنية.

(هـ) تقييم التشريعات السائدة ذات الصلة و تسليط الضوء على دور الدولة في المساواة في الحقوق بين المرأة و الرجل في حيازة المسكن و الأرض.

إن التشريعات التي تسود في القطر من خلال الشريعة الإسلامية في الحقوق والواجبات لكلا الجنسين حيث يحق للمرأة التملك للعقار والمسكن ... الخ كما يحق للرجل ويحق لها أن تقوم بالتسجيل على أي مسكن لدى الجهات العامة سواء كان لسكن شبابي أو سكن ادخار أو سكن عاملين أو جمعيات تعاونية سكنية لا بل وان بعض هذه الجمعيات يترأس مجلس إدارتها امرأة وكذلك يحق لها التصرف الكامل بأموالها وأملاكها ويسري عليها ما يسري على الرجل في الإرث وفق أحكام الشريعة الإسلامية وقد سبق أن اشرنا عن مشاركة المرأة في السلطات التشريعية والتنفيذية والسياسية.

إضافة الى ذلك فإن المرأة تتمتع بنفس حقوق العاملين في الدولة من حيث الراتب والاجازات والمهام وحق الأمومة ويقدم لها خدمات تتعلق بحضانة الأطفال حيث يتم منحها إجازات مأجورة متعلقة بمرض أولادها.

(و) تقييم التجارب الوطنية و الخطط الحكومية المنتهجة و الساعية إلى تسوية الأوضاع القانونية للحيازات:

في مجال تحليل الواقع الراهن للتجربة السورية في مجال الإسكان في الريف و مناطق الحضر نذكر أهم التجارب وهي:

١ - السكن الريفي النموذجي في مشاريع الفرات والغاب ومحافظة القنيطرة

هنالك العديد من المشاريع السكنية الريفية النموذجية في المناطق الزراعية الحديثة في الفرات و الغاب كقرى جديدة للفلاحين و العمال الزراعيين و الموظفين , إضافة إلى إعادة اعمار القرى المحررة في منطقة القنيطرة و أهم هذه المشاريع هي:

السكن الريفي في مشروع سد الفرات

هدف المشروع لخلق مجتمع متطور جديد يسعى فيه لتحقيق العدالة الاجتماعية والعلاقات الاشتراكية وقد قامت الدولة ببناء بعض القرى في المناطق المستصلحة أو المناطق التي يتم استصلاحها حالياً وسنورد مثالا نموذجاً عن هذه المشاريع في منطقة المشروع الرائد حيث هدف المشروع إلى:

- استصلاح مساحة ٢٠ ألف هكتار كمرحلة أولى في منطقة الفرات قرب مدينة الرقة، و تم بناء ١٥ قرية في هذا المشروع لاسكان العاملين في استثمار هذا المشروع. لقد أنشئت القرى في الأساس لإعادة إسكان سكان المنطقة التي غمرت مياهها بمياه البحيرة التي تشكلت من تخزين مياه الفرات (بحيرة الأسد)، واستخدمت القرى لاسكان العاملين في الاستثمار من جهاز إداري وفني وفلاحين وبقيت القرى بملكية الدولة ويقطنها العاملون برسم إيجار رمزي لتغطية الأبنية والمساكن.

إن عدد المساكن التي تم بناؤها في قرى المشروع الرائد هي:

٦٧٦٨ مسكن ريفي.
١٦٢ مسكن للموظفين.

عدد السكان: أجريت الدراسة على أساس وجود ٥,٦ فرد وسطياً للمسكن الواحد.

مواد البناء: تم بناء القرى بالطرق التقليدية بجدران من البلوك الإسمنتي وسقف من البيتون المسلح، وروعي لتأمين العزل الحراري بناء الجدران الخارجية بجدران مضاعفة سماكة ١٠ سم لكل جدار.

يفصل بين الجدارين فراغ ٥سم/كما وضع طبقة تراب عازلة فوق السطح مع عدسة إسمنتية فوقها الفتحات منجور خشبي مناسب نصفه العلوي من الزجاج لتأمين الإنارة اللازمة وجزئه السفلي من الخشب لحجب الرؤية. حيث لحظ إمكانية توسع المسكن مستقبلاً وزيادة غرفة إليه وبناء تصونيه حوله لتأمين وجود مساحة داخلية خاصة بالمسكن، ونفذت أساسات الغرف حتى يتقيد المالكون في شكل البناء ولا يتجاوزوا التصاميم الموضوعة، إلا انه فعلياً لم يتم هذا التوسع باعتبار أن المساكن بقيت ملكيتها للدولة ولم يجر عليها ساكنيها أي تعديلات.

مساحة المسكن الريفي الذي تم بناؤه لا تتجاوز ٢٤٠م^٢ وتشمل بناء غرفتين مع مطبخ ومرحاض خارجي ملتصق بالبناء ويتم تصريفه لغرفة فنية، أجريت تعديلات على بعض هذه المساكن وذلك بضم مسكنين ملتصقين ليصبح المسكن بأربع غرف وذلك للعائلات الكبيرة وبعض الموظفين لعدم كفاية عدد مساكن الموظفين الذي بنى في كل قرية.

نفذ فقط نموذج واحد للسكن الريفي في هذه القرى ولما كان قاطنوا هذه القرى من العمال الزراعيين وليسوا من المالكين فلم يكن بالإمكان معرفة القاطنين مسبقاً، ورأت الإدارة في حينه عدم التنويع في النماذج مقترحة منح أكثر من مسكن للعائلات الكبيرة و قد نفذت الأبنية بشكل مساكن مزدوجة ملتصقة يخصص لكل شقة أرض حولها مساحتها حوالي ٣٠٠ م^٢ فقط.

تذمر السكان في المرحلة الأولى من ضيق مساحة المسكن وعدم وجود تصويته حوله، إلا أنهم لم يقوموا من طرفهم بأي جهد لتحسين مسكنهم أو إحاطته بتصويته أو حتى تشجير حديقته أو زراعتها و قد يكون السبب عدم ملكيتهم للمسكن، أو لعدم توفير مياه الشرب بشكل جاري ضمن المساكن.

نفذت شبكات مياه الشرب للقرى حيث ربطت جميع الأبنية العامة بهذه الشبكة وتم توزيع مناهل مجاورة لكل مجموعة من المساكن. بني في كل قرية أبنية الخدمات التالية:

- (أ) مبنى إداري صغير مساحته حوالي ١٦٥ م^٢؛
- (ب) سوق بخمس دكاكين مع فرن ١٨٥ م^٢؛
- (ج) مسجد صغير أو كبير حسب حجم القرية ١٩٥ م^٢ إلى ٢٥٥ م^٢؛
- (د) مركز ثقافي ٤٠٥ م^٢؛
- (هـ) مدرسة ابتدائية بستة صفوف أو ثمانية أو ١٢ صف حسب حجم القرية؛
- (و) مستودع للأعلاف و البذور ٤٥٠ م^٢؛
- (ز) مستوصف في القرى المركزية (في ثلاث قرى) ٢٤٥ م^٢.

أما مساكن الموظفين فكانت بمساحة ٢٦٥ م^٢ للشقة الواحدة، المسكن عبارة عن طابق واحدة مزدوج بشقتين مع حديقة لكل مسكن. روعي في تصميم القرية السهولة في التنفيذ مع الأخذ بعين الاعتبار موقع الأبنية والمصارف المجاورة. وكان الغالب الشكل الشطر نجى في طرق القرية.

إن بناء هذه القرى لم يصل بعد للمستوى المطلوب إلا أن واقع السكن والخدمات فيها أفضل بكثير من الواقع الحالي لقرى المنطقة.

إن بناء هذه القرى خطوة كبيرة في سبيل تطوير الريف وتثبيت السكان ومنعهم من الهجرة وربط اليد العاملة في مواقع الإنتاج إلا أنه لا بد من عناية أكبر في تطوير هذه القرى واستكمال خدماتها وتوفير الكادر اللازم لمراقبة تطورها وصيانة منشأتها لتشجيع العاملين على الإقامة فيها وعدم التنقل والهجرة إلى المدينة.

إن استعمال مواد البناء من البلوك الإسمنتي المسلح في هذه القرى، يختلف كلياً عن مواد البناء في القرى القديمة.

إضافة إلى الاهتمام بحجم البيت السكني، حيث أن حجم البيوت المنتجة حالياً هو صغير ولا يتناسب مع حجم الأسرة، بالإضافة إلى الاهتمام بالتكوين العام للقرية بحيث لا تشكل المخططات نظاماً شطر نجياً قاسياً.

السكن الريفي في منطقة الغاب: يعتبر مشروع الغاب العشائرية من المشاريع الزراعية الهامة في القطر أن أراضي وادي الغاب الخصيبة وموقعها الجغرافي الممتاز الذي يتوسط البلاد والأحوال المناخية

الملائمة في المنطقة ووفرة المياه تجعلها من أغنى المناطق السورية وأكثرها قابلية للزراعات الكثيفة. و تبلغ مساحة الغاب/٢٨ ألف هكتار وسهل العشارنة/٢٢ ألف هكتار.

وكان أهل الغاب يسكنون أكواخاً من الطين والخشب والقصب وأكثرهم مصاب بالمalaria بسبب البعوض الذي كان منتشر في المستنقعات، وكانوا يعيشون على محاصيلهم الصيفية كالذرة والألبان والجاموس وسمك السلور ويستخدمون في تنقلاتهم زوارق طويلة يسمونها جروفاً.

وقد نفذ المشروع على مرحلتين الأولى:

تجفيف واستصلاح منطقة الغاب التي تقدر مساحتها بـ/٢٨ ألف هكتار، الثانية: ري سهل طار العلا-العشارنة وتقدر مساحته بـ/٢٢ ألف هكتار.

كما نفذ نظام مائي متكامل من سدود وأقنية أنشئت مزارع ومحطات للأبشار ومزارع للأسماء. ولقد لحظ من مشروع الغاب حوالي ٢٥ موقعاً سكنياً لإنشاء القرى النموذجية وبشكل خاص سفوح الجبال غير الزراعية. وقد قامت وزارة الإسكان والتعمير والمرافق بوضع مخططات تنظيمية أولية لحوالي/١٠ قرى وقد تأخر تنفيذ هذه القرى، إلا إن الدولة وخاصة في السنوات الأخيرة أعطت أهمية خاصة لتنفيذ القرى النموذجية في الغاب تم تنفيذها مؤخراً وبوشر بالدراسات التخطيطية والتنفيذية لقرى أخرى. وسيتم دراسة وتنفيذ القرى الباقية تبعاً. وتجدر الإشارة إلى أن الجانب السكاني وبناء القرى النموذجية في الغاب قد بدأ بشكل متأخر بالنسبة لكامل المشروع، مما سبب العديد من الانتشار السكاني غير المنظم وخاصة على طرقات المواصلات الرئيسية.

وتجدر الإشارة إلى أن الطريقة السكنية المستعملة هي تجهيز القرى بالمرافق والخدمات العامة وإعطاء الفلاحين مقاسم سكنية لبنائها من قبلهم وفق نماذج محددة وبهذه الطريقة يشترك الفلاح في بناء مسكنه بذاته.

إعادة إعمار القرى المحررة في القنيطرة:

وقد احتلت هذه القرى وعددها /٩/ خلال لاعتداء الإسرائيلي عام ١٩٦٧ وتعرض أهلها للهجرة إلى مناطق مختلفة من القطر (محافظات دمشق ودرعا وحمص) وقد هدمت منازلهم تهديماً متعمداً.

وبعد تحرير هذه القرى إبان حرب تشرين التحريرية عام ١٩٧٣ توجهت السلطة السياسية إلى إعادة إعمار هذه القرى بهدف إرجاع أهلها وشكلت لجنة إنجاز خاصة لهذه الغاية بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء /٣٢٥/ تاريخ ٨/٨/١٩٧٩.

وقد قامت اللجنة بدراسة الطريق إلا فضل لأعمار هذه القرى وإرجاع السكان إليها ودرست الموضوع من وجهة النظر الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية والدفاعية وقامت، بدراسات اجتماعية وشرحت لهم الطريقة ودرست وجهة نظرهم حول الموضوع وانتهت إلى التالي:

(أ) ضرورة بناء قرى نموذجية أو منظمة على أساس مخطط طبوغرافي وتنظيمي يحدد مناطق السكن والخدمات والطرق؛

(ب) ضرورة تأمين أماكن عمل للسكان ويتم ذلك أما عن طريقة العمل في الخدمات أو في أراضي السكان حيث تقرر استصلاح هذه الأراضي لهم وبدون مقابل و زراعتها أو عن طريق إنشاء صناعات ريفية في المنطقة؛

(ج) درس موضوع البيت السكني والمقسم السكني وتقرر أن يكون زراعيًا مساحته بحدود ٢١٠٠٠م^٢ وذلك ليتمكن صاحبه من استثماره زراعيًا للاستهلاك الخاص وإمكانية بناء حظيرة للمواشي أما البيت السكني فهناك نموذجان الأول وسط مساحته بحدود ٢٩٠م^٢ ويوزع للعائلات التي أعدادها من ٢/٥/أفراد و ١٠م^٢ للعائلات التي عدد أفرادها أكثر من ٥/أشخاص؛

(د) لاحظ في المخطط التنظيمي للقرية طرقًا خاصة بالسيارات وطرقًا خاصة للحيوانات وطرقًا خاصة للمشاة؛

(هـ) لاحظ في المخطط نظام كامل للخدمات الأساسية التعليمية والثقافية والتجارية... الخ.

(و) درس موضوع تأمين المياه مسبقًا عن طريقة حفر الآبار أو من مشروع الكبير مشروع غدير البستان الذي سيروي أكثر من ٣٠ قرية ورسم ومزرعة؛

(ز) درس موضوع إدخال هذه القرية مع الشبكة الرئيسية للطرق في المحافظة وقد تم تنفيذ كامل القرى ونذكر منها مدينة البعث وقرى الحمديّة-بريقة-الأصباح-الرفيد-بير عجم-بريقة.

وقد روعي في البناء استعمال جدران مضاعفة من البلوك بينهما فراغ في الجدران الشمالية والغربية وذلك لتأمين العزل الجيد. ويعتبر إعادة بناء القرى المحررة وتطوير منطقة القنيطرة خطوة لها جوانب إيجابية متعددة منها:

(أ) إرجاع السكان إلى أراضيهم ضمن ظروف سكنية جيدة , ريفية تلئم المنطقة و البيئة؛

(ب) إحياء منطقة القنيطرة و تتميتها زراعيًا و من جهة أخرى تخفيف الضغط عن مدينة دمشق بنقل النازحين إلى مناطقهم و بذلك تتحقق السياسة الإقليمية المطلوب فيها تخفيف الضغط عن المدن الكبرى و إحياء المناطق المهجورة.

أما عدد البيوت التي تم بناؤها فهو كما يلي:

(أ) في مدينة البعث ٦٠٠ بيت تم تنفيذها على مرحلتين؛

(ب) في القرى المحررة حوالي ١٥٠٠ بيت.

٢- بعض المحاولات لاستعمال مواد بناء محلية متطورة والاستفادة من الطاقة الشمسية في السكن:

قامت الدولة في السنوات الأخيرة بإجراء بعض التجارب والبحوث الأولية حول إمكانية إنشاء بيوت بمواد بناء محلية بعد تطويرها وتصنيعها.

كما قامت وزارة الإسكان بالاشتراك مع جامعة دمشق/كلية الهندسة/بإقامة بيوت مؤلفة من عينات فخارية. وتعتمد طريق الإنشاء على صف العينات على قالب معدني متحرك وتتابع مؤخراً مؤسسة الإسكان العسكرية العمل في هذا المجال من البيوت بهدف تطويره وإجراء التحسينات عليه وما تزال هذه البحوث في مراحلها الأولى.

وقد قامت وزارة الإسكان في الثمانيات بوضع دفتر شروط لبناء ضاحية للعاملين في مطار دمشق الدولي، على أن تضم هذه الناحية ٢٠٠٠ وحدة سكنية تصمم على شكل أبنية منخفضة بطابق أو بطابقين، على غرار البيوت العربية مع حدائق منزلية، و تستخدم الطاقة الشمسية في تكييف هذه البيوت وتأمين المياه الساخنة للاستعمال المنزلي.

وقد قدمت الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية بهذه الدراسة ونفذ القسم الأول من هذه الضاحية ويعتمد استخدام الطاقة الشمسية في هذه البيوت على:

(أ) في الشتاء يتم تخزين الحرارة ضمن جدران خازنة للحرارة نهاراً وتشتعها ليلاً؛

(ب) أما صيفاً فتكون العملية معكوسة ، بحيث تخزن الرطوبة ليلاً ضمن الجدران الخاصة بحيث تستخدم هذه الرطوبة نهاراً لتلطيف جو البيت و إعطاء درجة حرارة مناسبة؛

(ج) تسخن المياه اللازمة للاستخدام المنزلي بواسطة لواقط شمسية توضع على أسطح المنازل وقد صممت السطوح لهذه المنازل بشكل معماري مائل مع الزاوية اللازمة لهذا الموقع.

وتعتبر هذه التجربة الأولى من نوعها في القطر، ومن الضروري تطوير البحوث الخاصة باستخدام الطاقة الشمسية و ذلك نظراً للإمكانيات الهائلة للطاقة من هذا المصدر الطبيعي الرخيص.

٣- الضواحي السكنية في المدن الكبرى:

نتيجة لتركز النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المدن الكبرى تم اللجوء إلى بناء الضواحي السكنية كإحدى الوسائل لتخفيف الضغط عن المدن من جهة والارتقاء بالوضع العمراني في المناطق السكنية من جهة أخرى، و لقد تمت دراسة هذه الضواحي بشكل يختلف عن الطرق التقليدية في دراسة وتنفيذ المخططات التنظيمية التي تعتمد على دراسة المخطط التنظيمي للمدينة وتنفيذه بشكل جزئي وغير متكامل. أما الضواحي السكنية العديدة والتي قامت في سورية (كضاحية دمر السكنية، ضاحية الأسد في دمشق وضاحيتي الوليد والوعر في حمص وضاحية الحمدانية في حلب وضاحية أبي الفداء في حماه).

مما يوضح أنه قد تمت دراسة المخطط التنظيمي العام والدراسات التفصيلية والدراسات التنفيذية بشكل متكامل وتمت عملية التنفيذ المتكاملة وفق هذه الدراسة للمرافق العامة والخدمات (مياه شرب-صرف صحي-كهرباء-هاتف ... الخ) وكذلك الأبنية السكنية.

كما أن هذه الضواحي اعتمدت أسلوب التخطيط الحديث الحر في توزيع الأبنية السكنية والخدمات وذلك وفق المعطيات الفيزيائية للمنطقة وابتعدت عن منهجية الطرق التقليدية القائمة على تقسيم المناطق السكنية إلى مقاسم. بالإضافة إلى تحسين المعايير التخطيطية في هذه الضواحي من حيث زيادة رقعة

المناطق الخضراء وحل المشاكل الناجمة عن حركة السير والمشاة وإقامة مراكز متكاملة للخدمات بالإضافة إلى بناء عدد من الضواحي لتخديم المناطق الصناعية القائمة كما هو الحال في دمشق وحمص وطرطوس.

هذا إلى جانب ما تتم دراسته حالياً بالنسبة للمدن الصناعية الجديدة في كل محافظات ريف دمشق وحلب وحمص حيث لحظ وضع تصميم لبناء ضواحي سكنية بجانب المناطق الصناعية لتخديم السكن العمالي.

هذا ويمكن تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المدن على الشكل التالي:

المشاكل المتعلقة بالحركة المرورية وازدحام المدن وذلك ناجم عن تركز السكان في بقعة صغيرة وتمركز الخدمات الإدارية الحكومية وضيق الشوارع التي سببتها المخالفات السكنية مما يسبب تلوثاً في الهواء وضجيجاً للسكان.

المشاكل المتعلقة بإيصال الخدمات مثل الكهرباء حيث يتطلب انتشاراً كبيراً في شبكات التوزيع وبخاصة الهوائية وبقرتها من المنازل والتسبب في وقوع حوادث إضافة إلى التعدي عليها والاستمرار غير المشروع لها وكذلك شبكة من القساطل المستوردة والدخول في طرقات متعرجة سببه كثيراً من الوصلات ومناطق للهدر والرشح وأحياناً قربها من خطوط الصرف الصحي في الشوارع الضيقة والإنارة الخطرة التي قد تتجم عن ذلك.

إضافة إلى تآكل الأراضي الزراعية وتحولها من أراضي منتجة إلى أراضي غير منتجة ويظهر ذلك جلياً في تآكل الفوطة (البساتين المحيطة بدمشق) نتيجة انتشار السكن العشوائي والمعامل.

وتتطلب حلول الدولة الآن في اتجاه معالجة مناطق السكن العشوائي عبر اتجاهين رئيسيين الأول من خلال تشذيب وتجميل هذه المناطق والثاني من خلال إزالة بعض المناطق وإنشاء مناطق حديثة فيها مع تسهيل تصديق المخططات التنفيذية لتوفير مقاسم معدة للبناء مع إصدار قانون للتطوير العقاري باعتباره مجالاً من مجالات الاستثمار.

