

الدراسة العمرانية لمناطق التوسع السكني في مدينة دمشق فترة الانتداب الفرنسي "مثال: عين الكرش"

م. وسيلة كشكية*

د. جميل فنة**

الملخص

يسلط البحث الضوء على مناطق التوسع العمراني لمدينة دمشق خلال فترة الانتداب الفرنسي (1920-1946م) لمعرفة مراحل ظهور العمران في هذه المناطق وتطوره زمنياً ومكانياً، حيث تمت دراسة تطور المدينة أواخر العهد العثماني وخلال العهد الفرنسي وتحديد المناطق التي توسعت وتطورت خلال هذه الفترات، ثم اختيار شريحة "عين الكرش" ضمن حي ساروجا الواقع في مركز المدينة وتحديد خصائصها العمرانية ودراسة تحليلية لتسلسل ظهور العقارات فيها ووظائفها ومدى تطور ذلك زمنياً. على الرغم من أن "عين الكرش" تقع في مركز المدينة فقد حافظت على نسيجها العمراني إلى حد كبير، وبشكل أقل على وظائف عقاراتها خاصة تلك الواقعة على حدود الشريحة عند الشوارع التي تحوي حارات توقف حيث تغيرت في معظمها من مباني سكنية إلى استعمالات حكومية ومصارف خاصة ومشافي ومراكز دينية تمتد دائرة تأثيرها إلى مسافات واسعة من مدينة دمشق وريفها، بينما تتناقص تدريجياً هذه الاستعمالات بالاتجاه نحو عمق الشريحة والذي حافظت فيه العقارات إلى حد كبير على وظيفتها الأصلية في السكن.

الكلمات المفتاحية: دمشق، عين الكرش، عمارة الانتداب الفرنسي، مناطق التوسع العمراني.

* أعد البحث في سياق رسالة الماجستير للطالبة المهندسة وسيلة كشكية بإشراف المهندس الدكتور جميل فنة - قسم علوم البناء و التنفيذ - كلية الهندسة المعمارية جامعة دمشق.

** قسم علوم البناء و التنفيذ - كلية الهندسة المعمارية جامعة دمشق.

المقدمة

كانت دمشق أواخر القرن التاسع عشر مسرحاً للعديد من الأحداث والتغيرات التي أثرت في طابعها العمراني والمعماري فانقلت من النسيج التقليدي للمدينة القديمة داخل الأسوار ذي الشوارع الضيقة والمتعرجة إلى النسيج المنفصل ذي الشوارع المستقيمة والعريضة، ومن عمارة البيت التقليدي المتمسك بالانفتاح نحو الداخل عبر الفناء الداخلي إلى عمارة الأبنية المفتوحة نحو الخارج رافق ذلك ظهور وسائل النقل الحديثة وتطور مواد البناء والزيادات السكانية فضلاً عن تغيرات اجتماعية وثقافية واقتصادية.

أهداف البحث:

هَدَفَ البحث إلى دراسة شريحة "عين الكرش" من حي ساروجا خلال فترة الانتداب الفرنسي لمعرفة كيفية ظهور هذه المناطق وتطورها، ودراسة خصائصها والتغيرات الحاصلة فيها.

منهج البحث:

التزم الباحث بمنهج وصفي تحليلي بياني لاستقراء الخصائص العمرانية لشريحة الدراسة، ومقدار التغيرات الحاصلة عليها زمنياً ومكانياً.

التطور العمراني لمدينة دمشق قبيل الانتداب وخلالها.

الفرنسي:

يمكن أن نميز بين فترتين في تطور المدينة المعاصرة وهما:

فترة الحكم العثماني المتأخر:

تبدأ هذه الفترة بدخول إبراهيم باشا عام 1832م وتنتهي بانتهاء السيادة العثمانية سنة 1918م وفيها يظهر التأثير الأوربي بواسطة الموظفين المصريين والباشاوات العصريين أمثال مدحت باشا المنتمين إلى حزب "تركيا

الفتاة"⁽²⁾، بهدف مسايرة مستجدات التطور الحديثة التي حدثت نتيجة الثورة الصناعية في أوروبا أواخر القرن السابع عشر.

من الطبيعي أن يكون التأثير خفيفاً أول الأمر، حيث ظهر من جهة باهتمامات جديدة تتعلق بالصحة العامة وحركة السير ومن جهة أخرى بتنظيم إداري جديد أدى إلى إقامة مبان حكومية جديدة⁽²⁾ منطوياً تحت حركة الإصلاحات التي عرفت في تلك الفترة بالتنظيمات حيث قامت كل من بلدية دمشق والحكومة العثمانية بعدة إجراءات ابتداء من التنظيم الذي جرى عام 1866م لمنطقة المرجة⁽¹⁾ وبداية ظهور النسيج العمراني على ضفاف بردى وظهور النواة الأولى لحي القصاع (مستشفى فكتوريا مستشفى القديس لويس)، حتى إحداث شوارع عريضة في دمشق مثل شارع جمال باشا وشارع خالد بن الوليد الذي يصل بين جانب المحطة وباب السريجة كما فُتِحَ طريق الصالحية عام 1903م⁽²⁾ وقد شملت هذه الإجراءات ردم الخنادق حول القلعة وبناء فندق للمدينة ومقر للحكومة فضلاً عن إنشاء محطة لسكة الحديد فربطت دمشق في العهد العثماني الأخير بسكة حديدية تصلها ببيروت وحوارن والحجاز⁽³⁾.

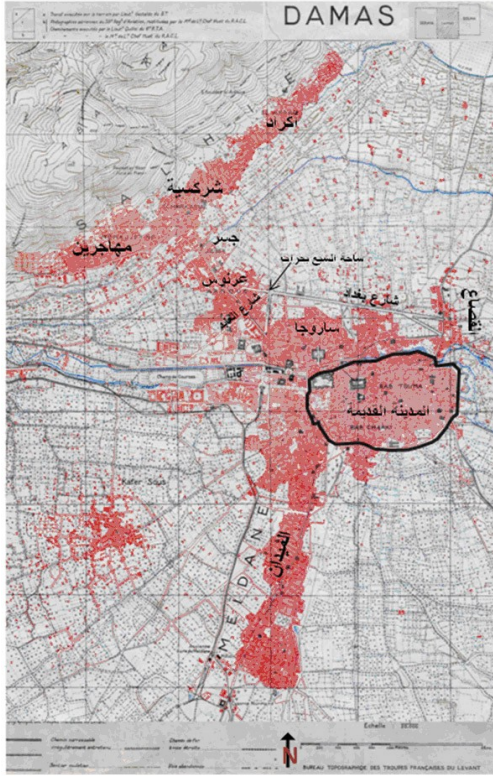
وقد نشأت أحياء بعيدة عن وسط المدينة القديمة وشقت طرق جديدة وجددت أسواق ومناطق سكنية وأحياء كحي القنوات الذي ضم مساكن الأرستقراطية التركية وطراً على حي الميدان نمو جديد فأقيمت على طول شارع الرئيسي مهن وصناعات لها صلة بقوافل الحجاج واتصل البناء على الطريق الممتد بين الجابية وباب الله في آخر الميدان⁽¹⁾، كما نشأ حي الأكراد في شرق الصالحية وكانت السلطة في أواخر القرن الحادي عشر قد أنزلت في سفح جبل قاسيون في الطرف الغربي من الصالحية المهاجرين من مسلمي كريت في حي قسمته

- إلى أقسام منظمة ودعي منذ ذلك الوقت بحي المهاجرين وقد دفع الهواء العليل وجمال المنظر في ذلك الحي بالأثر إلى السكنى فيه كما أن كثيراً من الأسر الميسورة أخذت تنتقل من المدينة القديمة لتجد على طول طريق الصالحية منازل بين الجنائن أفضل من منازلها الأولى⁽²⁾.
- فترة الانتداب الفرنسي:**
- تبدأ عام 1921م وفيها استقر الانتداب الفرنسي بدمشق وتنتهي بجلاء القوات الفرنسية عن سورية عام 1946م وقد أخذت جاليات فرنسية تقيم في المدينة ومع قلة عددها إلا أنها كانت شديدة التأثير بسبب غناها النسبي ونفوذها الاجتماعي والثقافي، فتقدمت الأحياء الممتدة بين الصالحية والمدينة القديمة⁽²⁾.
- وهكذا عمرت البساتين التي كانت تفصل المدينة عن الجبل وفيما بعد أصبحت طريقاً مستمراً يصل الصالحية بجسم المدينة فتظهر بمظهر المدن الغربية بشوارعها العريضة المستقيمة واختلاط سكانها.
- في هذه الفترة وضعت مخططات عقارية (Cadastre) لمدينة دمشق عام 1928م شكلت المقدمة لأول مخطط عمراني تنظيمي وضع من قبل **Rene Danger** و **Michel Ecochard** وذلك في عام 1937م.
- لم تنم أحياء المدينة بدرجة واحدة في كل مكان، فبعض الأحياء تضاعفت مساحتها كما بنيت أحياء جديدة تضاهي في مساحتها الأحياء القديمة، وبعض الأحياء توسعت توسعاً ملحوظاً وبعضها لا يزال كما كان منذ قرون خلت وبهذا الشكل نمت مدينة دمشق وأخذت أحيائها الأسماء التي كانت تطلق على الضواحي السابقة وهذه الأحياء هي:
- الميدان الذي يبلغ طوله أكثر من 3000م وعرضه يقرب من 1000م.
 - أحياء الشهداء وعرنوس والجسر المتتابعة بطول 1500م وعرض يزيد على 1000م.
 - المهاجرين الذي يقدر طوله بما يقرب من 1300م وعرضه 500م.
 - الأكراد ويبلغ طوله 1800م وعرضه 400م.
 - القصاع بطول 1000م وعرض يقرب من ذلك⁽²⁾.
- وباستعراض مخططات دمشق للعشرينيات والثلاثينيات والأربعينيات من القرن العشرين وقراءة الخرائط ومقارنتها لوحظ تطور المدينة واتجاهات هذا التطور:
- مخطط دمشق عام 1920م (خريطة شرطة دمشق):**
- مخطط طبوغرافي وضعه (ديوان الشورى الحربي غرفة الخريطة) بأمر مدير الشرطة العام (حمدي بك الجلاد) وقام برسمها الرسام الهندسي (سيد أحمد راسم) عام 1922م وطبعت في مطبعة الحكومة بدمشق عام 1924م نلاحظ من خلال قراءتها لها (شكل رقم 1) ما يأتي:
- بداية التوسع العمراني المنظم خارج الأسوار ويلاحظ وجود مركز إداري جديد متمركز قرب ساحة المرجة (بلدية سرايا-شرطة).
 - ازدياد نمو حي المهاجرين بسبب تسيير خط الترام الذي يصل الضاحية بقلب المدينة وانتقال بعض الملاكين من المدينة القديمة إلى المهاجرين بسبب توافر المياه.
 - وضوح النسيج في كل من الصالحية الشهداء وعرنوس والطلباني والجسر الأبيض وجادة عفيف وحي الأكراد.
 - ظهور طريق باسم جادة بوابة الصالحية (جادة الشهداء) يصل الأحياء البعيدة شمالاً بالمدينة القديمة ماراً أمام المشفى العسكري باتجاه الشمال الغربي إلى منطقة المهاجرين وتصطف على جانبي

- الطريق مجموعة من الأبنية تليها البساتين، وتجدر الإشارة إلى ظهور تسمية عين الكرش ضمن أحد هذه البساتين.
 - توسع النسيج العمراني في حي القصاع.
 - ظهور شارع الملك فيصل على شكل أسواق ابتداء من ساحة المرجة حتى حي القصاع.
 - هور شارع فؤاد الأول الواصل بين بوابة الصالحية وجسر فكتوريا.
 - ظهور شارع النصر من جسر فكتوريا حتى محطة الحجاز وشارع مسلم البارودي الممتد من ساحة محطة الحجاز غرباً حتى مدرج الجامعة.
 - ظهور شارع بيروت بمحاذاة نهر بردى من جسر فكتوريا حتى أول الربوة وقد انتظمت الحدائق وبعض الأبنية الرسمية في جانبه الشمالي.
 - ظهور جادة السنجدار الممتدة من المرجة حتى سوق الحميدية.
- وقد قدرت مساحة مدينة دمشق في هذه الفترة بـ\778\ هكتار⁽⁴⁾.
- أمّا عدد السكان فكان يقدر عام 1923م بـ\172,846\ نسمة⁽¹²⁾.



الشكل (1) خريطة شرطة دمشق - المصدر: المركز الفرنسي للشرق الأدنى IFPO - بتصريف



الشكل (2) مخطط دمشق لعام 1937م المصدر: المركز الفرنسي للشرق الأدنى IFPO بتصريف

حاول المخطط طرح فكرة المدينة الحداثكية كحل بديل عن الضياع الذي لا بدّ منه لأجزاء من الغوطة وذلك بالتعويض عنها بوجائب خضراء محيطة بالمباني إلى جانب الحدائق العامة، ولم يراع المخطط تخصيص أسواق تجارية للأحياء السكنية مما أدى إلى اقتطاع أجزاء من الوجائب الخضراء لتحويلها إلى فعاليات وخدمات تجارية.

مخطط دمشق عام 1942م:

نلاحظ من خلال قراءتنا لمخطط عام 1942م شكل رقم (3) ما يأتي:

- استمرار توسع حي المهاجرين غرباً.
- استمرار توسع حي الأكراد شرقاً باتجاه برزة.

مخطط دمشق عام 1937م:

نلاحظ من خلال قراءتنا لمخطط دمشق عام 1937م شكل رقم (2) ما يأتي:

- توسع حي المهاجرين نحو الغرب وظهور حارات جديدة منتظمة بشوارع متعامدة ومستقيمة.
- استمرار زحف النسيج العمراني في حي الأكراد باتجاه الشرق بشكل بطيء.
- توسع حي الميدان جنوباً وظهور تنظيم بعض الأراضي.
- توسع النسيج العمراني في القصاع توسعاً ملحوظاً.
- اتساع النسيج العمراني شرق جادة الصالحية وغربها على حساب البساتين المحيطة، فظهرت أحياء السبكي والحبوبي والشعلان في غرب طريق الصالحية كما نشأت أحياء المزرعة والرئيس والشرف شرق طريق الصالحية .
- تنظيم شارع الملك فيصل الذي تشكل في وربط العشرينات بخط ترام عام 1931م.

وقد قدرت مساحة دمشق في هذه الفترة من المخطط بـ 1795\ هكتار.

أمّا عدد سكان دمشق فقد قدر عام 1934م بـ 229,567\ نسمة⁽¹²⁾ أي بزيادة بمقدار 33% عن تعداد عام 1923م. تعاقبت بلدية مدينة دمشق مع المخطط العمراني دانجيه لإعداد مخطط تنظيمي بهدف التنظيم والسيطرة على التوسع العمراني لمدينة دمشق.

لتقسيم هذه الأراضي والطرق المقترحة لتصادق عليه البلدية أو تعدله.

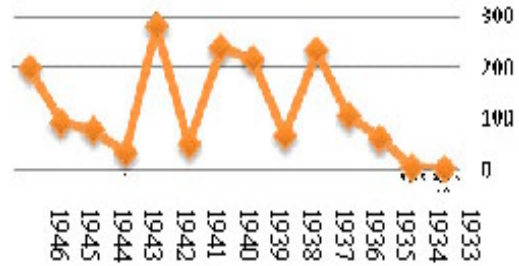
- نظام الأبنية الجديدة بالقرار رقم /14/ الصادر عام 1936م والمؤلف من /132/ مادة، قسم أراضي دمشق إلى /8/ مناطق/ تقع شريحة الدراسة في المنطقة الثانية منه/منطقة ب/ المخصصة لدور السكن الحديثة وحدد الحد الأقل لعرض الوجائب /3م/ ومساحة أرض البناء /300م²/ وخفض عدد الطوابق عن قانون عام 1930م إلى /3/ طوابق/ وربط ارتفاع البناء بعرض الطريق بما لا يزيد على 13م.⁽⁹⁾

أثر قانون عام 1936م في حركة العمران في مدينة دمشق التي نشطت بعد هذا العام كما يوضح الشكل رقم (5)، إذ وُضِعَ هذا القانون بعد تصديق المصور العام لمدينة دمشق لتنظيم التطور العمراني فيها من خلال تحديده لمناطق التوسع السكني خارج المدينة القديمة وحددت المناطق التجارية والصناعية والبساتين والتشجير والمناطق المضرة بالصحة، كما أدى تحديده للحد الأدنى لمساحة أرض البناء والوجائب والحد الأعلى للارتفاع إلى ضبط النسيج العمراني المبني وتحديده.

تحديد موقع شريحة الدراسة:

الشريحة المختارة للدراسة هي "عين الكرش" الواقعة ضمن حي ساروجا من منطقة ساروجا غرب دمشق القديمة (الشكل 6)، حيث قسمت مدينة دمشق في الدوائر الرسمية إلى /15/ منطقة أعطيت منطقة ساروجا رقم 6 ضمن التصنيف.

- عانت حركة العمران والترخيص ارتفاعات وانخفاضات متتالية يظهر ذلك بوضوح من الخط البياني لعدد الرخص في الشكل (5).



الشكل (5) مخطط يوضح اختلاف عدد الرخص بحسب الأعوام - الرخص - إعداد الباحثة عن أرشيف الرخص في محافظة دمشق

الأنظمة الصادرة خلال فترة الانتداب الفرنسي التي أثرت في شريحة الدراسة:

- نظام البناء الصادر عام 1930م قرار/2390/ الذي وافق وضع الدستور من قبل الحكومة السورية بتأثيرات من حكومة الانتداب يتألف من /6/ أقسام حددت ارتفاع المساكن بأن لا تزيد على أربعة طوابق. ويمكن بناء طابق خامس واجهته متأخرة بمقدار ارتفاعه كما ربطت الحد الأقصى لارتفاع البناء بعرض الشارع أمامه وحددت مساحة فسخ الدار.⁽⁹⁾

لم يأت قانون عام 1930م ليضبط حركة التوسع العمراني لمدينة دمشق بقدر ما جاء لوضع اشتراطات بأصول إنشاء الأبنية في المدن سواء كان ذلك من الجهة الصحية أو التجميلية كما نص في مقدمته، إذ لم يكن قد وضع بعد نظام تخطيط للطرق والأراضي وأوجب على الملاك الراغبين بالبناء على أراضيهم أن يقدموا تخطيطاً



الشكل (7) شريحة الدراسة "عين الكرش" ضمن حي ساروجا ذو الرقم /61/ - المصدر: Google Earth .

سبب اختيار شريحة عين الكرش:

تعدّ "عين الكرش" إحدى مناطق التوسع السكني فترة الانتداب الفرنسي واختيرت للأسباب الآتية:

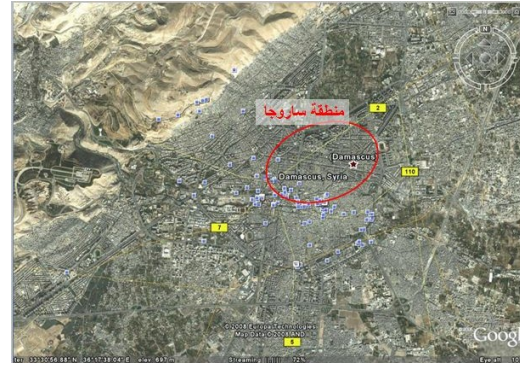
- تتميز شريحة الدراسة بموقعها الهام من دمشق.
- قربها من مركز المدينة.

- اتصالها بالنسيج التقليدي في ساروجا الذي يعود للقرن الثامن الميلادي والمؤلف من بيوت تحاكي بيوت دمشق القديمة داخل السور.

- النسبة الكبيرة لأبنية الشريحة التي تعود لفترة الانتداب الفرنسي والتي قدرت بـ 31.5% من مجموع أبنية الشريحة (62 بناء من أصل 197 بناء) وذلك بعد الحصول على تواريخ بناء العقارات الموجودة ضمن الشريحة من أرشيف الرخص في محافظة دمشق.

- حافظت الشريحة على طابعها العمراني والمعماري بشكل كبير.

- احتل حي ساروجا (الحي رقم /61/) المرتبة الرابعة من أصل 39/ مرتبة في الترتيب التنازلي لعدد الرخص الصادرة فترة الانتداب الفرنسي لأحياء دمشق كما ورد في الجدول (1)، وذلك بعدد رخص وصل إلى /128/ رخصة، كان نصيب عين الكرش منها /81/ رخصة شكل (8).



الشكل (6) صورة جوية لمدينة دمشق تظهر عليها منطقة ساروجا المصدر: Google Earth

ثم قسمت منطقة ساروجا بدورها إلى /8/ أحياء وفق الآتي (6):

الجدول (2) أحياء منطقة ساروجا⁽¹⁰⁾

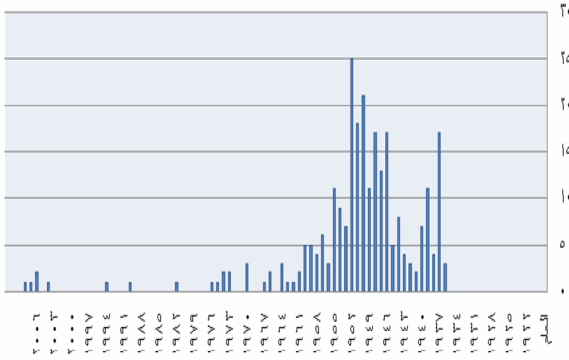
منطقة ساروجا /6/

رقم الحي	اسم الحي
61	ساروجا
62	العقبية
63	العدوي
64	مسجد أقصاب
65	القصاع
66	القصور
67	فارس خوري
68	العمارة البرانية

وحددت حدود شريحة الدراسة (عين الكرش) ضمن حي ساروجا بالاعتماد على الحدود المحددة في الدوائر الرسمية (محافظة دمشق والمصالح العقارية)، حيث يحد الشريحة من الشمال شارع بغداد، في حين تتداخل مع النسيج القديم والحديث لحي ساروجا من الجهة الجنوبية من الجهة الغربية شارع 29 أيار ومن الشرقية شارع الثورة، وتعدّ الشوارع الثلاثة شوارع رئيسية ترتبط بمركز المدينة مباشرة، وذلك وفق الشكل (7).

وُضِعَ بعد ذلك مخطط أحجار التخوم لتقسيم البساتين إلى مقاسم سكنية وهو ما يشابه -إلى حد كبير- الوضع الحالي للشريحة في الشكل (10).

جُمِعَتِ الرخص الصادرة لعين الكرش من الأعوام 1936م وهو تاريخ أقدم رخصة بناء تعود للشريحة موجودة في أرشيف محافظة دمشق وحتى عام 2008م ونُظِمَتِ في مخططات بيانية وفق الشكل (11). نلاحظ ارتفاع عدد الرخص في عام 1937م أي العام اللاحق لبدء ظهور العمران في عين الكرش حيث بلغ 17/رخصة/ وانخفض في بداية الأربعينيات.



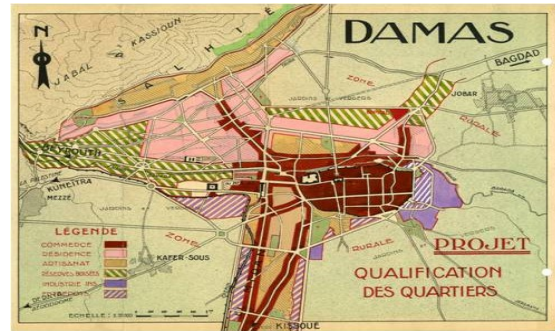
الشكل (10) مخطط بياني لعدد الرخص الصادرة لشريحة عين الكرش حسب الأعوام -إعداد الباحث عن أرشيف محافظة دمشق ليعاود ارتفاعه بعد ذلك بالغاً الذروة عام 1952م بعدد رخص بلغ /25 رخصة/ وقد بلغ عندها مجمل الرخص /186 رخصة/ من أصل /263 رخصة/ لكامل "عين الكرش" أي إنه بانتهاء عام 1952م كان قد رُخِّصَ ما نسبته 71% من عقارات الشريحة، لينخفض بعد ذلك معدل الترخيص حتى يكاد يقارب على التوقف عام 1974م، حيث لم تظهر بعد هذا التاريخ سوى رخصة واحدة على الأكثر في العام وغالباً كانت رخصة لبناء طابق إضافي (ملحق أو مرآب...مصعد بانورامي خارجي).



الشكل (8) يبيّن عدد الرخص فترة الانتداب الفرنسي لحي ساروجا ونصيب عين الكرش منها -إعداد الباحث عن أرشيف الرخص في محافظة دمشق.

تطور الشريحة المدروسة تاريخياً:

نلاحظ من خلال خريطة الشرطة التي وضعت في أوائل العشرينيات من القرن الماضي أن عين الكرش كان مجموعة بساتين يدل على ذلك أوصاف عقارات الشريحة المسجلة في المصالح العقارية حيث كتبت في بداية صحيفة كل عقار عبارة "أرض تسقى"، وقد حددت هذه البساتين من جهتها الجنوبية فقط منطقة عمران تمثل أبنية ساروجا القديمة ذات النسيج التقليدي المتداخل. بالرجوع إلى المخططات التنظيمية التي وضعت عام 1937م شكل (9) نلاحظ عند شريحة الدراسة ظهور ساحة السبع بحرات وشارع بغداد من الجهة الشمالية وشارع 29 أيار من الجهة الغربية، ولم يظهر العمران ضمن "عين الكرش" حتى هذا التاريخ، وقد رُسمت حدود للعمران في هذه الشريحة من قبل واضعي المخطط (المهندسان إيكوشار ودانجيه).



الشكل (9) المخطط التنظيمي لدمشق إيكوشار ودانجيه - المصدر: محافظة دمشق.



الشكل (11) الوضع الراهن لشريحة الدراسة والمباني فترة

الانتداب الفرنسي المصدر: محافظة دمشق بتصريف

الدراسة العمرانية للشريحة:

الشوارع:

يمر في الشريحة شارعان من الشمال إلى الجنوب في النصف الأول منها وأربعة شوارع على مسافات متساوية تقريباً من بعضها (تراوح بين 45-55م) تصل بين الشارعين السابقين وتتعامد معهما، عرض كل من الشوارع السابقة يبلغ (10م).

انظر الشكل (10).

تتيح الشوارع المستقيمة والمتعامدة محاور بصرية طويلة إذ يبلغ طول المحاور الطولية نحو 40 متراً والعرضية 30 متراً.

حدّدت أسماء الشوارع التي تقع ضمن شريحة الدراسة وحولها، وحدّدت رقمها ونوعها وتسميتها وتاريخ التسمية من مكتب العنوان الرقمي في محافظة دمشق وفق الجدول (3)، انظر أيضاً الشكل (10).

الجدول (3) شوارع شريحة الدراسة (10)

اسم الشارع	رقمه	نوعه	تاريخ قرار التسمية
الثورة	21		11\7\1970
بغداد	7	رئيسي	5\2\1952
٢٩-أيار	5	رئيسي	5\2\1952
أبو نر الغفاري	2108	جادة	5\2\1952
الزرقاء	2106	جادة	5\2\1952
سعيد القهوجي	501	جادة	5\2\1952
كرجيه حداد		جادة	25\3\1997
محمد شفيق العبيسي	51	ثانوي	5\2\1952
فتحي الأتاسي	512	جادة	5\2\1952
جامع الورد		جادة	23\7\1998

الشكل:

إن شبكة الشوارع السابقة قسمت الشريحة المدروسة إلى 15 شريحة سكنية متساوية تقريباً في العرض مختلفة في الطول، ما عدا الأقسام الجنوبية منها حيث راعي المخطط التنظيمي اتصالها بالجوار (ساروجا) كما في الشكل (10).

يتميز الموقع بشكل مستطيل ضلعه الجنوبي غير واضح الحدود بسبب تداخله مع النسيج القديم لمنطقة ساروجا يتجه الضلع الطويل بموازية شارع بغداد ويبقى الضلعان القصيران على شارع الثورة وشارع 29 أيار مما أسهم في عزل الشريحة -إلى حد ما- عن الحركة السريعة والمستمرة لهذه الشوارع.

وقد ظهر نوعان من المحاضر:

الأول محضر محاط بجائبات له واجهة واحدة أو واجهتان على الشارع.

الثاني محضر حشوة محصور بين عقارين وله وجائب من الجهة الخلفية.

الاتجاه:

تتوضع المباني بحيث تواجه مداخلها الشمال أو الجنوب. حُسِبَ مخطط عين الكرش الآتي:

بلغت المساحة الإجمالية للأرض دون الشوارع المحيطة مقدار 109332/م².

بلغت المساحة الأرضية للمحاضر 43475/م².

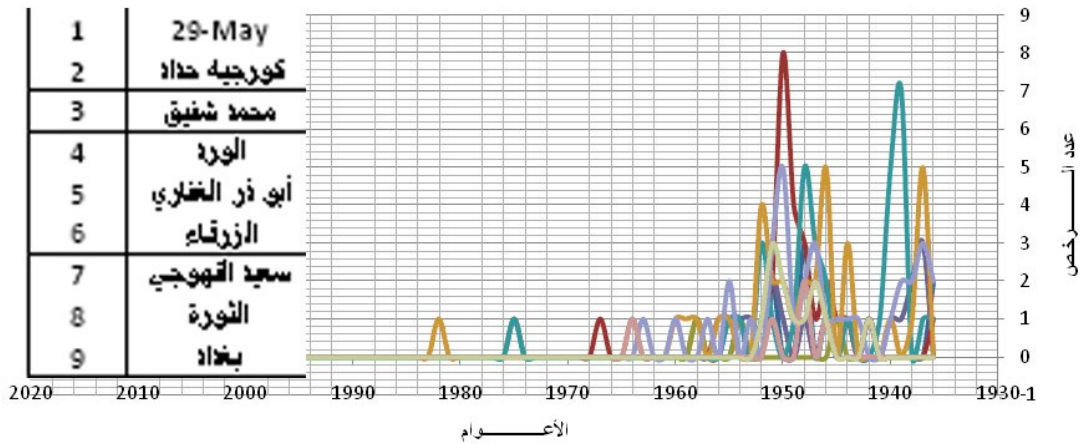
بلغ مجموع المساحات الطابقية 136169/م².

عامل الاستثمار الأرضي = 0.4

عامل الاستثمار الطابقية = 1.25

العلاقة بين مكان ظهور المباني وتاريخ رخصتها:

رُبطت العقارات بتاريخ رخصتها وبالشوارع التي ظهرت عليها، لتحديد هناك علاقة بين تاريخ ظهور العقار ومكانه من الشريحة، جرى ذلك في كل شارع على حدة، ثم جُمعت في مخطط بياني واحد ضم الشوارع جميعها وفق الشكل (12).



الشكل (12) المخطط البياني الاختلاف الزمني لعدد العقارات الظاهرة على كل شارع في شريحة الدراسة - إعداد الباحث



الشكل (13) اتجاهات ظهور بناء العقارات - إعداد الباحث

الدراسة الزمنية لظهور الرخص وتعددّها للعقار الواحد: لوحظ من دراسة تواريخ العقارات أن معظمها قد بني على دفعات وقد يكون للعقار الواحد عدة رخص تعود لأعوام مختلفة، وربما يعود ذلك إلى أن عدداً من العقارات تعود ملكيتها في الغالب إلى عائلة واحدة تقوم بالبناء والترخيص على مراحل.

تم الرجوع إلى أرشيف الرخص في محافظة دمشق للحصول على أرقام رخص جميع عقارات الشريحة المدروسة، فحدّدت العقارات التي حصلت على ترخيص وتلك التي لم ترخص أو لا يوجد لها رقم رخصة في الأرشيف، ومن ثمّ تعدّ رسمياً غير مرخصة وعبر عن

نلاحظ من المخطط (12) وتواريخ ظهور المباني أن بناء العقارات بدأ بالظهور على شارع 29 أيار/ لأنه يقع على الخط الواصل بين المدينة القديمة وأحياء التوسع الشمالية، ثم امتد إلى العقارات في عمق الشريحة على محاور كل من الجادات / أبو ذر الغفاري والزرقاء وسعيد قهوجي/ وبشكل قليل على جادة /كرجيه حداد/ وبدأ يظهر بوضوح البناء على محور شارع /الورد/ المتعامد مع الجادات السابقة انظر الشكل (13)، واستمر ظهور العمران في عمق الشريحة وما تزال الأطراف شبه فارغة، وبعد عام 1944م بدأ ظهور العمران بشكل متناثر ومتسارع قرب شارع 29 أيار/، ليزداد بشكل سريع في خمسينيات القرن الماضي إذ نلاحظ ارتفاع قمم الخطوط البيانية للشوارع جميعها في هذه الفترة وبأعلى نسبة 8/ رخص/ لشارع كرجيه حداد.

الجدول (4) أنواع النباتات في شريحة الدراسة-إعداد الباحث

•	زيتون	•	تمر حنة	•	تين
*	نخيل	•	خروع	•	إليانثوس
•	دقلة	•	أوكالبتوس	•	مطاط
•	حمضيات	•	زنزلخت	•	ميس
•	سرو	•	رمان	•	حدود خضراء
•	صنوبر	•	اكدينا		
•	قففل كاذب	•	مرجان		

لوحظ وجود العديد من الأشجار المعمرة وخاصة أشجار الخروع وقد تعود لما قبل بناء الشريحة لأنها كانت في السابق منطقة بساتين رغم أنه لم يرد ذكره في أرشيف المصالح العقارية إما لعدم تسجيل أسماء الأشجار غير المثمرة في الصحيفة العقارية للأرض أو أن أشجار الخروع ظهرت مع بداية عمران الشريحة وليس قبلها ويذكر أنه ورد في أرشيف المصالح العقارية بعض العبارات التي تحدد نوع الأشجار والغراس في عدة أراضي من عين الكرش قبل البناء عليها والتي أحياناً يعود ثمرها للأوقاف.

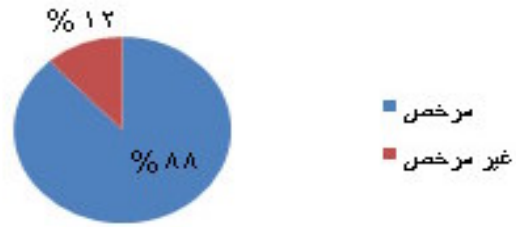


الشكل (16) الغطاء النباتي في الشريحة المدروسة-الباحث

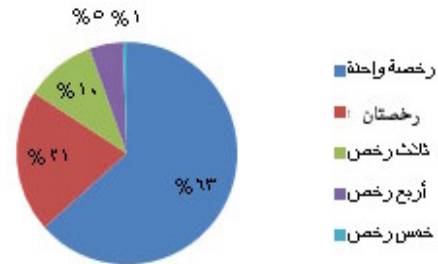
على سبيل المثال ورد في صحيفة العقار /1090/ عبارة "قطعة أرض سقي تزرع خضر فيها شجر جوز"، كما ورد في صحيفة العقار /567/ عبارة "قطعة أرض سقي معدة لزرع الخضر فيها مقدار سبعة أشجار جوز ومشمش" وفي العقار /1175/ عبارة "قطعة أرض سقي تزرع خضر وحبوب"⁽¹¹⁾، إلا أنه لم يلاحظ في الشريحة أي أثر لشجر الجوز أو المشمش في الوقت الراهن...

ذلك بالمخطط البياني (14)، كما حُدِّتْ نسب العقارات المرخصة دفعة واحدة وتلك المرخصة على عدة مراحل كما في المخطط البياني (15)، وتبيّن هذه المخططات ما يأتي:

- معظم العقارات (نسبة 88%) مرخصة مما يدلُّ على الحالة القانونية للبناء في الشريحة.
- نسبة كبيرة من العقارات بلغت 63% بنيت وفق رخصة واحدة.



الشكل (14) الحالة القانونية للبناء-إعداد الباحث



الشكل (15) نسب العقارات المرخصة بحسب عدد الرخص التي حصل عليها كل عقار-إعداد الباحث

الغطاء النباتي في الشريحة المدروسة:

وُثِّقَتْ أنواع النباتات والأشجار الموجودة في الشريحة المدروسة (الشكل 16 والجدول 4) وذلك لارتباطها بالواقع البيئي والعمراني للشريحة بالاستعانة بخبير زراعي وحددت الأنواع بالجدول الآتي (وقصد بالحدود الخضراء النباتات المتسلقة من ياسمين ولبابة و...):



الشكل (18) منظور ثلاثي الأبعاد تظهر عليه عقارات الشريحة
تعلوها الملاحق (8)

مخطط استعمالات الأراضي للشريحة ودراسة تغيراته:

نشأت "عين الكرش" فترة الانتداب الفرنسي منطقة سكنية توسعت على حساب البساتين في ذلك الجزء من دمشق وبعد عام 1950م ظهرت مبان حكومية واستثمارية على حدود الشريحة وعلى طول شارع /29 أيار/ المسمى شارع /فؤاد الأول/ سابقاً.

تعرضت الشريحة المدروسة فيما بعد لتغير في استعمالات بعض عقاراتها، وحُدِّدَت الاستعمالات الراهنة لعقاراتها وفق الشكل (19)، وحُسِبَت نسبها وفق الشكل (20) حيث غلب على الشريحة الاستخدام السكني بنسبة 45% والاستخدام المختلط (سكن وفعاليات أخرى) بنسبة 35% في حين احتلت الفعاليات الحكومية والثقافية والخدمية أطرافها وراوحت نسبها من 1-5%.

جاءت استعمالات الأراضي في العقارات الواقعة على حدود الشريحة عند شارعي /29 أيار/ وشارع بغداد/ في معظمها استعمالات حكومية ومصارف خاصة ومستشفيات ومراكز دينية تمتد دائرة تأثيرها إلى مسافات واسعة من مدينة دمشق وريفها، إذ لا يوجد سوى مبنيين سكنيين على شارع بغداد يرجح مع المستقبل تغيير وظيفتهما أو وظيفة أجزاء منهما كالتطابق الأراضي لاستعمالات استثمارية في حين تتناقص تدريجياً هذه الاستعمالات بالاتجاه نحو عمق الشريحة وبعيداً عن هذين الشارعين، في حين يلاحظ تغيير بنسبة أقل في

يلاحظ من خلال الدراسة الميدانية التأثير الجمالي للغطاء الأخضر على الواجهات والوجائب كما في الشكل (17).



الشكل (17) تأثير الغطاء النباتي في عقارات الشريحة المدروسة -
عدسة الباحث

الارتفاعات في الشريحة المدروسة:

حُدِّدَت ارتفاعات المباني إذ لوحظ أن معظم العقارات مؤلفة من ثلاثة طوابق ما عدا بعض العقارات الواقعة على شارع /29 أيار/ ومعظمها عقارات حكومية وصل ارتفاعها إلى /5/ طوابق.

يلاحظ بناء ملاحق على معظم عقارات شريحة الدراسة، وقد حُدِّدَت أماكن هذه الملاحق وفق منظور ثلاثي الأبعاد للشريحة كما في الشكل (18)، إذ يلاحظ أنه يندر عدم وجود ملحق أعلى المباني ويعود السبب إلى أهمية الشريحة ووقوعها في مركز المدينة وإلى السماح ببناء غرفة غسيل على السطح وفق قانون البناء الفرنسي لعام 1930م مما شجع على استغلال وجوها لتوسيع وإضافة غرف وخدمات، وكان ذلك نتيجة لغياب الرقابة في تطبيق أنظمة البناء والقوانين وإعطاء الملاحق فيما بعد صفة قانونية بالسماح بالمصالحة على معظمها يدل على ذلك تسجيلها في صحف السجلات العقارية.

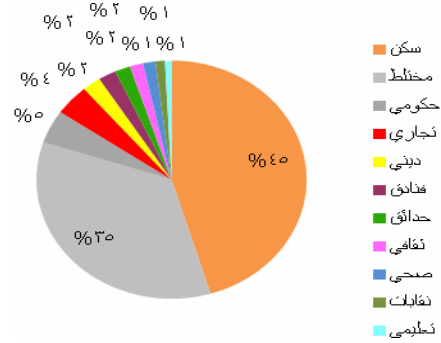
مقرات حكومية مستأجرة... . وغالباً ما رافق التغيير في الوظيفة تغيير في الإكساء الداخلي والخارجي بما يناسب الوظيفة الجديدة.

أما الاستعمال التجاري فقد شمل مكاتب السياحة والمكتبات ومكاتب الهندسة والمحاماة الصغير والسلع الاستهلاكية وشركات الصرافة والحاسوب والهدايا وصالونات الحلاقة ومراكز التجميل وبيع الخضار... وفي معظمه أخذ أجزاءً من العقارات السكنية كمحلات مبنية ضمن الوجيبة أو مكان مرآب السيارات. هذه التغييرات غير المدروسة في وظائف الشريحة أدت إلى إشكالات عديدة سواء على الصعيد الضغط على الشريحة أو مبانيتها.

وظائف العقارات المتوضعة على شارع /الثورة/ وقد يعود ذلك إلى لأنه طريق رئيسي ذو حركة سريعة دون حارات توقف.



الشكل (19) مخطط استعمالات أراضي للشريحة المدروسة



الشكل (20) نسب استعمالات الأراضي في الشريحة المدروسة -

إعداد الباحث

يلاحظ أن النسبة الكبرى من العقارات قد اختلط فيها الاستخدام السكني والصحي والتجاري والحكومي وهي العقارات المهشمة على المخطط الوارد في الشكل رقم (19).

السبب في تغيير وظيفة بعض طوابق مباني الشريحة المدروسة من وظيفتها الأصلية (السكن) إلى أغراض تجارية واستثمارية يعود إلى موقع الشريحة المميز من مركز المدينة وارتفاع أسعار العقارات وزيادة الرغبة في استثمار الوجود لبناء محلات والسطوح لبناء مساكن، وعادةً ما أصاب التغيير الطابق الأرضي محولاً استخدامه إلى عيادات أو مكاتب هندسة أو محاماة أو شركات بنكية أو مصرفية أو جمعيات سكنية أو خيرية أو

النتائج:

- توسعت مدينة دمشق منذ أواخر العهد العثماني انطلاقاً من المركز في ساحة المرجة شمالاً وعلى امتداد طريق الصالحية وكان ذلك بداية لتطور جديد مغاير.
- استمر توسع المدينة بعد مجيء الانتداب الفرنسي إليها حيث ظهرت أحياء جديدة على حساب البساتين رافقت هجرات وزيادات سكانية وتطوراً في وسائل النقل وشبكات المياه ومواد البناء والتعمير.
- إن شق الطريق الواصل بين الصالحية والمدينة القديمة عام 1903م أدى إلى نشاط الترخيص والعمران في منطقة الصالحية على حساب البساتين المجاورة ومنها بستان الدور الذي تقع شريحة الدراسة على جزء منه.
- نظمت شريحة الدراسة "عين الكرش" وتحولت من بستان إلى منطقة عمرانية (ب)، شكلت توسعاً عمرانياً للحى التقليدي في ساروجا حيث بدأت دور سكن حديثة بالظهور منذ عام 1933م مستقبلة السكان القادمين من المدينة القديمة إلى حياة جديدة.
- بلغت حركة العمران في شريحة الدراسة "عين الكرش" أوجها عام 1952م حيث رُخصَ 71% من

- رغم أن شريحة الدراسة حافظت بنسبة لا بأس بها بلغت /45% على وظيفتها كسكن إلا أن الفعاليات الاستثمارية والخدمية بدأت تغزو الشريحة من الأطراف وبتجاه العمق على محاور بعض الشوارع الداخلية وضمن العقار السكني الواحد.
- أدى التغيير في الوظيفة إلى ظهور تنوعات غير مدروسة للاستعمالات والوظائف، وإشكاليات في تأمين مواقف سيارات كافية للقاطنين في الشريحة والقادمين إليها للحصول على خدمات معينة، وتغيير الملامح والصفات المعمارية ومن ثم الشكل الخارجي للمباني الحجرية التاريخية المميزة لفترة الانتداب الفرنسي فضلاً عن المداخلات على فراغات وواجهات المباني والمعالجات التي أدت إلى الإساءة لحجر الواجهات.
- توصيات:**
- وضع أنظمة وقوانين بناء خاصة بالبناء في المناطق التي ظهرت فترة الانتداب الفرنسي، تراعي الخصائص العمرانية والمعمارية المميزة لتلك الفترة.
- ضرورة وجود رقابة شديدة في تطبيق القوانين وعدم السماح ببناء ملاحق أخرى أعلى العقارات أو محلات ضمن الواجهات، فضلاً عن وضع اشتراطات خاصة بتحسين المحلات والملاحق الموجودة وواجهاتها واشتراط تراجع الملحق عن الواجهة بمقدار ارتفاعه، وإجراء دراسة للوضع الإنشائي لكل مبنى على حدة لتحديد حاجته للتدخل أو التقوية بسبب وجود حمولات إضافية، لأن هذه الملاحق والمحلات أصبحت واقعاً مفروضاً.
- المحافظة على طابع الشريحة السكني من خلال إيقاف تغيير وظائف الطوابق والعقارات وإعادة النظر بالوظائف المستجدة في هذه الشريحة في ضوء دراسة مخطط ووظائف مدينة دمشق بالكامل.
- المحاضر، وقاربت حركة العمران على التوقف عام 1974م إذ بلغت نسبة ما رخص حتى هذا العام 96% من مجمل الرخص الصادرة حتى عام 2008م حيث لم تظهر بعد هذا التاريخ سوى رخصة واحدة على الأكثر في العام وغالباً كانت رخصة لبناء طابق إضافي أو محل أو تركيب مصعد....
- تميزت شريحة عين الكرش كما باقي مناطق التوسع العمراني فترة الانتداب الفرنسي بالشوارع المستقيمة والطويلة مشكلة محاور بصرية ممتدة قسمت إلى جزر سكنية محددة العرض، وكان لقانون البناء عام 1936م أثر كبير في تحديد شكل التوسع العمراني الجديد من خلال تحديد مساحات البناء والواجهات المفروضة كما حدد ارتفاع المباني السكنية بثلاثة طوابق خالف ذلك المباني العامة والحكومية المنشأة بعد فترة الانتداب الفرنسي.
- تتميز الشريحة حتى الآن بغطاء نباتي كثيف لوجود الواجهات ومضي مدة زمنية تراوح بين 40 و80 سنة على وجود معظم العقارات ونمو الغطاء النباتي فيها والحفاظ على الأشجار المعمرة.
- حافظت الشريحة على تخطيطها العمراني إلا أن موقعها المميز من مركز المدينة وغياب الرقابة في تطبيق أنظمة البناء أدى إلى ظهور عدة مخالفات بناء منها بناء محلات ضمن الواجهات وبناء ملاحق أعلى الأبنية بنسبة كبيرة حتى يكاد يندر وجود عقار لا يعلوه ملحق.
- يعدّ الوضع العمراني الراهن لشريحة "عين الكرش" مقبولاً، إلا أن الأمر يحتاج إلى رقابة شديدة في تطبيق القوانين والأنظمة.

الجدول (1) عدد الرخص في مناطق دمشق الصادرة فترة الانتداب الفرنسي

عدد الرخص في كل منطقة و حسب الأعوام																
الرقم	المنطقة	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	المجموع
1	صالحية	2	3	8	39	58	25	54	33	8	24	1	8	16	33	312
2	شركسية			5	4	24	7	17	9	13	26	10	11	21	36	183
3	مهاجرين		1		13	22	2	11	31	2	18	3	3	5	18	131
4	ساروجة	1			6	27	5	21	9	3	14	5	8	6	21	128
5	شاغور جواني				7	16	6	18	11	10	19	2	9	10	15	125
6	قنوات جادة		1		13	14	7	10	15	3	3	1	1	6	15	93
7	بحصة سنجدار				3	2	5	8	8	3	20	8	17	7	1	84
8	ابو جرش				10	6	2	13	16		17	1	7	5	2	79
9	عمارة اقصاب قصاع				2	10	4	6	14		11	2		1	3	55
10	مسجد اقصاب				3	12	2	5	5	2	6			3	11	53
11	عمارة برانية				3	8		10	5	2	10		2	1	9	43
12	باب سريجة				3	1		1	5		11		1	8	9	39
13	عقبة				1	2	1	2	5	1	10			1	10	33
14	ميدان سلطاني				3			4	9		7				6	29
15	شاغور براني				3	1	1	2	11	1	6				3	28
16	باب توما							1	5	4	8		4		3	25
17	سوق الميدان				3	2	1	3	6	3	7				2	24
18	مأذنة الشحم				1	1		4	6	4	9			1	2	24
19	قبر عاتكة				4	2		4	6	4	4		1			21
20	يهود				1			3	3		12					20
21	سويقة				0	3		2	3		11					19
22	قيصرية				2	4		3	8		2					19
23	قنوات بساتين							1	2	1	1		6	3	4	18
24	عمارة جوانية				2	1	2	1	4		1			1		12
25	باب مصلى				0	1		1	3	1	5					11
26	ميدان حفلة				2	4		2	1		1					10
27	خراب				1	1	1	1	2		3					9
28	شاغور بساتين				1	1	1	4	1					1		8
29	الجورة				0	1		1	1		3			1		6
30	ميدان موصلي								1		2			2		5
31	ميدان قاعة				2				2							4
32	مزة				3			1								4
33	اكراد				1						2					3
34	باب بريد						1				2					3
35	تيامنة							1	1			1				3
36	بركة حطاب							1	2							3
37	باب الجابية								2							2
38	ميدان ساحة								2							2
39	غرب الميدان				0	1									1	1
	المجموع	3	5	62	106	233	68	218	239	51	281	34	78	94	199	1671

المراجع:

1. Rihawi Abdelkader, Damascus: Its heritage and its historical landmarks, Dar Al Bashaar 1996.
2. Kher safoh , The city of Damascus, A study in the geography of the cities, Ministry of Culture and National Guidance, Damascus, 1982 .
3. Sovajia Jan, Damascus-Sham, A historical overview from the ancient times until the present, translated by Fouad Akram Boustany, the Catholic press in Beirut in 1936.
4. Issam Nchoati , The architectural history of Damascus in the twentieth century and the status of the old city, "Old Damascus" seminar, April 12 to 13 in 1982 - Order of Syrian Engineers.
5. Gaudi j.p. , L'urbanisme au levant et le mandat francais , Architectures Francaises , oute mer.
6. Wulzinger Karl und Watzinger Carl, Damascuss die islamische stadt, Berlin 1924.
7. Aerial photographs, Google Earth.
8. The directing of Damascus map, Damascus, Directorate of Urban Planning , A study by the (House of Architecture and Urbanism - P. E. Kouatli Omar).
9. laws and Regulations, the province of Damascus, the Directorate of Legal Affairs.
10. Street s names and numbers, Damascus,The office of digital address.
11. Descriptions of the real estates, The Directorate of real estates affairs.
12. Population and Vital Statistics, Office for Official Statistics.
13. Plans for the city of Damascus, the French Center for the Far East (IFPO).