

# Suggesting Requirements Needed for Developing the Cadastral Regulation and Management in Rural Municipalities, Case study in the Lattakia's Rural

Dr. Ali Zobarei\*\*  
Dr. Monir Yahya\*\*\*  
Dr. Fadi Chaaban\*\*\*\*  
Rose Hwaijeh\*

(Received 26 / 2 / 2019. Accepted 26 / 5 / 2019)

## □ ABSTRACT □

This research aims to propose the requirements that needed for developing the cadastral regulation and management in Lattakia's rural municipalities, in order to support sustainable land development, and protect the cadastral properties, as a fundamental step towards a cadastral system development.

We conducted an analytical study in some rural municipalities (Mashqieta) and at the cadastral directorate. It included the master plan, building control regulation, subdivision projects.

The strengths of the current cadastral regulation have been identified: its reliability, the existence of master plans, and building control regulation in all the municipalities. Weaknesses were also identified in terms of: master plan that did not take into account the boundaries of the properties, the land topography, the criteria weakness of selection the organizational segments, the building control regulation, and weakness of the cadastral and regulatory legislation. Many requirements have been proposed for developing the cadastral regulation in rural municipalities, such as: legal, technical, institutional, and other requirements related to functions, jobs, experiences and qualifications.

**Keywords:** Cadastral regulation, sustainable development, Master plan, building control regulation, subdivision.

---

\*\* Associate Professor, Department of Topography, Faculty of Civil Engineering, Tishreen University, Lattakia, Syria.

\*\*\* Professor, Department of Topography, Faculty of Civil Engineering, Tishreen University, Lattakia, Syria.

\*\*\*\* Associate Professor, Department of Topography, Faculty of Civil Engineering, Tishreen University, Lattakia, Syria.

\* Ph.D Student, Department of Topography, Faculty of Civil Engineering, Tishreen University, Lattakia, Syria.

## اقتراح المتطلبات اللازمة لتطوير التنظيم العقاري وإدارته في بلديات الأرياف، تطبيق على ريف مدينة اللاذقية

د. علي زوياري\*\*

د. منير يحيى\*\*\*

د. فادي شعبان\*\*\*\*

روز حويجه\*

(تاريخ الإيداع 26 / 2 / 2019. قُبِلَ للنشر في 26 / 5 / 2019)

### □ ملخص □

يهدف هذا البحث إلى اقتراح متطلبات تطوير تنظيم العقارات وإدارتها في بلديات الأرياف، بما يخدم تنفيذ أعمال التنظيم والتقسيم العقاري، لدعم التنمية المستدامة للأراضي، وحماية الملكيات العقارية، كخطوة أولية وأساسية على طريق التطوير العقاري.

لتحقيق هذا الهدف أجرينا دراسة ميدانية تحليلية في بلدية اللاذقية، وبعض بلديات الريف (بلدية مشقينا)، بالإضافة لمديرية المصالح العقارية، شملت المخطط التنظيمي، ونظام ضابطة البناء، ومشاريع التقسيم العقارية، وإشكالياتها، وتأثيرها على الأملاك الخاصة والعامة وعلى تنظيم المناطق.

نتيجة لهذه الدراسة، تم تحديد نقاط القوة في التنظيم العقاري الحالي؛ وهي: موثوقية التسجيل العقاري، ووجود مخططات تنظيمية وأنظمة بناء في كل البلديات. كما تم حصر نقاط الضعف؛ من حيث: المخطط التنظيمي الذي لم يُراعَ به حدود الملكيات العقارية، وطبوغرافية الأرض، بالإضافة لضعف معايير اختيار الشرائح التنظيمية، ونظام ضابطة البناء، وضعف التشريعات التنظيمية والعقارية. تم التوصل إلى مجموعة من المتطلبات لتطوير تنظيم العقارات وإدارتها في بلديات الأرياف؛ وهي: المتطلبات القانونية، والمتطلبات التقنية، والمتطلبات المؤسساتية، ومتطلبات المهام والوظائف، بالإضافة لمتطلبات الكفاءات والخبرات.

**الكلمات المفتاحية:** التنظيم العقاري، التنمية المستدامة، المخطط التنظيمي، نظام ضابطة البناء، التقسيم العقاري.

\*\*أستاذ مساعد - قسم الهندسة الطبوغرافية - كلية الهندسة المدنية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

\*\*\*أستاذ - قسم الهندسة الطبوغرافية - كلية الهندسة المدنية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

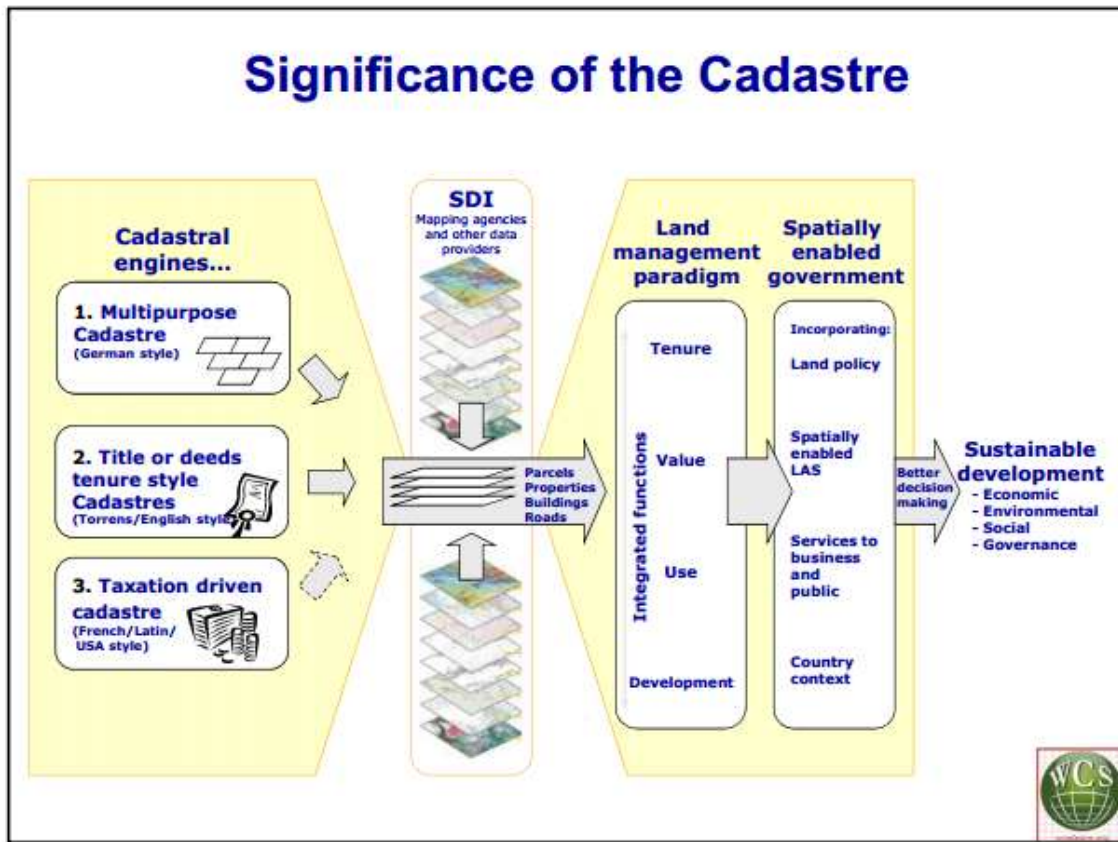
\*\*\*\*أستاذ مساعد - قسم الهندسة الطبوغرافية - كلية الهندسة المدنية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

\*طالبة دكتوراه - قسم الهندسة الطبوغرافية - كلية الهندسة المدنية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

**مقدمة:**

استجابة لعلاقة الإنسان التي تزداد قوة بالأرض، وبسبب العوامل العالمية مثل: التحضر، والتنمية المستدامة، وتوفير التكنولوجيا...، ظهر الاهتمام المتزايد على الصعيد الدولي بإدارة الأراضي، ونظم التسجيل العقارية، وقامت عدة مبادرات عالمية بهدف تحسين فهم العلاقة المعقدة بين نظام إدارة الأراضي ونظام التسجيل العقاري، واعتماد سياسة حول تطوير الأراضي كنهج يجمع بين إدارة الأراضي ونظام التسجيل العقاري، فتم تنفيذ نموذج إدارة الأراضي؛ كنموذج جديد في العلوم، يجعل من نظام التسجيل العقاري الوطني أداة مولدة لنظام إدارة الأراضي مما يدعم قدرة البلد لتحقيق التنمية المستدامة، مع العلم أن النموذج محايد لكيفية تطوير السجل العقاري للبلد.

يظهر الشكل (1) أهمية نظام التسجيل العقاري، حيث تشكل المعلومات العقارية عنصراً رئيسياً في قاعدة بيانات البنية التحتية للبيانات المكانية الوطنية [1][2].



الشكل (1): أهمية نظام التسجيل العقاري في دعم التنمية المستدامة [1] [2].

إنّ تنظيم العقارات وإدارتها هو شرط أساسي لتحقيق تنمية الأراضي المستدامة، ويشير مصطلح "تنمية الأراضي المستدامة" إلى عمليات تنفيذ تخطيط استخدام الأراضي، وإدارة استخدام الأراضي في المدينة أو الريف من خلال منح رخص التخطيط، ورخص البناء، ونزع الملكيات، وتوزيع تكاليف التطوير، وتنفيذ بنية تحتية للخدمات، بشكل يلبي الحاجات الحالية والمستقبلية [2].

تختلف الهياكل التنظيمية لإدارة العقارات عملياً بين البلدان على مدار العالم، تبعاً للأوضاع الثقافية والقضائية المحلية لكل بلد [3] [4]. في سورية، ترتبط عمليات التقسيم العقاري الأفقي إلى مقاسم معدة للبناء بالمخطط التنظيمي ونظام

ضابطة البناء، فيتم تقسيم العقارات بناء على اشتراطات نظام ضابطة البناء، وضمن حدود المخطط التنظيمي، وهذا بدوره يفرض تكامل الاشتراطات والمعايير وبالتالي القوانين الناظمة (التنظيمية والعقارية)، لكن عملياً المخطط التنظيمي ونظام ضابطة البناء يتبعان لإدارة البلدية (الوحدة الإدارية) التي تتبع لمديرية الخدمات الفنية، أما المخطط العقاري فهو يتبع لمديرية المصالح العقارية، مما يتطلب تطوير تنسيق العمل بين هاتين الجهتين لتنظيم وإدارة العمليات العقارية والتنظيمية في الريف والمدينة.

شهدت بعض المناطق الأمانة في سورية مؤخراً (منذ بداية الحرب الإرهابية على الوطن)، وخاصة محافظة اللاذقية (مدينة وريفاً)، نمواً سكانياً وعمرانياً متسارعاً تم على مراحل زمنية ليست متباعدة، ووفقاً لسياق مكاني غير خاضع لسياسة تنظيمية مستدامة، نتج عن هذا النمو السريع تشكل العشوائيات في المدينة كما في الريف، والإفراط في استغلال الأرض بطريقة غير مستدامة، وتحول الريف إلى غابات اسمنتية.

يتناول بحثنا دراسة الواقع الحالي لتنظيم العقارات وإدارتها في الريف، لتسليط الضوء على الإشكاليات المتنوعة كمعايير التقسيم العقاري، وتأثره بالمخطط التنظيمي للريف ونظام ضابطة البناء، وتأثير ذلك على الأملاك العقارية وعلى تنظيم الريف. واقتراح المتطلبات الأساسية اللازمة لتطوير التنظيم العقاري وإدارته في الأرياف، بما يخدم توجيه استخدام الأراضي وتنظيم البناء في الريف ضمن نسيج عمراني موحد يحافظ على خصوصية الريف، وضبط التوسع العمراني بحيث يحمي الملكيات العقارية، ويحقق التنمية المستدامة والاستثمار الجيد للريف.

### أهمية البحث وأهدافه:

إن مصالح الناس واحتياجاتهم تتطور بشكل مستمر، مما يتطلب وضع رؤية جديدة لعلاقة الناس بالأرض، ووضع قوانين تنظيمية وضوابط عقارية عصرية لإدارة الملكيات وأسلوب العمل والتعامل بها، وكيفية إيجاد الحلول للإشكالات، والاتجاه إلى تقديم الأساليب الهندسية والتقنية والإدارية في الاستثمار والتنمية.

تأتي أهمية التنظيم العقاري من أنه أساس لتنمية البلدان وازدهارها اقتصادياً، من خلال توفير أساس لضمان أمن الملكية، والتقييم، والضرائب، والتخطيط المكاني، وإدارة الأرض والموارد، والاستخدام المستدام للأراضي، والتقليل إلى أدنى حد من النزاعات على الأراضي[5].

وتعتبر دراسة تنظيم وتطوير العقارات في الريف جزءاً من خطة الدولة الشاملة، فضرورة الحفاظ على الأراضي في الريف هي في المقام الأول انعكاس لأهداف المجتمع التي تشمل اعتبارات بيئية، واحتياجات اجتماعية، ومنافع اقتصادية.

إن الهدف الرئيس لهذا البحث هو اقتراح متطلبات تطوير تنظيم العقارات وإدارتها في بلديات الأرياف، بما يخدم تنفيذ أعمال التنظيم والتقسيم العقاريان، لدعم تنمية الأراضي على نحو مستدام، وحماية الممتلكات العقارية، كخطوة أولية وأساسية على طريق التطوير العقاري.

### طرائق البحث ومواده:

أسوة بالمرحلة المعتمدة في إصلاح أنظمة التسجيل العقاري في العالم، اعتمدنا في هذا البحث طريقة دراسة الحالة (دراسة الواقع الراهن) لتقييم التنظيم العقاري وإدارته، وذلك بالمقارنة مع الأساليب المماثلة في عدة بلدان من أنحاء

العالم، واقتراح الحلول بما يتناسب مع ظروف بلدنا، للتوصل إلى النتائج المرجوة في تطوير التنظيم العقاري وإدارته [2] [4] [6].

أولاً: دراسة الحالة (الواقع الراهن):

يرتبط التنظيم العقاري ارتباطاً وثيقاً بالهيكل الاجتماعي للبلد وثقافته، لذلك فإن فهم الظروف المحلية، والأساليب الحالية لإدارة الملكيات العقارية، من المنظور القانوني، والتقني، والمؤسسي، والاجتماعي، والاقتصادي، والسياسي، هو خطوة رئيسية في عملية تطوير التنظيم العقاري وإدارته [3] [4].

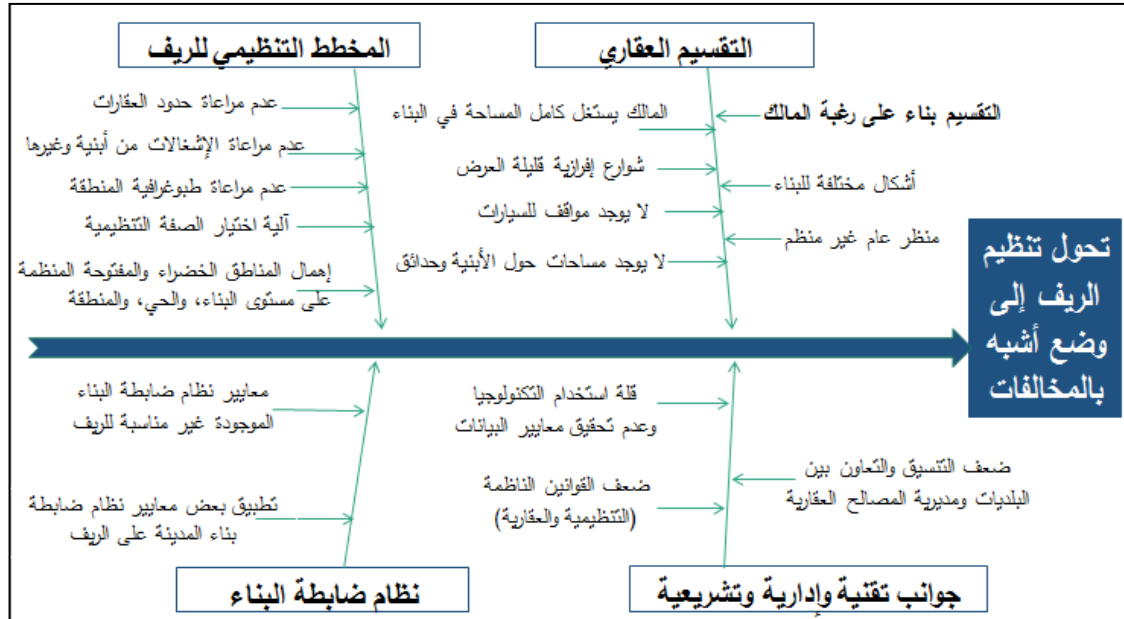
باعتبار البلديات هي المسؤولة عن وضع المخططات التنظيمية وأنظمة البناء التي تحكم تقسيم العقارات واستثمارها، أجرينا دراسة ميدانية تحليلية في بلدية اللاذقية، وبعض بلديات الريف وخصصنا (بلدية مشقيتا)، بالإضافة لمديرية المصالح العقارية، واطلنا على أساليب تنظيم العقارات، وتقسيم الأملاك العقارية، وإدارة الملكيات العامة والخاصة، فتم دراسة المخطط التنظيمي، ونظام ضابطة البناء، ورخص البناء، ومشاريع التقسيم العقاري الأفقي والإفراز الشاقولي، بالإضافة لدراسة القوانين والتشريعات النازمة للتنظيم ونظام ضابطة البناء، وقوانين التقسيم وإشكالياتها وتأثيرها على الأملاك الخاصة والعامة وعلى تنظيم المناطق [8] [9] [10] [11]. كما تمت متابعة الأعمال المكتبية والحقلية أثناء تنفيذ المهام والوظائف المتعلقة بالتعاملات العقارية والتنظيمية.

في سورية، إن تهيئة الأرض للبناء وفقاً للمخطط التنظيمي يتم بموجب القوانين النازمة، وآخرها القانون رقم (23) لعام (2015 م)، الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن، بأحد الأسلوبين التاليين:

- التنظيم بناءً على رغبة الجهة الإدارية (إحداث مناطق تنظيمية)، وهذا خارج نطاق بحثنا.
- التقسيم بناءً على رغبة المالك (الإفراز العقاري الأفقي أو إفراز الأراضي)، وموضوع بحثنا سيكون في هذا المجال.

تتم عملية التقسيم في الريف بناءً على رغبة المالك (حسب القانون)، فيحق لمالك عقار ما أن يقوم بتقسيم عقاره إلى قطع معدة للبناء حسب رغبته مع مراعاة اشتراطات نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي، مما يتيح للمالك قانونياً استغلال كامل ملكيته العقارية في البناء (ضمن القانون)، دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للمحيط الخارجي، مما ينعكس سلباً على أشكال الأبنية واتجاهاتها، وقلة المناطق الخضراء، وتكدس الأبنية المتجاورة، مما يؤدي إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني، فنلاحظ تحول تنظيم الريف إلى وضع أشبه بالمخالفات ولكن بموافقة الجهات الإدارية (مصدق أصولاً).

ساهمت هذه الدراسة الميدانية في فهم المشكلة في سياق التطوير، وتم تحديد المشكلة في المخطط البياني (Fishbone chart) [2]. يساعد هذا المخطط في فهم العلاقة بين السبب والنتيجة التي يجب معالجتها، كما يظهر الشكل (2) المخطط البياني لتوضيح الإشكاليات التي أدت إلى تحول تنظيم الريف إلى وضع أشبه بالمخالفات.

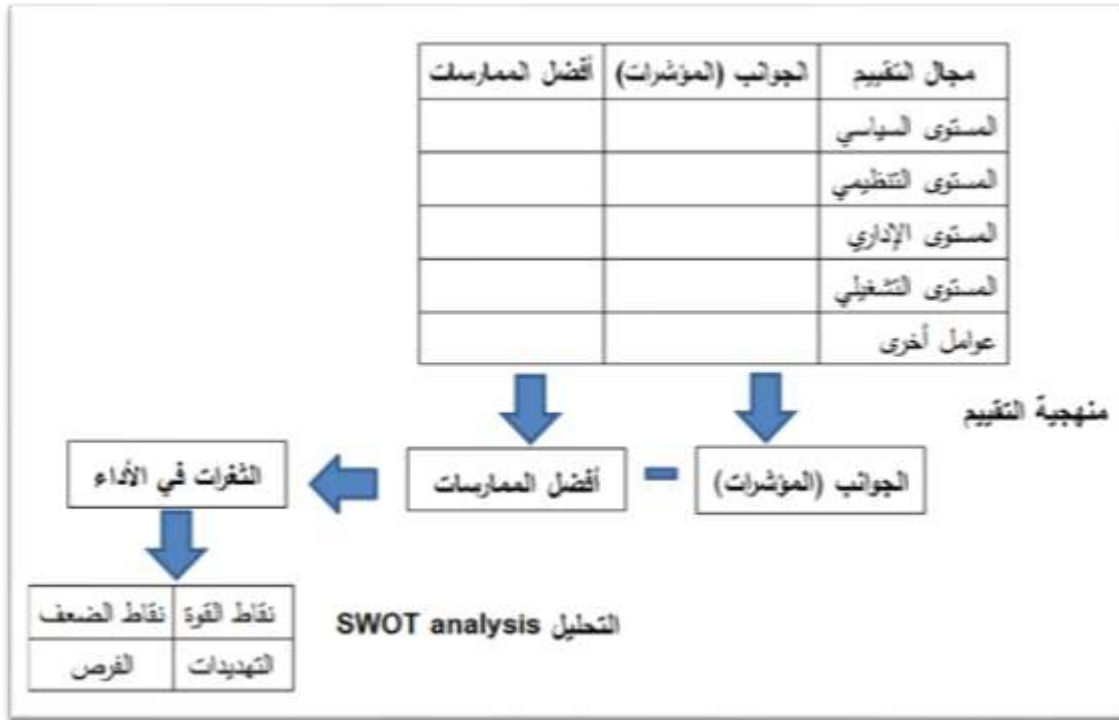


الشكل (2): المخطط البياني (Fishbone chart)، لتوضيح الاشكاليات التي أدت إلى تدهور تنظيم الريف.

ثانياً: تقييم التنظيم العقاري وإدارة الأراضي في بلديات الأرياف في اللاذقية:

تم تقييم التنظيم العقاري وإدارة الأراضي في بلديات الأرياف في اللاذقية، بالاعتماد على الإطار العام لتقييم التنظيم العقاري وإدارته المتبع عالمياً، والذي يتناول مجالات التقييم والمؤشرات المرتبطة بها من مناهج المستويات السياسي والتنظيمي والإداري إلى المستوى التشغيلي، وذلك ضمن مصفوفة التقييم، التي تساعد في تقييم الإطار العام للتنظيم العقاري الحالي من خلال الجمع بين الوضع القائم وأفضل الممارسات في أنحاء العالم، ثم تحديد الثغرات في الأداء، وتلخيصها على شكل نقاط باستخدام التحليل (SWOT analysis)، الذي يستخدم لتحديد نقاط القوة (Strengths)، والضعف (Weaknesses) في التنظيم العقاري الحالي، والفرص (Opportunities)، والتهديدات (Threats) من أجل التطوير. يبين الشكل (3) منهجية التقييم المتبعة عالمياً لتقييم التنظيم العقاري وإدارة الأراضي [2].

تم الأخذ بمجالات تقييم التنظيم العقاري وإدارة الأراضي في بلديات الأرياف والجوانب المرتبطة بها التي تنسجم مع بحثنا، كما في الجدول (1).



الشكل(3): منهجية التقييم المتبعة عالمياً لتقييم التنظيم العقاري وإدارة الأراضي.

الجدول (1): ملخص الإطار العام لتقييم تنظيم العقارات وإدارتها في بلديات الأرياف.

ملخص الإطار العام لتقييم تنظيم العقارات وإدارتها في بلديات الأرياف
<b>مجالات التقييم:</b>
<p>أولاً: المستوى السياسي:</p> <p>المؤشرات: القوانين الناظمة (التنظيمية والعقارية).</p> <p>أفضل الممارسات:</p>
<p>1. تطوير القوانين المتعلقة بتسجيل الملكيات والأبنية في مناطق المخالفات، والقوانين المتعلقة بالملكيات المشتركة في المناطق ذات الملكية على الشيوخ، لتصبح أكثر ديناميكية [14] [15] [16] [17].</p> <p>2. تحديث القوانين التي تسمح بتشارك البيانات وتبادلها بين مديرية المصالح العقارية والبلديات والجهات الأخرى [11] [17].</p> <p>3. ضرورة اختلاف استراتيجيات التخطيط والتنظيم في المناطق الريفية عن مناطق المدينة. [19] [20] [21]</p>
<p>ثانياً: المستوى التنظيمي (أعمال التنظيم والتقسيم):</p> <p>المؤشرات: أ- تصميم المخطط التنظيمي للريف، ب- نظام ضابطة البناء، ت- التقسيم العقاري الأفقي.</p> <p>أ- المؤشر الأول: تصميم المخطط التنظيمي للريف.</p> <p>أفضل الممارسات:</p>
<p>1. تصميم المخططات التنظيمية مع الأخذ بعين الاعتبار المخطط العقاري وطبوغرافية المنطقة والمعالم الطبيعية [19] [20] [21].</p>

2. اعتماد خطط ومعايير الحفاظ على المساحات المفتوحة (مساحة مفتوحة عامة، مساحة مفتوحة مركزية) التي تقيّد في الحفاظ على طابع المجتمع الريفي في ظل التطورات السكنية [19] [20] [21] [22] [23].

ب- المؤشر الثاني: نظام ضابطة البناء.

أفضل الممارسات: [7] [19] [24]

1. تحديد النسبة المئوية المسموح ببنائها من كامل مساحة المقسم، بما يضمن الحفاظ على الطابع العام للبيئة الريفية، ويؤمن المساحات الكافية للخدمات الخاصة.
  2. تحديد أبعاد الوجائب المناسبة لتوفير المدى بين المقاسم لتحقيق التهوية والاضاءة الطبيعية.
  3. تحديد عدد الطوابق المسموح ببنائها على كل مقسم، بما يحافظ على خصوصية الريف، ويراعي طبيعة التربة.
  4. معايير إضافية لتحقيق التجانس العمراني للبناء في الريف.
- ت- المؤشر الثالث: التقسيم العقاري الأفقي.

أفضل الممارسات:

1. شكل المقاسم منتظمة مع تحقيق كفاية المساحة القابلة للبناء، وعدم قبول الأشكال الشريطية أو العشوائية، بما يحقق الانسجام العمراني بدلا من التلوث البصري [22] [23].
2. ربط اتجاه المقاسم وحجمها بما يتناسب مع نموذج الحي وتجنب التباين [22] [23].
3. تأمين درجات من أحجام المقاسم استجابة للاحتياجات المتنوعة من فرص المعيشة [21] [23].
4. وضع اشتراطات من أجل درجات ميل المنحدرات المسموح البناء عليها، وعدم حجب الرؤية [19] [20] [22].
5. تجنب التغييرات الرئيسية والمفاجئة في تضاريس الموقع ضمن المقسم، ويجب استخدام هذه التغييرات لفصل المقاسم [22].

ثالثاً: المستوى الإداري (التنسيق والتعاون بين البلديات ونظام التسجيل العقاري).

المؤشرات: أ- جوانب مؤسسية، ب- تبادل البيانات، ت- العمليات التنظيمية والعقارية، ث- كفاءة تقديم الخدمات.

أ- المؤشر الأول: جوانب مؤسسية.

أفضل الممارسات:

توحيد مرجعيات إدارة الأراضي بجهة أو إدارة واحدة من أجل رفع الإنتاجية والدقة والتنسيق [10].

ب- المؤشر الثاني: تبادل البيانات.

أفضل الممارسات:

إنشاء البنى التحتية للبيانات المكانية الوطنية، على أن تطبق على جميع المستويات الإدارية [1] [5] [11] [17].

ت- المؤشر الثالث: العمليات التنظيمية والعقارية.

أفضل الممارسات:

1. تنفيذ التنظيم قبل التقسيم دائماً، وضبط عمليات التنظيم والتقسيم وحصرها بجهات ذات خبرة، وضمن تخطيط شامل وجزئي (تفصيلي محلي)، بدلاً من الأعمال الفردية الشخصية في التقسيم [19] [24] [25].
2. استخدام نموذج إدارة الأراضي لإدارة عمليات التقسيم، لخدمة تنظيم العقارات وإدارتها لتحقيق استدامة الأراضي [2].



<p>ث- المؤشر الرابع: كفاءة تقديم الخدمات.</p> <p>أفضل الممارسات:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. التكنولوجيا الرقمية شرط أساسي من أجل كفاية وكفاءة الخدمات [11] [14] [15] [16] [17].</li> <li>2. تقديم خدمات ومنتجات دقيقة وذات جودة عالية وفي الوقت المناسب بما يتوافق مع المبادئ والاتجاهات الحديثة [5] [6] [11] [17].</li> <li>4. مراجعة منتظمة لإرضاء العملاء عن الخدمات المقدمة، بهدف تحسين مجال تقديم الخدمات [5] [11] [17].</li> </ol>
<p>رابعاً: المستوى التشغيلي.</p> <p>المؤشرات: أ- البيانات المستخدمة، ب- استخدام التكنولوجيا الحديثة.</p> <p>أ- المؤشر الأول: البيانات المستخدمة.</p> <p>أفضل الممارسات: استخدام البيانات العقارية والبيانات التنظيمية وبيانات التقسيم والبيانات المعمارية والواقع الراهن [11] [13].</p> <p>ب- المؤشر الثاني: استخدام التكنولوجيا الحديثة.</p> <p>أفضل الممارسات:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. اعتماد البرمجيات العلمية الهندسية في معالجة البيانات رقمياً، ثم إصدار المخططات الرقمية والورقية [5] [11] [13] [17].</li> <li>2. تطبيق نظم المعلومات المكانية (نظم إدارة الأراضي ونظم معلومات الأراضي) بقاعدة بيانات رقمية مرجعية وحيدة وشاملة على مستوى البلد [6] [11] [12].</li> <li>3. نمذجة البيانات باستخدام التكنولوجيا الحديثة المتوفرة [6] [13] [14] [18].</li> <li>4. تطوير معايير البيانات [5] [6] [11] [17].</li> <li>5. استخدام الأجهزة الحديثة في الأعمال المساحية الحقلية [11] [14] [17].</li> <li>6. وضع تشريعات تنظم العمل بالبيانات الرقمية [17].</li> </ol>
<p>خامساً: بناء الكفاءات.</p> <p>المؤشرات: التعليم وتطوير المهن وتوفير التكنولوجيا.</p> <p>أفضل الممارسات: [5] [6] [17]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. تفعيل التعاون الجيد بين القطاعات الأكاديمية والقطاعات الخاصة.</li> <li>2. تطوير المهن (مهن المسح والقانون) من خلال الممارسة والبحوث والتعليم.</li> </ol>

### النتائج والمناقشة:

- نتيجة لدراسة الحالة (الوضع الراهن)، وتقييم الإطار العام للتنظيم العقاري وإدارته تم التوصل إلى الآتي:
1. تحديد أهم نقاط القوة والضعف في التنظيم العقاري الحالي، والفرص والتحديات من أجل التطوير، باستخدام التحليل SWOT.
  2. تعيين المتطلبات الأولية الضرورية لتطوير التنظيم العقاري وإدارته.

## أولاً: تحديد نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات في التنظيم العقاري الحالي، باستخدام التحليل SWOT:

### 1. نقاط القوة.

تم تحديد نقاط القوة في التنظيم العقاري الحالي، على الشكل الآتي:

- تسجيل موثوق به للملكيات العقارية.
- معظم الموظفين على دراية في مجالات اختصاصاتهم .
- وجود مخططات تنظيمية وأنظمة بناء في كل البلديات ويتم العمل والالتزام بها.
- تمكين المواطنين من الوصول الشفاف والفعال إلى البيانات التنظيمية والعقارية مدعوما بقرارات سياسية واستراتيجية.

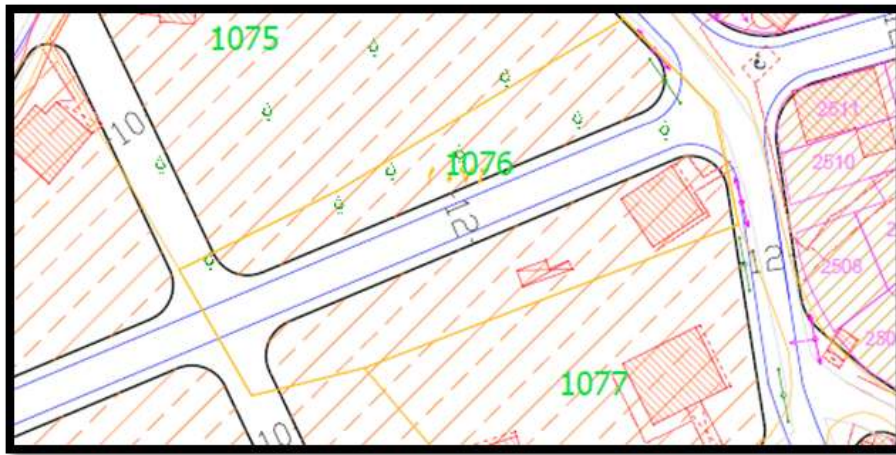
### 2. نقاط الضعف.

تم تحديد نقاط الضعف في التنظيم العقاري الحالي، من خلال نقاط ضعف تتعلق بالمخطط التنظيمي، ونظام ضابطة

البناء، ومعايير التقسيم في الريف، وذلك على الشكل الآتي:

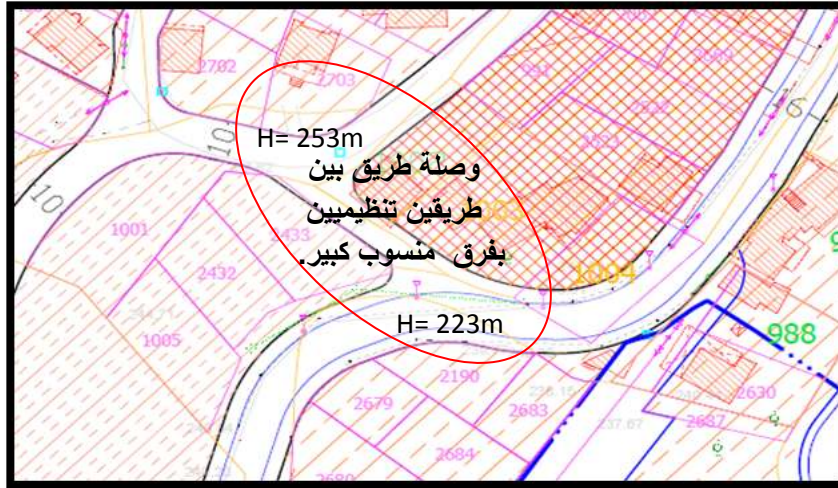
- نقاط الضعف تتعلق بالمخطط التنظيمي: لوحظ أثناء تصميم المخطط التنظيمي للريف (منطقة مشقينا العقارية)، الآتي:

- وجود حالات كثيرة لعدم مراعاة حدود العقارات، مما أدى لعدم الحفاظ على وحدة العقارات، وتشكل الفضلات العقارية، وبالتالي إهدار أموال الناس وحقوقهم، الأمر الذي يدفع الناس إلى الاعتراضات وبالتالي تأخر الإفراز العقاري، كما هو موضح في الشكل (4) حيث أدى مرور شارع تنظيمي إلى تجزأة العقار 1076 إلى جزئين أحدهما لا يمكن استثماره في البناء لعدم إمكانية تحقيق اشتراطات نظام ضابطة البناء الأساسية.



الشكل (4): صورة لجزء من مخطط تنظيمي لبلدية مشقينا تبين عدم مراعاة حدود العقارات في التنظيم.

- كما يلاحظ غالباً عدم التجانس بين الشوارع التنظيمية المقترحة، وطبوغرافية الأرض الطبيعية، مما يرفع من كلفة تنفيذ التنظيم، وربما استحالته بسبب فرق منسوب كبير خلال مسافة أفقية قصيرة (وجود شوارع تنظيمية مقترحة في المنحدرات)، وهذا يعيق أعمال استثمار العقارات، كما يدفع لبناء مخالف على شوارع فرعية راهنة لا تطابق التنظيم، كما هو موضح في الشكل (5).



الشكل (5): صورة لجزء من مخطط تنظيمي لبلدية مشقبتا تبين حالة عدم مراعاة طبوغرافية الأرض في التنظيم.

○ كثيراً ما نجد مرور الشوارع التنظيمية بمواقع الأبنية الراهنة، وعدم مراعاة مصلحة المالكين، كما يوضح الشكل (6)، الأمر الذي يمهد للاعتراضات غير المنتهية من قبل المواطنين بالإضافة لعدم جرأة المواطن على هدم البناء الراهن لترخيص بناء جديد وفق المخطط التنظيمي خشية من فقدان عقارهم، وهذا بدوره يعيق تطبيق التنظيم، وتستمر الحالة الراهنة طويلاً مما يعيق الاستثمار العقاري، والتنمية المستدامة في المنطقة.



الشكل (6): صورة لجزء من مخطط تنظيمي لبلدية مشقبتا تبين حالة عدم مراعاة الإشغالات من أبنية وغيرها.

○ من بين المشاكل الحالية التي يفرضها المخطط التنظيمي وفق الآلية الحالية: هي آلية اختيار الصفة التنظيمية، وعدم مراعاة المعايير الناظمة لذلك، من حيث التوزيع المنتظم للخدمات (ومنها التجارية)، على سبيل المثال: شريحة سكن حديث أو سكن حديث أول، وبالتالي عدم وجود محلات تجارية الأمر الذي يؤدي إلى مشاكل بالنسبة للسكان لتأمين حاجاتهم، وكذلك اضطرار السكان إلى إنشاء مخالقات في الوجائب واستثمارها كمحلات تجارية. مع ملاحظة أن الصفة التنظيمية لكل مناطق التوسع تحمل الصفة التنظيمية سكن حديث أو سكن حديث أول.

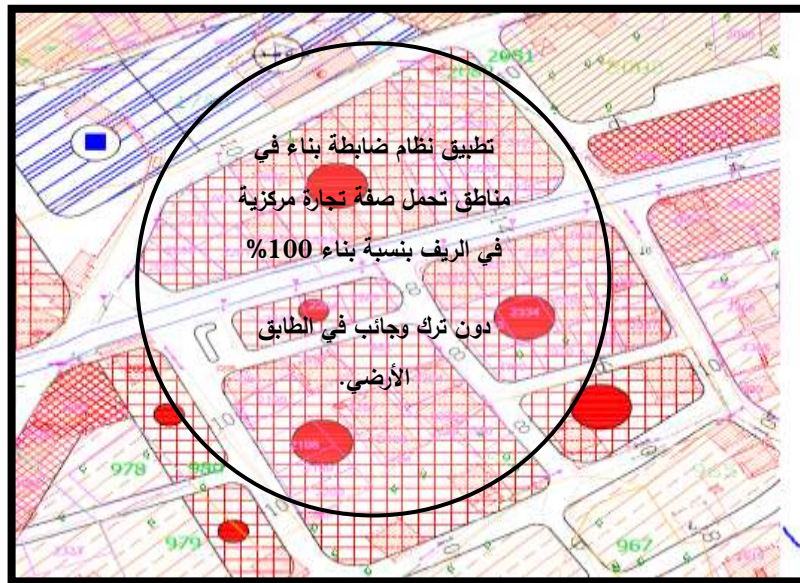
ومن جهة ثانية، يتم تنظيم الشرائح التنظيمية وتوزيعها في المنطقة أو القرية دون التقيد بالشروط والمعايير العلمية المناسبة، وإنما وفق آراء بعض عناصر اللجان المنظمة أو تلبية لمصالح البعض (والدليل أن أقدم حي في القرية لا يسمى " بلدة قديمة" الخ...).

○ التأخر بإصدار مخططات تنظيمية توسعية، مما أدى لتوسع المخالفات خارج حدود التنظيم، وعدم استثمار العقارات بشكل مناسب.

● نقاط الضعف تتعلق بنظام ضابطة البناء: نلاحظ عدم توافق أنظمة البناء المعتمدة مع المعطيات الطبيعية والوظيفية للريف، حيث يتم:

○ استخدام بعض معايير نظام ضابطة البناء للمدينة وتطبيقه في الريف، فمعايير استخدام الوجائب غير مناسب في الريف، بالإضافة إلى الأبنية الطابقية العالية غير المناسبة من ناحية توزيعها المكاني وعدد الطوابق، بالإضافة إلى أن تحديد نوع الشرائح التنظيمية غير مناسب؛ فهو يتم وفق طريقة تخطيط المدن.

○ تطبيق نسب بناء غير مناسبة في الريف تؤثر سلباً على خصوصية الريف. يبين الشكل (7) المناطق التي تحمل صفة تجارة مركزية أو تجارة وسكن، أي نسبة البناء 100 % في الطابق الأرضي والسفلي، فلا يتم لحظ مناطق خضراء، ولا يوجد مواقف للسيارات، بالإضافة إلى وجود شوارع قليلة العرض.



الشكل (7)، صورة لجزء من مخطط تنظيمي لبلدية مشقينا تبين حالة تطبيق نظام ضابطة غير مناسب.

● نقاط الضعف تتعلق بقوانين ومعايير التقسيم (الإفراز العقاري) في الريف: لوحظ أثناء دراسة قوانين ومعايير مشاريع التقسيم العقاري الحالية، مايلي:

○ تتم عملية التقسيم في الريف بناء على رغبة المالك (حسب القانون)، فيحق لمالك عقار ما أن يقوم بتقسيم عقاره إلى قطع معدة للبناء حسب رغبته مع مراعاة اشتراطات نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي، ولكن هذا يؤدي إلى عدم تحقيق معايير التطور العمراني والانسجام المعماري، ونجد ذلك واضحاً من خلال:

✓ وجود منظر عام غير منظم للريف، وأشكال واتجاهات وتصاميم وإكساءات مختلفة للأبنية، حيث يتم السماح لكل مالك بالبناء على عقاره دون مراعاة التجانس العمراني لمنطقة عمرانية أو حي عمراني (على خلاف تنظيم المدن)، مما

يسبب تلوّثاً بصرياً في مظهر الريف العام. يظهر الشكل (8) وجود نمطين للتقسيم، الأول قديم؛ ونلاحظ انتظام القطع الناتجة، والثاني حديث بتقسيم مناسب مادياً دون مراعاة الشكل العام.

✓ لا يوجد مواقف للسيارات، والحدائق العامة شبه معدومة، والمساحات الخضراء قليلة، فالمالك يسعى لاستغلال كامل المساحة للبناء.

✓ شوارع إفرافية قليلة العرض وبالتالي ضعيفة التخديم للمقاسم المحدثة.



الشكل (8): صورة لجزء من مخطط تنظيمي لبلدية مشقينا تبين حالة عدم مراعاة التجانس العمراني لمنطقة عمرانية.

- نقاط الضعف تتعلق بنظام التسجيل العقاري الحالي:
  - التشريعات القائمة قديمة، وأصبحت في معظم الحالات تعرقل عجلة التنمية وتشكل عائقاً كبيراً.
  - يوجد فجوة في الوقت الحالي بين ما لدينا الآن كنظام تسجيل عقاري حالي، ونظام التسجيل العقاري الحديث الذي سيكون ضرورياً للمستقبل؛ ويعزى ذلك إلى:
    - ✓ إن الرقم المعرف لقطعة الأرض موجود على مستوى المنطقة العقارية فقط كحد أقصى وليس على مستوى البلد ككل، ولا يوجد رقم معرف للبناء أو الطريق أو حتى نوع استخدام الأرض، ولا يوجد رقم خاص للمالك على مستوى البلد.
    - ✓ إن بيانات نظام التسجيل العقاري الحالي لا تعبر عن الواقع الفعلي.
      - تقتصر بيانات النظام الحالي على قطعة الأرض والملكية فقط، ولا يشمل على البيانات التنظيمية والمعمارية والخدمية، وبالتالي لا نستطيع من خلالها الإجابة عن التساؤلات والاستفسارات المتعلقة بالتحليل المكاني والتخطيط للمشاريع التنظيمية والخدمية واتخاذ القرارات [12].
  - نقاط ضعف قانونية وإدارية وتشغيلية:
    - نلاحظ نقص الكفاءات والخبرات الإدارية والفنية الحديثة، وقلة استخدام التكنولوجيا الحديثة والمتطورة؛ ويعزى ذلك دوماً إلى ضعف الدعم المالي لاستخدام التكنولوجيا الحديثة.
    - التشريعات والقوانين الحالية قديمة غير محدثة تعيق تنفيذ الأعمال، ولا تراعي متطلبات التنمية المستدامة.
    - ضعف التواصل والتنسيق والمشاركة بين مديرية المصالح العقارية ومديرية الخدمات الفنية والبلديات.

**3. التهديدات.**

بدون تغييرات في القوانين الناظمة، والأساليب المتبعة في تصميم المخططات التنظيمية للريف، وبدون وجود اشتراطات نظام ضابطة بناء مناسبة، ومعايير للتقسيم العقاري محددة وملزمة خاصة بالريف، من المرجح ازدياد الزحف العمراني في الريف، وتآكل مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية مؤدية إلى تصحر الريف، بالإضافة إلى العشوائية في تنظيم الريف، مما يعيق التنمية المستدامة، ويؤثر على حقوق المواطنين ورفاهيتهم.

**4. الفرص.**

إن قيمة الأرض تتأثر بالاستخدام المستقبلي المحتمل للأرض المحدد من خلال التنظيم، والتقسيم العقاري، فإذا تم تطوير تنسيق أعمال تنظيم العقارات وإدارتها بين البلديات ومديرية المصالح العقارية وفق متطلبات تطوير التنظيم العقاري وإدارته، فإن ذلك سيضمن تنفيذ (مخططات تنظيمية، ضابطة بناء، عمليات التقسيم عقاري، تراخيص بناء) بما يراعي تنمية الأراضي على نحو مستدام، وحماية الممتلكات العقارية. وكلما كانت القواعد القانونية التي تنظم تملك العقارات والمعاملات التي تتم بشأنها ميسرة ومحدثة، يتحقق الاستقرار في أوضاع الملكية العقارية ويتفرغ الملاك وأصحاب الحقوق العينية إلى تنميتها واستثمارها فيتحقق الراجح والازدهار.

**ثانياً: تعيين المتطلبات الضرورية لتطوير التنظيم العقاري وإدارته في بلديات الأرياف:**

مع الالتزام بقيود المتطلبات الأساسية اللازمة للتطوير العقاري التي تم تطويرها في العديد من الأبحاث والمؤتمرات الدولية في العديد من دول العالم، تم التوصل إلى مجموعة من المتطلبات الأساسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار بشكل أساسي لتطوير تنظيم العقارات وإدارتها. وهذه المتطلبات هي: المتطلبات القانونية، والمتطلبات التقنية، والمتطلبات المؤسسية، ومتطلبات المهام والوظائف، بالإضافة لمتطلبات الكفاءات والخبرات. وفيما يلي سنقدم شرحاً لكل من هذه المتطلبات:

**1. المتطلبات القانونية:**

- (1) تحديث وتطوير التشريعات الحاكمة لتنظيم العقارات وإدارتها من قبل القانون، من حيث:
  - تكامل الاشتراطات والمعايير وبالتالي القوانين الناظمة (التنظيمية والعقارية).
  - إدماج مبادئ الاستدامة في القوانين الناظمة لأعمال تنظيم العقارات وإدارتها في الريف، لتحقيق حماية الملكية العقارية وضبط التوسع العمراني والاستثمار الجيد للريف.
  - تطوير القوانين المتعلقة بتسجيل الملكيات.
  - وضع تشريعات تنظم العمل بالبيانات الرقمية.
- (2) تحديث القوانين التي تسمح بمشاركة البيانات وتبادلها بين مديرية المصالح العقارية والبلديات.
- (3) الحفاظ على ثقة المواطنين مع تطوير البلديات ونظام التسجيل العقاري، وتمكين الناس الوصول إلى البيانات التنظيمية والعقارية التي يمكن دمجها مع البيانات الأخرى.

**2. المتطلبات التقنية:**

- (1) تعريف القواعد الأساسية للتطوير العقاري، من حيث:
  - مفهوم التقسيم العقاري.
  - مفهوم المخطط التنظيمي.
  - مفهوم نظام ضابطة البناء.

- علاقات الترابط المكاني بين العناصر المكانية والعقار .
- (2) تأمين التكنولوجيا اللازمة من أجل إنجاز الأعمال العقارية والتنظيمية، وهذا الموضوع يتطلب ما يلي:
  - تأمين الدعم المالي المستمر والكافي من أجل تأمين الأجهزة الحديثة المكتبية والحقلية، والبرمجيات اللازمة.
  - استخدام التكنولوجيات الجديدة لتحقيق إمكانية التشغيل البيئي بين الوحدات الوظيفية المختلفة (المديرية المركزية والفروع في الأرياف).
- (3) استخدام نظام التسجيل العقاري كقاعدة لتطبيق نظم المعلومات المكانية (نظم إدارة الأراضي، ونظم معلومات الأراضي)، فنظام المعلومات القائم على السجل العقاري هو البنية التحتية الأساسية لدعم تنظيم العقارات وإدارتها في البلديات.

### 3. المتطلبات المؤسسية:

- (1) تحديث البنية المؤسسية للبلديات ومديرية المصالح العقارية، وتزويدها بالموارد اللازمة لتحديثها، وبالتالي تكون أفضل تجهيزاً لتلبية متطلبات العملاء. وذلك من خلال تطبيق الحكومة الإلكترونية التي تنطوي على قيام الحكومة بوضع المعلومات والعمليات الحكومية على الإنترنت، واستخدام الأنظمة الرقمية لمساعدة وصول الجمهور إليها.

- (2) إيجاد مكتب فرعي تابع لمديرية العقارية ضمن كل بلدية من أجل تنسيق الأعمال وتسريعها.
- (3) إنشاء مركز وطني لنظم المعلومات الجغرافية بالإضافة إلى استراتيجيات لتخزين البيانات المكانية والأرشفة والتوزيع من أجل توفير خدمات مفيدة للقطاع العام والمواطنين العاديين.
- (4) تصميم المخططات التنظيمية مع الأخذ بعين الاعتبار المخطط العقاري وخصوصية العقار والمناطق غير المحددة والمحرة، وطوبوغرافية الأرض.

### 4. متطلبات المهام والوظائف:

- انسجاماً مع تحقيق متطلبات نظام التسجيل العقاري الحالي ليكون نظاماً كاملاً شاملاً بما يحقق أغراض التخطيط والتنظيم في البلديات، لا بد من تحقيق مجموعة من المتطلبات المتعلقة بالمهام والوظائف:
  - (1) وضع معايير المخططات التنظيمية، ونظام ضابطة البناء، بما يناسب الأرياف.
  - (2) إنشاء مخطط توجيهي للإفراز العقاري الأفقي في الأرياف على مستوى الشرائح التنظيمية.
  - (3) تحسين القدرة على تقييم استخدام الأراضي وتنميتها في الأرياف، وإصلاح القوانين.

### 5. متطلبات الكفاءات والخبرات:

- (1) التأهيل المنظم للكادر الفني والإداري وتأمين الخبرات اللازمة لتطبيق واستخدام التكنولوجيا الحديثة، وتطبيق نظم المعلومات الجغرافية ونظم معلومات الأراضي.
- (2) توفير الدعم المادي المناسب والمستمر لتأمين مستلزمات التكنولوجيا والتحديث المستمر.

## الاستنتاجات والتوصيات:

من خلال الاطلاع على الواقع الفعلي للتنظيم العقاري وواقع إدارة الأراضي في ريف اللاذقية (كحالة دراسية)، تم التوصل إلى مجموعة من الاستنتاجات، يمكن إيجازها بالآتي:

1. لوحظ عدم مراعاة حدود العقارات ووحدة الملكيات العقارية، والواقع الراهن للمنشآت، وطبوغرافية المنطقة في معظم الحالات عند تصميم المخططات التنظيمية للأرياف.

2. بعض معايير نظام ضابطة البناء الموجودة غير مناسبة لظروف الريف.

3. ضعف التشريعات الناظمة وخاصة في مجال التقسيم العقاري الأفقي في الأرياف (نوع التقسيم بناء على رغبة المالك).

4. عدم مراعاة معايير التخطيط والتنظيم العمراني في تحقيق خدمات، ومناطق ترفيهية بشكل كاف.

5. ضعف التنسيق بين البلديات ومديرية المصالح العقارية بما يخدم التنظيم والتقسيم.

فتم وضع المتطلبات الأساسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار بشكل أساسي لتطوير تنظيم العقارات وإدارتها في الأرياف. وهذه المتطلبات هي: المتطلبات القانونية، والمتطلبات التقنية، والمتطلبات المؤسسية، ومتطلبات المهام والوظائف، بالإضافة لمتطلبات الكفاءات والخبرات.

تم التوصل إلى عدة توصيات شاملة يمكن أخذها في الحسبان لتطوير التنظيم العقاري وإدارته في بلديات الأرياف. ويمكن صياغتها على الشكل الآتي:

1. تحديث وتطوير التشريعات الناظمة لأعمال تنظيم العقارات وإدارتها في الريف.

2. إعادة النظر بالمعايير التخطيطية المعتمدة في تصميم المخططات التنظيمية وأنظمة البناء، بحيث يتم تنظيم البناء في الريف مع الحفاظ على الطابع العام للبيئة الريفية من ارتفاعات المباني، والفراغات، والطرق، والخدمات، والحدائق، ومراكز الترفيه.

3. وضع قواعد فنية وقانونية (حقوقية) تحكم إجراءات التقسيم في الأرياف، من الناحية الهندسية، والتنظيمية، والحقوقية الطبوغرافية.

4. تنفيذ التنظيم قبل التقسيم دائماً، وضبط عمليات التنظيم والتقسيم وحصصها بجهات ذات خبرة، وضمن تخطيط شامل وجزئي (تفصيلي محلي)، بدلاً من الأعمال الفردية الشخصية في التقسيم.

5. اقتراح إيجاد مكتب فرعي تابع لمديرية العقارية ضمن كل بلدية من أجل تنسيق الأعمال التنظيمية والعقارية وتسريعها بين البلديات ومديرية المصالح العقارية.

6. تصميم وبناء قاعدة بيانات مكانية على مستوى البلدية، تشمل البيانات العقارية والتنظيمية والخدمية رقمياً، تساهم بإدارة البيانات وتحليلها وتبادلها لخدمة التعاملات العقارية والمشاريع العقارية والتنظيمية والخدمية في الأرياف، مما يساهم في التطوير العقاري والتنمية المستدامة.

7. بناء القدرات أو تنمية الموارد البشرية من خلال التأهيل المنظم للكادر الفني والإداري وتأمين الخبرات اللازمة لتطبيق واستخدام التكنولوجيا الحديثة.

وفي الختام، إن دراسة تنظيم العقارات وإدارتها يشكل ركيزة أساسية في موضوع التطوير العقاري، والاستنتاجات التي تم التوصل إليها في هذه الدراسة (متطلبات تطوير التنظيم العقاري وإدارته في بلديات الأرياف) تعدّ أساساً للبدء والانطلاق



بالخطوات العملية لإيجاد حلول علمية وعملية لمعالجة الإشكاليات والعوائق المتنوعة كمعايير التقسيم العقاري الأفقي والإفراز الطائفي واشتراطات تطبيق المخطط التنظيمي الحالي ونظام ضابطة البناء للريف، وتنظيم العقارات في مناطق التوسع، وإدارتها بما يراعي خصوصية عقارات الريف، وبما يخدم توجيه استخدام الأراضي وتنظيم البناء في الريف، وضبط التوسع العمراني بحيث يحمي الملكيات العقارية، ويحقق التنمية المستدامة.

### المراجع:

1. Williamson, I. *The role of cadastres in sustainable development*. The World Cadastre Summit, Istanbul, Turkey, 20-24 April, 2015, 6p.
2. Williamson, I; Enemark, S; Wallace, J; and Rajabifaeed, A. *Land administration for sustainable development*. First edition, ESRI press Academic, Redland, California, USA, 2010, 486p.
3. Williamson, Ian. *Land Administration "Best Practice" - providing the infrastructure for land policy implementation*. Science Direct, Elsevier, Land Use Policy, Vol. 18, No. 4, 2000, 297-307.
4. Steudler, D; Rajabifaeed, A; and Williamson, I. *Assessing the worldwide comparison of cadastral systems*. Science Direct, Elsevier, Land Use Policy, Vol. 21, No. 4, 2004, 371-380.
5. Lemmen, Ch; and Oosterom, P. *The Land Administration Domain Model (LADM): Motivation, standardisation, application and further development*. Science Direct, Elsevier, Land Use Policy, Vol. 49, 2015, 527-534.
6. Astle, H; Mulholland, G; and Nyarady, R. *Bridging the gap towards a standardized cadastral model*. ScienceDirect, Elsevier, Computers, Environment and Urban Systems, Vol. 30, 2006, 85-599.
7. بركات، طارق. *تطوير البيئة الريفية وأثرها في حل مشكلة الإسكان*. مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، 36 (5)، 2014، 49-61.
8. القاموح، أديب. *المساحة العقارية*. كلية الهندسة المدنية، منشورات جامعة تشرين، اللاذقية، سورية، 2005.
9. أحمد، محسن؛ عجاج، عبد الرزاق. *تشريع عقاري*. كلية الهندسة المدنية، منشورات جامعة تشرين، اللاذقية، سورية، 2008.
10. زوباري، علي. *المساحة العقارية*. كلية الهندسة المدنية، منشورات جامعة تشرين، اللاذقية، سورية، 2014.
11. وزارة الاتصالات والتقانة، دائرة الأراضي الوطنية السويدية. *مشروع دراسة الجدوى الخاص بتنظيم وتطوير إدارة الأراضي في سورية*. دمشق، سورية، التقرير النهائي 15 أيار، 2008 م.
12. زوباري، علي؛ ويحيى، منير. *تعريف المتطلبات الأولية الضرورية لتطوير نظام التسجيل العقاري في سورية*. مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد (34)، العدد (1)، 2012، 8-20.
13. زوباري، علي. *نحو نظام مخطط عقاري رقمي يعبر عن الواقع*. مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد (36)، العدد (3)، 2014، 127-144.
14. Kaufmann, J. *Cadastre 2014: a vision for a future cadastral system*. Presented at the 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada, Spain, 2002, 12p.

15. Paudyal, D. *Assessment of the Digital Cadastre in Nepal from the Cadastre 2014 Vision*. FIG publication, Strategic Integration of Surveying Services, Hong Kong, China, 13-17 May 2007, 12p.
16. Alkan, M; Polat, Z; and Ustuner, M. *On the Way to Vision of Cadastre 2034: Cadastre 2014 Performance of Turkey*. International Federation of Surveyors, FIG publication, FIG working week, Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015, 16p.
17. Steudler, D. *Cadastre 2014 and Beyond*. International Federation of Surveyors, FIG publication, No. 61, 2014, 73p.
18. Zobarei, A. *Evaluating The Use of Modern Technologies and Techniques to Improve Existing Cadastre System in Egypt*. phd thesis, Civil Engineering(Public Works - Surveying), Ain Shams University, Cairo – Egypt, 2005.
19. *Creating successful masterplans*. Published by the Commission for Architecture and the Built Environment, London, 2004, 159p. <https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/...cabe.../creating-successful-masterplans.pdf>. (Accessed 1/6/2018)
20. County of San Diego. *Rural Subdivision Design and Processing Guidelines*. 2011, P28. <https://www.sandiegocounty.gov/.../Rural-Subdivision-Design-and-Pr...> (Accessed 7/2/2018)
21. The State of Victoria. *Rural Residential Development*. Planning Practice Note 37, ISBN 1-74152-658-2 (pdf), 2015 <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. (Accessed 26/2/2018)
22. Daniels, Tom; and Environmental Resources Management. *Prince William County Rural Preservation Study Report*. University of Pennsylvania, United States, 2014, 76p. [www.pwcgov.org/government/dept/.../RuralStudyFindingsReport.pdf](http://www.pwcgov.org/government/dept/.../RuralStudyFindingsReport.pdf) (Accessed 7/2/2018)
23. Hromatka, Mirela. *Open Space Preservation: A Case Study of Mohave, Yavapai, and Cochise Counties in Arizona*. The University of Arizona, 2005, 121p.
24. *Subdivision Design Guide*, Wellington City District Plan, Wisconsin, United States, 2013, 21p. <https://wellington.govt.nz/.../plans.../district-plan/.../v2subdesguide.p>. (Accessed 1/3/2018)
25. *Guide to Rural Subdivision Approvals*. British Columbia, 2017, 134p. [www.th.gov.bc.ca/da/manual1/SubdivisionManual.pdf](http://www.th.gov.bc.ca/da/manual1/SubdivisionManual.pdf) (Accessed 7/2/2018)

#### القوانين والمراسيم:

1. القانون رقم 9 لعام 1974م، بشأن تقسيم وتنظيم وعمران المدن، وتعليماته التطبيقية، 1974م.
2. القانون رقم 41 لعام 2002، حول المخططات التنظيمية وأنظمة البناء، 2002م.
3. القانون 15 لعام 2008م، للتطوير والاستثمار العقاري، 2008م.
4. المرسوم 107 لعام 2011م، الخاص بقانون الإدارة المحلية، 2011م.
5. القانون رقم 23 لعام 2015م، الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن، 2015م.