

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

أحمد دالي\*<sup>1</sup> عبير عراقوي<sup>2</sup>

<sup>1\*</sup> طالب دكتوراه للباحث في قسم نظريات وتاريخ العمارة، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية.

[ahmad.dali1@gmail.com](mailto:ahmad.dali1@gmail.com)

<sup>2</sup> أستاذ، دكتور في قسم نظريات وتاريخ العمارة، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية.

[Abeer@damascusuniversity.edu.sy](mailto:Abeer@damascusuniversity.edu.sy)

### الملخص:

تتمتع بيوت دمشق القديمة بمميزات وقيم فريدة، قد تتفاوت درجتها أو تختلف من بيت لآخر، إلا أن غالبية البيوت تتمتع بصفات تكوينية مشتركة وهي تواجد الفسحة السماوية، والبحرة، والإيوان، والقاعات، وقد تميزت بعض البيوت بتعدد تلك العناصر بما فيها الفسحات السماوية، مما جعلها تحتل مساحة كبيرة ضمن مخطط المدينة. وقد تعرضت هذه القيم والمميزات العامة منها والخاصة منها أحياناً كالمساحة وتعدد الفسحات وغيرها من الصفات الفريدة التي تميز بعض البيوت لتغيرات سببها التقسيم، الذي تمثل رسمياً في فترات المدينة الأحدث بالإفراز الذي تعددت أسبابه وغاياته. وحيث تضمنت القوانين والأنظمة التي تخضع لها المدينة القديمة داخل السور اشتراطات لهذا التقسيم (الإفراز)، ولمنعكساته الكبيرة على البيوت وقيمها، فقد تمت دراسة الموضوع من الناحية القانونية، وكذلك الميدانية، للتوصل لنتائج تمكن من تقييم أثر الإفراز على البيوت، ووضع توصيات ضمن رؤية الحفاظ على البيوت وقيمها. الكلمات المفتاحية: إفراز، تقسيم، قيم البيوت، البيوت الدمشقية.

تاريخ الايداع: 2022/9/6

تاريخ القبول: 2022/11/ 23



حقوق النشر: جامعة دمشق - سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق النشر بموجب الترخيص CC BY-NC-SA 04

## Effects of Excretion and property division on Historical Damascene houses values

Ahmad Dali\*<sup>1</sup> Abeer Arqawi<sup>2</sup>

\*<sup>1</sup>. Student in the context of the phd's thesis in the Department of Architecture and Theory, University of Damascus, Faculty of Architecture.

. [ahmad.dali1@gmail.com](mailto:ahmad.dali1@gmail.com)

<sup>2</sup>. Professor in the Department of Architecture and Theory of Architecture, Damascus University, Faculty of Architecture.

[Abeer@damascusuniversity.edu.sy](mailto:Abeer@damascusuniversity.edu.sy)

### Abstract:

Old Damascus houses have unique features and values, which may vary in degree or differ from one house to another, but most of the houses have common formative characteristics, which are the presence of the central space, the fountain, the iwan, and the halls, and some houses were distinguished by have many of that elements including central spaces, which made them occupy A large area within the city plan.

These values and characteristics, both public and private, sometimes, such as area, the multiplicity of spaces, and other unique characteristics that characterize some homes have been subjected to changes caused by the division, which is officially represented in the most recent city periods by the excretion of which there are many reasons and objectives.

Whereas the laws and build rules to which the Old City is subjected within the wall included requirements for this division (excretion), and for its great repercussions on homes and their values, the matter was studied from a legal point of view, as well as in the field, to reach conclusions that could evaluate the effect of the excretion on homes, and put recommendations within the vision of preservation On homes and their values.

**Key words:** Excretion, Division, Houses Values, Damascene houses.

Received: 6/9/2022  
Accepted: 23/11/2022



**Copyright:** Damascus University- Syria, The authors retain the copyright under a CC BY- NC-SA

**المقدمة:**

من قيمة المدينة وأصالتها، وتأتي أهمية البحث من حساسية تلك القيم وضرورة الحفاظ عليها.

**4- مجال البحث:**

عدد من بيوت دمشق القديمة داخل السور، تتوزع ضمن غالبية المناطق العقارية ضمن المدينة، وعددها: حوالي 900 بيتاً، تضم كافة البيوت المميزة، ونماذج متنوعة من البيوت من حيث المساحة والقيم.

**6- أسباب التقسيم أو الإفراز وأشكاله:**

**6-1- أسباب مرتبطة بالتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية:**

يعتبر الإرث وتقاسم ملكية البيت العامل الرئيسي في التقسيم، وأحياناً لضرورات اقتصادية تباع أجزاء من البيت للبيوت الملاصقة.

إلا أن دوروثيه زاك<sup>1</sup> نكرت خلال بحثها الميداني داخل السور [1]، أنه (يمكن تحديد سبع مناطق ضمن المدينة تتميز بتقسيمها إلى عقارات صغيرة جداً مبنية ببيوت بسيطة للغاية ارتفاعها دون الارتفاع الطابقي للبيوت المألوفة في المدينة، وهي: 1\_ حارة النقاشات، 2\_ حارة الأنطوش الصغيرة جنوب غربي باب شرقي، 3\_ منطقة شرقي باب توما، 4\_ حارة الجورة، 5\_ تل السماكة، 6\_ تل النجارين (في مأذنة الشحم)، 7\_ في القسم المركزي والجنوبي الغربي من حارة اليهود وذلك حول جامع الأحمر).

لم تناقش زاك فرضية أن صغر مساحات البيوت وبساطتها في المناطق المذكورة، ناتج عن تقسيم بيوت أكبر، وإنما ربطت ذلك مباشرة بفقير مالكيها، ومع ذلك يمكننا اعتبار هذا السبب كفيلاً بتقسيمها بين الورثة أو لهدف بيع أقسام منها لو كانت كبيرة في الأصل.

خضعت مدينة دمشق القديمة خلال مراحلها التاريخية المتعددة لتحولات سياسية واجتماعية واقتصادية وتغيرات كانت نتيجة لتلك التحولات، وحيث تأثرت المدينة عمرانياً ومعماريًا، نجد أن البيوت هي أكثر المباني التي تعرضت لتلك التغيرات بشدة، كون البيوت أكثر المباني ارتباطاً بالسكان، ويشكل تقسيم الملكية أو الإفراز أحد منعكسات وأسباب التغيرات التي طالت المدينة وبيوتها.

وسيدرس البحث التأثيرات المختلفة لتقسيم الملكية على قيم البيوت، من خلال عدة أمثلة، تم التقسيم فيها بموافقات رسمية، وذلك كون عمليات التقسيم المنفذة على أرض الواقع دون موافقات إدارية، هي مخالفت تستوجب المعالجة، دون الحاجة للبحث فيها.

**1- إشكالية البحث:**

لنتمكن من معالجة الآثار السلبية للتقسيم على قيم البيوت، يجب فهم أسباب التقسيم وآثاره، ويحاول البحث الإجابة على الأسئلة التالية:

هل الإفراز هو السبب الوحيد لتقسيم البيوت؟

ما هو تأثير تقسيم الملكية على قيم البيوت الدمشقية على اختلافها؟

**2- الهدف من البحث:**

يهدف البحث الى: 1- التقييم الميداني لتأثير حالات التقسيم على قيم البيوت، من خلال الإحصائيات ورصد التغيرات والتأثيرات على البيوت وعناصرها، 2- وضع التوصيات اللازمة لإيقاف تقسيم البيوت ومعالجة الآثار السلبية للتقسيمات السابقة.

**3- أهمية البحث:**

يعتبر أي تغيير في مواصفات البيوت الدمشقية وخاصة تقسيمها عاملاً رئيسياً في التأثير على قيمها التي تشكل جزءاً

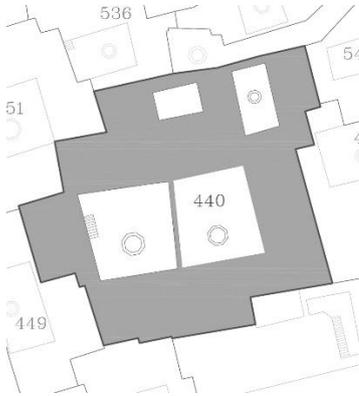
1 - دوروثيه زاك: باحثة في جامعة كارلرزروه - ألمانيا الاتحادية، ومعهد الآثار الألماني DAI، عملت في سورية في دمشق، والرصافة.

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

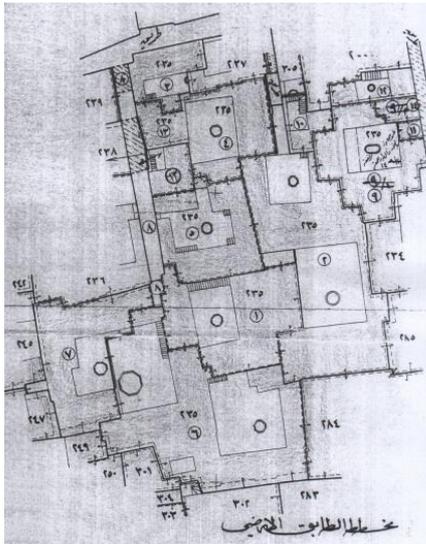
دالي، عراقي



الشكل رقم: (1) العقار 69 عمارة جوانية كنموذج عن التقسيم على الكداستر، المصدر من إعداد الباحث اعتماداً على الكداستر، 2022.



الشكل رقم: (2) العقار 440 شاغور جواني، بيت يحوي فصل ضمن الفسحات على الكداستر، المصدر من إعداد الباحث اعتماداً على الكداستر، 2022.



الشكل رقم: (3) العقار 235 قيمرية كنموذج عن العقارات متعددة الفسحات، المصدر: وثائق مديريةية المصالح العقارية، 2022.

أما بخصوص بيوت باب توما فقد جعلت من دمار البيوت بسبب أحداث الطوشة عام 1860م وإعادة بنائها من قبل أصحابها بمساحات صغيرة خاصة المطلة منها على الشوارع، السبب في وجود تلك البيوت الصغيرة وليس التقسيم [2].

ومع عدم إمكانية تحديد المناطق التي ذكرتها زاك على المخطط والإحاطة بها بدقة (لعدم وضوح تواجد تجمع تلك البيوت الصغيرة)، فإننا نجد أماكن أخرى تتجمع فيها بيوت صغيرة، أو تتواجد فيها بيوت صغيرة بشكل متفرق، ولكن يمكننا ملاحظة أن وجود هذا النوع من البيوت قد سبق انجاز المخطط الكداستري<sup>2</sup>، الأمر الذي يؤكد خضوع بيوت المدينة لمؤثرات ناتجة عن التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية وغيرها أدت لهذه النتيجة، فالتقسيم كان موجوداً قبل الكداستر، قبل السماح به رسمياً من خلال الإفراز.

### 6-2- أسباب تكوينية جعلت بعض العقارات مؤهلة للتقسيم والإفراز:

حالة: 1- وجود عقارات مقسمة على الكداستر<sup>3</sup> (بسبب الطريق مثلاً) قد يعطي فكرة عن ملكيات كبيرة قسمت بشكل اضطراري أو منطقي، الشكل رقم: (1).

حالة: 2- البيوت التي تحوي على الكداستر فصل ضمن الفسحات<sup>4</sup> إلا أن لها نفس الرقم، الشكل رقم: (2).

حالة: 3- العقارات الكبيرة متعددة الفسحات وتتجاوز بكثير تقسيمات (خدمك، حرملك، سلمك) مثل 235 قيمرية، و992 عمارة برانية، وخاصة عندما يكون أو يمكن إحداث مدخل مستقل لكل منها، الشكل رقم: (3).

وفي كل هذه الحالات يعتبر البيت فيها مؤهلاً للتقسيم، الأمر الذي يمكن اعتباره سبباً أو عاملاً مساعداً في التقسيم.

2 - الكداستر أو المخطط الكداستري: المسقط العام لدمشق، أنجز بين عامي 1929 و1936، والمقصود منه في البحث داخل السور.

3 - أمثلة متعددة لاحقاً في فقرة تمييز العقارات التي كانت في الأصل عقار واحد على الكداستر.

4 - أمثلة متعددة لاحقاً في فقرة تمييز العقارات التي كانت في الأصل عقار واحد على الكداستر.

1217 مفهوم الضم بدلاً من التوحيد وبشروط، وكذلك حصر

التوحيد بأجزاء العقارات المفترزة أي كإجراء معاكس للإفراز<sup>9</sup>.

8-منعكسات الإفراز على البيوت:

8-1-تغير مساحة ووظائف العناصر التكوينية.

عندما يتم الإفراز قد يحدث أحد الاحتمالات التالية:

a. ينقسم البيت لثلاث بيوت، البيت الأول السملك، الثاني:

الحرملك، الثالث: الخدملك.

b. وضع فاصل في البيت يقسم الفسحة السماوية وأحياناً

حتى البجرة، الشكل رقم: (4).

c. في حالات محدودة يتم اقتطاع غرفة أو فراغ وإحاقه

بالبيت الملاصق، الشكل رقم: (5).

d. في العقارات الكبيرة متعددة الفسحات مثل بيت النابلسي

235 قيمرية والعقار 251 قيمرية، نجد أن العقار قسم

حسب عدد الفسحات السماوية أي إلى 7 أقسام في بيت

النابلسي، و5 أقسام في العقار 251، وقد أدى انعكاس هذا

التقسيم على الغرف، فأحد البيوت وهو القسم 1/251

أصبح ذو إيوان ليس له أي شبابيك أو أبواب، الشكل رقم:

(6)، كما نجد في أغلب أقسام 235 أن عدد من الأواوين

أصبح في طرف الفسحة وليس مركزها، وأغلقت أبواب

ونوافذ أصبحت تعود للبيت المجاور، على الرغم من أن

## 7- الإفراز في أنظمة البناء وقانون الآثار:

يمنع قانون الآثار [3] الصادر عام 1963 وتعديلاته كافة حسب المادة 7 تقسيم العقارات الأثرية<sup>5</sup>، وقبل تسجيل دمشق القديمة فإن القرار 2424 لعام 1972 يعتبر أول أنظمة البناء الخاصة بالمدينة القديمة [4] وقد سمح بالإفراز الطابقي<sup>6</sup>.

وعلى الرغم من تسجيل دمشق داخل السور بالكامل عام

1976، إلا أن نظام البناء لم يعدل حتى عام 1986، وجاء

تعديله بالقرار 814، [5] الذي منع إفراز العقارات القابلة

للترميم بينما سمح بإفراز العقارات التي يمكن إعادة بناؤها،

ولكن بشروط، كما سمح بتوحيد العقارات بشروط<sup>7</sup>، ولكن في

الواقع تم في عدة حالات إفراز أجزاء لا تحوي فسحة ولا تبلغ

مساحتها 200م<sup>2</sup>، (تحويل غرفة أو أكثر لكان)، ثم تم تعديل

نظام البناء بالقرار 826 لعام 1996، [6] الذي منع الإفراز

مع استمرار السماح بالتوحيد<sup>8</sup>، ويتم حالياً العمل بنظام البناء

الصادر بالقرار 1217 لعام 2011، [7] حيث ما زال الإفراز

منوعاً ويسمح فقط في المباني الطابقية، وتضمن القرار

5 - نصت المادة 7 على: (يحظر إتلاف الآثار المنقولة أو الثابتة أو تحويرها أو إلحاق الضرر بها أو تشويهها بالكتابة أو الحفر عليها أو تغيير معالمها أو فصل جزء منها، .....)

6 - تضمنت الفقرة: ز من المادة 4: يخضع الإفراز الطابقي في المدينة لموافقة اللجنة الخاصة بالمدينة القديمة.

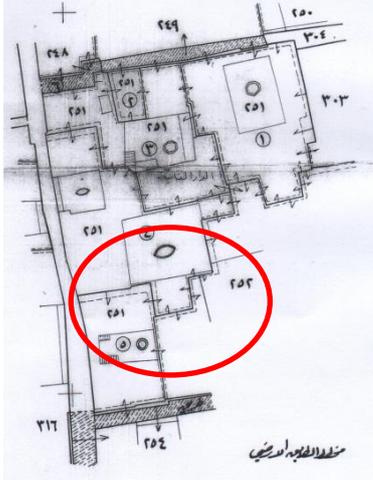
7 - الفقرة 2-2- لا يسمح بإفراز العقارات القابلة للترميم، الفقرة 2-3- يسمح بإفراز العقارات التي يرخص فيها بإعادة البناء والترميم معاً أو بإعادة البناء فقط إذا كان لها أكثر من فسحة سماوية واحدة شريطة ألا تقل مساحة القسم المفترز عن 200م<sup>2</sup>/ وأن يحتوي كل من الأقسام المفترزة على فسحة سماوية واحدة على الأقل، الفقرة 2-4- يسمح بتوحيد العقارات للمشاريع المتميزة وذلك إذا كانت من العقارات التي يرخص فيها بإعادة البناء وعلى ألا يسبب هذا التوحيد أي تغيير في المخطط الكادستراتي بما في ذلك الارتفاعات والأبعاد والفراغات الداخلية أو الخارجية (الباحات السماوية) ويخضع التوحيد لهذه المشاريع لموافقة مجلس المحافظة.

8 - الفقرة 2-2- تضمنت نفس مضمون الفقرة 2-4- من القرار 814، مع تعديل الجهة المخولة بالموافقة، الفقرة 2-3- الإفراز: لا يسمح بالإفراز في المدينة القديمة، إلا الإفراز الطابقي.

9 - الفقرة 3-1- الإفراز: يسمح بالإفراز الطابقي للأبنية المرخصة أصولاً،..... ولا يسمح بإفراز العقارات المسجلة أثرياً، الفقرة 3-2- ضم العقارات: يقصد بضم العقارات تأمين الوصول بين عقارين متجاورين عبر إحداث باب مشترك على ألا يؤثر على السلامة الإنشائية للعقارين، يسمح بضم العقارات على ألا يسبب هذا الضم أي تغيير في المخطط الكادستراتي بما في ذلك الارتفاعات والأبعاد والفراغات الداخلية والخارجية (الباحات السماوية) وشريطة أن لا يزيد مجموع الفسحات السماوية بعد الضم عن ثلاث فسحات رئيسية، ويخضع هذا الضم لموافقة اللجنة الفنية، لا يسمح بضم المباني الأثرية المسجلة بذاتها، لا يسمح بضم العقارات ذات الصفات الوظيفية المختلفة، الفقرة 3-3- توحيد العقارات: يقصد به إعادة توحيد كل أو بعض أجزاء العقار المفترز بهدف إعادته للأوصاف العقارية الأولى، وذلك بعد موافقة اللجنة الفنية، ويخضع توحيد الجزء المسجل أثرياً بقرار إفرادي من عقار مع جزء أو أجزاء أخرى من نفس العقار غير مسجلة أثرياً لموافقة دائرة آثار دمشق.

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي



الشكل رقم: (6) يوضح انفصال الايوان عن المربعين في 1/251 قيصرية، المصدر: وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.

2-8-تغيير الرقم العقاري بسبب الإفراز أو التوحيد أو الضم والإفراز:

إن التأثير الثاني للإفراز على البيوت هو تغيير الرقم العقاري، حيث يصبح البيت مؤلفاً من أجزاء تحمل الرقم الأصلي/1 أو 2 أو .... حسب عدد الأجزاء التي أفرز لها البيت، ولكن هوية البيت تضيع عند القيام بضم عقارين وإعطاؤهما رقم واحد تحمله الأجزاء المفترزة، وكذلك /1 أو 2 أو....، كما حدث عندما تغير رقم بيت حورانية<sup>11</sup> من 961، و957 إلى 4/961 الذي تضمن 961 وجزء من 957، الذي ضاعت معالم الجزء الباقي منه، وكذلك بيت العقاد<sup>12</sup> الذي تغير رقمه من 976 إلى 5/924، وبيت السقا أميني<sup>13</sup> الذي تغير رقمه من 1189 إلى 4/1191، وبيت السقا أميني<sup>14</sup> من 292 إلى

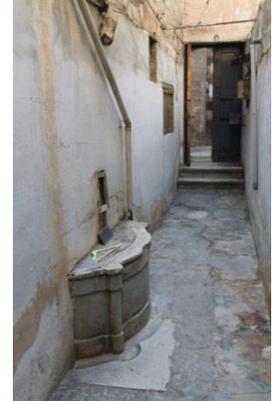
البحرات الواردة على الكداستر تؤكد أن التقسيم قد تزامن مع بناء البيت بدليل وجود إيوانين متميزين ولكن متلاصقين أحدهما في 6/235، والآخر في 7/235، وهذا الأمر غير وارد في البيت الدمشقي الواحد.

e. قد يتم اقتطاع غرفة تطل على الشارع وفتح باب خارجي لها وإغلاق الباب المؤدي لها من البيت وتحويلها لدكان، وربما تكون هي الإيوان نفسه كما هو الحال في بيت الشيرازي 75 عمارة جوانية و1010 شاغور جواني.

نتيجة لما ذكر سابقاً<sup>10</sup> نجد أن هذه التغيرات تغير من البنية التكوينية للبيت، وبالتالي فإن التأثير الأول للإفراز على البيوت: تقسيم المساحة، تغير وظيفة بعض عناصر البيت، وتشويش وظيفة عناصر مهمة عند إغلاق النوافذ أو الأبواب خاصة في الإيوان.



الشكل رقم: (5) فصل المربع الشرقي من 426 مئذنة الشحم وإغلاق فتحاته، المصدر: أرشيف الباحث، 2021.



الشكل رقم: (4) حد الإفراز ضمن 319 مئذنة الشحم الذي يقسم البحرة، المصدر: أرشيف الباحث 2021.

<sup>11</sup> - بيت حورانية: يتألف وفق المخطط الكداستري من العقارات 957 و961 و971، على الرغم من أن قرار تسجيله 120/4/1960 تاريخ 12/4/1960 يتضمن: تسجيل بيت الحورانية مالكه مسلم وعمر الموصلي ومرمى بنت أمين الشامميط، رقمه العقاري 960 شاغور 21/ قسم 2، ثم صحح الرقم من 960 إلى 961 و957 بالقرار 22/5/1973، مع الإشارة إلى أن بيت حورانية مقسوم على الكداستر إلى العقار 961 الذي بجوي الفسحة، والعقر 957 بجوي الإيوان المطل عليها والمربعين.

<sup>12</sup> - بيت العقاد: يتألف من العقارين 975 و976، وتضمن القرار 120/4/1960 تاريخ 12/4/1960: تسجيل مدرسة زينب فواز مالكة عارف العقاد، رقمها العقاري 976 شاغور 21/ قسم 2.

<sup>13</sup> - بيت الطيبي: تم تسجيله بالرقم 2/1189 و3، ثم تم تصحيح الرقم إلى 4/1191، وتغير رقمه مرتين، من 1189، إلى 2/1189، ثم 4/1191، وتغيرت حدوده بشكل كبير بعد الإفراز.

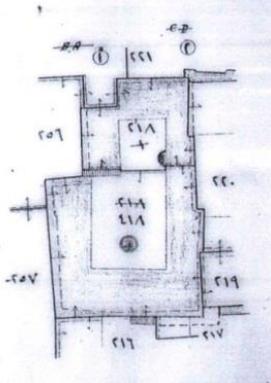
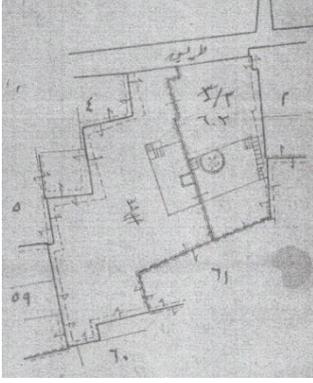
<sup>14</sup> - بيت السقا أميني: كان رقمه 292 عمارة جوانية وأصبح 3/293، بعد عملية ضم وإفراز بين العقارين 292 و293.

<sup>10</sup> - لا تتوفر لدينا إحصائيات عن عدد الحالات في كل إجمال.

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

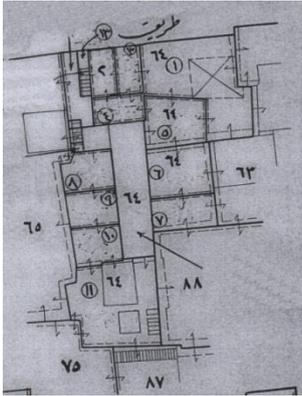
الشكل رقم: (7) اقتطاع العقار 500 من عمارة جوانية، المصدر: وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.



الشكل رقم: (8) اقتطاع العقار 418 من 218 خراب، المصدر: وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.  
الشكل رقم: (9) اقتطاع العقار 603 من 3 مئذنة الشحم، المصدر: وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.

### 3-8-تغيير معالم بعض البيوت بشكل كامل:

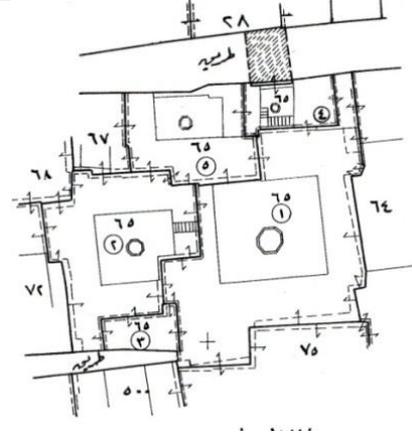
وهذا أمر حتمي عند اقترانه بعمليات هدم وبناء، أو عندما يكون تثبيتاً لوضع مخالف قائم منذ فترة زمنية بعيدة، كما حدث في العقارات: 64 عمارة جوانية، 82 قيمرية، 269 جورة، 252 قيمرية، 342 مئذنة الشحم، 949 أو 951 شاغور جواني، بيت نياود 268 يهود.



الشكل (10) عمارة جوانية الشكل (11) عمارة جوانية، قبل الإفراز، المصدر من إعداد بعد الباحث اعتماداً على الكدستر، المصدر: وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.

3/293 عمارة جوانية، وكلها بيوت مسجلة بقرارات إفرادية، كان من المؤكد أن يخلق تغيير الرقم العقاري الراهن عن الرقم العقاري الوارد في قرار التسجيل الكثير من المشاكل القانونية والإدارية، لكن كون كامل المدينة داخل السور مسجلة على لائحة التراث الوطني بالقرار 192/أ لعام 1976، فقد مكن هذا التسجيل من تلافي تأثيرات تلك المشاكل، ولكن معظم العمليات المذكورة رافقها تغيير بحدود بعض الأجزاء مما غير بالفعل من هوية تلك العقارات، إلا أن الإجراء الإداري الذي يعتبر الأخطر من حيث ضياع هوية البيت هي الحالة التي يتم فيها اقتطاع جزء من العقار وإعطائه رقم جديد مستقل، غير مرتبط بالرقم الأصلي، ويوضح الجدول رقم: (1) عدد من الحالات المذكورة.

الجدول رقم: (1) عقارات تم فيها اقتطاع جزء من العقار برقم مستقل			
المصدر: من إعداد الباحث بمقارنة المخططات الإفرازية مع الكداستر			
رقم العقار والمنطقة	رقم العقار والمنطقة المقتطع	رقم العقار المقتطع	رقم العقار والمنطقة
65 عمارة جوانية	500	218 خراب	418
3 مئذنة الشحم	603	1105 شاغور جواني	1688
162 باب البريد	605	345 باب توما	1010 1011
246 جورة	369	82 قيمرية	306



## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

تم توحيد العقارين 1112 و 1117 تحت الرقم 1117 وإعادة إفرازه، على الرغم من أن العقار 1112 الأصلي قد زال بالكامل بسبب توسعة الطريق. تم توحيد العقارات 1183، 1184، 1185 تحت الرقم 1183، وإعادة إفرازه، وتغيرت كامل معالم العقار 1184، و 1183 الأساسي. تم توحيد العقارات 1189، 1191، 1192، 1193، 1196، 1197، 1198، 1200، تحت الرقم 1191 وأعيد إفرازه.

### منذنة الشحم:

تم إفراز العقار 3 لمقسمين، ولاحقاً تم إعطاء المقسم 2 الرقم 603، مع حدوث تغيرات في الفسحة السماوية. تم توحيد العقار 216 مع ما بقي من 223 الذي زال جزء منه بسبب توسيع طريق الدقاقين، تحت الرقم 216 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 319 و 321 تحت الرقم 319 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 281، و 581 (قصر العظم)، تحت الرقم 581 وأعيد إفرازه.

### الجورة:

تم توحيد العقارين 31 و 32 تحت الرقم 31 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 119 و 121 تحت الرقم 121 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 246 و 280 تحت الرقم 246 وأعيد إفرازه.

### عمارة جوانية:

تم توحيد العقارات 8 و 9 مع جزء من العقار المجاور رقم 14 تحت الرقم 8 وأعيد إفرازه. خضع العقار 64 لتغيرات جذرية وأفرز إلى 14 مقسم. تم توحيد العقارين 65 و 66 تحت الرقم 65 وإعادة إفرازه، واقتطاع جزء وإعطاؤه رقم مستقل جديد 500. تم إفراز العقار 69 إلى 8 مقاسم وترافق ذلك مع تقسيم الفسحة السماوية بين المقسمين 3 و 4، واستحداث فسات جديدة للمقسمين 2 و 7. تم توحيد العقارين 79 و 80 تحت الرقم 79 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 100 و 102 (المدرسة الظاهرية) تحت الرقم 100 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 108 و 110 تحت الرقم 108 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 183 و 245 تحت الرقم 183 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 186 و 187 و 222 تحت الرقم 186 وأعيد إفرازه، وتغيرت معالم 222 بالكامل واختفت الفسحة السماوية. تم توحيد العقارين 189 و 190 تحت الرقم 189 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 204 و 205 تحت الرقم 204 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 226 و 228 و 234 و 235 و 238 تحت الرقم 226 وأفرز إلى 11 مقسم، كما تغيرت معالم العقار 235 واختفت فسحته السماوية. تم توحيد العقارات 264 و 265 و 266 تحت الرقم 264، وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 267، 268، 269، 270 تحت الرقم 270، وأعيد إفرازه، وتغيرت معظم حدود العقارات. تم توحيد العقارات 281، 288، 289، 290، تحت الرقم 288، وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 292 و 293 تحت الرقم 293 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 295 و 297 تحت الرقم 295، وأعيد إفرازه. تم ضم العقارين 413 و 412 تحت الرقم 412 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 432 و 433 تحت الرقم 432 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 455 و 457 تحت الرقم 455 وأفرز لمقسمين. تم توحيد العقارات 436، 437، 489، 492 تحت الرقم 489 وأعيد إفرازه.

**عمارة برانية:**  
تم توحيد العقارات 980، 982، 984، 989 تحت الرقم 980 وإعادة إفرازه إلى 11 مقسم.



ع. ط. ط. الطابق الأرضي

الشكل (12) 268 يهود قبل الشكل (13) 268 يهود بعد الإفراز، المصدر من إعداد الإفراز، وثائق مديرية الباحث اعتماداً على المصالح العقارية، 2022. الكدستر، 2022.

**9- الدراسة الميدانية لعمليات التوحيد والإفراز في بيوت عينة الدراسة:** تمت هذه الدراسة بناءً على الوثائق العقارية.\*

### \* الشاغور الجواني:

تم توحيد العقارات 432، 433، 438 تحت الرقم 432 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 435، 436، 437، 440 تحت الرقم 436 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 444 و 445 تحت الرقم 445 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 1013، 523، 521، و 494، تحت الرقم 494، وأعيد إفرازه. تم توحيد العقار 665 (بيت) مع العقار 581 (خان الزيت)، تحت الرقم 581، وأعيد إفرازه. اقتطعت أجزاء من العقارات 841، 842، و 844 و..... تم توحيدها تحت الرقم 840 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات: 848، 850، و 846، وما تبقى من العقارات: 843، و 858، و 845، و 847، (التي اقتطعت أجزاء منها بسبب تعريض شارع الدقاقين وفتح الزقاق العمودي عليه المتجه غرباً)، تحت رقم واحد 845، وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 866، 869، 870، 871، 889 تحت الرقم 889 وإعادة إفرازه، وتغيرت كامل معالم العقار 889 الأصلي. تم توحيد العقارات 948 و 949 و 951 تحت الرقم 949 وأعيد إفرازه إلى 19 جزء، وقد أدى ذلك لتغيير كبير في معالم العقار 951، الذي يحوي على الأغلب لعناصر تعود للفترة المملوكية. تم توحيد العقارات 957، و 960، و 961، و 977 تحت الرقم 961 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارات 924، و 974، و 975، و 976، تحت الرقم 924 وأعيد إفرازه. تم توحيد العقارين 1047 و 1048 تحت الرقم 1047، وأعيد إفرازه.

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

### اليهود:

تم توحيد العقارات 3، 74، تحت الرقم 3 وإعادة إفرازه على الرغم من وجود طريق بينهما.  
تم توحيد العقارين 25، 27 تحت الرقم 27 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارات 200، 202، و203 تحت الرقم 200 وأعيد إفرازه.  
ترافق إفراز العقار 339 مع اقتطاع قسم منه لتوسعة الطريق.  
أفرز العقار 268 إلى 21 جزء وتم البناء في الفسحة الشمالية الغربية بعد تقسيمها لجزئين.

### باب توما:

تم توحيد العقارات 338 و339 و353 تحت الرقم 353 وأعيد إفرازه إلى 19 مقسم، وترافق ذلك مع اقتطاع قسم من الجهة الشمالية من العقار 338، لتعريض الطريق (دخلة حمام البكري).  
تم توحيد العقارات 430 و432 و436 تحت الرقم 432 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارين 636 و638 تحت الرقم 636 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارين 575 و586 تحت الرقم 586 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارين 784 و785 تحت الرقم 784 وأعيد إفرازه.  
تم بشكل مخالف توحيد العقار 786 مع 1/790 تحت الرقم 1/790 بسبب توظيفهما بوظيفة نزل للمالك واحد.

### القيصرية:

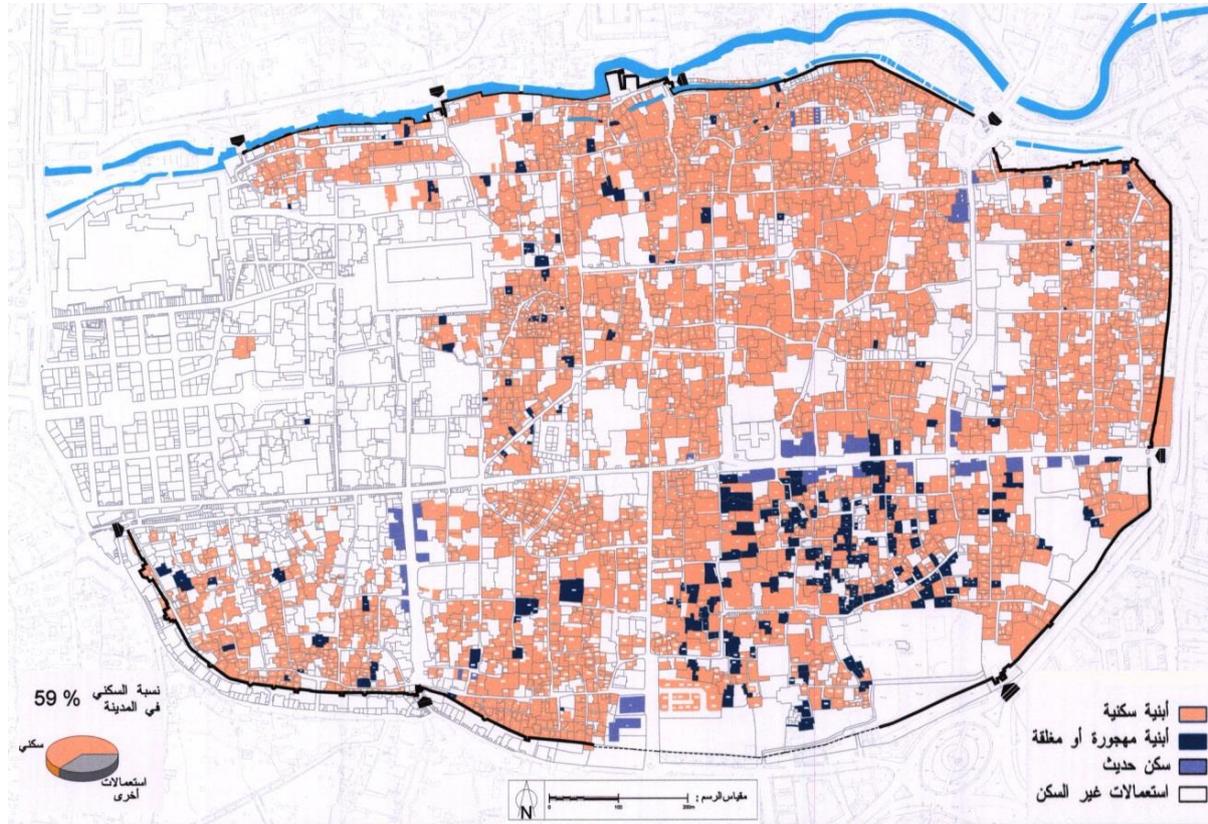
تم توحيد العقارين 17 و18 قيصرية تحت الرقم 18، وأعيد إفرازه.  
تم اقتطاع الجزء الشمالي الغربي من العقار 82 وإعطاؤه الرقم 306، بالتزامن مع إفراز 82، وإحداث فسحة غير موجودة ضمن الجزء الجنوبي من المقسم 1/82.  
تم توحيد العقارين 123 و132 قيصرية، في عقار واحد 123، وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارين 233 و235 تحت الرقم 235 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارين 282 و283 تحت الرقم 282 وأعيد إفرازه.

### الخراب:

تم توحيد العقارين 63 و85 تحت الرقم 63، وأعيد إفرازه.  
تم إفراز العقار 218 وحافظ القسم الشمالي على نفس الرقم 218، بينما أعطي القسم الجنوبي الرقم 418.  
أفرز العقار 297 إلى 5 مقاسم، ثم تم إعطاء مقسمين أرقام إفرازية تحت الرقم 419، وبقي في العقار 297 ثلاثة مقاسم، مكتب عنبر من بينها برقم 1/297، تم مجدداً توحيد العقار 419 مع العقار 281، تحت الرقم 281 وأعيد إفرازه.

### باب البريد:

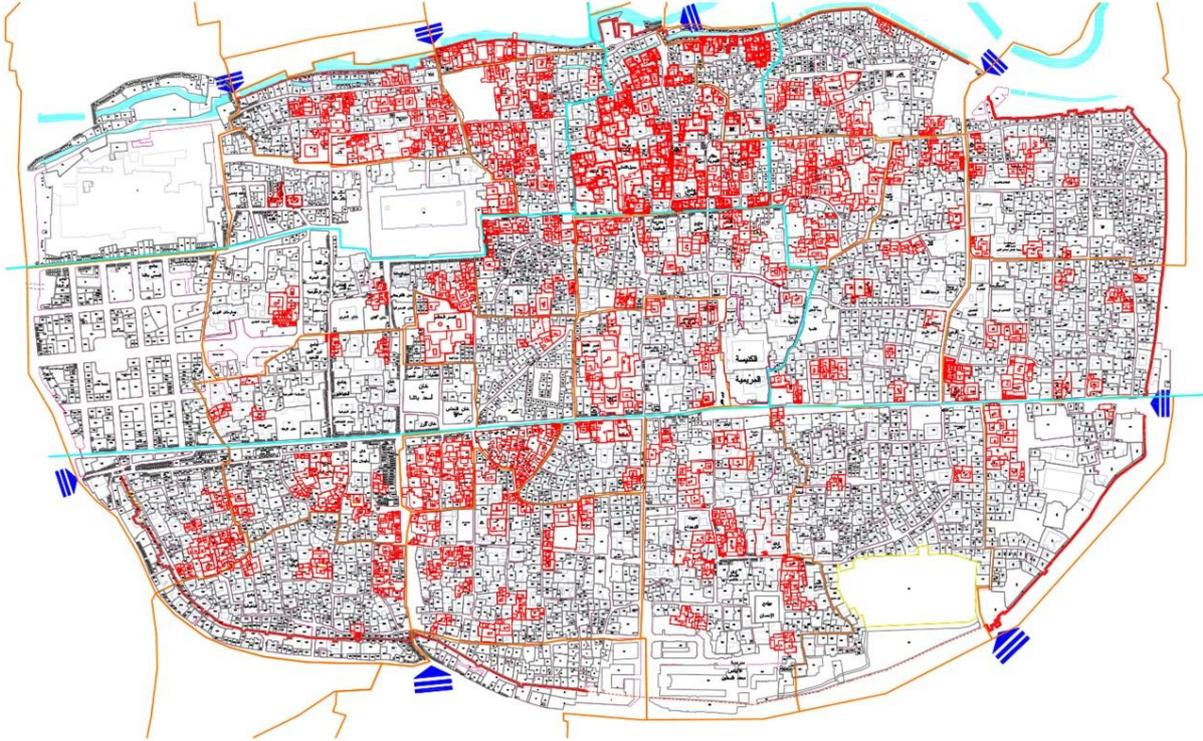
تم توحيد العقارات 309 و313 و314 وما بقي من 315 بسبب إشادة بناء حديث عليه، تحت الرقم 315 وأعيد إفرازه.  
تم توحيد العقارات 413 و419 و420 و422 و423 وما بقي من 473 تحت الرقم 413 وأعيد إفرازه، وقد غير هذا شكل الكداستر.



الشكل (14) توزيع البيوت ضمن المدينة القديمة داخل السور، المصدر محافظة دمشق، 2005.

تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي



الشكل (15) يوضح باللون الأحمر البيوت التي خضعت لإفراز أو توحيد وإفراز داخل السور، المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على وثائق مديرية المصالح العقارية بدمشق، 2022.

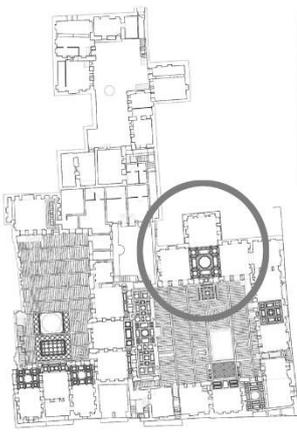
الجدول رقم: (2) النسب المئوية للبيوت التي تم إفرازها أو ضمها وإفرازها من بيوت عينة الدراسة المصدر من إعداد الباحث بالاعتماد على وثائق مديرية المصالح العقارية، 2022.									
المنطقة العقارية	عينة الدراسة	البيوت المفرزة	%	البيوت تم توحيدها وإفرازها	%	حالات التقسيم الأخرى (اقتطاع، ترخيص بناء)	%	المجموع	%
القيصرية	116	40	34%	8	6.8%	4	3.4%	52	45%
باب توما	251	31	12%	12	4.7%	6	2.3%	49	19.5%
يهود	75	16	21%	7	9.3%	1	1.3%	24	32%
خراب	80	21	26%	5	6.2%	3	3.7%	29	36%
مئذنة الشحم	90	29	32%	4	4.4%	1	1.1%	34	37.5%
جورة	22	6	27%	7	32%	1	4.5%	14	63.5%
باب البريد	41	5	12%	6	14.5%	1	2.4%	12	29%
عمارة جوانية	82	16	19.5%	44	53%	1	1.2%	61	74%
عمارة برانية	13	1	7%	1	7.6%	0	0%	2	15%
شاغور جواني	129	7	5.5%	57	44%	2	1.5%	66	51%

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

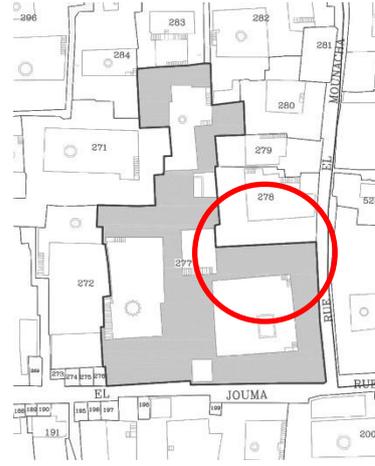
دالي، عراقي

المجموع	899	168	18.5%	149	16.5%	20	2.2%	343	38.2%
---------	-----	-----	-------	-----	-------	----	------	-----	-------

نلاحظ من الجدول رقم: (2) النسبة العالية للبيوت المفرزة في القيمية، وكذلك النسبة العالية التي خضعت للتوحيد والإفراز في العمارة الجوانية والشاغور الجواني، الأمر الذي يتطلب المزيد من البحث عن أسباب تقسيم البيوت ومنعكساته في تلك المناطق، إلا أننا ومن خلال الدراسة الميدانية لتأثير الإفراز على عناصر البيوت، تم رصد عدة حالات تم اقتطاع جزء أساسي فيها من البيت وضمه لبيت آخر، مثال: 6/277 يهود بيت فارحي الذي اقتطع منه الطرز الثالث في القاعة لعقار مجاور قبل عمليات الإفراز، أي أن الرقم العقاري لم يتغير في كلا البيتين.



الشكل (18) مخطط الطابق الأرضي لبيت فارحي المعلم 6/277 يهود، المصدر: أرشيف دائرة آثار دمشق، 2008.



الشكل (17) مخطط الكداستر لبيت فارحي المعلم 6/277 يهود، المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الكداستر، 2022.



الشكل (16) الطرز الشمالي المقتطع قبل الكداستر من بيت فارحي المعلم، المصدر: أرشيف الباحث، 2017.

في حالات التقسيم التي سبقت الكداستري، لا يمكن وفق القوانين والأنظمة المعمول بها إعادة الجزء المقتطع للبيت الأصلي.

الجدول رقم: (3) الحالات التي تم رصدها ميدانياً لاقتطاع أجزاء مهمة من البيت وضمها لبيت آخر قبل الكداستر					
المصدر: من إعداد الباحث بالمقارنة بين الكداستر والمخططات الإفرازية، 2022.					
رقم العقار	406	415	426	440	277
نوع الاقتطاع	مئذنة الشحم الغربي	مئذنة الشحم الشرقي	مئذنة الشحم الشرقي	جزء من المربع الشرقي	الطرز المركزي في القاعة

عندما نتمكن من إثبات الأصل الواحد لعقارين أو أكثر أو عقار وأجزاء من عقارات أخرى بناءً على دراسة عمرانية ومعمارية تاريخية أثرية يصبح تعديل الأنظمة المعمول بها أمراً لازماً، ويمكننا تمييز العقارات التي كانت في الأصل عقار واحد من خلال دراسة المخطط الكداستري وشكل العقارات وعلاقتها مع بعضها، وكذلك علاقة القسم المبني

## 10- معالجة آثار التقسيم ومنعكساته على البيوت:

تعتبر عملية التوحيد، عملية معاكسة للإفراز، ويمكن تطبيقها لإعادة أجزاء العقار المفرد كعقار واحد، إلا أن هذه العملية محكومة كما ذكرنا بأشراطات، حيث لا يمكن توحيد عقارات لا تحمل أرقام إفرازية من عقار واحد، وبالتالي لا يمكننا إعادة توحيد العقارات التي تم تقسيمها قبل الكداستر، ولكن

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

3\_ شكل العقار غريب: متطاول جداً، أو منكسر جداً.  
4\_ وجود بحرة طرفية، وأحياناً ملاصقة للجدار، مما يؤكد أن هذا الجدار قد أحدث أو تغير مكانه، بسبب التقسيم، خاصة عندما تكون أبعاد البحرة كبيرة ونموذجها مهم.  
11-ملاحظات على المخطط الكدسترائي للبيوت:  
من خلال البحث الميداني، ودراسة المخطط الكدسترائي، واستصدار المخططات الإفرازية تمكنا من تحديد العقارات التي كانت في الأصل عقار واحد، و العقارات المقسومة على الكداستر، أي قبل الإفراز، وكذلك العقارات ذات مخطط الكداستر المميز، التي تستوجب دراسة موسعة بخصوص ارتباطها التكويني سابقاً مع محيطها، وذلك حسب المناطق العقارية كما يلي:

الجدول رقم: (4) ملاحظات على المخطط الكدسترائي للبيوت			
عقارات كانت في الأصل عقار واحد:			
شاغور جواني:			
464 و 461	449 و 443	445 و 444	416 و 415
540 و 539	538 و 537	519 و 494	468 و 467
856 و 855	836 و 833	748 و 747	539 و 538
970 و 967	874 و 872	863 و 862 و 860	860 و 862 و 863
1004 و 1003	982 و 981	973 و 972 و 969 و 965 و 964	964 و 965 و 969 و 972 و 973
1013 و 1012		1002 و 1001 و 1000	1000 و 1001 و 1002
1053 و 1052		1109 و 1108	1108 و 1109
548 و 546 و 435		1158 و 1157	1157 و 1158
203 و 1164 و 1163 و 1162		1057 و 1056 و 1048	1048 و 1056 و 1057
منذنة الشحم:			
3/212 و 8/200	198 و 197	54 و 53	53 و 54
457 و 456	446 و 445	422 و 421	420 و 419
عمارة جوانية:			
231 و 230	212 و 210	167 و 166	60 و 59
434 و 432	426 و 425	339 و 338	242 و 241
365 و 364	420 و 419	320 و 319 و 318	318 و 319 و 320
اليهود:			
93 و 92	78 و 77	37 و 26	19 و 7 و 6

منها مع الفسحة السماوية، ومواقع البحرات على الكداستر، ويمكن تقسيم تلك الحالات إلى:

1\_ تكون الفسحة ممتدة عبر عقارين، ويكون الفصل قد قسمها، ومن المؤكد أن أصل العقارين واحد خاصة عندما يكون للفسحة شكل مميز (ليست مستطيل أو مربع).



الأشكال (19)، (20)، نماذج عن المخطط الكدسترائي للبيوت التي كانت في الأصل تشكل عقاراً واحداً، المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الكداستر، 2022.



الأشكال (21)، (22)، نماذج عن المخطط الكدسترائي للبيوت التي كانت في الأصل تشكل عقاراً واحداً، المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على الكداستر، 2022.

2\_ العقار ذو الفسحة الطرفية، حيث يفرض منطق التصميم وضرورة الفتح على الفسحة، أن تكون مركزية نوعاً ما، وليس طرفية حيث من المنطقي أنها أصبحت طرفية نتيجة لتقسيم عقار أكبر، خاصة عندما تكون الفسحة في الجهة الجنوبية، فإما أن يكون البيت قد صمم وبني دون إيوان، أو أن يكون الإيوان في العقار الجنوبي الملاصق وهو الاحتمال الأكثر منطقيةً.

تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

الطريق.	
اليهود:	
74 و 121 و 149 قسمها الطريق	
باب توما:	
-700 -677 -673 -647 -550 -476 -465 -285 -159 -33 -709 -781 -790.	
القيصرية:	
-235 -11 -16 -50 -74 -84 -200 -229 - الجزء الغربي من الجزء الأوسط من 275 -289.	
خراب:	
-97 -206 - القسم 2 من -297 -340 -342 -349 -357 -362 -389 -394.	
باب البريد:	
-23 -46 -47 -61 -67 -404 -572 قسمها الطريق. -15 -47 -69 قسم الطريق كل منها 3 أقسام. 548 فسحتين مفصولتين على الكداستر.	
عقارات ذات مخطط كداستر مميز:	
شاغور جواني:	
العقار 833	فسحة طرفية شمالية غربية
493، 846، 985، 1082،	عقارات ذات فسحة طرفية جنوبية (بدون إيوان).
1113، 1160	
العقار 1060	متداول بشكل مميز.
منذنة الشحم:	
338 و 339 و 340	تحتوي فسحات طرفية.
405	شكل مميز للفسحة، وكذلك علاقتها مع البحرة والإيوان.
213، 415، 416،	عقارات ممتدة ومنتشعبة تحوي فسحات مقسومة على الكداستر وأخرى طرفية.
342	يحوي فسحتين، لا تحيط الكتلة المبنية من الجنوبية منها سوى من ضلعها الشمالي، لتكون أضلاعها الثلاث الأخرى خارجية.
عمارة جوانية:	
290	يفصل فسحة القسم الجنوبي الغربي عن الطريق جدار فقط في الجهة الغربية والشمالية.
اليهود:	

211 و 205 و 204 و 203	194 و 163	193 و 186
295 و 294	272 و 277 و 278	261 و 260
459 و 458	443 و 442	364 و 363
627 و 626	622 و 621	540 و 539
		665 و 664
باب توما:		
235 -233	135 -134	150 -113
432 -431	415 -414	936 -345
529 -528	461 -459	443 -438
540 -539 -538		491 -487 -484
685 -684	598، 597	579 -587
812 -811	803 -802	718 -717
831 -830	829 -828	827 -826
		883 -882
القيصرية:		
الجزء الشمالي الغربي من 55 مع الجزء الغربي من 51		
47-46-45	38 -37	25 -4/6
280 -279 -278		161 -140
خراب:		
246 -245	78 -69	37 -26
225 -223 -222		200 -199 -198
		253 -252
باب البريد:		
572 -570	346 -343	70 -67
عقارات مقسومة على الكداستر:		
منطقة شاغور جواني:		
1331، 1080، 1063، 1047، 1010، 838، 440، 436		
1215، 1210، 1120، 961 قسمها الطريق.		
منذنة الشحم:		
.554، 415، 411، 407، 319، 318، 217، 213، 200، 10		
الجورة:		
230 قسمها الطريق.		
عمارة جوانية:		
.428، 397، 361، 356، 305، 213، 140، 36، 34، 14، 8، 7		
15، 16، 17، 18، 81، 83، 235، 238، 279، 290 قسمها		

- أي يمكننا كتسلسل زمني التوصل للتسلسل التالي: إرث وتقاسم ملكية قبل عام 1936، إفراز بين عامي 1936 و1976، حالات إفراز بحاجة لدراسة المبررات الفنية والأثرية التي تمت بموجبها بين عامي 1976 و1996، حالات تقسيم مخالفة منذ عام 1996.
- من العوامل المساعدة على الإفراز أن أغلب أوصاف العقارات الكبيرة سجلت (في سجلات المصالح العقارية) كأقسام أي ترميز الطابق الأرضي مثلاً برمز A والطابق الأول برمز B، وفي حالات البيوت الكبيرة التي تحوي 3 فسات مثلاً سجلت أوصافها عقار مؤلف من ثلاث دور، الأول مؤلف من طابق أرضي A ويتألف من:....، وطابق أول B يتألف من:.....، وبكل بساطة تحولت الأحرف لأرقام وتم إفراز العقار لثلاث بيوت.
- تمكنا من خلال الحالات المدروسة تصنيف حالات الإفراز إلى:
  - 1\_ تقسيم العقار لعدة عقارات دون إضافة عليه أو اقتطاع منه وتتضمن عدة حالات: الأولى- عقار عادي متعدد الفسات أو غير متعدد، الثانية- عقار مقسوم على الكداستر، الثالثة- عقار مقسوم بسبب طريق.
  - 2\_ توحيد وإفراز.
  - 3\_ اقتطاع جزء وإعطائه رقم مستقل جديد.
- يؤثر تقسيم الملكية على القيم العمرانية، عند تقلص مساحات البيوت والفسحات، وعلى القيم المعمارية والتكوينية، عند اقتطاع فراغات من البيت، أو تغيير شكل وخصوصية المدخل والدھليز، وعلى القيم الوظيفية عند تغيير وظيفة بعض الفراغات، وعلى القيم الاجتماعية التي ارتبطت بالعائلة الأصلية واستقرارها في بيت واحد كبير، وعلى القيم الفنية الزخرفية التي تأثرت عند اقتطاع أجزاء من القاعات أو إضافة قواطع تمر عبر البحرة أو تقاطعت مع الجدران ذات العناصر الزخرفية، وكل ذلك إضافة

الجزء الغربي من 157، 111، عقارات يمتد فيها فراغ الفسحة لمكان الإيوان مما تسبب بإلغائه.	283، 331، 396، 404، 431.
عقارات الفسحة فيها طرفية من الجنوب (لا يوجد إيوان)	238، 399، 445.
الفسحات خلفية.	146، و147
القيمية:	
فسحة طرفية.	286
يقعان بالكامل ضمن العقار 84.	85 و86
خراب:	
يحوي حديقة محيطية.	23

## 12-النتائج:

- تم التوصل من خلال البحث إلى النتائج التالية:
- إن تقسيم الملكية كان موجوداً قبل الكداستر وتم تثبيت العديد من حالات التقسيم عليه، أي قبل وجود الإفراز.
  - ظهر مصطلح الإفراز كتسمية لعمليات التقسيم التي تمت بين تاريخي 1936، وهو تاريخ إنجاز الكداستر، وعام 1996 وهو تاريخ صدور نظام البناء 826 الذي منع الإفراز.
  - بناءً على المادة 7 من قانون الآثار السوري التي تمنع تقسيم أو تعديل الآثار، فإن عمليات الإفراز التي تمت بين عام 1976 وهو تاريخ تسجيل المدينة أثرياً، وعام 1996، تعتبر مخالفة من الناحية القانونية فضلاً عن أثرها السلبي على قيم البيوت.
  - تم تثبيت حالات الإفراز الحاصلة على موافقات إدارية من خلال مخططات إفرازية حسب كل عقار، ولم يتم إنتاج مخطط مطور للكداستر بناءً على الإفرازات.
  - على الرغم من منع الإفراز وعدم صدور موافقات بعد عام 1996، ما زال التقسيم مستمراً بشكل مخالف ولكن غير معلن وغير مثبت بالمخططات، وتعتبر من أبسط حالاته الاستخدام المتنوع لشاغلين متعددين في نفس البيت.

تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

المنطقة العقارية: الجورة			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
4و3/121	119	2/31	32
		2/246	280
المنطقة العقارية: عمارة جوانية			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
5و4/65	66	6/8	9
16/100	102	6/79	80
3و2/183	245	2و1/108	110
3وحتى8/189	222	2/186	187
3/204	205	1/189	190
6و5و4/226	234	3/226	228
9/264	265	13وحتى9و7/226	235
6/270	267	11و10و7/264	266
3/270	269	5و4/270	268
13وحتى9/288	290	8/288	281
1/295	297	3/293	292
7/432	433	2/412	413
14/489	437	18/489	436
16و15و			
13/489	492	2/455	457
المنطقة العقارية: عمارة برانية			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
		11وحتى5/980	982
المنطقة العقارية: يهود			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
3و2/3	74	3/27	25
5/200	202	1و2و3و4و3و4	200
		6/200	203
المنطقة العقارية: باب توما			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
8/353	339	13/353 حتى19	338
3/432	430	1و2و4و5و6و9 حتى12	353
4/432	436	1/432	432
2و1/586	586	4و3/586	575
6و5/636	638	3و2و1/636	636
7و8و		4و	
2/784	785	1/784	784
		1/790	786
المنطقة العقارية: القيمرية			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
3و1و2/18	18	4/18	17
5و			

للتأثير المباشر على القيم، فإنه يشوش بالنتيجة على الأصالة، ويهدد استقرار البيت وسلامته.

• أدى تغير رقم العقار إلى تغير هوية العديد من البيوت فتشوشت أو فقدت القيمة التاريخية وكذلك العلمية، وهذا يشكل خطورة من ناحية إدارة المدينة وكذلك الناحية القانونية، فمن المفترض أن هوية البيت ورمزه غير المتكرر (Object ID) هو رقمه العقاري مقترناً باسم المنطقة العقارية، وقد أدى تغير الرقم في بعض الحالات إلى مشكلة قانونية عند القيام بعمليات ضم وإفراز لبيوت تقع على حدود الشرائح الأثرية.

• تم التوصل كأحد نتائج البحث إلى الجدول رقم (4) الذي يجب الرجوع له لمعرفة الأرقام الجديدة للبيوت التي تغير رقمها.

الجدول (5) البيوت التي تغير رقمها العقاري المصدر: من إعداد البحث نتيجة للبحث، 2022.			
المنطقة العقارية: شاغور جواني			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
8/436	435	2/432	433
3/432	438	4/436	437
2/445	444	10و9/436	440
2/494	523	4/494	521
3/845	846	41/581	665
2/845	850	1/845	848
2/889	869	1/889	866
6/889	871	5/889	870
12و3/949	951	11/949	948
حتى15و19			
2/961	960	1و9و3و4و	957
4/924	975	3/924	974
5/961	977	5/924	976
1/1047	1048	3/494	1013
1/1183	1185	3و2/1112	1117
2/1191	1192	3/1191	1189
6/1191	1197	4/1191	1193
		8/1191	1200
المنطقة العقارية: مئذنة الشحم			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
3و3/319	321	جزء من 3/216	223

## تأثير الإفراز وتقسيم الملكية على القيمة التاريخية للبيوت الدمشقية

دالي، عرقاوي

3. استعادة القيم من خلال القيام بالتوحيد كإجراء معاكس للإفراز، وذلك بناءً على الأوصاف والدراسة المعمارية الأثرية ودراسة المخطط الكدسترائي وعناصر البيت، وليس فقط الأرقام الإفرازية.

4. الدراسة القانونية لحالات الإفراز التي تمت بين عامي 1976، و1996.

5. متابعة منع حدوث المخالفات وخاصة عمليات التقسيم، لشدة تأثيرها على البيوت وقيمها.

6. تعديل نظام البناء الحالي وفق التوصيات السابقة وتوضيح المادة 7 من قانون الآثار بحيث يسمح بالإفراز في الحالتين:

- الإفراز الطابقي للمباني الحديثة داخل السور لما يحققه ذلك من حل لمشاكل السكان.

- الإفراز في الخانات لما لذلك من تبعات حقوقية وقانونية من حيث إثبات الملكية والتكاليف المالية وكذلك رسوم الكهرباء والهاتف، كون كل دكان مستخدم لوظيفة مختلفة، ولا يمكن الترخيص الإداري إلا على رقم العقار، ولا يمكن ترخيص وظيفتين في نفس العقار.

7. تعديل ما يلزم من قرارات التسجيل للعقارات التي تغير رقمها العقاري بعد صدور قرار التسجيل، خاصة في حالات البيوت أو العقارات التي سجلت فقط بموجب القرار الذي تغير رقمها بعده (أي التي لم تسجل ضمن شريحة أو ضمن قرار المدينة ككل).

8. أن يترافق أي قرار تسجيل مع مخطط موقع عام يبين العقارات مع أسماء الشوارع وكذلك إحداثيات كل عقار، بحيث تكون هوية العقار محددة أيضاً بإحداثياته إضافة للرقم والمنطقة العقارية.

**التمويل:** هذا البحث ممول من جامعة دمشق وفق رقم التمويل (501100020595).

54/123 و11و7و6	132	3و2و1/123 و10	123
8إلى1/235 و13	235	10و9/235 و11و12و14	233
2/282	283	4و3و1/282	282
المنطقة العقارية: الخراب			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
		جزء من 1/63	85
المنطقة العقارية: باب البريد			
الجديد	الأساسي	الجديد	الأساسي
7و6/315 ومن24حتى40	314	8/315	309
9حتى1/413	413	7/315	313

- سمح نظام البناء المعمول به بتوحيد العقارات التي تحمل أرقام إفرازية من عقار واحد، إلا أن ذلك لن يحل مشكلة البيوت التي قسمت أو اقتطع منها أجزاء قبل الكداستر.

- يمكن أن يتم من خلال نظام البناء الحالي توحيد عقارات لم تكن بالأصل من عقار واحد، إلا أنها وبسبب توحيد وإفراز سابق أصبحت تحمل أرقام إفرازية لنفس العقار، وهذا الأمر قد سبب إشكالاً خاصة عند الضم والتوحيد في حالات التوظيف عندما يكون أحد العقارات واقعاً على محور تجاري والباقي لا يقع عليه.

### 13-توصيات ومقترحات:

تهدف التوصيات والمقترحات إلى القيام بإجراءات تخفف تأثير التقسيم على هوية البيوت وقيمها من خلال:

1. إنجاز المخطط الإفرازي العام على مستوى المدينة بالأرقام الحالية (الإفرازية، أو التي أعطيت أرقام جديدة) للبيوت والعقارات، كتحديث للمخطط الكدسترائي وتثبيت كافة التعديلات التي طرأت عليه.

2. السماح بإعادة بناء أجزاء من البيوت مثبتة من خلال التحليل والقراءة الأثرية المعمارية ولو لم تكن واردة في الأوصاف أو المخطط الكدسترائي، كون كافة البيوت خضعت لتغيرات في مراحل تاريخية سابقة.

#### 14-المراجع:

15. المخطط الإفرازي للعقار 268 يهود، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1969.
16. المخطط الإفرازي للعقار 277 يهود، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 2010.

1. زاك دوروتيه، 2005، دمشق تطور وبنيان مدينة مشرقية إسلامية، ط1، دمشق، سوريا، ifpo، ص99.
2. المرجع السابق، ص55.
3. وثائق مديرية المصالح العقارية بدمشق، المخطط الكدسترائي، 1936.
4. المخطط الإفرازي للعقار 235 قيمرية، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1970.
5. قانون الآثار السوري، المرسوم التشريعي 222 وتعديلاته كافة، رئاسة الجمهورية، سورية، 1963.
6. نظام بناء مدينة دمشق القديمة، القرار 2424، وزارة الإدارة المحلية والبيئة، سورية، 1972.
7. نظام بناء مدينة دمشق القديمة، القرار 814، وزارة الإدارة المحلية والبيئة، سورية، 1986.
8. نظام بناء مدينة دمشق القديمة، القرار 826، وزارة الإدارة المحلية والبيئة، سورية، 1996.
9. نظام بناء مدينة دمشق القديمة، القرار 1217، وزارة الإدارة المحلية والبيئة، سورية، 2011.
10. المخطط الإفرازي للعقار 251 قيمرية، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1998.
11. المخطط الإفرازي للعقار 65 عمارة جوانية، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1992.
12. المخطط الإفرازي للعقار 218 خراب، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1952.
13. المخطط الإفرازي للعقار 3 منذنة الشحم، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 2002.
14. المخطط الإفرازي للعقار 64 عمارة جوانية، مديرية المصالح العقارية بدمشق، 1978.