

# نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية

## أداة لإدارة الأراضي لصالح الفقراء





# نموذج ملكية الحياة الاجتماعية

## أداة لإدارة الأراضي لصالح الفقراء

كريستيان ليمن

الإتحاد الدولي للمساكين  
الشبكة العالمية لأدوات الأراضي  
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية- المونل

حقوق الطبع والنشر © الإتحاد الدولي للمساحين والشبكة العالمية لأدوات الأراضي وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، آذار/مارس ٢٠١٠

جميع الحقوق محفوظة  
الإتحاد الدولي للمساحين

International Federation of Surveyors (FIG)  
Kalvebod Brygge 31-33 DK-1780 Copenhagen V DENMARK

هاتف + 45 38 86 10 81

البريد الإلكتروني: fig@fig.net

www.fig.net

Originally published in 2010 in English as FIG Publication No. 52 :

Christiaan Lemmen:

"The Social Tenure Domain Model – A Pro-Poor Land Tool".

ISBN 978-87-92853-40-0 (printed)

ISBN 978-87-92853-41-7 (pdf)

ISSN 1018-6530 (printed)

ISSN 2311-8423 (pdf)

نشرت من قبل  
الإتحاد الدولي للمساحين

الغلاف الأمامي: إثيوبيا (على اليسار)، غانا (في الوسط) حقوق النشر © كريستيان ليمن؛  
بوليفيا (على اليمين) حقوق النشر © خيمينا بيريرا  
الغلاف الخلفي: منطقة العشوائيات المسماة حي كيبيرا في نيروبي، كينيا والتي تغطي حوالي  
٢٥٠ هكتار وتستوعب أكثر من ١٠٠ مليون شخص، حقوق النشر  
© ستينغ إنمارك

### إخلاء مسؤولية

التسميات المستخدمة وطريقة عرض المادة في هذا المنشور لا تعني ضمناً التعبير عن أي رأي مهما كان من جانب الأمانة العامة للأمم المتحدة بشأن الوضع القانوني لأي مقاطعة أو إقليم أو مدينة أو منطقة أو سلطاتها، أو بشأن تعيين تخومها أو حدودها أو فيما يتعلق بنظامها الاقتصادي أو درجة تطورها. يجوز إعادة نشر مقتطفات من هذا المنشور دون ترخيص شريطة أن تتم الإشارة إلى المصدر. الآراء الواردة في هذا المنشور لا تعكس بالضرورة آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، والأمم المتحدة والدول الأعضاء فيها.

### شكر وتقدير

لم يكن بالإمكان وضع مفهوم "نموذج ملكية الحيازة الاجتماعية" دون دعم ومساهمة كل من الدكتورة كلاريسا اوغستينوس ، البروفيسور الدكتور بيتر فان أوستيروم، الدكتور سولومون هايلي، البروفيسور بول فان دير مولن ، البروفيسور الدكتور جاب زيفنير غن والبروفيسور ستينغ إنمارك. أيضاً الدعم البناء الذي قدمه فريق مشروع ISO 19152، الذي قام بصياغة "نموذج ملكية إدارة الأراضي" لنموذج ملكية الحيازة الاجتماعية والذي يعد خطوة كبيرة إلى الأمام في تطوير نظم إدارة الأراضي. مارتن شونبورج، ليليانا ألفاريز، يان فان بينكم-مينيما ومونيكا لينجويبيوني الذين قاموا باعداد أول نموذج برمجيات تجريبي لنموذج ملكية الحيازة الاجتماعية. قدم كل من ريمي سينشيبينج و حماية حسين المشورة القيمة أثناء عملية الاعداد. قام بالترجمة الى اللغة العربية فريق العمل بمكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - فرع العراق، تمت المراجعة من قبل خلود سعد شكر ا لكم جميعا لدعمكم.

المحررين: هاري أويتير مارك وكريستيان ليمن

Layout: Lagarto

Printer: 2015 Libris Oy, Helsinki, Finland

## المحتويات

٤.....	تمهيد
٥.....	١ مقدمة
٧.....	٢ الحاجة الى نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: تحديد الفجوة
١٠.....	٣ أداة نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: تضييق الفجوة
١٢.....	٤ الإستفادة من نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: الدعم في مجال التنمية المستدامة
١٤.....	٥ الإستخدام: نهج بسيط ، معاملات غير تقليدية
١٧.....	٦ العملية : وضع نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية
١٨.....	المزيد من المطالعات

## تمهيد

معظم الدول النامية لديها أقل من ٣٠ في المئة من التغطية المساحية للأماكن والعقارات. وهذا يعني أن أكثر من ٧٠ في المئة من الأراضي في العديد من البلدان هي عموماً خارج السجل العقاري. وقد تسبب هذا في مشاكل هائلة على سبيل المثال في المدن، حيث يعيش أكثر من مليار شخص في الأحياء الفقيرة والعشوائيات من دون المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والمرافق المجتمعية وضمان الحياة أو نوعية الحياة. وقد تسبب هذا أيضاً بمشاكل للبلدان فيما يتعلق بالأمن الغذائي وقضايا إدارة الأراضي في المناطق الريفية.

الشبكة العالمية لأدوات الأراضي (GLTN)، التي تستضيفها منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - الممثل وتمولها كل من النرويج والسويد، هي جهد مشترك لأطراف دولية مهمة بالأمر بما في ذلك الإتحاد الدولي للمساكين (FIG)، ITC (جامعة تورينتي، كلية علوم المعلومات الجغرافية ومراقبة الأرض، هولندا)، و البنك الدولي (WB)، أخذت على عاتقها هذا التحدي المتمثل بدعم تطوير أدوات لإدارة الأراضي لصالح الفقراء، ومعالجة الفجوات الفنية المرتبطة بالأراضي غير المسجلة، الارتقاء بالأحياء الفقيرة ورفع مستواها، وإدارة الأراضي الحضرية والريفية.

يعتمد أمن الحياة للناس في هذه المناطق على أشكال حياة تختلف عن التملك الفردي الحر. وتستند معظم الحقوق والمطالبات التي هي خارج السجل على الحياة الاجتماعية. يقوم الشركاء من الشبكة العالمية لأدوات الأراضي بدعم متوالية أو سلسلة متصلة من حقوق ملكية الأراضي، والتي تشمل الحقوق الموثقة وغير الموثقة للأفراد والجماعات، المجتمعات الريفية، وفي الأحياء الفقيرة سواء القانونية منها أو غير القانونية والعشوائية.

هذه المجموعة من حقوق الملكية لا يمكن وصفها عموماً نسبة إلى قطعة أرض محددة، ولذلك هناك حاجة إلى أشكال جديدة من الوحدات المكانية. تم وضع نموذج لاستيعاب هذه الحيازات الاجتماعية، أطلق عليه مصطلح "نموذج ملكية الحياة الاجتماعية" (Social Tenure Domain Model - STDM)، وقد تم إعداد نموذج تجريبي أولي له. يمثل النموذج نظام لإدارة معلومات الأراضي لصالح الفقراء يمكن استخدامه لدعم إدارة الأراضي لصالح الفقراء في المناطق الحضرية والريفية، والتي يمكن أيضاً ربطها بنظام السجل العقاري لكي تكون كافة المعلومات متوفرة بشكل متكامل.

تولى السيد كريستيان ليمان رئيس فريق العمل ٧,١ من اللجنة السابعة الخاصة بإدارة الأراضي والسجلات العقارية زمام المبادرة من عام ٢٠٠٢ فصاعداً، في إعداد نموذج ملكية الحياة الاجتماعية (STDM) من خلال التعاون الوثيق مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - الممثل. وقامت ITC بدعم مالي من الشبكة العالمية لأدوات الأراضي بإعداد النموذج التجريبي الأول لنموذج ملكية الحياة الاجتماعية والذي تم اعتماده من قبل البنك الدولي.

هذا التقرير المعد من قبل الإتحاد الدولي للمساكين يعرض الحاجة إلى نموذج ملكية الحياة الاجتماعية (STDM)، خصائص نموذج ملكية الحياة الاجتماعية (STDM) كأداة، والاستفادة من نموذج ملكية الحياة الاجتماعية واستخدامه كوسيلة رئيسية لتحقيق الأهداف الإنمائية للألفية (MDGs).

الدكتورة كلاريسا أوغستينوس  
رئيس قسم الحياة والأراضي  
الشعبة العالمية، برنامج الأمم المتحدة  
للمستوطنات البشرية - الممثل

البروفيسور ستيف إنمارك  
رئيس الإتحاد الدولي للمساكين

## ١ مقدمة

توفر نظم إدارة الأراضي (LAS) البنية الأساسية لتنفيذ سياسات الأراضي واستراتيجيات إدارة الأراضي دعماً للتنمية المستدامة. تشمل البنية التحتية على الترتيبات المؤسسية، الإطار القانوني، العمليات، المعايير، معلومات الأراضي، نظم الإدارة والنشر، والتكنولوجيات المطلوبة لدعم التخصيص، أسواق الأراضي، والتقييم، والسيطرة على الاستعمال وتنمية المصالح في الأرض.

في العديد من البلدان لا تتوفر مثل هذه البنية التحتية بشكل يغطي جميع أنحاء البلاد. في الواقع هذا هو الحال فقط في ٢٥ إلى ٣٠ بلداً في جميع أنحاء العالم. كذلك فإنه يمكن ملاحظة أن نظم إدارة الأراضي القائمة تعاني من قيود ويعزى ذلك إلى حقيقة أن حالات الحيازة غير الرسمية والعرفية لا يمكن إدراجها في هذه السجلات. وبصفة عامة، "نظم إدارة الأراضي" لم تصمم لهذا الغرض.

نظم إدارة الأراضي القائمة بحاجة إلى إضافة ملحقات لتشمل جميع أنواع الحيازات الموجودة. ولكن الحاجة إلى ذلك لا يعترف بها دائماً والتغييرات المؤسسية لا يمكن تنفيذها بهذه السهولة.

نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية (Social Tenure Domain Model – STDM) يُمكن من توضيح هذه الفجوة: حيث يتيح النموذج تسجيل جميع الأنواع الممكنة من الحيازات؛ و يُمكن من إظهار ما يمكن ملاحظته على أرض الواقع من أشكال الحيازة على النحو المتفق عليه داخل المجتمعات المحلية. هذا الاتفاق يعد بمثابة الأدلة من الميدان.

الناس الذين يعيشون في مناطق عشوائية في البلدان النامية، عندما يزورهم شخص ما يحمل في يديه صورة فضائية أو جوية مكبرة يبدو اهتماماً بهذه الصورة، وعلى الفور تقريباً سيجد الزائر نفسه محاطاً بالعديد من الناس.



© Christian Lemmen

**الشكل ١:** صور الأقمار الصناعية كأساس لجمع البيانات. يميز الناس على الفور الطرقات والوحدات المكانية على الصور. يمكن تكبير صور عالية الدقة وطباعتها بشكل مترابط مع الصور المطبوعة للمناطق المجاورة. يمكن رسم الحدود على الصورة بناء على تحديد الحدود على هذه الصور.

الناس يفهمون حقا ما يرونه على الصورة ، ويمكنهم أن يحددوا المكان الذي يعيشون فيه، وحيث يعيش جيرانهم. انظر الشكل ١.

هناك حاجة للمساحين كمهنيين مختصين في مجال الأراضي في دعم وإدارة هذا النوع من الحصول على البيانات عن العلاقات بين "الناس - الأراضي". هذا يتطلب توسيع النطاق فيما يتعلق بإدارة الأراضي؛ فبالإضافة الى عمليات المسح الميداني التقليدية المتعلقة بأنواع الحيازة الرسمية يمكن أن يكون هناك سياق كما سبق ابصاحه لأشكال الحيازة غير الرسمية. يدرك المساحون بأنه يمكن أن تكون هناك اختلافات في الدقة المكانية مما يؤدي الى علامات مختلفة لجودة الدقة. بالإضافة الى توفير خرائط دقيقة ، يمكن للمساحين أيضا أن يعرفوا مدى دقة الخريطة أو الدقة التي ينبغي أن تكون عليها لهذا الغرض، فضلا عن امتلاكهم الخبرة في إدارة الأراضي بناء على الملاحظات الموقعية.

وضع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - المونل ، بدعم من الإتحاد الدولي للمساحين والبنك الدولي، نموذج تجريبي أولي لنموذج ملكية الحيازة الإجتماعية ، استناداً إلى قاعدة بيانات مفتوحة المصدر باستخدام برامج نظم المعلومات الجغرافية المفتوحة ومن خلال التعاون الوثيق مع ITC. شارك كل من الإتحاد الدولي للمساحين ومونل الأمم المتحدة في وضع معيار للمنظمة الدولية للتقييس ISO لنموذج ملكية إدارة الأراضي (LADM)، بما في ذلك نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية. حالما يصبح معيار ISO متاحا فإنه سيتم استخدامه من قبل المجتمعات المفتوحة المصدر، ومطوري البرامجيات التجارية لتطوير "نظم إدارة الأراضي". معايير ISO يمكن تكييفها وتوسيعها للأغراض المحلية وتجنب البدء من الصفر مرة اخرى واهدار الجهد بلا طائل.



© Stig Enemark

مناطق الحيازة العرفية وهي عادة خارج نظام تسجيل الأراضي الرسمي - ملاوي.

١ نموذج ملكية ادارة الاراضي (LADM) هو قيد الاعداد ضمن اللجنة الفنية 211 (TC211) في المنظمة الدولية للتقييس (ISO)، ويعرف بـ (ISO) 19152. تولى الإتحاد الدولي للمساحين زمام المبادرة في إعداد هذا النموذج المعياري لملكية إدارة الأراضي. وتشارك مونل الأمم المتحدة في عملية الاعداد. و من المتوقع أن يصبح هذا المعيار الدولي متاحا في عام ٢٠١١.

## ٢ الحاجة الى نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: تحديد الفجوة

هناك فجوة في نظم إدارة الأراضي التقليدية: لا يمكن التعامل مع حالات الحيازة العرفية وغير الرسمية. وهناك حاجة الى نهج غير تقليدي في إدارة الأراضي.

حيثما يكون هناك القليل من المعلومات بشأن الأراضي، تكون إدارة الأراضي ضئيلة أو معدومة. تستند نظم إدارة الأراضي التقليدية الى "نهج قطعة الأرض" كما هو مطبق في العالم المتقدم وما جرى تنفيذه في البلدان النامية في الحقبة الإستعمارية. هنالك حاجة الى نظام أكثر مرونة لتحديد أنواع مختلفة من حيازة الأراضي في المستوطنات غير الرسمية (العشوائية) أو في المناطق العرفية.

عمليات مسح الأراضي التقليدية مكلفة وتستغرق وقتاً طويلاً، لهذا السبب هناك حاجة الى بدائل اخرى؛ على سبيل المثال مسوحات الحدود التي تستند على ملاحظات اجهزة تحديد المواقع المحمولة يدوياً (GPS)، أو عن طريق رسم الحدود على صور الأقمار الصناعية. وهذا يعني بطبيعة الحال درجات مختلفة من الدقة للإحداثيات. يفهم المساحون هذا الأمر، وهم بحاجة ايضا الى تقديم علامات الجودة وتحسين نوعية الإحداثيات في فترة لاحقة من الوقت.

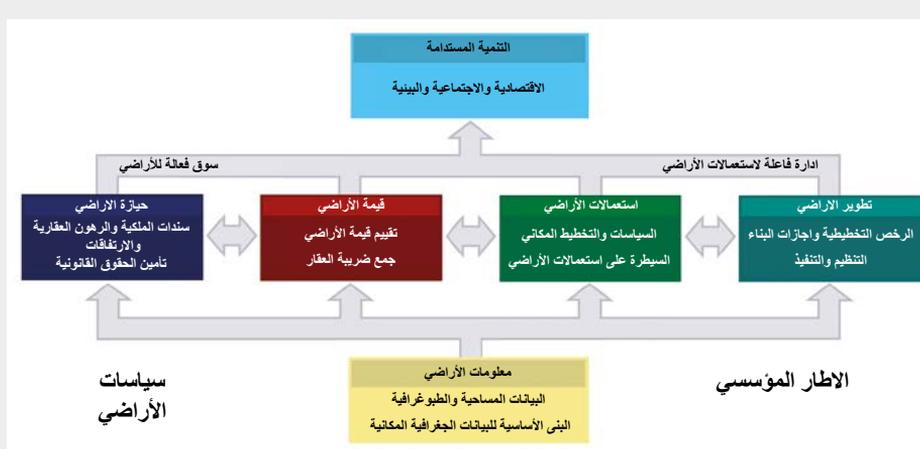
ان الحاجة الى تغطية جميع الأراضي بشكل كامل بنظم إدارة الأراضي تعد أمراً ملحاً، ليس فقط لتسجيل الحقوق الرسمية وتدوين الحقوق غير الرسمية والعرفية وانما أيضا لإدارة قيمة الأرض، ومخططات استعمالات وتطوير الأراضي. ويتصل هذا بنموذج إنمارك بخصوص منظور إدارة الأراضي الشامل؛ انظر الشكل ٢. لا يمكن تحقيق تغطية كاملة لجميع الأراضي في "نظم إدارة الأراضي" إلا من خلال نموذج مرن وقابل للتمديد، يُمكن من إدراج جميع الأراضي وجميع الناس ضمن وظائف إدارة الأراضي الأربعة لذا سيقوم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية بسد جزء من الفجوة الفنية في البلدان النامية فيما يتعلق بجعل "إدارة الأراضي" تغطي المنطقة بكاملها.

من الصعب إدارة الآثار الناجمة عن الكوارث، على سبيل المثال زلزال عام ٢٠١٠ في هايتي، لأنه ليس من الواضح ما هي الأراضي المتاحة للناس لإعادة توطينهم مؤقتا في الخيام. بعد تسونامي ٢٠٠٤ كانت هناك حالات استيلاء على الأراضي التي وافق المنيّة أصحابها. ومن المعروف أيضا أن كثير من أطفال الآباء والأمهات المصابين بالايبز قد خسروا مكان عيشهم بعد وفاة والديهم.

من المثير للدهشة أن التدخلات في الحياة اليومية للمجتمعات المحلية من خلال الصناعات التعدينية، والزراعة الضخمة، أو إزالة الغابات يتم منحها سندات ملكية الأراضي من قبل الحكومات، بينما لا يتم الاعتراف بحقوق المجتمعات المحلية. في نفس الوقت تمارس المجتمعات المحلية التمييز ضد المرأة عندما يتعلق الأمر بالحصول على الأرض، بما يتعارض مع السياسات الوطنية للأراضي. نظراً لمشاكل اليوم المتصلة بالتحضر، البيئة، الوصول الى الأراضي، وإمكانية الحصول على الغذاء والمياه هناك ضرورة للحصول على نظرة عامة كاملة عن الأشخاص الذين يعيشون في أي مكان، وفي ظل أية ظروف حيازة، وفي اية مناطق. يجب ايضا شمول المطالبات المتداخلة على الأرض فضلا عن حالات الاستحواذ أو الإشغال غير القانوني للأراضي (التجاوز). هناك حاجة الى تنظيم خريطة كاملة للعلاقات بين "الناس - الأرض".

وينبغي أن يستند مثل هذا التمديد الأكثر مرونة لنظم إدارة الأراضي على معيار عالمي ويجب أن يكون قابلاً للتحكم به من قبل المجتمعات المحلية نفسها منذ البداية. إن وضع المعايير القياسية يسمح بدمج البيانات التي تم جمعها من قبل المجتمعات في نظم إدارة الأراضي الرسمية في فترة لاحقة من الوقت.

ينبغي الإيلاء فهم أن تملك الأراضي بصورة رسمية هو أمر مهم وضروري، ولكنه ليس كافياً بحد ذاته لتوفير أمن الحيازة لغالبية المواطنين في معظم البلدان النامية. الحيازة العرفية وحيازة الاستيطان العشوائي لها تأثير قوي جداً. تملك الأراضي بشكل فردي غالباً ما يعمل ضد احتياجات وتطلعات الفقراء، بالإضافة الى تكلفته العالية. غالباً ما يكون ملاك الأراضي من الاغنياء ضد تملك الأراضي بشكل رسمي لأن ذلك سوف يجعل المناطق التي يمكن الإستيلاء عليها يادية للعيان. أو قد يكون لدى هؤلاء اهتمام بمعرفة أي المناطق هي خارج النظام الرسمي، وبالتالي معرفة أي المناطق هي متاحة للإستيلاء على الأرض فيها.



وتضم إدارة الأراضي مجموعة واسعة من النظم والعمليات لإدارة:

- **حيازة الأراضي:** تخصيص الأراضي وضمان حقوق ملكيتها؛ المسوحات القانونية أو غير الرسمية لتحديد حدود الوحدات المكانية؛ نقل حقوق التصرف الرسمية أو غير الرسمية من طرف إلى آخر عن طريق البيع أو التأجير؛ وإدارة المنازعات والشكوك المتعلقة بالحدود وعلاقات الحيازة الإجتماعية والفصل فيها.
  - **قيمة الأراضي:** تقدير قيمة الأراضي والممتلكات؛ جمع الإيرادات من خلال الضرائب؛ وإدارة المنازعات المتعلقة بتقييم الأراضي والضرائب والفصل فيها.
  - **إستثمارات الأراضي:** السيطرة على إستثمارات الأراضي من خلال اعتماد السياسات التخطيطية وضوابط إستثمارات الأراضي على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية؛ تطبيق لوائح إستثمارات الأراضي، وإدارة المنازعات المتعلقة بإستثمارات الأراضي والفصل فيها.
  - **تطوير الأراضي:** إنشاء البنية التحتية المادية الجديدة؛ تنفيذ تخطيط البناء وتغيير إستثمارات الأراضي من خلال التصاريح التخطيطية ومنح التراخيص.
- جميع الوظائف الأربعة اعلاه هي مترابطة حتما. وتظهر هذه العلاقات المتبادلة بسبب الإستخدامات المفاهيمية والإقتصادية والمادية للأراضي والممتلكات والتي تؤثر على قيمة الأراضي. وتتأثر قيمة الأراضي أيضا من خلال إستثمارات الأرض المحتملة مستقبلا والتي يتم تحديدها من خلال أنظمة التنطيق (تقسيم المناطق)، وأنظمة تخطيط إستثمارات الأراضي، وعمليات منح التصاريح والرخص. إن خطط و سياسات إستثمارات الأراضي ستحدد وتنظم بطبيعة الحال تطوير الأراضي في المستقبل.
- ينبغي تنظيم معلومات الأراضي بغية الجمع بين البيانات المساحية الخاصة بالسجلات العقارية والبيانات الطوبوغرافية وربط البيئة المبنية (بما في ذلك حقوق ملكية الأراضي القانونية والإجتماعية) مع البيئة الطبيعية (بما في ذلك القضايا الطوبوغرافية، والبيئية، والموارد الطبيعية).

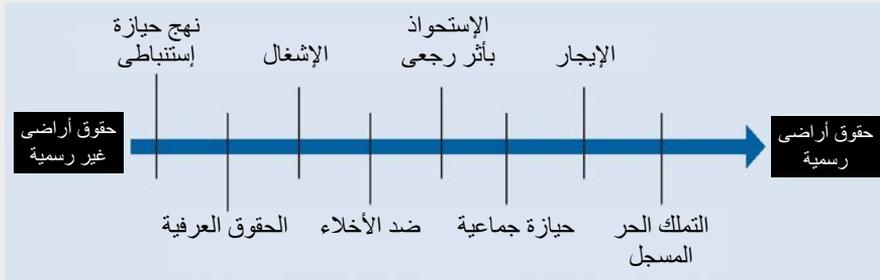
(ويليامسون، إنمارك، والاس، راجابيفرد، ٢٠١٠)

الشكل ٢: نظم إدارة الأراضي توفر البنية التحتية لتنفيذ سياسات الأراضي واستراتيجيات إدارة الأراضي دعماً للتنمية المستدامة.

في كثير من البلدان يتم توثيق حقوق ملكية الأرض للأشخاص والكيانات القانونية في سجل الأراضي وتسجل قطع الأراضي وحدودها في السجل العقاري. في بعض الأحيان يتم جمع تلك الجهات التنظيمية تحت مظلة واحدة. يقوم محررين وثائق نقل الملكية والمساحون بدعم عمليات المقاضاة وإدانة الوثائق. في الغالب ليست هناك "محطة واحدة للإجراءات الحكومية" في المعاملات المتعلقة بحقوق ملكية الأرض. يلزم المواطنون بدفع تكاليف مقابل المعاملات والتي غالبا ما تؤدي إلى حالات الفساد. وهذا ما يجعل إدارة الأراضي نشاطا لا يُحظى بشعبية في العديد من البلدان. ينبغي أن يكون لدى الناس الثقة بأن إدارة الأراضي هي إدارة أراضيهم التي تدعم تنميتها.

أقترح مؤنل الأمم المتحدة " نهج المتوالية أو السلسلة المتصلة لحقوق الأرض" في عام ٢٠٠٣ والذي جرى تطويره واعتماده من قبل الشركاء في الشبكة العالمية لأدوات الأراضي. ويرد مثال لهذه السلسلة المتصلة في الشكل (٣).

وفي الختام هناك حاجة ملحة إلى إيجاد نظام لمعلومات الأراضي يعمل بشكل مختلف، بالإضافة إلى نظام معلومات الأراضي التقليدي. أنواع حيازة الأراضي التي لا تستند على قطع الأراضي الرسمية والتي لم يتم تسجيلها، تتطلب أشكالاً جديدة من نظم إدارة الأراضي.



متوالية أنواع الحيازة هي مجموعة من الأشكال الممكنة للحيازة التي يمكن اعتبارها سلسلة متصلة. توفر كل متوالية مجموعة مختلفة من الحقوق ودرجات الأمن والمسؤولية، تتيح كل منها درجات مختلفة من التنفيذ عبر السلسلة المتصلة، قد تعمل نظم حيازة مختلفة، وقد تتغير أوضاع قطع الأراضي أو المساكن ضمن المستوطنة، على سبيل المثال إذا تم منح المستوطنين العشوائيين سندات ملكية أو عقود الإيجار. قد تحتفظ نظم الحيازة غير الرسمية والعرفية بحس من الشرعية بعد أن تحل محلها رسمياً النظم القانونية، ولا سيما حيثما يثبت ببطء النظم والقوانين الجديدة في الإستجابة للإحتياجات المتزايدة أو المتغيرة. وفي ظل هذه الظروف، وحيثما تحرم الآليات الرسمية الفقراء من إمكانية الحصول على الأرض بشكل قانوني، يميل الناس إلى اختيار الترتيبات غير الرسمية و/ أو العرفية للحصول على الأراضي في المناطق التي من شأنها أن تكون خلاف ذلك بعيدة المنال بالنسبة إليهم أو لا يمكنهم تحمل كلفتها (مؤنل الأمم المتحدة: ٢٠٠٨).

الشكل ٣: متوالية حقوق الأرض للشبكة العالمية لأدوات الأراضي.

### ٣ أداة نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: تضيق الفجوة

مفهوم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية هو تضيق الفجوة ، وضع معيار للعلاقة بين الناس والأراضي

يتمحور نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية (STDM) في الأساس حول الناس . فهو يشمل جميع الأشخاص وجميع أنواع العلاقات بين "الناس - الأراضي". كيف يمكن أن تكون المستوطنات العشوائية "بيئة غير قانونية"؟ يعتمد السكان على الأرض في معيشتهم. يحتاج كل إنسان الى مكان - مكان آمن.

نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية (STDM) هي مبادرة لموئل الأمم المتحدة لدعم إدارة الأراضي لصالح الفقراء. وهي تعنى خصيصا بالبلدان النامية والبلدان ذات التغطية الصغيرة جدا للسجلات العقارية في المناطق الحضرية التي تتواجد فيها العشوائيات والأحياء الفقيرة، أو في المناطق الريفية العرفية ، كما تستهدف أيضا مناطق ما بعد النزاع. يتمحور نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية حول جميع العلاقات بين الناس والأرض، بغض النظر عن عن مستوى الطابع الرسمي لتلك العلاقات أو شرعيتها.

نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية هو قيد التطوير كمعيار ISO قياسي بمثابة ما يسمى بـ "التخصص" لنموذج ملكية إدارة الأراضي (LADM). كلمة "التخصص" تعني أن هناك بعض الاختلافات في المصطلحات: ما يصلح على تسميته "الحق العقاري" في النظام الرسمي يعتبر "علاقة حيازة اجتماعية" في نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية. لاحظ أن الحق الرسمي هو أيضا علاقة حيازة اجتماعية، ولكن ليس كل علاقات الحيازة الإجتماعية هي حقوق حيازة رسمية للأراضي.

العلاقات بين "الناس - الأرض" يمكن التعبير عنها من حيث امتلاك الأشخاص (أو الأطراف) علاقات حيازة اجتماعية مع وحدات مكانية.

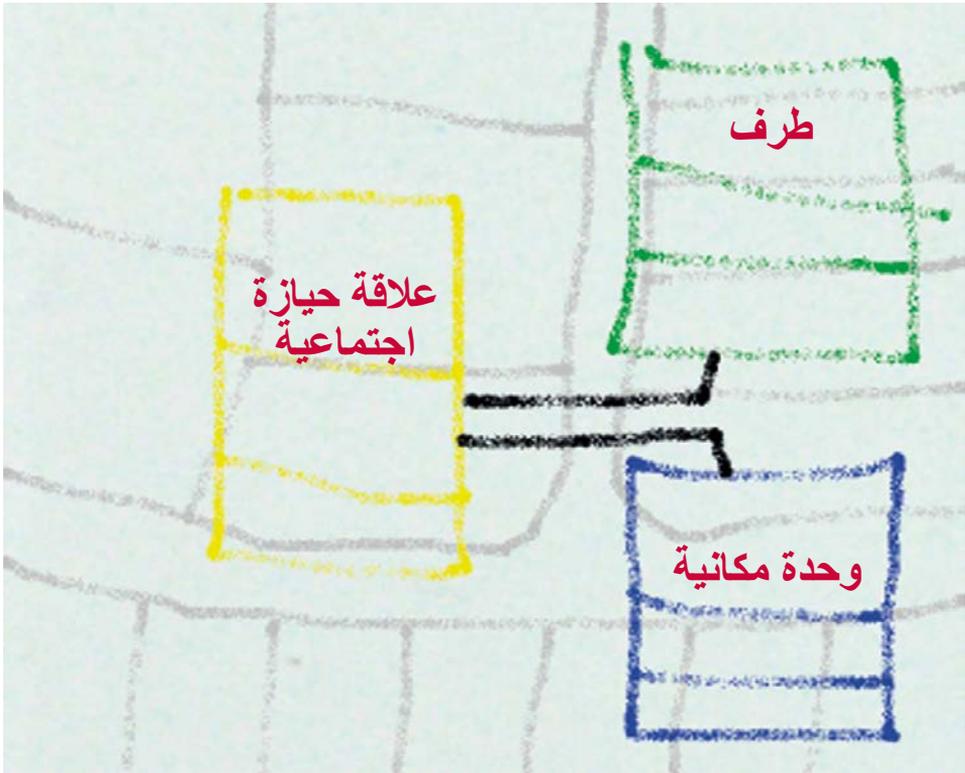
الأطراف هم أشخاص أو جماعات من الأشخاص، أو الأشخاص غير الطبيعية، التي تؤلف كياناً واحداً محدد المعالم. قد يكون الشخص غير الطبيعي قبيلة، أسرة، قرية، شركة، بلدية، الدولة، تعاونية فلاحية أو مجتمع كنيسة. ويجوز توسيع هذه القائمة، أو تكيفها مع الأوضاع المحلية، استناداً الى إحتياجات المجتمع.

**حقوق ملكية الأراضي** قد تكون ملكية رسمية، ملكية شقة، حق انتفاع، تملك حر، عقد إيجار، أو أراضي الدولة. ويمكن أيضا أن تكون علاقات حيازة اجتماعية مثل الإشغال، الإيجار، وحقوق الملكية غير الرسمية ، الحقوق العرفية (التي يمكن أن تكون بأنواع عديدة مختلفة ذات أسماء محددة)، حقوق السكان الأصليين، والإستواء. قد يكون هناك تداخل في المطالبات، وحالات الخلاف والمنازعات. قد يكون هناك خصخصة غير منضبطة. مرة أخرى، هذه القائمة قابلة للتوسع يتم ملئها من خلال السكان المحليين. **التقييد** هو استحقاق رسمي أو غير رسمي يقضي بالامتناع عن القيام بشيء ما. على سبيل المثال عدم جواز التملك في مناطق السكان الأصليين. أو قد يكون الارتفاق أو الرهن العقاري بمثابة تقييد للحق في الملكية. قد يكون هناك بعد زمني، على سبيل المثال في حالة سلوك البيو "الرحل" عندما يعبر الرعاة الأرض اعتمادا على الموسم. يتخذ هذا البعد الزمني في بعض الأحيان طابعاً ضبابياً وغير محدد، على سبيل المثال "بعد نهاية موسم الأمطار".

**الوحدات المكانية** هي مساحات من الأرض (أو المياه) حيث تطبق حقوق وعلاقات الحيازة الإجتماعية. وفقا لمعيار ISO الخاص بنموذج ملكية إدارة الأراضي (LADM) / نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية (STDM) تلك المناطق يمكن أن تكون ممثلة كنص ("من هذه الشجرة الى ذلك النهر")، كنقطة واحدة، كمجموعة من الخطوط غير المنظمة، كسطح، أو حتى كحجم ثلاثي الأبعاد. هذا النطاق من التمثيل للوحدات المكانية يمكن ان يغطي نظم إدارة الأراضي المجتمعية أو الريفية أو الحضرية، أو غيرها من أنواع إدارات الأراضي، مثل سجلات وخرائط الأراضي البحرية وسجلات الأراضي ثلاثية الأبعاد. المسوحات يمكن أن تتعلق بتحديد الوحدات المكانية في صورة فوتوغرافية أو صورة أو خريطة طبوغرافية. يمكن أن يكون هناك رسوم تخطيطية يدوية لخرائط يتم رسمها محلياً. يمكن القيام برسم تخطيطي لخريطة على حائط ثم أخذ صورة فوتوغرافية له.

انظر الشكل ٤ جوهر نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية STDM : الأطراف ، علاقات الحيازة الإجتماعية ، والوحدات المكانية.

في الختام، تكمن مرونة نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية في الإعترااف بأن الأطراف والوحدات المكانية وعلاقات الحيازة الإجتماعية يمكن أن تظهر في العديد من الطرق، وهذا يتوقف على التقاليد المحلية والثقافة والدين والسلوك. التوثيق في نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية قد لا يقوم فقط على التسجيل الرسمي للحقوق الرسمية للأراضي، ولكن يمكن أيضا أن يستند على الملاحظات في الواقع ، مما يؤدي الى توثيق حقوق استخدام الأراضي غير الرسمية. وهذا هو أيضا احد مبادئ "السجل العقاري لعام ٢٠١٤" للإتحاد الدولي للمساحين.



الشكل ٤ : جوهر نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية STDM : الأطراف (القبائل، الأشخاص، القرى، التعاونيات، المنظمات والحكومات) ، علاقات الحيازة الإجتماعية (العلاقات بين الناس والأراضي، والتي يمكن أن تكون رسمية، غير رسمية أو عرفية أو حتى نزاعات)، والوحدات المكانية (تمثيلات من الواقع حيث تحدث الحيازة الإجتماعية، يمكن أن تكون ممثلة على أساس رسم، نقطة ، خط ، مضلع).

## ٤ الإستفادة من نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية: الدعم في مجال التنمية المستدامة

ان توفير معلومات الأراضي عن جميع المناطق ولجميع المواطنين سيساعد في القضاء على الفقر.

يبين هيرناندو دي سوتو أن "الحياة المنحصرة في ظل اقتصادات السوق ليست مجرد نتيجة لزيادة الرخاء وانما بسبب النظام الذي تجلبه حقوق الملكية الرسمية". إذا كان المجتمع العالمي يؤمن بصدق بالرأي القائل بأن النظم الملائمة لإدارة الأراضي ضرورية للقضاء على الفقر وتحقيق التنمية المستدامة والتنمية الاقتصادية، فسوف يكون من الواضح أنه يجب إيلاء الاهتمام في المقام الأول إلى نظم إدارة الأراضي في البلدان النامية.

حتى اليوم معظم البلدان (أو الولايات أو المقاطعات) قد وضعت نظمها الخاصة لإدارة الأراضي. بعض البلدان تعمل بنظام السجل الشخصي (deeds registration)، في حين أن البعض الآخر يعمل بنظام السجل العيني (title registration). بعض النظم هي مركزية، والبعض الآخر لامركزية، بعضها تستند إلى نهج الحدود العامة، والبعض الآخر على الحدود الثابتة. بعض نظم إدارة الأراضي هي ذات خلفية مالية، في حين أن البعض الآخر ذات خلفية قانونية.

يمكن أن يسهم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية (STDM) في التنمية المستدامة من خلال توفير أساليب غير تقليدية ومرنة لإدارة الأراضي. ويمكن أن ينظر إلى ذلك كأمتداد لنظم إدارة الأراضي القائمة. يمكن أن تكون البداية في عمليات المسح المجتمعية ودعم مسح الأراضي وحقوق الملكية. في كثير من الأحيان تفتقر المجتمعات المحلية إلى المعرفة بقوانين الأراضي والمناطق التي تعيش فيها تلك المجتمعات تكون غير منظمة إدارياً. هناك العديد من المنظمات المهمة بهذه المسألة، وهناك شبكات مثل "شبكة مسح مناطق السكان الأصليين"، التي أنشئت من قبل مختصين في الأنثروبولوجيا. مسح الأحياء الفقيرة والعشوائيات فيما يتعلق بالحيازة هي أيضاً قضية محط اهتمام دولي.

إعتماداً على الوضع المحلي، هناك إمكانية لإستخدام أساليب مختلفة في توثيق أو تسجيل حقوق الأراضي. في المناطق الريفية يمكن أن تكون هناك وحدات مكانية تغطي المناطق العرفية. يمكن تسجيل تلك الوحدات المكانية كوححدات مكانية 'على أساس النص'، حيث يتم وصف الحدود بالكلمات. أو كوححدات مكانية 'على أساس الخطوط'، مرسومة على صور الأقمار الصناعية ذات الدقة المنخفضة؛ انظر الشكل ٥. يمكن أن تمثل القبيلة برئيسها. الوحدات المكانية القائمة على الملكية الرسمية يمكن أن تعني بالملكية المسجلة رسمياً للمالك المعني مع الحدود التي تم تحديدها من خلال المسوحات الميدانية الدقيقة. ويمكن تحديد الأشخاص الذين يعيشون في «هاكل بنائية» بالعشوائيات من خلال البصمات؛ انظر الشكل ٦. يمكن أن تمثل علاقة الحيازة الإجتماعية بالوحدات المكانية من خلال النقاط التي تم جمعها بواسطة أجهزة تحديد المواقع المحمولة يدوياً - يمكن طباعة الوثائق والمستندات الأصلية من المواقع التي توفر البيانات المكانية. يمكن أن تكون الوحدات المكانية في المناطق الحضرية التجارية قطع أراضي تقليدية ذات حدود عالية الدقة. يمكن استخلاص الوحدات المكانية في المناطق السكنية من الصور الجوية. سيكون من الممكن توحيد العملية ودمجها مع نظم إدارة الأراضي الرسمية إذا ما تم جمع كافة البيانات وفق نفس الهيكلية (الطرف -علاقة الحيازة الإجتماعية - الوحدة المكانية).

إن نهج نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية سيؤدي إلى فتح أسواق جديدة لقطاع الأراضي وسيكون أيضاً فرصة لتطوير مهارات جديدة وتحسين المهارات الإدارية. يمكن أن يتيح النموذج شمول جميع المواطنين بما في ذلك الفقراء ببعض أشكال نظم إدارة الأراضي، وبالتالي تحسين القدرة على إدارة الأراضي ضمن قطاع الأراضي، فضلاً عن التصدي للتحديات المقبلة مثل تغير المناخ. أيضاً، يمكن أن يسهم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية في الحد من الفقر من خلال ادخال حقوق الأراضي والمطالبات الخاصة بالفقراء في النظام الرسمي بمرور الوقت. سوف يؤدي ذلك إلى تحسين أمن حيازاتهم، زيادة حل المنازعات، والحد من عمليات الإخلاء القسري، ومساعدة الفقراء على المشاركة مع قطاع الأراضي في القيام بإدارة الأراضي مثل الارتقاء بالأحياء الفقيرة والعشوائيات على نطاق المدينة أو إدارة الأراضي في المناطق الريفية.



**الشكل ٥:** بيانات مرسومة بقلم الحبر تم جمعها فوق صورة الأقمار الصناعية. من المطلوب أن يكون الورق بجودة كافية للاستخدام الميداني: الغبار وأشعة الشمس والمياه... و: العديد من الأيدي التي تمسك الورقة.

**STDM 0.8**

**Natural Person**

Person ID: PID-02

Gender:  Male  Female

First Name: Marie

Last Name: Keshi

Birth date: 10/11/1980

Street: \_\_\_\_\_ Postal code: \_\_\_\_\_

City: Kebele1

Photograph:

Fingerprint:

Signature:

Validity: 14/12/2009 Until 1/1/2100

Buttons: New, Commit, Find, Remove, Close

**الشكل ٦:** لقطة للشاشة من نموذج البرمجيات الأولى لنموذج ملكية الحيازة الإجتماعية. مثال لكيفية تمثيل بصمات الأصابع وصورة مستخدم الأرض في واجهة المستخدم. يمكن ربط هذا الشخص بالوحدات المكانية (على سبيل المثال نقطة واحدة) عن طريق علاقات الحيازة الإجتماعية.

## ٥ الإستخدام: نهج بسيط ، معاملات غير تقليدية

العقلية (نمط التفكير) – هذه ليست دعوة للبدء بالقول لماذا يستحيل تنفيذ نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية بسبب التشريعات القائمة أو بسبب الظروف المؤسسية القائمة. كلا، انما هي دعوة لبدء التفكير في الكيفية التي يمكن بها تنفيذ نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية لتمثيل جميع العلاقات بين "الناس والأراضي" ، والتي يمكن ملاحظتها في المجتمع. يكون البدء مع نظام معلومات الأراضي المجتمعية، الذي يمكن ربطه مع النظام الرسمي في المستقبل وادراجه به في نهاية المطاف.

إن الموجود من علاقات الحيازة الإجتماعية هو أكثر من الحقوق القانونية في الأرض، وهذه حقيقة يجب تقبلها ولا سيما على المستويات الإدارية والسياسية العليا. ومن الأفضل التعبير عن ذلك من خلال إدراجها في سياسات الأراضي. يجب أن تكون الجهات المعنية بالأراضي والعمالين المعنيين في القطاع الخاص على استعداد لتكييف أساليبهم في العمل للسماح بالتعامل مع مفاهيم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية بالمقارنة مع النهج التقليدي في إدارة الأراضي ، بما في ذلك الاعتراف بمجموعة من الحقوق والآليات لجمع تاريخ هذه الحقوق بالاعتماد على نهج مجتمعي تشاركي.

هناك حاجة إلى الخبرة في كل من إدارة الأراضي وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات لكل مكتب أو دائرة يتم فيها استخدام البرمجيات نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية. ينبغي حل الإشكالية بين الوصول إلى المجتمع والنطاق اللازم لدعم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات بطريقة مناسبة. الوعي وثقافة التحديث تعني (أ) الوعي من قبل أصحاب الحيازة الإجتماعية أنه يتعين عليهم الإبلاغ عن التغييرات في علاقات الحيازة الإجتماعية و(ب) للنظام الإداري الذي يستخدم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية، ينبغي التعامل مع التغييرات المبلغ عنها و(ج) ابقاء متطلبات الإبلاغ بسيطة بما فيه الكفاية لتبقى في متناول الجميع، بمن فيهم الفقراء.

ولاً يجب الحصول على البيانات. ويمكن تنظيم ذلك من قبل المجتمعات المحلية (القرى والجمعيات التعاونية، ومنظمات سكان الأحياء الفقيرة، أو المنظمات غير الحكومية). ومع ذلك، فإن هذه المجتمعات تحتاج إلى أدوات للقيام بذلك.

تم إجراء الاختبارات في الموقع للاستخدام المحتمل لصور الأقمار الصناعية عالية الدقة لإعداد خرائط مرجعية لقطع الأراضي في قرى مختارة. بعد طباعة الصور على الورق بمقياس ١:٢٠٠٠، تم تحديد حدود الوحدات المكانية ميدانياً باستخدام قلم الرصاص. تم إجراء عملية جمع البيانات ميدانياً بحضور أصحاب الحق في الأرض والمسؤولين المحليين. بالإضافة إلى الحدود، تم جمع البيانات الإدارية مثل أسماء القرى. الاوراق المطبوعة بمقياس ١:٢٠٠٠ كانت مفهومة بصورة جيدة ، الأمر الذي جعل العملية تشاركية للغاية.

بعد الحصول على البيانات الميدانية تم مسح الصور مع الحدود المرسومة عليها ضوئياً ووضعها فوق الصورة الأصلية. تم بعد ذلك تحديد الحدود ككميات اتجاهية وتثبيت الرموز التعريفية. ويمكن استخدام الرموز التعريفية الأولية أثناء جمع البيانات الميدانية. يمكن ربط البيانات المكانية بعد تحويلها الى صورة رقمية بالبيانات الشخصية باستخدام علاقة حيازة مكانية. يتم بعد ذلك جلب البيانات الى المجتمعات المحلية للتفحص والمعاينة من قبل الجمهور، مثلاً بإسقاط الصور والحدود على شاشة (إذا كانت تتوفر الكهرباء). ويمكن دعوة السكان المحليين للتحقق من صحة البيانات.

في وقت لاحق ينبغي أن يكون من الممكن إجراء معاملات غير تقليدية. على سبيل المثال تغيير علاقة الحيازة الإجتماعية من "غير رسمية"، الى "إشغال" على سبيل المثال، وفيما بعد الى "التملك الحر".

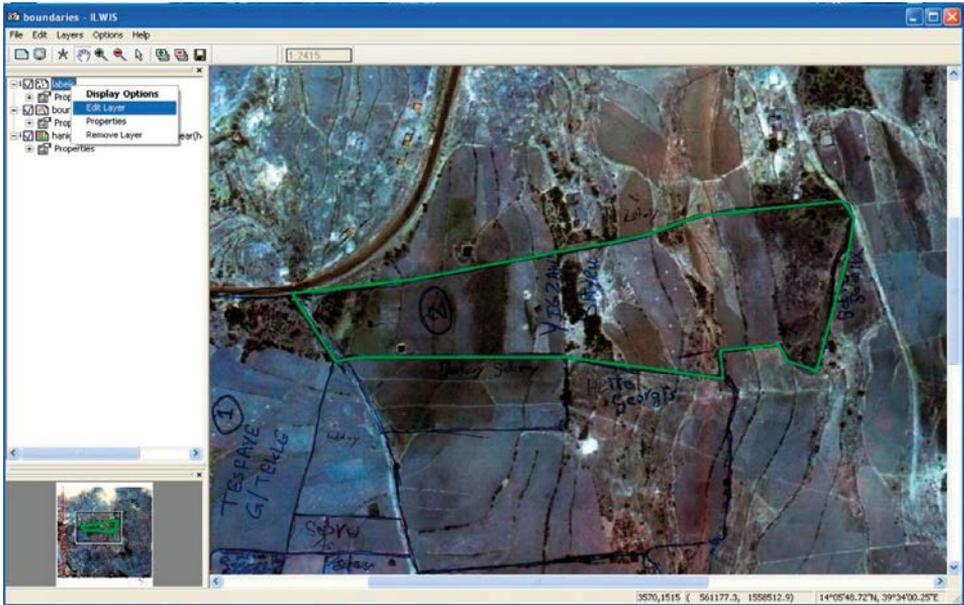
بالامكان جمع البيانات بالاعتماد على اجهزة تحديد المواقع المحمولة باليد (GPS)، الا انها غير مفهومة من قبل السكان المحليين. بشكل عام يمكن القول بان الملاحظات القائمة على الصور أو شريط المسح العقارى مفهومة جيدا فيما يتعلق بالنهج التشاركي. في نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية يمكن مسح الأدلة الماخوذة من الميدان ضوئياً وادراجها كمستندات أصلية. انظر الشكل ٧. هناك أنواع مختلفة من المستندات الاصلية الممكنة: الصور، الخرائط، الصور الفوتوغرافية، إلخ.

هناك حاجة الى بناء القدرات قبل الذهاب الى العمل الميداني. ومن السهل القيام بذلك مع الصور. ويبدو أن استخدام "الأقلام الرقمية" مثير جداً للاهتمام لأغراض جمع البيانات. الخطوط المرسومة على الصور الورقية بواسطة الأقلام الرقمية، يمكن قراءتها بواسطة جهاز كمبيوتر، واسانداها كبيانات جغرافية مكانية على الفور. وهذا يعني عدم الحاجة الى عملية المسح الضوئي.

الإستخدام الأكثر أهمية لنموذج ملكية الحيازة الإجتماعية هو فيما يتعلق بإدامة البيانات. كيفية الانتقال من علاقة الحيازة الإجتماعية غير الرسمية إلى علاقة رسمية ومن حق شخصي للإستخدام الى حق رسمي؟ يمكن النظر الى جرد حقوق الملكية غير الرسمية بأنه "قائمة من المهام المراد تنفيذها" بعد دمج بيانات الأراضي التي تم جمعها من قبل المجتمع المحلي مع بيانات هيئة إدارة الأراضي - وربما بالتعاون مع المؤسسات الأخرى. في بعض الأحيان قد يكون هناك اعتراضات ازاء الاعتراف بالحقوق غير الرسمية؛ حيث يطلق على "الحقوق غير الرسمية" تسمية "حقوق غير مشروعة". وهذا هو في الواقع تجاهل لما يمكن ملاحظته في الواقع، و المسؤولون على علم بذلك. الناس بحاجة الى المأوى في مكان ما وفي كثير من الحالات تكون الحكومة قد لاحظت بالفعل المناطق العشوائية لكنها لم تتدخل لفترة طويلة.

كيفية الانتقال من حالة النزاع (المطالبات المتضاربة) الى وضع رسمي؟ مرة أخرى "قائمة المهام المراد تنفيذها" للحكومة - إما ترقيية حقوق الملكية أو اتخاذ قرارات أخرى بناء على تسجيل الحقوق.

حصول المرأة على الأرض - ويمكن تنظيم هذا بتسجيل الأسهم في الحقوق. وهذا معتمد في نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية.



**الشكل ٧:** لقطة للشاشة من نموذج البرمجيات الأولى لنموذج ملكية الحيازة الإجتماعية. مثال لحالة رسمت فيها الحدود وحولت الى صورة رقمية باستخدام المضلعات المغلقة. يمكن أن ترتبط تلك المضلعات بالأشخاص عن طريق علاقات الحيازة الإجتماعية.

يمكن تحسين نوعية البيانات للبيانات المكانية في مرحلة لاحقة من عملية الاعداد. لاحظ أنه قد تكون هناك حاجة ماسة للبيانات الجغرافية الدقيقة في مناطق العشوائيات : قيمة الأرض في مناطق العشوائيات القريبة من مراكز المدن يمكن أن تكون عالية جدا.

في الختام، ان مفهوم نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية مفيد في عمليات الحصول على البيانات المجتمعية. وهذا يمنح الناس الشعور بأن البيانات تخصهم. في وقت لاحق يمكن اضافة الطابع الرسمي على هذه البيانات وإدماجها في النظم الرسمية. وهذا ممكن بسبب اتباع نهج موحد.



© Christiaan Lemmen

**الشكل ٨:** حقوق ملكية الأراضي للسكان الذين يعيشون في المناطق الفقيرة والعشوائيات هي غالباً غير معترف بها أو في كثير من الأحيان يعتبر الوضع غير قانوني. على أي حال لا يمكن إدراجها في نظم الإدارة الرسمية للأراضي. هناك حاجة ملحة لاضافة ملحقات لنظم إدارة الأراضي الحالية للسماح بتوثيق جميع أنواع العلاقات بين الناس والأراضي.

## ٦ العملية: وضع نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية

### الوضع الحالي والمضي قدما صوب الانجاز

الشبكة العالمية لأدوات الأراضي (GLTN) هي جهد مشترك لأطراف دولية مهتمة بالأمر ، بما في ذلك الإتحاد الدولي للمساحين (FIG) و ITC (جامعة توينتي، كلية علوم المعلومات الجغرافية ومراقبة الأرض، هولندا) ، أخذ على عاتقه هذا التحدي وهو دعم تطوير أدوات لإدارة الأراضي لصالح الفقراء، ومعالجة الثغرات الفنية المرتبطة بالأراضي غير المسجلة، الارتقاء بالأحياء الفقيرة و العشوائيات ورفع مستواها، وإدارة الأراضي الحضرية والريفية. يعتمد أمن الحيازة للناس في هذه المناطق على أشكال حيازة تختلف عن التملك الفردي الحر. وتستند معظم الحقوق والمطالبات التي هي خارج السجل على الحيازة الإجتماعية. يقوم الشركاء من الشبكة العالمية لأدوات الأراضي بدعم متوالية أو سلسلة متصلة من حقوق ملكية الأراضي، والتي تشمل الحقوق الموثقة وغير الموثقة للأفراد والجماعات، المجتمعات الرعوية ، وفي الأحياء الفقيرة سواء الشرعية منها او غير الشرعية والعشوائية.

الفجوة الفنية التي يغطيها نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية هي على المسار الحرج لإنجاز عدد من "الأهداف الإنمائية للألفية" وهي: الهدف ١ بشأن الأمن الغذائي، الهدف ٣ في تعزيز المساواة بين الجنسين وتمكين المرأة، والهدف ٧ بشأن ضمان الاستدامة البيئية، بما في ذلك تحسين حياة سكان العشوائيات والأحياء الفقيرة.

تم وضع نموذج تجريبي أولى<sup>١</sup> من نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية في ITC لغرض اختبار هذا المفهوم من حيث الشكل والمظهر، وطريقة تنفيذ المعاملات. حالما يتم تقييم ذلك سوف تكون هناك نسخة متاحة لدعم إدخال وصيانة مجموعات البيانات الشاملة.

يجب أن تكون المواصفات متاحة لتطوير البرمجيات من خلال المجتمعات المفتوحة المصدر أو بواسطة موردي البرمجيات التجارية. المصدر المفتوح يعني أن التطورات في مجال البرمجيات يمكن أن تكون مشتركة. ستكون هناك حاجة الى كل من البرمجيات "مفتوحة المصدر" البرمجيات التجارية - تبعاً لمستوى التطوير المطلوب لإدارة الأراضي. قد يكون من الممكن التحكم في كميات صغيرة نسبياً من البيانات بواسطة برمجيات المصدر المفتوح في حين سوف تتطلب كميات ضخمة من البيانات المطلوبة على مدى ٢٤ ساعة لسبعة أيام في الأسبوع ، إدارة المعلومات بواسطة البرمجيات التجارية، على الأقل طالما ليس هناك خبرة كافية بالمنتجات "مفتوحة المصدر" (قاعدة البيانات ونظم المعلومات الجغرافية).

في الختام، نموذج ملكية الحيازة الإجتماعية هو أداة لصالح الفقراء ، يتم اعداد المفهوم و النموذج الأولي له بتمويل من قبل الشبكة العالمية لأدوات الأراضي GLTN وبدعم من الإتحاد الدولي للمساحين - المنظومة العالمية التي تضم المختصين في مجال إدارة الأراضي. ولذلك يتجسد دور الإتحاد الدولي للمساحين في مجال الدعوة الى هذا النموذج من وجهة نظر مهنية، وتوفير البيئة المهنية اللازمة لتطويره وتنفيذه.

١ نموذج البرمجيات الأولي يعتمد على البرمجيات "مفتوحة المصدر" : قاعدة بيانات Postgres و نظم المعلومات الجغرافية ILWIS و Apache Tomcat لدعم هيكل الخادم/العميل بناء على الـ JAVA.

## المزيد من المطالعات

Augustinus, Clarissa (2010): *Social tenure domain model: what it can mean for the land industry and for the poor*. XXIV FIG International Congress: facing the challenges, building the capacity, April 2010, Sydney, Australia.

Augustinus, Clarissa, Christiaan Lemmen and Peter van Oosterom (2006): *Social tenure domain model: requirements from the perspective of pro-poor land management*. 5<sup>th</sup> FIG regional conference: promoting land administration and good governance, March 2006, Accra, Ghana.

De Soto, Hernando (2003): *The mystery of capital: why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else*. New York, NY, US. Basic Books.

Lemmen, Christiaan, Clarissa Augustinus, Peter van Oosterom, and Paul van der Molen (2007): *The social tenure domain model: design of a first draft model*. FIG Working Week 2007: strategic integration of surveying services, May 2007, Hong Kong SAR, China.

UN (2000): *United Nations Millennium Goals Declaration*. United Nations General Assembly, New York, US.

Williamson, Enemark, Wallace, and Rajabifard (2010): *Land Administration for Sustainable Development*. ESRI Press Academic. Redlands, California, US.

Zevenbergen, Jaap and Solomon Haile (2010): *Institutional aspects of implementing inclusive land information systems like STDM*. XXIV FIG International Congress: facing the challenges, building the capacity, April 2010, Sydney, Australia.



© Jeroen Verplanke

يمكن لجميع الناس أن يقوموا بسهولة بعمل رسم تخطيطي للمنطقة التي يعيشون فيها

## منشورات الإتحاد الدولي للمساحين

تقسم منشورات الإتحاد الدولي للمساحين الى أربع فئات. هذا التقسيم هو لمساعدة الأعضاء والمستخدمين الآخرين في التعرف على لمحة موجزة للمنشورات المختلفة والغرض منها.

### بيانات السياسات الخاصة بالإتحاد الدولي للمساحين

وتشمل "بيانات السياسات" للإتحاد الدولي للمساحين الإعلانات السياسية والتوصيات التي أقرتها الجمعية العامة للإتحاد الدولي للمساحين. والتي يتم إعدادها لشرح سياسات الإتحاد الدولي للمساحين في المواضيع ذات الأهمية للسياسيين والوكالات الحكومية وغيرهم من صناعات القرار، فضلا عن المساحين وغيرهم من المهنيين.

### إرشادات وأدلة الإتحاد الدولي للمساحين

هي المبادئ التوجيهية الفنية أو الإدارية التي أقرها المجلس وسجلت من قبل الجمعية العامة. ويتم إعدادها للتعامل مع قضايا الساعة المهنية وتوفير التوجيه لمهنة المسح والشركاء ذوي الصلة.

### تقارير الإتحاد الدولي للمساحين

هي التقارير الفنية التي تمثل نتائج الاجتماعات العلمية وفرق عمل اللجان. التقارير معتمدة من قبل المجلس، وتتضمن معلومات قيمة عن مواضيع محددة ذات صلة بالمهنة وبالأعضاء والمساحين الفرديين.

### لوائح الإتحاد الدولي للمساحين

وتشمل لوائح النظام الأساسي والنظام الداخلي وخطط العمل المعتمدة من قبل منظمة الإتحاد الدولي للمساحين.

### قائمة بمنشورات الإتحاد الدولي للمساحين

للاطلاع على قائمة محدثة للمنشورات يرجى زيارة الموقع الإلكتروني:

[www.fig.net/resources/publications/figpub/](http://www.fig.net/resources/publications/figpub/)







معظم الدول النامية لديها أقل من ٣٠ في المئة من التغطية المساحية للملاك والعقارات. وهذا يعني أن أكثر من ٧٠ في المئة من الأراضي في العديد من البلدان هي عموماً خارج السجل العقاري. وقد تسبب هذا في مشاكل هائلة على سبيل المثال في المدن، حيث يعيش أكثر من مليار شخص في الأحياء الفقيرة والعشوائيات من دون المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والمرافق المجتمعية وضمان الحياة أو جودة الحياة. وقد تسبب هذا أيضاً بمشاكل للبلدان فيما يتعلق بالأمن الغذائي وقضايا إدارة الأراضي في المناطق الريفية.

الشبكة العالمية لأدوات الأراضي (GLTN)، التي تستضيفها منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - المونل أخذت على عاتقها هذا التحدي المتمثل بدعم تطوير أدوات لإدارة الأراضي لصالح الفقراء، ومعالجة الفجوات الفنية المرتبطة بالأراضي غير المسجلة، الارتقاء بالأحياء الفقيرة والعشوائيات ورفع مستواها، وإدارة الأراضي الحضرية والريفية.

يعتمد أمن الحياة للناس في هذه المناطق على أشكال حياة تختلف عن التملك الفردي الحر. وتستند معظم الحقوق والمطالبات التي هي خارج السجل على الحياة الاجتماعية. يقوم الشركاء من الشبكة العالمية لأدوات الأراضي بدعم متوالية أو سلسلة متصلة من حقوق ملكية الأراضي، والتي تشمل الحقوق الموثقة وغير الموثقة للأفراد والجماعات، المجتمعات الرعوية، وفي الأحياء الفقيرة سواء الشرعية منها أو غير الشرعية والعشوائية.

هذه المجموعة من حقوق الملكية لا يمكن وصفها عموماً نسبة إلى قطعة أرض محددة، ولذلك هناك حاجة إلى أشكال جديدة من الوحدات المكانية. تم وضع نموذج لاستيعاب هذه الحيازات الاجتماعية، أطلق عليه مصطلح "نموذج ملكية الحياة الاجتماعية" (STDM)، وقد تم إعداد نموذج أولى له. يمثل النموذج نظام لإدارة معلومات الأراضي لصالح الفقراء يمكن استخدامه لدعم إدارة الأراضي لصالح الفقراء في المناطق الحضرية والريفية، والتي يمكن أيضاً ربطها بنظام السجل العقاري لكي تكون كافة المعلومات متوفرة بشكل متكامل.