

حيازة الأراضي وتحديات التنمية المكانية الريفية في منطقة الغاب

أ.د.م: طارق بركات* د.م: براق غربي** م: نديم حبابة***

(الإيداع: 10 آيار 2021 ، القبول: 16 آب 2021)

الملخص:

تعتبر التنمية المكانية الريفية من أهم العمليات التي تكفل وتضمن النمو المتوازن للإقليم مع نموه الاقتصادي والاجتماعي، وتكفل توافقه مع ظروفه البيئية والمكانية وترعى كيانه. وعليه يبدو موضوع الحصول على الأرض واستغلال ما يتوفر منها من مساحات ذو أهمية بالغة، كما و تبرز حيازة الأرض كأحد أهم تحديات التنمية وخاصة في المناطق الريفية.

يهدف البحث إلى دراسة تركيب وتحليل حيازة الأراضي في منطقة الغاب والتركيز بشكل خاص على تقييم حيازات الأراضي كأحد تحديات التنمية المكانية الريفية، وعلى حجم الحيازة و توزيعها وتشتتها، وتحليل أمن الحيازة، والحصول على الأراضي وعلاقة حجم الحيازات بالاستثمار.

سيتم التركيز أيضا على العوامل الايجابية والسلبية التي تؤثر على الاستثمار، بالإضافة إلى بيان مدى النزاعات على الأراضي خاصة المتعلقة بالميراث وتأثيرها، وذلك من خلال دراسات ميدانية لمشاريع التنمية المكانية، والتعرف على حجم الحيازات الزراعية واستعمالات الأراضي لـ (1887) مزارع في (59) قرية بطريقة العينة العشوائية في منطقة الغاب، حيث أثبتت هذه الدراسات أن حجم المزرعة وتشتتها لا يتماشى مع توجهات وأهداف التنمية المكانية في المنطقة، ولا تكفي لتأمين عيش كريم مستقر، الأمر الذي أدى إلى اتساع دائرة الفقر وازدياد معدلات الهجرة والبطالة.

الكلمات المفتاحية: حيازة الأراضي، التنمية المكانية الريفية، سهل الغاب، تأمين الحيازة، السجل العقاري.

* أستاذ دكتور في قسم تخطيط المدن والبيئة - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

** دكتور مدرس في قسم تخطيط المدن والبيئة - كلية الهندسة المعمارية - جامعة حماة - حماة - سورية.

*** طالب دكتوراه في قسم تخطيط المدن والبيئة - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

Land Tenure and spatio-spatial development challenges in the Al-Ghab region

prof.dr. Tarek Barakat* Dr. Barrak Gharbi** Rch. Nadeem Hababeh***

(Received: 10 April 2021,Accepted: 16 August 2021)

Abstract:

Spatial development is considered one of the most important processes that complement the balanced growth of the region with its growth and ensure its compatibility with its environmental conditions and nurture its entity. There is an opportunity to have a chance to take advantage of an opportunity to take advantage of an investment opportunity in the vicinity.

The research aims to study the composition of land shares in the Al-Ghab area and focus in particular on evaluating land Tenure as one of the challenges of spatial development, and on the size of tenure, its distribution and dispersion, land science and the relationship of Tenure size with investment

Emphasis will also be placed on the positive and negative factors that affect investment, in addition to showing the extent of land disputes, especially those related to inheritance and their impact, through field studies of spatial development projects, and identifying the size of agricultural holdings and land uses for (1887) farmers in (59) villages. In a random sampling method in the Al-Ghab area, where these studies proved that the size of the farm and its dispersal are not in line with the directions and objectives of spatial development in the region, and are not sufficient to secure a decent, stable life, which led to the widening of the cycle of poverty and the increase in migration and unemployment rates.

* Prof At Department Of Urban planning- faculty of architecture- Teshreen university-Lattakia-Syria

** Doctor At Department Of Urban planning- faculty of architecture- Hama university- Hama - Syria

*** Candidate for doctorate At Department Of Urban planning- faculty of architecture- Teshreen university-Lattakia

1-المقدمة:

تعد الأرض مورداً هاماً وعمالماً رئيسياً للإنتاج ومصدراً لتطوير المأوى والنشاط الزراعي والاقتصادي، وهي أساس للتخفيف من حدة الفقر وتحقيق حقوق الانسان. والأرض بسبب طبيعتها الفريدة ودورها الحيوي في المستوطنات البشرية لا تعتبر مورداً عادياً يحوزه الأفراد ويخضع لضغوط السوق واختلال التنافس فيه. حيث أن تفاعل الانسان مع الأرض أفرز مجموعة من العلاقات والمؤثرات منها حياة الأرض.

تتطلب التنمية المكانية شكلاً من أشكال تجميع الأرض، ما جعلها تواجه العديد من التحديات وعلى رأسها موضوع الحياة والملكية، وخاصة في الدول النامية متمثلة بالقواعد التي تخضع لخصائص المجتمعات والمحددة لكيفية حقوق الاستخدام أو نقل الحياة مع القيود المرتبطة بها. وق واجهت منطقة سهل الغاب العديد من تحديات التنمية المكانية الريفية منذ بداية النشاط البشري فيها منتصف القرن العشرين وفي مقدمتها تحدي حياة الأراضي حيث نشأ عن عملية الاستصلاح أراضي جديدة كانت مغمورة بالماء تم تجفيفها و توزيعها على السكان المحليين بدئ باستثمارها منذ عام (1959 م) ، كما تم فتح مصارف أهمها المصرفين الرئيسيين (A و B) اللذان تم تنفيذهما من قبل شركة ايطالية وشركة ألمانية عام (1964 م). رافق ذلك صدور عدد من القوانين المتعلقة بملكية الأراضي وحيازتها (قوانين الإصلاح الزراعي وتعديلاته، قانون الاستملاك، قانون الاستيلاء، قانون التحديد والتحرير، قانون تحديد سقف الملكية، قانون أملاك الدولة قانون الاستثمار، وقوانين البيئة والحراج...إلخ) تم بموجبها تنظيم حياة الأراضي ومحاولة ضبطها، ما كان له أثر كبير في تحديد توجه عمليات التنمية المكانية الريفية المستقبلية وهذا ما سيتناوله البحث بالدراسة والتحليل.

2-الإشكالية البحثية:

على الرغم من توزيع الأراضي المستصلحة في سهل الغاب على السكان كمخرج من مخرجات بعض مشاريع التنمية المكانية الريفية المطبقة على سهل الغاب ووفقاً لتشريعات وقوانين ناظمة حددت أنواع الحياة، إلا أن ذلك انعكس على التنمية المكانية ومدخلاتها ونتج عنه آثار سلبية منها قضم مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية، نتيجة التجاوز والزحف العمراني على حسابها. وعليه يتبادر إلى الذهن السؤال الرئيسي التالي :

ما مدى تأثير أشكال وأنواع حياة الأراضي على عمليات التنمية المكانية الريفية في سهل الغاب؟

3-هدف البحث :

يهدف البحث إلى التعرف على العلاقة بين حياة الأراضي والتنمية المكانية في منطقة سهل الغاب من خلال دراسة تركيب وتحليل حياة الأراضي القائمة، مع التركيز على حجم الحياة وتوزعها وتشتتها وأثرها الايجابي والسلبي على التنمية المكانية الريفية.

4-فرضية البحث:

تعتبر حياة الأراضي من التحديات الهامة التي تواجه عملية التنمية المكانية الريفية بصفة عامة، وعملية تجميع الأرض للتنمية بصفة خاصة.

5-منهجية البحث :

يتناول البحث هذا الموضوع من خلال ثلاث أجزاء رئيسية :

الجزء الأول: يعتمد على المنهج الاستقرائي من خلال التعرف على التنمية المكانية الريفية وأدواتها وتحدياتها وتعريف مفهوم الحياة وتصنيفها وأنماطها في منطقة الغاب وينتهي بتحديد خصائص الحياة التي تؤثر على فرص التنمية المكانية الريفية.

الجزء الثاني: يركز من خلال المنهج الوصفي على موضوع الحصول على الأرض من أجل التنمية وذلك بتحليل بعض التجارب العالمية للوصول إلى أهم المشاكل التي تواجه عمليات الحصول على الأرض.

الجزء الثالث: يعتمد على المنهج التحليلي المقارن بتحليل أثر حياة الأرض على مخرجات مشاريع التنمية المكانية الريفية مع إجراء دراسة ميدانية لمعرفة حجم الحيازات الزراعية واستعمالات الأراضي لـ (1887) مزارع في (59) قرية بطريقة العينة العشوائية في منطقة الغاب.

أولاً . الجانب النظري:

يوضح هذا الجانب بعض المفاهيم العامة كالتعرف على مفهوم الحيازة وتصنيفها وأنماطها وتحديد خصائصها المؤثرة على فرص التنمية المكانية الريفية.

إضافة إلى بعض التجارب العالمية في هذا المجال: كالتجربة الألمانية واليابانية والفرنسية مع ملاحظة أن بعض تلك التجارب يحمل خصوصية منطقتها، وبعضها عام يصلح لأي نطاق ريفي آخر.

6- مفهوم التنمية المكانية الريفية:

على اعتبار أن التنمية الريفية تعتبر جزءاً لا يتجزأ من خطط التنمية الشاملة في الدولة، وعلى الرغم من الجدل الذي لا زال قائماً حولها ماهيتها كمفهوم بين معظم التنمويين حيث عرفت بأنها مجموعة من الإجراءات الاقتصادية الإنتاجية الرامية إلى رفع مستوى معيشة أهل الريف [1] ، وعرفت الإسكو* على مستوى الوطن العربي " بعملية تعبئة وتنظيم جهود أفراد المجتمع، وجماعته وتوجيهها للعمل المشترك مع الهيئات الحكومية لحل مشاكل المجتمع ورفع مستوى أبنائه من النواحي الاجتماعية، والثقافية، والاقتصادية، ومقابلة احتياجاتهم بالانتفاع الكامل بكافة الموارد الطبيعية والبشرية، والفنية والمالية المتاحة للمجتمع [3].

إلا أن هدفها العام المتفق عليه في جميع التعاريف هو إحداث التغيير الشامل والجذري للمجتمع الريفي من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من خلال التنسيق والتكامل بين المشروعات التنموية وتفاعل مكوناتها مع المجتمع الريفي، لذلك فإن التنمية الريفية الفعالة هي تلك التي تعتمد النظرة الشمولية والتخطيط القومي المتكامل دون أي تمييز بين عناصرها أو بين مكونات الفئة المستهدفة بالتنمية.

6-1- أهمية التنمية الريفية:

إن تصدر التنمية الريفية الحالي لسلم الأولويات التنموية في كافة المجتمعات ومنها مجتمعنا السوري يعود إلى النسبة الطاغية لسكان المناطق الريفية والبالغة حسب الإحصائيات حوالي (53.5 %) من سكان سوريا تبعاً لتعداد عام (1970م)، إضافة إلى انخفاض متوسط الملكية الزراعية وتفتيتها بفعل عوامل الإرث والذي أدى بدوره إلى انخفاض متوسط دخل الفرد وهجرته إلى المناطق الحضرية بحثاً عن فرص أفضل للدخل مما ساهم وكما يشير تقرير التنمية البشرية عام (2003) م إلى تنمية غير عادلة بصفة عامة بين الريف والحضر [2].

6-2- تحديات التنمية المكانية الريفية:

هناك بعض العوائق والتحديات التي تواجه التنمية الريفية منها على سبيل المثال:

- الأمية و المشكلة السكانية.
- العادات والتقاليد الاجتماعية.
- عدم الأخذ بالأساليب العلمية في التخطيط.

* لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا، إسكووا نسبة للاختصار [بالإنجليزية](#) ESCWA وهي واحدة من خمس لجان إقليمية أسسها [المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتحدة](#) ومقرها الرئيسي في [بيروت](#)، [لبنان](#).

- سوء المواصلات.
- انخفاض مستوى الاسكان.
- الهجرة الداخلية.
- حياة الأراضي الريفية.

6-3- تعريف حياة الأراضي:

حياة الأراضي هي العلاقة المحكومة بالقانون أو العرف القائم بين الناس سواء كانوا أفراد أو مجموعات، فيما يتعلق باستخدام الموارد الطبيعية، من أراضي ومياه ونبات [4].

ويمكن أن توصف حياة الأراضي بأنها مجموعة من القواعد استنبطتها المجتمعات لتنظيم سلوك معين. فقواعد الحياة تحدد كيفية منح حقوق الانتفاع بالأراضي، وتخصيص حق الملكية داخل المجتمع، والإشراف عليها، ونقل تلك الحقوق وما يتصل بها من قيود ومسؤوليات [3].

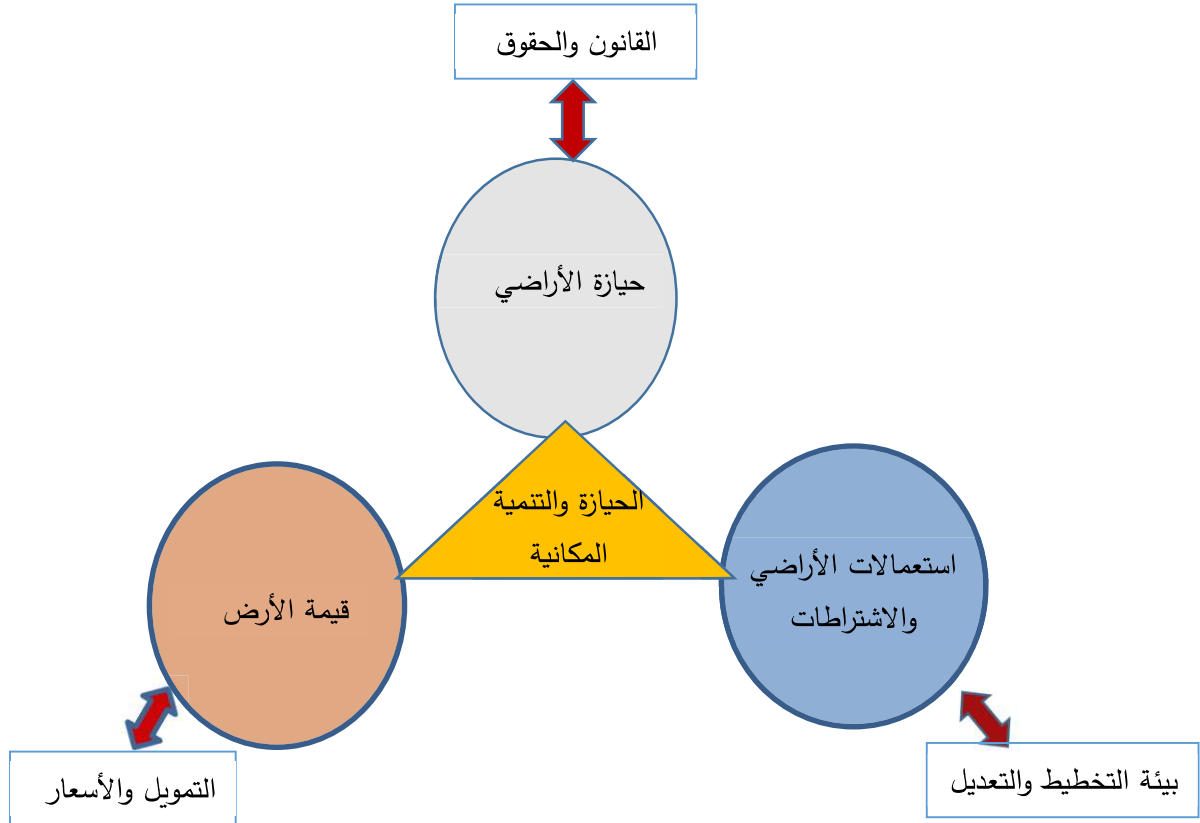
كما تعتبر حياة الأراضي عملية ذات أوجه متعددة الأبعاد، إذ يدخل فيها الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والقانونية والتي يجب أخذها بعين الاعتبار. وباختصار فإن حياة الأراضي عبارة عن نسيج متشابك من المصالح، فهناك المصلحة العليا حيث تكون السيادة للدولة وذلك بقدرتها على تخصيص الأراضي أو نزع ملكيتها. وهناك مصالح متشابكة حيث يكون لعدة أطراف حقوق مختلفة على نفس قطعة الأرض كحق الاستئجار. وهناك مصالح متكاملة كأن يكون لعدة أطراف نفس المصلحة على نفس قطعة الأرض مثل حق الرعي.

7- تأثير خصائص الحياة على فرص التنمية المكانية:

تتعرض خصائص الحياة على الاتجاه العام للتنمية، فمن خلال التعرف على نمط الحياة الغالب وخصائص الحياة المتمثلة في عدد من النقاط (نسبة البناء على الأراضي، ومدى انتظام اشكال قطع الأرض، وقيمة الأرض وموقعها، ومستوى الخدمات وشبكة الطرق... إلخ) مما يساعد ذلك على تحديد شكل وإمكانية التنمية.

أ- حياة الأرض كأداة للتنمية المكانية الريفية:

هناك مجموعة كبيرة من الأدوات يمكن أن تساهم في إحداث عملية التنمية الريفية تتمثل في (اشتراطات استعمال الأرض وحياة الأراضي، والحصول على الأرض ونقل الحقوق.. إلخ) إضافة إلى الأدوات المالية المرتبطة بقيمة الأراضي وبالنواحي التمويلية، حيث تعتبر حياة الأراضي وطرق الحصول على الأرض ومن ثم نقل حقوق التنمية من أهم الأدوات التي تساهم في عملية التنمية، ويوضح الشكل (1) دور حياة الأراضي في دعم اتخاذ قرار التنمية المكانية الريفية.



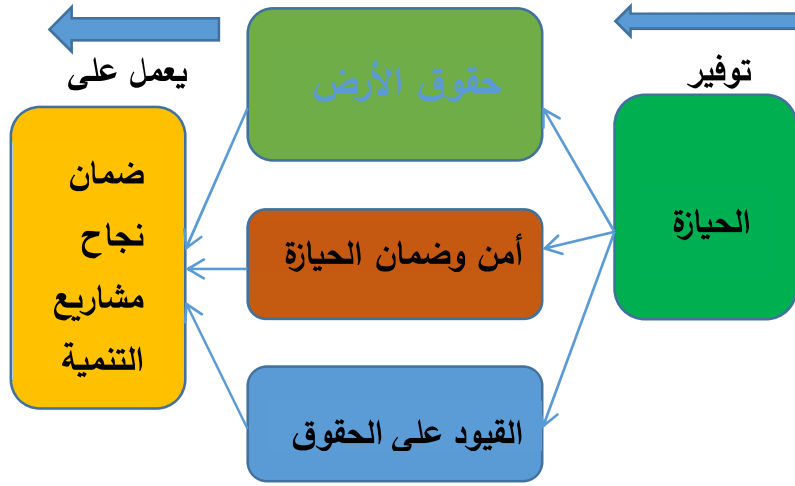
الشكل رقم (1): دور حيازة الأرض في دعم اتخاذ القرار للتنمية المكانية [4]

ب - العلاقة بين حيازة الأراضي والتنمية المكانية الريفية:

لفهم طبيعة علاقة حيازة الأرض بالتنمية المكانية فلا بد من مناقشة العناصر التي تربط الحيازة بالتنمية والتي تساعد في نجاح المشاريع والتي يمكن إيجازها بالآتي:
(حقوق الأرض - أمن أو ضمان الحيازة - القيود على حقوق الأراضي). حيث أن الهدف من إدارة الأراضي في المناطق الريفية هو ضمان النمو المتوازن للمناطق الريفية والوصول للأرض وتخطيطها وتطبيق القوانين والتشريعات الخاصة بها حيث تحكمها قواعد الحيازة.

A. حقوق الأرض (Land Rights):

وفقاً لتعريف منظمة الأغذية والزراعة العالمية (FAO) يفترض أن قواعد حيازة الأرض تحدد كيفية حصول الأفراد على حقوق الأرض وتحديد الممتلكات. وعملياً هناك حقوق لعدة أشخاص أو مجموعات، فهناك ثلاثة حقوق رئيسية ترتبط بالبعد المكاني للأراضي وهي: حقوق الاستخدام، وحقوق التحكم، وحقوق النقل [8]، وهي موضحة بالشكل رقم (2).



الشكل رقم (2): علاقة حيازة الأرض والتنمية المكانية الريفية [8]

- حقوق الاستخدام: هو حق استخدام الأراضي للأغراض المختلفة كالزراعة أو المرور أو السكن أو الترفيه .
 - حقوق التحكم: تشير إلى حقوق اتخاذ القرارات بشأن كيفية استخدام الأراضي وتخصيص الفوائد.
 - حقوق النقل: هو حق بيع الأراضي ورهنها وتحويلها إلى الآخرين، ونقل الأراضي عبر التوريث وإعادة تخصيص حقوق الاستخدام والتحكم.
- و غالبا ما تتداخل هذه الأنواع المختلفة من الحقوق مما يخلق حزماً من الحقوق المرتبطة بمجموعة متعددة ومتنوعة من العلاقات الاجتماعية بين الناس على مستويات متباينة فكلما انتقل من حق الاستعمال متجهاً إلى حق النقل زادت معه درجة الحقوق [1] .

B. أمن أو ضمان الحيازة (Security of tenure) :

وهو من العناصر الرئيسية التي يشملها الحق في السكن اللائق بمقتضى القانون الدولي لحقوق الانسان، وهو يعني أن حقوق شخص ما على الأرض ستكون موضع اعتراف من الآخرين وموضع حماية في حالات وجود نزاع أو إخلاء قسري أو مضايقة وغيرها من التهديدات. فإذا كانت الحيازة غير آمنة فإن أصحابها يواجهون خطر تهديد حقوقهم بادعاءات منافسة لهم وخطر فقدان الحقوق تماماً.

ويعرف أمن حيازة الأراضي: بأنه قدرة الناس على التحكم بقطعة الأرض واستخدامها والتصرف بإنتاجها والانخراط بالمعاملات بما في ذلك عمليات النقل [9] . وهناك ثلاثة سمات رئيسية لأمن حيازة الأراضي:

- المدة: ماهي المدة التي تستغرقها حقوق الأراضي المختلفة؟
- الحماية: هل ستتعلم حقوق الأراضي بالحماية عند تحديها أو تهديدها؟
- المتانة: هل الحائزون على حقوق الأراضي قادرين على استخدام هذه الحقوق والتصرف بها دون تدخل الآخرين؟ ومن شأن افتقاد أمن الحيازة (من الناحية القانونية أو العملية) أن يجعل من الإخلاء القسري أمراً شديداً الصعوبة ويجعل أكثر الناس تعرضاً للضرر مثل سكان المستوطنات غير الرسمية فهم معرضين للمخاطر وانتهاكات حقوق الانسان.

C. القيود على حقوق الأراضي (Restrictions on land rights) :

حيازة الأراضي ليست مجرد تملك حقوق الأرض بل تشمل الالتزامات والمسؤوليات المرتبطة بهذه الحقوق، فاستعمالات الأراضي المتعارضة التي تتعدى على حقوق ملكية الأراضي للآخرين مثل بناء المصانع داخل منطقة سكنية أو تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية تستوجب وجود قيود على حق الملكية، تتمثل في اللوائح والقوانين والتشريعات الخاصة بالأراضي بهذه المناطق مثل اشتراطات (الارتفاع . الاستعمال . الكثافة . الردود . تقييم الأثر البيئي للمنشأ) [5] .

ففي أحد الدراسات البحثية التي قامت بها (باين Payne) * على حيازة الأراضي في المناطق المستصلحة في الدول النامية توصلت من خلالها إلى عدم وجود تميز واضح بين أشكال المناطق ذات الملكية الرسمية وغير الرسمية (نظم حيازة الأرض) في معظم الدول النامية مما يؤكد فشل نظام حيازة الأراضي التقليدية لتلبية احتياجات تنمية الأراضي وعدم توافر القيود على الحقوق [10].

8- الحصول على الأرض للتنمية المكانية:

عادة ما تستهدف عملية تنمية الأراضي الحصول على الأراضي بدافع تنميتها مكانياً سواء في مجال الإسكان أو توفير الخدمات العامة أو الطرق أو في حالة وجود مشاريع تنمية للمناطق المركزية، إلا أنه لا يمكن تحقيق هذه الأهداف إلا من خلال الحصول على الأرض وتجميعها وتأمين حيازتها. حيث أن هذه العملية عادة ما تقدم العديد من فرص التنمية الأكثر كفاءة والأكثر ربحية.

فهي آلية يتم من خلالها التنظيم والتنسيق بين مجموعة من حائزي الأراضي المتجاوزة ذات المساحات الجزئية بهدف إعادة تخطيطها وتنظيمها للسماح بإدخال المرافق والخدمات إليها أو الاستحواذ على كامل الأرض لمشاريع تنموية كبرى، وفيما يلي عرض لكل من أساليب الحصول على الأرض للتنمية من بعض التجارب العالمية في كيفية الحصول على الأراضي :

أ - أساليب الحصول على الأرض للتنمية المكانية:

تسعى معظم الحكومات لتحقيق أهداف التنمية المكانية من خلال النمو المخطط له ولكنها غالباً ما تصطدم بالعديد من التحديات والمشاكل وظهور الأنماط الغير مخططة في ظل الحيازات القائمة، مما يدفعها للتفكير في عملية تجميع الأراضي التي تساعد على تحقيق تلك الأهداف من خلال توفير المرافق والخدمات، وتوحيد شكل التخطيط المقترح للأراضي بغض النظر عن كامل مساحة حيازة قطع الأرض وشكلها، وتساهم في رفع قيمة الأرض نتيجة تخدمها بالمرافق والخدمات الأساسية [4]. وانطلاقاً من ذلك يستعرض البحث بعض التجارب العالمية الناجحة في كيفية الحصول على الأراضي للتنمية المكانية كتجربة اليابان وألمانيا وفرنسا والسويد وتركيا والهند وإندونيسيا، وهي موضحة بالجدول رقم (1) الذي يمثل خلاصة دراسة هذه التجارب، كما تم استنتاج أساليب الحصول على الأرض بهدف تجميعها للتنمية المكانية.

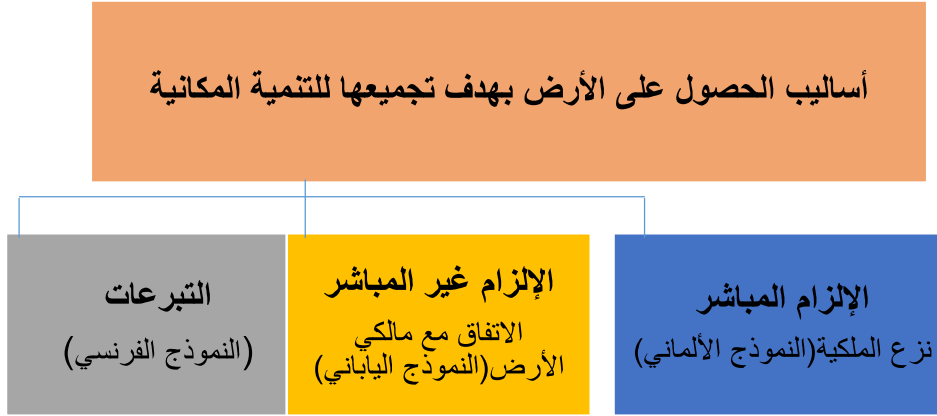
وفيما يلي عرض لهذه الأساليب :

- أولاً : الالتزام المباشر: وهو ما يعرف بالاستحواذ الإجمالي أو بنزع الملكية (النموذج الألماني) .
- ثانياً : الالتزام الغير مباشر: اعتراف أصحاب الأراضي الجزئية لتجميع أراضيهم للحكومة المركزية بدافع تنميتها (النموذج الياباني).
- ثالثاً: التبرعات: من خلال تبرعات مالكي الأراضي لخدمة المنطقة وتنميتها (النموذج الفرنسي)، إلا أنه غالباً ما تكون المساحات التي يتم التبرع بها غير ملائمة للخدمة حيث يصعب تحديدها في حالة قطع الأراضي الصغيرة.

* G. Payne (مخطط ومنظر بريطاني في اختصاص تخطيط المدن)، *Innovative Approaches to Tenure, Habitat Debate,*

— (ed.) (2002) *Land, Rights and Innovation: Improving Tenure for the Urban Poor*, London:

وهذه الأساليب هي موضحة بالشكل رقم (3).



الشكل رقم (3): أساليب الحصول على الأرض بهدف تجميعها للتنمية المكانية [9]

حيث تهدف عملية تجميع الأراضي إلى معالجة التشوهات الناتجة عن التقسيمات المكانية للأرض والنتيجة عن عدم تطبيق القيود على الحقوق، حيث تطلب العديد من المشاريع التنموية شكلاً من أشكال تجميع الأراضي وتساعد في تخطيط مناطق الامتداد على الأراضي الزراعية، وأمن حيازة الأسر، وزيادة توفير الأراضي المتاحة للتنمية المكانية إضافة الى توفير القدرة المؤسسية للتنسيق الفعال للقرارات المكانية والقطاعية المرتبطة بالأرض، وتوفير البنية التحتية والخدمات الأساسية بتكلفة مشتركة لملاك الأراضي والحكومة. ويتحقق ذلك عن طريق تجميع الأرض ومن ثم إعادة تخصيص الأراضي إلى ملاك الأراضي الخاصة من خلال المشاركة حيث تزداد قيمة الأرض.

ب - بعض الدروس المستفادة من التجارب العالمية:

بصفة عامة يلاحظ على جميع التجارب أنها:

- تهدف إلى الحفاظ على الحق في الأرض وتأمين الحيازة وتلبية احتياجات السكان، ولذلك فإنه يجب على كل دولة قبل تنفيذ عملية تجميع الأراضي للتنمية القيام بـ تقييم المؤسسات القائمة في مثل هذه العمليات وقدرتها على تنفيذ مثل هذه الفكرة أما إذا كانت غير قادرة فينبغي إعداد خطة تفصيلية لهذه المؤسسات تحدد من خلالها المطلوب للتنفيذ والتعديل بما يتناسب مع ظروف وقوانين وتشريعات تلك البلاد.
- فيما يتعلق بطرق الحصول على الأرض بهدف التجميع يتضح أن أكثرها ملائمة بصفة عامة هو الإلزام الغير مباشر لتجميع الأرض، فالإلزام المباشر أو نزع الملكية غالباً ما يترتب عليه العديد من المشاكل المتمثلة في (الإخلاء القسري- التعويضات الغير ملائمة - مشاكل إعادة التوطين) وهي جميعها تتعارض مع فكرة تأمين الحيازة والحق في الأرض التي تدعو له الأمم المتحدة.
- بالنسبة للتبرعات غالباً ما تكون المساحات غير كافية والمنتج النهائي غير مخطط كما إنها غير ملزمة.
- يعتبر أسلوب التجميع بالإلزام الغير مباشر وما يطلق عليه في بلدان العالم: (Land Re- Land Pooling, Land Consolidation adjustment) من أفضل هذه الأساليب فهي آلية يتم من خلالها التنظيم والتنسيق بين مجموعة من مالكي الأراضي المتجاورة ذات المساحات الصغيرة بهدف إعادة تنميتها وتنظيمها للسماح بإدخال المرافق والخدمات إليها مقابل الحصول على قطعة

من الأرض يتم بيعها للقطاع الاستثماري لتغطية تكاليف التطوير أو شرائها وإقامة مشاريع متكاملة عليها أو بشراء كامل الأرض من أصحابها بما يتناسب مع قيمة الأرض الفعلية وبيعها للمطورين.
الجدول رقم (1): نتائج الدراسة التحليلية لتجارب العالمية فيما يخص حياة الأرض(الباحث)

اليابان	ألمانيا	السويد	فرنسا	
قانون إعادة تعديل الأراضي عام (1954)	كود البناء عام (1987)	قانون التنمية المشتركة عام (1987)	المادة 10-1-322L في قانون تخطيط المدن عام (1985)	الأساس القانوني
الأفراد الجمعيات الحكومة المحلية الهيئات الحكومية المؤسسات العامة	الحكومة المحلية ملاك الأراضي المطورين	ملاك الأراضي الجمعيات	ملاك الأراضي الفردية مجموعة من ملاك الأراضي	جهة المبادرة
في البداية كانت إلزامية ثم أصبح لابد من موافقة ثلثي ملاك الأراضي	في البداية كانت إلزامية	اختيارية وليست إلزامية	دعم مالا يقل عن ثلثي مالكي الأراضي أو على الأقل نصف المالكين	مدى مشاركة ملاك الأراضي
20%	30% من مساحة الأرض أو ما يعادل 30% من القيمة السوقية للأرض	غير محددة	غير محددة	نسبة مساهمة الأرض في المشاريع
تقديم قروض للمقاطعات بلا فائدة	جميع التكاليف الإجرائية	قروض في المرحلة التحضيرية	منح حوافز في المرحلة التحضيرية	دعم القطاع العام
القيمة قبل التعديل على أساس ميزات وخصائص قطعة الأرض	القيمة السوقية المحتملة قبل وبعد التعديل	القيمة السوقية المحتملة قبل وبعد التعديل	القيمة السوقية المحتملة قبل وبعد التجميع	طريقة التقييم

تكلمة الجدول (1) نتائج الدراسة التحليلية للتجارب العالمية فيما يخص حياة الأرض

تركيا	إندونيسيا	الهند	
المادة (18) قانون التنمية (1985)	لا يوجد قانون يحكم عملية الحصول على الأرض	. قانون ماهاراشتر الإقليمي وتخطيط المدن لعام (1966) . قانون تخطيط المدن وقانون التنمية الحضرية عام (1976)	الأساس القانوني
البلديات الإدارة الخاصة بكل محافظة	موافقة مالك الأرض بنسبة %50	الحكومات المحلية	جهة المبادرة
إجباري	موافقة مالك الأرض (اتفاق مالك الأرض 100%)	اختياري	مدى مشاركة ملاك الأراضي
بعد أقصى 40%	20% من حيازات الأراضي	يصل إلى نصف قيمة الزيادة في قيمة الأرض	نسبة مساهمة الأرض في المشاريع
جميع التكاليف الإجرائية	جميع التكاليف الإجرائية	تقدم الحكومة المحلية نصف قيمة الزيادة في الأرض	دعم القطاع العام
نسبته من المساحة بعد التجميع بنفس النسبة قبل التجميع	نسبته من المساحة بعد التجميع بنفس النسبة قبل التجميع	اعتباطي أو استبدادي	طريقة التقييم

إذ يتضح من خلال تحليل الجدول:

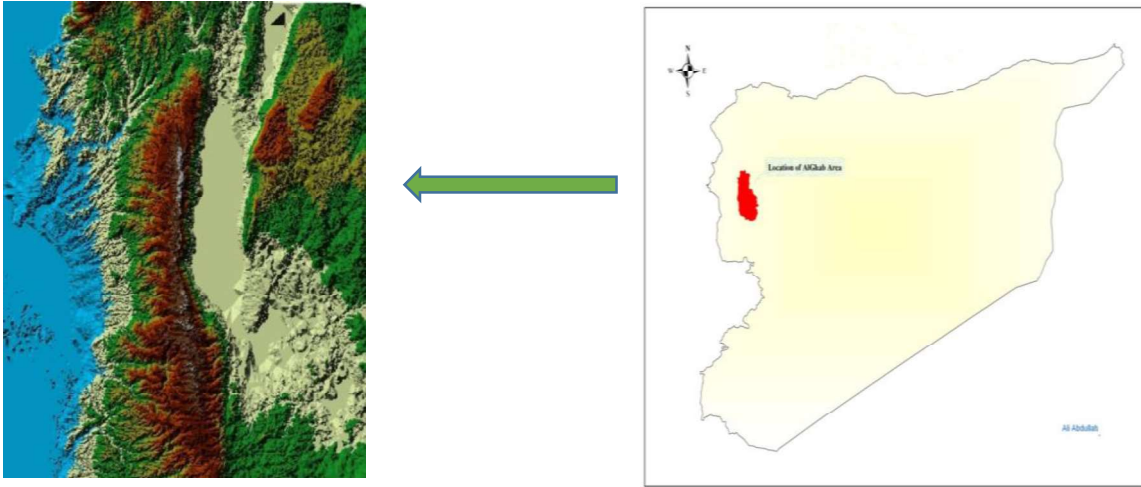
- مدى تفاوت كل تجربة في كيفية الحصول على الأرض إذا ما كانت إلزامية أو اختيارية وحجم مشاركة السكان في ذلك ونسبة مساهمة الأرض بالتنمية.
- يلاحظ مدى التفاوت فيما بينها من خلال الأساس القانوني:
- 1. التجربة اليابانية من أكثر التجارب صرامة ووضوح في طريقة الحصول على الأرض حيث أعدت قانون خاص لإعادة تعديل الأرض عام (1954) م.
- 2. أما في إندونيسيا فعلى النقيض من اليابان لا يوجد قانون يحكم عملية الحصول على الأرض بهدف التنمية.
- بالنسبة لجهة المبادرة يتضح مدى تعددها بالنموذج الياباني بينما تكاد تنحصر في الحكومات المحلية في الهند والسويد.
- ومن خلال استعراض مدى مشاركة ملاك الأراضي فيتضح أن مشاركتهم في كل من اليابان وتركيا كانت إجبارية، بينما في فرنسا فلا بد من موافقة أكثر من ثلثي ملاك الأراضي، وفي الهند وإندونيسيا اختيارية حيث لا بد من موافقة 100% من ملاك الأراضي .

- بالنسبة لمساهمة الأرض في المشاريع التنموية فتفاوتت النسب إلا أن أكثرها في تركيا حيث وصلت نسبة المساهمة إلى 40%.
- بالنسبة لدعم القطاع العام فكانت التجربة اليابانية والفرنسية لها الريادة حيث القروض بلا فوائد.
- أما طرق التقييم فيلاحظ أنها اختلفت فيما بينها فبعض التجارب استندت على قيمة الأرض وبعضها الآخر استند أي نسبة من مساحة الأرض قبل وبعد التجميع، إلا أن الاعتماد على قيمة الأرض هو الأكثر شيوعاً بين التجارب المختارة للبحث.

ثانياً . الجانب التطبيقي:

9- تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة:

يقع سهل الغاب في الجزء الشمالي الغربي من سوريا، وقد نشأ نتيجة الانهدام الفالقي الإفريقي السوري الذي حدث في الحقبة الجيولوجية الثالثة وأخذ السهل شكل حوض طبيعي مغلق، حيث يجتازه نهر العاصي من الجنوب إلى الشمال بطول (80) كم. وقد كان إلى وقت قريب منطقة مستنقعات مغمورة بالمياه حيث تم البدء بتصريفها منذ عام (1956) م عن طريق إزالة العتبة البازلتية التي كانت تشكل سداً طبيعياً قرب قرية القرقور في شمال الغاب، ونشأ عن عملية الاستصلاح أراضي جديدة بدأ باستثمارها منذ عام (1959)م. تم شق مصارف أهمها المصرفين الرئيسيين اللذان تم تنفيذهما من قبل شركة ايطالية وشركة ألمانية عام (1964 م) كما تم في عام (1968 م) البدء بإنشاء شبكة الصرف الصحي[7].

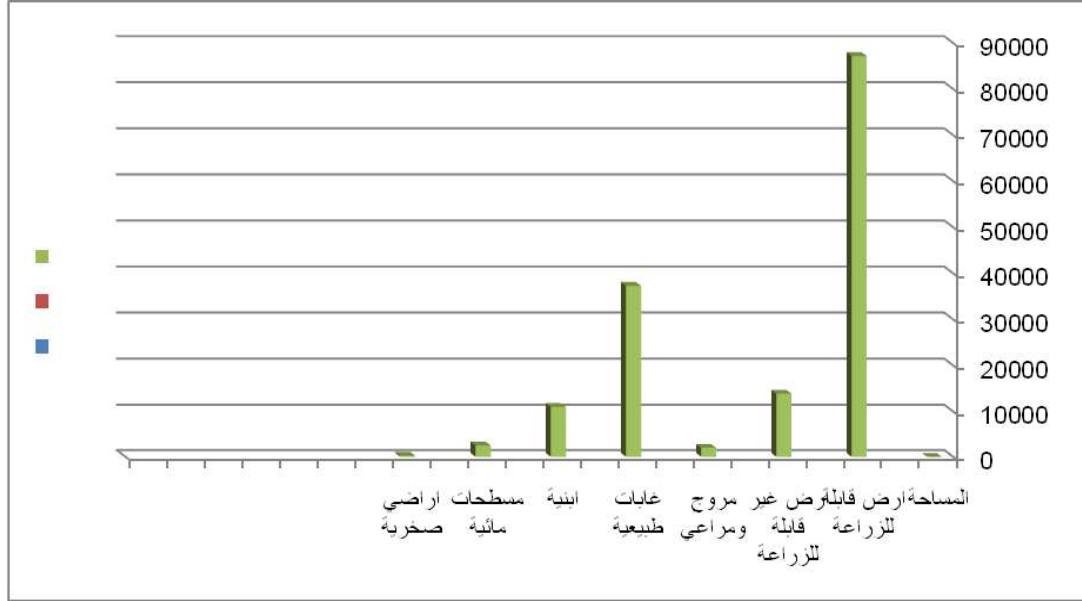


الشكل رقم (4): صور توضح موقع سهل الغاب بالنسبة لسوريا (الباحث)

تبلغ المساحة الإجمالية لمنطقة الغاب (141000) هكتار وتضم سهل الغاب ومنطقة طار العلا و العشارنة ويخترق سهل الغاب قناتي ري رئيسيتين شرقية والتي تمر بمحاذاة جبل الزاوية والغربية والتي تمر بمحاذاة الجبال الغربية، أما بالنسبة لاستعمالات الأراضي : فمنها حوالي 62% ذات تربة زراعية خصبة جداً، 26% غابات، و9.6% غير صالحة للزراعة، و2.3% منحدرات ومراعي. ويوضح الشكل (5) استعمالات الأراضي وتصنيفها لسهل الغاب.

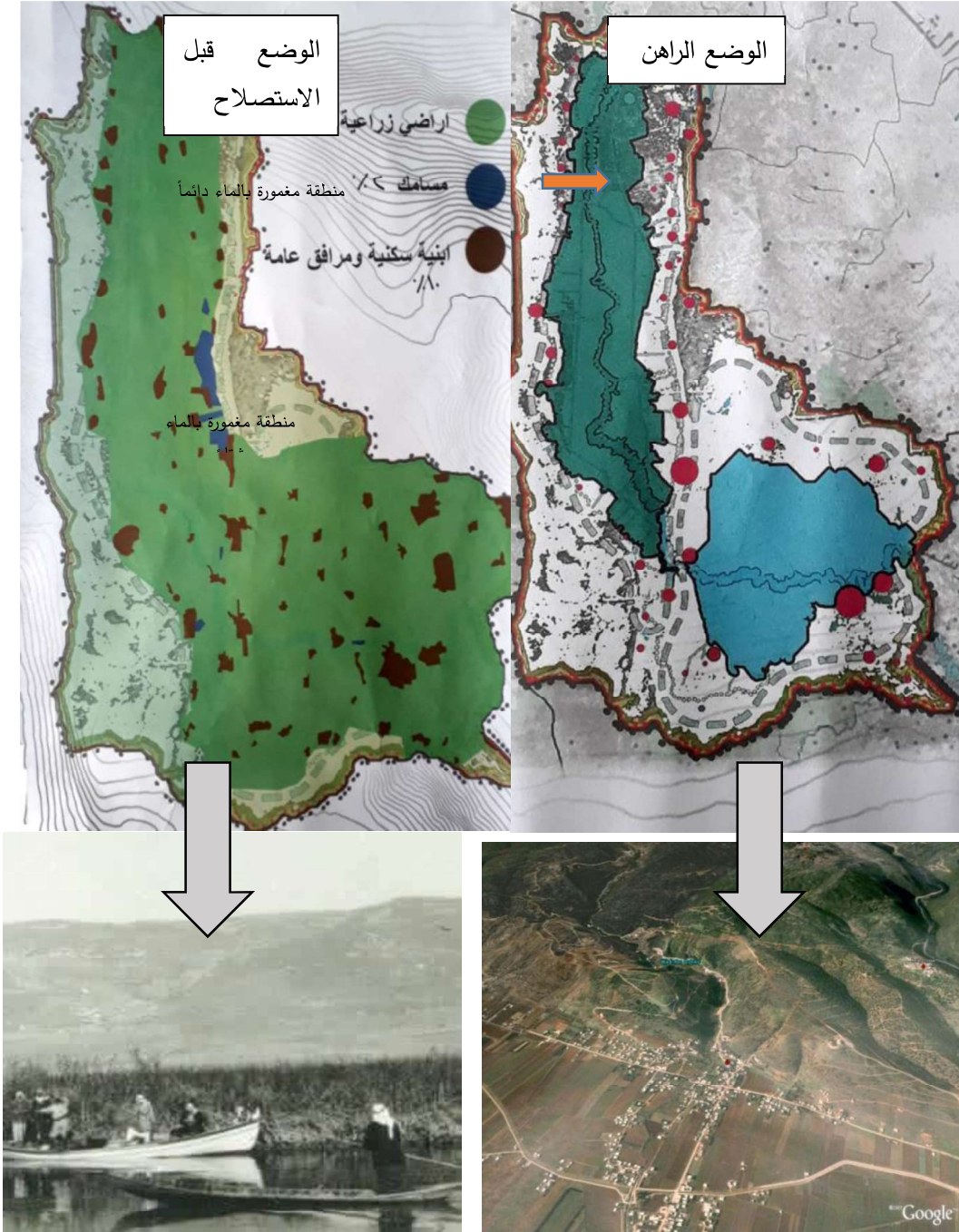
10 - واقع حياة الأراضي بسهل الغاب بداعي المشاريع التنموية:

تعد منطقة الغاب ذات كثافة سكانية عالية حيث يعيش فيها أكثر من (500000) نسمة يتوزع السكان في سهل الغاب في (134) مدينة وقرية وتجمع سكني، منها حوالي (90) قرية مخططة تنظيمياً و (44) بلا تنظيم. وتنتشر هذه القرى والتجمعات ضمن السهول الزراعية وعلى أطرافها الهضابية الشكل رقم (4)، حيث يتوسع البناء بشكل عشوائي على حساب المساحة الزراعية. وفيما يتعلق بموضوع حياة وملكية الأراضي فإنه:



الشكل رقم (5): استعمالات الأراضي وتصنيفها لسهل الغاب (الباحث عن [7])

يستثمر سكان الغاب (16250) حيازة زراعية تم توزيعها بموجب قانون الإصلاح الزراعي رقم /66/ للعام (1969) بمساحة (2.5) هكتار للحيازة الواحدة، والملكية الخاصة فهي غالباً دون (5) هكتارات ونادراً ما تتجاوز (10) هكتارات. ويبلغ متوسط أفراد الأسرة (7) أشخاص. كانت الحيازة الزراعية فيما مضى (2.5) هكتاراً لأسرة واحدة، أما اليوم وبعد مضي أكثر من (60) عاماً تزايد السكان، فقد تفتت وتوزعت على أربع أو خمس أسر، لتصبح مساحة الحيازة المستثمرة في الوضع الراهن (0.5 - 0.6) هكتار [7]، والشكل التالي يوضح مخطط عام للتجمعات الريفية لسهل الغاب قبل التجفيف والاستصلاح وبعده.



الشكل رقم (6): مخطط عام يوضح الوضع الحالي لسهل الغاب و قبل مشروع تجفيفه (الباحث)

11- أنواع حيازات الأراضي في منطقة الغاب[6]:

- **حيازات خاصة:** وفيها تكون الحقوق مقررة لطرف خاص قد يكون فرد واحد أو عدة أفراد أو لمجموعة من الناس. ففي منطقة الغاب تعود هذه الأملاك الخاصة إلى عام (1926) وتوجد على جوانب سهل الغاب في المنطقة الشمالية الشرقية، قرية الحويز والغربية قرية عين الكروم بالإضافة إلى أراضي طار العلا والعشارنة. حيث يبلغ متوسط حجم الحيازات الزراعية الخاصة (51) دونم.
- **أملاك خاصة** اعتبرت أراضي الإصلاح الزراعي أملاك خاصة حسب القانون (61) لعام (2004) والذي ينص على ما يلي: يعد المنفعة من أراضي الدولة (إصلاح زراعي أملاك دولة خاصة) مالكا للأرض

الموزعة عليه من تاريخ اعتماد التوزيع من قبل لجنة الاعتماد في المحافظة وتسجل باسمه في السجلات العقارية بناء على طلب من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي المعنية. وقد وزعت أراضي الإصلاح الزراعي بطريقتين:

الأولى حسب قانون الإصلاح الزراعي رقم (161) لعام (1958) بعد إجراء بحث اجتماعي من قبل وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، حيث بلغ عدد الحيازات الموزعة في سهل الغاب (12408) حيازة زراعية وحجم الحيازة الواحدة الموزعة (25) دونم.

وفي طار العلا والعشارنة بلغ عدد الحيازات الموزعة (3842) حيازة زراعية وحجم الحيازة (50) دونم، وفي حالات قليلة يصل حجم الحيازة الموزعة إلى أكثر من (100) دونم.

بينما في المنطقة الشرقية الواقعة خارج السهل والتي تضم القرى التالية الصهرية - الجرنية - كفرنبودة فقد وصل حجم الحيازة إلى (300) دونم بعل، حيث أصبحت الآن كافة الأراضي مروية.

الثانية تم حسب القانون (66) لعام (1966) حيث كان هناك نظامين للتوزيع:

- نظام الحيازات التي تراوحت مساحتها ما بين (25 - 40) دونم
- نظام أنصاف الحيازة، حيث أضيفت مساحة مكملة للحد المسموح به إلى ملكية الشخص المشمول بالبحث الاجتماعي.

وقد كان آخر توزيع لأراضي الإصلاح الزراعي في الغاب عام 1969

- حيازة الدولة (أملاك دولة): حيث تكون الملكية مقررّة لجهة ما في القطاع العام وتقسّم إلى:
 - أملاك دولة : ملك الجمهورية العربية السورية.
 - أملاك متجاوز عليها وتم معالجة وضعها بشكل قانوني .
 - أملاك شاغرة: وهي أملاك دولة تم الاستيلاء عليها وتوزيعها حسب القانون (161) والمرسوم (66).
 - وأراضي غير موزعة (مستبعدة عن التوزيع وهي أراضي صخرية أو حراجية) وتسمى أراضي أملاك استيلاء.

وقد تم في عام (1998) تشكيل لجان فنية من المصالح العقارية ومن وزارة الزراعة لفرز الأراضي المروية، ثم ترقيمها على الشيوخ وتسجيلها في السجل العقاري.

- حيازة شائعة: وتكون الحقوق هنا على المشاع ولا تكون الحقوق محددة لأي طرف، أي كل فرد من داخل المجتمع له الحق في استخدام هذه الحيازة كحق الرعي، مثلا مراعي شطحة.
- الأراضي الحراجية: وهي أملاك دولة مغطاة بالأشجار الحراجية من أنواع مختلفة أو تم تحريجها من قبل الدولة.

ومن الناحية العملية فقد تكون معظم أشكال الحيازات موجودة جنبا إلى جنب في مجتمع ما كما في منطقة الغاب. فمثلا حقوق الرعي على المشاع (في مراعي شطحة وناحور شطحة غربا أو منطقة الكركات شرقا) موجودة إلى جانب حيازات الأراضي الزراعية وأولى جانب حيازات على أراضي سكنية.

والحق الذي يتمتع به الشخص على أي شيء مثل الأرض يمكن أن يعتبر حق ملكية. ففي حالة حيازة الأراضي فان المقصود هو الحقوق العقارية والتي تشمل إما ملكية عينية أي ملكية العقارات (الأراضي والأجزاء الثابتة عليها) وملكية شخصية أي ملكية المنقولات (آلات والحيوانات).

12- حقوق الملكية:

حق الانتفاع: وهي حقوق استعمال الأراضي في الزراعة والرعي وفي جمع المنتجات الزراعية وغيرها.
حق الإشراف: وهو حق اتخاذ القرار في تحديد كيفية استعمال الأراضي ونوع المحصول الذي سيزرع، والنفع المالي الذي يأتي من بيع منتجات المحاصيل.

حق التصرف : في بيع أو رهن الأرض ،أو نقل الأرض إلى الورثة بطريق الإرث أو تحويل الأرض إلى آخرين.

13- تحليل وتركيب حيازة الأراضي في منطقة الغاب:

انطلاقاً من التجارب العالمية تبين أن أفضل طريقة للتعرف على وجود قضايا تتعلق بحيازة الأراضي ،خاصة تلك التي ستؤدي إلى نزاع هي الإجابة على سؤاليين :

ما هي الحيازة القائمة؟ هل هي حيازة رسمية ضمن إطار قانوني منصوص عليه في التشريع، وما هي المصالح القانونية الرسمية الموجودة بالفعل في منطقة المشروع.

وهل هي حيازة على المشاع أو خاضعة لقانون الدولة، تدار من قبل سلطة الدولة؟

للإجابة على ذلك يمكن القول بان معظم الحيازات في الغاب على المشاع وهي إما أن تكون أملاك خاصة، وهي حيازات رسمية مسجلة في السجل العقاري لمنطقة الغاب ولها سجلات وأرقام عقارية سجلت كملكية خاصة منذ عام (1926) ومنها ما أصبح بحكم القانون رقم(61) لعام (2004) أملاك خاصة، وقد كانت أراضي إصلاح زراعي .أو سجلت أملاك دولة تخضع لقوانين وتشريعات الدولة، وبالتالي فان كافة الحيازات في منطقة الغاب حيازات رسمية تدار حسب التشريعات والقوانين (قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته، وقانون الاستيلاء وقانون التوزيع وآخرها القانون(61) لعام (1983) وقانون الجمعيات الفلاحية) أي أن جميع المالكين منضمين إلى جمعيات فلاحية منظمة حيث تعتبر الجمعية الفلاحية شخصية اعتبارية يحق لها التعاقد مع المؤسسات والشركات الخاصة والعامة. هذه النتيجة تؤدي إلى أن النزاعات على الأراضي تكاد لا تذكر.

14- الدراسة التحليلية لحيازة الأراضي وأثرها على التنمية في منطقة الغاب:

14-1. اختيار القرى المدروسة: يضم الغاب (8) مناطق إدارية هي (السقيلية، قلعة المضيق، الزيارة، شطحة، عين الكروم، سلحب ،جب رملة، محرده) وتضم كل منطقة إدارية قسم زراعي تابع للهيئة العامة لتطوير الغاب، حيث تم اختيار (4) مناطق إدارية بطريقة العينة العشوائية على النحو التالي:

الجدول رقم (2): يوضح أقسام الهيئة الزراعية المختارة وعدد القرى المستهدفة(الباحث)

قسم الهيئة الزراعي	عدد الوحدات الإرشادية	عدد القرى المستهدفة	القرى المدروسة
أفاميا	11	13	2
عين الكروم	4	12	1
جب رملة	5	11	1
الزيارة	6	23	2
المجموع	26	59	6

بلغ عدد القرى المستهدفة 59 قرية، حيث تم اختيار القرى عشوائيا بنسبة 10% من القرى المستهدفة بالدراسة وبالتالي يكون عدد القرى المدروسة 6 قرى.

14-2 اختيار المزارعين: تم اخذ عدد المزارعين من الوحدة الإرشادية التي تتبع لها القرى المدروسة، حيث اعتمد مبدأ العينة العشوائية البسيطة في اختيار المزارعين وقد بلغ مجموع المزارعين في القرى المستهدفة (1874) مزارع، اعتمدت نسبة 10% من عدد المزارعين في كل قرية من القرى المدروسة التي تم اختيارها. ووفق ذلك يكون حجم العينة (187) مزارعا والجدول التالي يوضح القرى المختارة والعدد الكلي للمزارعين وعد المزارعين في العينة في كل قرية.

الجدول رقم (3): القرى المختارة والعدد الكلي للمزارعين وعدد المزارعين في العينة في كل قرية (الباحث)

القرى المختارة	عدد إجمالي المزارعين	عدد مزارعي العينة في كل قرية
كفرنودة	528	53
تويني	254	25
عين الكروم	356	36
اصيلة	434	43
البحصة	173	17
العنقاوي	129	13
المجموع	1874	187

15- أهم نتائج الدراسة التحليلية:

15-1. تحليل تركيب الحيازة:

بلغ عدد الحيازات الزراعية (16250) حيازة زراعية تم توزيعها حسب قانون الإصلاح الزراعي رقم (66) لعام (1969)، حيث بلغ عدد الحيازات الزراعية الموزعة (12408) حيازة في سهل الغاب ومتوسط حجم الحيازة (25) دونم للعائلة الواحدة، بينما عدد الحيازات الموزعة في طار العلا والعشارنة (3842) حيازة ومتوسط حجم الحيازة (50) دونم (30 بعل و20 سقي) للعائلة الواحدة. وفي قرى الصهرية والبريديج بلغ متوسط حجم الحيازة (80) دونم وهناك عائلات كبيرة جدا يزيد عدد أفرادها عن (12) شخص وصل حجم الحيازة (160) دونم. أما الملكية الخاصة فمتوسط حجم الحيازة الزراعية (50) دونم وهناك عدد قليل من المزارعين يملك (100) دونم.

و فيما يلي تحليل مفصل للقرى المدروسة :

الجدول رقم (4): متوسط حجم الحيازة في القطاع العام والخاص /دونم وعدد قطع الحيازات (قرية كفرنبودة)

نوع الملكية (كفرنبودة)	عدد الحائزين	متوسط حجم الحيازة/دو نم	نسبة المالكين قطعة واحدة%	نسبة المالكين قطعتين%	نسبة المالكين ثلاث%	نسبة المالكين أربع %	نسبة المالكين خمس قطع%
خاص	182	70,9	63.7	28,5	3.8	3.8	0
عام	346	27.4	64.8	20.5	12.6	1.4	2
المجموع	528						

الجدول رقم (5): متوسط حجم الحيازة في القطاع العام والخاص /دونم وعدد قطع الحيازات (عين الكروم) (الباحث)

نوع الملكية (عين الكروم)	عدد الحائزين	متوسط حجم الحيازة/ دونم	نسبة المالكين لقطعة%	نسبة المالكين لقطعتين%	نسبة المالكين لثلاث%	نسبة المالكين لأربع %	نسبة المالكين لخمس %
خاص	156	25	22.4	64.1	13.4	0	0
عام	200	5	15	35	50	0	0
المجموع	356						

الجدول رقم (6): متوسط حجم الحيازة في القطاع العام والخاص /دونم وعدد قطع الحيازات (أصيلة) (الباحث)

نوع الملكية (أصيلة)	عدد الحائزين	متوسط حجم الحيازة	نسبة المالكين لقطعة%	نسبة المالكين لقطعتين%	نسبة المالكين لثلاث%	نسبة المالكين لأربع %	نسبة المالكين لخمس %
خاص	128	27.6	90.6	3.9	5.4	0	0
عام	306	20	88.8	8.4	2.6	0	0
المجموع	434						

الجدول رقم (7): متوسط حجم الحيازة في القطاع العام والخاص /دونم وعدد قطع الحيازات (البحصة) (الباحث)

نوع الملكية (البحصة)	عدد الحائزين	متوسط حجم الحيازة	نسبة المالكين لقطعة %	نسبة المالكين لقطعتين %	نسبة المالكين لثلاث %	نسبة المالكين لأربع %	نسبة المالكين لخمسة %
عام	173	17.05	52.9	41.1	5.8	0	0
خاص	0	0	0	0	0	0	0
المجموع	173						

الجدول رقم (8): متوسط حجم الحيازة في القطاع العام والخاص /دونم وعدد قطع الحيازات (العكاوي) (الباحث)

نوع الملكية (العكاوي)	عدد الحائزين	متوسط حجم الحيازة	نسبة المالكين لقطعة %	نسبة المالكين لقطعتين %	نسبة المالكين لثلاث %	نسبة المالكين لأربع %	نسبة المالكين لخمسة %
عام	129	19	83.3	16.6	0	0	0
خاص	0	0	0	0	0	0	0
المجموع	129						

16- النتائج:

نتيجة للدراسة الميدانية ومن الجداول السابقة يتبين لنا أن:

- 1- متوسط حجم الحيازة في القطاع الخاص 38.07 / دونم
- 2- متوسط حجم الحيازة في القطاع التعاوني 20.2/دونم
- 3- متوسط عدد القطع في القطاع الخاص يتراوح ما بين 3-4 قطع حيث يملك 51% منهم قطعة واحدة و 39% يملكون قطعتين و 9% يملكون ثلاث قطع
- 4- في القطاع التعاوني متوسط عدد القطع 2- 3 حيث يملك 55% منهم قطعة واحدة و 24% يملكون قطعتين و 21% يملكون ثلاث قطع.
- 5- إن حيازة الأراضي في الغاب تعتبر آمنة بسبب أن الحكومة التي هي مصدر الأمن (ممثلة بالهيئة العامة لإدارة وتطوير الغاب) قادرة أن توفر الاعتراف بالحقوق على الحيازة، فالحكومة قادرة على نزع اليد إذا ما أسيء استخدام هذه الأرض، أو توفير الحماية ضد التعدي على الأرض، بالإضافة إلى تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته وتبين من الاستبيان الذي أجري على مزارعي عينة الدراسة ندرة النزاعات على الأراضي في منطقة الغاب مما يدل أن حيازات الأراضي آمنة بشكل جيد.
- 6- إن منظمات المزارعين (الجمعيات الفلاحية) وممثلي المجتمع المحلي مصدر آخر لأمن الحيازة الزراعية واستثماراتها.

7- إن الاستثمارات الزراعية أو الصناعية أو السياحية وغيرها هي في مجال آمن بالنسبة لأمن الحياة في الغاب.

17- التوصيات والمقترحات:

- 1- الإسراع إلى استصدار القرارات اللازمة، لتسهيل عمليات الاستثمار العامة والخاصة.
- 2- الحاجة إلى إيجاد آلية معينة واضحة لإجراءات التأجير لأراضي أملاك الدولة .
- 3- إزالة الشيوخ عن الأراضي و إجراء عمليات الفرز والتحديد.
- 4- تسهيل عمليات التبادل بين أملاك الدولة والأملاك الخاصة..
- 5- وقف كافة أشكال البناء على الأراضي الزراعية، والسماح بالتوسع الشاقولي فقط.
- 6- الإسراع ببناء القرى النموذجية ضمن مشروع تطوير الغاب في الثمانينات، على ضفتي الغاب في القرى التالية: عين الكروم- نهر البارد - شطحة - مرداش - عين سليمو- جب الأحمر- شمال القلعة - الحويجة - العنكاوي- الزوقوم. وهذه القرى مجهزة بالبنية التحتية ومستملكة لوزارة الري.
- 7- التوجه إلى الاستثمار في مناطق طار العلا والعشارنة بسبب أن حجم الحيازات الزراعية الخاصة والحيازات التعاونية أكبر بكثير من الحيازات في السهل.
- 8- العمل على استئجار أراضي أملاك الدولة والمتواجدة في موقع عديدة من الغاب وبمساحات كبيرة.
- 9- تحديث وتطوير السجل العقاري وذلك بتحويل السجلات الورقية إلى سجلات إلكترونية).
- 10- إجراء عملية الفرز وإزالة الشيوخ عن طريق القاضي العقاري إضافة إلى فرز العقارات القديمة الكبيرة (تجميل وإزالة للمناطق العقارية) في قرى عناب - مرداش - شطحة - جورين الخ والتي ما تزال على الشيوخ منذ الاحتلال الفرنسي أي أن السجل العقاري منذ 1926.
- 11- تسوية أوضاع المستأجرين لأملاك الدولة ومعاملتهم معاملة المنتفعين وتدوين أسمائهم في السجل العقاري.

18-الخلاصة:

نستخلص من الدراسة التحليلية السابقة وتحليل العلاقة بين أنماط الحياة والتنمية المكانية التي أفرزتها هذه الحياة مدى انعكاس خصائصها على الاتجاه العام للتنمية، ويتبين إلى أي مدى تكون حياة الأراضي وطريقة الحصول على الأرض للتنمية أحد أهم التحديات التي تواجه عملية الحصول على الأرض والمستثمرين والمؤسسات المحلية والدولية المساهمين بشكل كبير من أجل التنمية المكانية . كما وأن أسلوب الإلزام غير المباشر للحصول على الأرض من أفضل الأساليب التي يمكن تطبيقها ، ففي حال توفر تأمين الحياة والحقوق والقيود على الحقوق تصبح عملية التنمية المكانية والحصول على الأراضي ميسرة إلى حد ما ، وفي حال فقدان أي من هذه العناصر غالباً ما تتوقف العمليات التنموية وتواجه العديد من المشاكل.

19-المراجع:

- [1] غادة كريم جاسم: البعد المكاني لمشاريع تنمية الأقاليم ضمن الخطة الاستراتيجية للتنمية المحلية. دبلوم عالي تخطيط استراتيجي، كلية الاقتصاد جامعة القادسية، العراق 2016.
- [2] د. طارق بركات، نديم حبابة: التحليل المكاني كأداة لاختيار المواقع الأكثر ملائمة لمشاريع التنمية المكانية الريفية. مجلة جامعة تشرين اللاذقية سوريا، سلسلة العلوم الهندسية المجلد (41) العدد (6) لعام (2019)
- [3] الصندوق الدولي للتنمية الزراعية: تحسين الوصول إلى الأراضي وأمن حيازتها. بالبومبي ولانتشي ، روما ، إيطاليا (2008)
- [4] فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية. رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، مصر (2008)
- [5] الأمم المتحدة . حقوق الانسان: دراسة أمن الحيازة (2012 . 2013) الدورة الثانية والعشرون آذار (2013)
- [6] دائرة السجل العقاري بمنطقة الغاب (السقيلية). حماة. سوريا
- [7] الهيئة العامة لإدارة وتطوير الغاب . المشروع الوطني للتنمية المتكاملة (2017)

[8] FAO, "Land tenure and rural development ",2002

[9] UN-Habitat, Guide to Monitoring Target 11:" Improving the lives of 100 million slum dwellers", Progress towards the Millennium Development Goals, Nairobi, May 2003.

[10]<http://ww2.unhabitat.org/programmes/guo/documents/mdgtarget11.pdf> (seen April (2020)