

The Islamic University–Gaza  
Research and Postgraduate Affairs  
Faculty of Engineering  
Master of Architectural Engineering



الجامعة الإسلامية – غزة  
شئون البحث العلمي والدراسات العليا  
كلية الهندسة  
ماجستير الهندسة المعمارية

إستراتيجيات تطوير إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة بإستخدام  
نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

**Development Strategies of Waqf Properties  
Management in Gaza Strip Using Geographical  
Information Systems (GIS).**

إعداد الباحث

أيمن إسماعيل أحمد أبودقه

إشراف

الأستاذ الدكتور:

نادر جواد النمرة

الأستاذ بكلية الهندسة- قسم الهندسة المعمارية

الدكتور:

علاء الدين داود الجماسي

أستاذ مشارك بكلية الهندسة- قسم الهندسة المدنية

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بكلية الهندسة  
يوليو/2020م، ذي القعدة/1441هـ

## إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة الي تحمل العنوان:

إستراتيجيات تطوير إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة بإستخدام  
نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

### Development Strategies of Waqf Properties Management in Gaza Strip Using Geographical Information Systems (GIS).

أقر بأن مااشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه  
حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل الآخرين لنيل درجة أو لقب  
علمي أو بحثي لدي أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

### Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's  
policy on this.

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the  
researcher's own work, and has not been submitted by others elsewhere for  
any other degree or qualification.

اسم الطالب: أيمن إسماعيل أبودقه Student's name: Ayman I. Abu dagga

Signature:



التوقيع:

Date:

2020/07/21م

التاريخ:

## نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحث/ ايمن اسماعيل احمد ابودقة لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة/ برنامج الهندسة المعمارية وموضوعها:

إستراتيجيات تطوير إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)

### Development Strategies of Waqf Properties Management in Gaza Strip Using Geographical Information Systems (GIS)

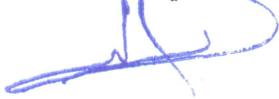
وبعد المناقشة التي تمت اليوم الثلاثاء 30 ذو القعدة 1441 هـ الموافق 2020/07/21م الساعة الواحدة مساءً، في قاعة اجتماعات كلية الهندسة اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....	مشرفاً ورئيساً	د. علاء الدين داود الجماسي
.....	مشرفاً	أ.د. نادر جواد النمرة
.....	مناقشاً داخلياً	أ.د. فريد صبح القيق
.....	مناقشاً خارجياً	د. محمد محمد المغير

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحث درجة الماجستير في كلية الهندسة/برنامج الهندسة المعمارية. واللجنة إذ تمنحه هذه الدرجة فإنها توصيه بتقوى الله تعالى ولزوم طاعته وأن يسخر علمه في خدمة دينه ووطنه.

والله ولي التوفيق،،،

عميد البحث العلمي والدراسات العليا



أ.د. بسام هاشم السقا



التاريخ: 2020/ 815 الرقم العام للنسخة 237544 اللغة 6 ماجستير  دكتوراه

الموضوع/ استلام النسخة الإلكترونية لرسالة علمية



قامت إدارة المكتبات بالجامعة الإسلامية باستلام النسخة الإلكترونية من رسالة  
للطالبة/ الحنه اسامعيل الحمدانودقة

رقم جامعي: 120182845 قسم: المحامى كلية: الهندسة

وتم الاطلاع عليها، ومطابقتها بالنسخة الورقية للرسالة نفسها، ضمن المحددات المبينة أدناه:

- تم إجراء جميع التعديلات التي طلبتها لجنة المناقشة.
- تم توقيع المشرف/المشرفين على النسخة الورقية لاعتمادها كنسخة معدلة ونهائية.
- تم وضع ختم "عمادة الدراسات العليا" على النسخة الورقية لاعتماد توقيع المشرف/المشرفين.
- وجود جميع فصول الرسالة مجمعة في ملف (WORD) وآخر (PDF).
- وجود فهرس الرسالة، والملخصين باللغتين العربية والإنجليزية بملفات منفصلة (PDF + WORD).
- تطابق النص في كل صفحة ورقية مع النص في كل صفحة تقابلها في الصفحات الإلكترونية.
- تطابق التنسيق في جميع الصفحات (نوع وحجم الخط) بين النسخة الورقية والإلكترونية.
- ملاحظة: ستقوم إدارة المكتبات بنشر هذه الرسالة كاملة نسخة (PDF) على موقع المكتبة الإلكتروني.

والله والتوفيق،

إدارة المكتبة المركزية

توقيع الطالب

اسامعيل الحمدانودقة

349

## الإفتاحية

(إني رأيت أنه لا يكتب إنسانٌ كتاباً في يومه إلا قال في غده لو  
غُيِّرَ هذا لكان أحسن ولو زيد كذا لكان يُستحسن، ولو قُدِّمَ هذا  
لكان أفضل ولو تُرِكَ هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العِبَر وهو  
دليلٌ على استيلاء النقص على جملة البشر)

الكاتب: عماد الدين الأصفهاني

## ملخص البحث

**أهمية الدراسة:** تمتلك وزارة الأوقاف العديد من الأملاك الوقفية في قطاع غزة، وجزء منها يقع في مناطق استراتيجية، هذه الأملاك إذا تم تنظيمها بشكل جيد وإدارتها وفق مبادئ سليمة قد تنمو ويزداد ريعها، مما ينعكس ذلك بالإيجاب على الفقراء والمهمشين في قطاع غزة، مع الأخذ بعين الاعتبار دور الأملاك الوقفية في تعزيز تنمية المجتمع في جميع المجالات. تركز الدراسة على الإدارة الفعالة للأملاك الوقفية بالاستعانة ببرمجيات نظم المعلومات الجغرافية لما لها من دور في ربط بيانات الأملاك الوقفية مكانياً وإجراء التحليل المكاني لها وتقديم سناريوهات لصناع القرار.

**أهداف الدراسة:** تطوير إدارة الأملاك الوقفية من خلال إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية، أيضاً تشخيص الوضع الراهن للوقفات وإجراء التحليل المكاني لها وبالتالي التسهيل على المسؤولين اتخاذ القرارات الصائبة.

**منهجية الدراسة:** لتحقيق أهداف الدراسة استخدم الباحث المنهج الوصفي في دراسة واقع الأملاك الوقفية والطريقة المتبعة في إدارتها، بينما استخدم المنهج التحليلي من خلال إجراء التحليل المكاني لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية التي تم إنشاؤها والوصول إلى البيانات بسهولة ويسر وتقديم سناريوهات لصناع القرار، كما تميزت الدراسة بالجانب التطبيقي حيث تم تصميم بطاقة تعريفية للأملاك الوقفية استخدمت لجمع البيانات الوصفية من الموقع.

**النتائج:** خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج التي انعكست بالإيجاب على إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة؛ حيث أصبح بالإمكان سهولة الإستعلام المكاني عن أي عقار حسب معايير أو شروط معينة، وكذلك تزويد صناع القرار بسناريوهات نتيجة إجراء التحليل المكاني للممتلكات الوقفية، إنهاء إزدواجية البيانات نتيجة التغذية المتزامنة والمستمرة لقاعدة البيانات من قبل المستخدمين، تصميم نموذج لأطلس يشمل على كافة المعلومات التي تخص أملاك الوقف، حصر جميع بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة.

**التوصيات:** أوصت الدراسة بضرورة إنشاء وحدة نظم معلومات جغرافية داخل وزارة الأوقاف، تطبيق منهجية الرسالة على كافة الأملاك الوقفية في قطاع غزة، التعاون مع مبرمجين لتطوير قاعدة البيانات وذلك بإنشاء تطبيقات على الجوال و GIS Web.

**الكلمات المفتاحية:** إدارة الأملاك الوقفية، نظم المعلومات الجغرافية، قواعد بيانات مكانية، استراتيجيات تطوير الوقف، إدارة الوقف، إدارة الأراضي، عقارات، قطاع غزة.

## Abstract

The Ministry of Awqaf (Religious Endowments) owns many endowment property in the Gaza Strip, part of which is located in strategic areas. Such property may grow and increase in revenue if they are well organized and managed according to sound principles. This matter would reflect positively on the poor and the marginalized in the Gaza Strip, taking into consideration the role of endowment property in promoting community development in all fields. The study focuses on the effective management of endowment property using the geographic information systems software because of its role in linking the endowment property data spatially, conducting spatial analysis of it and providing scenarios for the decision makers.

The study aims to develop endowment property management through establishing an efficient and effective database of endowment property using geographic information systems software. The study also seeks to diagnose the current status of endowments and conducting a spatial analysis of them, thus making it easy for the officials to take responsible decisions.

To achieve the study aims, the researcher used the descriptive approach in studying the reality of endowment property and the method used to manage them. The researcher also used the analytical approach through conducting a spatial analysis of the endowment property database, which had been established, and accessing data easily as well as providing scenarios for decision makers. The study was distinguished by its practical part, as an identification card of endowment property was designed and used to collect metadata from the site.

The study concluded a set of results that left a positive impact on the management of endowment property in the Gaza Strip, as it became possible to easily spatially inquire about any real estate according to specific criteria or conditions, as well as providing decision makers with scenarios as a result of conducting a spatial analysis of endowment property, ending duplication of data resulting from simultaneous and continuous feeding of the database by users, designing an atlas model that includes all the information related to endowment property, and making an inventory of all endowment property data in Gaza City.

The study recommends the necessity of establishing a geographic information systems unit within the Ministry of Awqaf, applying the message methodology to all endowment property in the Gaza Strip, and cooperating with programmers to develop the database by creating mobile and GIS Web applications.

**Keywords:** endowment property management, geographic information systems, spatial databases, endowment development strategies, endowment management, land management, real estate, the Gaza strip.

اقتباس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ وَتَفَقَّدَ الطَّيْرَ فَقَالَ مَا لِيَ لَا أَرَى الْهُدَىٰ أَمْ كَانَ مِنَ الْغَائِبِينَ }

صدق الله العظيم

( النمل: 20 )

## الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين ..

(سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم)

إلى من آثروني على أنفسهم .. وعلموني معنى الحياة .. إلى سندي وقوتي وملاذي بعد الله

(والداي)

إلى مهجة قلبي وفؤادي (زوجتي الغالية)

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة .. والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي

(أبنائي)

إلى سندي وقوتي في الحياة (أخوتي وأخواتي)

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة .. ومنهم استقيت الحروف .. وتعلمت كيف أنطق

الكلمات .. وأصوغ العبارات .. واحتكم إلى القواعد

(أساتذتي الكرام)

إلى الزملاء الذين لم يدخروا جهدي في مدي بالمعلومات والبيانات (أصدقائي)

إلى هذا الصرح العلمي الفتي الجبار (جامعتي)

إليهم جميعاً أهدى دراستي المتواضعة

## شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيباً مباركاً فيه، ملء السموات وملء الأرض، وملء ما شئت من شيء بعد، أهل الثناء والمجد، أحق ما قال العبد، وكلنا لك عبد، أشكرك ربي على نعمك التي لا تعد، وآلائك التي لا تحد، أحمدك ربي وأشكرك على أن يسرت لي إتمام هذه الدراسة على الوجه الذي أرجو أن ترضى به عني.

ثم أتوجه بالشكر والعرفان للمشرفين على رسالتي كلا من:

**الدكتور: علاء جماصي.**

**الاستاذ الدكتور: نادر النمرة.**

لملاحظاتهم السديدة وتوجيهاتهم القيمة التي أثرت البحث.

والشكر موصول الى أعضاء لجنة المناقشة:

**الأستاذ الدكتور: فريد القيق.**

**الدكتور: محمد المغير.**

لتفضلهما بمناقشة الرسالة ووضع لمساتهم النيرة.

ولن أنسى أن أشكر وزارة الأوقاف والشئون الدينية والعاملين فيها لما كان لهم من

الفضل الكبير في إنجاح بحثي.

وأتوجه بالشكر والتقدير لكل من تفرقت عيناه شوقاً وحباً في رؤية حلمي يغدوا حقيقة،

وتضرعت كفوفهم للمولى راجية تألقي،

واهتزت أرواحهم لبلوغي ذلك المرام،

فشكراً ألف شكر لتلك الأرواح الطيبة.

ودام لي نبضكم.

## قائمة المحتويات

أ	إقرار	.....
ب	الإفتتاحية	.....
ت	ملخص البحث	.....
ث	<b>Abstract</b>	.....
ج	اقتباس	.....
ح	الإهداء	.....
خ	شكر وتقدير	.....
د	قائمة المحتويات	.....
س	قائمة الأشكال	.....
ض	قائمة الجداول	.....
ط	قائمة الصور	.....
ظ	المصطلحات	.....
ع	الرموز والإختصارات	.....
1	<b>الفصل الأول الإطار العام للدراسة النظرية</b>	<b>1</b> .....
2	1.1 المقدمة	.....
3	1.2 أهمية الدراسة	.....
3	1.3 أهداف الدراسة	.....
4	1.4 المشكلة البحثية	.....
4	1.5 أسئلة الدراسة	.....
5	1.6 فرضية الدراسة	.....
6	1.7 منهجية الدراسة	.....
8	1.8 محددات ونطاق الدراسة	.....
9	1.9 الدراسات السابقة	.....
14	1.10 هيكلية الدراسة	.....
15	<b>الفصل الثاني مدخل لمفهوم الوقف</b>	<b>2</b> .....
16	تمهيد	.....
17	2.1 مفاهيم ومباني الوقف	.....
17	2.1.1 مفهوم الوقف	.....
17	2.1.2 أهداف الوقف	.....
18	2.1.3 مشروعية الوقف	.....
18	2.1.4 القواعد المتعلقة بالوقف	.....
19	2.1.5 أركان الوقف	.....

20	2.2 تاريخ الوقف .....
20	2.2.1 الوقف قبل الإسلام .....
20	2.2.2 الوقف في عهد الإسلام .....
21	2.2.3 الوقف في عهد الدولة العثمانية .....
23	2.2.4 الوقف عند غير المسلمين (الغرب) .....
24	2.3 تصنيفات الوقف .....
24	2.3.1 تصنيف الوقف حسب الغرض .....
24	2.3.2 تصنيف الوقف حسب ترتيبه الإداري .....
25	2.3.3 تصنيف الوقف حسب طبيعة الموقوف .....
25	2.3.4 تصنيف الوقف حسب الشيوخ .....
25	2.3.5 تصنيف الوقف حسب المفهوم الإقتصادي .....
25	2.3.6 تصنيف الوقف حسب المفهوم المعماري .....
26	2.4 تجارب بعض الدول في تنمية الوقف .....
26	2.4.1 الإمارات العربية المتحدة .....
28	2.4.2 الكويت .....
30	2.4.3 سنغافورة .....
33	2.4.4 الولايات المتحدة الأمريكية .....
34	2.5 دور الوقف في تحقيق التنمية العمرانية .....
38	2.6 آثار الوقف على المجالات الأخرى .....
39	الخلاصة .....
<b>40</b>	<b>3. الفصل الثالث إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة .....</b>
41	تمهيد .....
41	3.1 التطور التاريخي لإدارة الوقف في فلسطين .....
42	3.1.1 إدارة الوقف في عهد الدولة العثمانية .....
44	3.1.2 إدارة الوقف في عهد الإحتلال البريطاني .....
45	3.1.3 إدارة الوقف في عهد الإحتلال الإسرائيلي (1948م - 1967م) .....
46	3.1.4 إدارة الوقف في عهد الإحتلال الإسرائيلي (1967م - 1994م) .....
47	3.1.5 إدارة الوقف في عهد السلطة الفلسطينية مابعد عام 1993م .....
48	3.2 الإطار التشريعي الناظم للأملاك الوقفية .....
50	3.3 تصنيف الأملاك الوقفية في قطاع غزة .....
50	3.3.1 تصنيف الأملاك الوقفية حسب الغرض .....
52	3.3.2 تصنيف الأملاك الوقفية حسب المساحة .....
54	3.3.3 تصنيف الأملاك الوقفية حسب حالة المأجور .....
56	3.4 الإدارة العامة للأملاك والهندسة .....
56	3.4.1 دائرة الأملاك الوقفية .....
59	3.4.2 دائرة المساحة .....

60	3.4.3 دائرة الهندسة والإنشاءات .....
79	3.4.4 دائرة المقابر .....
80	3.5 مؤسسة تنمية أموال الوقف .....
84	3.6 نظام تقييم إدارة الأراضي .....
84	3.6.1 مبررات دراسة جوانب تقييم إدارة الأراضي في إدارة الأملاك الوقفية .....
85	3.6.2 مفاهيم إدارة الأراضي <b>Land Administration and Management</b> .....
89	3.6.3 الغرض من تقييم الأراضي .....
89	3.7.4 العناصر المهمة في إدارة الأراضي .....
92	الخلاصة .....
93	<b>4. الفصل الرابع تصميم قاعدة البيانات باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية .....</b>
94	تمهيد .....
94	4.1 مبادئ نظم المعلومات الجغرافية .....
94	4.1.1 مفهوم نظم المعلومات الجغرافية .....
95	4.1.2 تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقارات .....
98	4.2 البيانات اللازمة لحصر الأملاك الوقفية .....
98	4.2.1 البيانات المكائنية .....
101	4.2.2 البيانات الوصفية .....
103	4.3 خطوات تصميم قاعدة البيانات .....
104	4.3.1 التصميم المفاهيمي .....
105	4.3.2 التصميم المنطقي .....
108	4.3.3 التصميم المادي .....
117	الخلاصة .....
118	<b>5. الفصل الخامس حالة دراسية (الأملاك الوقفية في مدينة غزة) .....</b>
119	تمهيد .....
119	5.1 منطقة الدراسة (مدينة غزة) .....
119	5.1.1 نبذة مختصرة عن مدينة غزة .....
123	5.1.2 مبررات تطبيق الحالة الدراسية على مدينة غزة .....
124	5.2 المسح الميداني للأملاك الوقفية في مدينة غزة .....
124	5.2.1 قاعدة البيانات الأساسية (المستلمة) .....
126	5.3.2 قاعدة البيانات النهائية .....
136	5.4 التحليلات المستخدمة في منطقة الدراسة .....
136	5.4.1 تحليل صلة الجوار (Nearest Neighbor): .....
141	5.4.2 تحليل اتجاه نمط الانتشار (Standard Deviational Ellipse): .....
143	5.4.3 تحديد المركز الإفتراضي والفعلي والمسافة المعيارية .....
147	5.4.4 الإستعلام (Query) .....

149	5.4.5 تحليل الملائمة المكانية (Suitability analysis) .....
171	الخلاصة.....
172	<b>6. الفصل السادس النتائج والتوصيات.....</b>
173	6.1 النتائج.....
177	6.2 التوصيات.....
178	المراجع.....
178	المقابلات.....
178	المواقع الإلكترونية.....
178	قائمة المراجع العربية.....
181	قائمة المراجع الأجنبية.....
184	الملاحق.....
184	ملحق رقم (1): تصميم نموذج أطلس الأملاك الوقفية.....
186	ملحق رقم (2): نموذج للقاعدة البيانات عبر <b>GIS Web</b> .....
188	ملحق رقم (3): بطاقة تعريفية للأملاك الوقفية.....

## قائمة الأشكال

- شكل (1.1): يوضح منطقة الدراسة وتشمل أحياء مدينة غزة. .... 8
- شكل (2.1): مواقع الأصول التي تم التخلص منها (الشكل الدائري) والأصول المطورة حديثاً (شكل المنزل).. 31
- شكل (3.1): إيرادات إيجار الأوقاف الإسلامية في قطاع غزة 1990م - 1994م ..... 46
- شكل (3.2): مصروفات الأوقاف الإسلامية في قطاع غزة 1990م - 1994م ..... 47
- شكل (3.3): يوضح توزيع مساحات الاملاك الوقفية في قطاع غزة ..... 52
- شكل (3.4): تصنيف استخدام مساحات الأراضي الوقفية ..... 53
- شكل (3.5): عدد العقارات المؤجرة في قطاع غزة ..... 54
- شكل (3.6): نسبة استغلال الأملاك الوقفية في قطاع غزة ..... 55
- شكل (3.7): نسبة العقارات المؤجرة ..... 55
- شكل (3.8): هيكلية الإدارة العامة للأملاك والهندسة ..... 56
- شكل (3.9): مراحل تأجير أملاك الوقف ..... 58
- شكل (3.12): عدد المساجد في قطاع غزة ..... 77
- شكل (3.13): توزيع المقابر على محافظات قطاع غزة ..... 79
- شكل (3.14): الهيكلية الإدارية لمؤسسة تنمية أموال الوقف ..... 81
- شكل (3.15): السمات الرئيسية الثلاثة لإدارة الأراضي Land Administrations ..... 86
- شكل (3.16): نموذج إدارة الأراضي (Land Management) ..... 88
- شكل (3.17): استراتيجيات إدارة الأراضي ..... 90
- شكل (3.18): منهجية تقييم إدارة الأراضي ..... 91
- شكل (4.1): قاعدة بيانات إدارة الممتلكات ..... 96
- شكل (4.2): متطلبات أعمال الرفع المساحي ..... 99
- شكل (4.3): مراحل العمل المكتبي ..... 100
- شكل (4.4): خطوات تصميم قاعدة بيانات فعالة ..... 103
- شكل (4.5): مخطط التصميم المفاهيمي لقاعدة البيانات ..... 104
- شكل (4.6): مصادر جمع بيانات لتصميم قاعدة بيانات الأملاك الوقفية ..... 105
- شكل (4.7): طريقة تمثيل قاعدة البيانات ..... 106
- شكل (4.8): علاقة البيانات ببعضها Relationship Class ..... 106
- شكل (4.9): تحديد عناصر قاعدة بيانات الأملاك الوقفية ..... 107
- شكل (4.10): إنشاء قاعدة بيانات مكانية File Geodatabase ..... 109
- شكل (4.11): إنشاء Feature Dataset ..... 110
- شكل (4.12): اختيار نظام الإحداثيات لقاعدة البيانات ..... 110
- شكل (4.13): طريقة إنشاء الطبقات Feature Class ..... 111
- شكل (4.14): بيانات سند الملكية ..... 112

- شكل (4.15): إنشاء الحقول والمجال في تصميم قاعدة البيانات..... 112
- شكل (4.16): الشكل النهائي لتصميم قاعدة بيانات الأملاك الوقفية..... 113
- شكل (4.17): الرفع المساحي المستلم من قبل دائرة المساحة..... 114
- شكل (4.18): كروكي معدل للقسيمة المراد إدخالها على برنامج الأرك ماب..... 114
- شكل (4.19): ربط البيانات المكانية والوصفية على برنامج الأرك ماب..... 115
- شكل (4.20): الإتصال بقاعدة البيانات من خلال المستخدمين..... 116
- شكل (5.1): المخطط الهيكل لمدينة غزة..... 120
- شكل (5.2): المناطق السكنية في محافظة غزة..... 122
- شكل (5.3): حالة تعبيد الطرق في مدينة غزة..... 122
- شكل (5.4): الأملاك الوقفية في قطاع غزة..... 123
- شكل (5.5): قاعدة البيانات الأساسية المستلمة من دائرة المساحة..... 124
- شكل (5.6): التصنيف الأولي لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة..... 125
- شكل (5.7): النسبة المئوية لتصنيف مساحات القسائم في قاعدة البيانات الأساسية..... 130
- شكل (5.8): تصنيف قاعدة البيانات الأساسية بعد المسح الميداني..... 130
- شكل (5.9): تصنيف مساحات الأملاك الغير وقفية في مدينة غزة..... 131
- شكل (5.10): الأملاك الغير وقفية في مدينة غزة..... 131
- شكل (5.11): تصنيف مساحات الأملاك الوقفية في مدينة غزة..... 132
- شكل (5.12): النسبة المئوية لتصنيف مساحات الأملاك الوقفية في مدينة غزة..... 132
- شكل (5.13): نسبة الأملاك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة..... 134
- شكل (5.14): موقع الأملاك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة..... 135
- شكل (5.15): تصنيف الأملاك الوقفية في مدينة غزة..... 135
- شكل (5.16): نتائج تحليل صلة الجوار..... 136
- شكل (5.17): نتائج تحليل صلة الجوار لحي البلدة القديمة..... 138
- شكل (5.18): نمط توزيع الأملاك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة - تحليل صلة الجوار..... 140
- شكل (5.19): نتائج تحليل اتجاه توزيع الأملاك الوقفية على مستوى أحياء مدينة غزة..... 141
- شكل (5.20): نتائج تحليل اتجاه توزيع الأملاك الوقفية على مستوى مدينة غزة..... 142
- شكل (5.21): يوضح مفهوم المتوسط المكاني للظاهرة..... 143
- شكل (5.22): يوضح مفهوم المركز الفعلي للظاهرة..... 143
- شكل (5.23): يوضح مفهوم المسافة المعيارية للظاهرة..... 144
- شكل (5.24): المركز الافتراضي والفعلي والمسافة المعيارية للأملاك الوقفية..... 144
- شكل (5.25): المركز الافتراضي والفعلي والمسافة المعيارية للأملاك الوقفية على مستوى مدينة غزة..... 146
- شكل (5.26): طريقة الإستعلام عن بيانات وصفية محددة باستخدام Selction By Attribute..... 147
- شكل (5.27): نتائج الإستعلام عن أحد العقارات..... 148

- شكل (5.28): ضبط الحدود المكانية للطبقات الناتجة من التحليل المكاني ..... 152
- شكل (5.29): تحويل طبقة استعمالات الأراضي من مضلعات الى صورة نقطية ..... 154
- شكل (5.30): تحويل طبقة القسائم المتاحة من مضلعات الى نقطة ..... 154
- شكل (5.31): نتائج حساب المسافات المستقيمة للطبقات باستخدام أمر Euclidean Distance ..... 155
- شكل (5.32): آلية تصنيف الطبقات ..... 156
- شكل (5.33): نموذج إعادة تصنيف أحد الطبقات (مركز مدينة غزة) ..... 157
- شكل (5.34): توزيع الطبقات ..... 158
- شكل (5.35): أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري ..... 158
- شكل (5.36): نتيجة اختيار أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري باستخدام أداة التحليل Con ..... 159
- شكل (5.37): أفضل المواقع ملائمة بصورة مضلعات Polygon ..... 160
- شكل (5.38): طريقة ربط بيانات المقسم بالقسمية ..... 161
- شكل (5.39): طريقة استخدام أداة Selction ..... 162
- شكل (5.40): القسائم المتاحة حسب حالة الكشف الميداني ..... 163
- شكل (5.41): تصنيف حالة المأجور للمقاسم ..... 163
- شكل (5.42): اختيار المقاسم التي مساحتها أقل من أو تساوي 500 م<sup>2</sup> ..... 164
- شكل (5.43): تصنيف استخدام المقسم على أرض الواقع ..... 164
- شكل (5.44): نتائج التحليل المكاني لشروط القسم الثاني ..... 165
- شكل (5.45): أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري ..... 166
- شكل (5.46): البيانات الوصفية للمواقع المختارة ..... 166
- شكل (5.47): إجراء التحليل المكاني بطريقة المودل Moodel ..... 167
- شكل (5.48): تفاصيل أحد العقارات التي أختيرت بواسطة التحليل المكاني ..... 168

## قائمة الجداول

- جدول (3.1): يوضح تصنيف الأملاك الوقفية في قطاع غزة ..... 51
- جدول (3.2): نسبة توزيع الأمانات في محافظة غزة ..... 51
- جدول (3.3): تفاصيل تصنيف استخدام الأملاك الوقفية في محافظات قطاع غزة ..... 53
- جدول (3.4): بعض المشاريع التي نفذتها دائرة الهندسة والإنشاءات في عام 2012م ..... 75
- جدول (4.1): بعض تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في مجال إدارة العقارات ..... 97
- جدول (5.1): نسب استعمالات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لمدينة غزة ..... 121
- جدول (5.2): القسائم المشتركة في قاعدة البيانات ..... 127
- جدول (5.3): القسائم المضافة على قاعدة البيانات الأساسية ..... 128
- جدول (5.4): التصنيف النهائي لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة ..... 129
- جدول (5.5): تصنيف مساحات الأملاك الوقفية في أحياء مدينة غزة ..... 133
- جدول (5.6): نتائج تحليل صلة الجوار لأحياء مدينة غزة ..... 139
- جدول (5.7): المسافة والمساحة المعيارية للأملاك الوقفية في أحياء مدينة غزة ..... 145
- جدول (5.8): المعايير أو الشروط لإختيار أفضل موقع لإنشاء مشروع استثماري ..... 151

## قائمة الصور

- صورة (2.1): وقف صلاتي ..... 27
- صورة (2.2): وقف الريحان ..... 27
- صورة (2.3): مشروع برج الجون ..... 29
- صورة (2.4): مشروع وقف برج سنابل ..... 29
- صورة (2.5): أرض وقف المسجد قبل عملية التطوير ..... 32
- صورة (2.6): أرض وقف المسجد بعد عملية التطوير ..... 32
- صورة (3.1): مسقط أفقي لمبنى عبسان التجاري ..... 76
- صورة (3.2): مسقط أفقي لمبنى البساتين التجاري ..... 76
- صورة (3.3): مسقط أفقي لمسجد الشيخ عجلين ..... 78
- صورة (3.4): الواجهة الرئيسية لمسجد الشيخ العجلين ..... 78
- صورة (3.5): مسقط أفقي لمقترح مشروع استثماري (مجمع أبوخضرة التجاري) ..... 83
- صورة (3.6): منظور لمجمع أبوخضرة التجاري ..... 83
- صورة (5.1): المسح الميداني لأحد الأملاك الوقفية في منطقة الدراسة ..... 126
- صورة (5.2): (عمارة فهمي بيك) أحد العقارات التي أختيرت بواسطة التحليل المكاني ..... 169
- صورة (5.3): مقترح لتطوير عمارة فهمي بيك ذات الاستخدام التجاري ..... 170

## المصطلحات

### 1. نظم المعلومات الجغرافية (Geographic Information System):

هي خرائط محوسبة مرتبطة بقواعد بيانات يتم إدخالها ومعالجتها وتحليلها ومن ثم عرضها على شكل معلومات تساعد صناع القرار في اتخاذ القرارات السليمة والصائبة.

### 2. ملكية الأراضي (Land Ownership):

أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤي مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستثمارات المجتمعية في المكان الملائم والوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل.

### 3. الإدارة العامة للأملاك والهندسة

### :(General Administration of Properties and Engineering)

أحد الإدارات العامة التابعة لوزارة الأوقاف والشئون الدينية، أنشأت بهدف متابعة أعمال الرفع المساحي للأراضي الوقفية وآلية التعاقد مع المستأجرين وإبرام العقود والحجج الوقفية، وكذلك كل ما يخص الإنشاءات المقامة على أراضي الوقف من تصميم وإشراف هندسي.

### 4. مؤسسة تنمية أموال الوقف

### :(Endowment Fund Development Corporation)

تعتبر الذراع الإستثماري لوزارة الأوقاف تهدف الى تحقيق الاستثمار الأفضل للأراضي والعقارات الوقفية وذلك عن طريق إنشاء إستثمارات جديدة على الأراضي الوقفية أو تطوير عقارات قائمة أو تعاقد مع مستثمرين بنظام BOT.

### 5. إدارة الأراضي (Land Administration):

هي عملية تنظيم تطوير الأراضي والعقارات واستخدامها وحفظها وبالتالي تحديد وتسجيل ونشر المعلومات حول حياة الأرض وقيمتها واستخدامها.

### 6. إدارة الأراضي (Land management):

هي عملية يتم من خلالها تفعيل موارد الأرض بشكل جيد، حيث تشمل جميع الأنشطة المرتبطة بإدارة استخدام وتطوير الأراضي والموارد الطبيعية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة

### 7. التحليل المكاني (Spatial analysis):

هي خاصية متوفرة في برمجيات نظم المعلومات الجغرافية يتم من خلالها معالجة البيانات المكانية لغرض تحصيل معلومات جديدة تفيد المسؤولين في اتخاذ القرارات.

## الرموز والإختصارات

الرمز	المصطلح بالإنجليزية	المصطلح بالعربية
GIS	Geographic Information System	نظم المعلومات الجغرافية
GPS	Global Position System	نظام تحديد المواقع العالمي
RS	Remote Sensing	الإستشعار عن بعد
BOT	Build Operate Transfer	بناء - تشغيل - نقل
ESRI	Environmental Systems Research Institute	معهد بحوث النظم البيئية
WGS	World Geographic System	النظام الجغرافي العالمي
LIS	Land Information System	نظام معلومات الأراضي
LM	Land Management	إدارة الأراضي
LA	Land Administration	إدارة الأراضي
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats	نقاط القوة، الضعف، الفرص والتهديدات
Warees	Warees Investments Pte Ltd	شركة ويزس للإستثمارات المحدودة
ArcIMS	Arc Internet Map Server	نظام معلومات جغرافي مصمم لخدمة الخرائط عبر الإنترنت. مثل إدارة العقارات

# 1. الفصل الأول

## الإطار العام للدراسة النظرية

## الفصل الأول: الإطار العام للدراسة النظرية

### 1.1 المقدمة

يحتل الوقف مكانة مميزة في الشريعة الإسلامية حيث ذكر في السيرة النبوية أن هناك بئر يستقي منه المسلمون، فقال الرسول صلي الله عليه وسلم "من يبتاع بئر رومة، غفر الله له" (السنن الكبرى للبيهقي، ج6)، فشره عثمان رضي الله عنه وأوقفه لصالح المسلمين. يلعب الوقف اليوم دورًا مهمًا في تعزيز احتياجات الأمة المسلمة المعقدة والمتنامية. يعتبر الوقف من الممتلكات المدرة للدخل التي تساهم عائداته في رفاهية المجتمع وتعزيز أهدافه الإجتماعية والروحية والإقتصادية، حيث يتم توزيع إيراداته على الفقراء والمحتاجين وكفالة الأيتام وإنشاء المقابر وبناء المساجد و دعم المؤسسات التعليمية عن طريق إنشاء المدارس، كذلك إنشاء المراكز التجارية وتطوير مراكز المدن.

شكل الوقف الإسلامي منذ بزوغ الإسلام ثروة حقيقة ساهمت في استمرار العمليات التنموية بأساليب تحقق التوازن في كافة المجالات، هذه الثروة اذا تمت إدارتها وتنميتها بشكل مناسب يمكن تحقيق أقصى عائد اقتصادي للمجتمع المسلم، تحت الإدارة الحديثة علي مواكبة تطورات العصر من استخدام وسائل تكنولوجيا تساهم في إدارة الكم الهائل من البيانات والمعلومات التي تمثلت بالعقارات والأراضي الوقفية التي تمتلكها وزارة الأوقاف في قطاع غزة والبالغ مساحتها 8,702 دونم تتوزع على خمس محافظات وتتركز في مدينة غزة (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019). تزداد عقارات الوقف مع مرور الزمن مما يحتاج الي دراسة جديّة تساهم في إدارة وتنمية الوقف بطرق وأساليب عصرية قد تساهم في التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية لمواجهة بعض التحديات التي تواجه قطاع غزة مثل الفقر والزيادة في معدلات البطالة، حيث وصلت نسبة الفقر 53% ما يزيد عن نصف سكان قطاع غزة (مركز الإحصاء الفلسطيني، 2018).

تساعد تقنية نظم المعلومات الجغرافية في إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية، تعزز من إدارة الوقف بطريقة سهلة ومبسطة بتوفير معلومات مكانية ووصفية عن أي عقار، حيث من خلال هذه التقنية يمكن تعزيز الإيرادات، وكذلك يسهل تعقب التعدي على الاراضي الوقفية، كما توفر نظم المعلومات الجغرافية ميزة التحليل المكاني للأملاك الوقفية، وبالتالي تقديم عدة سناريوهات لصناع القرار تسهل عليهم اتخاذ القرارات الصائبة التي تعزز إدارة وتنمية أملاك الوقف.

## 1.2 أهمية الدراسة

بنفس القدر من الأهمية في البحث عن الميزات الداخلية لمنزل ما، هو العثور على أفضل موقع تتوفر فيه ميزات مهمة مثل القرب من المناطق التجارية والمدارس (Dowling, 2014)، أيضاً يمكن لوكلاء العقارات الذين يقدمون معلومات مفصلة عن الأراضي والمنازل المتاحة أن يدركوا زيادة الإهتمام بممتلكاتهم وبالتالي زيادة نسبة المبيعات للعقارات (Benjamin, et al., 2005). تبرز أهمية الرسالة من خلال عدة نقاط تدور معظمها حول ربط البيانات الوصفية للأماكن الوقفية بالموقع وهي:

- حل مشكلة قائمة في مؤسسة تنمية أموال الوقف تكمن في عدم توفر قاعدة بيانات كفؤة وفعالة يبنى عليها أساسيات العمل في عملية الإستثمار، والحصول على كم هائل من البيانات الوصفية التي تخص العقارات بطريقة سهلة ومنطقية.
- العدد المتزايد لأراضي والعقارات الوقفية يتطلب دراسة جديّة لإدارتها بالاستعانة ببرمجيات نظم المعلومات الجغرافية حيث لها إمكانيات وقدرات فائقة في مجال التحليل المكاني.
- توفير بيئة مريحة للمستثمرين من خلال جمع البيانات الوصفية والسمات المحيطة بالعقار. وكذلك إعطائهم خيارات للإستثمار بالاستعانة بالتحليل المكاني ضمن معايير تم اختيارها من قبل الباحث وتحليلها باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS.
- ندرة الدراسات السابقة المتخصصة في مجال إدارة وتنمية الأملاك الوقفية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، لذلك تعتبر الرسالة مرجع مهم وإضافة علمية يستند إليها.

## 1.3 أهداف الدراسة

استفادت إدارة العقارات في دول مختلفة بالفعل من تكنولوجيا إدارة البيانات المكانية. كما تستخدم تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية على نطاق واسع لإنتاج خرائط مكانية وإحصائيات وكذلك الإستعلام عن العقارات وإجراء تحليل مكاني لها. ومع ذلك، فإن تبني إستخدام هذه التكنولوجيا في إدارة الأملاك الوقفية لقطاع غزة لم يتم تعميمه حتى هذه اللحظة.

الهدف العام لهذه الدراسة هو: تعزيز إدارة الممتلكات الوقفية بكفاءة وطرق تنميتها وإستثمارها بأساليب ناجحة بالاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية GIS، ويمكن تفصيل الهدف العام الى مجموعة من الأهداف الفرعية التي بدورها تحقق الهدف المرجو من الرسالة وهي كالآتي:

- التعرف على الوقف وأنواعه وتصنيفاته المختلفة، ومعرفة حجم الأملاك الوقفية في قطاع غزة ومدى مساهمتها في زيادة نسبة الإيرادات إذا تمت إدارتها وتنميتها بشكل فعال وكذلك دورها

- في التنمية الاقتصادية والعمرائية والاجتماعية، أيضاً التعرف على أساليب عصرية وتجارب دول نجحت في استثمار عقاراتها الوقفية.
- دراسة شاملة للمسح والتوثيق العقاري والتعرف على البيانات اللازمة لإنشاء بطاقة تعريفية يستخدمها الباحث في الزيارات الميدانية للأماكن الوقفية.
  - التعرف على نظام إدارة الأراضي Land Management والعناصر المهمة داخل النظام والإستراتيجيات المتبعة والبيانات اللازمة لإدارة الأراضي.
  - إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة يستند إليها في تنمية وإدارة الأماكن الوقفية، بحيث يتم تصميم البيانات بشكل متسلسل ومنطقي باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية.
  - دراسة الوضع الراهن للأماكن الوقفية في مدينة غزة من خلال قاعدة البيانات التي تم إنشاؤها، كذلك تحديد أفضل المواقع لاستثمار أموال الوقف دون إزهاق المال العام في غير محله.
  - إجراء التحليل المكاني للأماكن الوقفية وذلك من خلال من قاعدة البيانات المصممة، وبالتالي تقديم سناريوهات لصناع القرار وتسهيل مهام لجان الأملاك في اتخاذ القرارات الصائبة.

#### 1.4 المشكلة البحثية

نبعت المشكلة البحثية عندما تم إجراء تحليل SWOT لمؤسسة تنمية أموال الوقف، حيث تمثلت أحد نقاط الضعف في المؤسسة من عدم توفر قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأماكن الوقفية (مؤسسة تنمية أموال الوقف، 2019)، حيث تبنت الدراسة حل هذه المشكلة بإنشاء قاعدة بيانات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، حيث أن الطريقة التقليدية المستخدمة في أرشفة البيانات أثرت سلباً على كفاءة إدارة وتنمية الأماكن الوقفية. الأماكن الوقفية تعتبر ثروة مهمة لا بد من الحفاظ عليها وحمايتها من النهب وسوء الإستغلال، حجم البيانات الضخمة للعقارات الوقفية تحتاج الى ربطها مكانياً بالموقع مع سهول الإستعلام والوصول الى البيانات، يسهل استخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية إنشاء قاعدة بيانات دقيقة وواسعة عن العقارات الوقفية، ويوفر إمكانية إجراء تحليل مكاني للممتلكات الوقفية وتقديم عدة سناريوهات يحتاجها صناع القرار في إتخاذ قرارات صائبة.

#### 1.5 أسئلة الدراسة

هذه الأطروحة تجيب على العديد من الأسئلة البحثية التي تتمحور حول سؤال رئيسي وهو هل يساهم نظم المعلومات الجغرافية GIS في إدارة وتنمية الأماكن الوقفية؟، حيث يتفرع عنه مجموعة من الأسئلة الفرعية حيث الإجابة عنها تساعد الباحث في صياغة هيكلية الدراسة وهي كالتالي:

- ما مفهوم مصطلح الوقف وماهي أنواع وتصنيفات الوقف؟
- ما هو دور الوقف في التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية؟
- ماهي التجارب والأساليب العصرية المستخدمة في إدارة وتنمية الأملاك الوقفية؟
- ماهو المسح العقاري وماهي الوسيلة التي استخدمها الباحث في توثيق وحصر بيانات الوقف؟
- كيف يمكن إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS؟
- ماهي طبيعة البيانات الوصفية اللازمة لتصميم قاعدة البيانات؟
- ماإمكانية برمجيات نظم المعلومات الجغرافية في إستدعاء بيانات الأملاك الوقفية؟
- كيف يمكن العثور على أفضل المواقع لإنشاء مشاريع استثمارية من خلال التحليل المكاني لبيانات العقارات الوقفية؟
- كيف يمكن لنظم المعلومات الجغرافية أن تقدم سناريوهات عدة لصناع القرار؟

## 1.6 فرضية الدراسة

تتبلور فرضية الدراسة على أنه يوجد أثر واضح لإستخدام نظم المعلومات الجغرافية على إدارة وتنمية الأملاك الوقفية، من خلال إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة لعقارات الوقف، وبالتالي تحقق قاعدة البيانات أحد أهداف الخطة التشغيلية لمؤسسة تنمية أموال الوقف كما تسهل على صناع القرار في المؤسسة عملية الإستثمار، كما تقدم قاعدة البيانات التي تم إنشاؤها للممتلكات الوقفية في هذه الأطروحة معلومات قيمة:

- يسهل الوصول والإستعلام علي أي عقار تابع للوقف.
- سهولة تصنيف البيانات والتعامل ببسر مع الكم الكبير من المعلومات التي تصعب على الطرق التقليدية.
- إجراء التحليل المكاني للأملاك الوقفية وتقديم عدة سناريوهات لصناع القرار.
- القدرة على إدارة البيانات بسهولة مع إمكانية مشاركة قاعدة البيانات عبر GIS Web.
- معرفة أدق التفاصيل عن ممتلكات الوقف التي تهتم بعض الإدارات في وزارة الأوقاف.

## 1.7 منهجية الدراسة

تتتمي هذه الدراسة من حيث طبيعتها إلى الدراسات متعددة التخصصات (Interdisciplinary Research) حيث أنها تجمع ما بين علوم المساحة والهندسة والدراسات الجيومكانية.

### أولاً: طبيعة الدراسة

تعتبر الدراسة ذات طبيعة تطبيقية لأنها تهدف إلى حل مشكلة قائمة في مؤسسة تنمية أموال الوقف التابعة لوزارة الأوقاف ناتجة عن عدم توفر قاعدة بيانات يعتمد عليها. وتعتمد الدراسة الميدانية على الرفع المساحي للأماكن الوقفية مع توثيق البيانات الوصفية لكل عقار من خلال استبانة موقعية، وإنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

### ثانياً: غرض الدراسة

تصنف هذه الدراسة من حيث الغرض على أنها دراسة وصفية تحليلية حيث اعتمد الباحث عدة منهجيات تهدف إلى تحقيق الغاية المرجوة من الدراسة وهي:

#### 1. المنهج الوصفي: الذي تمثل بالدراسة النظرية للممتلكات الوقفية في مدينة غزة، حيث

شملت الدراسة إعطاء وصف دقيق للوقف وتصنيفاته المختلفة، والتعرف على المشكلة الأساسية التي تواجه إدارة الوقف وهي عدم توفر قاعدة بيانات كفؤة وفعالة، كما تم التطرق إلى دراسة وصفية للأساليب الجديدة وتجارب الدول في تنمية الوقف. كذلك دراسة نظام معلومات الأراضي والرفع المساحي للأماكن الوقفية وآلية توثيق وصف عقارات الوقف، بالإضافة إلى كيفية إنشاء قاعدة بيانات باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية.

#### 2. المنهج التحليلي: تمثل بدراسة شاملة للبيانات التي تلزم الباحث في إنشاء الإستانين لجمع

المعلومات عن العقارات من الموقع والملفات المتوفرة من إدارة الأملاك. قام الباحث بإنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة مستند إلى الإستانين، ومن تم قام باستخدام خاصية التحليل المكاني المتوفرة في برنامج نظم المعلومات الجغرافية لإجراء أي تحليل يناسب عملية استثمار الأملاك الوقفية وتحقيق أهداف الرسالة.

#### 3. المنهج الإحصائي: تمثل بالأرقام والإحصائيات التي جمعت للأملاك الوقفية في منطقة

الدراسة بالاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية وقد شملت الإحصائيات على مساحات، ورسومات بيانية.

#### 4. منهج صناعة القرار: تمثل ذلك بدعم وتعزيز متخذ القرار بالسناريوهات والخيارات الناتجة

عن التحليل المكاني للأملاك الوقفية للوصول الى قرارات سليمة وصائبة.

#### ثالثاً: أدوات الدراسة

استعان الباحث في تحقيق أهداف الدراسة على المعلومات وأدوات جمع البيانات التالية:

##### 1. البيانات الثانوية:

- مراجعة الدراسات السابقة من أوراق علمية محكمة وأطروحات الدكتوراه والماجستير في مجال الدراسة، كذلك البيانات اللازمة للدراسة من الإنترنت.
- قواعد بيانات المكانية المتوفرة لدي دائرة المساحة بوزارة الأوقاف، سلطة الأراضي (الطابو) وكذلك بلدية غزة وهي بصيغة Shape file، حيث قام الباحث بتدقيقها ومراجعتها وإنشاء قاعدة بيانات جديدة خاصة بمنطقة الدراسة ( مدينة غزة)، وكذلك بيانات خاصة بشبكة الطرق واستخدامات الأراضي والأحياء وغيرها من بيانات إحصائية تابعة لمؤسسات رسمية.

##### 2. البيانات الأولية:

- استمارة جمع البيانات الوصفية: اعتمدت الدراسة على جمع البيانات الوصفية للأملاك الوقفية من منطقة الدراسة (مدينة غزة) على إنشاء بطاقة تعريفية للأملاك الوقفية يستند إليها الباحث في تصميم قاعدة البيانات بإستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية.
- المسح الميداني: تمثل ذلك بالزيارات الميدانية وإجراء الرفع المساحي للأملاك الوقفية وتدوين بعض الملاحظات عليها، وكذلك توثيق العقارات بالصور ومقاطع الفيديو.
- المقابلات: حيث أجرى الباحث عدة مقابلات مع مختصين من وزارة الأوقاف لهم خبرة في مجال إدارة وتنمية الأملاك الوقفية وتم التعرف على آلية العمل ومعرفة إجابات لبعض الأسئلة تساهم في تعزيز محاور الرسالة، كذلك أجرى الباحث مقابلات مع مختصين من وزارة الحكم المحلي وبلدية غزة ودائرة تسجيل الأراضي ( الطابو)، وتم الحصول على معلومات مكانية قيمة تفيد الدراسة.

#### - البرامج المستخدمة في الدراسة

- برنامج الأتوكاد AutoCAD 2018.
- جهاز الرفع المساحي Total Station.
- برنامج نظم المعلومات الجغرافية (الأرك ماب) ArcMap 10.7.

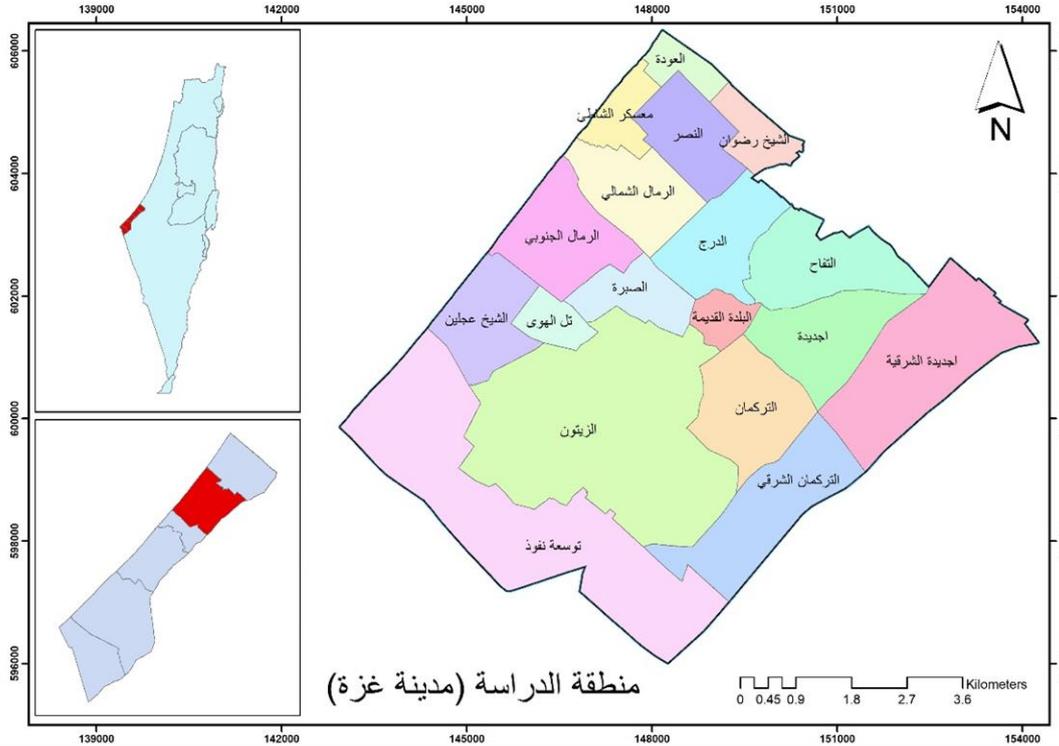
## 1.8 محددات ونطاق الدراسة

### • محددات الدراسة

ندرة الدراسات السابقة المتخصصة في مجال تنمية وإدارة الأملاك الوقفية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، كذلك هناك صعوبة في الحصول على قواعد بيانات مكانية من الجهات والمؤسسات الحكومية، وخصوصاً ملفات بصيغة Shapefile، مع عدم توفر رفح مساحي كامل للأملاك الوقفية في مدينة غزة الذي يتطلب وقت كاف لإنجاز ذلك مع محدودية الزمن المتاح للدراسة، وكذلك عدم وجود إدارة حكومية مختصة في الجغرافية المكانية.

### • نطاق الدراسة

تعتبر الدراسة من البحوث المقطعية Snapshot، حيث أجريت الدراسة على عينة معينة من العقارات وهي فترة استكمال الرفح المساحي للأملاك الوقفية في مدينة غزة، وجمع البيانات الوصفية اللازمة من خلال البطاقة التعريفية، كما أجريت المقابلات والملاحظات والتحليلات ضمن فترة زمنية واحدة ومحددة. شملت الدراسة المسح والتوثيق العقاري لممتلكات الوقف في مدينة غزة.



شكل (1.1): يوضح منطقة الدراسة وتشمل أحياء مدينة غزة.

المصدر: الباحث.

## 1.9 الدراسات السابقة

### 1. (Ndungo, 2017) Master Thesis: Integration GIS and Real Estate Management Systems to market and manage facilities on the Web.

تناولت الدراسة دمج نظم المعلومات الجغرافية ونظام ادارة العقارات لتسويقها عبر الويب، حيث يبرز دور نظم النعلومات الجغرافية في العثور على أفضل المواقع للعقارات السكنية من خلال تحليل البيانات المحيطة بالمواقع مثل الديموغرافيات، ووسائل الراحة، وحدوث الجرائم. تلبي المنصة التي تم إنشاؤها احتياجات السكان العاديين في الوقت الحاضر مثل المساعدة في إيجاد مأوى مناسب، كما يمكن للشركات العقارية الاستفادة من خرائط الويب لنظام المعلومات الجغرافية لتحسين خدماتها دون الحاجة إلى إصلاح أنظمتها الحالية، كما تتيح المنصة التي تم إنشاؤها أيضا رؤية واقعية للممتلكات والمباني بشكل ثنائي وثلاثي الأبعاد.

**أوصت الدراسة بالتالي:**

- توفر منصة إدارة العقارات واجهة للوكلاء لتحميل تفاصيل عن الخصائص المتاحة وتوفير خيارات للوكلاء للوصول إلى إحصاءات الزوار عن عقاراتهم والرد على استفساراتهم.
- يمكن تحسين واجهة النظام للسماح للمستخدمين بإنشاء ملفات تعريف عند زيارتهم للموقع، كما يتيح للمستخدمين المسجلين إدخال معايير البحث المفضلة لديهم وتلقي تنبيهات البريد الإلكتروني عند وضع خصائص تأجير تناسب أذواقهم.
- تطوير النظام بإنشاء تطبيق جوال يتيح للمستخدمين استعماله عوضاً عن الروابط الإلكترونية URL، ويمكنهم تشغيل التطبيق متى دعت الحاجة.
- توصي الرسالة بضرورة تحديث البيانات عبر التطبيق مثل بيانات الجريمة وغيرها.

### 2. (McMahon, 2016 )Master Thesis: The Role of GIS in Asset Management: County of Kauai Department of Parks and Recreation a need for an Asset Management Program.

الهدف من هذه الرسالة هو التحقق من إمكانيات دمج نظم المعلومات الجغرافية مع إدارة الأصول، لتنظيم وإدارة البيانات بطريقة سهلة وفعالة. توضح هذه الرسالة أن استخدام جدول بيانات Microsoft Excel لم يكن مناسباً لاحتواء كافة البيانات وتشغيل نظام إدارة أصول دقيق. حيث يتضمن المشروع الذي تم إنشاؤه كجزء من هذه الدراسة تطوير مخزون الأصول الحالية لقسم الحدائق والترفيه في مقاطعة كاواي (DOPR). حيث شملت الأصول على الحدائق، الملاعب

بأنواعها، حمامات السباحة، مراكز الأحياء، قاعة المؤتمرات، إلخ. إن تطوير قاعدة البيانات الخاصة بالسجلات المكانية المرتبطة بالأصول أمر ضروري لإجراء التحليل النقدي وتقدير مخاطر الأصول لكل منشأة، من أجل تحديد جداول الصيانة والاستبدال الاستباقية. كما يمكن إنشاء خرائط للمتزهات إذا لم تكن موجودة ويمكن تجميع سماتها لملء قاعدة بيانات قوية في نظم المعلومات الجغرافية. تطرقت الدراسة الى متطلبات نظام إدارة الأصول الذي يركز على البيانات الجغرافية وتقدم توصية لإدارة الحدائق والاستجمام في مقاطعة كاواي بشأن استخدام نظام M- Pet.Net، مع القدرة على تحديد جميع أصول COK DOPR وتتبع كل إجراءات الصيانة المتعلقة بها. توضح هذه الرسالة أن النظام سيوفر جميع الوسائل اللازمة لدعم وتحديد الميزانيات والنفقات المستقبلية على المدى الطويل من خلال قاعدة المعلومات الشاملة.

### 3. (جركس، 2015) رسالة ماجستير: مقترح لتطوير نظام معلومات عقاري في سورية.

تقترح الرسالة تشكيل مكتب مركزي في مديرية المصالح العقارية، يحتوي المكتب على جميع المعلومات العقارية الخاصة بعقار معين ويشمل ذلك مخططات مساحية، حقوق، إشارات، تفاصيل مالية، رهونات ومالكين. استخدم الباحث نظم المعلومات الجغرافية في تطوير النظام العقاري لإنجاز المعاملات للمواطنين في وقت أقل، وأوصت الدراسة بضرورة تشارك البيانات بين وزارة المالية والسجل العقاري، والعمل على صناعة خريطة رقمية موحدة.

### 4. (Dowling, 2014) Master Thesis: Finding your best-fit neighborhood: A WEB GIS application for online residential property searches for Anchorage, Alaska.

تناولت الدراسة إنشاء تطبيق لنظم المعلومات الجغرافية عبر الإنترنت للبحث عن عقارات سكنية، العديد من المواقع العقارية تسمح لمشتري العقارات السكنية بفرز العقارات المدرجة تفاعلياً بناءً على العناصر المطلوب توفرها داخل المنزل مثل حجم المسكن وعدد غرف النوم والحمامات، وموقف سيارات، وحوض سباحة وأثاث ممتاز للمنزل. بنفس القدر من الأهمية في النظر لسجلات المنزل المثالي هو العثور على الموقع المثالي. حيث تفترض الدراسة أنه يمكن إنشاء تطبيق فريد من نوعه لنظام GIS على الويب يؤكد أهمية الحي قبل الميزات المتوفرة داخل المنزل. تمثلت خصائص الموقع المثالي بأقصر وقت للتنقل والوصولية للعقار، وقلة تواجد تكرار الجريمة داخل الحي، والقرب من المراكز الثقافية ومتاجر التجزئة، وموقع المدارس المرغوبة. خلصت الدراسة أن تطبيق الويب الذي يركز على ميزات الحي قبل وسائل الراحة المنزلية هو نهج ناجح لشراء المنزل.

## 5. (Alsheikh Eid, 2013) Master Thesis: Developing of a GIS based land Registry System for Gaza Strip.

تهدف الرسالة الى إنشاء نظام الكتروني جديد لتسجيل الأراضي في قطاع غزة، حيث يعطي النظام للمستخدمين صلاحيات محددة تسمح لهم بإنشاء نظام معلوماتي موحد مما يسهل عملية تسجيل الأراضي لكل من المواطنين وموظفو سلطة الأراضي. قام الباحث بربط البيانات الوصفية بالمكانية، وتطوير أداة لتسريع عملية تسجيل الأراضي، ومن تم إجراء تحليل مكاني وتقديم سناريوهات عدة لصناع القرار. أدت النتائج الى إنشاء نظام متكامل دقيق وآمن لتسجيل الأراضي في قطاع غزة.

## 6. (ZONEH, 2013) Master Thesis: A GIS-Based Real Estate Tax Information System

تهدف الدراسة إلى تطوير نظام معلومات ضريبية يعتمد على نظم المعلومات الجغرافية، تعتمد فكرة النظام على هيكلية قاعدة بيانات جغرافية مكانية وغير مكانية وإدارتها ومعالجتها، نظام المعلومات الضريبية القائم على نظام المعلومات الجغرافية هو أحد هذه المحاولات التي تجعل التقييم الضريبي أكثر بساطة عن طريق توفير معلومات دقيقة عن الملكية الفردية كما ويشمل النظام التحسينات في منطقة الدراسة. يقوم النظام تلقائياً بحساب الضريبة المستحقة على كل ملكية بمجرد إدخال البيانات الأولية، بالإضافة إلى ذلك، فإن النظام لديه القدرة على توليد معلومات استرداد الضرائب وتحديد موقع كل الممتلكات عند الحاجة، للتحقق من المتعثرين عن دفع الضرائب، كما يوفر النظام فرصاً لإجراء تحليلات متنوعة على البيانات المكانية والوصفية، وبالتالي توفير قاعدة قوية لاتخاذ القرارات والتخطيط المستقبلي وتبسيط سير العمل في تقييم ضريبة الأملاك.

## 7. (كحيل، 2013) رسالة ماجستير: أثر النمو العمراني على ملكية الأرض في محافظات غزة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية والإستشعار عن بعد.

هدفت الدراسة الى تحليل تمدد الكتلة العمرانية على ملكية الأراضي في قطاع غزة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية والإستشعار عن بعد. أظهرت الدراسة أن استخدام النمذجة الكارتوجرافية طريقة ذات كفاءة عالية في تحديد القسائم التي تناسب التوجه العمراني المستقبلي، وتعتبر عملية توزيع إستبيان على مختصين لتحضير الأوزان من أسهل الطرق المستخدمة في التحليل وتعطي نتائج دقيقة. نتج عن الدراسة إعداد قاعدة بيانات خاصة بملكيات الأراضي في قطاع غزة، كما تم توقيع التطور التاريخي للملكيات على خرائط تفصيلية من خلال قاعدة البيانات. أوصت الدراسة

بضرورة مراعاة معايير ملكيات الأراضي لدى صانعي القرار في المؤسسات الحكومية، وإنشاء بنك للمعلومات من خلال تقنية نظم المعلومات الجغرافية.

#### **8. (Heera, 2006) Master Thesis: GIS Based Property Management System.**

ركزت الدراسة على ضريبة الملكية التي تعتبر من أهم المصادر الرئيسية لإيرادات الحكومة الهندية. في كل مقاطعة يتم جمع الضريبة من قبل البلدية، حيث يطلب من المؤسسات والأفراد دفع نصيبهم من الضرائب بما يتناسب مع قيمة ممتلكاتهم. ويستند مقدار الضريبة المفروضة على مؤشر ثراء الممتلكات وتأجير القيمة أو تكلفة البناء للممتلكات، حيث يتم تحديد قيمة مؤشر ثراء الممتلكات PRI ذاتياً من قبل البلدية لمناطق مختلفة في المدينة. تهدف الدراسة الى اقتراح طريقة موضوعية لحساب PRI تأخذ بعين الاعتبار الموقع المكاني للممتلكات.

#### **9. (Zhitao Su, 2003) Master Thesis: Development of GIS as an information Management System: A case study for The Burden Center.**

تناولت الدراسة تصميم نظام معلومات جغرافية في ادارة وتخطيط المنتزهات، يشمل النظام نموذج أولي لقاعدة بيانات جغرافية لتنظيم البيانات الرقمية، لتسهيل إدارة المعلومات، إظهار ونمذجة الأصول بشكل ثلاثي الأبعاد، وتعزيز عملية صنع القرار، يشمل النظام استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية لوضع استراتيجيات في تصميم وتخطيط الحدائق، تطوير قاعدة بيانات نموذجية لتخطيط وإدارة الحديقة، ويشمل ذلك جرد للأصول ودمجها ضمن قواعد البيانات. ستفيد قاعدة بيانات الجغرافية هذه جميع المشاركين في عملية إدارة وتخطيط المنتزهات، بما في ذلك السلطات الإدارية، والمهنيين، والجمهور.

#### **10.(Kocaman, 2001) Master Thesis: Developing A Cadastral Information System with A Spatiotemporal Modeling Approach.**

الهدف من الدراسة تصميم قاعدة بيانات مثمرة وفعالة وتطويرها من أجل البيانات المساحية للعقارات باستخدام تقنية النمذجة المكانية والزمنية. حيث تتم أعمال المساحة في تركيا وفق نهج يعتمد على القسائم من خلال التركيز على حقوق ملكية الأراضي للأغراض القانونية. خلال عملية تصميم قواعد البيانات تم جمع المتطلبات وتحليلها مثل الخرائط المساحية الموجودة وغيرها من وثائق السجل العقاري والأراضي، التصميم المفاهيمي ويشمل تطبيق أساليب النمذجة لقواعد البيانات العلائقية، التصميم المنطقي، التصميم المادي، تنفيذ نظام قاعدة البيانات. قام الباحث بإدارة قواعد البيانات المكانية بنظام أوراكل، تم استخدام برنامج GIS MapInfo لعرض البيانات المساحية وتعديلها والاستعلام عنها.

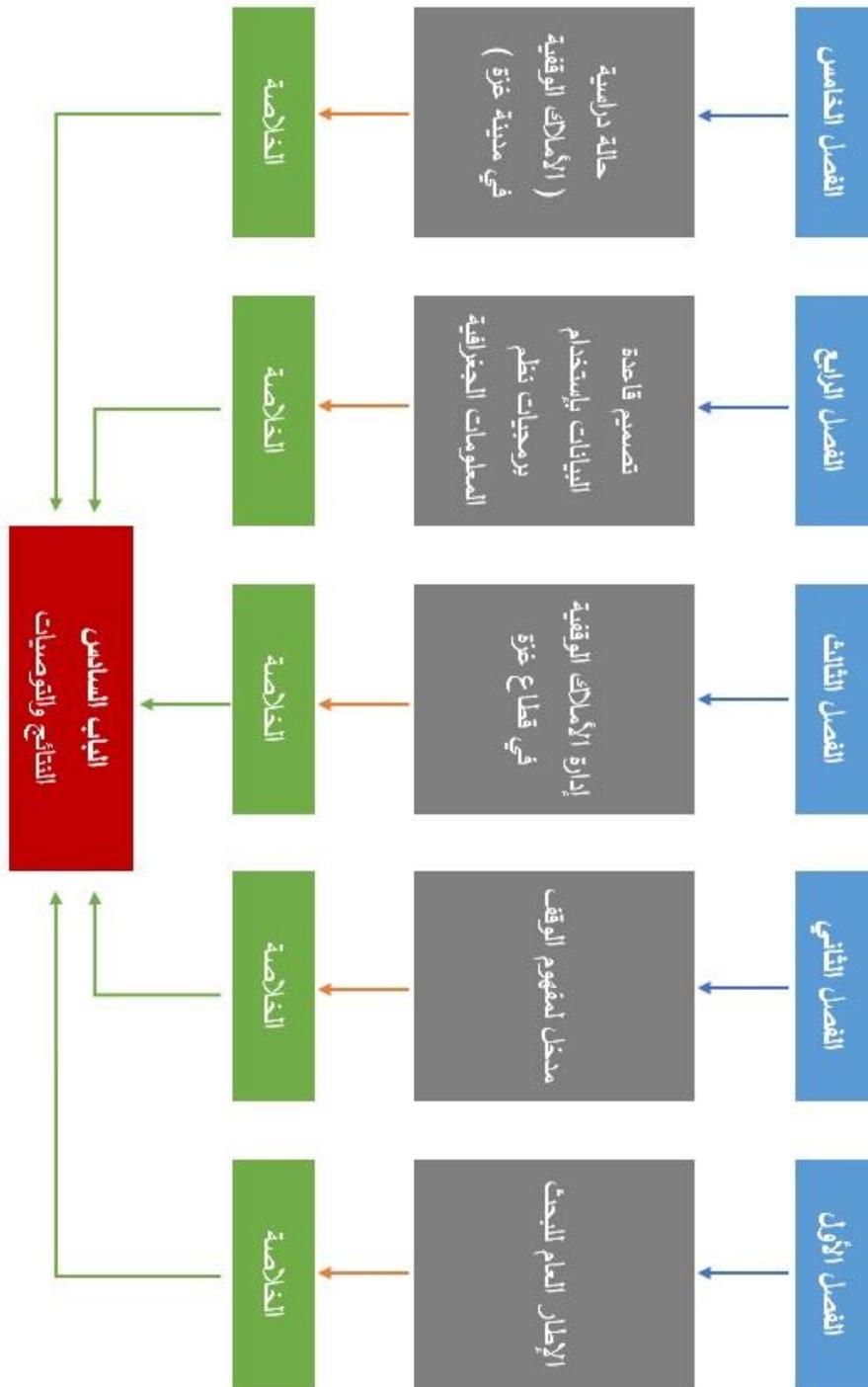
## الفجوة البحثية

بالنظر الى الدراسات السابقة فقد ركزت بشكل رئيسي على عدة نقاط أهمها:

- تسويق العقارات السكنية من خلال تصميم منصة عبر الانترنت تستخدم بيانات الأملاك المخزنة في قاعدة البيانات العلائقية، أيضا تتيح المنصة رؤية واقعية للممتلكات بشكل ثنائي وثلاثي الأبعاد.
- حساب مؤشر ثراء الملكية بتوزيع السمات باستخدام عملية التحليل الهرمي والمنطق الضبابي بالإعتماد على الموقع المكاني للممتلكات، ويتم عرض القيمة النهائية على الويب لتوفير الراحة للمستخدمين.
- دمج نظم المعلومات الجغرافية مع إدارة الأصول، لتنظيم وإدارة البيانات بطريقة سهلة وفعالة.
- إنشاء نظام الكتروني جديد لتسجيل الأراضي في قطاع غزة، حيث يعطي النظام للمستخدمين صلاحيات محددة تسمح لهم بإنشاء نظام معلوماتي موحد ممايسهل عملية تسجيل الأراضي لكل من الزبون وموظفو سلطة الأراضي، مع إمكانية إجراء التحليل المكاني للأراضي.
- استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية لوضع استراتيجيات في تصميم وتخطيط الحدائق، وذلك بإنشاء قاعدة بيانات رقمية لتسهيل إدارة المعلومات، وتعزيز عملية صنع القرار.
- تصميم قاعدة بيانات مساحية لإدارة العقارات باستخدام تقنية النمذجة المكانية والزمنية.
- استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تطوير نظام عقاري لإنجاز معاملات المواطنين.
- **لكن افتقرت الدراسات السابقة لبعض النقاط الهامة التي سيتناولها الباحث في الدراسة الحالية:**
- لم تشمل أي دراسة من الدراسات السابقة على إدارة الأملاك الوقفية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية سواء كان ذلك في الوطن العربي أو في قطاع غزة.
- اعتمدت الدراسات السابقة على بيانات جاهزة من مؤسسات خاصة او حكومية، وبالتالي غياب التطبيق العملي والمسح الميداني للعقارات وإبداء ملاحظات من الواقع، بينما حصل الباحث على البيانات من خلال المسح الميداني للعقارات الوقفية.
- لم تتناول الدراسات السابقة تصميم قواعد بيانات للأملاك الوقفية بشكل متسلسل ومنطقي.
- لم تتطرق الدراسات السابقة الى استخدام التحليل المكاني للأملاك الوقفية.

ومن هنا جاءت الدراسة لتركز على النقاط التي افتقرت بها الدراسات السابقة وأهمها تسليط الضوء على الأملاك الوقفية في مدينة غزة وطرق ادارتها وتنميتها بإستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية، حيث تعتبر الدراسة الأولى من نوعها التي تناولت الأملاك الوقفية في قطاع غزة.

### 1.10 هيكلية الدراسة



## 2. الفصل الثاني

### مدخل لمفهوم الوقف

## تمهيد

الشريعة الإسلامية نظام متكامل قائم على العدل والإحسان وإيتاء ذي القربى، تركز تعاليمه السمحة على المفهوم الأوسع للتنمية الاجتماعية والاقتصادية كجزء من مقاربة شاملة للتنمية البشرية، كما يشدد الإسلام على الإنفاق الطوعي من أجل رفاهية الفقراء والمحتاجين ليس فقط للقضاء على الفقر، ولكن أيضاً لتعزيز التماسك الاجتماعي والوئام الذي يشكل أحد مقاصد الإسلام، حيث تعتبر الزكاة والصدقة والوقف أحد الوسائل التي تشجع على العطاء الخيري (Moktar, 2015).

تعتبر مؤسسة الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مر العصور والأقطار في بناء الحضارة الإنسانية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، إذ أن المتأمل في تاريخ الأوقاف وما كانت تلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع والدولة الإسلامية، زيادة على دورها في الحياة الدينية والثقافية؛ يجد أنها تشكل ثروة هائلة وموروثاً حضارياً متجدداً لا يمكن الاستهانة به، فهذا الكم الهائل من الأراضي والعقارات والمباني والمحلات التجارية والسكنية يمكن أن يشكل مورداً أساسياً ذاتياً لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدمية.

وعليه إن الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحاضر يدعو إلى ضرورة إحيائها والتفكير في كيفية الاستفادة منها في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية وهذا لا يتأتى إلا عن طريق إعادة هذه المؤسسة إلى ساحة الاهتمام والعمل وذلك باستغلالها وتثمين أموالها وإخراجها من حالة الركود وحيز العمل الخيري إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وخدمة للمصالح العام.

تلعب الأملاك الوقفية دوراً هاماً في توفير المنافع الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع المسلم، يمكن للتنمية الأراضي الوقفية أن تولد فرص عمل من خلال إنشاء عقارات تجارية تساهم في التنمية الاقتصادية، والمساهمة في حل مشكلة الإسكان في قطاع غزة .

يركز الباحث في هذا الفصل على دراسة الوقف بمنظور عام للتعرف على المفاهيم والمبادئ الأساسية للوقف، كما تطرق الباحث الى تاريخ الوقف في مراحل مختلفة والتعرف أيضاً على المفاهيم المشابهة للوقف عند الغرب، كما يتضمن الفصل تصنيفات الوقف المختلفة، كما تطرق الباحث الى تجارب بعض الدول في الوقف للاستفادة منها، كما تم دراسة دور الوقف في تحقيق التنمية العمرانية وتم ابراز دوره في تطوير النسيج العمراني للمدينة الإسلامية والتجديد العمراني لمراكز المدن ودوره في تطوير البنية التحتية للطرق وصيانة وإنشاء المباني والحفاظ عليها.

## 2.1 مفاهيم ومبادئ الوقف

### 2.1.1 مفهوم الوقف

الوقف في اللغة بفتح الواو وسكون القاف، يعني الحبس، يقال: وقفت الأرض على الفقراء والمساكين أي تم حبسها. كما عُرف الوقف بأنه الاحتفاظ والحجب (Zaki, 2006). أما الوقف في الإصطلاح يعني حجب الأصول والحصول عليها من ممتلكات الفرد بحيث لا يمكن بيعها أو منحها أو توريثها، فقد عرف الإمام الشافعي الوقف بأنه تحبيس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته يصرف في أحد وجوه البر تقرباً إلى الله تعالى، كما عرف الأئمة الأربعة الوقف بأنه ثروة يتم الاحتفاظ بها من المالك الأصلي دون إستهلاكها ويعطي فوائدها للفقراء والمحتاجين.

بينما عرفه القانون الجزائري بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على وجه من وجوه الخير"، وعرف مشروع القانون الكويتي الجديد الوقف فقال "حبس مال وتسييل منافعه وفقاً لأحكام القانون" (قحف، 2006).

كما عرفه الإقتصاديون بأنه حبس مؤقت لمال للإنتفاع المتكرر به أو بثمرته في وجه من وجوه البر العامة أو الخاصة" (آل سعود، 2010)، بينما عرفه المعماريون بأنه مؤسسة إدارية لها ملكية عقارية يمنع التصرف بها بالبيع أو الشراء وتخصص إيراداتها للعمل الخيري أو التنموي وفي نفس الوقت يعتبر نوع خاص من أنواع الإدارة والإئماء العقاري ويمكن تعريف تكوين الوقف بأنه: تجسيد ملك ما وتخصيص إيراده لعمل ديني أو خيري، فيمكن تعريف الوقف بأنه: ملكية عقارية يمنع التصرف فيها بالبيع والشراء وتخصص إيراداتها لعمل خيري (القاضي، 2009).

يمكن تعريف الأملاك الوقفية بأنها أي ممتلكات تم حبسها سواء كانت منقولة مثل الأموال والأثاث والمركبات أو ممتلكات ثابتة (غير منقولة) كالعقارات وتشمل الأراضي وما مقام عليها من منشآت أو ماشابه ذلك، يمكن إدارتها بطريقة ذكية بإستخدام خطط استراتيجية وتشغيلية وتوظيف التكنولوجيا والبرمجيات المتطورة وكوادر مهنية متخصصة لتحسين قدرة هذه الممتلكات على توليد أكبر إيراد ممكن لتحقيق الفائدة المرجوة من وقف الممتلكات من أجل تحقيق رفاهية المجتمع.

### 2.1.2 أهداف الوقف

الوقف نوع من أنواع الصدقات التي يتقرب بها المسلم إلى الله، ولا يقتصر دوره على الجانب الديني أو الروحاني بل يلعب الوقف دوراً محورياً في تطوير المجتمع وتنمية قدراته، حيث تقوم فكرة الوقف على استغلال موارد الأوقاف لتلبية احتياجات الفقراء والمساكين.

## تتلخص أهداف الوقف في النقاط التالية (آل سعود، 2010):

- الحصول على الأجر والثواب المستمر للعباد في الحياة الدنيا والآخرة.
- تحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع وتحقيق التوازن بين الأغنياء والفقراء، إذ يعمل الوقف على توزيع الثروة وتأمين حياة كريمة للفقير دون المساس بمصالح الأغنياء.
- يضمن الوقف بقاء الممتلكات الوقفية ودوام الانتفاع بها والاستفادة منها أكبر فترة زمنية، والمحافظة عليها من أيادي العابثين.
- يحقق ويوفر سبل التنمية العلمية والعملية للمجتمع المسلم، كما في الوقف على جميع أصناف دور العلم من مدارس وجامعات وطلاب بما يعود بالنفع على المجتمع.

### 2.1.3 مشروعية الوقف

غالبية العلماء المسلمين يرون أن الوقف قانوني ويوصى به بناءً على أدلة عامة ومحددة. أما بالنسبة للأدلة العامة، فهم يعتبرونها عملاً من أعمال البر التي يشجعها القرآن الكريم والسنة، فقد ذكر الله في كتابه الحكيم، (لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ) (آل عمران: 92).

أيضاً تحت السنة النبوية على الوقف والتصدق بالمال وظهر ذلك جلياً في أفعال النبي محمد، كما ذكر في صحيح مسلم عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ قال: إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له. تدل الصدقة الجارية على وقف مسجد يصلى فيه، أو عمارة تؤجر ويتصدق بأجرتها، أو أرض زراعية يتصدق بما يحصل منها، فهذه صدقة جارية يجري عليه أجرها بعد وفاته ما دامت ينتفع بها المجتمع.

هناك أيضاً أدلة محددة دلت على مشروعية الوقف نذكر منها ما فعل أمير المؤمنين عمر الخطاب حينما حصل على قطعة أرض في خيبر حيث جاء لرؤية النبي (صلى الله عليه وسلم) يستشيريه فيما يتعلق بذلك، فأوصى بحجب العقار بحيث لا يمكن بيعه أو منحه أو توريثه، وكذلك توزيع عائدات العقار على الفقراء وإطعام المساكين وتحرير العبيد، لذلك أوقف عمر بن الخطاب العقار وقام بتوزيع العائدات كما أوصى النبي (Zaki, 2006).

### 2.1.4 القواعد المتعلقة بالوقف

يصبح الوقف ملزم وصحيح اذا تم الإلتزام بالقواعد الثلاث التالية (Sabit, et al., 2005):

- دوام الوقف حيث يبقى الوقف ملزماً للأبد ولا يمكن أن يكون محدود بفترة زمنية.

- عدم القابلية للتصرف بالوقف حيث لا يمكن توريثه او نقله وذلك بمجرد إصدار العقود بين الواقف والوصي.
- بمجرد توقيع العقود يصبح الوقف ملزم للطرفين ولا يحق للواقف التراجع عن قراره بأي حال من الأحوال دون الحاجة إلى تسليم الحيابة إلى المستفيد.

## 2.1.5 أركان الوقف

يوجد للوقف أربعة أعمدة بناءً عليها يؤسس الوقف وهي كالتالي (Moktar, 2015):

1. الصيغة: تشير الى البيان الذي يوضح النية المقصودة لتأسيس الوقف، على سبيل المثال أوقفت قطع الأرض لبناء مسجد أو إقامة مدرسة، كما يجب أن تكون صيغة الوقف حاسمة وواضحة بمعنى آخر، لا يمكن إتمام الوقف من خلال الوعد ولا يمكن أن يكون مشروطاً، أيضاً يجب أن تكون صيغة الوقف دائمة وغير محددة بفترة زمنية وذلك بموافقة غالبية الفقهاء ماعدا مدرسة المالكي التي تسمح بإنهاء الوقف بعد إنقضاء الفترة الزمنية.
2. الواقف: من أجل أن يكون الوقف صالحاً، يجب أن يكون الوقف شخصاً حراً بالغاً وصاحب عقلية سليمة (ذكراً كان أو أنثى) ولا يتم الوقف تحت أي نوع من أنواع الإكراه. علاوة على ذلك، يجب أن يكون الوقف هو صاحب الأصل الذي سيتم تخصيصه باعتباره واقفاً.
3. الموقوف له (المستفيد): يحق للمستفيد من الوقف استلام عائدات وفوائد الوقف وتوزيعها على مستحقيها على حسب مانصته الحجة الوقفية، على سبيل المثال توزيع العائدات على الفقراء والمساكين او بناء المساجد والنفع العام للمسلمين. لا ينبغي لفوائد الوقف أن تستفيد من الوقف نفسه ، رغم أن بعض الفقهاء يوافقون عليها.
4. الموقوف (الأصول): تحتوي أصول الأوقاف على ممتلكات ثابتة لا يمكن نقلها مثل الأرض أو مبنى ويطلق عليها اسم عقار، كذلك هناك ممتلكات منقولة مثل المفروشات، حيوانات، معدات وألات. أيضاً هناك ممتلكات نقدية تشمل الأموال، الأسهم والصكوك الوقفية. لابد من وصف الموقوف وتحديد حصة الوقف بدقة كوصف حدود قطعة الأرض ومساحتها، كما لا يمكن اعتبار المواد القابلة للتلف من أصول الوقف.

## 2.2 تاريخ الوقف

### 2.2.1 الوقف قبل الإسلام

كان الوقف معروفاً عند جميع الأمم قبل الإسلام، وإن لم يسم بهذا الاسم، فقد عرفت الشعوب جميعها بعض أشكال الوقف منذ أن وجدت الحياة الاجتماعية على وجه الأرض؛ فلكل مجتمع خدمات عامة يحتاج إليها الناس، فكما وجدت دور وأماكن للعبادة كذلك وجدت العيون والينابيع والطرق والأمكنة العامة للاجتماعات، ووجدت المسارح وغيرها من الأراضي والمباني المخصصة لتقديم منافع ذات أنواع متعددة لعامة الناس، وإن لم يكن يملكها شخص بعينه.

ولقد تطور مفهوم الوقف عند بعض المجتمعات فقد عرف المصريون القدماء في عهود الفراعنة نوعاً جديداً من الأوقاف لم يكن قائماً قبلهم، يتمثل هذا النوع الجديد بأرض زراعية خصصها بعض الأغنياء لئتم استغلالها زراعياً ولتعتطي غلاتها للكهنة، إما لاستهلاكهم واستعمالهم الشخصي وسداد نفقات دور العبادة، وإما ليقوموا بدورهم بتوزيعها على الفقراء والمساكين، فهو نوع من الوقف الديني ولكنه يختلف عن الوقف الذي يستعمل نفسه لممارسة الشعائر الدينية.

كما تمتلك الكنيسة في مختلف أنحاء العالم أملاك ضخمة من الأوقاف المخصصة للخدمات الدينية ومنها الكنيسة الأرثوذكسية في مصر والتي تمتلك آلاف الأفدنة التابعة للأديرة المنتشرة في المحافظات وتتبع لإدارة مجلسه إدارة هيئة أوقاف الأقباط الأرثوذكس، وقد قامت الدولة المصرية بمصادرتها في فترة الإصلاح الزراعي ثم أعادتها للكنيسة بعد فترة الانفتاح الاقتصادي.

لقد ظهر مصطلح الأوقاف الإستثمارية منذ القدم، وهي عبارة عن أصول ثابتة يتم استثمارها ويتم توزيع عوائدها على فيما أوقفت عليه، فالأراضي للزراعة، والعيون لبيع ماؤها، والجسور لتقديم خدمات للمشاة مقابل العبور عليها (قحف، 2006). وقد نكرت موسوعة غولبير أن الإغريق والرومان عرفوا الوقف وقاموا بتوزيع عوائدها على التعليم والمكتبات والمسارح.

### 2.2.2 الوقف في عهد الإسلام

يذكر القرآن الكريم أن (أول بيت وضع للناس) هي الكعبة المشرفة التي بناها سيدنا آدم، وقام سيدنا إبراهيم وإسماعيل برفع القواعد من البيت، وبذلك يكون البيت الحرام أول وقف ديني عرفه الناس كان الغرض منه توحيد الله وعبوديته (قحف، 2006).

بعد هجرة النبي من مكة إلى المدينة قام بتأسيس مسجد قباء ( لمسجد أسس على التقوى من أول يوم ) ليكون بذلك أول وقف ديني في العصر الإسلامي، أيضاً قام النبي بشراء أرض لأيتام بني النجار بمائة درهم التي قام بوقفها لتأسيس المسجد النبوي ومنزله.

قام النبي محمد (صلى الله عليه وسلم) بتنظيف المدينة وإزالة الأوساخ والفضارة، كما طلب من الصحابة أن يحفروا آباراً في أجزاء مختلفة من المدينة المنورة، لقد تم تسجيل أكثر من 50 بئراً، مع إنشاء شبكة مياه للمدينة تستخدم للشرب وري الحدائق والمزروعات.

اتخذ النبي محمد (صلى الله عليه وسلم) العديد من الإجراءات التي قضت على الفقر في المدينة في فترة زمنية قصيرة، وكان النبي محمد (صلى الله عليه وسلم) يقدم هدايا للوفود الزائرة، علاوة على ذلك مارس النبي اللامركزية في إدارة الوقف، وظهر ذلك جلياً في توزيع مهامه على الصحابة والأمراء الذين قام بتعيينهم.

كما ذكرت السيرة النبوية وقف حدائق مخيريق، وهي حدائق سبعة كانت لليهودي اسمه مخيريق الذي قاتل مع النبي في غزوة أحد وفاء للعهد بين يهود المدينة والمسلمين أن يشتركو معهم في الدفاع عن المدينة، وحت قومه على الوفاء بالعهد. وأعلن أنه إن قتل فحدائق السبعة لمحمد يصنع بها مايشاء، فأوقف النبي الحدائق بعد مقتل اليهودي كما خصص إيراداتها على أهله والباقي على قضاء مصالح المسلمين وتجهيز الخيل والسلاح (قحف، 2006).

ثم كان وقف عمر لأرضه في خيبر وهي أرض كانت محبة إليه لكثرة خيراتها، فأستشار النبي فيما يصنع بها فأشار عليه بحبس أصلها وتوزيع غلاتها على الفقراء والمساكين، وجعل ذلك مكتوباً في وثيقة وأشهد عليها الناس مابقي أهل بيت من الصحابة إلا وقد أوقف بيتاً أو عقار، وكان منهم من جعل لذريته نصيباً من خيرات الوقف، وكانت هذه بدايات الوقف الذي أو الأهلي.

### 2.2.3 الوقف في عهد الدولة العثمانية

لعب الوقف دوراً هاماً في تطوير وبناء المرافق العامة في اسطنبول، تم تطبيق نظام "إمارات"، ويعني جعل المنطقة حضارية من خلال إيثرائها بالعديد من المباني الحضارية والدستورية والدينية والعلمية المختلفة، كما نجح هذا النظام في تطوير وبناء المرافق العامة في اسطنبول في وقت قصير من خلال تشجيع استثمارات عقارات الوقف بمساهمة الدولة إلى جانب المؤسسات الخاصة.

أوقفت الشخصيات المهمة والأمراء أملاك كبيرة الحجم وسميت بالوقف الإمبراطوري وكان له مكانة مميزة في نظام الوقف العثماني، لأنها كانت في الغالب أوقاف كبيرة الحجم تلقي بظلالها على آلاف الأوقاف الصغيرة الحجم التي أوقفها عامة الناس، تحتفظ الأوقاف الإمبراطورية بأراضي زراعية واسعة والعديد من العقارات التجارية المدرة للدخل ولها إيرادات واسعة النطاق ساهمت في

إغاثة الأسر الفقيرة وخلق فرص عمل تدعم التحضر والاقتصاد المحلي وأيضاً تم استغلال الأموال لإجراء استثمارات كبيرة من أجل تقديم خدمات اجتماعية وإقتصادية أفضل.

لم يقتصر الوقف في المجتمع العثماني على الأراضي فقط، بل تم إنشاء صندوق للأوقاف النقدية كما تم تحويل رأس المال الموقوف إلى المقترضين الذين عادوا بعد فترة زمنية بمبالغ جمة للأوقاف، والذي تم إنفاقه لتحقيق رفاهية المجتمع، كما تم تمويل قطاعي الصحة والتعليم بالكامل من خلال إيرادات الأوقاف (UN-Habitat, 2005).

تطورت أراضي الوقف حيث تم إنشاء نظام للمجمعات العمرانية من خلال تخطيط عمراني مدروس، يتكون هذا النظام من ثلاثة أجزاء، يتكون الجزء الأول من المباني العامة وتشمل (مؤسسات الصحة والتعليم، المعابد، بيوت الضيافة، المطابخ التي توزع الأغذية على الفقراء، المكتبات، منازل الفقراء، المستشفيات، النوافير العامة، المسابح، المقابر ومباني الخدمات المماثلة). يتكون الجزء الثاني من المباني التجارية وتشمل (المحلات التجارية، الحمامات التركية، البازارات، الأسواق المغطاة ودور التجار)، هذه المباني التجارية وورش العمل كانت تسمى عقارات (مصادر الإيرادات) لأنها أنتجت إيرادات للمباني الخدمية في الجزء الأول من نظام المجمع. أما الجزء الأخير فيتألف من المباني السكنية، هذه المباني متعددة الوظائف تتطلب توفير موارد إيرادات مستمرة لأن مئات الأشخاص كانوا يعملون في هذه المؤسسات، من أجل ذلك قام مؤسس هذه المجمعات بإنشاء مباني تجارية مختلفة ساهمت في تعزيز التنمية الاقتصادية لنظام المدينة.

وبفضل التطور المذهل لمؤسسة الوقف، يمكن أن يولد شخص في منزل ينتمي إلى الوقف، وينعم بالسكن ويتلقى التعليم من خلال الكتب المملوكة للأوقاف، ويصبح مدرساً في أحد مدارس الأوقاف، ويأخذ مرتباً بتمويل من الأوقاف، وعند وفاته، يوضع في نعش مقدم من الوقف للدفن في مقبرة تابعة للوقف. باختصار، كان من الممكن تلبية جميع احتياجات الفرد من إيرادات الأوقاف، لذلك يصبح الوقف جوهر حياة المرء من ولادته حتى مماته، ليصبح نظام الوقف في نهاية المطاف أداة رئيسية لتمويل المجتمع المسلم (Kuran, 2001).

#### 2.2.4 الوقف عند غير المسلمين (الغرب)

لم تظهر مؤسسة الوقف في العالم الغربي بمثل الظهور والحجم والدور الذي قامت به في العالم الإسلامي، فمنذ انهيار الإمبراطورية الرومانية كانت الكنائس هي الشكل الوحيد للوقف في أوروبا، حتى بداية القرن الثالث عشر حيث ظهرت عدة أوقاف خيرية في وسط أوروبا والمعروفة اليوم بألمانيا، ولم يتم الإشارة إلى الأوقاف في القوانين الأوروبية حتى عام 1601م في القانون الإنجليزي للأعمال الخيرية من خلال تعريف العمل الخيري بأنه "أية أعمال يقوم بها شخص أو مجموعة أشخاص، بقصد خدمة النفع العام."، ثم اتخذت الأوقاف شكل الشخصية المعنوية باسم مؤسسة واتضحت معالمها فصارت تعرف بأنها مؤسسة غير حكومية، لا تقصد الربح، foundation وتهدف إلى رعاية هدف أو مصلحة ذات نفع عام، اجتماعي كان أم صحي أم علمي أم ديني أما في الوقت الحاضر فهناك عدة مصطلحات اقتصادية في العالم الغربي لنظم مشابهة لنظام الوقف الإسلامي، وهذه المصطلحات الغربية تتحدد في التالي:

- **مصطلح Endowment:** ومعناه اللغوي منح أو وقف، ومعناه الاقتصادي هو الممتلكات أو الأموال التي تم التبرع بها لمؤسسة أو فرد أو مجموعة كمصدر للدخل.
- **مصطلح Trust:** ومعناه اللغوي ثقة، ائتمان، أما المفهوم الاقتصادي له فهو حساب أمانة أو صندوق ضمان أو أموال مخصصة لغرض معين، أما مفهوم ترست في معناه المتصل بالوقف فهو: "وضع مال في حيازة شخص معين يسمى الأمين أو الوصي ليستغله لمصلحة شخص آخر يسمى المستفيد أو المستحق".
- **مصطلح Foundation:** ومعناه اللغوي: مؤسسة، ويقصد بها المؤسسات بشكل عام : كمجموعة لها هيكل إداري تنظيمي، أما في المعنى الخيري فيقصد بها كيان تنظيمي قائم على الوقف لدعم المؤسسات الخيرية.

وبالنظر في هذه المفاهيم يتضح أن المصطلحات الثلاث تشبه الوقف الإسلامي في كونها تقوم على وجود مال دائم يستثمر والعائد منها ينفق على الأعمال الخيرية وإن كانت تختلف عن الوقف في بعض جوانبها، ويمكن تصنيف الأوقاف الموجودة اليوم في البلدان الغربية من حيث أهدافها إلى الأوقاف ذات الهدف العام مثل خدمة الإنسانية ورفاهيتها، وهناك الأوقاف المتخصصة بالتعليم أو الصحة أو البحث العلمي أو مساعدة المحتاجين (قحف، 2006).

## 2.3 تصنيفات الوقف

هناك نوعان من الوقف وهما الوقف الديني والأوقاف الخيرية. الوقف الديني هو إيرادات تقتصر على المسجد والعقارات التي يجب إنفاقها على نفقات صيانة وتشغيل المسجد. يزيد الوقف الديني من الرفاهية الاجتماعية لأي مجتمع لأنه يساعد على تلبية الاحتياجات الدينية للناس ويقلل من التكلفة المباشرة لتقديم الخدمات الدينية لأي جيل في المستقبل.

من ناحية أخرى ، يهدف الوقف الخيري إلى دعم الشريحة الفقيرة من المجتمع وجميع الأنشطة التي تهم عامة الناس مثل المرافق العامة والفقراء والمحتاجين والمكتبات والبحث العلمي والتعليم والخدمات الصحية ورعاية الحيوانات والبيئة، والإقراض لرجال الأعمال الصغيرة، والحدائق، والطرق، والجسور، والسدود، إلخ (Kahf, 2003).

### 2.3.1 تصنيف الوقف حسب الغرض

- **وقف خيري:** وهو ما خصص لصرف منفعته على وجوه البر، سواء أكان على أشخاص معينين، كالفقراء والمساكين والعجزة، أو كان على جهة من جهات البر العامة، كالمساجد والمستشفيات والمدارس وغيرها مما ينعكس نفعه على المجتمع (منصور، 2006).
- **وقف ذري (أهلي):** وهو ما جعلت المنفعة فيه للواقف نفسه أو لغيره من الأشخاص الذين يعينهم بالاسم سواء كانوا من أقاربه أو غيرهم، غير أن هذا النوع من الوقف وإن كان مازال موجودا في الضفة الغربية، إلا أنه ألغي في قطاع غزة بموجب قانون إلغاء الوقف على غير الخيرات سنة 1954، حيث صدر هذا القانون متأثرا بموقف النظام المصري الذي ألغى الوقف الذري في مصر بموجب القانون رقم 180 سنة 1952م (عمر، 2002).

### 2.3.2 تصنيف الوقف حسب ترتيبه الإداري

- **الوقف المضبوط:** وهو الذي تتولى الجهات الرسمية إدارته دون توكيل من قبل الواقف، بسبب عدم اشتراطه التولية لأحد أو لانقطاع شروط التولية (عبده، 1997).
- **الوقف الملحق:** وهو الذي يتولى الواقف أو من ينوب عنه الإشراف عليه مباشرة، وتكون مهمة الجهات الرسمية متابعة مدى تطبيقه لقانون الوقف وأحكامه من عدمها (عبده، 1997).

### 2.3.3 تصنيف الوقف حسب طبيعة الموقوف

- **وقف العقار:** وهو ما يقصد به الدوام والاستمرار، بحيث يكون صالحا للبقاء مع فرضية وجود غلة ثابتة، ولو بطريق الانتظار حتى يتم استجاره، وإذا ما تضرر بعد مدة يكون صالحا للتعمير، كالأراضي وما ينشأ عليها من زروع وبساتين ومنشآت.
- **وقف المنقول:** وهو ما يقصد به استطاعة التحكم به من خلال المقدرة على نقل العين من مكان لآخر، مثل الأثاث والمعدات وماشابه ذلك من مواد نستطيع التحكم بها، من ناحية نقلها من مكان لآخر خلافا للعقار الذي يتعذر نقله (يوسف، 2009).
- **وقف الأموال:** وتشمل النقود والأسهم والصكوك النقدية.

### 2.3.4 تصنيف الوقف حسب الشئوع

- **وقف مشاع:** وهو الوقف الشائع الذي خالطه ملك الغير ولم يتميز عنه.
- **وقف غير مشاع:** وهو الوقف الذي لم يخالطه ملك الغير (الطنطاوي، 1989).

### 2.3.5 تصنيف الوقف حسب المفهوم الإقتصادي

- **الوقف المباشر:** وهو ما يستعمل أصل المال في تحقيق غرضه، نحو المسجد للصلاة، والمدرسة للتعليم، والمستشفى لعلاج المرضى وإيوائهم.
- **الوقف الاستثماري:** وهو ما يستعمل أصل المال في إنتاج إيرادات تنفق على غرض الوقف (قحف، 2006).

### 2.3.6 تصنيف الوقف حسب المفهوم المعماري

- **المباني الأساسية:** وهي عقارات أساسية خدمتية التي تستعمل بنفسها في غرض الوقف مثل المسجد بمبناه وفرشة والمدرسة بعقارها وتجهيزاتها.
- **المباني المساندة الإستثمارية:** وهي عقارات موقوفة على استثمارات صناعية أو زراعية أو تجارية أو خدمية، ليست هي المقصودة بالوقف لذواتها، ولكنها إنما يقصد منها إنتاج عائد إيرادي صاف يتم صرفه على أغراض الوقف لمباني أخرى، فالأملك الاستثمارية في هذه الحالة يمكن أن تنتج أي سلعة أو خدمة مباحة تباع لطالبيها في السوق وتستعمل إيراداتها الصافية في الإنفاق على غرض الوقف (قحف، 2003).

## 2.4 تجارب بعض الدول في تنمية الوقف

### 2.4.1 الإمارات العربية المتحدة

أنشأت دولة الإمارات مؤسسة خاصة بالوقف أسمتها مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصْر، تختص المؤسسة بمباشرة أعمال النظارة القانونية على الأوقاف ورعايتها واستثمارها وإدارة أموالها وصرف ريعها في حدود شروط الواقف بما يحقق المقاصد الشرعية منها، كما تتخذ في حدود هذا القانون ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الإجراءات اللازمة لحماية أموال القُصْر وفاقد التمييز وناقصي الأهلية والمفقودين والغائبين والعناية بشؤونهم.

تسعى المؤسسة الى تنمية الوقف من خلال حث وتشجيع المجتمع على أعمال البر، وتسهيل مشاركة الأفراد في الصدقات الجارية الوقف، والدعوة إلى إحياء وترسيخ هذه السنة الحميدة، كما تسعى الى الريادة في إدارة واستثمار الأموال الوقفية من خلال:

- إقامة مشاريع إقتصادية ناجحة، وتنميتها وفق أحكام الشريعة الإسلامية.
  - تأجير منشآت الوقف وفق سياسة مدروسة.
  - جودة الخدمات المقدمة لعملائنا من كافة شرائح المجتمع.
  - تنفيذ شروط الواقفين وفق معايير استحقاق واضحة للوصول الى تنمية مجتمعية ملموسة.
- وتدير مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصْر محافظة عقارية تضم 4207 وحدات سكنية من فلل سكنية وشقق ومحال تجارية تحت إشرافها، كما وفرت في هذا العام خيارات سكنية وقفية بشروط ميسرة لموظفي الجهات الحكومية المحلية والاتحادية وكبار المواطنين، كما تدير المؤسسة محافظة عقارية تضم 80 مبنى سكنياً و400 محل تجاري، بواقع 4200 «وحدة» ما بين شقة وفيللا ومحل تجاري، وبأصول تبلغ قيمتها قرابة 381,211 مليون دولار، فيما تصل قيمة إيرادات تأجيرها السنوية إلى نحو 47,6 مليون دولار.

### بعض المشاريع المنفذة من قبل مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصْر

- وقف صلاتي: عبارة عن تجمع عمراني في منطقة القرهود بدبي يتكون من 5 فلل سكنية مؤلفة من طابقين، موقوفة على مصرف الشؤون الإسلامية تكلفة إنشاء المشروع 236,895,847 دولار، تاريخ بداية المشروع ديسمبر 2017.



صورة (2.1): وقف صلاتي  
المصدر: مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصر

- **وقف الريحان:** عبارة عن بناء فيلا في منطقة البرشاء بدبي مؤلفة من طابقين وبدروم يستخدم كمواقف للسيارات، موقوفة على مصرف البر والتقوى تكلفة إنشاء المشروع 771,953 دولار، تاريخ بداية المشروع يناير 2019.



صورة (2.2): وقف الريحان  
المصدر: مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصر

## 2.4.2 الكويت

انشأت الأمانة العامة للأوقاف بموجب المرسوم الأميري الصادر في 13 نوفمبر 1993 م، الذي نص على أن تمارس الأمانة الاختصاصات المقررة لوزارة الأوقاف والشئون الإسلامية في مجال الوقف، وبالتالي ولدت الأمانة كجهاز حكومي يتمتع باستقلالية نسبية في اتخاذ القرار وفق لوائح ونظم الإدارة الحكومية الكويتية ليتولى رعاية شؤون الأوقاف في الداخل والخارج . وتختص الأمانة العامة للأوقاف بالدعوة للوقف والقيام بكل ما يتعلق بشؤونه بما في ذلك إدارة أمواله واستثمارها وصرف ريعها في حدود شروط الواقف وبما يحقق المقاصد الشرعية للوقف وتنمية المجتمع حضاريا وثقافيا واجتماعيا لتخفيف العبء عن المحتاجين في المجتمع، ولها في ذلك أن تتخذ الآتي:

- التنسيق مع الأجهزة الرسمية والشعبية في إقامة المشروعات التي تحقق شروط الواقفين ومقاصد الوقف وتساهم في تنمية المجتمع.
- الدعوة للوقف كصيغة متطورة للتنمية ونشر ثقافته.
- الإدارة المثلى للأصول الوقفية وتطوير المحفظة الاستثمارية بما يحقق أعلى العوائد وتأسيس مشاريع استثمارية متنوعة.
- إنفاق أمثل لصافي الربح لتحقيق شروط الواقفين وتنمية المجتمع.
- الحوكمة وتطوير الموارد البشرية والسياسات والنظم و اللوائح.

### بعض مشاريع الأمانة العامة للأوقاف:

- **مشروع برج الجون:** هو مشروع تجاري تابع للأمانة العامة للأوقاف وهو وقف مخصصة عوائده لخمسة مساجد، يكتسب المشروع أهميته من خلال موقعه المميز على أهم شوارع المدينة و أكثرها عراقه، وقربه نسبيا من المقرات الحكومية للدولة والمؤسسات الإدارية الخاصة والبنوك بالإضافة إلى قربه من العديد من الفنادق العالمية ومركز الاتصالات الرئيسية، يعتبر المشروع أحد أهم الأبراج التجارية العالية في دولة الكويت يبلغ ارتفاعه 160م، وهو عبارة عن برج تجاري متعدد الأدوار يتألف من سرداب، أرضي وميزانين ويشتمل على عدد من المحلات التجارية ومكاتب الإدارة الخاصة بالبرج وبعض الخدمات الكهربائية والميكانيكية الرئيسية ويعلوه 34 دور متكرر خاص بالمكاتب.



صورة (2.3): مشروع برج الجون  
المصدر: الأمانة العامة للأوقاف

- مشروع وقف برج سنابل: عبارة عن برج تجاري يقع في محافظة العاصمة بمنطقة شرق وهي منطقة حيوية، البرج ذو إطلالة بحرية يتألف من مكاتب إدارية ومحلات تجارية بمساحات مختلفة بالإضافة إلى مركز تجاري، تاريخ بداية المشروع في يناير 2007، يهدف المشروع الى تحقيق أعلى عائد استثماري لخدمة الأهداف الوقفية المختلفة.



صورة (2.4): مشروع وقف برج سنابل  
المصدر: الأمانة العامة للأوقاف

### 2.4.3 سنغافورة

يمثل المسلمون 15% من سكان سنغافورة والباقي يمثل الديانات الأخرى، على الرغم من ذلك يتمتع المسلمون بحرية تنفيذ تعاليمهم الدينية بما في ذلك تعاليم الوقف، حيث يخضع جميع المسلمين لقانون إدارة الشريعة الإسلامية (AMLA)، وبموجب هذا القانون تم تشكيل المجلس الإسلامي الديني في سنغافورة (MUIS)، ويتصرف المجلس الإسلامي كهيئة قانونية تشرف على شؤون المسلمين في سنغافورة، ويختص بإدارة شؤون الوقف وموسم الحج ورعاية المساجد والمدارس الدينية، تبنى المجلس الإسلامي استراتيجيات لتجديد الأصول الوقفية من أجل توليد إيرادات إضافية تعمل على تعزيز التنمية المستدامة للمجتمع.

بدأ المجلس الإسلامي في عام 1990م العديد من المشاريع التطويرية من خلال شركة وويرس، تهدف هذه المشاريع الى تطوير الأصول الوقفية ولكي يحقق المجلس الإسلامي أهدافه في مجال تطوير الوقف، قام المجلس في عام 2000 بإنشاء شركة تابعة ومملوكة له بالكامل بنسبة 100 % تُعرف بإسم ورس للاستثمارات المحدودة [Warees] Wares Investments Pte Ltd. ينصب نشاط الشركة على تطوير العقارات التجارية والسكنية، وهي واحدة من الشركات الرائدة في إدارة الأصول في المنطقة، حيث تقوم بجميع الأعمال المتعلقة بالوقف والتي تشمل مسائل الإيجار، والتطوير، والبيع و الشراء، وكذلك صيانة الممتلكات، والهدف من ذلك ضمان إدارة ممتلكات الأوقاف بشكل احترافي ومهني وتتمثل أعمالها الرئيسية فيما يلي (Koto, et al., 2017):

- إدارة المشاريع والمرافق
- الإستشارات وإدارة التأجير
- الاستثمار العقاري والتطوير
- الخدمات التي تقدمها أوقاف المجلس.
- إدارة ممتلكات الأوقاف وإدارة صناديق الأوقاف بكفاءة
- تعظيم إمكانات عقارات الوقف لصالح المستفيدين المذكورين بالفعل في الوصية الخاصة بالواقفين.

تبنى المجلس الإسلامي تطوير الأصول الوقفية من خلال:

- تجديد الوقف عن طريق نقل ودمج الممتلكات.
  - تجديد الوقف في الموقع الأصلي عن طريق إلغاء العقارات القديمة وبناء أوقاف جديدة.
- حسب إحصائية في ديسمبر 2015 يدير المجلس الإسلامي في سنغافورة ما مجموعه 301 أصل وقفي بلغت قيمتها 711 مليون دولار (Haneef, et al., 2017).

يوجد مواقع مختلفة للأصول الوقفية في سنغافورة، بعضها في أماكن ذات مستوى إيجارات منخفضة، والبعض الآخر يقع في مناطق مركزية في المدينة ذات مستوى إيجارات عالية، هذا التشتت في موقع الأصول الوقفية ترتب عليه عدة مشاكل في إدارتها والاشراف عليها مما ترتب عليه زيادة في التكاليف الأمر الذي انعكس سلباً على حجم الإيرادات، وبناء على ذلك قرر المجلس الإسلامي المضي قدماً في عملية ترحيل الأصول من الأصول ذات العوائد المنخفضة إلى الأصول ذات العوائد المرتفعة، مما دعا المجلس إلى التخلص من الأصول الوقفية المتهاكة والمشتتة في أماكن مختلفة من أنحاء البلاد ودمجها في عقار واحد في وسط المدينة وذلك عن طريق تنفيذ مشروع اسمه طريق الشاطئ (11 Beach Road).



شكل (2.1): مواقع الأصول التي تم التخلص منها (الشكل الدائري) والأصول المطورة حديثاً (شكل المنزل)  
المصدر: (Nagaoka, et al., 2016)

طور المجلس الإسلامي أرض وقفية تقع في بينكولين وهو شارع تجاري وحيوي، تعود ملكية الوقف إلى تاجر عربي هو عمر بن علي الجنيد توفي عام 1852 م، مقام علي الأرض مسجد قديم ومساكن ومحلات تجارية تعود بإيرادات قيمتها 40000 دولار سنغافوري شهرياً تستخدم للحفاظ على المسجد (Abdul Karim, 2010).



صورة (2.5): أرض وقف المسجد قبل عملية التطوير  
المصدر: (Abdul Karim, 2010)

كان التحدي الأكبر للمجلس هو حجم التمويل الضخم المطلوب لهذا التطوير والبالغ حوالي 35 مليون دولار سنغافوري حيث اقترح المجلس إنشاء مشروع يتكون من شقق سكنية مع خدمات ومسجد ومجمع تجاري مكون من 6 طوابق (Abdullah, et al., 2016).



صورة (2.6): أرض وقف المسجد بعد عملية التطوير  
المصدر: (Abdullah, et al., 2016)

اقترح المجلس حل مبتكر لتمويل هذا المشروع من خلال صكوك المشاركة، حيث عقد المشروع بين ثلاثة شركاء وهم الأوقاف وبيت المال وشركة ویرس، بحيث تساهم الأوقاف بقطعة الأرض وجزء من رأس المال، كما يقوم بيت المال بتوفير المبلغ اللازم للتطوير بمبلغ إجمالي 35 مليون

دولار سنغافوري من خلال المستثمرين، وتوفر شركة ويرس Wares مبلغ إسمي وكذلك خبرتها الاستثمارية في مجال تطوير الأصول العقارية.

#### 2.4.4 الولايات المتحدة الأمريكية

##### 1. أوقاف جامعة هارفارد HMC:

تتولى «شركة إدارة أوقاف هارفارد» شؤون أوقاف جامعة هارفارد، وهي شركة فريدة من نوعها بين شركات إدارة الاستثمار؛ فهي تدير الشؤون المالية لأكبر وقف جامعي في العالم (وقف جامعة هارفارد) بلغ حجمه في عام 2012م (30.435) مليار دولار أمريكي. وتتبع أسلوباً فريداً في إدارة الاستثمار تُطلق عليه «النموذج الهجين»، حيث تقوم بإدارة أموال الوقف من خلال خبرائها داخل الشركة، وكذلك من خلال العلاقات المتميزة مع خبراء ومديرين خارج الشركة، حيث إن هذا النهج يوفر نظرة ذات عمق واتساع للسوق.

تمتلك شركة HMC فريقاً متخصصاً في منصة تداول «الأسواق العامة»، وفريقاً آخر لمنصة تداول «الأصول البديلة»، واللذين يعملان على إدارة الاستثمارات في تلك المنصات بطريقة احترافية تمنح الشركة المرونة الكاملة والذكاء في التعامل مع تقلبات الأسواق والاستجابة المباشرة لها. وقد حققت نمواً كبيراً في رأس المال حيث سجلت أعلى قيمة في عام 2008 بلغت (36.556) مليار دولار. تتميز منهجية شركة هارفارد في الاستثمار بعدة سمات، أبرزها:

- التركيز على النتائج المالية طويلة الأمد.
  - استراتيجية متكاملة للاستثمار وإدارة المخاطر.
  - التنوع الأمثل لمشاريع الحقيبة الاستثمارية.
  - تحقيق أهداف جامعة هارفارد القريبة وبعيدة المدى.
  - مراقبة احترافية معقدة لمخاطر الحقيبة الاستثمارية.
- تتمثل مجالات صرف عوائد استثمار أوقاف هارفارد في:
- البرامج الأكاديمية والزمالة الجامعية والأبحاث الطبية والعلوم، إضافة إلى برنامج (الأستاذية).
  - برامج المساعدات المالية للطلاب (المنح الدراسية) التي تُمنح للمتفوقين والمميزين المتميزين حيث إن 60% من طلاب جامعة هارفارد يحصلون على المساعدات المالية من الجامعة بقيمة إجمالية تتجاوز 160 مليون دولار سنوياً.

## 2. وقف بيل وميليندا غيتس:

يعتبر بيل غينتس من أثرى رجال العالم، مالك شركة مايكروسوفت، بدأ النشاط الخيري منذ عام 1994م، وفي عام 2000م قاما بتأسيس «وقف بيل وميليندا غيتس» في سياتل واشنطن بقيمة 126 مليون دولار أمريكي. وقد شهد الوقف نمواً خلال العامين الأولين من خلال التمويل ليصل إلى 2 مليار دولار. وفي عام 2006م انضم للوقف المستثمر الشهير وارن بافت، ثاني أثرى أثرياء العالم بعد بيل غيتس، بتمويل بلغ 30.7 مليار دولار، هذا وتقدر قيمة الوقف حالياً بأكثر من 37 مليار دولار، وهو أكبر وقف على مستوى العالم حتى الآن.

يتركز مجال عمل وقف بيل وميليندا غيتس على ثلاثة مجالات رئيسية، هي:

- التنمية العالمية.
- الصحة العالمية.
- إضافة إلى برامج مجتمعية داخل الولايات المتحدة الأمريكية.

### أهداف وقف بيل وميليندا غينتس.

- يهدف على الصعيد العالمي إلى تعزيز الرعاية الصحية والحد من الفقر المدقع.
- يهدف إلى توسيع فرص التعليم والوصول إلى تكنولوجيا المعلومات في أمريكا.

## 2.5 دور الوقف في تحقيق التنمية العمرانية

لعب الوقف دوراً بارزاً في تحقيق تنمية عمرانية عملت على توفير خدمات للمنتفعين بدرجة كفاءة وجودة عالية، وعليه لا يمكن فصل دور الوقف عن تطور حركة العمران في المدينة الإسلامية، لذا ماتزخر به المدن الإسلامية التاريخية اليوم من ابداعات عمرانية هي منشآت وقفية، مثل (جامع السلطان حسن بالقاهرة، قلعة صلاح الدين، جامع الزيتونة بالقدس)، وعمل الوقف على إضفاء حاضر إسلامي ذات طابع معماري مميز تجسد ذلك في وضع المسجد في مكان يتوسط مركز المدينة وإحاطته بالأسواق والدكاكين الموقوفة عليه، والمدارس الملحقة به، حيث تعتبر مؤسسات الوقف المحور الأساسي في المدينة الإسلامية، حيث تعتبر مؤسسات الوقف المحور الأساسي في المدينة الإسلامية، وفرضت علاقات مع الجوانب الاقتصادية والثقافية والاجتماعية، كما أثر نظام الوقف في المدن الإسلامية تأثير مباشر على نمط ونوعية الأبنية الموجودة داخلها، ويمكن إبراز دور الوقف في تحقيق التنمية العمرانية كالتالي:

## 1. تخطيط المدن الإسلامية ونمط الأبنية

أثر الوقف على الطابع العمراني للمدينة حيث رافق نظام الوقف طقوس وممارسات أدت إلى ظهور مرافق مختلفة خيرية وخدمائية وثقافية تنوعت بين المدارس والمكتبات ومساكن للطلاب والملاجئ والزوايا والتكايا والبيمارستانات.

أثر الوقف على تخطيط المدينة الإسلامية واستعمالات مبانيها وأراضيها، وعمل الوقف على إبراز مناطق كانت خالية من أي نشاط تجاري أو اجتماعي من خلال تشييد شبكة واسعة من المرافق والمنشآت التي تألفت من الجامع أو استراحة لتقديم الوجبات المجانية للفقراء وعابري السبيل وطاحونة وحمام ودكاكين وإقامات وبيوت للمسافرين، وبعدها تحولت هذه النواة العمرانية الجديدة إلى مدن ومراكز جذب للقوافل وأصبحت تمثل مركز عمراني للمدينة كم هو الحال مع زاوية مدن فيسكو في الطريق ما بين سراييفو و ترانك، كما أن الجوامع الوقفية التي بناها السلاطين في بعض القرى ساعدت على تحول هذه القرى إلى قسبة أو مدينة حيث أن إنشاء الجامع كان يصاحبه نشاطات تجارية تمثلت بالأسواق والحمامات (الأرناؤوط، 2011).

كما ساعد إنشاء المباني الوقفية في ازدهار مدن وتمييزها، فالمدن التي كانت موجودة قبل الفتح الإسلامي شهدت تطوراً عمرانياً حيث انشأ العمران الوقفي بعض المدن كاسطنبول، بينما بقي يمثل جزءاً متميزاً من المدينة الإسلامية الأصلية كما في دمشق والقاهرة.

حُصص الوقف لبناء منشآت تقدم خدمات مجانية للمجتمع تمثلت بالمدارس، جومع، مستشفيات إلا أنه ولغرض استدامة واستمرار تدفق خدمات المنشآت الوقفية عمد الواقفون على بناء وتشييد منشآت عمرانية موازية تدر دخلاً ينفق على المنشآت الأولى.

إن توالي وقف العقارات والعناصر الاستثمارية حتى يفري ريعها بمصاريف الأوقاف الأساسية، لذلك كانت المساحات الموقوفة تتزايد دون توقف بالتالي أصبحت البلاد الإسلامية مخزناً كبيراً من عقارات وأراضي الوقف، وقد تركت تلك المباني بصمة واضحة على المدينة الإسلامية التقليدية، من حيث نمط الملكية والوضع القانوني لمعظم العقارات، والتي أثرت بشكل كبير على شكل وتخطيط المدينة (العاصي، 2010).

إن توالي إنشاء الأوقاف الذرية أدى في النهاية إلى تراكم عدد كبير من الأبنية والعقارات المجمدة، أي أنه أدى إلى تغيير نمط الملكية وتركيز الملكيات الكبيرة في الذرية الواحدة لتجنب تفتيتها بين الورثة، وهذا ما قام به عمر بن الخطاب بالأراضي بعد الفتوح الكبرى في الشام ومصر والعراق، حيث قرر اعتبارها وفقاً على الأمة بأجيالها وعمل على تخصيص إيراداتها لصالح الأجيال القادمة ليقدم في عصره نموذجاً مبتكراً لاستدامة الأراضي.

## 2. المواصفات المعمارية

عمد الواقفون على إنشاء عقد قانوني لتثبيت عملية الوقف بشروط تعمل على المحافظة على المباني الموقوفة من العبث والخراب سُميت بالحجة الوقفية، وقد تمثلت في صورة سند مكتوب ووثيقة رسمية تتضمن معلومات كل من الواقف والموقوف عليه وطبيعة الموقوف وغيرها، وفيها يفسح الواقف بالوقف المراد انشاؤه فيما يعبر عن مرحلة التخطيط والتصميم والكيفية التي تدار بها الاصول الوقفية وتحديد جهات استحقاق منافعه وتحديد أجاله والشروط والمواصفات التي يحددها الواقف وقد منحها الفقهاء صفة الالتزام حيث يجب مراعاتها وأخذها بعين الاعتبار، حيث ارتبط كل وقف بحجة شرعية توضح أركان ذلك الوقف والغرض منه وحجم وكيفية الاستفادة من ريعه ونوعية المستفيدين من الوقف وعددهم والموظفين والخدم.

كما أن ناظر الوقف والمهندس المعماري المكلف بالبناء ملزم بتنفيذ شروط الواقف في تشييد العمائر الوقفية، إضافة لذلك كانت تشمل على الكثير من المعلومات الخاصة بعمارة المنشأة الموقوفة من حيث وصف البناء ودقة تعريفه معماريا وزخرفيا، وقام بعضهم تأكيدا لأوقافهم وحرصا على بقائها بنقش ملخص الكتاب الحجر أو الخشب داخل المنشآت التي قاموا بوقفها مثل وقفيات السلطان قايتباي المنقوشة على واجهة الوكالة التي أنشأها بالقرب من باب النصر، وبعض وقفيات السلطان برسباي المنقوشة على حجر بمدرسته الأشرفية بالقاهرة (العاصي، 2010).

## 3. المساجد والمباني الدينية

بدأ التكوين المعماري للمسجد بسيطا ثم تعقدت علاقات فراغاته نسبة إلى المسجد الأساس الذي أقامه سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم بالمدينة كأول الأماكن التي خصصت للصلاة، حيث شكل المسقط الأفقي للمسجد النواة الأساسية لتصميم مساقط المساجد الحديثة من حيث استطالة الشكل، وضحن المسجد الذي يتوسط الأروقة من الجهات الأربع، والمئذنة والعناصر المعمارية الأخرى والزخارف التي تزين المسجد، ومع ظهور المدرسة أصبح المسجد يؤدي وظيفة أخرى بالإضافة إلى كونه مكان للعبادة، فاستبدلت الأروقة الأربعة المحيطة بالصحن بأربعة أواوين، ثم ألحق المسجد بسكن خاص بالإمام حتى يتمكن من أداء مهامه (مصطفى، 1975).

## 4. المدارس والمباني الوقفية

لقد انشئت المدارس على هيئة أربعة أواوين متعامدة في وسطها صحن مكشوف حيث كان لكل ايوان مذهب من المذاهب الأربعة، ووفرت الأوقاف في ذلك العصر مساكن تمكن الطلاب من طلب العلم، كما وفرت لهم المدارس مكتبات لتخزين الكتب، حيث كانت الوسيلة الوحيدة للحصول

على نسخة من كتاب هي إعادة نسخه بخط اليد، مما جعل الكتاب نادر الوجود وباهظ الثمن لذلك اهتم الواقفين بالصرف على خزانات الكتب.

ثم الحقت عناصر معمارية لم تكن من قبل مثل المطبخ لإمداد طلاب المدرسة بالأكل، بئر ماء ودورة مياه وقاعات للشيوخ وغرف للطلبة وألحق بعض المدارس إسطبل لتسهيل نقل المياه والمواد الغذائية إلى المبنى ونقل متخلفات المبنى وأماكن انتظار لوسائل نقل المدرسين والشيوخ والموظفين العاملين بالمدرسة ثم ألحق مدفن للمنشئ وسبيل يعلوه مكتب لتعليم الأيتام (العاصي، 2010).

### 5. المباني الخدمية كأسئلة والبيماريستنات

اقتصر إنشاء الأسئلة كجزء ملحق بالمساجد والمدارس ثم تغير شكلها وأصبحت منشآت ومباني قائمة بنفسها حيث لم تكن البيماريستنات مكان لمداوة المرضى فقط بل تعدى الأمر ذلك سواء من طبيعة الخدمات المقدمة فيه أم الأنظمة المعمول بها كالموظفين وطريقة عملهم وأوقات دوامهم إلى تخصيص أماكن لاستقبال المرضى خارج البيمارستان، حيث أن شروط الواقف عملت على تحويل المكان من مكان بسيط لمداوة المرضى إلى مكان يحتوي على الكثير من الفارغات الناتجة بطبيعة الحال عن الوظائف والخدمات والشروط المستحدثة من قبل الواقف. والتي ترجمت إلى صيدليه وعيادات خارجية وتعدى ذلك إلى إنشاء ما يشبه بمستشفى لكلية الطب.

### 6. الحفاظ المعماري

لعب الوقف دور مهم في تطوير وديمومة النسيج العمراني في المدينة العربية والإسلامية، تاريخياً، فقد اعتبر الوقف وسيلة تسيير فعالة للمصالح والخدمات التي تقوم على أساسها الحياة الحضرية، كما لا يمكن تجاهل دور الوقف في إعادة تأهيل وصيانة أجزاء من النسيج العمراني عن طريق تمويل وإدارة مرافق خدمية عامة وتوفير الإمكانيات اللازمة لصيانة العديد من المباني. عملت إدارة الوقف على تثبيت وجودها وكيانها المتمثل ببساطة في المبنى الموقوف حيث يعتبر مفهوم الوقف أساساً على الاستمرار والتأبيد حيث يعني استمرار المنفعة من الوقف عبر الزمن حتى يستمر الأجر منه (سعيداني، 2001).

سعى نظام الوقف لابتكار الوسائل التي من شأنها ان تعمل على استمرار وجود المبنى عبر الزمن، حيث اهتموا بإضافة عناصر جديدة مثل الإنفاق على الترميم والتجديد المستمر للمبنى الموقوف عن طريق تخصيص جزء ثابت من مصاريف الوقف للقيام بهذه المهمة، فإذا لم توجد مصادر للإنفاق على الصيانة والترميم فإن وقف جميع الأموال الأخرى غير الأرض سيكون وقفا مؤقتاً بحكم طبيعة المال الموقوف، لأن جميع المباني آيلة للانتهاء، من هنا تظهر العلاقة بين مؤسسة الوقف والتصور الاسلامي لطبيعة المجتمع والمدينة الاسلامية، والذي يحققه الوقف حيث عمل

على ضرورة تحقيق الاستدامة للوظائف المؤداة من قبل هذه المؤسسة الخيرية وتحقيق الديمومة للمباني التي تقدم خدمات. لذلك يعتبر الوقف محركاً أساسياً لتطور المدينة الإسلامية مما أدى بالمسلمين للتفكير بتفعيله بالشكل المناسب واستعمال أساليب إدارة فاعلة من شأنها أن تعمل على تحقيق الهدف المرجو منه (العاصي، 2010).

#### 7. دور الوقف في مجال البنية التحتية والانشاءات

سعى الوقف في تطوير البنية التحتية والانشاءات للمدينة الإسلامية حيث تم تخصيص جزء من أراضي الوقف في تهيئة الطرق وتسهيل حركة المواصلات والربط بين مراكز المدن مع توفير أماكن لإستراحة المسافرين، كما خصصت بعض الأراضي الوقفية لحفر الآبار وإنشاء السبل وتزويد المجتمع بالماء الصالح للشرب، كما ساهم الوقف في إنشاء المراكز الأمنية وإنشاء مدن جديدة، وإنعاش المناطق الفقيرة من خلال إقامة منشآت وقفية متعددة تكون النواة العمرانية للمدن الجديدة، وتطوير المدن القائمة.

#### 2.6 آثار الوقف على المجالات الأخرى

- **الأثر الإقتصادي:** ساهم الوقف في معالجة أحد أهداف التنمية الاقتصادية ألا وهو الفقر وكان له الأثر البارز من خلال أنشطته المتنوعة وآثاره المتعددة مثل، التقليل من نسبة البطالة والحد من الفقر، تشجيع حركة التجارة من خلال شق طرق جديدة من أراضي الوقف وتوفير مرافق وخدمات لها، إنشاء مشاريع استثمارية وتنمية الأصول الوقفية ساهم في تحريك العملية الإنتاجية.
- **الأثر الإجتماعي:** يعتبر الوقف الإسلامي الخيري دعامة للتكافل الإجتماعي والالتزام الأخلاقي، فقد شُرع الوقف ليكون ريعها صدقة جارية لاتنقطع تدر الثواب المتصل على الواقفين، وعملاً صالحاً يدر الخير الوفير على الفقراء والمحتاجين، وهذا له دور في تعزيز التضامن والتماسك الإجتماعي، كما يخفف من أعباء الدولة في تغطية احتياجات طبقة واسعة من المجتمع.
- **الأثر البيئي:** استثمرت أموال الوقف في توفير الرعاية الصحية للحيوانات والطيور المريضة بما في ذلك الطيور البرية، والمحافظة على البيئة وإحيائها من خلال مكافحة التصحر، وتمثل ذلك بزراعة مئات الأراضي الوقفية بالأشجار المثمرة وإنشاء آبار المياه وتنظيف وتعبيد الطرق، كما أسهم الوقف في بناء الحضارة الإسلامية وتحقيق التنمية المستدامة.

- الأثر الخدماتي: أثر الوقف بشكل كبير في دعم قطاع الخدمات الصحية للمواطنين، فقد خصصت بعض نفقات الوقف على المستشفيات، أيضاً ساهم الوقف في إنشاء البنية التحتية مثل المياه والطرق، فقد عملت الأوقاف على حفر الآبار وعيون الماء وإنشاء الأسبلة والحمامات، ومن المرافق العامة كذلك إقامة القناطر والأسواق وأسوار المدن وإنارة الطرق والمنارات التي تهدى السفن وكذلك الأراضي المخصصة للمقابر.

## الخلاصة

- تناول الباحث في هذا الفصل نظرة شاملة عن الوقف، فالوقف حلقة متكاملة تبدأ بحبس العقار من قبل الواقف والبدء بالتخطيط لوضع أفكار لإنشاء مشاريع استثمارية من قبل متولي الوقف، ومن تم تنفيذ المشاريع على أرض الواقع وإدارتها وتشغيلها، وبالتالي تعزيز الإيرادات وزيادة العوائد لتحقيق الغاية المرجوة من الوقفية.
- ظهر نظام الوقف في جميع الحضارات قبل الإسلام وانتشر عند الغرب بمسميات مختلفة متقاطعة مع مبادي ومفاهيم الوقف، وكان ومازال له دور كبير في ازدهار الأمم وتماسك النسيج الاجتماعي.
- لعب الوقف دور مهم في تطوير وديمومة النسيج العمراني في المدينة العربية والإسلامية، كما أثر الوقف على تخطيط المدينة الإسلامية واستعمالات مبانيها وأراضيها، وعمل الوقف على إبراز مناطق كانت خالية من أي نشاط تجاري أو اجتماعي من خلال تشييد شبكة واسعة من المرافق والمنشآت.
- يستنتج من تجارب الدول الناجحة في إدارة وتنمية الوقف أنه يوجد استقلالية مؤسساتية للقائمين على إدارة الوقف بمعزل عن العمل الحكومي.
- اسهام القطاع الخاص في تطوير إيرادات الوقف.
- اتباع أوقاف هارفارد للنموذج الهجين الذي يهدف الى التعاون مع خبراء متخصصين في إدارة الوقف من داخل أو خارج الدولة.
- ضرورة تبني الإدارة الإلكترونية في تسويق العقارات الوقفية سواء كان من ناحية استثمارية أو تطوير العقارات، وكذلك ترغيب عامة الناس في وقف المزيد من الأملاك الوقفية.

### 3. الفصل الثالث

## إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة

## تمهيد

تشكل الأوقاف في فلسطين نحو مليون و680 ألف دونم أي مانسبته 6.25% من مساحة فلسطين، وهي تمثل 10% من مجمل الأراضي الصالحة للزراعة، كما أن هناك 340 قرية في فلسطين تعد وفقاً كلياً أو جزئياً، تبلغ مساحة الأراضي الوقفية في قطاع غزة حوالي 8702 دونم وهي تمثل 2,3% من مساحة أراضي قطاع غزة البالغ مساحتها 365,000 دونم (وزارة الأوقاف، 2020). في هذا الفصل تم تلخيص إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة في أربع محاور: حيث يتكلم المحور الأول عن نشأة الوقف في فلسطين والتطور التاريخي لإدارة الوقف في قطاع غزة والقوانين المعمول بها، وفي المحور الثاني يتم عرض تصنيفات الوقف في قطاع غزة حيث يظهر من خلاله حجم الأملاك الوقفية والإيرادات الناجمة عنها وحجم النفقات خلال آخر عشر سنوات مضت، وفي المحور الثالث يتم عرض معلومات عن الهيكليات الإدارية التي تعمل في مجال إدارة وتنمية الأملاك الوقف في قطاع غزة والمهام التي تقوم بها، وفي المحور الرابع تطرق الباحث إلى جوانب تقييم إدارة الأراضي لمعرفة العناصر المهمة في إدارة الأملاك الوقفية.

### 3.1 التطور التاريخي لإدارة الوقف في فلسطين

ارتبط الوقف بفلسطين ارتباطاً وثيقاً ويرجع ذلك إلى وجود بيت المقدس قبلة المسلمين الأولى ومسرى النبي محمد الذي عرج منه إلى السموات العلى، حيث شاع مفهوم الوقف في فلسطين منذ بزوغ فجر الإسلام، حيث أوقفت مساحات شاسعة من أراضيها وقرى بأكملها لصالح أعمال البر المختلفة، حيث كان السبق لرسول الله صلى الله عليه وسلم حينما أوقف أراضي في مدينة خليل الرحمن للصحابي تميم الداري قبيل الفتح الإسلامي لفلسطين، والذي أصبح يعرف بعد الفتح بوقف "التميمي"، ثم إقتدا به المسلمون فأصبحوا يوقفون مساحات شاسعة من الأراضي الفلسطينية ابتداءً من حقبة الخلفاء الراشدين حتى يومنا هذا (قباني، 2001).

عاصرت فلسطين كباقي البلاد الإسلامية عهد الخلفاء الراشدين الذين أولوا اهتماماً بالوقف، فقد بدأ التأسيس الفعلي للأوقاف في فلسطين مع الفتح العمري عام 636 م، حيث شكلت أرض فلسطين كلها وفقاً لأجيال المسلمين (الصلاحات، 2011)، وكان وقف فلسطين على يد أمير المؤمنين عمر بن الخطاب لحكمة ألهمه الله إياها، وهو ما قاله لسعد بن أبي وقاص حين فتح العراق: "فإنك إن قسمتها بين من حضر، لم يكن لمن بقي بعدهم شيء" (الفراني وآخرون، 2011)، فقد فكر أمير المؤمنين عمر بن الخطاب آنذاك في أي أن تنتفع الأجيال القادمة من المسلمين بهذه الأرض وألا توزع على الجيل الأول من الفاتحين وهذا ما يطلق عليه اليوم بمفهوم الإستدامة.

قبل الدولة العثمانية سادت اللامركزية في إدارة الوقف ومن ملامح ذلك كان واقف العقار هو الذي يحدد ناظر الوقف وكان اشراف الدولة على الوقف من خلال القضاء لضمان نزاهة وكفاءة الإدارة الوقفية دون تدخل في عوائد وأملاك الوقف، ومع مرور الزمن سادت المركزية في إدارة الوقف حيث ازداد تدخل الدولة في إدارة الوقف والذي وصل إلى ذروته في عهد الدولة العثمانية.

### 3.1.1 إدارة الوقف في عهد الدولة العثمانية

في عام 1517م تم ضم فلسطين الى أراضي الدولة العثمانية وذلك في عهد السلطان سليم الأول، حيث قسمت فلسطين إلى خمسة ألوية هي (صفد والقدس ونابلس وعجلون وغزة) وتم إلحاق هذه الألوية إدارياً بولاية الشام (ابشرلي وآخرون، 1982).

حاولت السلطات العثمانية في هذه الفترة بسط سيطرتها على أجزاء مهمة من نظام الوقف وذلك بفرض نظام قانوني وإداري للوقف كما انتقلت ادارة الوقف من أيدي رجال الدين والسياسيين إلا أن الدولة لم تستطع احتكار كامل النظام، وبالتالي استطاعت العائلات البارزة والنخب السيطرة على مساحات واسعة من أراضي الوقف كما استغلت هذه العائلات قوة نفوذها في إدارة الوقف والتصرف بعوائده (Dumper, 1994).

ساهمت بعض العائلات البارزة في إدارة الوقف الخيري والأهلي في فلسطين ومن أبرز هذه العائلات (الخالدي، الحسيني، التميمي، عبد الهادي، جار الله) وغيرها، ويقدر مانسبته 40 بالمائة من أراضي الوقف تقع تحت إدارة هذه العائلات وتنتهي من هذه النسبة الأراضي التي خصصت للسلطين التي تمت إدارتها من قبل السلطات العثمانية.

ظهر مفهوم التنظيمات في منتصف القرن الثامن عشر حيث بدأتها السلطات العثمانية محاولة منها للسيطرة على إدارة الوقف، فشكلت عدة إدارات عليا كالقضاء الشرعي والقضاء النظامي، كما قلصت صلاحيات سلطة العلماء وبعض العائلات على إدارة الوقف، وفي عام 1840م تم إنشاء مجلس إدارة محلي في القدس حيث تولى إدارته موظفين يتبعوا لسلطة الأوقاف العثمانية (عبداللطيف، 2014).

تطورت إدارة الوقف بمنتصف القرن التاسع عشر في عهد الدولة العثمانية وذلك بإنشاء وزارة مختصة في إدارة الوقف، ففي عام 1883م ضمت الوزارة الى إدارتها أوقافا جديدة خاصة من الأملاك التي تعرضت لسوء الإدارة بالإضافة الى أراضي الوقف التي كانت حالتها القانونية موضع تساؤل، في عام 1914 تحول الوقف الذي بأكمله تحت سيطرة وزارة الأوقاف العثمانية مما أدى الى انقطاع عدد كبير من المستفيدين منه، كما تحولت إدارة الوقف من مؤسسة مستقلة لها شبكات اجتماعية عميقة الى سلطة مركزية تابعة للوزارة.

أصدرت الدولة العثمانية قانوناً للأراضي عام 1858، صنفت بموجبه الأراضي الى خمسة أصناف من ضمنها أراضي الوقف، وهذه الأراضي كالتالي:

1. **الأراضي المملوكة:** وهي أراضي ذات ملكية خاصة والتي يحق لصاحبها التصرف بها كيف شاء، ويجوز له بيعها أو رهنها، كما أنه يورثها لورثته الشرعيين، فلا تعود إلى بيت المال بعد وفاته، إلا إذا لم يوجد أحد من ورثته.

2. **الأراضي الأميرية:** وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال، وتشمل: الأراضي الزراعية والمحاطب والمراعي والغابات، وما شابه ذلك من ذات النفع، وكان يتصرف بها بإذن وتفويض من مأمور الدولة، حيث تعتبر الدولة الجهة الوحيدة والمخولة بتحديد التصرف بهذه الأراضي فتبيع منها ما تريد بموجب سند طابو.

وبين قانون الأراضي كيفية التصرف بالأراضي الأميرية؛ فقد منع إحالة جميع أراضي قرية إلى هيئة جماعية أو إلى شخص معين أو شخصين، بل تحال الأراضي لكل شخص من الأهالي بمفرده، وتعطى سندات طابو لكل شخص مبينة فيها كيفية التصرف بالأرض، ويحق للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرع بها ما يراه مناسباً في مجال الاستثمار الزراعي، كما لا يحق للمتصرف بوهب الأرض للوقف دون إذن من الدولة، كما وضع قانون الأراضي نصوصاً تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية وذلك بإبطال حق المتصرف في حالة عدم تسديد الضرائب والرسوم عن تلك الأراضي، وعدم زراعتها لمدة ثلاث سنوات متتالية.

3. **الأراضي المتروكة:** وهي الأراضي التي ترك حق الانتفاع بها لعامة الناس أو لأهالي قرية أو مجموعة قرى، وقسمت الأراضي المتروكة وفق قانون الأراضي العثماني إلى قسمين:

- الأراضي المتروكة لعامة الناس كالطرق والأسواق العامة والساحات والمسطحات المائية، وغير ذلك مما ترك لاستخدامات الناس.
- الأراضي التي تركت لأهالي قرية أو قسبة أو التي تركت لأهالي عدة قرى وقصبات، كالمراعي والبيادر والمحتطبات.

وبين قانون الأراضي كيفية استخدام الأراضي المتروكة؛ إذ لا يحق لأي شخص أن يحدث أبنية أو يغرس أشجاراً في الأماكن العامة المتروكة لعامة الناس، وذلك لأن التصرف في هذه الأماكن يعتبر تصرفاً في ملك الغير.

4. **الأراضي الموات:** وهي الأراضي الخالية وليست بتصرف أحد وتعد بعيدة عن حركة العمران، كما أنها لم تكن بتصرف أحد بالطابو كالجبال ولم تخصص لأهالي القرى والقصبات، وتبعد الأراضي الموات عن العمران مسافة لاتقل عن ميل ونصف. وسمح قانون الأراضي العثماني للناس بإحياء هذه الأراضي شريطة موافقة الدولة مع دفع رسوم بدل طابو، على أن يكون إحيائها في مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، وإذا لم يستصلحها خلال هذه المدة تؤخذ منه وتعطي لشخص آخر.

5. **الأراضي الموقوفة:** كانت معظم أراضي الأوقاف في العهد العثماني (خلال القرن السادس عشر الميلادي، وذلك خلال حكم السلطان سليمان القانوني) تتكون بداية من الأراضي الأميرية التي حددها السلطان سليمان ومن تبعه من سلاطين، بالإضافة إلى الأراضي التي خصصها بعض الأغنياء أو الأراضي التي أوقفها بعض الفلاحين (وخاصة بعد صدور التنظيمات)؛ للتهرب من دفع الضرائب والرسوم.

صنفت أراضي الوقف إلى صنفين كالتالي (هيئة الموسوعة الفلسطينية، 1984):

- **الأوقاف الصحيحة:** وهي التي كانت أرض ملك وتم وقفها وفقا للشرع، فعندئذ تكون ملكيتها وجميع حقوق التصرف فيها عائدة إلى الوقف، وتعامل حسب شروط الواقف.
- **الأوقاف غير الصحيحة:** أو ما يسمى أوقاف التخصيصات، وهي مساحات من الأراضي الأميرية (مملوكة لخزينة الدولة)، أوقفها السلاطين على أغراض معينة، فتكون ملكيتها للدولة ومنفعتها على الغرض الذي أوقفت له.

### 3.1.2 إدارة الوقف في عهد الإحتلال البريطاني

أنشأت ما يسمى (إدارة أراضي العدو المحتلة) في عهد الإحتلال البريطاني لفلسطين والتي بموجبها أصبحت الأوقاف معزولة عن الإدارة التركية في اسطنبول، وقد جرى تنظيم الشؤون الدينية للبلاد مع الإدارة العسكرية البريطانية من خلال الأعيان والنخب في فلسطين (الحوارني، 2001). في عام 1921م توحدت كافة الإدارات الوقفية في فلسطين تحت هيكل اداري جديد سمي بالمجلس الإسلامي الأعلى للإشراف على الأوقاف والشؤون الإسلامية والمحافظة على الأملاك الوقفية في فلسطين، والذي كانت مهامه الإشراف على الأوقاف وإيراداتها المالية، ومتابعة المدارس الوقفية، والمساجد واختيار الأئمة والخطباء، اعتمد المجلس الإسلامي الأعلى في إدارة الأوقاف على النظام العثماني من حيث تقسيم أنواع ملكيات الأراضي (الصلاحات، 2011).

حاولت الإدارة العسكرية البريطانية استهداف ومصادرة الأملاك الوقفية وقامت بهدم عدة بنايات وقفية، فتصدى لهذه المحاولات المجلس الإسلامي الأعلى، ونجح في حماية الوقف من مطامع الإحتلال البريطاني، واستمر المجلس الإسلامي الأعلى بإدارة الوقف خمسة عشر عاماً ووصفه الباحث الصهيوني عويد بييري بأنه "دولة بكل معنى الكلمة" في عام 1936م أصدر الإحتلال البريطاني قانوناً يمنح بموجبه المندوب السامي الحق في مصادرة الأراضي للحاجات العسكرية، واستمر العمل بهذا القانون حتى قيام الدولة الصهيونية عام 1948م (عبدالكريم، 2004).

**ومن أهم الأدوار التي قام بها المجلس الإسلامي الأعلى حسبما ورد في تقريره لعام 1924م:**

- عمارة وترميم المساجد ومن بينها المسجد الأقصى وملحقاته ومباني وقفية أخرى.
- ترميم الأوقاف المدرسة وتسليمها لإدارات الأوقاف المحلية لاستثمارها عن طريق تأجيرها.
- غرس الأشجار: وأهمها غرس أحد عشر ألف شجرة على ضفتي نهر روبين لمنع انسياب التراب إلى مجر النهر.
- مسح وحصر الأراضي الوقفية: وفي ذلك حماية قانونية لها من الإحتلال البريطاني.
- تأسيس وإدارة دار الأيتام الإسلامية، والإنفاق على عشرات المدارس الأخرى.
- إنشاء المستوصف الإسلامي الخيري في القدس.
- تأسيس وإدارة دار الكتب في المسجد الأقصى، وعدة مكاتب منتشرة في فلسطين.
- إنشاء المتحف الإسلامي في المسجد الأقصى وإدارته.

### 3.1.3 إدارة الوقف في عهد الإحتلال الإسرائيلي (1948م - 1967م)

بعد حرب 1948م تم ضم قطاع غزة إلى الإدارة المصرية وأصبحت إدارة الوقف تتبع الأنظمة المصرية بشكل كامل، تضرر الوقف في قطاع غزة بقانون (إلغاء الوقف على غير الخيرات) الذي أقره نظام الرئيس جمال عبد الناصر في عام 1954م والذي اتخذ موقفاً سلبياً من الأوقاف والقاضي بموجبه منع إنشاء أوقاف أهلية جديدة وحل الأوقاف القائمة (سيسالم وآخرون، 1996).

تم تكليف الحاكم العسكري المصري بتنظيم أملاك الوقف في القطاع مما انعكس ذلك سلباً على تنمية الوقف آنذاك حيث كانت البلاد أشبه بحالة حرب وظروف استثنائية مما حرم الأوقاف من اهتمام الحاكم العسكري خاصة مع دخول آلاف اللاجئين للقطاع وإقامة مخيمات لهم لإستيعابهم على أراض وقفية، مما أدى ذلك إلى استنزف موارد الوقف في قطاع غزة (الصلاحات، 2011).

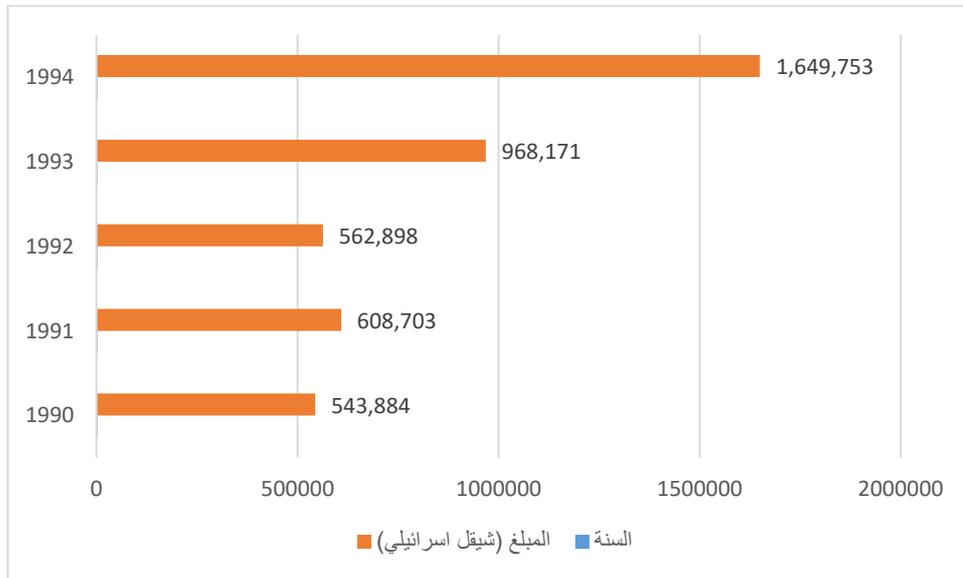
أصدر الحاكم الإداري العام لقطاع غزة عام 1957م قراراً بتشكيل إدارة للأوقاف الإسلامية يعين موظفوها بقرارات تصدر من الإدارة المدنية، وتكون لهذه الإدارة شخصية معنوية وميزانية مستقلة،

ولكن يتعين على مدير الأوقاف الإلتزام بتطبيق قرارات الحاكم الإداري مما يعني عدم الاستقلال المالي أو الإداري فعليا (سيسالم وآخرون، 1996).

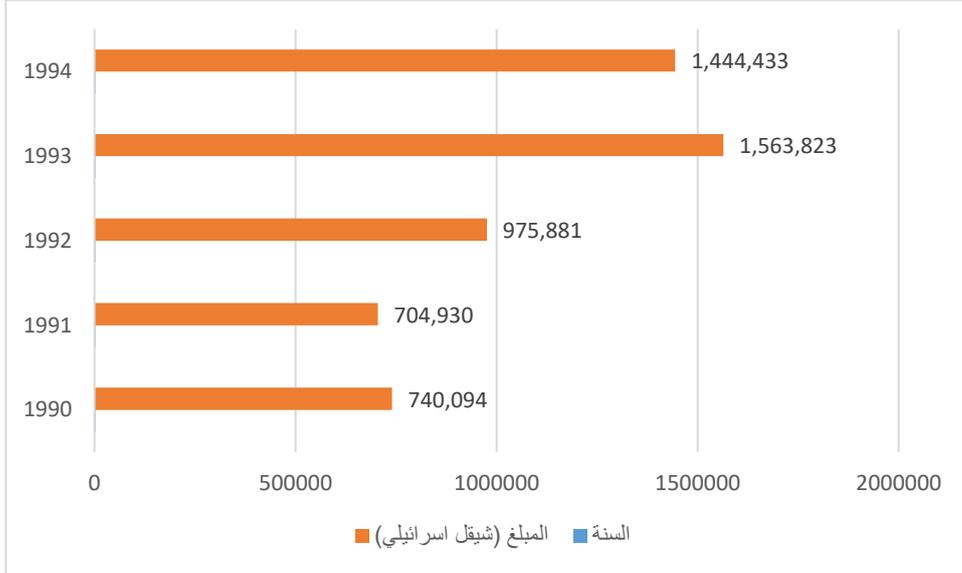
#### 3.1.4 إدارة الوقف في عهد الإحتلال الإسرائيلي (1967م - 1994م)

انتقلت إدارة شؤون الوقف في قطاع غزة من أيدي الإدارة المصرية إلى سيطرة الإحتلال الإسرائيلي الذي شكل ما يسمى بالإدارة المدنية، والتي بدورها قامت بالإشراف على الإدارات المختلفة لقطاع غزة من خلال ضباط صهاينة ومن ضمن هذه الإدارات إدارة الأملاك الوقفية (الصلاحيات، 2011) تنمية أملاك الوقف في عهد الإحتلال الإسرائيلي ضعيفة جدا، واقتصرت على تأجير محلات تجارية قديمة جداً وأراضي زراعية بإيجارات متدنية الأمر الذي انعكس سلباً على إيرادات الوقف في قطاع غزة، حيث بلغت متوسط إيرادات الأملاك الوقفية خلال الأعوام 1990م - 1994م بحدود 291,603 دولار (بكر، 2009).

وكان يصرف من إيرادات الأملاك الوقفية على رواتب الموظفين، بالإضافة إلى المصروفات على النشاطات المختلفة وأغلبها صيانة وخدمة المساجد.



شكل (3.1): إيرادات إيجار الأوقاف الإسلامية في قطاع غزة 1990م - 1994م  
المصدر: (بكر، 2009)



شكل (3.2): مصروفات الأوقاف الإسلامية في قطاع غزة 1990م - 1994م  
المصدر: (بكر، 2009)

### 3.1.5 إدارة الوقف في عهد السلطة الفلسطينية مابعد عام 1993م

في عام 1994م أصدر الرئيس الفلسطيني ياسر عرفات قراراً بإستمرار العمل بالقوانين والأنظمة التي كانت سارية قبل حرب 1967م في الضفة الغربية وقطاع غزة، ومن ضمنها قوانين الأوقاف التي كانت بمجملها قوانين عثمانية مع بعض التغييرات البسيطة، وفي نفس العام أصدر مرسوماً رئاسياً بإنشاء وزارة الأوقاف والشئون الدينية لتكون مسؤولة عن الأملاك الوقفية في الضفة الغربية وقطاع غزة، كما تعدّ وزارة الأوقاف والشئون الدينية من المؤسسات الحكومية الفاعلة في المجتمع الفلسطيني لما لها من دور في دعم المجتمع ثقافياً واجتماعياً وفكرياً، والنهوض به لتحقيق وتوثيق علاقة المجتمع بالدين الإسلامي.

#### أهداف وزارة الأوقاف والشئون الدينية:

- تثبيت العقيدة في نفوس المسلمين وتعزيز الثقافة الإسلامية في المجتمع الفلسطيني.
- تنمية وإدارة الوقف الإسلامي واستثماره.
- رعاية مواسم الحج والعمرة.
- الإسهام في تنمية المجتمع الإسلامي، ودعم الأسر المحتاجة.
- دعم المجتمع ثقافياً واجتماعياً وفكرياً.
- نشر الدعوة الإسلامية وتنشئة جيل متميز من الدعاة خدمة لأهل الرباط.
- الحفاظ على المقدسات.

تتألف وزارة الأوقاف والشئون الدينية حالياً من 14 ادارة عامة و 5 مديريات تتبع للوزارة، وحتى تتمكن الوزارة من القيام بدورها في إدارة الممتلكات الوقفية فقد أنشأت الإدارات العامة التالية والتي تعمل وفق هيكلية الوزارة المقررة، حيث يوجد إدارتين تختصان في مجال تطوير وتنمية الأملاك الوقفية، وهما على الترتيب الإدارة العامة للأملاك والهندسة ومؤسسة تنمية أموال الوقف، كما يتبع وزارة الأوقاف خمس مديريات في قطاع غزة موزعة على المحافظات الخمس وتكمن مهامها في إدارة شئون الوقف في حدود المنطقة التي تقع فيها المديرية، وتنظيمها بما يكفل تحقيق الأهداف العامة للوزارة والمحافظة على أملاك الوقف في المحافظات، ومنع التعدي عليها، وصيانتها، بالإضافة إلى الإشراف والمراقبة الإدارية العامة على شئون الوعظ والإرشاد، ومراكز تحفيظ القرآن، ولجان الزكاة، ولجان إعمار المساجد في المحافظات (وزارة الأوقاف والشئون الدينية).

### 3.2 الإطار التشريعي الناظم للأملاك الوقفية

تعددت أشكال التشريعات الناظمة للأملاك الوقفية فبعضها جاء على هيئة قوانين وأنظمة البعض الآخر جاء على هيئة قرارات صادرة عن مجلس الوزراء. فمنها جاءت لتنظيم الوقف من الناحية الموضوعية فبينت أهداف الوقف وأنواعه وهي مرتبطة بالغالبا بالأحكام الشرعية، والبعض الآخر نظم إدارة أملاك الوقف بموجب القوانين الموروثة منذ الحكم العثماني لفلسطين ومابعد ذلك من قوانين أردنية ومصرية تطبيقاً للقرار الرئاسي رقم (1) لسنة 1994م بشأن استمرار العمل بالقوانين والأنظمة التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ 1967/6/5م (أمان، 2013).

- قانون العدل والإنصاف المتعلق بأحكام الوقف من الناحية الموضوعية، والذي بين تعريف الوقف وشروط صحته.
- قانون الأراضي العثمانية لسنة 1858م والذي قسم الوقف الى نوعين صحيح وغير صحيح.
- قانون الوقف الخيري لسنة 1924م الذي ينظم عملية انشاء الوقف والتولية عليه.
- قانون ضريبة الأبنية والأراضي لسنة 1954م.
- قانون الأوقاف الخيرية رقم (57) لسنة 1959م والذي ينص على ان دعاوى الوقف الخيري لا تسقط بمرور الزمن.
- قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية الأردني رقم (5) لسنة 1949م وبموجبه تم استثناء الممتلكات الوقفية المؤجرة لإقامة منشآت عليها من الحماية التي يفرضها قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953م من منع زيادة الأجرة وتحديد مدة الاجارة.

- قانون الأوقاف والشئون والمقدسات الإسلامية رقم (26) لسنة 1966م وتعديلاته وبموجبه نص على الاستقلال المالي والإداري للوزارة، كما نص على تشكيل مجلس الأوقاف والشئون الدينية لإدارة الأملاك الوقفية، وحدد القانون صلاحية هذا المجلس.
- قانون إلغاء الوقف على غير الخيرات سنة 1954م المعمول به في قطاع غزة، الغى هذا القانون الوقف الذري في قطاع غزة فقط.
- قانون رقم (5) لسنة 1960م والذي ينص على عدم جواز تملك أموال الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عليها بالتقادم، كما لايجوز التعدي عليها وفي حالة حصول التعدي يكون للجهة صاحبة الشأن حق إزالته إداريا بحسب ماتقتضيه المصلحة العامة.
- قانون أصول المحاكمات الشرعية رقم (12) لسن 1965م نصت المادة الخامسة منه على أن المحاكم الشرعي الابتدائية تختص بالفصل في المسائل المتعلقة بتحويل المسققات والمستغلات الوقفية إلى اجارتين وربطها بالمقاطعة. والتولية والحقوق التي أسست بعرف خاص في الأوقاف الصحيحة كالرقبة وشروط الوقف ومشد المسكة والقيمة والفلاحة ويستثنى من ذلك دعاوى التصرف بالاجارتين والمقاطعة.
- نظام الأوقاف والشئون الإسلامية رقم (142) لسن 1966م وتعديلاته والذي نص على تسجيل عقارات الوقف وتأجيرها وعلى واردات الأوقاف الذرية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (21/08/م.و.أ.ق) لسنة 2004 بشأن إزالة تعديات الهيئات المحلية على الأملاك الوقفية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (21/09/م.و.أ.ق) لسنة 2004 بأشراف وزارة المالية على استئجار الأملاك الوقفية للوزارات والمؤسسات الحكومية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (21/10/م.و.أ.ق) لسنة 2004 بشأن تشكيل لجنة وزارية خاصة لدراسة امكانية تثبيت بدل ايجار الأملاك الوقفية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (21/11/م.و.أ.ق) لسنة 2004 بتنظيم تسجيل الأراضي الوقفية: بموجب هذا القرار تم تكليف سلطة الأراضي بالعمل على التسجيل المجدد للأراضي الوقفية، ورغم هذا القرار إلا أنه لم يتم الانتهاء من عملية التسجيل المجدد للأراضي الوقفية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (21/12/م.و.أ.ق) لسنة 2004 بشأن تقديم وزارة الأوقاف والشئون الدينية لتقريرها السنوي حول ميزانية الأملاك الوقفية لمجلس الوزراء.

- قرار مجلس الوزراء رقم (21/13م.و/أ.ق) لسنة 2004 بشأن تشكيل مجلس أعلى للأراضي الوقفية برئاسة وزير الأوقاف والشئون الدينية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (08/04م.و/أ.ق) لسنة 2005 بشأن إيرادات وزارة الأوقاف وبموجبه تن تكليف وزير الأوقاف ووزير المالية دراسة آليات وسبل تنفيذ عملية الفصل بين إيرادات الاملاك الوقفية وسائر الايرادات المالية الأخرى في الخزينة العامة.
- قرار مجلس الوزراء رقم (45/02م.و/س.ف) لسنة 2013 بشأن تشكيل لجنة عطاءات خاصة لاستثمار الأملاك الوقفية وبموجب هذا القرار تم تشكيل لجنة عطاءات خاصة لاستثمار الأملاك الوقفية برئاسة وزير الأوقاف وعضوية كل من رئيس وحدة الاستثمار والمشاريع ومدير عام الشئون المالية في الوزارة، وممثل عن دارة العطاءات المركزية ومدير عام اللوازم العامة في وزارة الأشغال العامة والإسكان.

### 3.3 تصنيف الأملاك الوقفية في قطاع غزة

تأثرت الأملاك الوقفية في قطاع غزة بقانون إلغاء الوقف الذي ينص على "لا يجوز الوقف على خير الخيرات" بموجب القرار الصادر من الحاكم الإداري المصري لقطاع غزة بتاريخ 26 يناير سنة 1954، الأمر الذي أدى الى إلغاء الوقف الذي في قطاع غزة وبقاء الوقف الخيري الذي يوقف على أغراض يحددها الواقفون بحجة وقفية منصوصة. سيتطرق الباحث الى تصنيف الأملاك الوقفية في قطاع غزة، حجمها، نسبة توزيعها على قطاع غزة، وتصنيف استخدام العقارات على أرض الواقع، وكذلك نسبة العقارات المؤجرة فعلياً ومستغلة، ونسبة العقارات الوقفية المتعدى عليها.

#### 3.3.1 تصنيف الأملاك الوقفية حسب الغرض

تصنف الأملاك الوقفية في قطاع غزة حسب مدة سريان الوقف حيث يقصد بالسريان مدى بقاء أو اندثار الجهة التي أوقف من أجلها الوقف، ويعتبر هذا التصنيف النمط المتبع في وزارة الأوقاف والشئون الدينية، تنقسم الاملاك الوقفية إلى ثلاث أقسام وهي على النحو التالي:

- **المضبوطة:** وهي الأوقاف التي أوقفت من أجل غرض محدد، حيث تم تخصيصها أو تخصيص ريعها إلى هذا الغرض، مع العلم بأن هذا الغرض الذي أوقفت من أجله مازال قائماً وموجوداً في الوقت الحالي.
- **المندرسه:** هي الأوقاف المضبوطة التي قد انتهى أو اندثر الغرض الذي أوقفت من أجله.
- **الأمانات:** هي عبارة عن أوقاف مضبوطة، غير أنها خصصت بهذا الاسم، لأن الجهات التي يعود عليها الوقف غير موجودة في قطاع غزة وهي أوقاف أبو مدين، وأوقاف الحرمين

الشريفيين، وأوقاف الهنود، أو أن الوقف المخصصة له لم ينشأ بعد مثل وقف المستشفى الإسلامي المعروف في يومنا هذا بمجمع أبو خضرة.

جدول (3.1): يوضح تصنيف الأملاك الوقفية في قطاع غزة

الأمانات		المندرسة		المضبوطة		المحافظة
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
0	0	%19,36	61	%6,3	69	الشمال
%100	59	%62	195	%67,6	738	غزة
0	0	0	0	%22	240	الوسطى
0	0	%18.7	59	%4	44	خان يونس
0	0	0	0	0	0	رفح

المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

يلاحظ من جدول (3.1) أن أعلى نسبة للأملاك الوقفية تتمركز في محافظة غزة، حيث بلغت نسبة الأملاك الوقفية المضبوطة %67,6 والمندرسة %62، بينما بلغت نسبة الأمانات في المحافظة %100، كما يوضح جدول (3.2) نسبة توزيع الأمانات في محافظة غزة حيث بلغت أعلى نسبة %39 لأمانات الهنود وأقلها كانت مخصصة للمستشفى الإسلامي بنسبة %8,4.

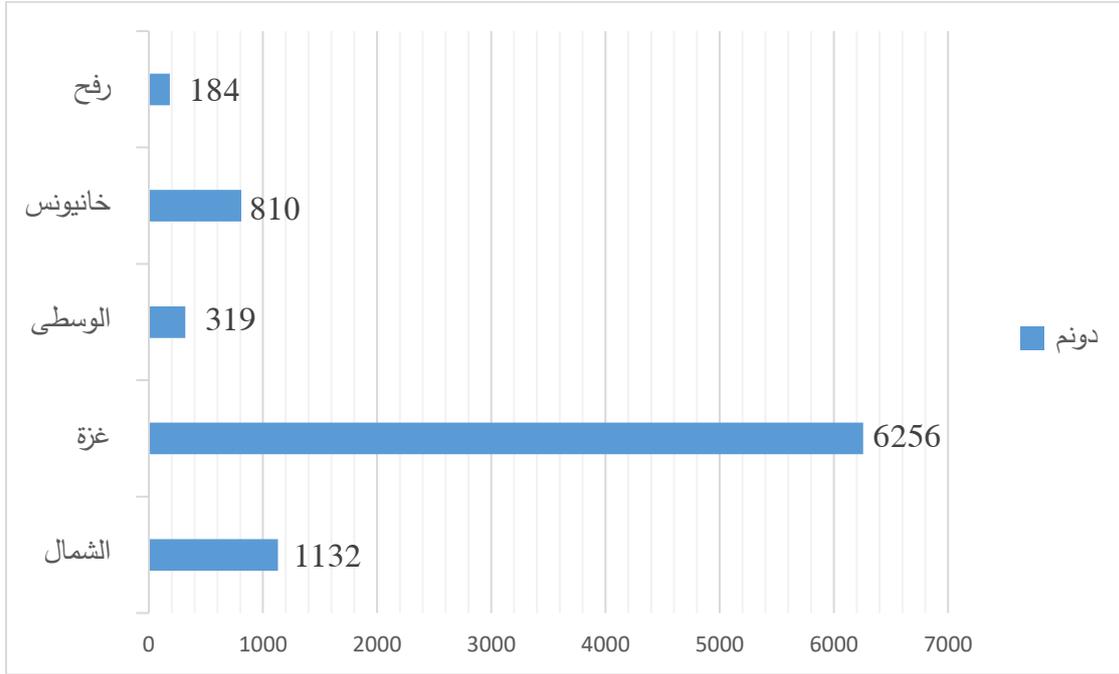
جدول (3.2): نسبة توزيع الأمانات في محافظة غزة

النسبة %	العدد	تصنيف الأمانات
%35,5	10	الحرمين
%39	21	الهنود
%17	5	أبومدين
%8,4	23	المستشفى الإسلامي

المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

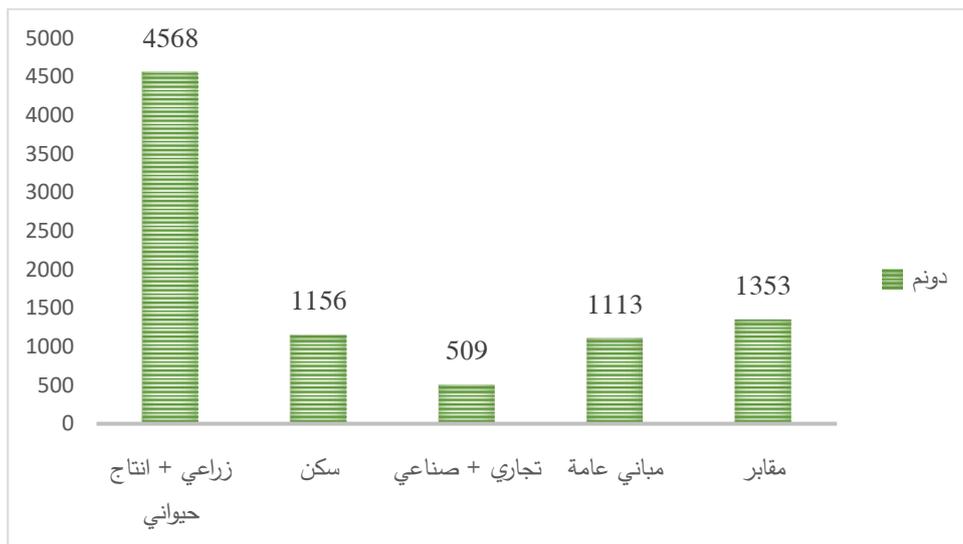
### 3.3.2 تصنيف الأملاك الوقفية حسب المساحة

تبلغ مساحة الأملاك الوقفية في قطاع غزة حوالي 8702 دونم وهي تمثل 2,3% من مساحة قطاع غزة البالغ مساحته 365000 دونم، يوضح شكل (3.3) أن أغلبية الأملاك الوقفية تتواجد في محافظة غزة ما يقارب 6256 دونم أي ما يعادل 71.8% من مساحة أملاك الوقف في قطاع غزة، تليها محافظة الشمال حيث تبلغ مساحة الأملاك الوقفية فيها حوالي 1132 دونم أي ما يعادل 13%، بينما أقلها في محافظة رفح حوالي 184 دونم بنسبة 2,1%.



شكل (3.3): يوضح توزيع مساحات الاملاك الوقفية في قطاع غزة  
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

تنوعت استعمالات الأملاك الوقفية في قطاع غزة كما هو موضح شكل (3.4)، فنجد أن أكبر مساحات حُصصت للإنتاج الزراعي والحيواني حوالي 4569 دونم بنسبة 52.5% ، بينما بغلت مساحة الاراضي المخصصة للمباني العامة بمساحة 1113.6 دونم وبنسبة 12,7% ، غير أن المجال التجاري والصناعي فقد حصل على أقل مساحة وهي 509.349 دونم بنسبة 5.8%.



شكل (3.4): تصنيف استخدام مساحات الأراضي الوقفية  
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

نلاحظ من جدول (3.3) أن محافظة غزة تصدرت الأراضي الوقفية ذات الإنتاج الزراعي والحيواني بنسبة 42,3%، تليها محافظة الشمال بنسبة 10%، بينما الأراضي ذات الاستخدام السكني فبلغت نسبتها في محافظة غزة 10%، تليها محافظة الوسطى بنسبة 2,35% وتتركز في منطقة الحكر الجامع بديرالبلح وأغلبها يصنف ضمن التعديلات. أما الاستخدام الجاري والصناعي فكان نسبه في محافظة غزة 4,3% تليها محافظة خان يونس بنسبة 0,8%، بينما تركزت المباني العامة في محافظة غزة بنسبة 8,8% تليها محافظة خان يونس بنسبة 2,8%،

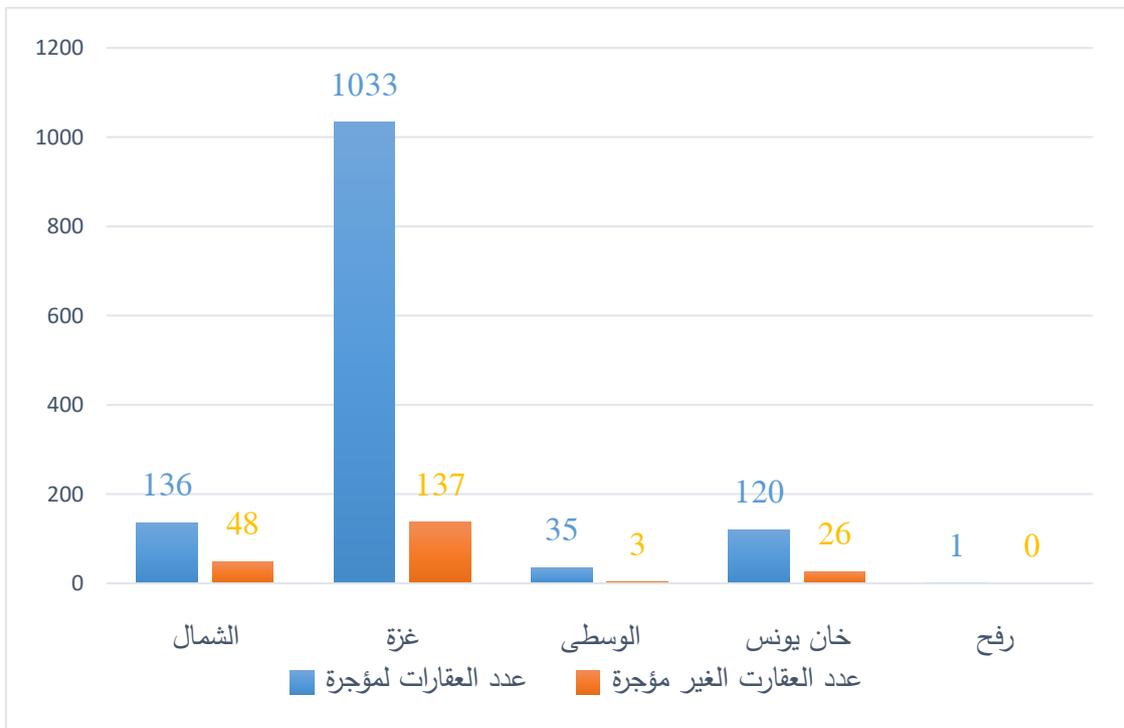
جدول (3.3): تفاصيل تصنيف استخدام الأملاك الوقفية في محافظات قطاع غزة

المحافظة	تجاري + صناعي		سكني		زراعي + حيواني		مباني عامة		مقابر
	دونم	متر مربع	دونم	متر مربع	دونم	متر مربع	دونم	متر مربع	دونم
الشمال	62	987	0	0	883	818	50	67	136
غزة	376	362	951	462	3684	587	767	534	475
الوسطى	0	0	205	160	0	500	50	536	63
خانيونس	70	0	0	30	0	0	245	523	494
رفح	0	0	0	0	0	0	0	0	184
المجموع	509	349	1156	652	4568	905	1113	660	1353

المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

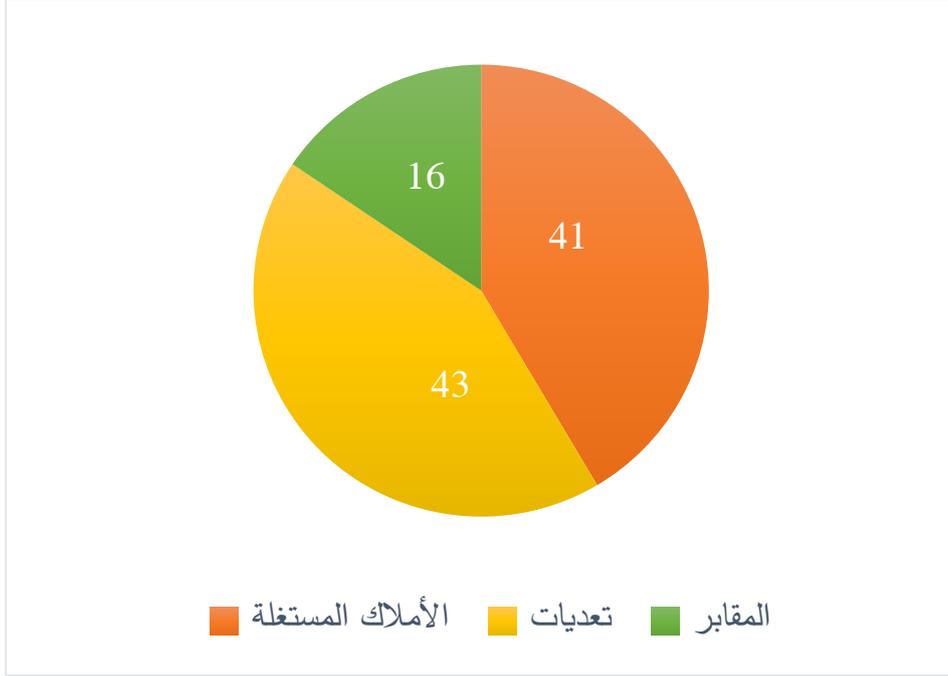
### 3.3.3 تصنيف الأملاك الوقفية حسب حالة المأجور

تتنوع الأملاك الوقفية المؤجرة في قطاع غزة ما بين مباني، وشقق، ومحلات تجارية، ومكاتب، محطات وقود وإيجارات ذات الإستخدام الزراعي والصناعي وغيرها العديد من الممتلكات المؤجرة من قبل الإدارة العامة للأملاك والهندسية وأغلبها يتمركز في محافظة غزة كما هو موضح في شكل (3.5)، حيث بلغ عدد العقارات المؤجرة 1033 عقار و 137 عقار غير مؤجر. يعزى اختلاف حالة المأجور والطلبات المقدمة للجنة الأملاك بناءً على طبيعة المشروع الذي سيقام على أراضي الوقف وكذلك موقع العقار بالنسبة لتصنيفات استخدامات الأراضي، ويتم الإستفادة من الإيرادات على المجالات الخيرية المختلفة التي خصص الوقف لها كما نصت عليه الحجة الوقفية.

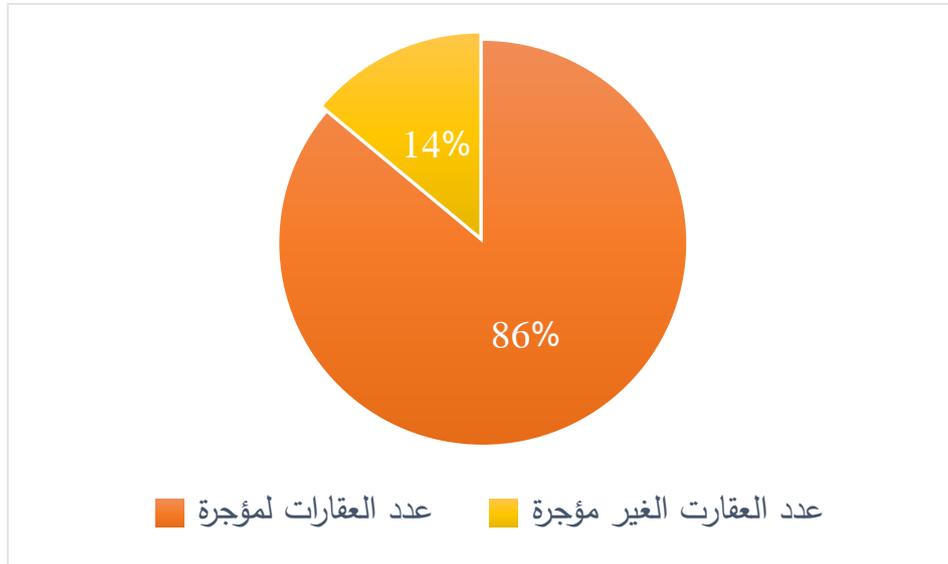


شكل (3.5): عدد العقارات المؤجرة في قطاع غزة  
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

تبلغ مساحة الأملاك الوقفية التي تسيطر عليها الأوقاف 496 دونم من أصل 8702 دونم أي مانسبته 57% منها مستخدمة كمقابر بنسبة 16%، بينما بلغت الأراضي المتعدى عليها 374,18 دونم بنسبة 43% كما هو موضح في شكل (3.6)، كما تبلغ مساحة الاراضي الوقفية المؤجرة فعلياً 306,8 دونم من أصل 356,78 أي مانسبته 86%، وباقي المساحة غير مؤجرة بنسبة 14% كما هو موضح في شكل (3.7).



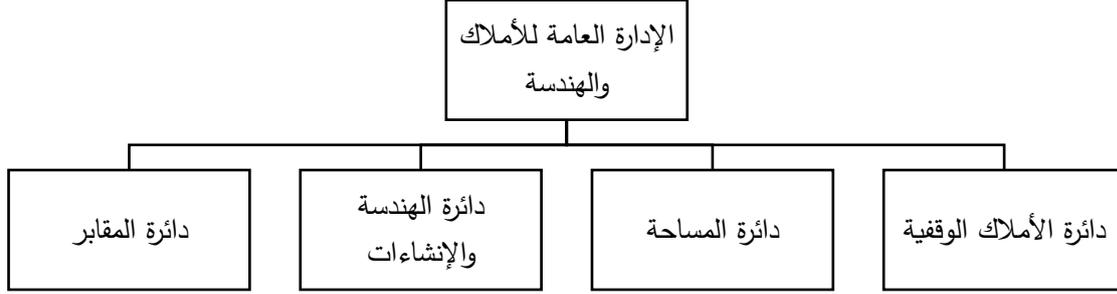
شكل (3.6): نسبة استغلال الأماكن الوقفية في قطاع غزة  
المصدر: (الإدارة العامة للأماكن والهندسة، 2019)



شكل (3.7): نسبة العقارات المؤجرة  
المصدر: (الإدارة العامة للأماكن والهندسة، 2019)

### 3.4 الإدارة العامة للأملاك والهندسة

تسعى الإدارة العامة للأملاك والهندسة الى النهوض بالمرافق الوقفية من مساجد ومدارس وكنيات التعليم الشرعي ومتابعة وتطوير الأملاك الوقفية وحمايتها من التعديات وتضم هيكلية الإدارة العامة للأملاك والهندسة 4 دوائر تعنى بتطوير ممتلكات الوقف كما هو موضح بالشكل التالي:



شكل (3.8): هيكلية الإدارة العامة للأملاك والهندسة

المصدر: الباحث

#### 3.4.1 دائرة الأملاك الوقفية

تعتبر دائرة الأملاك الوقفية من الدوائر المحورية في وزارة الأوقاف، وتأتي هذه الأهمية من طبيعة اختصاص هذه الدائرة والمهام الموكلة إليها، حيث تتولى إدارة أملاك الوقف بداية من وقفها ومن ثم استغلالها واستثمارها كما يعتبر ريعها المصدر الرئيس لميزانية الوزارة، حيث تدعم الأملاك الوقفية بعض الجوانب الاجتماعية والاقتصادية من خلال عوائد الوقف المحصلة.

تقوم دائرة الأملاك الوقفية بعدد من المهام المتعلقة بأملاك الوقف أهمها:

- إرشاد الراغبين في وقف ممتلكاتهم أو عقاراتهم إلى الإجراءات الشرعية والقانونية لوقف ما يرغبون بطريقة سليمة وصحيحة.
- استلام الأراضي والعقارات الموقوفة من أصحابها الواقفين على أرض الوقف، بعد إتمام إجراءات الوقف الشرعية والقانونية أمام الجهات المختصة وذلك كله بالتنسيق مع مدير أوقاف المنطقة التي تقع فيها الأراضي أو العقارات الموقوفة .
- متابعة تنفيذ الحجج الوقفية ضمن ضوابط الوزارة على أكمل وجه.

- العمل على تسجيل كافة الممتلكات الوقفية في دوائر الطابو وتسجيل الأراضي واستخراج سندات الملكية الخاصة بها.
- إعداد سجلات لتدوين الأملاك الوقفية وترقيمتها وبيان شاغليها وقيمة إيجارها.
- التنسيق مع الدوائر المختصة بالوزارة وخاصة الإدارة العامة للشئون القانونية لمتابعة التعديلات على أملاك الوقف وطرق المحافظة عليها ومنع حدوث تعديلات جديدة.
- متابعة تنفيذ شروط الواقفين وذلك بتوزيع عوائد الوقف حسب الجهة الموقوف عليها العقار.
- متابعة معاملات تفويض وتخصيص قطع الأراضي اللازمة للمقابر والمساجد سواء من الأملاك الخاصة المتبرع بها أو من الحكومة وتسجيلها باسم الأوقاف.
- الاحتفاظ بالنسخ الأصلية لسندات التسجيل لكل ممتلكات الأوقاف.
- التنسيق الفني والإداري لعمل لجنة الأملاك المقررة من وكيل وزارة الأوقاف.
- تحصيل الإيرادات من المستأجرين وإيداعها في أرصدة وزارة الأوقاف بالتنسيق مع المالية.
- فتح ملف خاص لكل عقار أو أرض يحتوى على كافة الأوراق الثبوتية (سند تسجيل من الطابو أو إقادة من الإدارة العامة للضريبة، مخطط مساحي للأرض مرفوع بإحداثيات، حجة ووقفية، الإحتفاظ بنسختين أصليتين يمثلان صورة عن العقد المبرم بين الإدارة العامة للأملاك والمستأجر أو المستثمر).

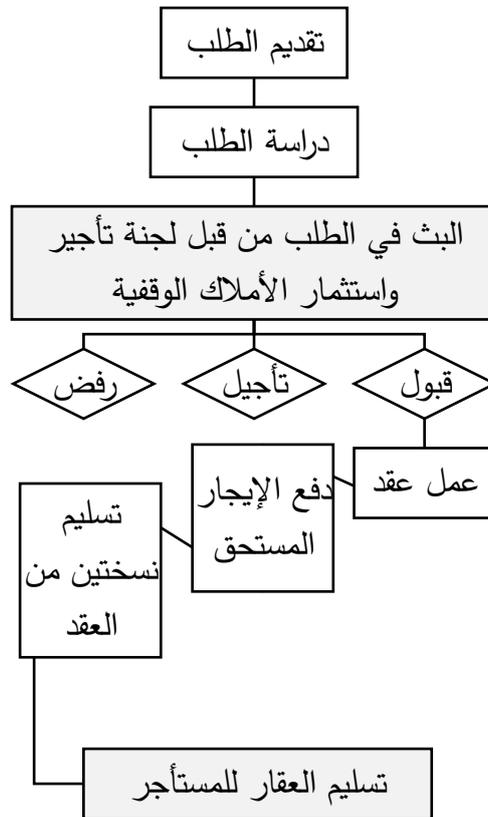
#### وتتم عملية تأجير الأملاك الوقفية كالتالي:

يقدم طلب استئجار العقار لدى قسم الأملاك في أحد المديريات الخمس التابعة لوزارة الأوقاف، ويحال الطلب الى مديرية الأملاك في الوزارة حيث يتم هناك فحص الملف ( سند الملكية للقسيمة، تقرير الزيارة الميدانية لرئيس قسم الأملاك في المنطقة الواقع فيها العقار، وصف للمشروع المنوي إقامته مرفق معه كروكيات ورسومات توضيحية، كما يرفق الرفع المساحي لقطعة الأرض) وفي حال تبين أن الملف مستوفي كافة المتطلبات يتم رفع الطلب للجنة تأجير واستثمار أملاك الوقف للبت في الطلب وإبداء الرأي لوكيل الوزارة لإتخاذ القرار المناسب، تشكل لجنة تأجير واستثمار أملاك الوقف بقرار إداري من وكيل الوزارة وتتكون من أعضاء ممثلين عن بعض الإدارات العامة كالمالية، القانونية، الأملاك، الإستثمار، ومدراء أوقاف المديريات التابع لها العقار.

تستغل الأملاك الوقفية في نشاطات تجارية وخدمائية وأخرى زراعية، فبذلك تتنوع حالة المأجور للعقار فيوجد قسم منها مؤجر بموجب عقد رسمي تم إبرامه مع الإدارة العامة للأملاك والهندسة

بالوزارة بصفتها القائمة على رعاية شئون الأملاك الوقفية في قطاع غزة، وجزء آخر يتم إحالته الى مؤسسة تنمية أموال الوقف للإستثمار، وجزء آخر غير مؤجر نتيجة عدم تأجيره أو تم الاعتداء عليه من قبل المواطنين ومؤسسات حكومية.

بلغت أعلى نسبة تأجير للممتلكات الوقفية في محافظتي غزة والشمال حوالي 93% في كليهما، غير أن محافظة الوسطى وصلت فيها نسبة التأجير إلى أدنى مستوى 5%، ويرجع ذلك إلى أن هناك أكثر من 200 دونم تقريبا تم وضع اليد عليها من قبل الأهالي من خلال البناء والسكن فيها خاصة منطقة ما يعرف بالحكر الجنوبي دون الرجوع إلى وزارة الأوقاف، ولم يتم إخراجهم منها بسبب عدم توفير بديل لهم يحل مشكلة الإسكان في المنطقة.



شكل (3.9): مراحل تأجير أملاك الوقف

المصدر: (أ.عبدالرحمن غزال، رئيس قسم أملاك غزة، مقابلة شخصية، 15 فبراير، 2020)

## 3.4.2 دائرة المساحة

تعتبر دائرة المساحة العمود الفقري للإدارة العامة للأملاك والهندسة، حيث يعتبر الرفع المساحي النواة الأساسية في تنفيذ مختلف الأعمال التي تخص الأملاك الوقفية، تقدم الدائرة ضمن رؤيتها المستقبلية خدمات ومعلومات مساحية متميزة تخدم أغراض الوقف الاسلامي، كما تسعى الى تثبيت حق الملكية من خلال ترسيم الحدود المساحية للأملاك الوقفية وإزالة الشبوع عنها، أيضاً يلي أعمال الرفع المساحي توثيق الملفات والمحافظة عليها وتوفير قاعدة البيانات اللازمة لإنشاء نظام المعلومات الجغرافي GIS ضمن بيئة تحسين وتطوير نوعية الخدمات المساحية المقدمة.

### تتركز مهام دائرة المساحة في النقاط التالية:

- إجراء مسح شامل لأراضي الوقف من أراضي صناعية وتجارية وتنفيذ جميع عمليات تحديدها وتسويتها وتنظيم خرائطها.
- تسجيل حق ملكية الأموال غير المنقولة (الأراضي غير المسجلة) وتوثيقه والمحافظة عليه وتسهيل استغلالها وإستثمارها.
- إعداد المخططات المساحية لأراضي الوقف وعقارته بكافة أنواعها من مخططات رفع عن الطبيعة أو مخططات تقسيم وإفراز أو تجهيز معاملة بيان الشروط التنظيمية.
- ربط وضبط حدود وممتلكات أراضي وعقارات الوقف بنظام الاحداثيات (GPS).
- إنجاز معاملات تسجيل أراضي الوقف غير المسجلة في سجلات الطابو، وتفعيل قسم تسجيل الأراضي في هيكلية الإدارة العامة للأملاك والهندسة.
- توثيق معلومات الملكية العقارية وحفظها إلكترونياً (عن طريق المسح الضوئي).
- تطوير قاعدة معلومات البيانات العقارية باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS).
- المتابعة والتفتيش الدوري علي أراضي وعقارات الوقف (قسم التفتيش).
- التواصل والتعاون المشترك بين وزارة الاوقاف دائرة المساحة قسم GIS بكل من بلدية غزة وسلطة الاراضي ووزارة الحكم المحلي.
- تسليم العقارات والأراضي التي يتم استئجارها من وزارة الأوقاف.

### 3.4.3 دائرة الهندسة والإنشاءات

تسعى دائرة الهندسة والإنشاءات الى النهوض بالمرافق التابعة للوزارة من مساجد و عقارات وقفية ومرافق التعليم الشرعي والعمل على تطويرها، لتساهم في خدمة المجتمع ونشر الوعي الديني والثقافي فيه، معتمدة على العمل المؤسسي والتوظيف الراشد للموارد البشرية والمادية، والتعاون والتنسيق مع كل الأطراف ذات العلاقة، وتتلخص مهام الدائرة في النقاط التالية:

- تصميم المباني المقترحة للاستثمار، واعداد المخططات الأولية واستكمال المخططات الهندسية وتجهيزها للتنفيذ.
- اعداد وثائق العطاء من مخططات وجداول كميات وشروط خاصة وعامة للمشاريع الوقفية.
- الاشراف على تنفيذ المشاريع حسب المخططات والمواصفات الهندسية.
- متابعة الدفعات المالية للمقاولين وتدقيقها.
- اعداد التقارير الخاصة بسير أعمال الدائرة لمختلفة.
- المتابعة مع الجهات المختصة للحصول على التراخيص والاعتمادات اللازمة للمشاريع.
- التنسيق والتواصل مع الجهات والمؤسسات الممولة بما يخص انجاز الأعمال.
- تجهيز المقابر بقبور جديدة حسب الاحتياجات في جميع المحافظات.
- العمل علي متابعة المساجد من خلال إنشاء مساجد جديدة وترميم وصيانة المساجد القائمة.

#### بعض المشاريع التي نفذتها دائرة الهندسة والإنشاءات:

نفذت دائرة الهندسة والإنشاءات في عام 2012م بعض المشاريع الإستثمارية علي بعض الأراضي الوقفية في أماكن مختلفة في قطاع غزة كما هو موضح في جدول (3.4)، المشاريع المنفذة ذات طابع تجاري بحيث يتألف التكوين المعماري من محلات تجارية ومكاتب ادارية بمساحات مختلفة، بلغت اجمالي تكلفة الإنشاء للمشاريع 637,900 \$ كما بلغت العوائد الفعلية منذ التأجير حتي تاريخه 175,890 \$ وبذلك تعتبر نسبة الإرجاع الإستثماري 27 %.

جدول (3.4): بعض المشاريع التي نفذتها دائرة الهندسة والإنشاءات في عام 2012م

م	اسم المشروع	مكونات المشروع	سنة الإنشاء	تكلفة الإنشاء / دينار رأس المال	الأجرة السنوية / دينار	العوائد المتوقعة منذ الإنشاء حتى اليوم	العوائد الفعلية منذ التاجير حتى اليوم	الباقي المترصداً	نسبة التحصيل الفعلي	نسبة الأرباح الأستثمري
1	عبسان خانيونس	6 محلات+2 شقة	2012 م	108.000	9.000	40.685	27.735	12.950	68.2 %	25.6 %
2	الفخاري خانيونس	6 محلات	2012 م	76.000	10.000	47.430	33.084	14.346	69.8 %	43 %
3	جورة اللوت خانيونس	10 محلات+2 شقة	2012 م	90.000	10.681	67.242	10.556	56.586	15.8 %	12 %
4	جباليا البلد	5 محلات+2 شقة	2012 م	77.500	2.987	15.016	3.560	11.456	23.7 %	15 %
5	ميراث النبوة - غزة	9 محلات	2012 م	80.000	13.000	93.546	36.546	56.412	39 %	45 %
6	البساتين - غزة	6 محلات+1مكتب	2012 م	58.400	10.225	71.000	24.355	46.670	34.3 %	41 %
7	الشافعي 1 - غزة	6 محلات	2012 م	70.000	7.636	40.561	15.210	25.351	37.5 %	21 %
8	الشافعي 2 غزة	6 محلات+2مكتب	2012 م	78.000	10.000	51.500	24.744	26.825	48 %	32 %
	<b>الإجمالي</b>			<b>637.900</b>		<b>426.700</b>	<b>175.890</b>		<b>41.0 %</b> متوسط حسابي	<b>27.0 %</b> متوسط حسابي

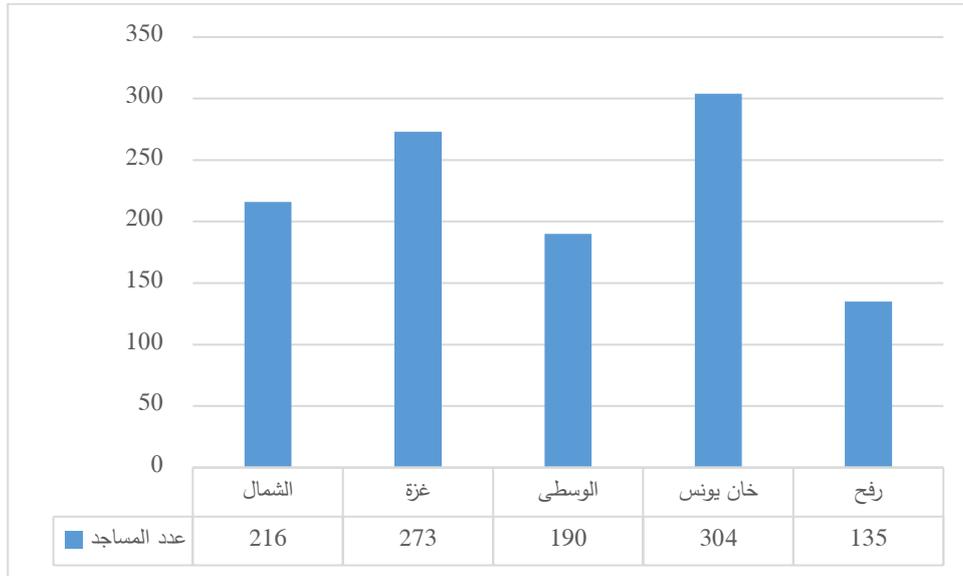
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)



## إنشاء المساجد

يوجد ارتباط وثيق بين المساجد والوقف حيث حظيت المساجد بإهتمام كبير من قبل الواقفين لذلك تصدر هذا الإهتمام وزارة الأوقاف والشؤون الدينية بصفتها القائمة على إدارة شئون المساجد في قطاع غزة بالإئافاق عليها وتوفير المستلزمات الضرورية لها، حيث أنها تقوم على رعاية وتنظيف المساجد والقيام على الصيانة الدورية لها.

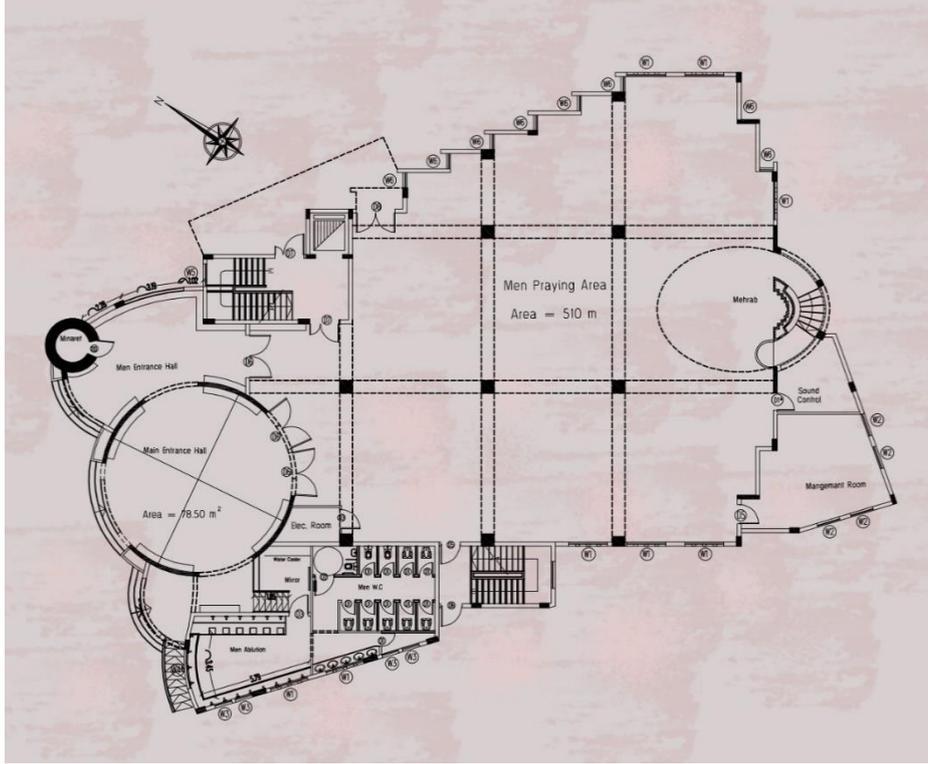
تشرف دائرة الهندسة والإنشاءات على إعمار المساجد المدمرة كلياً أو جزئياً جراء الحروب التي مر بها قطاع غزة، حيث بلغ عدد المساجد 1118 مسجداً قدرت مساحة الأراضي المخصصة لها 383 دونما كما هو موضح بشكل (3.12)، وقد كان أكبر عدد للمساجد في محافظة خانيونس حوالي 304 مسجداً، وأقل عدد في محافظة رفح حوالي 112 مسجداً، أما من ناحية المساحة فكانت محافظة غزة أعلى مساحة في القطاع حوالي 123 دونما، وأقل مساحة هي في المحافظة الوسطى 38.5 دونما.



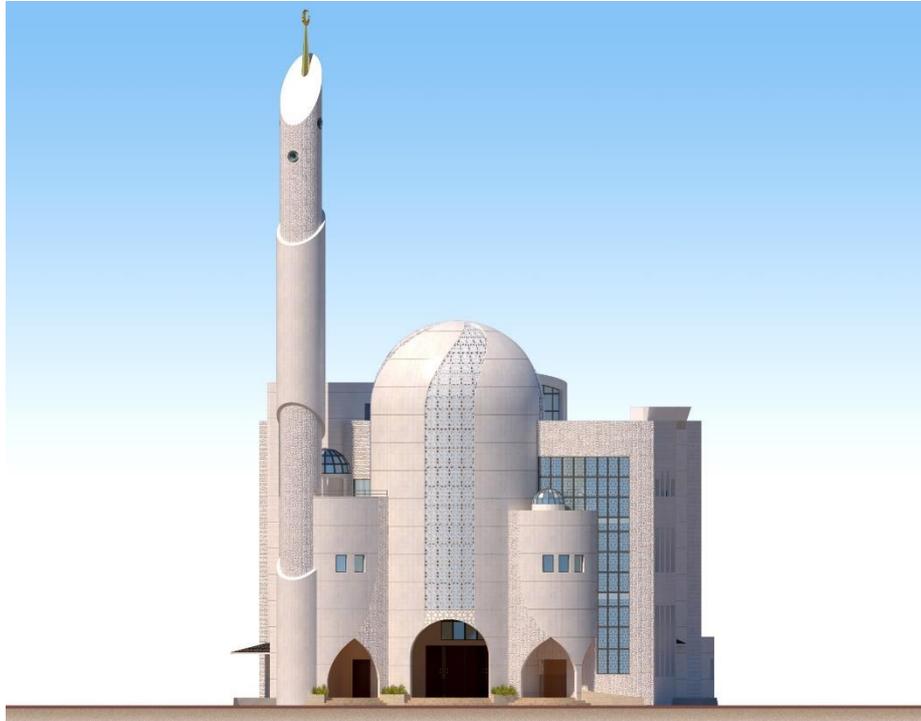
شكل (3.10): عدد المساجد في قطاع غزة

المصدر: وزارة الأوقاف، الكتاب الإحصائي السنوي لمحافظة غزة، 2018م

يعتبر مسجد الشيخ عجلين أحد المساجد التي دمرته قوات الإحتلال الصهيوني في حرب 2014، وفي أواخر عام 2019 تم تجهيز المخططات الهندسية للمسجد من قبل أحد المكاتب الهندسية، توضح صورة (3.3) المسقط الأفقي للمسجد وتوزيع الفراغات داخله.



صورة (3.3): مسقط أفقي لمسجد الشيخ عجلين  
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

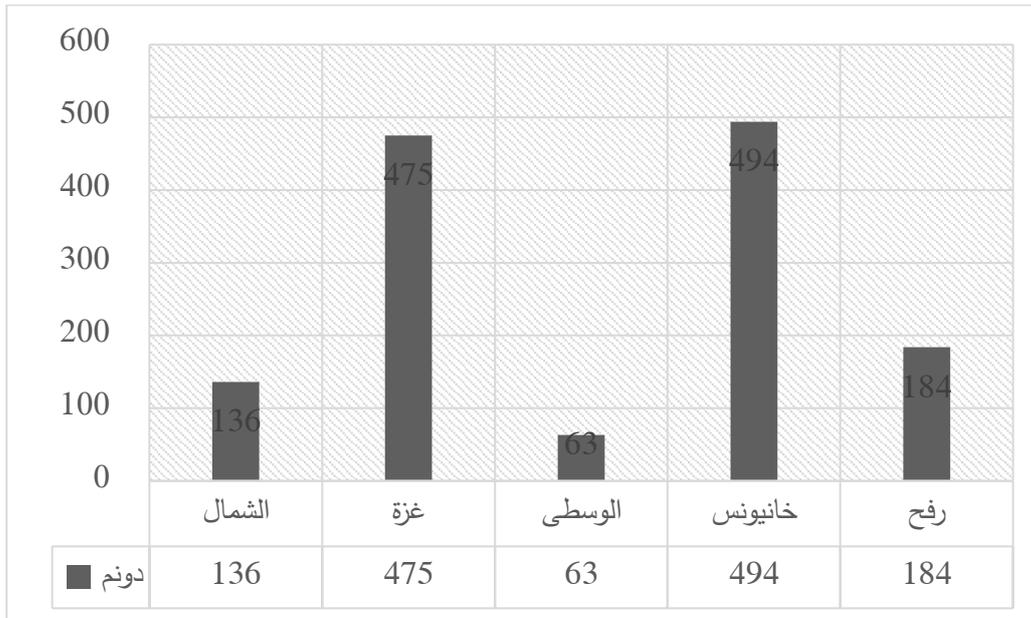


صورة (3.4): الواجهة الرئيسية لمسجد الشيخ عجلين  
المصدر: (الإدارة العامة للأملاك والهندسة، 2019)

#### 3.4.4 دائرة المقابر

تعتبر القبور أول منازل الآخرة وتعمل على صيانة كرامة الموتى، كما تعد المقابر من مكونات مشروعات البنية الأساسية لمساهمتها في خدمة المجتمع وبخاصة غير القادرين على توفير القبور لموتاهم، لذلك خصصت وزارة الأوقاف والشئون الدينية مساحات واسعة من الأراضي الوقفية لإنشاء القبور كما اهتمت الوزارة في تخطيط الأراضي المخصصة وإنشاء القبور بطريقة هندسية منتظمة لتنظيم عملية الدفن المستمرة على مدار اليوم والمتابعة الدورية للمقابر بإزالة التعديات عنها وعمل صيانة لها تشمل الأسوار والمداخل والتشجير والإنارة.

يقدر عدد المقابر في قطاع غزة حوالي 53 مقبرة بمساحة إجمالية 1353.676 دونم والتي تبلغ ما نسبته 15.5% من مساحة أراضي الوقف في قطاع غزة كما هو موضح بشكل (3.13)، يعد أكبر حجم للمقابر من حيث العدد والمساحة في محافظة خان يونس حوالي 21 مقبرة بمساحة 494.832 دونم ومن ثم محافظة غزة حيث بلغت مساحتها 475.730 دونم.



شكل (3.11): توزيع المقابر على محافظات قطاع غزة  
المصدر: (الإدارة العامة للأماكن والهندسة، 2019)

#### مهام دائرة المقابر:

- إزالة التعديات عن المقابر.
- تجهيز قبور جديدة وفقاً للمخططات المقدمة من دائرة الهندسة والإنشاءات.
- متابعة أعمال الصيانة المختلفة للمقابر وتشمل صيانة الأسوار والبوابات وأعمال الإنارة، بالإضافة إلى تشجير وإنارة المقابر.

### 3.5 مؤسسة تنمية أموال الوقف

تعتبر مؤسسة تنمية أموال الوقف أحد الإدارات العامة التابعة لوزارة الأوقاف والشئون الدينية، أنشأت بهدف تنمية واستثمار الأملاك والأموال الوقفية وهي بذلك تعتبر الذراع الإستثماري لوزارة الأوقاف التي تحرص وبشدة على تحقيق الاستثمار الأفضل للأراضي والعقارات الوقفية وعدم تأثر عملية تنمية واستثمار الوقف بمشاغل واهتمامات ومهام وزارة الأوقاف الأخرى المتزايدة.

وتقوم الدائرة بإنشاء مشاريع استثمارية على الأراضي الوقفية واستثمار العقارات الوقفية بما يتوافق مع طبيعتها وهي بذلك تفتح المجال أمام القطاع العام ومستثمري القطاع الخاص والأفراد من داخل فلسطين وخارجها للمشاركة في استثمار العقارات والأراضي الوقفية بكافة أنواعها مما يعود بالفائدة والعائد الأمثل لمصلحة الوقف الأمر الذي يسهم بشكل كبير في دعم التنمية الاجتماعية والاقتصادية في قطاع غزة وتشغيل الأيدي العاملة للتخفيف من حدة البطالة ومحاربة الفقر مما يؤدي إلى تحقيق الأمن الاجتماعي للمجتمع الفلسطيني.

#### أهداف مؤسسة تنمية أموال الوقف

يتبلور الهدف العام للمؤسسة حول زيادة حجم الاستثمارات الوقفية في قطاع غزة بقيمة 3 مليون دولار على الأقل ولتحقيق الهدف العام وضعت المؤسسة أهداف فرعية وهي:

- زيادة الأموال المخصصة للاستثمار.
- إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية في مدينة غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS.
- تفعيل الترويج لاستثمار أراض الوقف.
- خلق بيئة استثمارية جاذبة للاستثمار على أموال الوقف.
- زيادة عدد العاملين ورفع كفاءة الموظفين العاملين في مؤسسة تنمية أموال الوقف.

#### مهام مؤسسة تنمية أموال الوقف

تتبلور مهام مؤسسة تنمية أموال الوقف حول تطوير واستثمار الأملاك الوقفية في قطاع غزة عبر عدة عمليات وخطوات تحقق أهداف المؤسسة وهي كالتالي:

- مسح جميع الأراضي الموقوفة لمعرفة طبيعتها وكيفية استغلالها.
- تطوير أساليب استغلال الأملاك الوقفية مع وضع الخطط والبرامج اللازمة.
- استثمار الأملاك الوقفية بموجب الدراسات اللازمة والمطلوبة.
- دراسة كافة المشاريع المقدمة من مديريات الأوقاف وتقديمها للجهات الممولة ومتابعة تنفيذها.
- إيجاد علاقات مع ممولين محليين ودول عربية لتأمين استثمار العقارات الوقفية.

- التعاون مع الإدارة العامة للهندسة والإنشاءات ودائرة المشاريع في الوزارة لدراسة الإستغلال الأمثل للأموال الوقفية ويشمل ذلك دراسة الجدوي الإقتصادية لإستثمار المشاريع المتنوعة.
- تغيير نوع الإنتفاع للأراضي حسب طبيعتها وذلك بتحويلها من زراعي الى تجاري أو صناعي لزيادة قيم الأراضي الوقفية وبالتالي تحسين قيمتها الإيجارية بالتنسيق الكامل مع الجهات المختصة في وزارة الحكم المحلي.
- استصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها بالأشجار المثمرة.
- إعداد التقارير الدورية الشهرية عن الأملاك الوقفية للمحافظة عليها وتطوير استثمارها.
- العمل على تعديل قانون حماية المستأجر واتخاذ كافة الوسائل لرفع قيمة الأجرة السنوية.

تتكون هيكلية مؤسسة تنمية أموال الوقف من خمسة دوائر كما هي موضحة بالشكل التالي:



شكل (3.12): الهيكلية الإدارية لمؤسسة تنمية أموال الوقف

المصدر: (مؤسسة تنمية أموال الوقف، 2019)

يشير تحليل SWOT لمؤسسة تنمية أموال الوقف عن وجود ضعف في قواعد البيانات المتوفرة

عن الأملاك الوقفية في قطاع غزة ويعزى ذلك الى الأسباب التالية:

- مؤسسة تنمية أموال الوقف فعلت حديثا في النصف الثاني من عام 2018م.
- عدم وجود ربط بين البيانات المكانية والوصفية للأملاك الوقفية.
- عدم توفر بيانات عن الحجج الوقفية في قطاع غزة حيث المتوفر مانسبته 3%.
- عدم وجود قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية.
- عدم اكتمال الرفع المساحي للأملاك الوقفية في قطاع غزة.

## نماذج بعض المشاريع الإستثمارية

تهدف تنمية الأملاك الوقفية وتطويرها الى زيادة نسبة الإيرادات وبالتالي استمرارية تقديم المنافع وتخصيص العوائد للمستفيدين من الوقف بموجب الحجة الوقفية المنصوص عليها، لذلك تعتبر المحافظة على ممتلكات الوقف من التعديلات وتميبتها ضرورة شرعية كما يعتبر القائمون على إدارة الوقف مسئولين أمام الواقف لتنفيذ شروطه كما هي وأمام المستفيدين بصفة عامة عن أي إهمال أو تقصير في تطوير واستثمار الأملاك الوقفية.

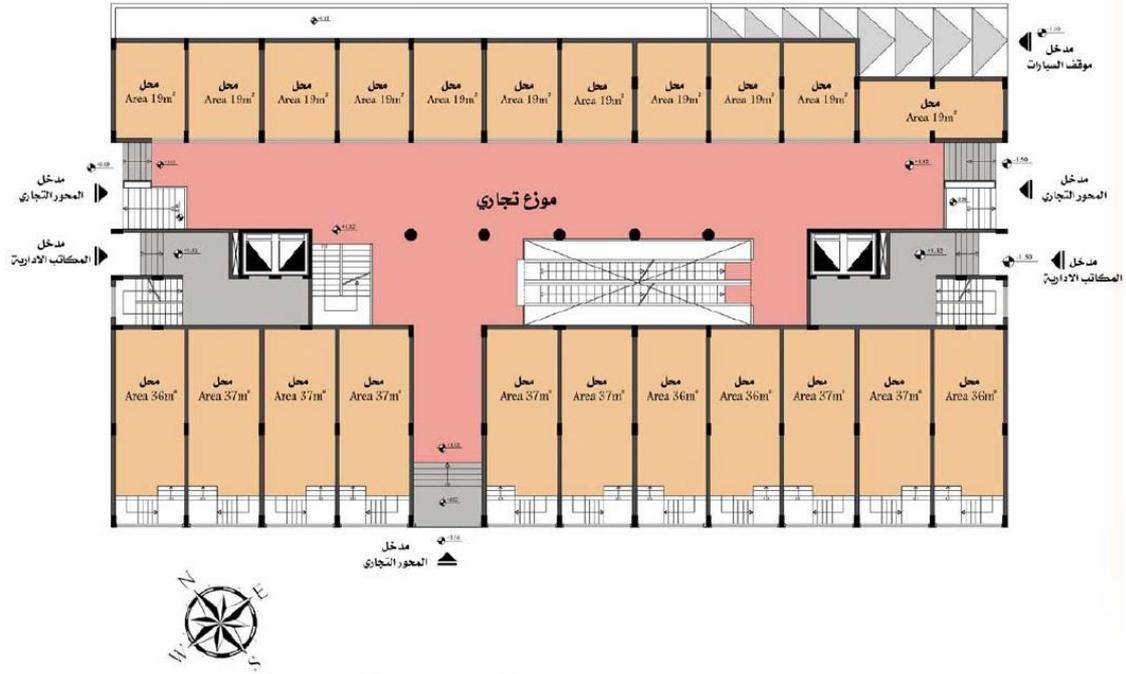
تسعى مؤسسة تنمية أموال الوقف الى زيادة إيرادات الأملاك الوقفية كالتالي:

- تطوير مشاريع قائمة من خلال زيادة بعض طوابق المباني ذات الدخل المرتفع او بحكم موقعه الحيوي والتجاري، أو اي اعمال تطوير وصيانة للمباني لزيادة الإقبال المستأجرين. وجزء آخر عبارة عن مشاريع خاصة بتطوير وبناء مرافق تابعة للوزارة كالمدارس والكلليات الشرعية، كما يوجد مشاريع أخرى خدماتية خاصة بالمقابر.
- إنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع تجاري بتمويل ذاتي من الوزارة أو انشاء مشاريع بالتعاقد مع مستثمرين القطاع الخاص بنظام BOT (البناء، التشغيل، نقل الملكية للأوقاف) لتؤول ملكية المشروع بالكامل لوزارة الأوقاف بعد انتهاء عقد المستثمر.

## طبيعة المشاريع المقامة على الأراضي الوقفية

تسعى مؤسسة تنمية أموال الوقف الى تنوع المشاريع المقامة على الأراضي الوقفية وذلك بمراعاة تكلفة إنشاء المشروع وموقعه ضمن مخطط استعمالات الأراضي، وقد يتم تقديم طلب لوزارة الحكم المحلي لتغيير الهدف من استخدام الأرض بحكم موقع المشروع الإستراتيجي، وبالتالي يمكن تصنيف طبيعة ونوعية المشاريع كالتالي:

- مشاريع ذات طابع تجاري إداري.
- مشاريع زراعية.
- مشاريع صناعية.
- مقرات حكومية.
- مشاريع خدماتية.



صورة (3.5): مسقط أفقي لمقترح مشروع استثماري (مجمع أبوخضرة التجاري)  
المصدر: (مؤسسة تنمية أموال الوقف، 2019)



صورة (3.6): منظور لمجمع أبوخضرة التجاري  
المصدر: (مؤسسة تنمية أموال الوقف، 2019)

### 3.6 نظام تقييم إدارة الأراضي

قام الباحث بدراسة نظام تقييم إدارة الأراضي والغرض المستفاد منه، وتطبيق نظام التقييم على إدارة الأملاك الوقفية في محاولة لتوفير إطار تقييم شامل لإدارة ممتلكات الوقف، حيث أن مسؤوليات إدارة الأراضي واسعة النطاق وتشمل جوانب عديدة.

تركز إدارة الأراضي land administration على الجانب المكاني والتقني للأرض وقواعد البيانات، بينما تجسد إدارة الأراضي land management البنية التحتية والجوانب الاستراتيجية للأرض من حيث المؤسسات والمشاركة العامة والخطط التشغيلية.

#### 3.6.1 مبررات دراسة جوانب تقييم إدارة الأراضي في إدارة الأملاك الوقفية

المبررات الرئيسية لدراسة جوانب تقييم إدارة الأراضي فيما يتعلق بمسألة الأراضي الوقفية هي كما يلي (Moktar, 2015):

- الجوانب المادية: علاقة الوقف المباشرة في الأرض، فلا بد من تعلم إدارة الأراضي لأنها تمتلك عناصر وقيم تشبه الجانب المادي للأراضي الوقفية.
- عمليات إدارة الأراضي: تهتم إدارة الأراضي بحقوق الملكية وتسجيل الأراضي، كما أصبحت القضايا المتعلقة بالملكية ونقل الملكية مصدر الاهتمام الرئيسي في إدارة الوقف وتشمل هذه العمليات؛ نقل الحقوق في الأرض من الواقف إلى مأمور الوقف، تحقيق هدف الوقف في تطوير الأراضي والممتلكات، استخدام وحفظ الأرض، جمع الإيرادات من الأرض، وحل النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي مثل التعديتات والأراضي المشاع.
- وظائف إدارة الأراضي: وتعنى بإدارة الشؤون القانونية والتنظيمية والمالية. تُترجم هذه الوظائف إلى التشريعات، وقواعد البيانات، والخرائط، فضلاً عن آليات التمويل اللازمة لتنفيذ والحفاظ على نظام قوي لإدارة الأراضي، وكلها تشبه إلى حد كبير الوظائف المطلوبة في إدارة وتنمية الوقف.
- وجود نظام فعال لإدارة الأراضي: تلزم الحاجة دراسة نظام land administration and management لأنها تحتوي على عناصر قوية وتنافسية تساعد في إدارة الوقف.
- نظام التقييم: لتعزيز الشمولية والإستراتيجيات في إدارة أملاك الوقف.

وفقاً (Williamson 2001)، شهد القرن الأخير ولادة مفهوم أفضل الممارسات في إدارة الأراضي. يعزز هذا المفهوم قوتين رئيسيتين لإصلاح إدارة الأراضي خلال هذه الفترة:

1. رغبة العديد من البلدان النامية في تعزيز التنمية الاقتصادية من خلال تحسين مؤسسات إدارة الأراضي والبنية التحتية (Salleh, 2004).
2. تحقيق العدالة واستعادة حقوق الأرض، حيث يسهم فهم وتعلم نظريات إدارة الأراضي في تطوير إدارة الوقف بشكل صحيح وفعال.
3. الإستغلال الأمثل للأرض بما يحقق استدامة مواردها للأجيال القادمة.

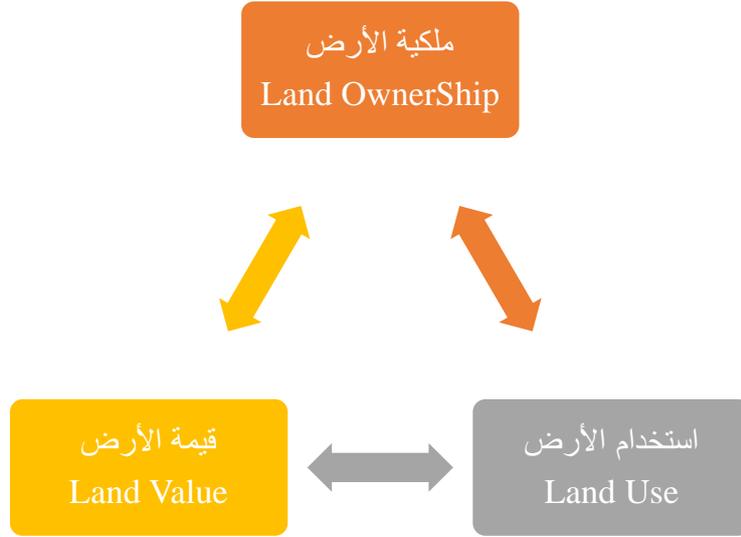
## 3.6.2 مفاهيم إدارة الأراضي Land Administration and Management

### 1. مفهوم إدارة الأراضي Land Administration

في عام 1993، أطلقت لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية لأوروبا (UN-ECE) مبادرة لتعزيز قدرات إدارة الأراضي بشكل أساسي لبلدان شرق ووسط أوروبا. كان الغرض الرئيسي هو تحديد الاحتياجات والمشاكل المتعلقة بإدارة الأراضي في هذه البلدان والخبراء من البلدان التي تمر بمرحلة انتقالية ومن الغرب لتبادل وجهات النظر والخبرات. في عام 1996، نشرت اللجنة دليل إدارة الأراضي مع إشارة خاصة إلى البلدان التي تمر بمرحلة انتقالية.

مبدأ الدليل يشير إلى الخطوط العريضة لإدارة الأراضي Land Administration بأنها عملية تحديد وتسجيل ونشر المعلومات حول حياة الأرض وقيمتها واستخدامها. كما يشمل الدليل تسجيل الأراضي، والمسح ورسم الخرائط المساحية، والسجلات المالية والقانونية والمتعددة الأغراض، ونظم معلومات الأراضي (UN-ECE, 1996).

تعرف إدارة الأراضي Land Administration بأنها "عملية تنظيم تطوير الأراضي والعقارات واستخدامها وحفظها، يحدد شكل (3.15) السمات الرئيسية الثلاثة للأرض التي تهتم بها الجهات القانونية والتي يجب على إدارة الأراضي land administration الاهتمام بها، وهي ملكية الأرض وقيمتها واستخدامها (Stuedler, et al., 2004).



شكل (3.13): السمات الرئيسية الثلاثة لإدارة الأراضي Land Administrations  
المصدر: (Steudler, et al., 2004)

### مفهوم السمات الثلاثة لإدارة الأراضي Land Administrations

"الملكية" تعني امتلاك الحقوق في الأرض، بالمفهوم الإقتصادي يجب أن يشعر المستثمرون بالثقة في أن الأرض التي يطورونها لها ملكية آمنة ضمن قوانين واضحة تحكم حقوقهم في استخدام الأرض، بينما حقوق الملكية غير الآمنة تنتقص من قيمة الأراضي والإستخدام الأفضل لها. «القيمة» لها العديد من المعاني؛ قد تشير إلى القيمة السوقية الفعلية، وهو مقدار المال المحصل من بيع الأرض، أو قد تشير إلى قيمة الإيجار وهو المبلغ الذي يمكن تأجير الأرض به، يمكن أيضا أن تكون قيمة تكاليف البناء، بحيث تكون قيمة المبنى لأغراض التأمين وهي تكلفة إعادة البناء إذا تم تدميره بسبب الحريق أو أي كارثة أخرى.

أحد العوامل الحاسمة المهمة في قيمة الأرض هو استخدام الأرض، حيث يرتبط مصطلح "استخدام الأرض" بالحق في استخدام الأرض والطريقة التي يتم فيها استخدام الأرض لتوليد الدخل أو تلبية الاحتياجات الاجتماعية. تحدد الحقوق ما يمكن القيام به قانونًا مع الأرض، بينما يحدد استخدام الأرض الثروة التي تولدها ومن ثم قيمتها الاقتصادية (UN-ECE, 2005).

وفقاً ل (Williamson, et al., 2010)، تتعلق إدارة الأراضي land administration بالعمليات التي تستخدمها الدولة للحيازة والاستخدام والتقييم، ولاتتعلق بالمؤسسات، كما تعزز إدارة الأراضي غير خبراء من الفهم الأساسي لملكية الأرض، وأسواق الأراضي، والقضايا البيئية والاجتماعية التي تجسدها الأرض. لذلك، يمكن لمسؤولي إدارة الأملاك الوقفية الاستفادة من النظرية أيضًا.

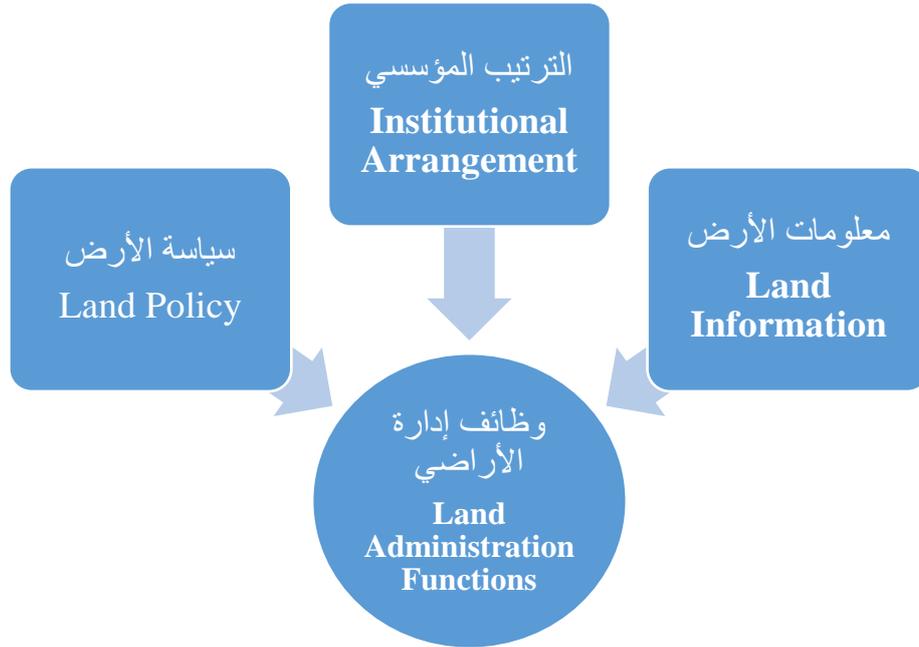
- ترى منظمة الأغذية والزراعة (FAO) (2002) أن إدارة الأراضي (land administration) هي المؤسسات والعمليات اللازمة من أجل أن يعمل نظام حقوق الأراضي في الممارسة العملية. على هذا النحو، تغطي إدارة الأراضي مجموعة واسعة من الموضوعات بما في ذلك ما يلي:
- الإجراءات التي يتم بموجبها تخصيص حقوق الأرض أو الاعتراف بها.
  - تعيين الحدود بين القسائم.
  - تسجيل المعلومات حول حقوق الأرض.
  - الإجراءات التي تحكم المعاملات في الأرض، بما في ذلك المبيعات والرهون العقارية وعقود الإيجار والتصرف.
  - الفصل في المنازعات المتعلقة بحقوق الأرض والحدود بين القسائم.
  - عمليات التخطيط و مراقبة استخدام الأراضي.
  - إجراءات تقييم الأراضي والضرائب.

## 1. إدارة الأراضي Land Management

تعرف إدارة الأراضي (Land management) على أنها العملية التي يتم من خلالها تفعيل موارد الأرض بشكل جيد، حيث تشمل جميع الأنشطة المرتبطة بإدارة استخدام وتطوير الأراضي والموارد الطبيعية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة (UN-ECE, 1996).

في عام 2005، في النسخة المنقحة من المبدأ التوجيهي لإدارة الأراضي من قبل لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية لأوروبا، استخدم مصطلح "إدارة الأراضي" land management لوصف العمليات التي من خلالها يتم وضع الموارد المادية للأرض بشكل جيد بغض النظر عن حقيقة أن الأرض قد تكون مملوكة من قبل الدولة أو كيان قانوني أو فرد خاص". يغطي هذا التعريف جميع الأنشطة المعنية بإدارة هذه الموارد المادية بما في ذلك الزراعة واستخراج المعادن وإدارة الممتلكات والعقارات والتخطيط المادي للمدن والريف (UN-ECE, 2005).

يمكن وصف أنشطة إدارة الأراضي land management من خلال المكونات الثلاثة وهي سياسات الأراضي، والبنية التحتية لمعلومات الأراضي، والترتيب المؤسسي لإدارة الأراضي لدعم التنمية المستدامة كما هو موضح بالشكل التالي:



شكل (3.14): نموذج إدارة الأراضي (Land Management)  
المصدر: (Enemark, 2004)

المكون التشغيلي لنموذج إدارة الأراضي land management هو مجموعة من وظائف إدارة الأراضي land administration التي تضمن الإدارة السليمة للحقوق والقيود والمسؤوليات والمخاطر المتعلقة بالتملكات والأراضي والموارد الطبيعية. كما أن نظام إدارة الأراضي الحديث modern land administration يجب أن يسهل التنمية المستدامة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من خلال المشاركة العامة واتخاذ القرارات الحكومية المستنيرة والمساءلة فيما يتعلق بالبيئة المبنية والطبيعية (Enemark, 2004).

إدارة الأراضي (land management) أشمل من إدارة الأراضي (land administration) لأن إدارة الأراضي (land management) تتطلب مهارات متعددة التخصصات تعتمد على العلوم التقنية والطبيعية والاجتماعية. إنه يتعلق بسياسات الأرض والحقوق والاقتصاد والملكية والتحكم في استخدام الأراضي واللوائح والمراقبة والتنفيذ والتطوير. تعكس أنشطة إدارة الأراضي (Land management) احتياجات نظام المعلومات التكنولوجية ومتعدد الوظائف الذي يتضمن اللوائح والبيانات المفيدة (Williamson, et al., 2010).

باختصار، فإن إدارة الأراضي (land administration) هي عمليات تحديد وتسجيل ونشر المعلومات حول حيازة الأرض وقيمتها واستخدامها عند تنفيذ سياسات إدارة الأراضي، في حين أن

إدارة الأراضي (land management) هي الأنشطة المرتبطة بإدارة الأراضي كمورد، من المنظور البيئي والاقتصادي، نحو التنمية المستدامة (Burns, 2007).

### 3.6.3 الغرض من تقييم الأراضي

التقييم جزء لا يتجزأ من الإدارة، يوضح التقييم تأثير وقيمة عملك وما إذا كنا قد حققنا الأهداف. كما يؤدي إجراء التقييم إلى تطوير المهارات والمعرفة ويزيد من فهم كيفية عمل النظام ويعزز جودة البرامج أو المشاريع القائمة، مما يؤدي إلى تحسين النتائج. التقييم هو شكل من أشكال البحوث الاجتماعية التطبيقية الأغراض الرئيسية منه على النحو التالي (Clarke, et al., 1999):

- الغرض الأساسي من التقييم التحسين وليس الإثبات.
- بخلاف العلوم الأساسية، لا يهدف التقييم للوصول الى الحقيقة، بل هدفه المساعدة في تحسين البرامج وصنع السياسات.
- يستخدم التقييم لإرشاد وتوجيه الإجراءات العملية لتحديد التوصيات للبرامج والأنشطة واتخاذ القرارات المناسبة.

### 3.7.4 العناصر المهمة في إدارة الأراضي

وفقاً للمبادئ التوجيهية لإدارة الأراضي، يمكن تصنيف سلسلة العمليات التي تم تناولها في نظام إدارة الأراضي على النحو التالي (UN-ECE, 2005):

- تحديد احتياجات المستخدم.
- إنشاء هيكل إدارية وتنظيمية جديدة.
- إعداد التشريعات.
- حقوق الملكية في الأرض.
- مسح حدود الأراضي والممتلكات.
- إدارة معلومات الأرض.
- وضع إجراءات وترتيبات مالية.
- تطوير الوعي في مجتمع المستخدمين ودراية الجمهور بتفاصيل نظام إدارة الأراضي.

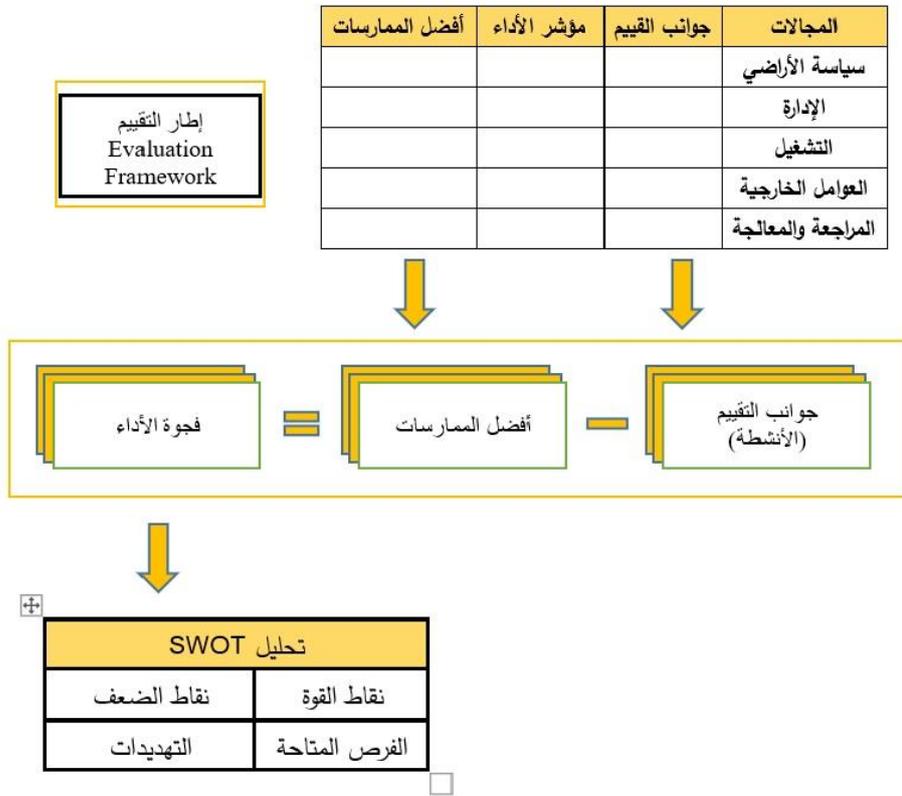


شكل (3.15): استراتيجيات إدارة الأراضي  
المصدر: (Dabrundashvili, 2008)

في نفس السياق، من أجل تحسين نظام إدارة الأراضي، يقترح Williamson (2010) مجموعة من أفضل الممارسات المفيدة في إنشاء هيكل أنظمة إدارة الأراضي، واعتبر هذه الممارسات المكونات الرئيسية لمجموعة أدوات إدارة الأراضي على النحو التالي:

- مبادئ سياسة الأراضي.
- مبادئ حياة الأراضي.
- مبادئ المساحة وإدارة الأراضي.
- المبادئ المؤسسية.
- مبادئ البنية التحتية للبيانات المكانية (SDI).
- المبادئ الفنية ومواكبة التكنولوجيا لتحقيق الأهداف.
- مبادئ بناء القدرات وتنمية الموارد البشرية.

- طور (Stuedler, 2004) إطاراً عملياً لتقييم نظام إدارة الأراضي، تم إبراز الإطار في (Williamson, et al., 2010) كأداة مثالية يمكن محاكاتها من قبل المؤسسات الأخرى المشاركة في إدارة الأراضي، استناداً إلى الإطار، فإن آلية العمل تنقسم إلى 3 مراحل:
1. تحديد مجالات التقييم والمعايير وتكون واضحة وتستند إلى الأهداف الإستراتيجية للمؤسسة وهي السياسة والإدارة والتشغيل والعوامل الخارجية وعملية المراجعة.
  2. تحديد جوانب التقييم بشكل مفصل مستندة إلى المعايير الخمسة مع تحديد مؤشر للتقييم.
  3. تحديد أفضل الممارسات في كل مجال.



شكل (3.16): منهجية تقييم إدارة الأراضي

المصدر: (Williamson, et al., 2010) in (Stuedler, 2004)

## الخلاصة

تم التعرف في هذا الفصل على التطور التاريخي لإدارة الأملاك الوقفية في أزمنة مختلفة، حيث تم التعرف على تصنيفات الأراضي في عهد الدولة العثمانية، والدور الرائد للمجلس الإسلامي الأعلى في إدارة أملاك الوقف، وحالة الضعف التي أصابت الأملاك الوقفية في عهد الإحتلال الإسرائيلي، أيضاً تم التعرف على الإطار الناظم للأملاك الوقفية من قوانين وأنظمة وقرارات. من خلال الدراسة تبين أن معظم الأملاك الوقفية تتمركز في مدينة غزة وتتنوع استخداماتها حسب استعمالات الأراضي للمدينة حيث أغلبها ذات طابع زراعي ونتاج حيواني وكذلك الطابع التجاري. نسبة الأملاك المتعدى عليها في قطاع غزة 43%، وأغلبها تعديت تاريخية. يلاحظ من دراسة الهيكليات للإدارة القائمة على الأملاك الوقفية أنها تفتقر من قاعدة بيانات مكانية. تعتبر دراسة جوانب تقييم إدارة الأراضي أمراً بالغ الأهمية لتطوير إطار إدارة الأراضي الوقفية وتقييم الوضع الحالي للهيكليات الإدارية، يوفر إطار تقييم إدارة الأراضي مجالات تقييم شاملة وجوانب تعكس استراتيجيات القضايا التي تواجه إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة.

## 4. الفصل الرابع

تصميم قاعدة البيانات باستخدام

برمجيات نظم المعلومات الجغرافية

## تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى التعرف على نظم المعلومات الجغرافية وتطبيقاتها في إدارة الأراضي والعقارات، والتعرف على ملخص البيانات الوصفية اللازمة لإدارة الأملاك الوقفية من خلال دراسة الفصول السابقة، وكذلك وضع استراتيجية واضحة للعمل الميداني والمكتبي لإدارة قاعدة البيانات عن طريق تصميم بطاقة تعريفية شاملة يتم من خلالها جمع كامل البيانات اللازمة للأملاك الوقفية، أيضاً التعرف على خطوات تصميم وإنشاء قاعدة البيانات باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية والحصول على قاعدة بيانات محوسبة تتيح للمستخدمين إدخال البيانات الوصفية بسهولة ويسر، كما تتيح للمبرمجين التطوير على قاعدة البيانات.

### 4.1 مبادئ نظم المعلومات الجغرافية

#### 4.1.1 مفهوم نظم المعلومات الجغرافية

تعرف نظم المعلومات الجغرافية على أنها علم متكامل الأركان يعتمد علي كثير من العلوم الأخرى ويتكامل معها، ويقوم هذا العلم علي دراسة جميع الظاهرات التي توجد علي سطح الأرض ( الظاهرات ذات البعد المكاني) وذلك من خلال الربط بين هذه الظاهرات كمواقع جغرافية والبيانات التي ترتبط بهذه الظاهرات، ويهدف هذا العلم لإخراج المعلومات التي تكفل لمتخذي القرار التوصل لأفضل الحلول للمشكلات المختلفة (عبدالعزيز، 2016).

وحديثاً اصبح الحديث عن كون النظم علماً أي Geographic information Science وقد أوضح Goodchild ان نظم معلومات الجغرافية قد ازلت الانعزالية بين عدة علوم هي: الصور الجوية، الاستشعار عن بعد، الجيوديسيا، الكارتوجرافيا، المساحة، الجغرافيا، علوم الكمبيوتر واي علم اخر يعتمد علي بيانات ذات مرجعية جغرافية، مثل علم الاجتماع وحتى علم النفس السلوكي. وأصبحت كثير من المجالات والدوريات العلمية تعتمد علي مصطلح GIS Science، ولا شك ان القول بالمنهجية العلمية للنظم يساعد علي إعادة توجيهها كأداة ووسيلة وتتداخل مع كثير من العلوم في بوتقة علمية واحدة.

في ظل التعريف السابق، يُمكن النظر إلى نظم المعلومات الجغرافية على أنها صندوق أدوات لتحليل البيانات المكانية، ومعالجتها، وإعادة بنائها لتقديم إجابات للأسئلة أو الاستعلامات.

## 4.1.2 تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقارات

يقدر المختصون في مجال الجغرافيا والعقارات أهمية الموقع، فإن العاملين في مجال العقارات هم الذين صاغوا عبارة "الموقع، الموقع، الموقع" (Thrall, 1998). لذلك، قبل مراجعة تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقارات لابد من مناقشة معنى الموقع في سياق العقار، فالجغرافيون يقيسون الموقع بشكل مطلق أو نسبي، يتطلب الموقع المكاني المطلق زوجًا من الإحداثيات الجغرافية، مثل خطوط الطول والعرض، بينما يتطلب الموقع المكاني النسبي قياس مسافة واحدة مثل المسافة من مركز المدينة لموقع العقار (Thrall, 2002).

مصدر القلق الرئيسي للممارسين العقاريين هو المواقع المكانية النسبية، أي موقع العقار بالنسبة لمعلم معروف. على سبيل المثال، عدم وجود مدرسة قريبة أو مركز تسوق أو طريق سريع يؤدي إلى إلغاء أهلية العقار قبل عرضه. على العكس من ذلك، فإن القرب من الحدائق أو المناطق الترفيهية وكذلك الخدمات والمرافق العامة قد يسبق بيع العقار فعليًا (ESRI, 2004).

على الرغم من ذلك لا يزال العديد من الممارسين العقاريين يستخدمون جداول البيانات التقليدية لتخزين وإدارة معلوماتهم، باستخدام هذه الطريقة لا يمكن تقديم الخصائص المكانية بكفاءة. على العكس من ذلك، اكتشف العديد من الممارسين العقاريين قيمة إظهار العقارات السكنية المتوفرة على الخريطة قبل أن يعرضوها للعميل، لذلك يعد عرض الخصائص المكانية على الخريطة وسيلة ممتازة للكشف عن العقار بأمان في المعاملات (ESRI, 2004).

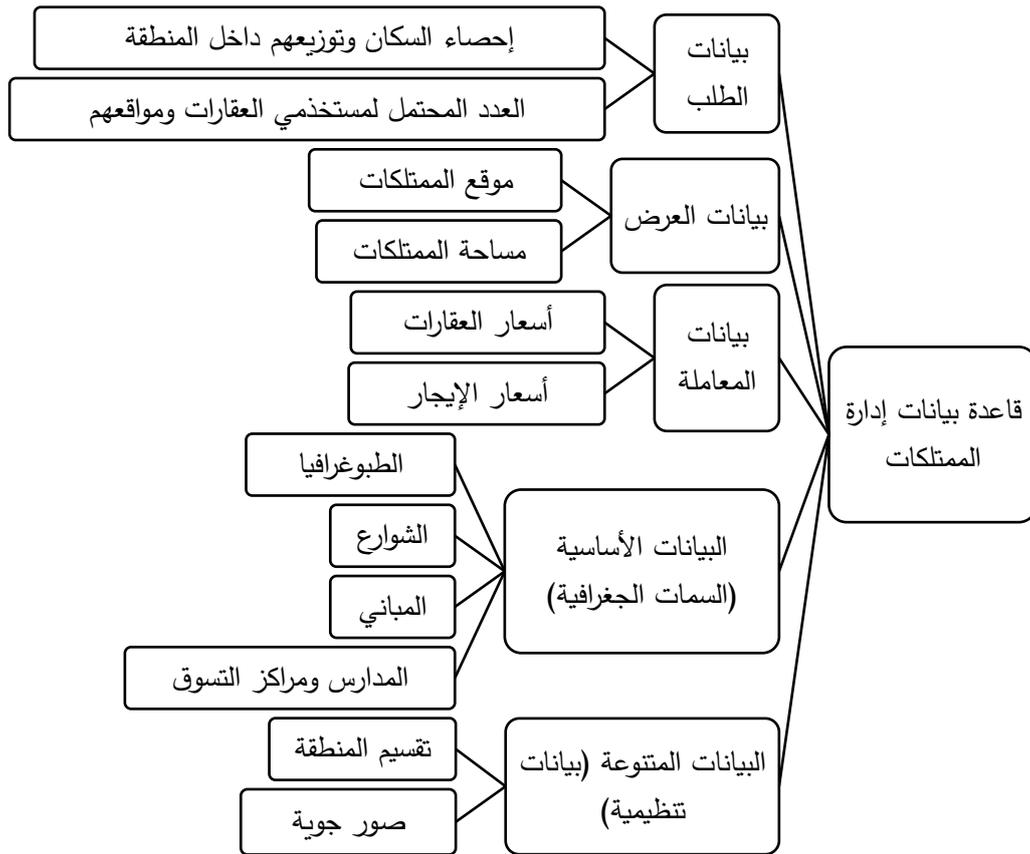
**توفر برمجيات نظم المعلومات الجغرافية حلاً فريداً لإدارة العقارات بكفاءة من خلال التالي:**

- القدرة على دمج أنواع مختلفة من البيانات الناشئة من مصادر مختلفة وتقديمها في شكل مرئي من خلال الخرائط الجوية وخدمات الوسائط المتعددة.
- سهولة عرض وتحليل المعلومات الديموغرافية المعقدة حول العقارات وإعداد تحليل منطقي بتنسيق يسهل قرأته بيانياً.
- توفر وظائف معالجة البيانات بما في ذلك الاستعلام المكاني والاستعلام عن السمات والتخزين المؤقت وتحليل التراكب للمستخدمين المرونة في البحث والاستعلام عن قاعدة البيانات الخاصة بهم.
- تتيح إمكانات التصور المختلفة للبيانات والتحليل المكاني والنمذجة لنظام المعلومات الجغرافية للمستخدمين تخيل واقع بياناتهم المكانية.
- تقديم سيناريوهات مختلفة للمساعدة في المشاهدة المكانية واتخاذ القرارات المناسبة.

قاعدة بيانات شاملة هي روح نظام المعلومات العقارية (Mao, 2003)، يوضح شكل (4.1) البيانات التي يجب أن تتضمنها قاعدة بيانات الممتلكات وهي:

- بيانات الطلب.
- بيانات العرض.
- بيانات المعاملة.
- البيانات الأساسية (السمات الجغرافية).
- بيانات متنوعة (بيانات تنظيمية).

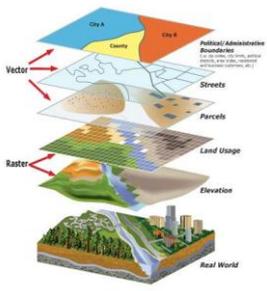
تحتاج الأنواع الخمسة من البيانات التي ذكرت آنفاً إلى إدارتها في قاعدة بيانات جغرافية شاملة ومحدثة ودقيقة، بما في ذلك وصف السمات والبيانات المرتبطة بالموقع المكاني، فإن جميع المعاملات لن تنجز وستكون غير فعالة وتؤدي في النهاية إلى فشل قاعدة البيانات.



شكل (4.1): قاعدة بيانات إدارة الممتلكات  
المصدر: (Landis, 1998) بتصرف الباحث

يوضح الجدول التالي بعض تطبيقات برمجيات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقارات:

جدول (4.1): بعض تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في مجال إدارة العقارات

	<p><b>إدارة المعلومات التجارية:</b> يتم استخدام نظم المعلومات الجغرافية أيضًا لإدارة المعلومات التجارية استنادًا إلى موقعها. يمكن لنظم المعلومات الجغرافية متابعة مكان تواجد العملاء، وعمل الموقع، وحملات التسويق المستهدفة، وتحسين مناطق المبيعات وأنماط الإنفاق بالتجزئة النموذجية.</p>
	<p><b>إدارة الأراضي:</b> سيوفر نظام إدارة الاستحواذ على الأراضي بنظام المعلومات الجغرافية معلومات كاملة عن الأرض. وسيساعد ذلك في التقييم والمدفوعات للأراضي الخاصة مع تفاصيل المالك وتتبع تخصيصات الأراضي وتحديد الممتلكات وحل المشكلات المتعلقة بحيازة الأراضي.</p>
	<p><b>إدارة الأصول وصيانتها:</b> تساعد نظم المعلومات الجغرافية المؤسسات على اكتساب الكفاءة في الكشف عن الموارد المحدودة وتحديد موقعها بدقة والحاجة إلى خفض التكلفة. تقوم GIS بإنشاء تطبيقات محمولة توفر المعلومات في الوقت المناسب بشكل أسرع وأكثر دقة.</p>
	<p><b>تأجير الممتلكات وإدارتها:</b> يمكن زيادة الإيرادات، ويمكن تخفيض تكاليف التشغيل والصيانة عند استخدام نظم المعلومات الجغرافية، يمكن لمديري العقارات والممتلكات رؤية واستفسارات حول المساحة بما في ذلك توفرها وحجمها وقيودها الخاصة للاستخدام الأكثر فعالية من حيث التكلفة.</p>

المصدر: <https://grindgis.com/blog/gis-applications-uses>

## 4.2 البيانات اللازمة لحصر الأملاك الوقفية

يمكن تقسيم بيانات نظام المعلومات الجغرافية إلى نوعين أساسيين: البيانات الرسومية والغير رسومية. تتكون البيانات الرسومية والتي تسمى أيضًا بالبيانات المكانية، بما في ذلك المتجه والنقطية، من أربعة عناصر: نقطة، خط، مساحة (هذه العناصر الثلاثة للمتجه)، بكسل (هذا للنقطية)، تتضمن البيانات الرسومية الإحداثيات والقواعد والرموز التي تحدد ميزات العنصر المكاني على أرض الواقع مثل المباني والطرق في الخريطة.

البيانات الوصفية هي بيانات تصف سمات البيانات المكانية، وتسهل البيانات الوصفية على المستخدمين من الحاجة للمعرفة المسبقة عن خصائص البيانات مثل الرسومات البيانية والمعلومات البليوغرافية القياسية والملخصات وشروط الفهرسة والملخصات فكلها يمكن الحصول عليها بعد تعبئة البيانات الوصفية الأصلية.

### 4.2.1 البيانات المكانية

يعتبر الرفع المساحي النواة الأساسية للحصول على البيانات المكانية للأملاك الوقفية ومنها يتم القيام بباقي الأعمال الأخرى، كما تعتمد دائرة المساحة على جهاز المحطة الشاملة (Total Station) لما يعطيه الجهاز من دقة مكانية عالية تتناسب مع أعمال الدائرة وتكمن أهمية الرفع المساحي في النقاط التالية:

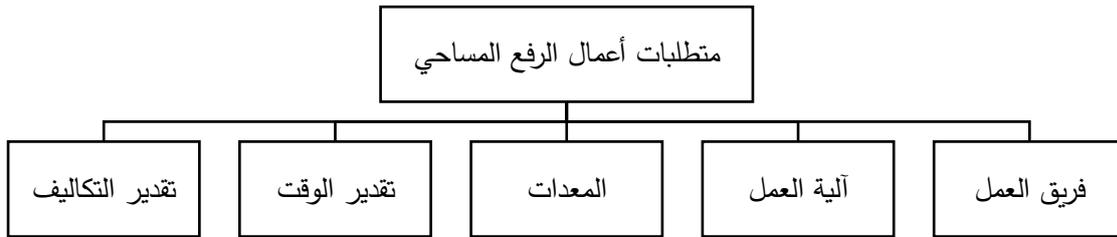
- تحديد حدود ملكيات الأراضي الوقفية بدقة.
  - حل الخلافات بين أملاك الوقف والمواطنين وإزالة الشبوع عنها.
  - الحصول على الشروط التنظيمية لأي مشاريع استثمارية على أراضي الوقف.
  - يعتبر الرفع المساحي أساس البيانات المكانية ومنها للحصول على جميع البيانات الوصفية.
- يتم الحصول على البيانات المكانية للأملاك الوقفية من خلال مرحلتين أساسيتين هما:

- العمل الميداني
- العمل المكتبي

**العمل الميداني:** يعتبر استكشاف الموقع للأراضي الوقفية أحد أهم الخطوات الأولى التي لا بد من القيام بها قبل البدء بعملية الرفع المساحي، ولتفعيل عملية الاستكشاف يلجأ فريق العمل الى كل مايتوفر من خرائط وصور جوية وتقارير ومعلومات حول المنطقة المراد زيارتها وذلك للاستعانة بها أثناء عملية الرفع المساحي ويتم الاستكشاف عادة بالتجول في جميع أجزاء المنطقة المطلوب رفعها وأخذ فكرة عامة عنها وعن حدود القسائم والتعرف على المعالم الموجودة عليها مثل الأراضي

المشغولة بالمزروعات والمنشآت المقامة عليها بأنواعها وارتفاعاتها وكافة التفاصيل الدقيقة الأخرى، ويجب عند إجراء عملية الاستكشاف الأخذ بعين الاعتبار متطلبات أعمال الرفع المساحي والدقة المطلوبة والتكاليف المالية والإمكانات المتوفرة ومعرفة أي معيقات تحول من أعمال الرفع المساحي كتواجد بعض الأملاك الوقفية في مناطق مكتضة كسوق الزاوية وفراس في وسط البلدة القديمة في مدينة غزة، ليسهل على طاقم العمل تحديد الطرق المثلى في عملية الرفع ومدى إمكانية تنفيذها. كما يتم التعرف على نقاط التحكم الأرضية وهي نقاط معلومة الإحداثيات الأفقية والرأسية، وتكمن أهميتها في النقاط التالية:

- تدقيق الأعمال والحسابات المساحية الأولية والنهائية.
- ربط إحداثيات المناطق المرفوعة بإحداثيات الشبكة المحلية.
- الاستعانة بها في تحديد المناطق المطلوب رفعها بدقة.



شكل (4.2): متطلبات أعمال الرفع المساحي

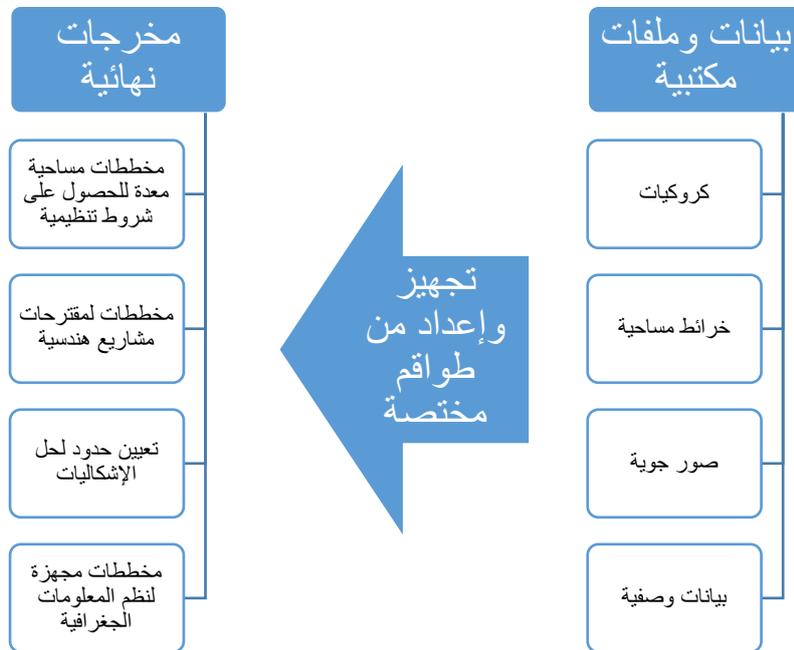
المصدر: الباحث

وأثناء أعمال الاستكشاف يرسم مخطط عام (كروكي) للمنطقة المستهدفة موضح عليه حدود الموقع وجميع التفاصيل التي بداخله مثل المنشآت المقامة عليه وتوقيع الشوارع المحيطة بالموقع وأية معالم أخرى، ويتم إجراء التعديلات على الخرائط والصور المتوفرة عن موقع العقار بما في ذلك من حذف أو إضافة أي معلومات أو تطورات طرأت على الموقع مثل إزالة منشآت قديمة أو أي إضافات جديدة.

بعد رسم الكروكيات والتعرف على المعالم الموجودة ونقاط التحكم الأرضية يتم تثبيت النقاط المساعدة باستخدام زوايا حديدية وتوضع في أرض شبة أفقية لتسمح بتركز جهاز المحطة الشاملة عليها وتكون بعيدة عن حركة المرور وأي معيقات بصرية بحيث يمكن من خلالها رؤية النقاط المرجعية ويجب أن تكون النقاط المساعدة ثابتة وليس من السهل تحريكها أو إزالتها، كما ترسم

بطاقات وصف لكل نقطة على حدة وتبين البطاقة الجزء المحيط بالنقطة ويدون عليها بعد النقطة عن ثلاثة معالم ثابتة في الطبيعة وتقاس هذه الأبعاد بشرط القياس والغرض من بطاقة الوصف الاستدلال على موقع النقطة المساعدة اذا ازيلت وذلك بتوقيع الأبعاد المرسومة، ولتحديد موضع النقطة يكفي قياس بعدين عن معلمين ثابتين ويستحسن أن تكون هذه الأبعاد في اتجاهات مختلفة. بعد اختيار النقاط وتثبيتها في أماكنها المحددة وعمل مخططات (كروكيات) النقاط وترقيمها وترقيم الزوايا يبدأ فريق العمل بأعمال الرفع المساحي بتثبيت الجهاز على نقطة معلومة الإحداثيات والانحراف عن اتجاه الشمال وضبط إعدادات الجهاز، وقياس الزوايا الداخلية، وقياس أطوال الأضلاع، رصد المعالم والتفاصيل الموجودة على الطبيعة من منشآت وممرات وتفاصيل للقوائم والمقاسم وتسجل وتخزن القياسات على ذاكرة جهاز المحطة الشاملة.

**العمل المكتبي:** بعد تفريغ البيانات من ذاكرة جهاز المحطة الشاملة يتم اسقاطها على برنامج الأتوكاد، وهنا يبدأ العمل المكتبي بتشطيب المخطط المساحي وإخراجه بالصورة النهائية بالإستعانة بالكروكيات التي تم رسمها في الموقع وبعض الخرائط المساحية القديمة وأي بيانات توصف القسيمة، يوضح الشكل التالي مراحل العمل المكتبي.



شكل (4.3): مراحل العمل المكتبي

المصدر: الباحث

يتم تعيين حدود الأملاك الوقفية في حال وجود خلافات على أرض الواقع تشمل تعديت للمواطنين المجاورين لقطعة أرض الوقف أو نقص في مساحة الأملاك الوقفية، وبالتالي يتم تقديم طلب لدى سلطة الأراضي فتقوم الجهات المختصة في دائرة المساحة بحسم الخلاف بالاعتماد على التالي:

- الكشف على موقع الخلاف وسماع وجهات نظر الطرفين.
- بالاعتماد على الخرائط والمعلومات المعتمدة يتم مسح المنطقة وإجراء القياسات اللازمة.
- حساب وتحليل القياسات ونتائج المسح.
- تطبيق النتائج على أرض الواقع وتعيين الحدود الرسمية.
- إعداد تقرير فني يحسم الخلاف.
- إبداء الرأي أمام المحكمة إذا لزم ذلك.

#### 4.2.2 البيانات الوصفية

لقد كانت نظم الإدارة قديماً بسيطة لاتحتوي على تعقيدات وقائمة على المعرفة والعلاقات الشخصية، ولا يوجد تغيرات سريعة في أنماط العمل، ولا يوجد أقسام وتخصصات داخل المشروع الواحد. الكم الهائل من البيانات عن الأملاك الوقفية والحاجة الى معرفة طرق جديدة في إدارة البيانات ومواكبة التطور التكنولوجي للوصول إلى قرارات سليمة وصائبة، كان ولا بد من تطوير كل ما يختص بإدارة الممتلكات الموقوفة، وقد بدأت تظهر تدريجياً جملة من المعارف والمهارات سواء مهنية وإدارية، التي ارتبطت بالوقف أو تراكمت حوله، وفي مقدمتها معرفة أصول صياغة الحجج الوقفية وتوثيقها وحفظها، خصوصاً وأن الموقوفات كانت تتزايد بسرعة كبيرة، من حيث الكم والأغراض والنشاطات التي كانت تتم بداخلها، كما ولا بد من توفير معلومات وفيرة عن الأراضي و المباني الموقوفة، بسبب التعقيدات التي طرأت على المعاملات يوماً بعد يوم.

أيضاً لزم الأمر الحصول على البيانات في التعاملات الاستثمارية كالإجارة والحكر والتعاقدات مع مستثمرين بنظام (BOT)، إلى غير ذلك من طرق الاستثمار الدارجة، بالإضافة إلى عمليات صيانة وترميم الممتلكات الوقفية وما يتبعها من معلومات توضيحية عن الأمور المالية وما تم صرفه على المبنى، إضافة إلى المدخولات المادية أو العينية إلى العقار كل ذلك استلزم وجود نظام قوي يدير وينظم هذه البيانات.

كما تعد المعلومات الخاصة بالمباني الموقوفة ذات أهمية، مما يدعو إدارة هذه المباني إلى اللجوء إلى طرق للاحتفاظ بها واستعمالها حين الحاجة، في إثبات الصيغة القانونية للمبنى مثل كونه محكراً لأحدهم أو مستبدلاً بعقار آخر، والتأكد من أي من المعلومات الخاصة به مستقبلاً.

وتتفرد الوقفيات بمعلومات خاصة وهامة عن المبنى، فهي وثيقة هامة تحدد هويته، وتحوي معلومات متنوعة كإسم الواقف، وتحديد العقار وكذلك شروط الوقف، شروط الناظر، والجهة المستحقة للريع، وغير ذلك مما يخص المبنى.

وتساعد المعلومات الواردة في الدفاتر المالية القاضي والناظر على فهم الوضع المالي للمبنى، وما يبني على ذلك من خطط مستقبلية بشأن التعامل معه في المستقبل، وليس ذلك فحسب بل يبين الدفتر الموظفين العاملين في المبنى وأجورهم والعقارات الموقوفة عليه، وإيجاراتها وغير ذلك الكثير. ولا يمكن للقاضي أن يصدر أحكامه في الدعاوي التي تخص المباني الموقوفة دون المعلومات الخاصة بها، ولذلك يبرز الناظر حجج سابقة بخصوص المبنى بهدف إثبات أمر ما، وربما تكون حجج تحكير أو استبدال (العاصي، 2010).

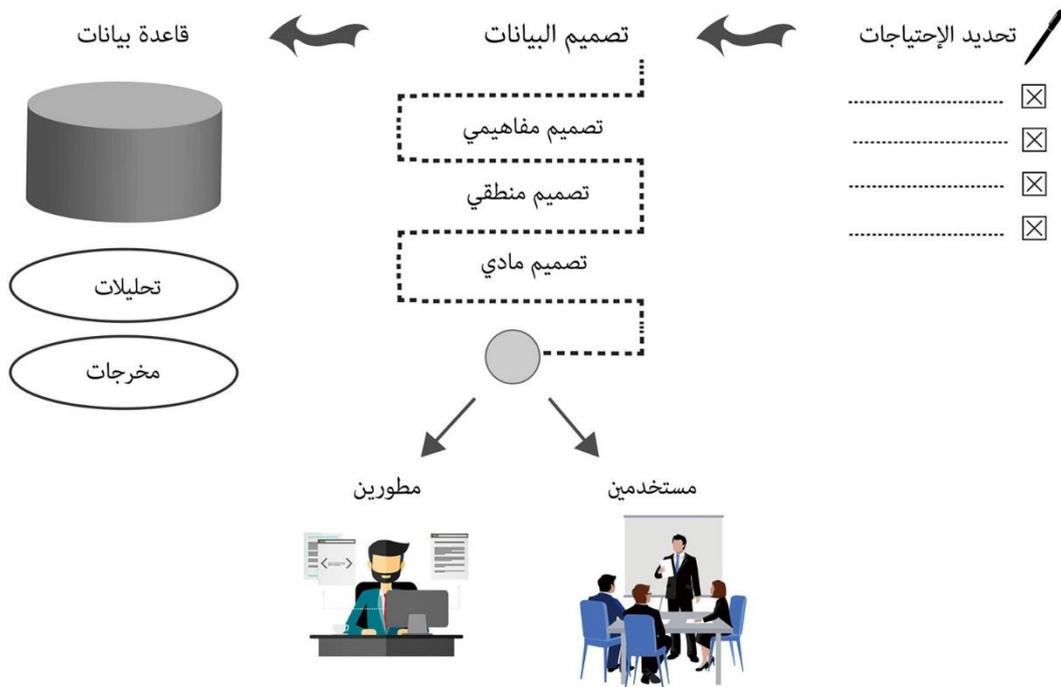
### يمكن تلخيص البيانات الوصفية اللازمة لإدارة الأملاك الوقفية كالتالي:

- بيانات تصف موقع العقار (أرض الوقف، المنشأة).
- بيانات مساحية تفصيلية، الإتجاهات والمعالم المميزة المحيطة.
- بيانات سند الملكية، الحجة الوقفية، تخصيص الوقف وعوائده وكذلك شروط الواقفين.
- بيانات مالية تصف سعر العقار في المنطقة وقيمة أجرة المثل في المكان وإجمالي القيمة المالية للمنشآت المقامة على العقار.
- بيانات إفرار القسمية.
- بيانات التربة والتضاريس.
- بيانات موقع العقار بالنسبة للمخطط الهيكلي للمدينة لوصف استعمالات الأراضي.
- حالة المأجور ونسبة إشغال الأرض على الواقع.
- موقع العقار بالنسبة للمحاور التجارية.
- وصف دقيق للمنشآت المقامة على أملاك الوقف.
- بيانات دقيقة للمستأجرين.
- بيانات تلزم الجهات القانونية مثل الإشكاليات الواقعة على العقار.
- تدوين الملاحظات العامة عند الزيارة الميدانية للأملاك الوقفية.

### 4.3 خطوات تصميم قاعدة البيانات

يتطلب نجاح أي تصميم لنظام قائم على نظم المعلومات الجغرافية تنظيم مجموعة من الأنشطة التي تحقق الأهداف الإستراتيجية لأي دائرة مختصة في إدارة الوقف وتطويره، يركز هنا الباحث على تصميم نظام فعال لإدارة الأملاك الوقفية يدعم صناع القرار. تتمثل المهمة هنا في تحديد البيانات الضرورية واللازمة من خلال دراسة الفصول السابقة، ووضعها في تنسيق منظم للوصول إلى نظم معلومات جغرافية GIS فعال وعملي لتلبية احتياجات المستخدمين وتحقيق الهدف المرجو من الرسالة، وبالتالي يركز هذا القسم على الإطار المفاهيمي والأدوات والتكنولوجيا المستخدمة لتطوير استراتيجيات ادارة الأملاك الوقفية.

يتكون تصميم نظام قائم على نظم المعلومات الجغرافية من أنشطة مركبة تتطلب تنفيذًا مثاليًا ولا تترك مجالًا للأخطاء من أجل تلبية متطلبات المستخدمين، حيث أن متطلبات إدارة الأملاك الوقفية هائلة وتتطلب نظامًا قويًا لتلبية تلك الاحتياجات. يوضح شكل (4.4) مراحل تصميم قاعدة بيانات، حيث أنها تبدأ بتحديد الإحتياجات اللازمة لإدارة الأملاك الوقفية ومن تم تمثيل البيانات من خلال نماذج مفاهيمية ومنطقية ومادية للخروج بقاعدة بيانات عملية للمستخدمين والمبرمجين.



شكل (4.4): خطوات تصميم قاعدة بيانات فعالة

المصدر: الباحث

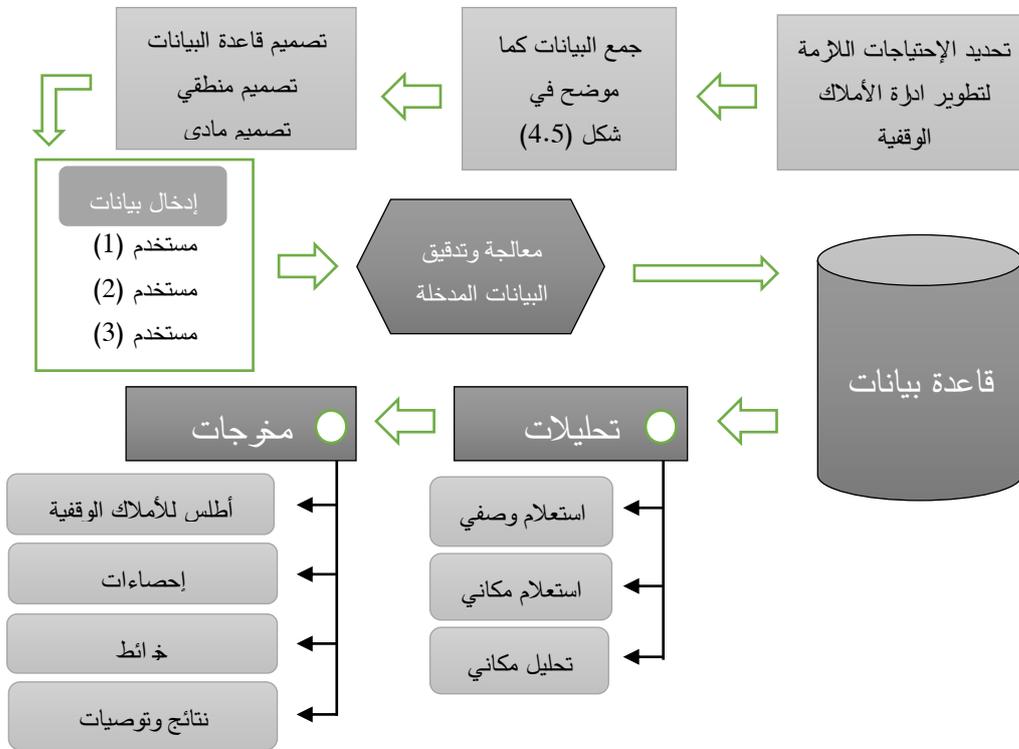
### 4.3.1 التصميم المفاهيمي

يتطلب تصميم قاعدة بيانات كفؤة وفعالة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية أن يكون النموذج المفاهيمي مكتملاً، أي أنه يحتوي على جميع البيانات اللازمة لتحقيق أهداف أي مؤسسة ويجب أن يكون قابلاً للترجمة إلى مخطط قاعدة البيانات المنطقية والمادية (Calkins, 1996).

في ضوء شكل (4.5) لا بد من أن يوضح التصميم المفاهيمي النقاط التالية:

- تحديد الإحتياجات اللازمة لتصميم قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية.
- تصميم النظام ونمذجة البيانات بأسلوب علمي.
- مراعاة المستخدمين والمطورين.
- إنجاز قاعدة بيانات تكاملية تحقق أهداف المؤسسة، وتكون مخرجاتها مثمرة مثل؛ الإستعلام، أطلس للأملاك الوقفية، التحليل المكاني.

يعتبر النموذج المفاهيمي وصف واضح للبيانات على مستوى تجريدي لتصميم نظام فعال لإدارة الأملاك الوقفية، كما لا بد أن تكون البيانات مفهومة من قبل المستخدمين المقترحين للنظام، أيضًا يجب أن تكون البيانات مهيكلة ومنظمة وتتسم بالمرونة لكي تسمح للمبرمجين عملية التطوير وتنفيذ إجراءات المعالجة عليها وكذلك إضافة أي بيانات مستقبلاً.



شكل (4.5): مخطط التصميم المفاهيمي لقاعدة البيانات

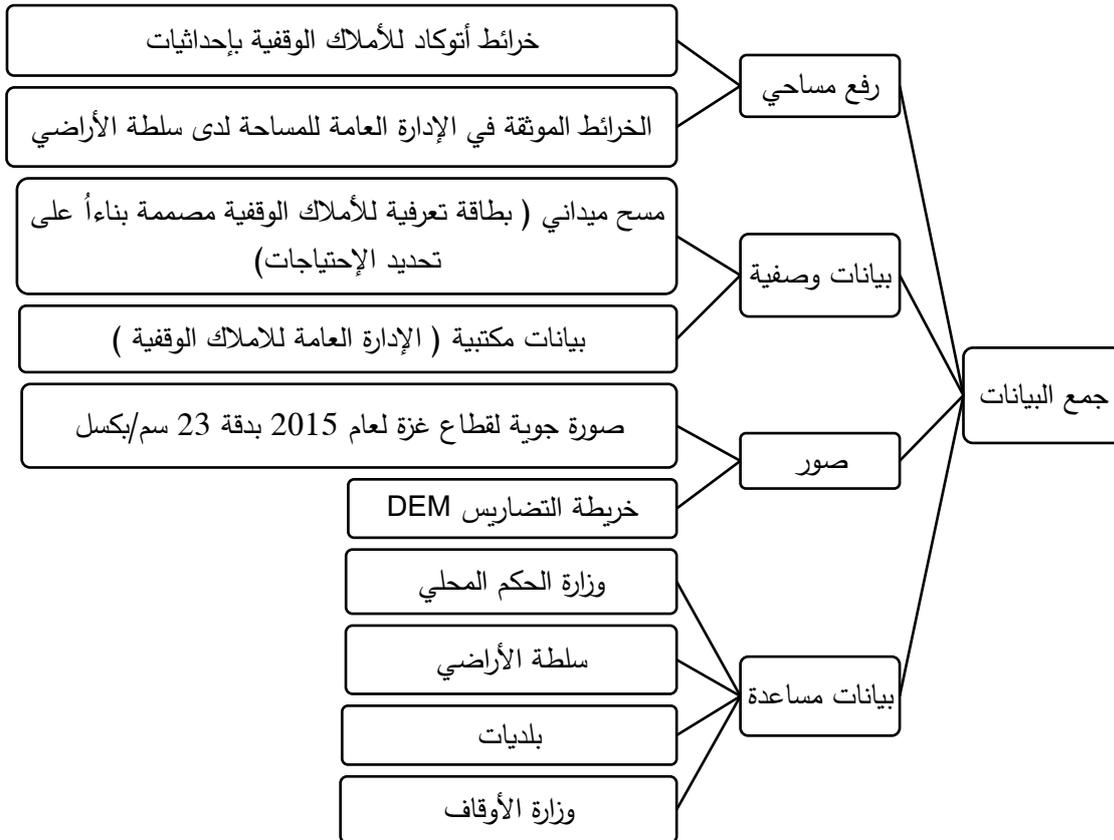
المصدر: الباحث

### 4.3.2 التصميم المنطقي

يتم تصميم النموذج المنطقي في ضوء النموذج المفاهيمي، يتكون التصميم المنطقي للنظام من مكونين منفصلين، انشاء قاعدة بيانات مكانية مؤسستية بإستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية GIS وذلك من خلال مرحلة التصميم المادي، أيضا إضافة الصور الجوية والخرائط وبعض البيانات المساعدة، كما يتم من خلال البرنامج إجراء الإستعلامات والتحليل المكاني. اما الجانب الآخر عملية تطوير قاعدة البيانات وإنشاء تطبيقات من خلال مبرمجين، حيث يسهل التطبيق على صناع القرار في التعامل مع قواعد البيانات.

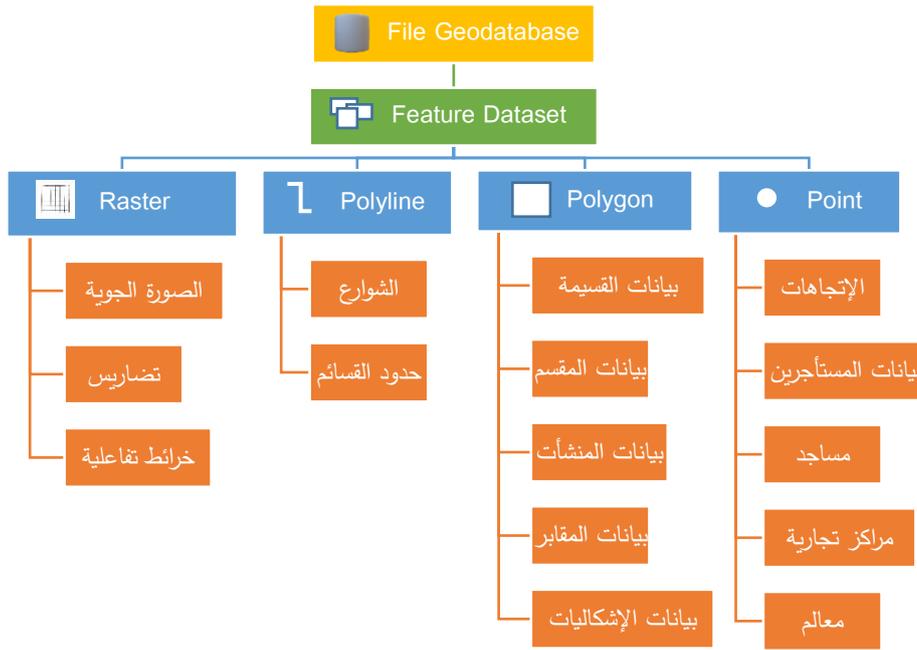
يمكن تجزئة التصميم المنطقي من خلال 3 مراحل:

- نمذجة احتياجات المشروع من البيانات Model the Project's view of data.
- تحديد العناصر Entities وعلاقتها ببعض البعض Relationship.
- اختيار طريقة تمثيل العناصر Representation of Entities.



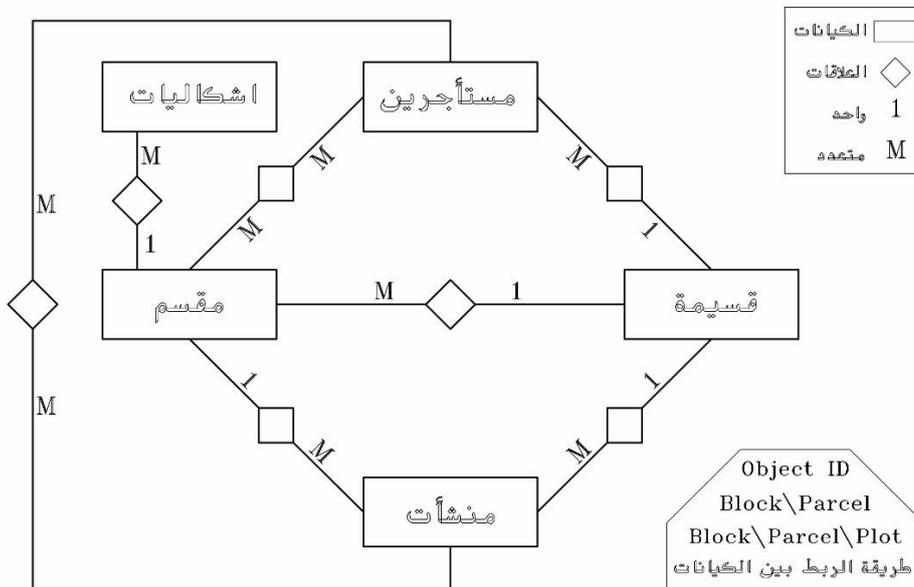
شكل (4.6): مصادر جمع بيانات لتصميم قاعدة بيانات الأملاك الوقفية

المصدر: الباحث



شكل (4.7): طريقة تمثيل قاعدة البيانات  
المصدر: الباحث

يوضح شكل (4.8) علاقة البيانات ببعضها البعض Relationship Class، والطريقة المتبعة في ربط البيانات مع بعضها البعض.



شكل (4.8): علاقة البيانات ببعضها Relationship Class  
المصدر: الباحث

بطاقة تعريفية لأملاك الوقفية (بيانات وصفية للمسح الميداني)



شكل (4.9): تحديد عناصر قاعدة بيانات الأملاك الوقفية

المصدر: الباحث

### 4.3.3 التصميم المادي

يعتبر التصميم المادي من أهم المراحل التي تحتاج الى دقة وعناية فائقة في تمثيل البيانات على برنامج نظم المعلومات الجغرافية ويمكن تقسيمه الى 3 مراحل:

**المرحلة الأولى:** تصميم النموذج المادي لقاعدة البيانات على برنامج الأرك ماب (ArcMap).  
تم في هذه المرحلة إعداد التصميم المادي المقترح لقاعدة البيانات الجغرافية المؤسسية بصورة نهائية، حيث تم تحديد مجموعات البيانات الجغرافية Geographic Data Sets التي تحتوي عناصر طبقات المعلومات المختلفة والعلاقات بين هذه العناصر كما تم تحديد المكونات الفرعية لقيم طبقات وعناصر البيانات Subtypes ونطاقات قيمها Domains وكذلك تحديد نظام الإحداثيات الجغرافية المرجعية Spatial References لطبقات البيانات المختلفة.

**المرحلة الثانية:** ربط البيانات والتطبيق العملي على قاعدة البيانات المصممة.

يتم التركيز في هذه المرحلة التحول من فهم احتياجات المؤسسة من البيانات والمخرجات إلى تطوير وتنفيذ المخطط المادي لقاعدة البيانات الجغرافية Physical Model والنظام بمستوى كفاءة وفاعلية عاليين وتتم هذه المرحلة بعدة خطوات أساسية وهي:

- تحديد العناصر والتمثيل الهندسي المناسب.
- تحديد الأشكال الطبولوجية للعناصر.
- تحديد العلاقات بين الأشكال Relationships.
- تنفيذ أنواع البيانات الوصفية للعناصر Implement Attribute Types for Objects.

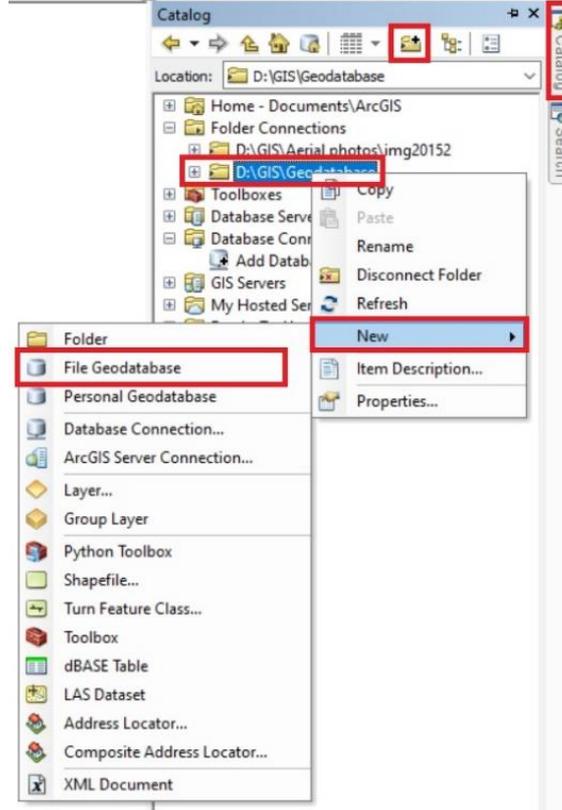
**المرحلة الثالثة:** ترقية قاعدة بيانات الأملاك الوقفية لإتاحتها لأكثر من مستخدم.

تم في هذه الرحلة الإستعانة بمبرمجين متخصصين في تصميم قواعد البيانات حيث الهدف من هذه المرحلة كيفية الإستفادة من قاعدة البيانات في عمل الإدارات العامة لعامة في مجال الوقف بوزارة الأوقاف، كما أن الأملاك الوقفية تحتاج الى تحديث مستمر كبيانات المستأجرين والعقارات الجديدة التي توقف، وكذلك إضافة أي تغييرات تطرأ للأملاك الوقفية على قاعدة البيانات، فالأمر يحتاج الى إضافة مستخدمين وتوزيع الصلاحيات عليهم.

فيما يلي التطبيق العملي للمراحل الثلاثة على برنامج الأرك ماب بشكل مفصل:

المرحلة الأولى: تصميم النموذج المادي لقاعدة البيانات على برنامج الأرك ماب (ArcMap):

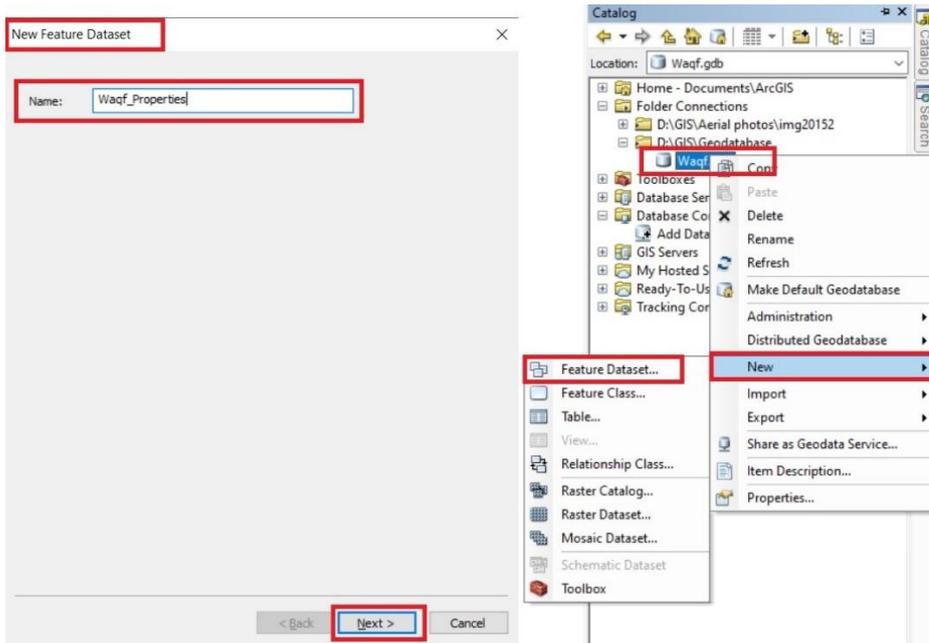
1. نقوم بإنشاء مجلد جديد نسميه GIS وننشئ بداخله حاوية Geodatabase أي قاعدة بيانات مكانية، ثم نقوم بفتح الواجهة الرئيسية للبرنامج ArcMap 10.7.1، ومن قائمة Catalog نقوم بالاتصال بالمجلد الذي تم إنشاؤه، ومن قائمة New ننشئ قاعدة بيانات مكانية File Geodatabase ونسميها Waqf كما هو موضح في شكل (4.10).



شكل (4.10): إنشاء قاعدة بيانات مكانية File Geodatabase

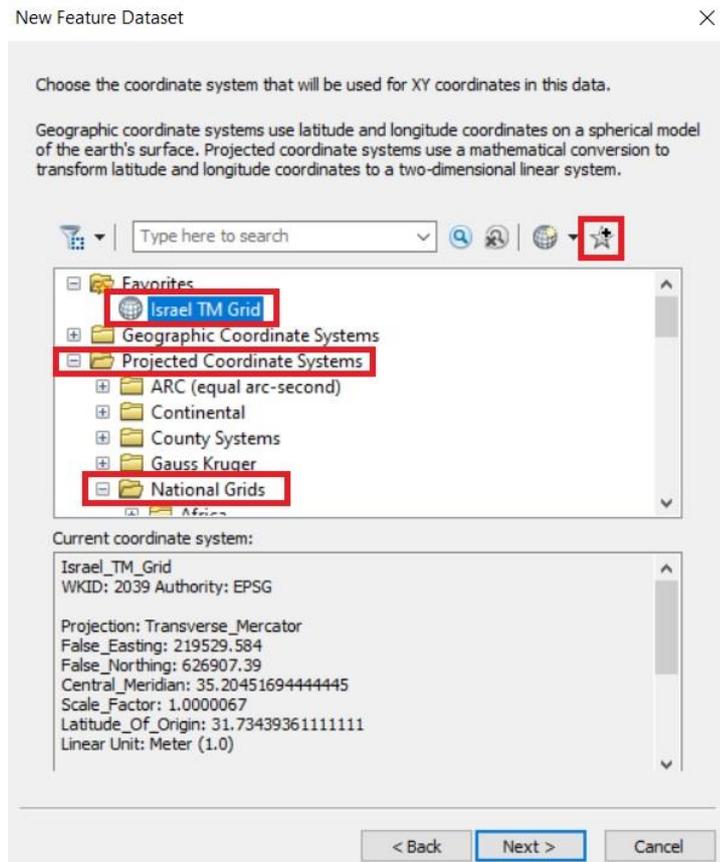
المصدر: الباحث

2. ننشئ ملف Feature Dataset وهي مجموعة من بيانات ذات الصلة تشترك في نظام الإحداثيات ونسميها الأملاك الوقفية Waqf\_Properties كما هو موضح في شكل (4.11)، وبعد ذلك يتم إختيار نظام الإحداثيات (Israel TM Grid) من قائمة National System Projected Coordinate ومن ثم قائمة الإحداثيات العالمية National Grids ويتم وضعه بالمفضلة كما هو موضح في شكل (4.12).



شكل (4.11): إنشاء Feature Dataset

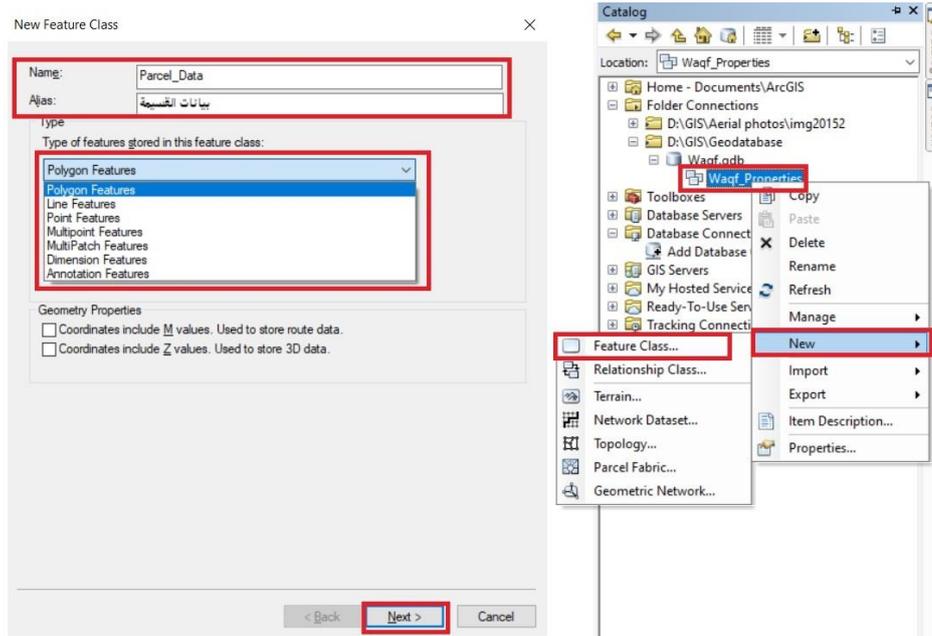
المصدر: الباحث



شكل (4.12): اختيار نظام الإحداثيات لقاعدة البيانات

المصدر: الباحث

3. ننشئ ملف Feature Class وهي مجموعة من المعالم الجغرافية التي تشترك في نفس نوع تمثيل البيانات الخطية (مثل النقطة أو الخط أو المضلع) ولها نفس حقول السمات، ونقوم بإنشاء الطبقات التي نحتاجها في تصميم قاعدة البيانات بالإستناد إلى شكل (4.7) الذي يمثل طريقة تمثيل البيانات، ويتم تعبئة اسم الطبقة Parcel\_Data وكتابة وصفها (بيانات القسمة) وكذلك طريقة تمثيل الطبقة Polygon Feature.



شكل (4.13): طريقة إنشاء الطبقات Feature Class

المصدر: الباحث

4. بالرجوع الى البطاقة التعريفية للأماكن الوقفية التي تم تصميمها مسبقاً كما هو موضح في شكل (4.14)، يتم إضافة الحقول في كل طبقة مع تصنيف نوع البيانات المدخلة لكل حقل، فمثلاً إنشاء حقل نوع الوقف ضمن بيانات سند الملكية في طبقة بيانات القسمة ويتم اختيار نوع البيانات من نوع (Text)، كذلك يتم إضافة مجال (Domain) لنوع الوقف والحقول الأخرى كما تم تحديدها في البطاقة التعريفية وذلك لتجنب التكرار والإزدواجية في تصميم قاعدة البيانات كما هو موضح في شكل (4.15).

### بيانات سند الملكية للقسمية

هل يوجد حجة وقفية؟  نعم، متوفرة في غزة  نعم، غير متوفرة في غزة  لا

عائد الوقف:  نفع عام  مخصص لـ:  أخرى: .....

نفع عام  المساجد  مراكز التحفيظ  صندوق الزكاة  مستشفيات  مدارس

الموقوف:  ساحة أرض  دكان  شقة  منزل  عمارة  مقبرة

نوع الملك:  وقف ذري  وقف صحيح  ملك  ميري

نوع السند:  مستخرج قيد  حجة استبدال  تخصيص  ضريبة أملاك  عقد الوقف

نوع الوقف:

مضبوط  مندرس  أمانات الهنود  أمانات الحرميين

أمانات أبو مدين  أمانات المستشفى الإسلامي  المغرقة  أمانات المسجد الأقصى

ناظر الوقف: ..... متولياً على: ..... تاريخ التسجيل: .....

الواقف:  بلا  شخص:  مؤسسة:  .....

شروط الواقف: .....

شكل (4.14): بيانات سند الملكية

المصدر: الباحث

Feature Class Properties × Workspace Domains ×

General Editor Tracking XY Coordinate System Domain, Resolution and Tolerance

Fields Indexes Subtypes Feature Extent Relationships Representations

Field Name	Data Type
lot	Text
Waqf_Argument	Text
Waqf_Returning	Text
Waqf_Returning_To	Text
Almawqaf	Text
Type_Property	Text
Type_Alsund	Text
Type_Waqf	Text
Wazir_Alwaqf	Short Integer
Metwaly_On	Long Integer
Registration_Date	Float
Alwaqif	Double
Alwaqif_Conditions	Text
	Date
	Blob
	Guid
	Raster

Click any field to see its properties.

Field Properties	
Alias	نوع الوقف
Allow NULL values	Yes
Default Value	
Domain	نوع الوقف
Length	50

Import...

To add a new field, type the name into an empty row in the Field Name column, click in the Data Type column to choose the data type, then edit the Field Properties.

Domains

Domain Name	Description
نوع العقار	نوع العقار
نوع القبور	نوع القبور
نوع الملك	نوع الملك
نوع المشاة	نوع المشاة
نوع الوقف	نوع الوقف
هل المقبرة مسورة؟	هل المقبرة مسورة؟
هل يوجد حجة وقفية؟	هل يوجد حجة وقفية؟

Domain Properties:

Field Type	Text
Domain Type	Coded Values
Split policy	Default Value
Merge policy	Default Value

Coded Values:

Code	Description
مضبوط	مضبوط
مندرس	مندرس
أمانات الهنود	أمانات الهنود
أمانات الحرميين	أمانات الحرميين
أمانات أبو مدين	أمانات أبو مدين

OK Cancel Apply

شكل (4.15): إنشاء الحقول والمجال في تصميم قاعدة البيانات

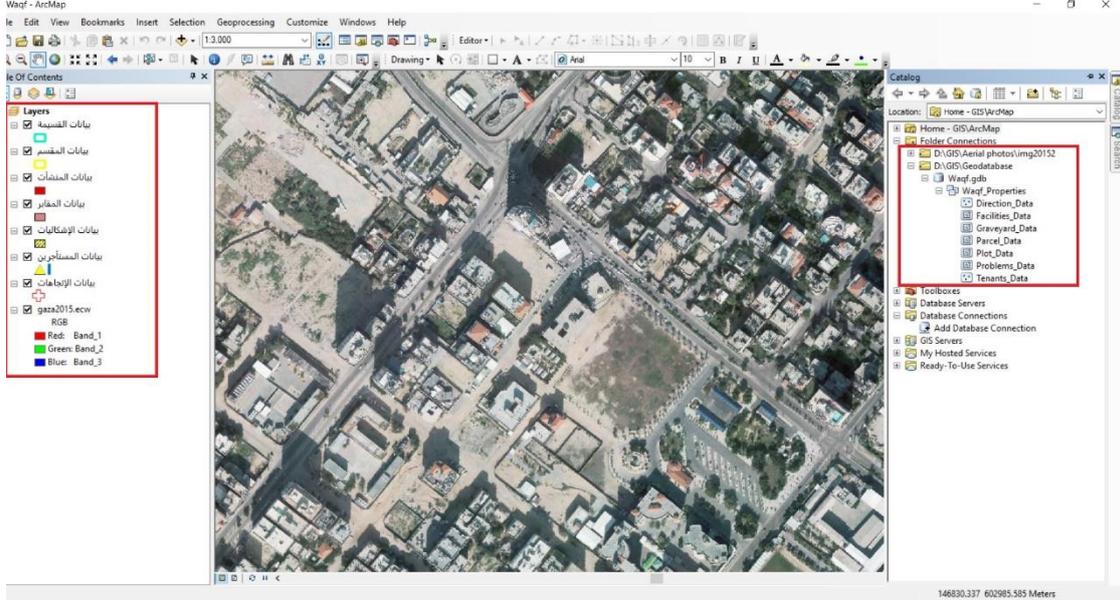
المصدر: الباحث

5. إضافة الصورة الجوية لقطاع غزة لعام 2015 بسماكة 23 سم/ بكسل، كما يتم إضافة

الطبقات المصممة داخل قاعدة بيانات الأملك الوقفية، حيث تم إنشاء 7 طبقات وهي؛

بيانات القسمية، بيانات المقسم، بيانات المنشآت، بيانات المستأجرين، بيانات المقابر،

بيانات الإشكاليات، وبيانات الإتجاهات، كما يتم ضبط إعدادات الطبقات كاللون وسماكة الخطوط للتمييز بينها بسهولة، وبعد ذلك يتم حفظ الملف بصيغة أرك ماب لحفظ إعدادات الطبقات، يوضح الشكل التالي المخرج النهائي لقاعدة البيانات مع الصورة الجوية.



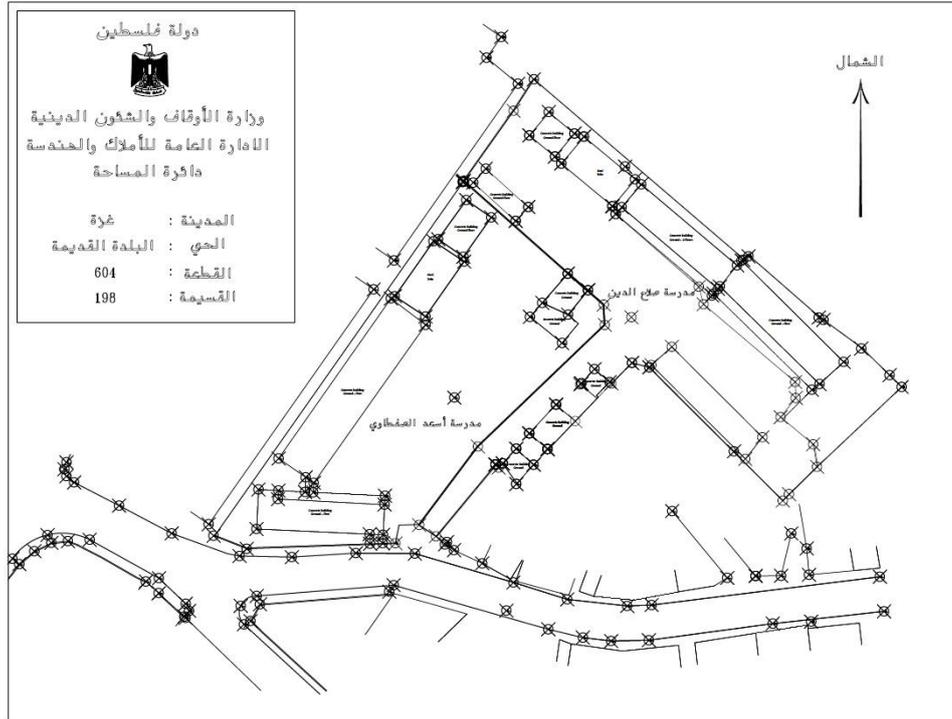
شكل (4.16): الشكل النهائي لتصميم قاعدة بيانات الأملاك الوقفية

المصدر: الباحث

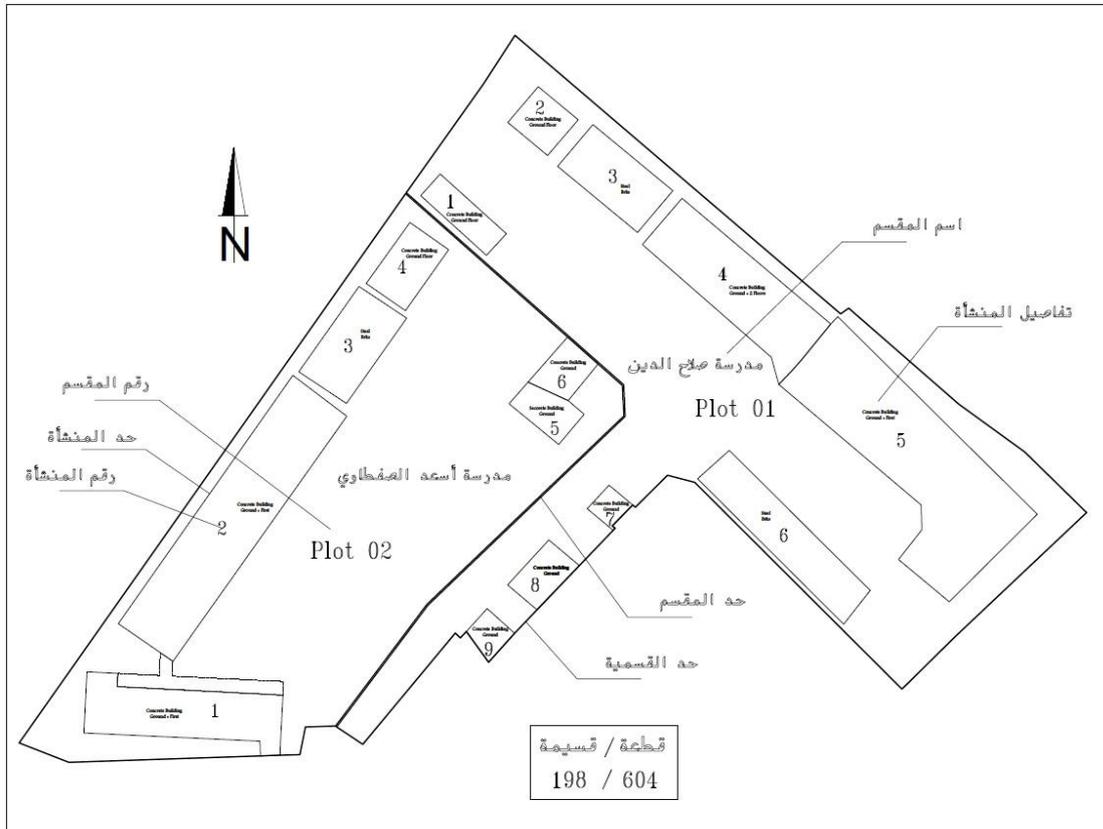
### المرحلة الثانية: ربط البيانات والتطبيق العملي على قاعدة البيانات المصممة:

1. المعالجة الأولية للبيانات المكانية التي تم الحصول عليها ميدانياً من خلال التحديد المسبق للطبقات في برنامج الأتوكاد وذلك بإنشاء طبقات متوافقة مع الزيارة الميدانية والكروكيات التي تم رسمها من خلال طاقم الرفع المساحي مثل تمييز حد القسيمة باللون الأزرق، وحد المقاسم باللون الأصفر، وكذلك تمييز المنشآت باللون الأحمر كما هو موضح في شكل (4.17)، ويتم وضع جميع الملفات المعالجة في مجلد جديد على شبكة العمل بالتنسيق الكامل مع دائرة المساحة.

2. إضافة طبقات مخطط الرفع المساحي الي تم إنشاؤها الى برنامج الأرك ماب، وذلك بتحويل المضلعات كحد القسيمة الى طبقة بيانات القسيمة، وكذلك باقي الطبقات ليسهل على مدخلي البيانات التمييز بين الطبقات والتقليل من الأخطاء المتوقعة من خلال الإجتهد الغير مسموح به كما هو موضح في شكل (4.18).

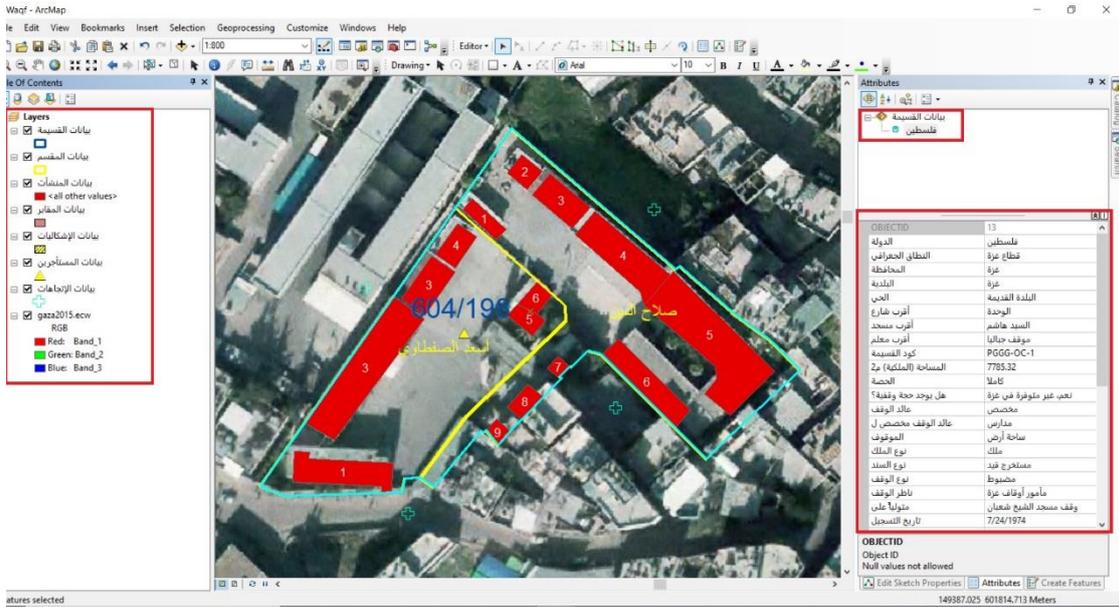


شكل (4.17): الرفع المساحي المستلم من قبل دائرة المساحة  
المصدر: دائرة المساحة بتصريف الباحث



شكل (4.18): كروكي معدل للقسيمة المراد إدخالها على برنامج الأرك ماب  
المصدر: الباحث

3. إدخال البيانات الوصفية التي جمع من خلال البطاقة التعريفية للأماكن الوقفية على قاعدة البيانات وبذلك يتم ربط البيانات الوصفية بالبيانات المكانية على برنامج الأرك ماب كما هو موضح في الشكل التالي، حيث تمت تعبئة البطاقة من خلال الملفات الأساسية المتوفرة لدى الإدارة العامة للأماكن، والمسح الميداني للأماكن الوقفية، أيضاً تم الإستعانة بالكروكيات التي تم رسمها ميدانياً لترقيم المقاسم والمنشآت ومعرفة أي تفاصيل أخرى موجودة على أرض الواقع.



شكل (4.19): ربط البيانات المكانية والوصفية على برنامج الأرك ماب

المصدر : الباحث

### المرحلة الثالثة: ترقية قاعدة بيانات الأماكن الوقفية لإتاحتها لأكثر من مستخدم:

خلال هذه المرحلة تم تنفيذ النموذج المادي على قاعدة البيانات الجغرافية المؤسسية متعددة المستخدمين Arc SDE، بالإضافة الى تحميل جميع العناصر Feature & Object Classes التي تم إنتاجها خلال مرحلة إعداد قاعدة البيانات، حيث بات في الإمكان البدء في التعامل معها باستعراضها وتحميلها وتحديثها آنياً من خلال المستخدمين المتصلين من محطات عمل نظم المعلومات الجغرافية GIS Workstation والذين يملكون صلاحيات الاتصال وتعديل قاعدة البيانات الجغرافية، كما تم إتاحة عدد من الصلاحيات للتحكم في تعديل واستعراض قاعدة البيانات الجغرافية المؤسسية حسب نوعية المهام التي يقوم بها المستخدمين كالتالي:

- **صلاحية أولى:** للشخص المسئول عن إدارة قاعدة البيانات الجغرافية المؤسسية (تغيير هيكل قاعدة البيانات الجغرافية).
- **صلاحية ثانية:** للأشخاص المسئولين عن تحديث وصيانة البيانات الجغرافية (تعديل وتحديث البيانات).
- **صلاحية ثالثة:** للأشخاص المصرح لهم بالإطلاع فقط على قاعدة البيانات.

شكل (4.20): الإتصال بقاعدة البيانات من خلال المستخدمين  
المصدر: (أ. إسلام صالحه، مقابلة شخصية، 7 مارس، 2020)

## الخلاصة

- تحتاج قاعدة البيانات الى صورة جوية حديثة وذات دقة عالية.
- الخطوات المتبعة في تصميم قاعدة البيانات منطقية ومتسلسة، وتمتاز بالمرونة لإضافة أو حذف أي من البيانات الوصفية أو التطوير عليها في المستقبل.
- تدريب الطاقم الفني المسئول على كيفية التعامل مع قاعدة البيانات.
- تحديد الإحتياجات اللازمة لتصميم قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية.
- تصميم النظام ونمذجة البيانات بأسلوب علمي ومهني.
- مراعاة المستخدمين والمطورين لقاعدة البيانات.
- إنجاز قاعدة بيانات تكاملية تحقق أهداف المؤسسة، وتكون مخرجاتها مثمرة مثل؛ الإستعلام المكاني، أطلس للأملاك الوقفية، التحليل المكاني، تقارير وخرائط جوية.

5. الفصل الخامس  
حالة دراسية (الأملاك الوقفية في  
مدينة غزة)

## تمهيد

سيقوم الباحث في هذا الفصل بتطبيق قاعدة البيانات المصممة على الأملاك الوقفية في مدينة غزة كحالة دراسية، والإستفادة من نظم المعلومات الجغرافية في إجراء التحليلات المختلفة على البيانات التي جمعها في منطقة الدراسة، وأخيراً التعرف على التحليلات المكانية المستخدمة في إدارة الأملاك الوقفية وكيفية الإستفادة من قاعدة البيانات المصممة في تقديم إستعلامات مختلفة وسناريوهات تعزز صناع القرار.

### 5.1 منطقة الدراسة (مدينة غزة)

#### 5.1.1 نبذة مختصرة عن مدينة غزة

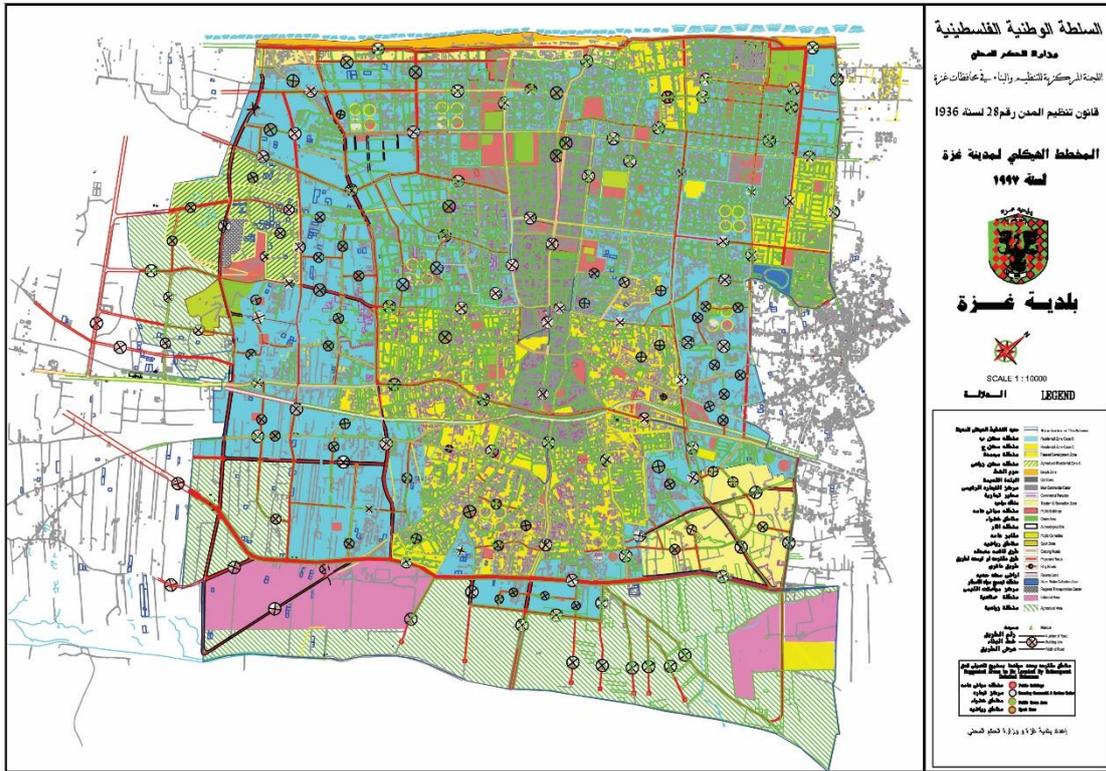
تقع مدينة غزة إلى الشمال من قطاع غزة على خط طول 34 وخط عرض 31، ونظراً لموقعها الجغرافي الفريد بين آسيا وأفريقيا، وبين الصحراء جنوباً والبحر المتوسط شمالاً، فإن مدينة غزة كانت ومازالت تعتبر أرضاً خصبة ومكاناً ينشده المسافرون براً وبحراً. كانت غزة دائماً مكاناً تجارياً غنياً، وذلك كان سبباً كافياً لتعاقب احتلال المدينة من قبل جيوش كثيرة على مر التاريخ.

يحد مدينة غزة من الشمال مدينة جباليا، ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط، ومن الجنوب وادي غزة ومن الشرق الأراضي المحتلة، ويبلغ طولها 12.5 كم، وعرضها 5.5 كم، ومساحتها 56 كم<sup>2</sup> أي نحو 12.3 % من مساحة قطاع غزة. وتتكون مدينة غزة من 18 حي وهي: الزيتون، التركمان، الرمال الشمالي، الشيخ رضوان، البلدة القديمة، التفاح، الرمال الجنوبي، مدينة العودة، الدرج، النصر، الجديدة، تل الهوى، الجديدة الشرقية، الصبرة، توسعة النفوذ حتى مفترق الشهداء جنوباً، مخيم الشاطئ، التركمان الشرقي، الشيخ عجلين.

تطورت مدينة غزة بتخطيطها وعمرانها على مدار الحقب التاريخية المختلفة التي مرت بها المدينة، وبسبب أهمية موقعها فقد اعتادت أن تكون محطة لأطماع الغزاة على مدار التاريخ. ويمكن تقسيم تاريخ المدينة ونظم البناء بها إلى فترتين: فترة التاريخ القديم منذ النشأة وحتى بداية الانتداب البريطاني، وفترة التاريخ الحديث منذ الانتداب وحتى الآن (المغني، 2006).

شهدت فترة الإدارة المصرية على قطاع غزة (1948-1967م) ازدهاراً في التخطيط العمراني حيث تم وضع مخطط تفصيلي لمنطقة "غزة الجديدة" في العام 1957 م للمناطق التي تعرف حالياً بالرمال الشمالي والرمال الجنوبي. وتعتبر حالياً تلك المناطق بسبب المخطط أكثر المناطق تنظيماً وتخطيطاً في المدينة. وقد تم في أواخر الثمانينات وضع مخطط هيكل للمدينة زمن الاحتلال (1967-1994م) وانتشر البناء العشوائي في تلك الفترة بشكل كبير وغير منظم.

بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية تم وضع مخطط هيكلية لمدينة غزة وإعتماده في العام 1998م ليحقق عدة أهداف، وتتلخص تلك الأهداف في توجيه عمليات التوسع العمراني في المدينة، وتوفير بيئة سكنية صحية وآمنة، وتطوير الخدمات الأساسية بما يتناسب مع الزيادة المطردة للسكان، وإعداد شبكة رئيسية من الطرق ذات كفاءة عالية، وحماية المصادر الطبيعية، وتطوير قضايا البنية التحتية مثل الصرف الصحي والمياه والنفايات الصلبة. ويتبين من تلك الأهداف أن المخطط الهيكلية المقترح وضع أساساً لمعالجة المشاكل التخطيطية القائمة، وأنه يمكن النظر إليه على أنه خطة طوارئ للتعامل مع المشاكل التخطيطية الملحة وبالتالي لم يكن المخطط شاملاً ومفصلاً (المغني، 2002). يوضح شكل (5.1) المخطط الهيكلية لمدينة غزة المعتمد في عام 1998، كما يوضح جول (5.1) نسب استعمال الأراضي في مدينة غزة.



شكل (5.1): المخطط الهيكلية لمدينة غزة

المصدر: بلدية غزة

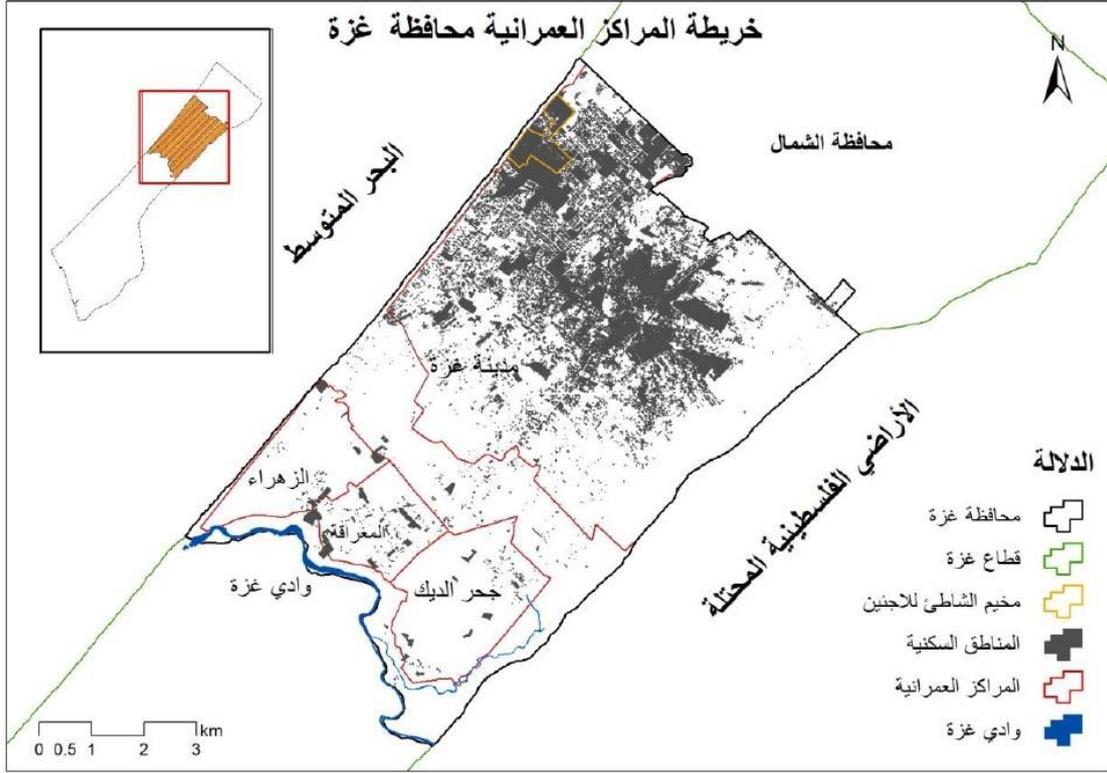
قامت البلدية بعد ذلك بوضع العديد من المخططات التفصيلية لأحياء المدينة المختلفة وتم إصدار بعض الأنظمة من قبل اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن والتي بدورها تنظم عمليات البناء والإعمار في المدينة (المغني، 2006).

جدول (5.1): نسب استعمالات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لمدينة غزة

النسبة المئوية	المساحة (بالدوم)	تصنيف الإستعمالات
22.89%	10,300	مناطق سكنية (ب)
19.11%	8,600	مناطق سكنية (ج)
2.0%	900	البلدة القديمة
22.8%	10,260	منطقة زراعية
1.55%	700	معسكر الشاطئ
1.11%	500	حرم الشاطئ
4.44%	2000	المركز التجاري الرئيسي
4.0%	1800	منطقة سياحية
2.0%	900	مباني عامة
0.66%	300	منطقة رياضية
4.76%	2140	منطقة صناعية
0.87%	390	مناطق خضراء
13.81%	6,210	مناطق أخرى (طرق-مقابر- تجميع مياه أمطار-مركز مواصلات إقليمي)
<b>100%</b>	<b>45,000</b>	<b>الإجمالي (مساحة المدينة)</b>

المصدر: (المغني، 2002)

تعتبر مدينة غزة أكبر مدينة على مستوى قطاع غزة، بلغ عدد سكانها عام 2019م قرابة 800,924 نسمة أي مانسبته 35% من سكان قطاع غزة الذي تعدى سكانها 2 مليون نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019)، كما تتميز المدينة بتوفر كادر بشري مؤهل قادر على الإبداع والتميز في جميع المجالات فضلاً عن الخبرات المتوارثة في مجال التجارة وتوفر الخدمات الأساسية، كما تتمتع المدينة بالكثافة السكانية والقدرة الشرائية وبالتالي يوجد فيها أكبر كتلة عمرانية حيث بلغت عدد الوحدات السكنية 124,622 وحدة (بلدية غزة، 2019).



شكل (5.2): المناطق السكنية في محافظة غزة  
المصدر: (كحيل، 2013)

### طرق رئيسية وفرعية هامة

62.71%	نسبة الطرق الرئيسية المعبدة
26.06%	نسبة الطرق الرئيسية المعبدة جيدة الحالة
12.13%	نسبة الطرق الرئيسية المعبدة التي تحتاج لصيانة شاملة
24.53%	نسبة الطرق الرئيسية المعبدة التي تحتاج لصيانة جزئية

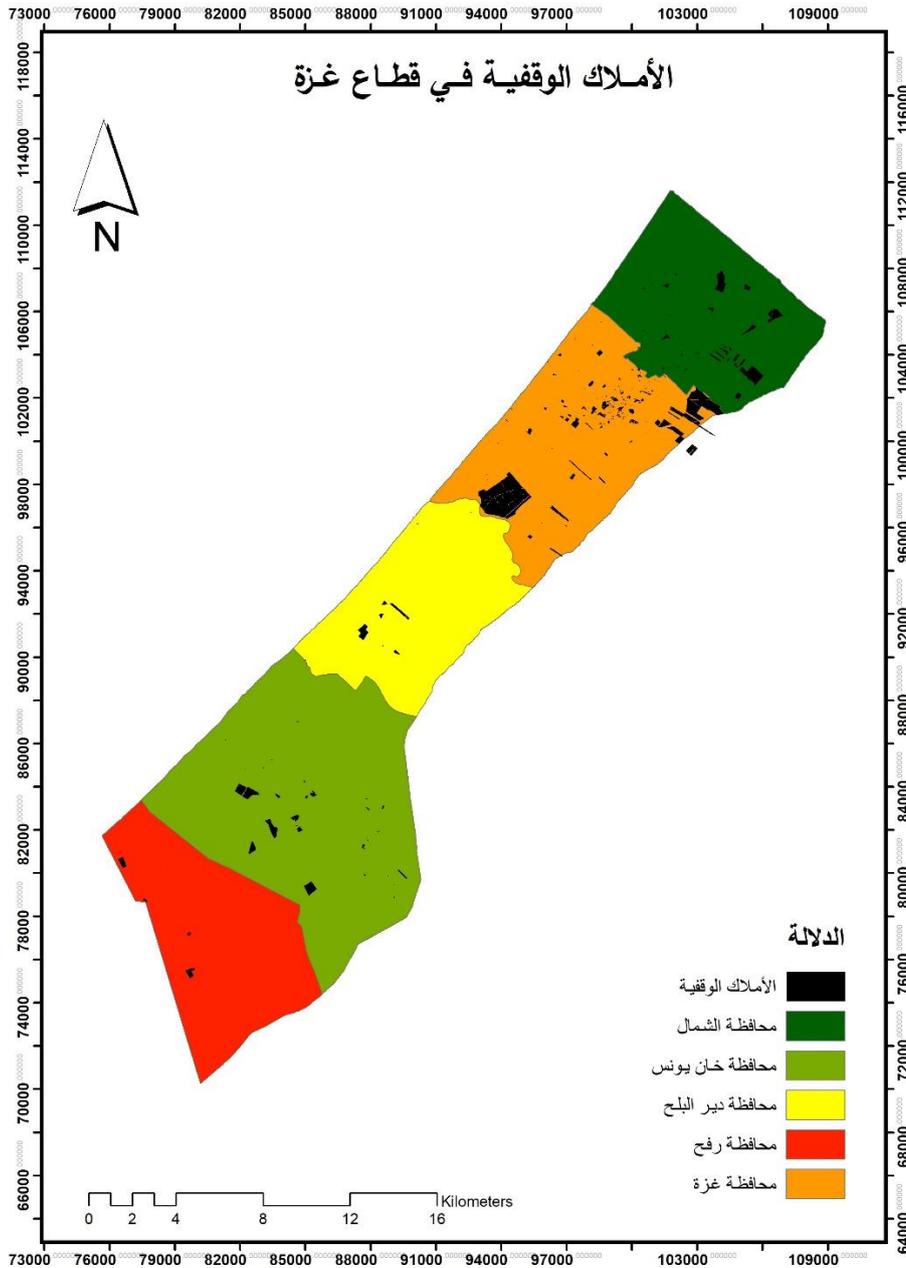
### طرق فرعية داخل الأحياء

37.85%	نسبة الطرق الداخلية المعبدة
أحياء تزيد نسبة الطرق المعبدة بها عن 83%	البلاخية، مخيم الشاطئ، البلدة القديمة، الرمال الشمالي، والشيخ رضوان
أحياء تقل نسبة الطرق المعبدة بها عن 30%	الزيتون، تل الهوى، الشيخ عجلين، منطقة النفوذ الجديدة والمناطق شرق شارع الكرامة

شكل (5.3): حالة تعبيد الطرق في مدينة غزة  
المصدر: (بلدية غزة، 2019)

## 5.1.2 مبررات تطبيق الحالة الدراسية على مدينة غزة

- معظم الأملاك الوقفية تتمركز في محافظة غزة بنسبة 70% كما يوضحه شكل (5.4).
- عدم وجود قاعدة بيانات جغرافية في منطقة الدراسة.
- القيمة المالية المرتفعة للأملاك الوقفية في مدينة غزة.
- وجود اشكاليات مختلفة وبيانات يحتاج الباحث جمعها وتفسيرها من خلال المسح الميداني في منطقة الدراسة.



شكل (5.4): الأملاك الوقفية في قطاع غزة

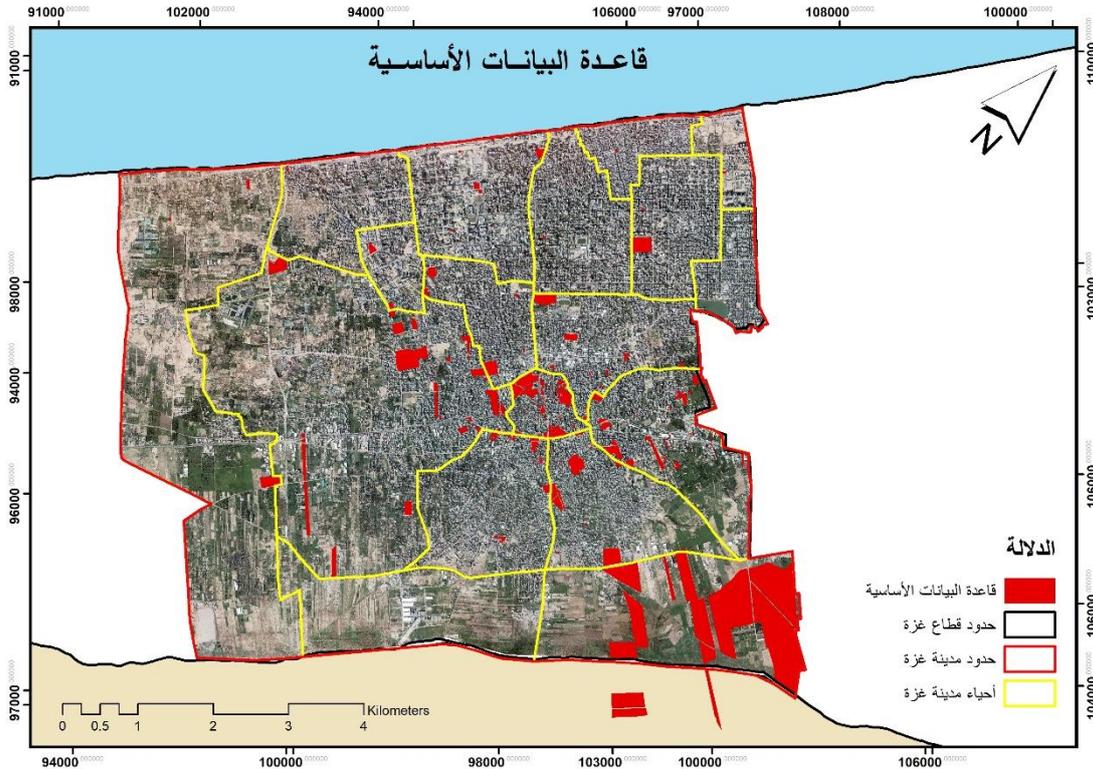
المصدر: الباحث

## 5.2 المسح الميداني للأملاك الوقفية في مدينة غزة

### 5.2.1 قاعدة البيانات الأساسية (المستلمة)

استلم الباحث قاعدة بيانات جغرافية من نوع (Gdb) للأملاك الوقفية على مستوى قطاع غزة من دائرة المساحة بالإدارة العامة للأملاك، لوحظ من قاعدة البيانات المستلمة التالي:

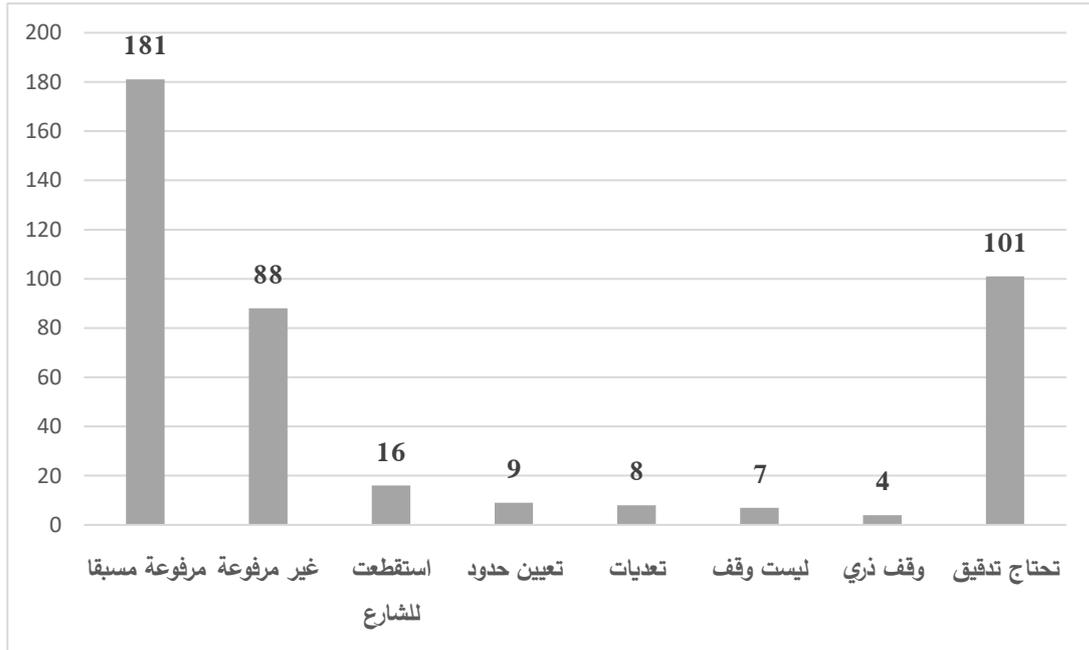
- أنها أولية وضعت كأساس لإستكمال أي تطوير على قاعدة بيانات الأملاك الوقفية.
  - تحتوي على بعض البيانات الوصفية مثل رقم القطعة والقسمية والموقع وبعض سندات الملكية كمستخرجات القيد، وتحتاج الى إضافة بيانات وصفية.
  - قاعدة البيانات تحتاج الى تدقيق مكاني عن طريق ادخال القطع والقسمات المرفوعة مساحياً واستكمال الرفع المساحي لباقي القسمات.
  - قاعدة البيانات غير مصممة وفق نموذج مفاهيمي ومنطقي، وتعتبر غير مؤسسية.
- قام الباحث بتحديد الأملاك الوقفية في مدينة غزة (منطقة الدراسة) كما هو موضح في شكل (5.5) ومن تم وضع خطة واضحة للعمل تشمل تصنيف قاعدة البيانات وتجهيزها للمسح الميداني وجمع البيانات من خلال البطاقة التعريفية للأملاك الوقفية في مدينة غزة.



شكل (5.5): قاعدة البيانات الأساسية المستلمة من دائرة المساحة

المصدر: الباحث

بلغت عدد قسائم الأملاك الوقفية في مدينة غزة 414 قسيمة، تم إجراء التصنيف الأولي لقاعدة البيانات كما هو موضح في شكل (5.6)، حيث بلغ عدد القسائم المرفوعة مسبقاً من قبل دائرة المساحة 181 قسيمة، في حين أن هناك 88 قسيمة تحتاج الى رفع مساحي، كما أن هناك 101 قسيمة تحتاج الى تدقيق (ليس لها مستخرجا قيد، أو إفادة من الإدارة العامة للضريبة)، وباقي القسائم توزعت ما بين تعيين حدود وتعديلات واستقطعت في الشارع، إلخ.



شكل (5.6): التصنيف الأولي لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة

المصدر: الباحث

يعد التصنيف الأولي لقاعدة البيانات اللبنة الأولى لتجهيز قاعدة بيانات للأملاك الوقفية في مدينة غزة بحيث تكون البيانات صحيحة وكاملة، فبدأ العمل ضمن الخطة التشغيلية لمؤسسة تنمية أموال الوقف التي أحد أهدافها إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأملاك الوقفية في مدينة غزة خلال عام، فبدأ العمل على استكمال الرفع المساحي للقسائم الغير مرفوعة وعددها 88، وتجهيز بطاقات تعريفية للأملاك الوقفية مكتوباً من خلال بيانات الأملاك الوقفية المتاحة ومن تم استكمال باقي البيانات من خلال المسح الميداني، وكذلك التواصل مع الجهات المختصة في الإدارة العامة للأملاك لتفسير القسائم التي تحتاج الى تدقيق، وإرسالها الى الإدارة العامة للطابو للحصول على مستخرجات قيد أو الحصول على إفادات من الإدارة العامة للضريبة للتحقق منها، بعد الإنتهاء من قاعدة البيانات وجمع البيانات اللازمة تم تشكيل لجنة مختصة لتدقيق قاعدة البيانات المنجزة.

## 5.3.2 قاعدة البيانات النهائية

قام الباحث بالكشف الميداني على الأملاك الوقفية عن طريق تعبئة البطاقات التعريفية للأملاك الوقفية في منطقة الدراسة (مدينة غزة) كما هو موضح في صورة (5.1) ضمن خطة عملية وزمنية محددة مسبقاً، حيث أن الكشف الميداني للأملاك الوقفية على أرض الواقع يوضح بعض الملاحظات ويبنى صورة ذهنية مكتملة عن البيانات الوصفية والحدود المكانية، وبالتالي التمكن من ربط البيانات الوصفية مكانياً على برنامج نظم المعلومات الجغرافية، على سبيل المثال لا الحصر؛ عدد المقاسم وتفاصيل المنشآت واستخدام العقار على أرض الوقف.



صورة (5.1): المسح الميداني لأحد الأملاك الوقفية في منطقة الدراسة

المصدر: الباحث

تبين نتائج المسح الميداني والتدقيق النهائي لقاعدة البيانات الأساسية والبالغ عددها 414 قسيمة، أنه يوجد 14 قسيمة تحتاج الى دمج كما يوضحه جدول (5.2)، وذلك بسبب أن القسائم مشتركة بنفس الهدف والإستخدام على أرض الواقع كما في القطعة رقم (610)، والقسائم (276-281-283)، حيث تم دمجها الى قطعة رقم (610)، قسيمة (543)، تم دمج القسائم السابقة من أجل

إنشاء سوق تجاري (ميدان فلسطين)، أيضاً كما باقي القسائم التي تحتاج الى دمج وذلك يتطلب من الإدارة العامة للأملاك مخاطبة الجهات المختصة في سلطة الأراضي (الطابو).

جدول (5.2): القسائم المشتركة في قاعدة البيانات

القسائم التي دمجها بعد الكشف الميداني وعددها (14)						
م	القطعة	القسائم المشتركة	رقم القسيمة الجديد	الحي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكشف الميداني
1	609	407-406	-	البلدة القديمة	178.51	متاح
2	609	397-396	-	البلدة القديمة	25	متاح
3	609	405-31	-	البلدة القديمة	161.77	متاح
4	610	134-65	-	البلدة القديمة	2129.75	متاح
5	610	283-281-276	543	البلدة القديمة	2644.7	متاح
6	612	1-1	1	البلدة القديمة	34147.6	متاح
7	614	2-1	-	البلدة القديمة	2989.8	متاح
8	614	276-275-274	-	البلدة القديمة	630.76	متاح
9	614	271-270	-	البلدة القديمة	70.25	متاح
10	618	128-127	-	اجديدة	686.6	متاح
11	722	27-4	-	التفاح	5572	متاح
12	741	11-10	-	اجديدة الشرقية	25146.82	متاح
القسائم المدمجة مسبقاً وعددها (2)						
م	القطعة	القسائم المشتركة	رقم القسيمة الجديد	الحي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكشف الميداني
1	620	195-194	-	الزيتون	138.86	متاح
2	725	88-4	-	معسكر الشاطئ	1088.6	تخصيص
القسائم المشتركة التي تمت إضافتها بعد الكشف الميداني وعددها (5)						
م	القطعة	القسائم المشتركة	رقم القسيمة الجديد	الحي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكشف الميداني
1	618	321-320-367-366	-	اجديدة	452.69	متاح
2	623	393-392	-	التركمان	63.72	متاح

المصدر: الباحث

بلغ العدد القسائم النهائية في قاعدة البيانات الأساسية بعد خصم 14 قسيمة التي ذكرت آنفاً 400 قسيمة من أصل 414، تمت إضافة 15 قسيمة كما هي موضحة في جدول (5.3) ليصل إجمالي القسائم النهائية 415 قسيمة.

جدول (5.3): القسائم المضافة على قاعدة البيانات الأساسية

م	القطعة	القسيمة	الحي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكشف الميداني
1	609	107	البلدة القديمة	182.89	تعيين حدود
2	609	181	البلدة القديمة	68	متاح
3	609	330	البلدة القديمة	10.54	متاح
4	609	331	البلدة القديمة	9.53	متاح
5	609	332	البلدة القديمة	12.72	متاح
6	610	7	البلدة القديمة	15.59	استقطعت شارع
7	610	263	البلدة القديمة	61.95	متاح
8	610	351	البلدة القديمة	66.44	متاح
9	615	365	البلدة القديمة	130.9	متاح
10	617	276	البلدة القديمة	7	متاح
11	618	463	التركان	165.9	متاح
12	623	393-392	التركان	63.72	متاح
13	693	33	الرمال الشمالي	838.15	متاح
14	741	4	اجديدة الشرقية	4731.62	تعديات
15	741	8	اجديدة الشرقية	8873.82	تعديات

المصدر: الباحث

يوضح جدول (5.4) التصنيف النهائي لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة بعد التدقيق من قبل اللجنة المختصة، حيث تم تصنيف إجمالي القسائم والبالغ عددها 415 الى قسمين الأملاك الوقفية ويبلغ عددها 336 قسيمة، والأملاك الغير وقفية ويبلغ عددها 79 قسيمة.

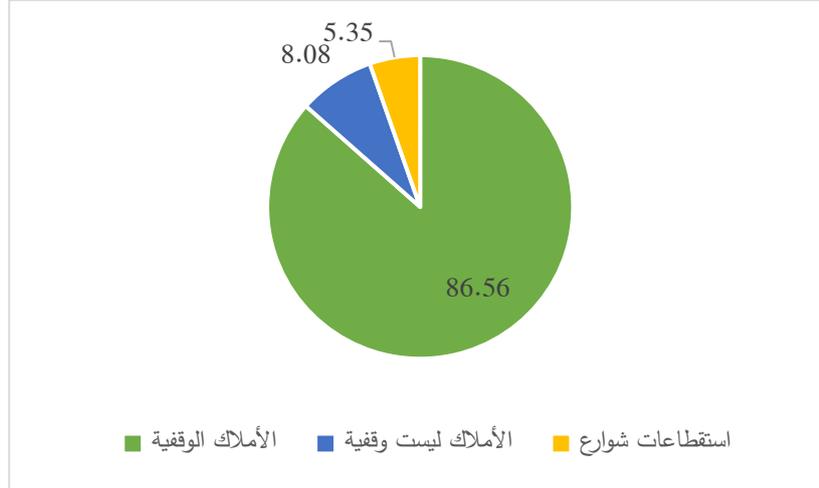
صُنفت قسائم الأملاك الوقفية الى 6 تصنيفات وذلك حسب حالة الكشف الميداني للأملاك الوقفية، كما صُنفت الأملاك الغير الوقفية الى 5 تصنيفات. تعيد التصنيفات السابقة الى معرفة حالة الأملاك الوقفية ليتم بعدها أخذ الإجراءات اللازمة من قبل الجهات المختصة؛ كالأملاك التي على المشاع والبالغ عددها 10 قسائم، والأملاك الوقفية التي عليها إشكاليات على كامل القسيمة والبالغ عددها 11 قسيمة تحول الى الجهات القانونية في وزارة الأوقاف ليتم عمل اللازم من طرفهم، أيضاً القسائم التي تحتاج الى تعيين حدود والبالغ عددها 14 قسيمة يتم رفعها الى الإدارة العامة للأملاك والهندسة لمخاطبة الجهات المعنية في سلطة الأراضي.

جدول (5.4): التصنيف النهائي لقاعدة بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة

الأملاك الغير وقفية		الأملاك الوقفية	
عدد القسائم	التصنيف	عدد القسائم	التصنيف
4	وقف ذري	256	متاح
66	ملك خاص	11	تعديت
3	ملك بلدية	26	تعيين حدود
3	تخصيص	10	مشاع
3	مبادلة	20	استقطعت شارع
-	-	13	داخل الخط الأخضر
79	المجموع	336	المجموع
415			المجموع النهائي

المصدر: الباحث

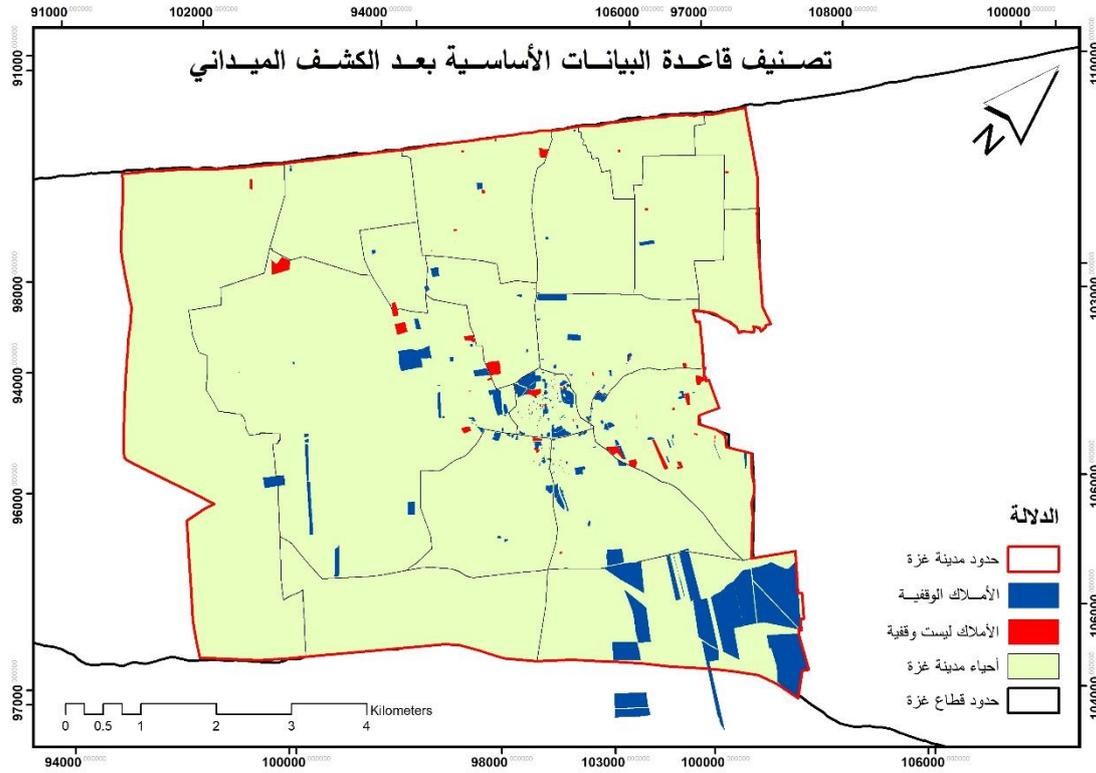
بلغت إجمالي مساحة القسائم في قاعدة البيانات الأساسية 3096.89، بعد المسح الميداني وتصنيف قاعدة البيانات بلغت مساحة الأملاك الوقفية في مدينة غزة 2680.69 دونم أي مانسبته 86.5% كما بلغت مساحة الأملاك الغير وقفية 250.32 دونم أي مانسبته 8%، في حين المساحة المبقية 165.88 دونم أستقطعت شوارع بنسبة 5.35% كما هو موضح بشكل (5.7).



شكل (5.7): النسبة المئوية لتصنيف مساحات القسائم في قاعدة البيانات الأساسية

المصدر: الباحث

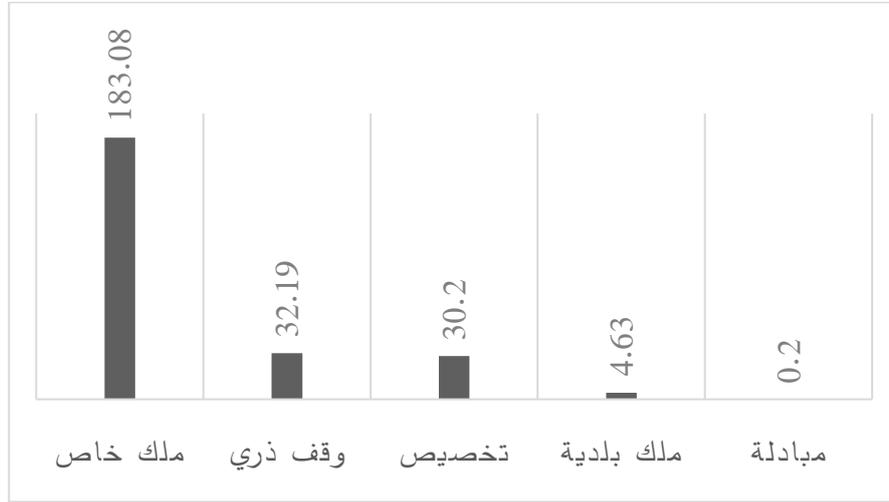
يوضح شكل (5.8) تصنيف قاعدة البيانات الأساسية بعد الكشف الميداني حيث تظهر مواقع الأماك الوقفية والغير وقفية في مدينة غزة، تتمركز الأماك الوقفية في البلدة القديمة من حيث عدد القسائم، بينما أكبر المساحات تتمركز شرق مدينة غزة وبالتحديد في حي الجديدة.



شكل (5.8): تصنيف قاعدة البيانات الأساسية بعد المسح الميداني

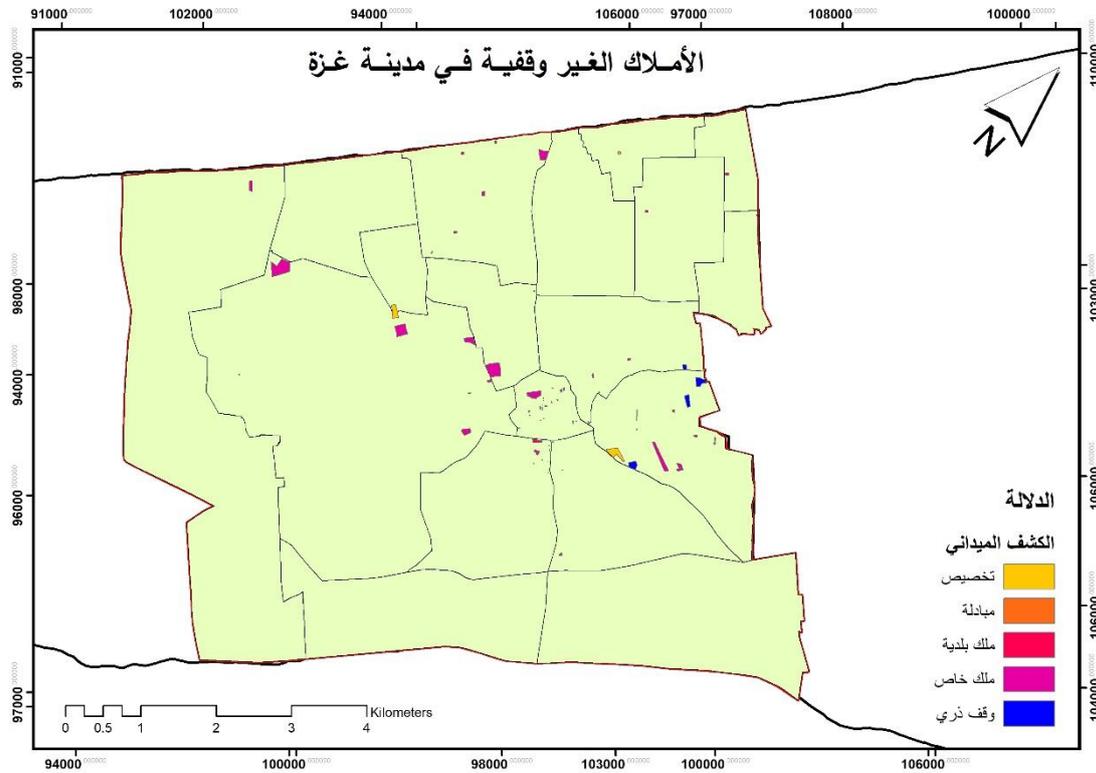
المصدر: الباحث

بلغ عدد قسائم الأملاك الغير وقفية في مدينة غزة 79 قسيمة، بمساحة إجمالية 250.32 دونم، يوضح شكل (5.9) تصنيف مساحات الأملاك الغير وقفية أغلبها ملك خاص يعود لمواطنين بمساحة 183.03 دونم، كما يوضح شكل (5.10) مواقع تلك الأملاك على الخريطة.



شكل (5.9): تصنيف مساحات الأملاك الغير وقفية في مدينة غزة

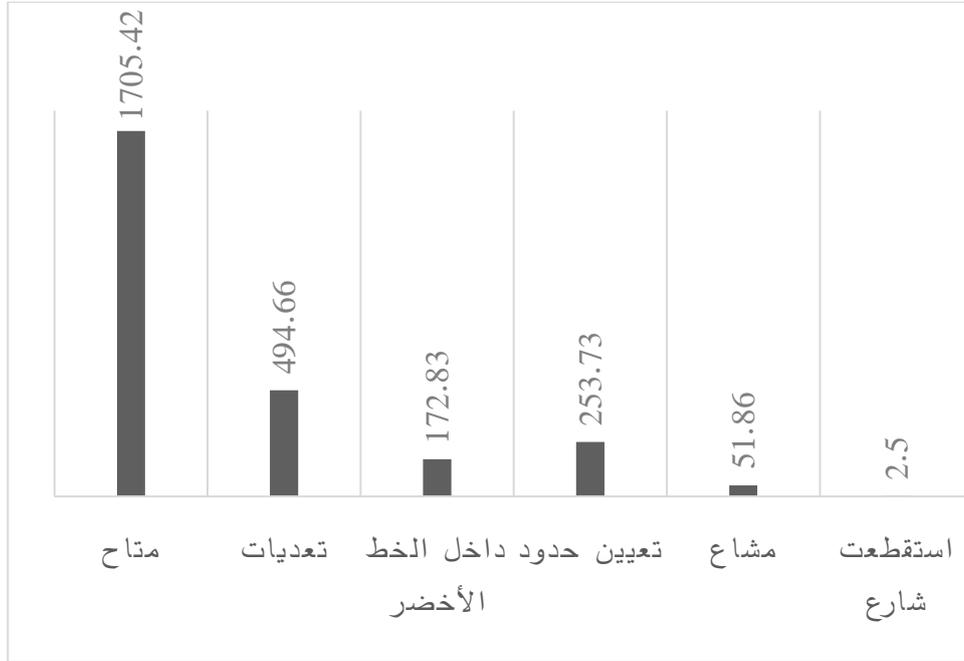
المصدر: الباحث



شكل (5.10): الأملاك الغير وقفية في مدينة غزة

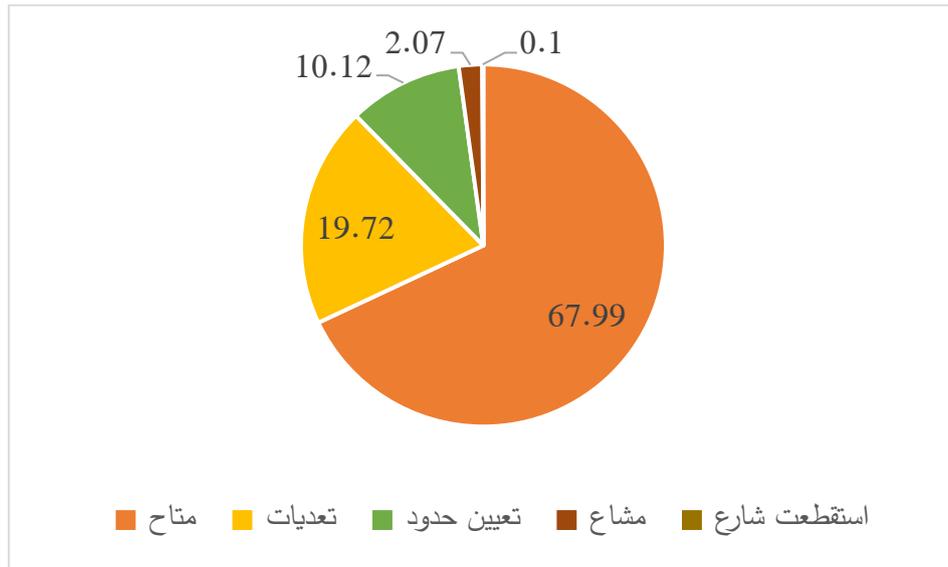
المصدر: الباحث

بلغ عدد قسائم الأملاك الوقفية في مدينة غزة 323 قسيمة بمساحة إجمالية 2508,199 دونم، بينما بلغ عدد قسائم الأملاك الوقفية داخل الخط الأخضر 13 قسيمة بمساحة إجمالية 172,83 دونم، كما أنه سيتم استثناء القسائم داخل الخط الأخضر من قاعدة البيانات لأنها تقع خارج نفوذ مدينة غزة، توضح الأشكال التالية التصنيف النهائي لمساحات الأملاك الوقفية في منطقة الدراسة.



شكل (5.11): تصنيف مساحات الأملاك الوقفية في مدينة غزة

المصدر: الباحث



شكل (5.12): النسبة المئوية لتصنيف مساحات الأملاك الوقفية في مدينة غزة

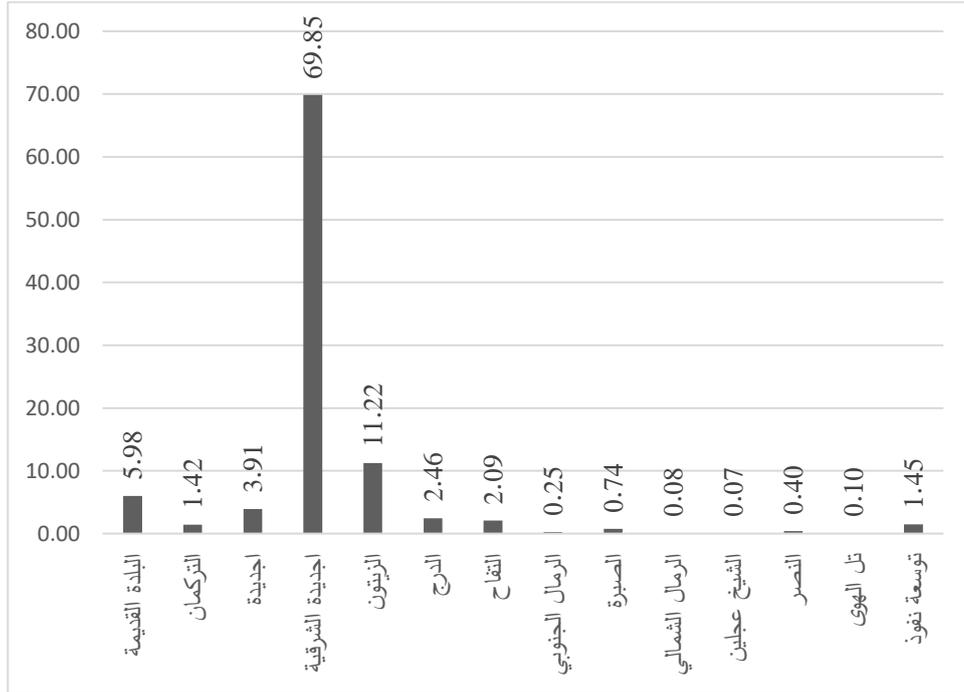
المصدر: الباحث

جدول (5.5): تصنيف مساحات الأملاك الوقفية في أحياء مدينة غزة

الأحياء	مساحة الحي (دونم)	عدد القسائم	متاح	تعديلات	تعيين حدود	مشاع	اسقطت شارع	الإجمالي (دونم)
البلدة القديمة	701	131	146,463	2,294	0,313	-	0,931	150,000
التركمان	2899	42	34,345	0,964	0,095	-	0,098	35,517
اجديدة	2753	33	92,149	5,013	0,913	-	0,021	98,098
اجديدة الشرقية	4958	28	1019,775	481,474	250,641	-	-	1751,890
الزيتون	11230	28	228,657	3,478	-	48,424	0,942	281,502
الدرج	2430	26	58,075	-	0,030	3,445	0,010	61,605
التفاح	2898	18	49,351	1,429	1,698	-	-	52,479
الرمال الجنوبي	2754	6	6,174	-	-	-	-	6,174
الصبرة	1516	4	18,642	-	-	-	-	18,642
الرمال الشمالي	2379	2	1,885	-	-	-	-	1,885
الشيخ عجلين	2219	2	1,133	-	-	-	0,510	1,635
النصر	2044	1	9,999	-	-	-	-	9,999
تل الهوى	794	1	2,413	-	-	-	-	2,413
توسعة نفوذ	9562	1	36,351	-	-	-	-	36,351
التركمان الشرقي	3547	-	-	-	-	-	-	-
الشيخ رضوان	1025	-	-	-	-	-	-	-
العودة	714	-	-	-	-	-	-	-
معسكر الشاطئ	975	-	-	-	-	-	-	-
<b>الإجمالي</b>	<b>55408</b>	<b>323</b>	<b>1705,420</b>	<b>494,666</b>	<b>253,736</b>	<b>51,869</b>	<b>2,506</b>	<b>2508,199</b>

المصدر: الباحث

ملاحظة: تم استثناء القسائم التي خارج نفوذ مدينة غزة والتي تقع داخل الأراضي المحتلة (داخل الخط الأخضر) وعددها 13 قسيمة بمساحة إجمالية 172,838 دونم.



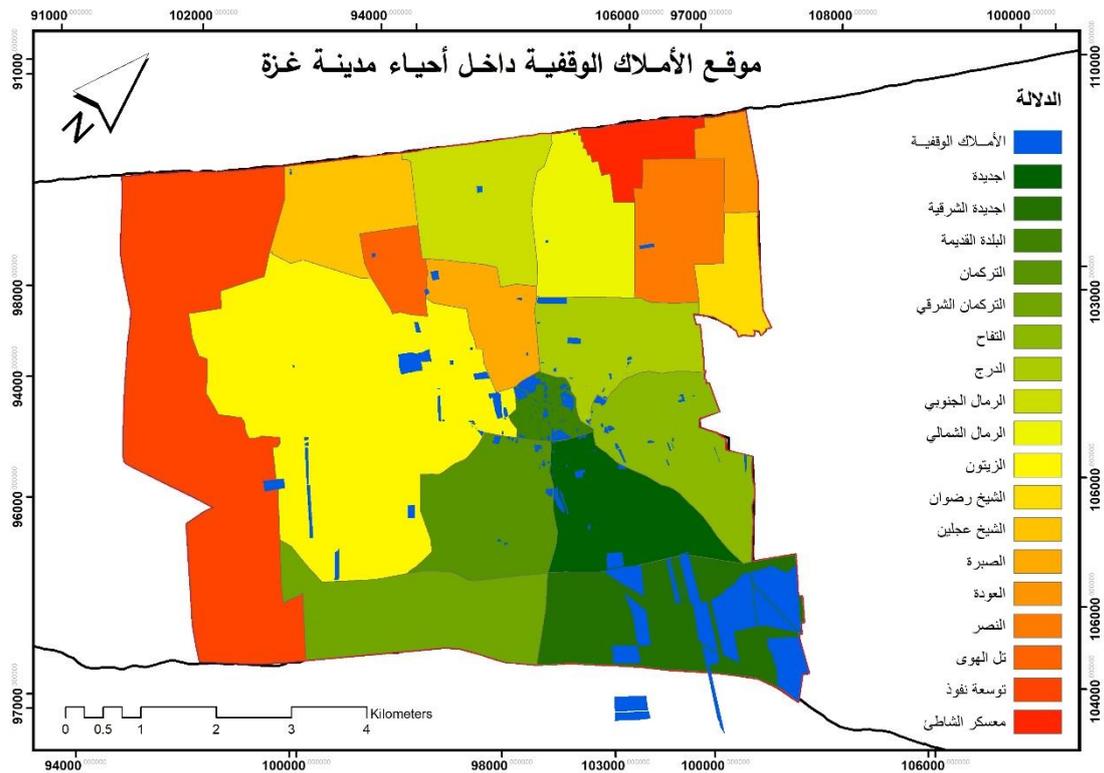
شكل (5.13): نسبة الأملاك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة

المصدر: الباحث

يتبين من التحليلات السابقة أن أكثر الأملاك الوقفية تتواجد في حي اجديدة الشرقية بمساحة إجمالية 1751,890 دونم أي مانسبته 69.8% من الأملاك الوقفية في مدينة غزة، يليها حي الزيتون بمساحة إجمالية 281,502 دونم أي مانسبته 11.2%، بينما أكثر عدد للقوائم تتواجد في البلدة القديمة بعدد 131 قسيمة بمساحة إجمالية 150 دونم أي مانسبته 5.98%.

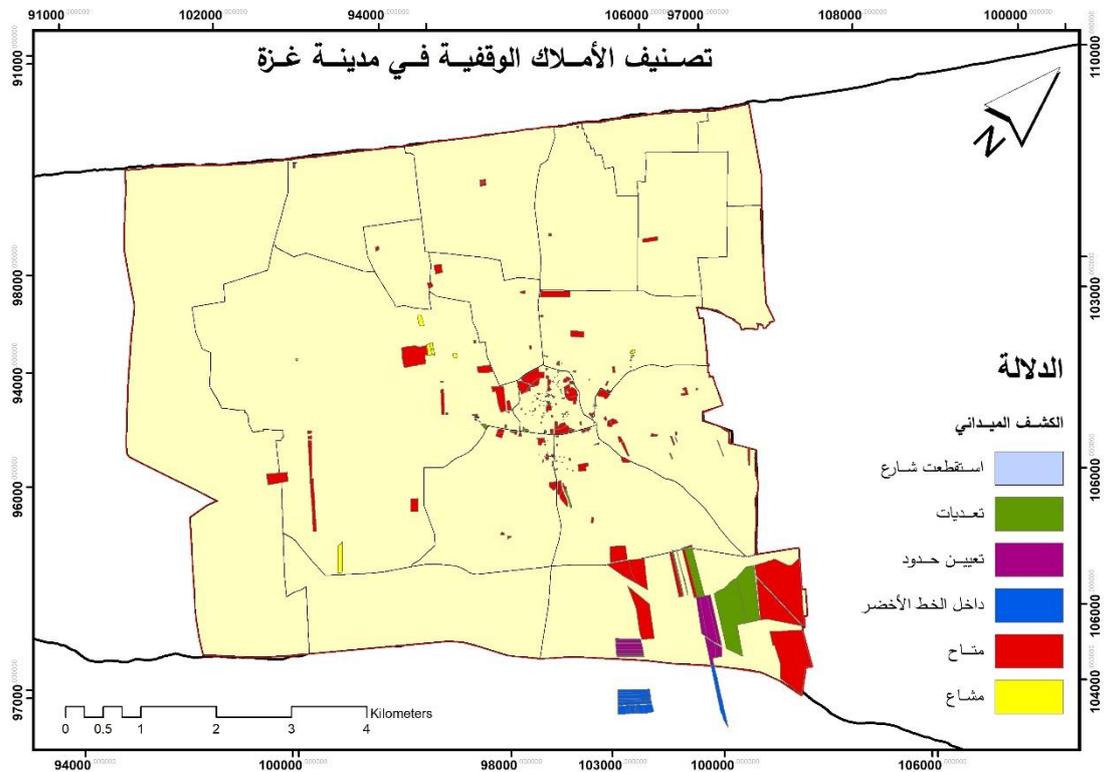
بلغت نسبة الأملاك الوقفية المتاحة 67.9% بمساحة إجمالية 1,705,420، كما بلغت نسبة التعديلات على الأملاك الوقفية 19.7% بمساحة إجمالية 494,666 دونم، أيضاً يوجد مانسبته 10.1% أراضي وقفية تقع شرق مدينة غزة في حي اجديدة الشرقية تحتاج الى تعيين حدود تبلغ مساحتها 253,736 دونم، كما أنه يوجد أملاك وقفية على المشاع مساحتها 51,869 أي مانسبته 2%، كما يوجد أملاك وقفية مساحتها 2,506 استغللت في توسيع شوارع المدينة.

المعرفة الحقيقية وتكوين صورة ذهنية شاملة عن بيانات الأملاك الوقفية ومواقعها ومساحتها وتصنيفاتها تفيد صناع القرار في توجيه العمليات الإدارية ومخاطبة الجهات ذات العلاقة لحل الإشكاليات العالقة وإجراء المعالجات يوضح شكل (5.14) موقع الأملاك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة، كما يوضح شكل (5.15) موقع الأملاك الوقفية في مدينة غزة بعد المسح الميداني.



شكل (5.14): موقع الأملك الوقفية داخل أحياء مدينة غزة

المصدر: الباحث



شكل (5.15): تصنيف الأملك الوقفية في مدينة غزة

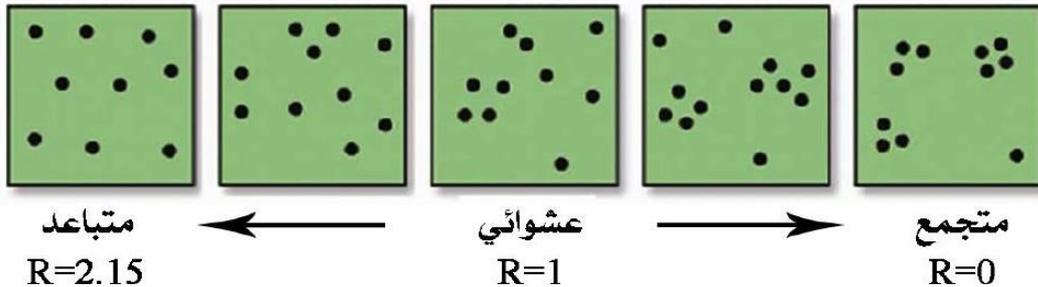
المصدر: الباحث

## 5.4 التحليلات المستخدمة في منطقة الدراسة

تتميز نظم المعلومات الجغرافية بتوفر العديد من وظائف التحليل المكانية، والشبكية، والإحصائية، التي تستخدم في التعرف على نمط توزيع الظواهر الجغرافية التي غالباً ما كان يتم إجراؤها يدوياً قبل انتشار نظم المعلومات الجغرافية، وكانت تأخذ وقتاً وجهداً طويلاً من قبل الباحثين. يعرف التحليل المكاني بأنه منهجية تحليلية لتصميم قدرة موقع ما لدعم نشاط محدد، كما انه يعمل على دراسة العلاقات بين الخصائص الجغرافية للدراسات الطبيعية لموقع معين للتعرف على الميزات الكامنة به (أبوعمرة، 2010)، وقد اعتمدت الدراسة على كثير من الأدوات التي ينتجها البرنامج لتحليل ومعالجة البيانات، ومن أهم التحليلات المستخدمة في الدراسة:

### 5.4.1 تحليل صلة الجوار (Nearest Neighbor):

يستخدم تحليل الجار الأقرب كأحد الاختبارات الإحصائية الخاصة، ويعتبر من أهم أدوات التحليل المكاني في الجغرافيا، ويهدف لمعرفة نمط توزيع الظاهرة الجغرافية، وكان يتم الحصول عليه يدوياً قبل استخدام نظم المعلومات الجغرافية. حيث يتم من خلاله تحليل المسافة الحقيقية أو الفعلية الفاصلة بين المراكز الموزعة على الخريطة على هيئة نقاط ونسبة معدلها إلى معدل المسافة المتوقعة الفاصلة بين النقط في نمط التوزيع العشوائي. وتظهر النتائج في هذا التحليل على شكل نافذة بحيث تتراوح قيمة الجار الأقرب من (صفر إلى 2.15)، فإذا كانت صفراً يكون التوزيع المكاني نمط متجمع، وإذا كانت تساوي واحداً يكون نمط التوزيع عشوائياً ويشير إلى عامل الحظ والصدفة، وإذا كانت أكبر من واحد يكون النمط متقارباً إلى أن يصل إلى 2.15، وبالتالي يكون النمط منتشرراً على سطح منطقة الدراسة كلها، ويعني ذلك وجود قوى وعوامل وراءه (أبوعمرة، 2010).



شكل (5.16): نتائج تحليل صلة الجوار

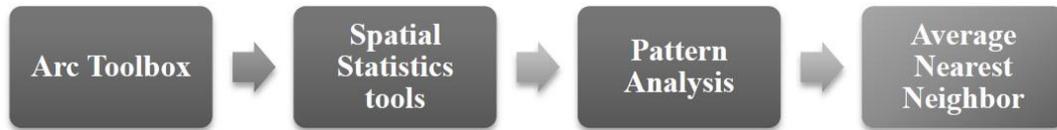
المصدر: (ESRI, 2004)

ويجدر الإشارة إلى أن النتيجة النهائية لحساب نمط التوزيع يعتمد بصورة رئيسية على مجموعة من المتغيرات هي:

- متوسط بعد النقاط عن بعضها البعض (الفعلي والمتوقع).
  - عدد النقاط التي تمثل الظاهرة.
  - المساحة التي تتكون منها منطقة الدراسة (وهي من العوامل المؤثرة في تحديد نمط التوزيع).
- وحتى يتم التأكد بأن الفرق بين متوسطي المسافتين الفعلية والمتوقعة نظرياً ذو دلالة إحصائية فإنه يتم اللجوء إلى تحديد القيمة المعيارية (Standard Value) والذي يرمز لها بالرمز (Z) وهي عبارة عن الفرق بين متوسطي المسافتين الفعلية والمتوقعة نظرياً مقسوماً على الخطأ المعياري لمتوسط المسافة المتوقعة نظرياً.

ويستدل من إشارة قيمة (Z) على نوع التوزيع فإذا كانت قيمة (Z) دون مستوى الدلالة الإحصائية التي هي في عموم الدراسات الاجتماعية لا تقل عن 0.95، سلبياً أم إيجابياً (على طرفي التوزيع الجبرسي الطبيعي)، فإن توزيع النقاط التي تمثل الظاهرة يتخذ نمطاً غير عشوائي، فإذا أثبت التحليل أن نمط توزيع الظاهرة متكتلاً أو متجمعاً بمستوى ثقة أو دلالة 0.05، فإن احتمال أن يكون هذا التجمع عشوائياً غير متكتل هو 5% فقط. (يقع نطاق التوزيع العشوائي بين التوزيعين المتجمع والمشتت). وترتبط قيمة Z بمقدار الانحراف المعياري عن المتوسط. فالانحراف الكبير عن المتوسط سلبياً أو إيجابياً يدل على توزيع غير عشوائي للنقاط التي تمثلها الظاهرة، فإذا كانت الإشارة موجبة فإن نمط التوزيع يكون متباعداً أو مشتتاً، وإذا كانت الإشارة سالبة فإن النمط يكون متجمعاً (إبراهيم، 1979).

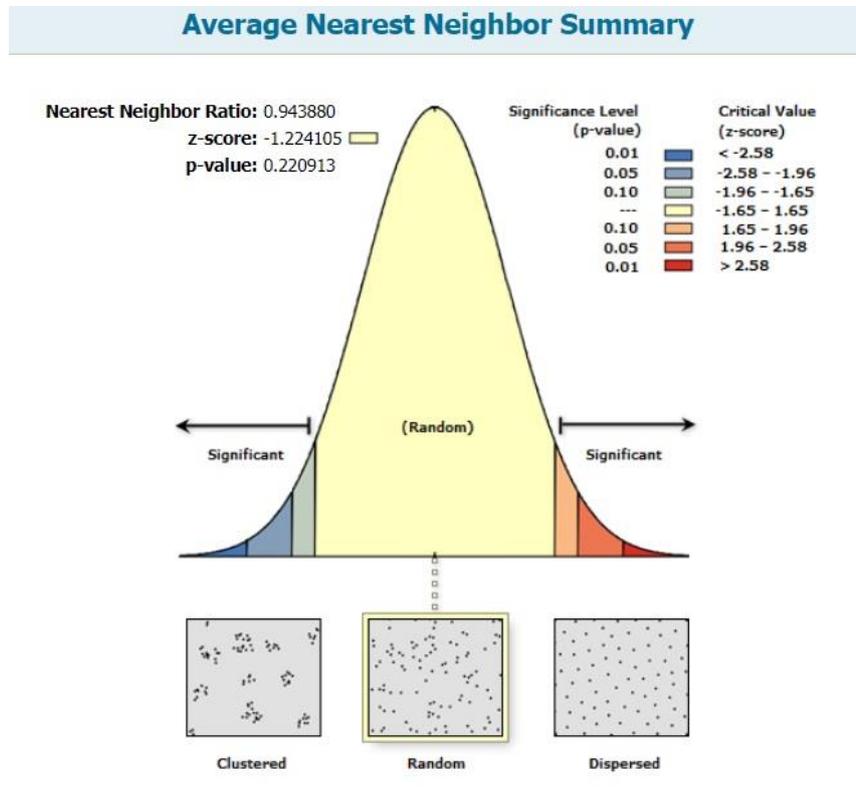
قام الباحث بتطبيق معامل صلة الجوار عن طريق برنامج (ArcGIS) على كل حي من أحياء مدينة غزة وذلك عن طريق الأدوات التالية:



وقام الباحث باختيار طريقة (Euclidean Distance) لحساب المسافة بين الأملاك الوقفية، وهي الطريقة الافتراضية حيث تقوم بحساب المسافة المباشرة كخط مستقيم بين عنصرين، وتختلف عن طريقة (Manhattan Distance) والتي تعتمد على حساب فرق الإحداثيات المطلق بين كل نقطتين، وتكون قيمتها أكبر من سابقتها، كما تم إدخال مساحة كل حي لزيادة دقة النتائج.

يوضح الشكل التالي نتائج تحليل صلة الجوار لحي البلدة القديمة ويظهر من خلال هذا التحليل النتائج التالية:

- متوسط المسافة الفعلية (م)
- متوسط المسافة النظرية (م)
- قيمة صلة الجوار (م)
- القيمة المعيارية (Z)
- القيمة الاحتمالية أو قيمة  $P^1$



Given the z-score of -1.22410475831, the pattern does not appear to be significantly different than random.

**Average Nearest Neighbor Summary**

Observed Mean Distance:	34.6575 Meters
Expected Mean Distance:	36.7181 Meters
Nearest Neighbor Ratio:	0.943880
z-score:	-1.224105
p-value:	0.220913

شكل (5.17): نتائج تحليل صلة الجوار لحي البلدة القديمة

المصدر: الباحث

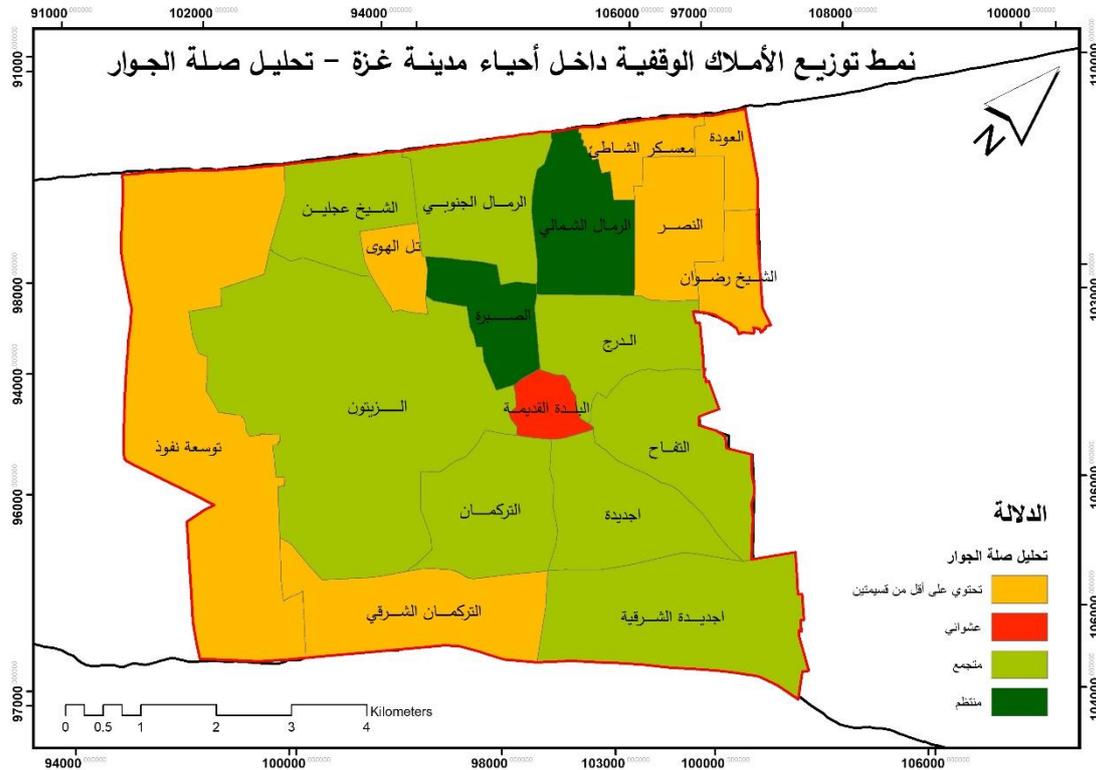
جدول (5.6): نتائج تحليل صلة الجوار لأحياء مدينة غزة

نمط التوزيع	قيمة صلة الجوار (م)	القيمة المعيارية	متوسط المسافة النظرية (م)	متوسط المسافة الفعلية (م)	عدد القسائم	مساحة الحي (دونم)	الأحياء
عشوائي	0.94	-1.22	36.71	34.65	131	701	البلدة القديمة
متجمع (متقارب لكن غير منتظم)	0.23	-9.53	131.37	30.3276	42	2899	التركمان
متجمع (متقارب يتجه ناحية العشوائية)	0.80	-2.11	144.43	116.63	33	2753	اجديدة
متجمع (متقارب يتجه ناحية العشوائية)	0.63	-3.70	210.40	133.34	28	4958	اجديدة الشرقية
متجمع (متقارب يتجه ناحية العشوائية)	0.81	-1.87	316.65	257.87	28	11230	الزيتون
متجمع (متقارب يتجه ناحية العشوائية)	0.60	-3.85	152.86	92.43	26	2430	الدرج
متجمع (متقارب يتجه ناحية العشوائية)	0.68	-2.57	200.64	136.98	18	2898	التفاح
متجمع	0.07	-4.34	338.74	24.86	6	2754	الرمال الجنوبي
منتظم (متباعد)	1.60	2.32	307.89	494.93	4	1516	الصبرة
منتظم (متباعد)	2.72	4.66	545.41	1484.94	2	2379	الرمال الشمالي
متجمع (متقارب لكن غير منتظم)	0.07	-2.49	526.78	41.59	2	2219	الشيخ عجلين
-	-	-	-	-	1	2044	النصر
-	-	-	-	-	1	794	تل الهوى
-	-	-	-	-	1	9562	توسعة نفوذ
-	-	-	-	-	-	3547	التركمان الشرقي
-	-	-	-	-	-	1025	الشيخ رضوان
-	-	-	-	-	-	714	العودة
-	-	-	-	-	-	975	معسكر الشاطئ
متجمع	0.44	-19.2	207.10	91.15	323	55408	الإجمالي

المصدر: الباحث

تبين من خلال تطبيق تحليل صلة الجوار للأماكن الوقفية في مدينة غزة كما هو موضح في الجدول السابق التالي:

- سيادة النمط المتجمع للأماكن الوقفية على مستوى أحياء مدينة غزة.
- تم استبعاد 7 أحياء من التحليل لان بعضها يحتوي على قسيمة واحدة والبعض الآخر لا يوجد فيها أماكن وقفية وهي (النصر، تل الهوى، توسعة نفوذ، التركمان الشرقي، الشيخ رضوان، العودة، معسكر الشاطي).
- ساد النمط العشوائي على حي البلدة القديمة فقط بقيمة صلة جوار 0.94 بنسبة 1.25%، بينما ساد النمط المنتظم (المتباعد) في حي الرمال الشمالي والصبرة بنسبة 6.96% حيث بلغت قيمة صلة الجوار ما بين (1.60-2.72).
- بينما ساد النمط المتجمع في 8 أحياء وهي (الجديدة الشرقية، الجديدة، التركمان، الزيتون، التفاح، الدرج، الرمال الجنوبي، الشيخ عجلين) حيث بلغت قيمة صلة الجوار ما بين (0.07-0.81) بنسبة 57.7%.

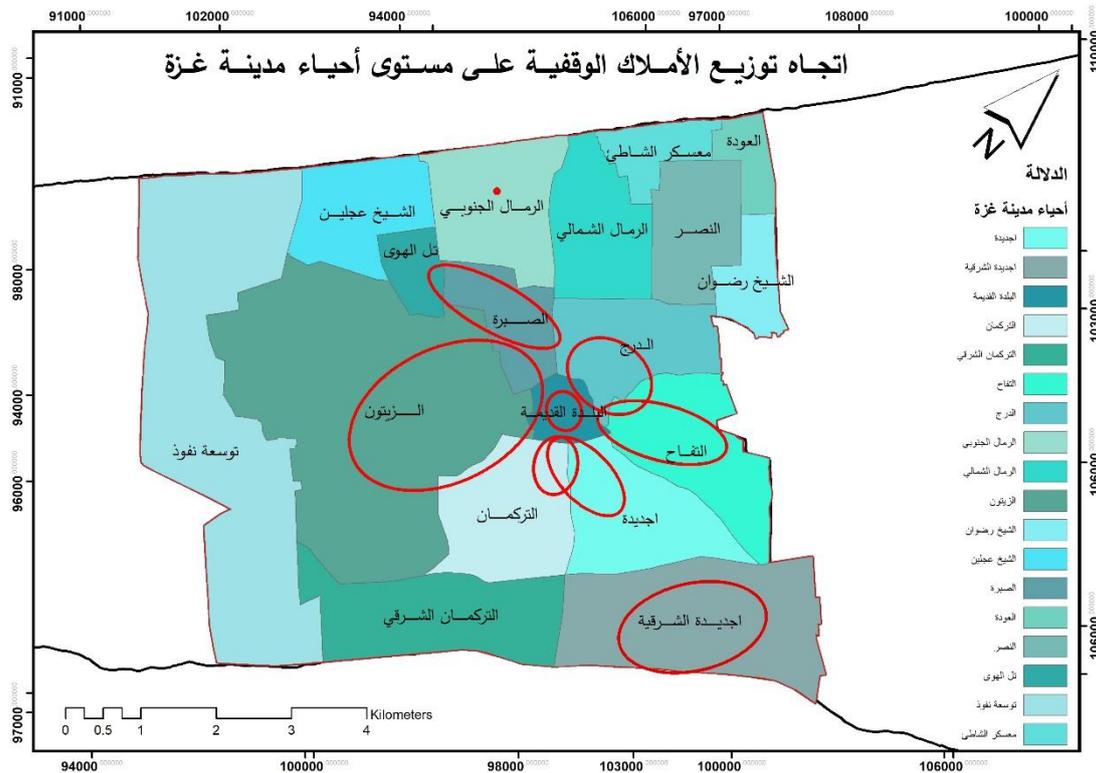


شكل (5.18): نمط توزيع الأماكن الوقفية داخل أحياء مدينة غزة - تحليل صلة الجوار

المصدر: الباحث

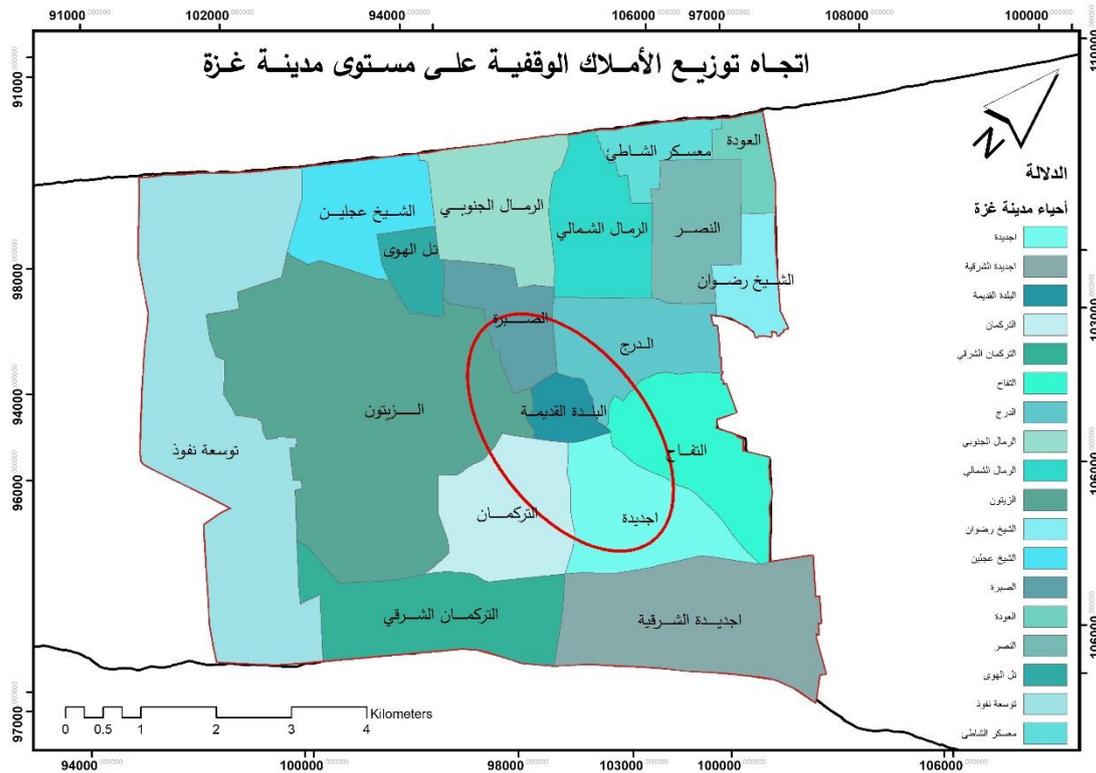
## 5.4.2 تحليل اتجاه نمط الانتشار (Standard Deviational Ellipse):

وهو من مقاييس النزعة المكانية الاتجاهية لمجموعة من المعالم الجغرافية -القطع الناقص- وينشأ على أنه معلم جديد، ويحسب من المركز المتوسط (الشافعي، 2009). ويعبر الاتجاه التوزيعي عما إذا كان التوزيع المكاني للظاهرة له اتجاه محدد لذلك، يتم بواسطته الحصول على شكل بيضاوي يعبر عن خصائص التوزيع الاتجاهي حيث يكون مركز هذا الشكل البيضاوي منطبقاً على نقطة المركز المتوسط ويقاس محوره الأكبر قيمة الاتجاه الذي تأخذه معظم مفردات الظاهرة (داوود، 2012). ومن خلال استخدام أدوات التحليل المكاني قام الباحث أيضاً بتحديد الاتجاه الفعلي لنمط انتشار الأملاك الوقفية في أحياء مدينة غزة، من خلال الأدوات التالية:



شكل (5.19): نتائج تحليل اتجاه توزيع الأملاك الوقفية على مستوى أحياء مدينة غزة

المصدر: الباحث



شكل (5.20): نتائج تحليل اتجاه توزيع الأملاك الوقفية على مستوى مدينة غزة

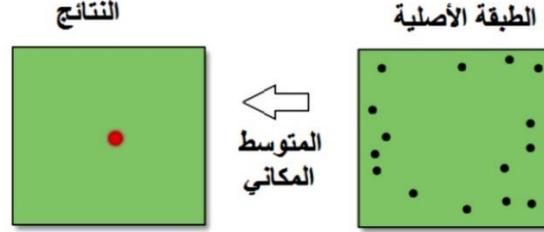
المصدر: الباحث

### نلاحظ من التحليل السابق التالي:

- على مستوى أحياء مدينة غزة يقترب اتجاه انتشار الأملاك الوقفية في البلدة القديمة الى الشكل الدائري ويعزى ذلك الى توزيع انتشار الأملاك الوقفية على كافة حدود الحي، بينما يتخذ اتجاه الإنتشار لكل من الأحياء (اجديدة الشرقية، الزيتون) شكلاً بيضاوياً يمتد بالاتجاه الشمالي- جنوبي، بينما يتخذ اتجاه الإنتشار لكل من الأحياء (اجديدة، التفاح، الدرج، الصبرة) شكلاً بيضاوياً يمتد بالاتجاه الشرقي- الغربي.
- التوزيع الاتجاهي (القطع الناقص المعياري) لمدينة غزة يأخذ الاتجاه شرق- غرب، وهذا الامتداد نتيجة طبيعة لزيادة كثافة تمركز الأملاك الوقفية في هذا الإتجاه، حيث يعبر وسط الشكل البيضاوي على حي البلدة القديمة الذي تتواجد فيه أعلى عدد من قسائم الأملاك الوقفية، كما أن انتشار الشكل البيضاوي في الجزء الشرقي يعزى إلى اقترابها من أحياء (التركان، اجديدة الشرقية، اجديدة) التي تتواجد فيه اعلى نسبة للأملاك الوقفية من حيث المساحة وعدد القسائم.

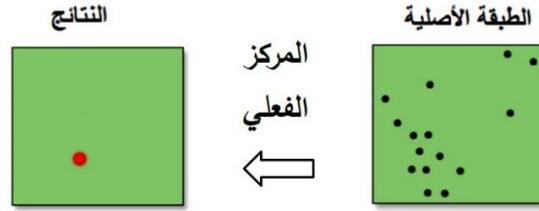
### 5.4.3 تحديد المركز الافتراضي والفعلي والمسافة المعيارية

1. **المتوسط المكاني:** وهو الموقع الذي تكون فيه المسافة التي تفصل بينه وبين المواقع الأخرى أقل من المسافة التي تفصل بين المواقع وأي مكانٍ آخر (شحادة، 2002)، أي أنها تحدد أين يقع الموقع الذي يعد متوسطاً جغرافياً لمواقع مفردات الظاهرة قيد الدراسة (داوود، 2012).



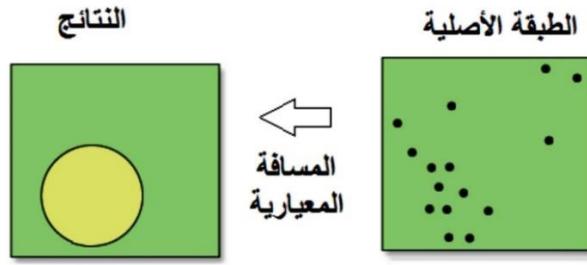
شكل (5.21): يوضح مفهوم المتوسط المكاني للظاهرة  
المصدر: (داوود، 2012)

2. **المركز الفعلي:** تقوم هذه الأداة بتحديد الظاهرة أو المعلم الذي يقع أقرب ما يمكن لمركز توزيع مفردات الظاهرة (داوود، 2012).



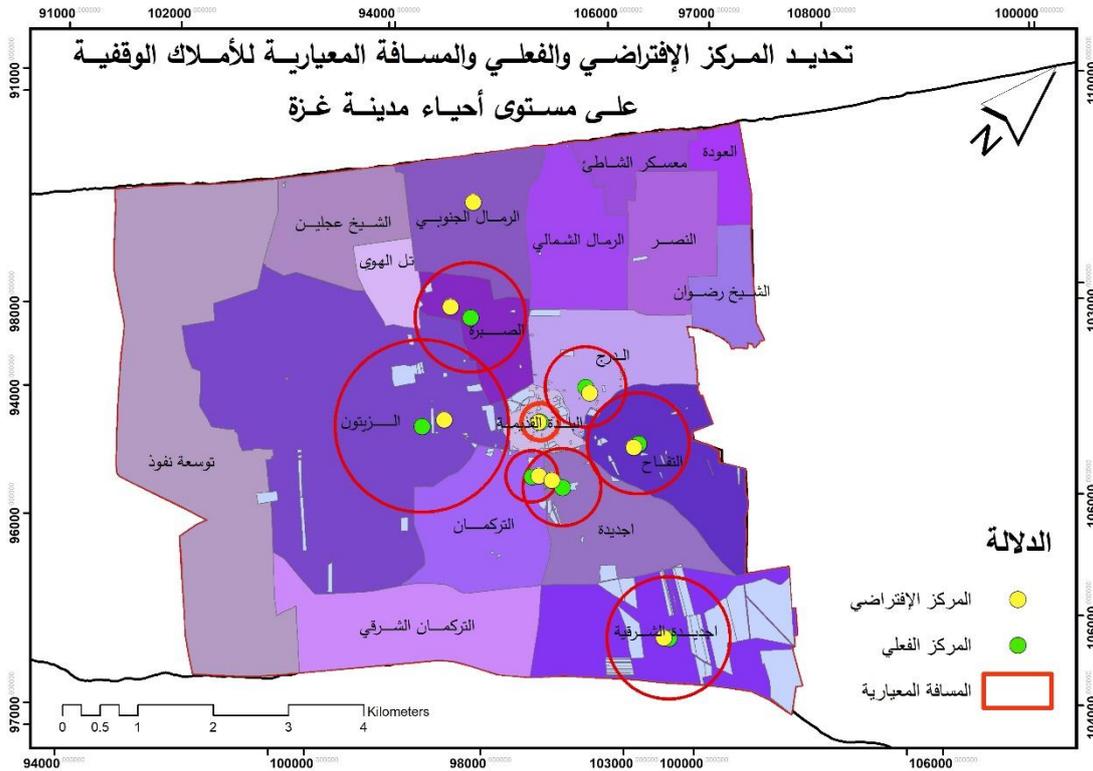
شكل (5.22): يوضح مفهوم المركز الفعلي للظاهرة  
المصدر: (داوود، 2012)

3. **المسافة المعيارية:** تعد هي المقابل في التحليل المكاني لمؤشر الانحراف المعياري (المستخدم في تحليل البيانات غير المكانية، أي أنها مؤشر لقياس مدى تباعد أو تركيز مفردات الظاهرة مكانياً. وغالباً يتم استخدام قيمة المسافة المعيارية لرسم دائرة تسمى الدائرة المعيارية (Standard Circle) والتي يمكن من خلالها معرفة مدى تركيز أو انتشار البعد المكاني للظاهرة، ويكون مركز هذه الدائرة المعيارية هو موقع (إحداثيات) المركز المتوسط (Mean Center)، وكلما كبرت قيمة المسافة المعيارية وكبر حجم الدائرة المعيارية كلما دل ذلك على زيادة الانتشار والتشتت المكاني لتوزيع الظاهرة والعكس صحيح أيضاً (داوود، 2012) وأنّ مساحة الدائرة تتناسب طردياً مع درجة انتشار التوزيع المكاني، وأن (68%) من النقاط تقع داخل الدائرة (مضر، 2004).



شكل (5.23): يوضح مفهوم المسافة المعيارية للظاهرة  
المصدر: (داوود، 2012)

قام الباحث أيضاً بتحديد المركز الإفتراضي والفعلي والمسافة المعيارية للأماكن الوقفية في مدينة غزة من خلال استخدام أدوات التحليل المكاني التالية:



شكل (5.24): المركز الإفتراضي والفعلي والمسافة المعيارية للأماكن الوقفية  
المصدر: الباحث

جدول (5.7): المسافة والمساحة المعيارية للأماكن الوقفية في أحياء مدينة غزة

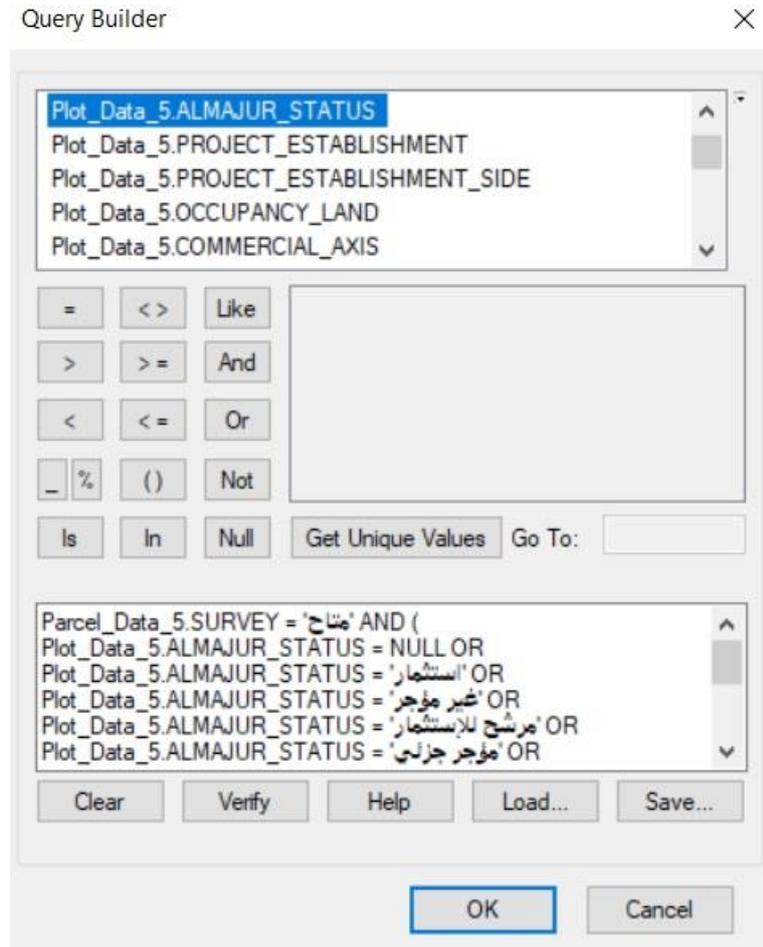
الأحياء	مساحة الحي (دونم)	عدد القسام	المسافة المعيارية (م)	مساحة الدائرة المعيارية (بالدونم)	النسبة المئوية (مساحة الدائرة من مساحة الحي)
البلدة القديمة	703.39	131	247.96	193.155	27.4 %
التركمان	2,894.94	42	344.27	372.33	12.8 %
اجديدة الشرقية	4,937.64	28	816.78	2,095.77	42.4 %
اجديدة	2,759.67	33	517.85	842.46	30.5 %
الزيتون	11,344.38	28	1153.10	4,176.97	36.8 %
الدرج	2,432.29	26	536.85	905.40	37.2 %
التفاح	2,897.43	18	675.80	1,434.72	49.5 %
الرمال الجنوبي	2,765.88	6	28.79	2.60	0.09 %
الصبرة	1,516.51	4	732.145787	1,683.92	111 %
الرمال الشمالي	2,373.43	2	-	-	-
الشيخ عجلين	2,227.24	2	-	-	-
النصر	2,044.46	1	-	-	-
تل الهوى	791.80	1	-	-	-
توسعة نفوذ	9,475.22	1	-	-	-
التركمان الشرقي	3,959.97	0	-	-	-
الشيخ رضوان	1,029.59	0	-	-	-
العودة	711.37	0	-	-	-
معسكر النشاط	976.50	0	-	-	-
الإجمالي	55,841.7	323	1479.88	6,879.95	12.32 %

المصدر: الباحث



#### 5.4.4 الإستعلام (Query)

يستخدم الإستعلام في بيئة نظم المعلومات الجغرافية للوصول الى بيانات محددة ودقيقة من بين الكم الهائل للبيانات المعقدة، وبالتالي يسهل على صاحب القرار بناء أفكاره وجمع أي معلومات تلزمه في إقامة أي مشاريع استثمارية او توضيح أي تفاصيل تهمة، ويتم ذلك من خلال محددات بسيطة أو معقدة يستدعيها من داخل قاعدة بيانات الأملاك الوقفية التي تم إنشاؤها، يوجد طريقتين للإستعلام بإستخدام أداة (Selction)، إما عن طريق بيانات وصفية أو بيانات مكانية، يوضح الشكل التالي طريقة الإستعلام عن بيانات وصفية (Selction By Attribute):



شكل (5.26): طريقة الإستعلام عن بيانات وصفية محددة بإستخدام Selction By Attribute

المصدر: الباحث

يمكن الإستعلام عن أي عقار وذلك بالوصول الى المقسم المحدد وبيان جميع تفاصيله من خلال إدخال رقم القطعة والقسيمة والمقسم (1/284/610)، وكذلك معرفة حالة المأجور والصور ومقاطع الفيديو التي تخص ذات العقار، أيضاً بالإمكان معرفة اسماء مدخلي البيانات وتاريخ التعديل عليها كما هو موضح في الشكل التالي:

البنك العربي



221A1423.JPG

قطعة	610
قسيمة	284
قطعة / قسيمة	610/284
رقم المقسم	1
تصنيف استخدام الأرض على الواقع	تجاري - إداري
نوع العقار	بنك
اسم العقار	البنك العربي
حالة المأجور	مؤجر كلي
هل الأرض مقام عليها مشروع	نعم
جهة إنشاء المشروع	جهات أخرى
إشغال الأرض	مشغولة
هل تقع على محور تجاري	نعم
مساحة البناء م <sup>2</sup>	317.32
نسبة الإشغال %	100
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض	نعم
عدد المنشآت	1
عدد المستأجرين	1
الجهة المستأجرة	قطاع خاص
SHAPE.AREA	317.32
CREATED_USER	USER01
CREATED_DATE	6/16/2020 7:13:32 AM
LAST_EDITED_USER	SDE

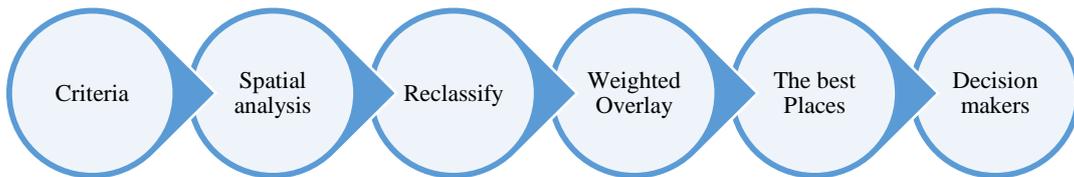
شكل (5.27): نتائج الإستعلام عن أحد العقارات  
المصدر: الباحث

## 5.4.5 تحليل الملائمة المكانية (Suitability analysis)

يلجأ متخذو القرار الي استخدام عدة معايير أو شروط للحكم بين عدة بدائل قد تكون متعارضة أو مختلفة في الأهمية تهدف بالنهاية للوصول الى الخيار الأمثل لتنفيذ مشروع معين او تحقيق الهدف المقصود، لذلك يساعد تحليل الملائمة المكانية الذي يعتبر من أهم تحليلات برمجيات نظم المعلومات الجغرافية متخذو القرار في وزارة الأوقاف في اختيار أفضل موقع بناءً على المعايير والشروط المحددة مسبقاً.

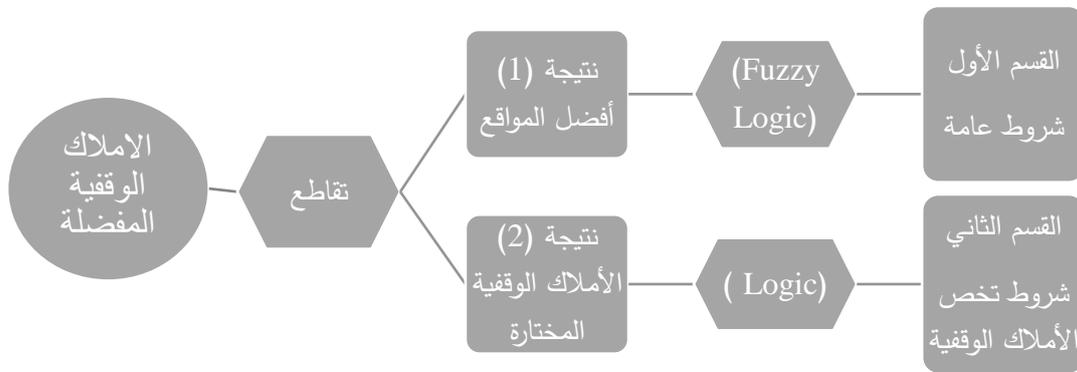
يوجد أسلوبين لتنفيذ نموذج الملائمة المكانية في بيئة نظم المعلومات الجغرافية:

- **الأسلوب الأول:** يعرف بالمنطق (Logic) ويقصد به أننا نختار موقع يحقق جميع الشروط المطلوبة بنسبة (100%) ألا أن واقع الحال يشير عكس ذلك، إذ من الصعوبة يمكن إيجاد موقع على الطبيعة يحقق جميع الشروط وإن كان ذلك ممكن تحقيقه في بيئة نظم المعلومات الجغرافية من خلال عملية التقاطع (Intersect) بين الطبقات حتى نصل إلى الموقع الأمثل.
- **الأسلوب الثاني:** هو مايسمى المنطق الضبابي (Fuzzy Logic) ويقصد به إعطاء درجة ملائمة لجميع أجزاء منطقة الدراسة ولكن بدرجات متفاوتة من خلال الإعتماد على أداة الحاسبة الشبكية (Raster Calculator) والتي تعطي صورة شبكية لجميع أجزاء المنطقة المدروسة تبعاً لأهمية الطبقات المدخلة ودرجة ملائمتها، فقد نجد موقع يحقق (100%) من الشروط وموقع آخر يحقق (80%) وهكذا، وهنا يبقى القرار النهائي بيد صناع القرار (Decision makers) في وزارة الأوقاف لإختيار المكان المناسب للمشروع، وهنا نكون قد ساهمنا بتحويل نظم المعلومات الجغرافية من تقنية نستطيع من خلالها الوصول الى حل حقيقي للمشكلة الى مايسمى نظام اتخاذ القرار، ويتم بناء نموذج الملائمة المكانية بإستخدام الأسلوب الثاني كما هو موضح في الشكل التالي:



## اختيار أفضل موقع للإستثمار بإستخدام تحليل الملائمة المكانية

دمج الباحث في هذا التحليل الأسلوبين للحصول أفضل موقع للإستثمار، حيث تم تقسيم التحليل الى مرحلتين؛ ففي المرحلة الأولى تم استخدام الأسلوب الثاني (Fuzzy Logic) الذي يحتوي على معايير وشروط عامة، استخدم فيها طبقات من نوع (Raster)، والنتائج من تحليل المرحلة الأولى يتقاطع مع نتائج تحليل المرحلة الثانية التي استخدم فيها الأسلوب الأول (Logic) حيث تحتوي على معايير وشروط تخص الأملاك الوقفية كما هو موضح في الشكل التالي:



خطوات إجراء نموذج الملائمة المكانية في تقنية نظم المعلومات الجغرافية:

### المرحلة الأولى: تحديد المعايير او الشروط (Criteria)

تعتبر هذه المرحلة من أصعب المراحل، لأنه مرتبط بمدى فهم الباحث وإدراكه لمتطلبات متخذ القرار و التعرف على بعض آراء المختصين للإستفادة من خبراتهم في هذا المجال قبل الشروع في بناء نموذج الملائمة المكانية، كما ينبغي الفهم الجيد للمعايير أو الشروط لتحقيق الهدف بدقة (أفضل موقع للإستثمار)، وبالتالي يتم تحويل تلك المعايير الى خرائط رقمية (طبقات) بعد أن خضعت لعدة عمليات تحليلية صنفت من خلالها الى درجات ملائمة تتناسب مع طبيعة الأملاك الوقفية وبعد ذلك اعطاؤها أوزان مختلفة حسب درجة أهميتها، يوضح جدول (5.8) المعايير التي تم الإعتماد عليها لاختيار أفضل الأماكن ملائمة لإقامة مشروع استثماري.

جدول (5.8): المعايير أو الشروط لإختيار أفضل موقع لإنشاء مشروع استثماري

الوزن (Weight)	القسم الأول: شروط عامة (Criteria)	م
20	أن يكون الموقع موصولاً بشبكة طرق رئيسية	1
25	أن يقع بالقرب من مركز مدينة غزة	2
15	أن يكون الموقع بعيداً قدر الإمكان عن حدود مدينة غزة الشرقية (الخط الأخضر)	3
15	أن يقع بالقرب من المعالم المميزة في المدينة	4
25	أن يكون تصنيف استعمال الأرض ضمن المناطق التجارية أو محور تجاري	5
% 100	المجموع	
<b>القسم الثاني: شروط خاصة بالأماكن الوقفية (Criteria)</b>		
	حالة الكشف الميداني للقسيمة متاح	1
	أن لا يحتوي المقسم على أي إشكاليات كتعديلات أو نزاع قانوني.	2
	أن لا تزيد مساحة المقسم عن 500م <sup>2</sup> لمرعاة المبلغ المخصص من الجهة المانحة لإنشاء المشروع.	3
	أن لا يكون استخدام المقسم على الواقع (استخدام ديني) كالمساجد والمقابر.	4
	يفضل أن تكون حالة المقسم فضاء، وإن وجد منشآت مقامة على المقسم يتم استثناء التالي: (المنشآت الخرسانية الحديثة، المنشآت الأثرية)	5

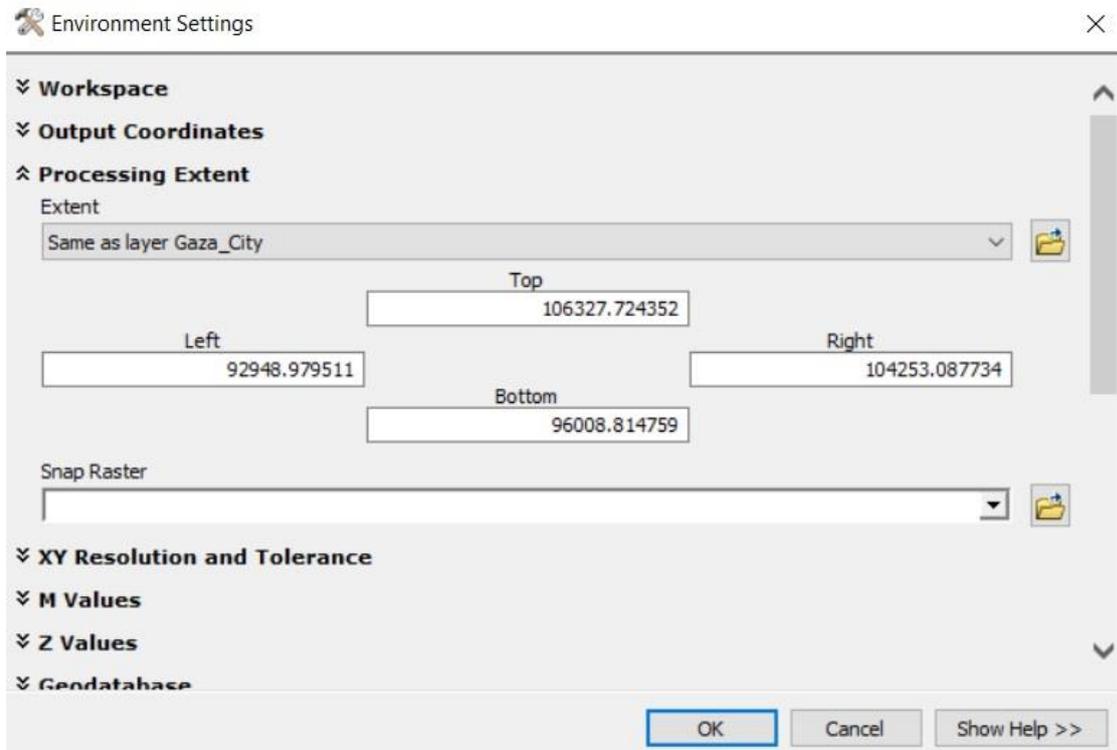
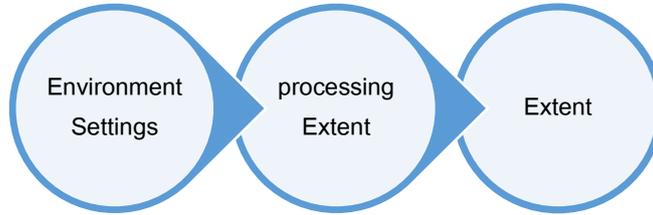
المصدر: (أ. علام غباين، مقابلة شخصية، 7مايو 2020)

### المرحلة الثانية: تجهيز الطبقات وضبط الإعدادات

إضافة الطبقات في برنامج (ArcMap) التي تم تحديدها كمعايير والخاصة بعملية التحليل سواء كانت هذه الطبقات نقطية أو خطية أو مساحية ونتأكد من مرجعيتها الجغرافية، وهي كالتالي:

- طبقات المرحلة الأولى (شبكة الطرق، مركز مدينة غزة، الخط الأخضر، مخطط استعمالات الأراضي، المعالم المميزة، المدارس، الخدمات، البنية التحتية).
- طبقات المرحلة الثانية (قاعدة البيانات التي تم تصميمها).

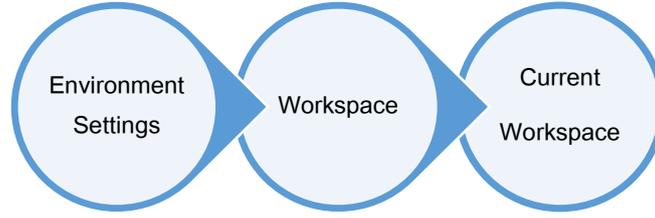
نضبط الإمتداد المكاني للطبقات الجديدة التي سوف تظهر لاحقاً نتيجة التحليل المكاني للطبقات الرئيسية لتكون ضمن حدود مدينة غزة من خلال شريط الأدوات التالي:



شكل (5.28): ضبط الحدود المكانية للطبقات الناتجة من التحليل المكاني

المصدر: الباحث

إنشاء حاوية من نوع Geodatabase نسميها Spatial analysis، يتم فيها حفظ الطبقات الجديدة الناتجة من التحليل المكاني للطبقات الأساسية من خلال شريط الأدوات التالي:

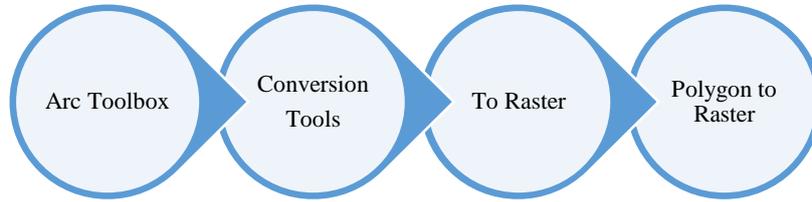


### المرحلة الثالثة: التحليل المكاني (Spatial analysis)

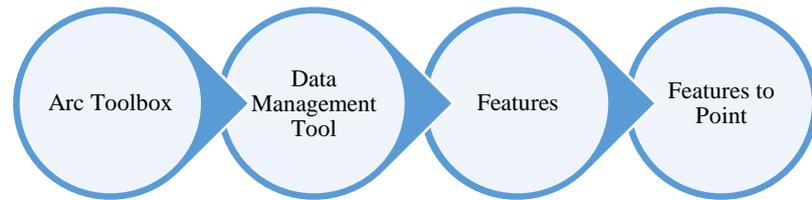
إضافة شريط أدوات التحليل المكاني (Spatial Analysis)، وإجراء التحليل المكاني لكل الطبقات بإتباع الخطوات التالية:

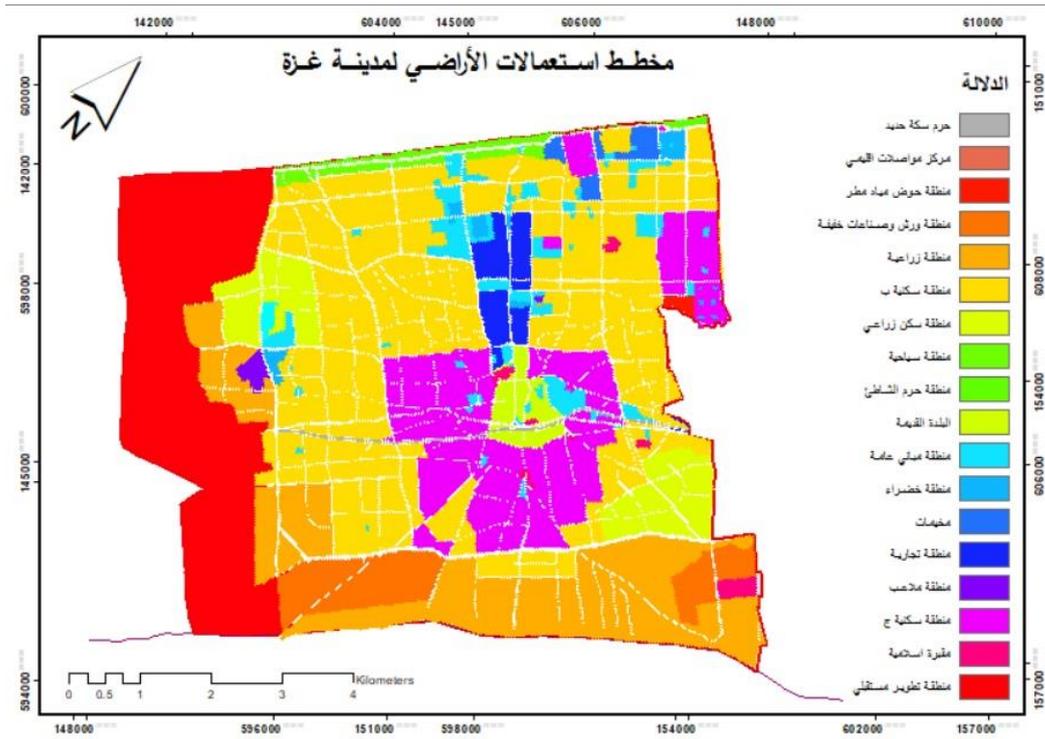
#### 1. تحويل الأشكال

- تحويل طبقة استعمالات الأراضي من شكل مضلع (Polygon) الى صورة نقطية من نوع (Raster) عن طريق الأداة التالية:

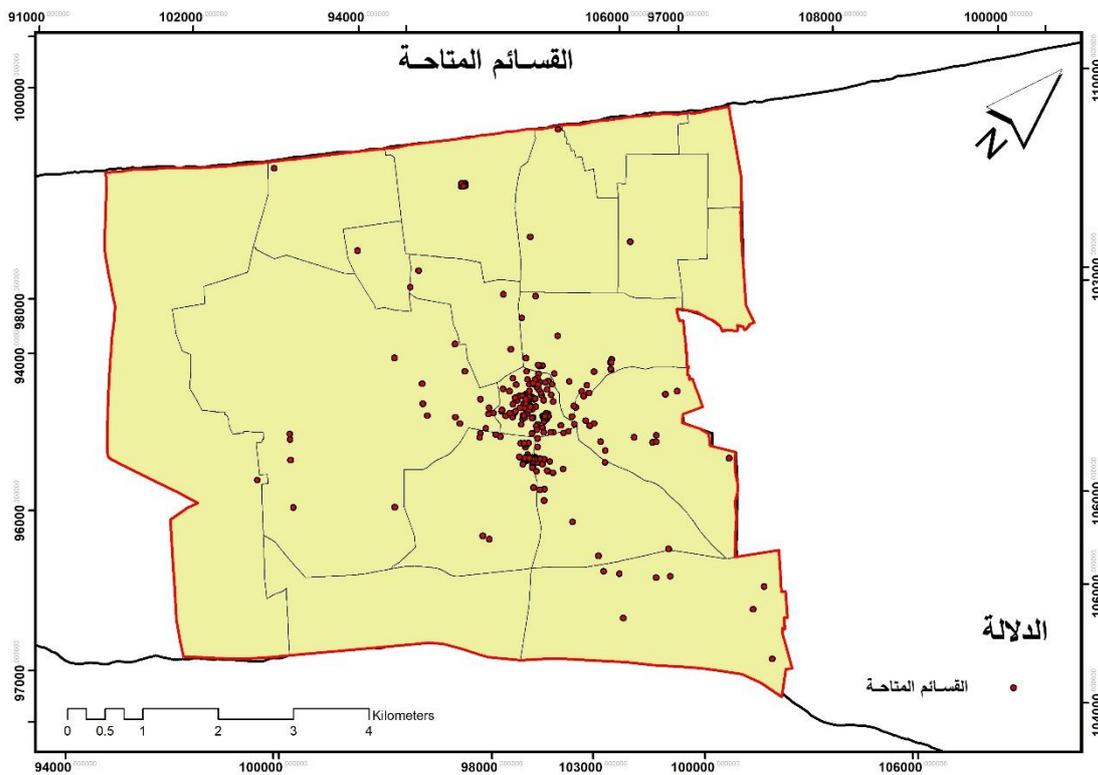


- تحويل طبقة القسائم الوقفية المتاحة من شكل مضلع (Polygon) الى نقطة (Point) عن طريق الأداة التالية.





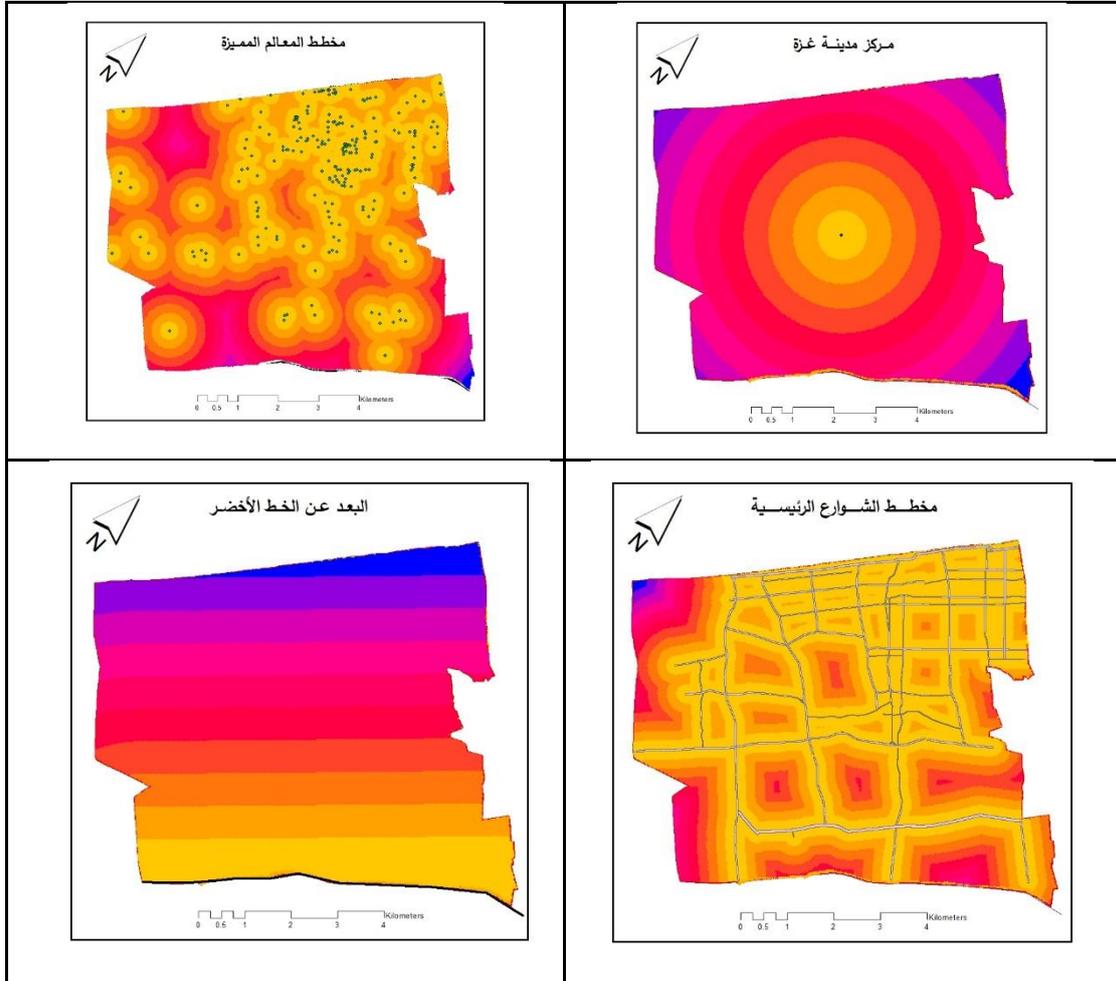
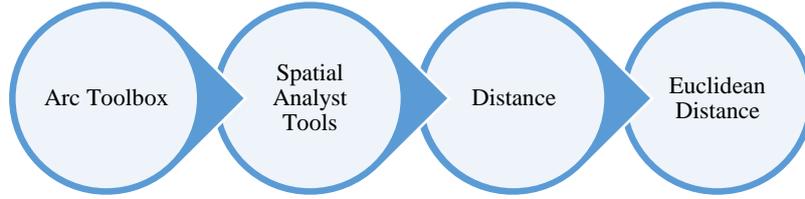
شكل (5.29): تحويل طبقة استعمالات الأراضي من مضلعات الى صورة نقطية  
المصدر: الباحث



شكل (5.30): تحويل طبقة القسائم المتاحة من مضلعات الى نقطة  
المصدر: الباحث

## 2. حساب المسافات

نحسب المسافات المستقيمة للطبقات الي تم تحديدها كمعايير في القسم الأول من خلال أداة التحليل المكاني التالية:

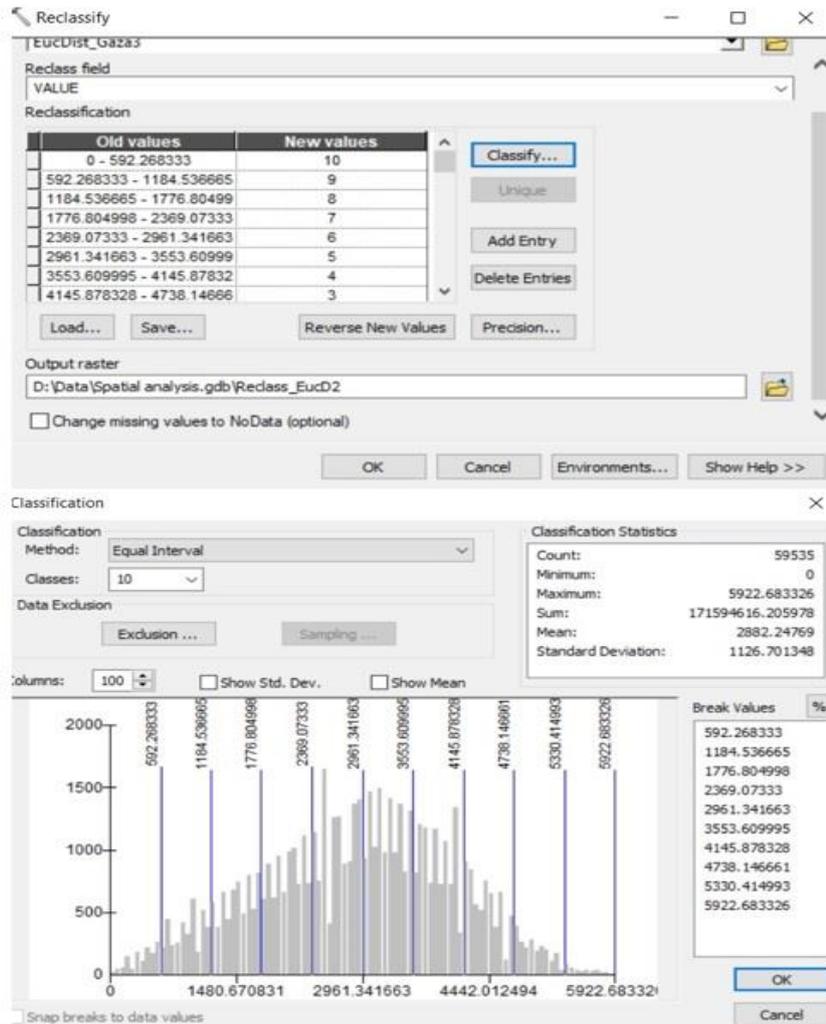
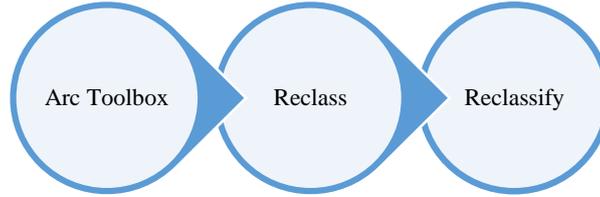


شكل (5.31): نتائج حساب المسافات المستقيمة للطبقات باستخدام أمر Euclidean Distance

المصدر: الباحث

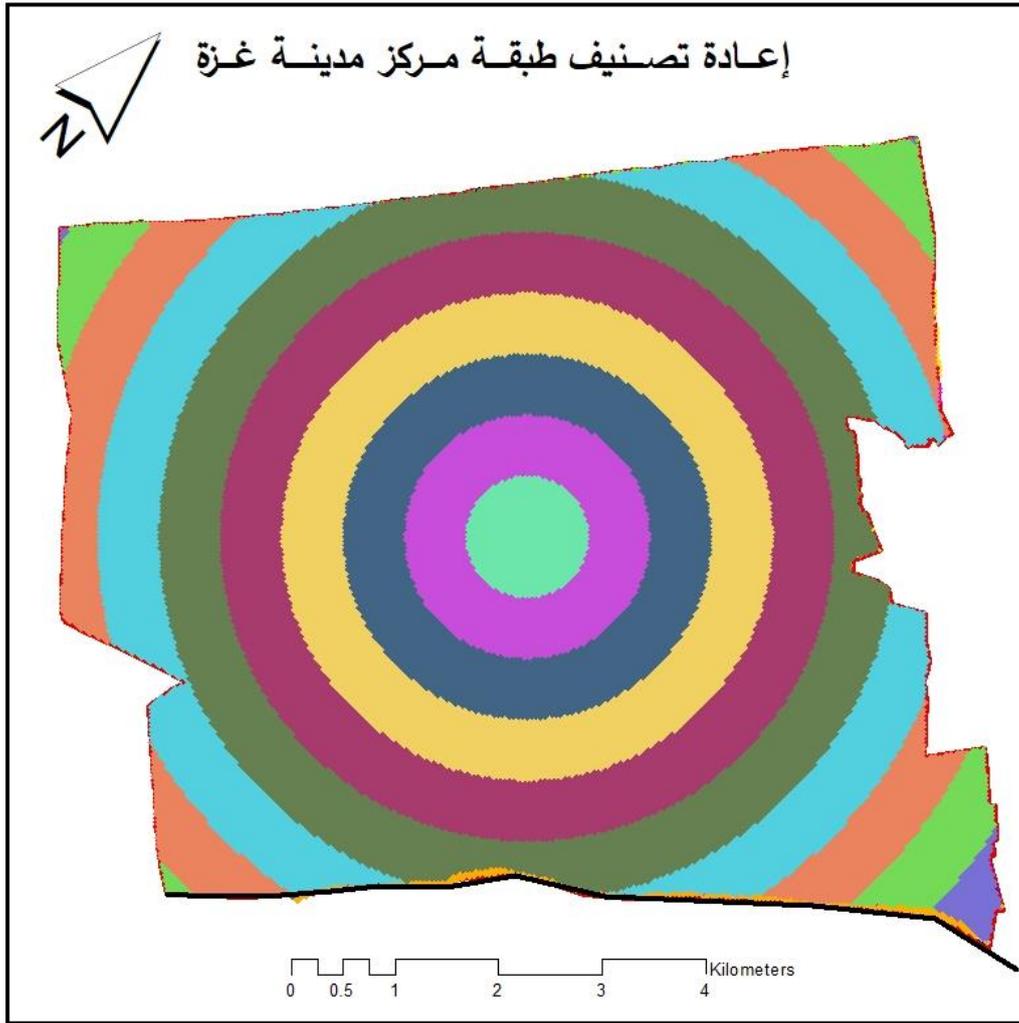
## المرحلة الثالثة: إعادة تصنيف الطبقات (Reclassify)

نقوم بإعادة تصنيف نتائج تحليل المرحلة السابقة من خلال الأمر Reclassify إلى عشر فئات، بحيث تعطى فيها المناطق الأكثر ملاءمة رقم (10)، وأقلها رقم (1) الذي يعبر عن المناطق الأقل ملاءمة من خلال الأداة التالية:



شكل (5.32): آلية تصنيف الطبقات

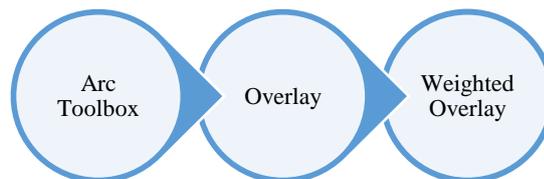
المصدر: الباحث

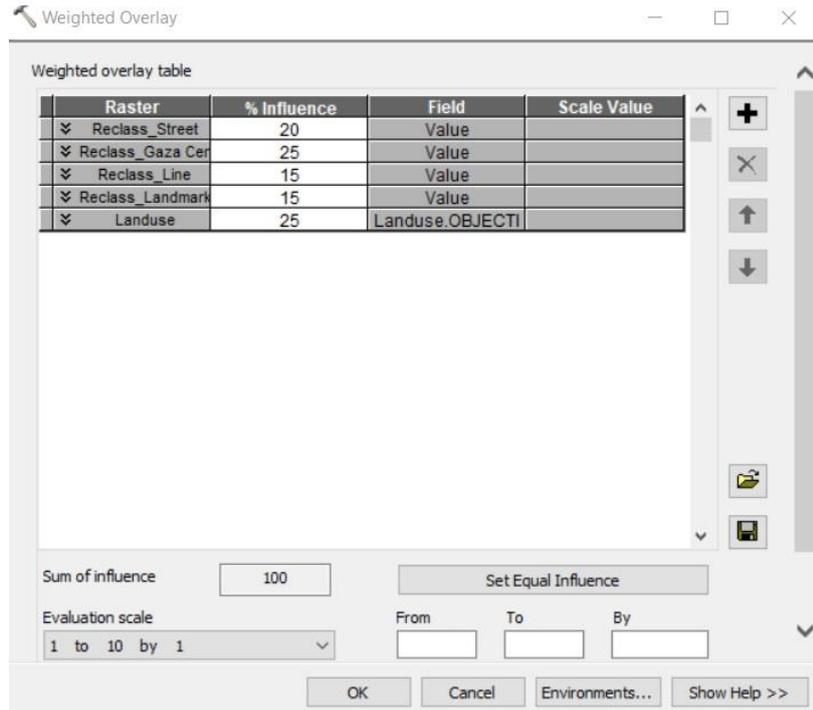


شكل (5.33): نموذج إعادة تصنيف أحد الطبقات (مركز مدينة غزة)  
المصدر: الباحث

### المرحلة الرابعة: توزيع الطبقات (Weighted Overlay)

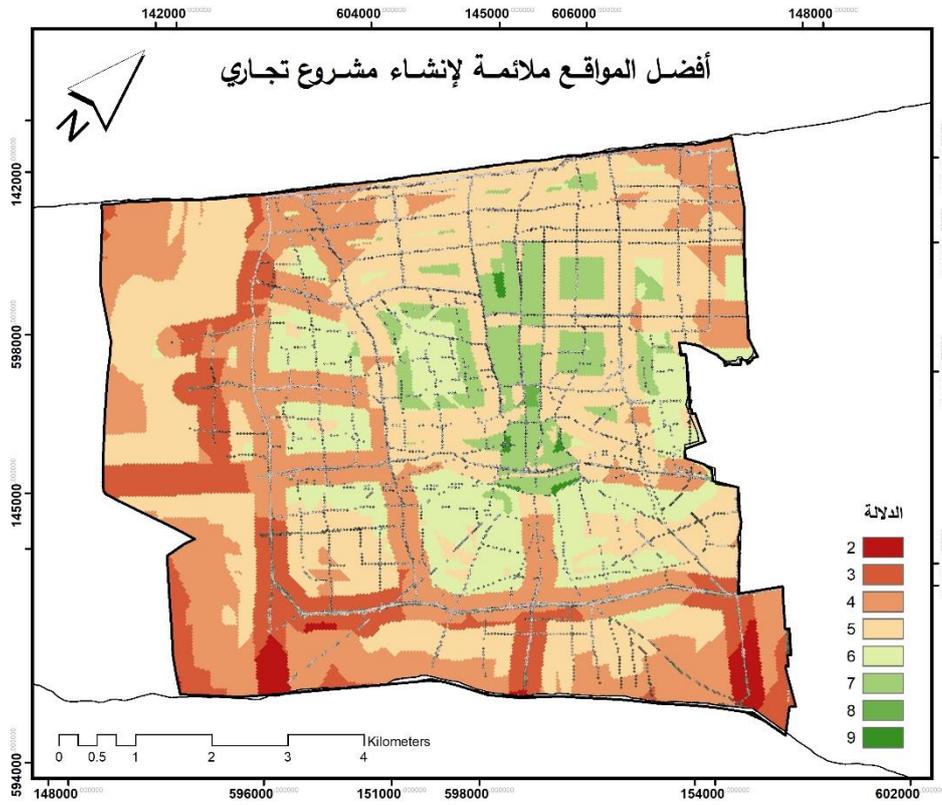
في هذه المرحلة نقوم بإعادة توزيع الطبقات الناتجة من المرحلة السابقة، وذلك بإعطاء كل معيار النسبة المئوية المحددة سابقاً من خلال الأداة التالية:





شكل (5.34): توزيع الطبقات

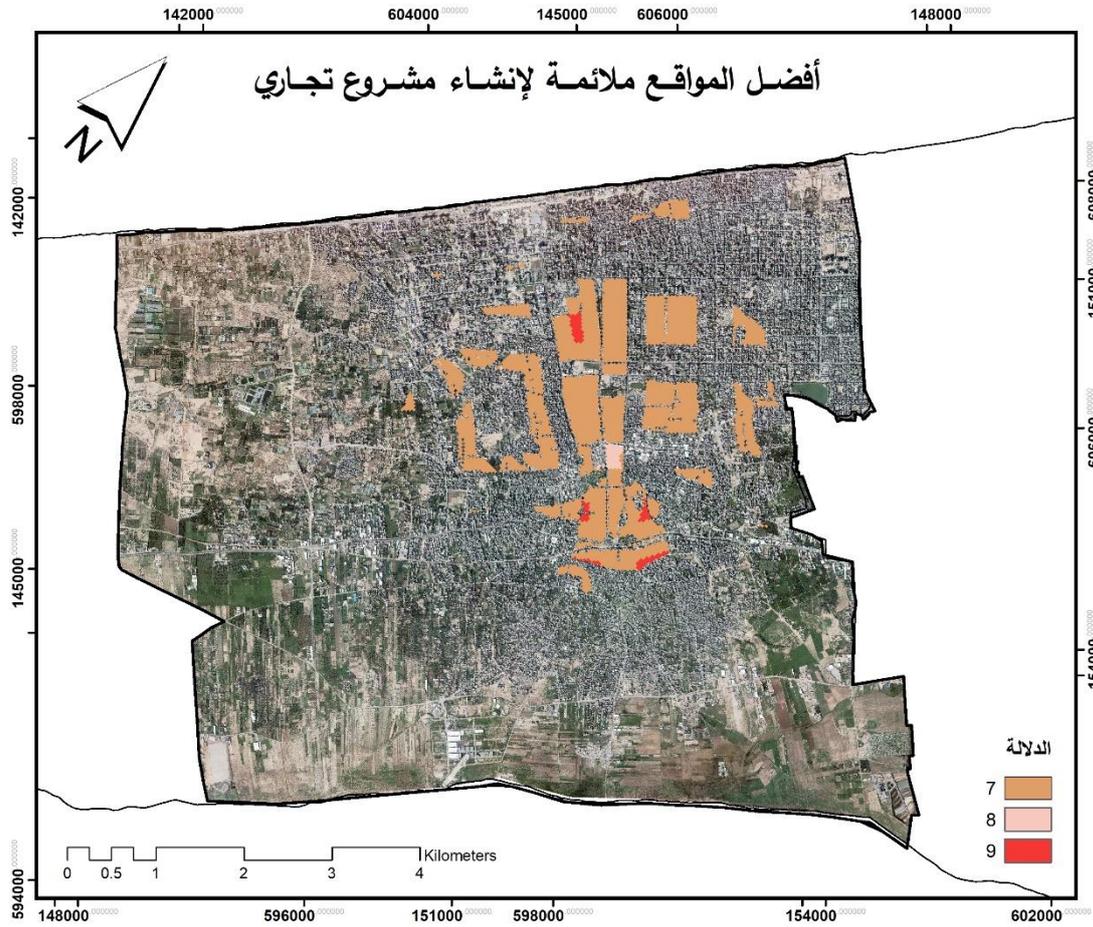
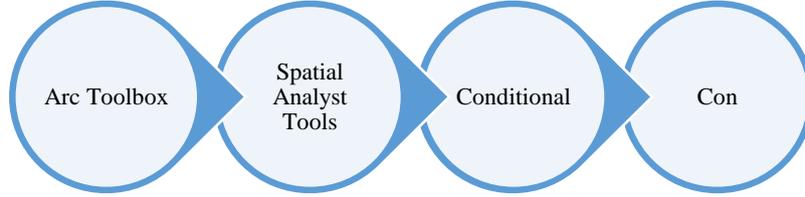
المصدر: الباحث



شكل (5.35): أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري

المصدر: الباحث

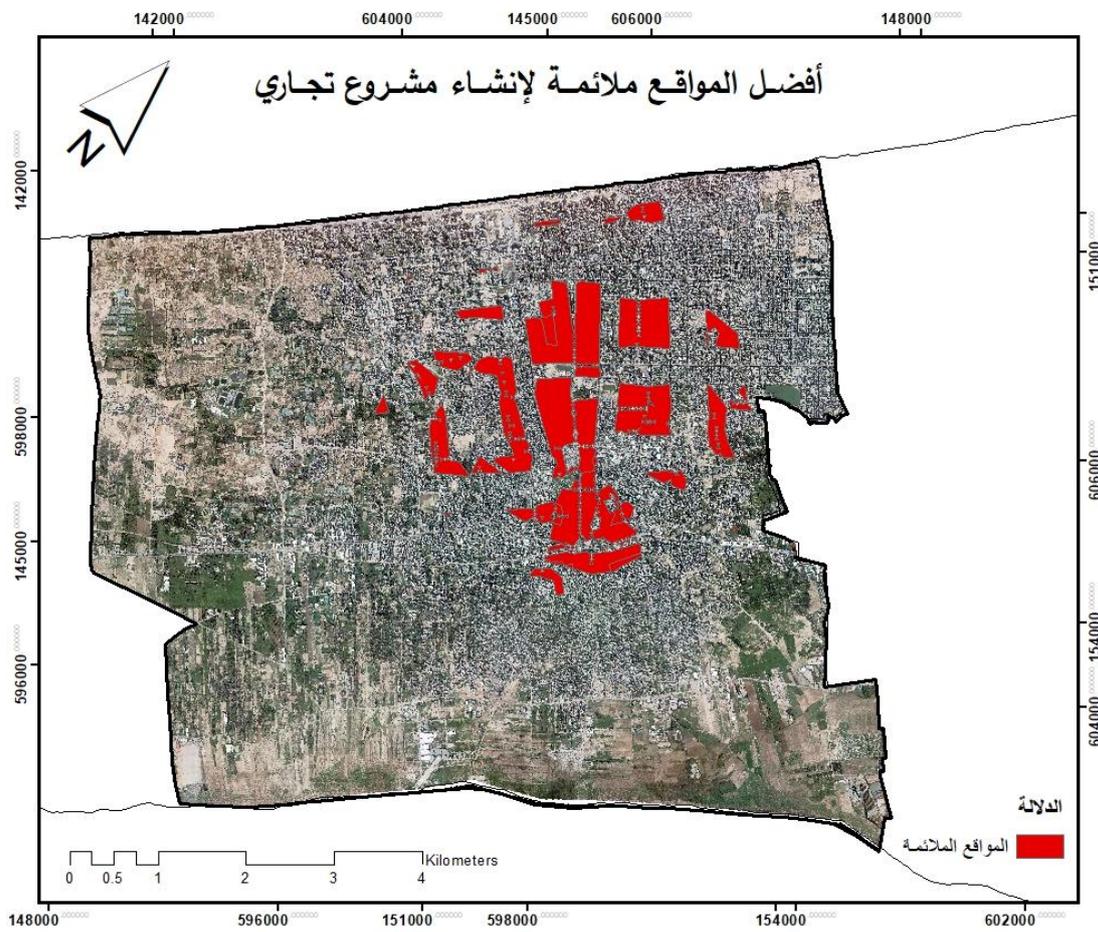
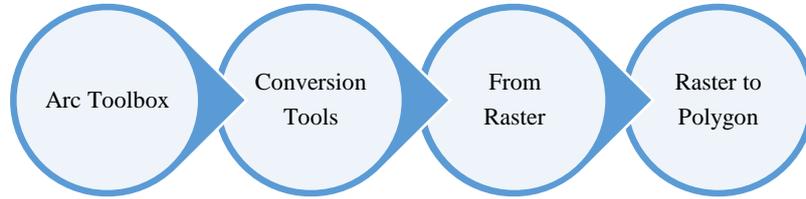
يوضح شكل (5.36) نتائج التحليل المكاني للشروط والمعايير الي تخص القسم الأول، حيث يدل رقم (9) أكثر المواقع ملائمة وأقلها رقم (2)، بالتالي سوف نختار الأرقام (9،8،7) من خلال اداة التحليل التالية:



شكل (5.36): نتيجة اختيار أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري باستخدام أداة التحليل Con

المصدر: الباحث

الخطوة النهائية من القسم الأول تحويل المواقع المختارة من صورة Raster الى Polygon من خلال أداة التحليل التالية:



شكل (5.37): أفضل المواقع ملائمة بصورة مضلعات Polygon

المصدر: الباحث

## القسم الثاني: (Logic)

تحليل شروط ومعايير القسم الثاني باستخدام أداة التحليل (Selction By Attributes)، حيث يتم اختيار كل شرط من الشروط من البيانات الوصفية التي تمت تعبئتها من قاعدة البيانات، ويتم ذلك على عدة خطوات:

1. ربط البيانات الوصفية للمقسم بالبيانات الوصفية للقسمية عن طريق أداة Join، بحيث تكون صلة الربط بينهما (قطعة/قسمية).

Join Data

Join lets you append additional data to this layer's attribute table so you can, for example, symbolize the layer's features using this data.

What do you want to join to this layer?

Join attributes from a table

1. Choose the field in this layer that the join will be based on:

قطعة / قسمية

2. Choose the table to join to this layer, or load the table from disk:

بيانات القسمية

Show the attribute tables of layers in this list

3. Choose the field in the table to base the join on:

قطعة / قسمية

Join Options

Keep all records  
All records in the target table are shown in the resulting table. Unmatched records will contain null values for all fields being appended into the target table from the join table.

Keep only matching records  
If a record in the target table doesn't have a match in the join table, that record is removed from the resulting target table.

Validate Join

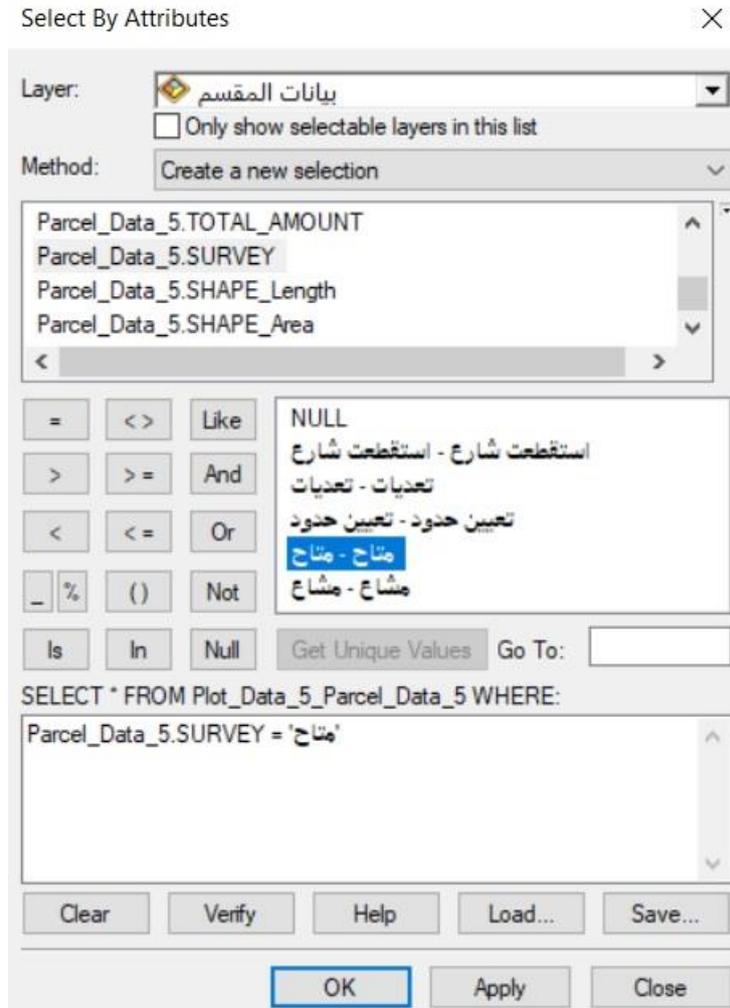
About joining data

OK Cancel

شكل (5.38): طريقة ربط بيانات المقسم بالقسمية

المصدر: الباحث

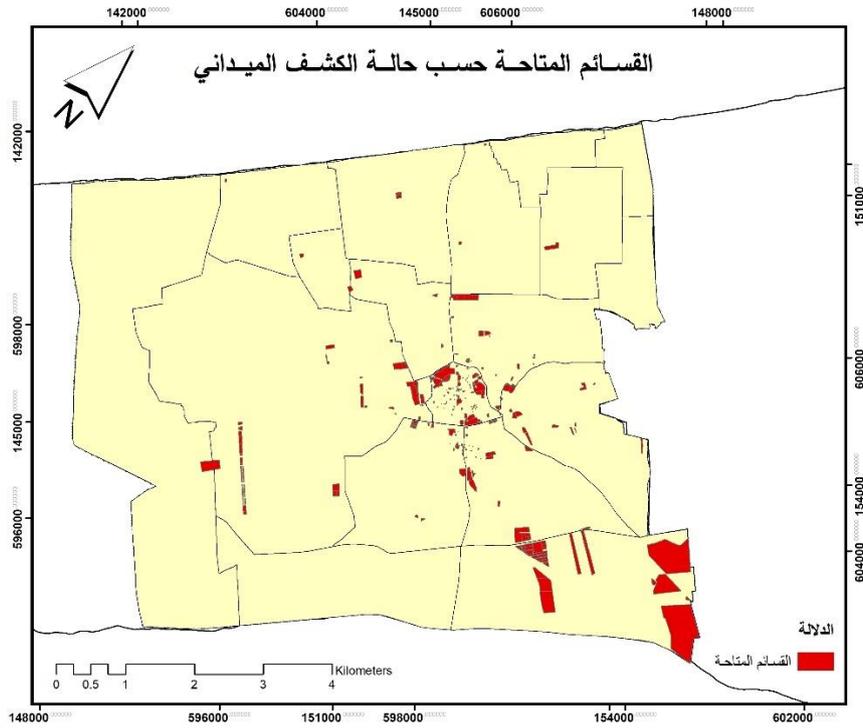
2. تحقيق الشرط الأول بأن تكون حالة الكشف الميداني للقسم متاح باستخدام أداة Selection وذلك بإتباع الخطوات في الشكل التالي:



شكل (5.39): طريقة استخدام أداة Selection

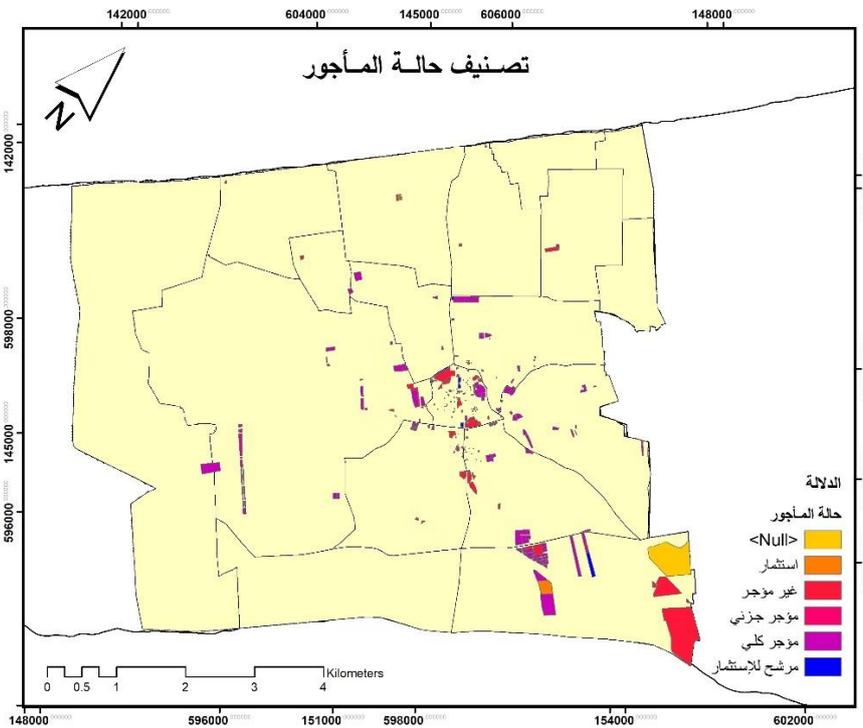
المصدر: الباحث

3. تحقيق الشرط الثاني بأن لا يحتوي المقسم على أي إشكاليات كتعديلات أو نزاع قانوني، وذلك بإختيار حالة المأجور كما هو موضح في شكل (5.41).
4. تحقيق الشرط الثالث أن لاتزيد مساحة المقسم عن 500م<sup>2</sup> لمرعاة المبلغ المخصص من الجهة المانحة لإنشاء المشروع كما هو موضح في شكل (5.42).
5. تحقيق الشرط الرابع بأن لا يكون استخدام المقسم على الواقع (استخدام ديني) كالمساجد والمقابر كما هو موضح في شكل (5.43).



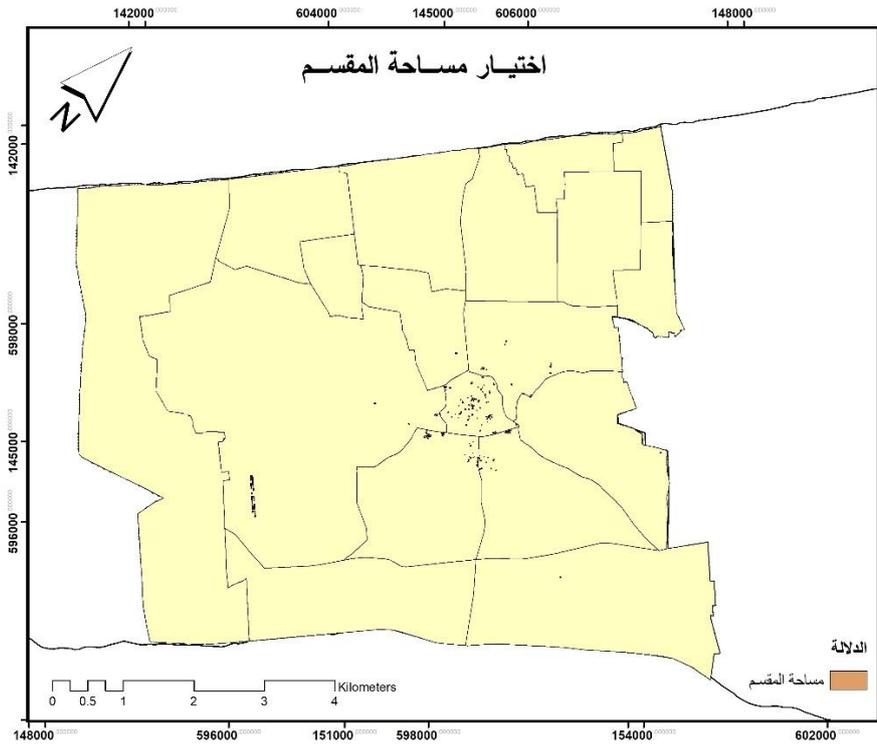
شكل (5.40): القوائم المتاحة حسب حالة الكشف الميداني

المصدر: الباحث

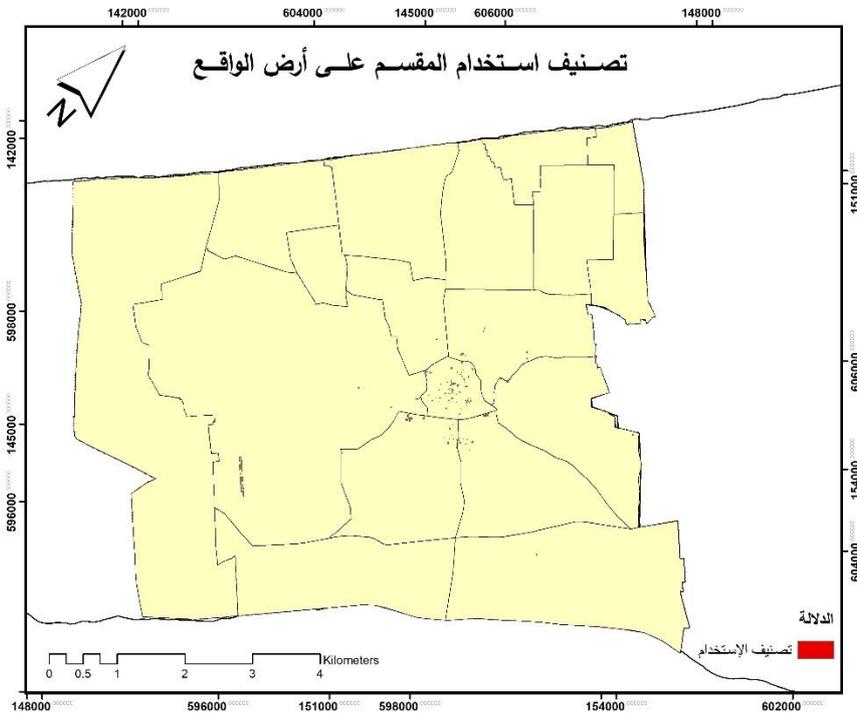


شكل (5.41): تصنيف حالة المأجور للمقاسم

المصدر: الباحث

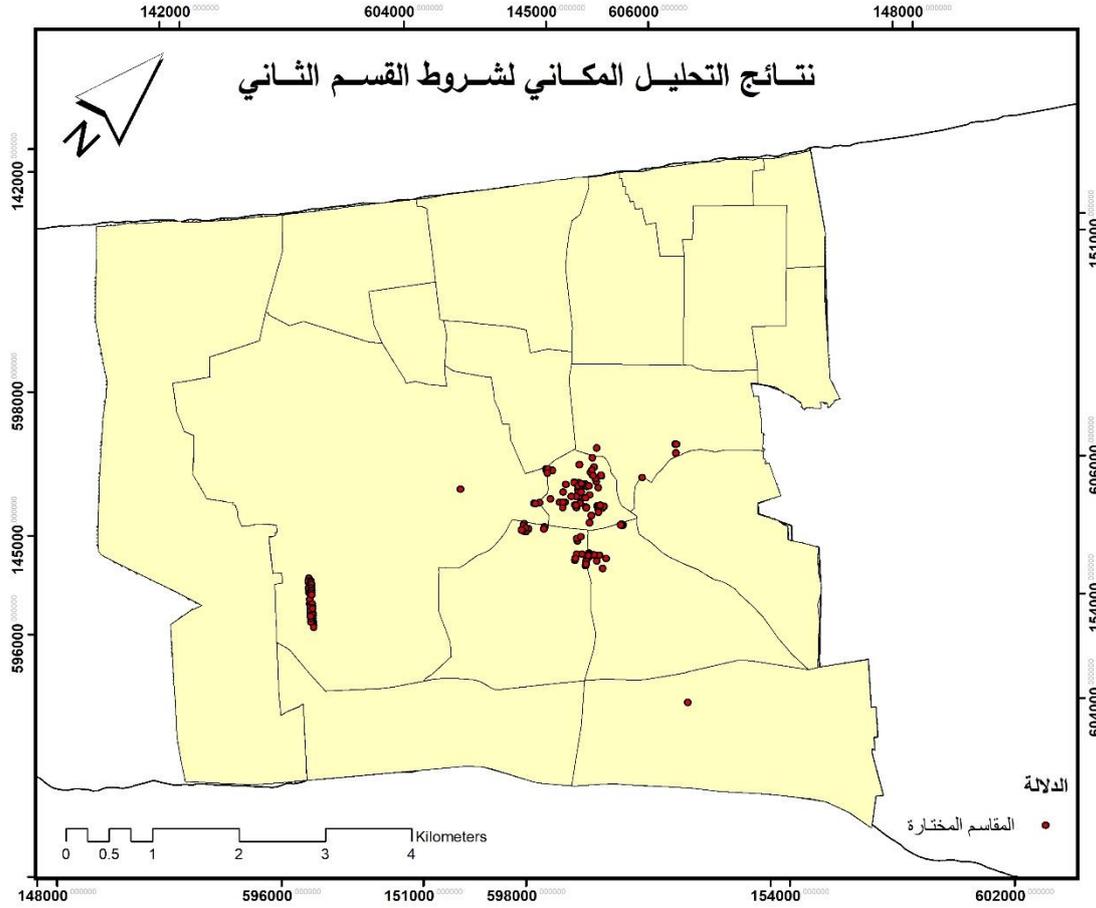


شكل (5.42): اختيار المقاسم التي مساحتها أقل من أو تساوي 500 م<sup>2</sup>  
المصدر: الباحث



شكل (5.43): تصنيف استخدام المقسم على أرض الواقع  
المصدر: الباحث

6. تحقيق الشرط الخامس والأخير بأن تكون حالة المقسم فضاء، وإن وجد منشآت مقامة على المقسم يتم استثناء التالي: (المنشآت الخرسانية الحديثة، المنشآت الأثرية) وذلك عن طريق ربط بيانات المقسم ببيانات المنشآت المقامة عليها، وبعد يتم تحويل نتيجة التحليل من مضلعات Polygon الى نقاط Point، ليعطي شكل (5.44) النتائج النهائية للتحليل شروط القسم الثاني.



شكل (5.44): نتائج التحليل المكاني لشروط القسم الثاني

المصدر: الباحث

باستخدام أداة التحليل Intersect نقوم بإجراء تقاطع نتائج تحليل القسم الأول الممثلة في شكل (5.37) مع نتائج تحليل القسم الثاني الممثلة في شكل (5.44) لينتج لنا أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري وعددها 71 عقار كما هي موضحة في الشكل التالي:



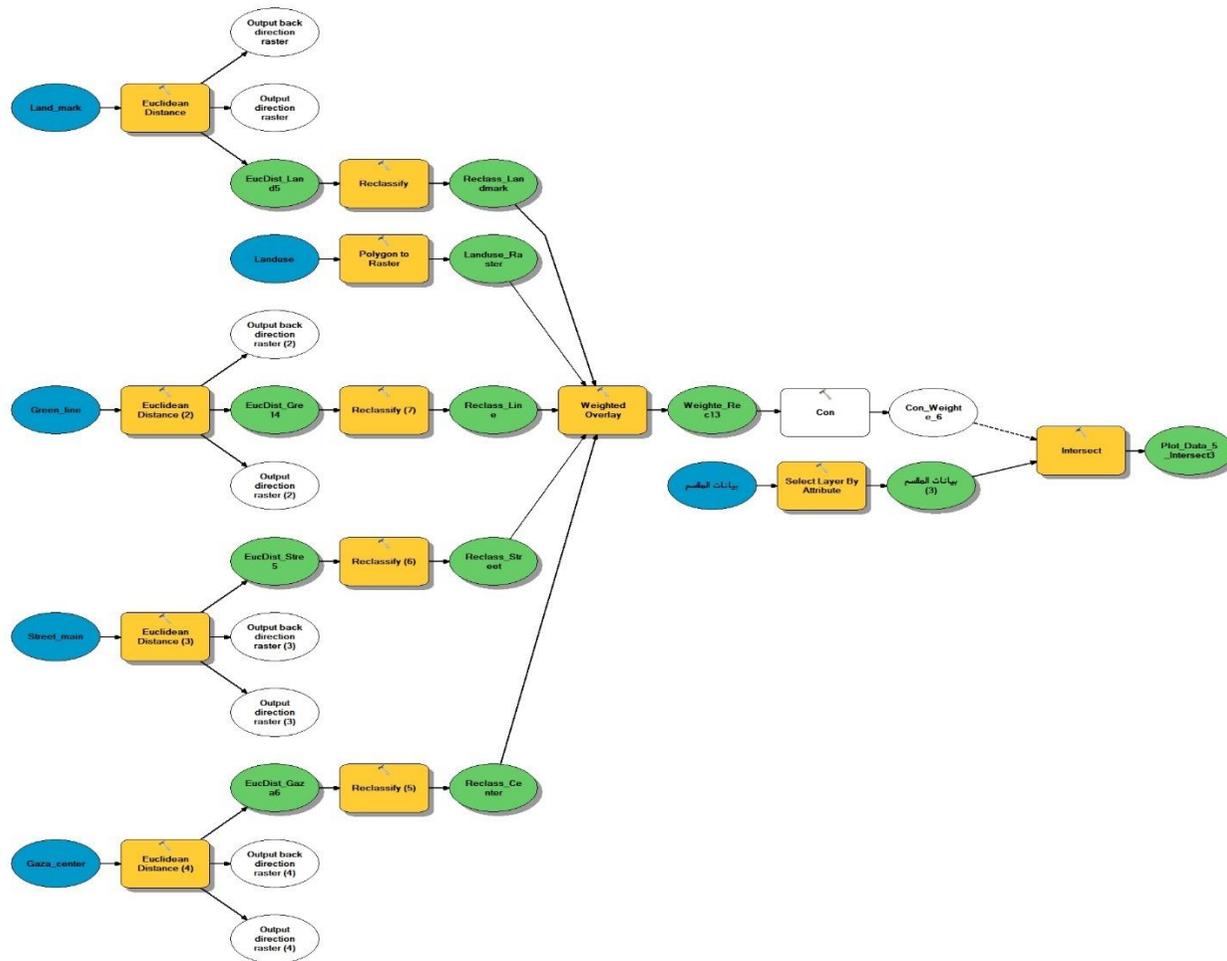
شكل (5.45): أفضل المواقع ملائمة لإنشاء مشروع تجاري

المصدر: الباحث

تقعة	رقم المخطط	الحص	تصنيف استخدام الأرض على الموقع	نوع العقار	اسم العقار	حالة المأهول	هل الأرض مدمم عليها مشروع	نوع التوكف	جهة إنشاء المشروع
618	533	0	اجنبية	تجاري - إداري	ابو النعنا للمجمدات	مؤجر كلي	نعم	<Null>	جهات أخرى
617	50	0	اجنبية	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
617	54	0	اجنبية	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
619	185	0	التركيمن	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
620	194-195	0	ألبتون	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر جزئي	نعم	مضرب	الأوقاف
619	232	0	التركيمن	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
617	284	0	اجنبية	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
619	199	0	التركيمن	<Null>	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	<Null>	جهات أخرى
615	140	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	463	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	480	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	483	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضرب	الأوقاف
615	643	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	أمدادات الحرمين	الأوقاف
615	367	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	365	0	البلدة القديمة	<Null>	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	<Null>	<Null>
615	261	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	516	0	البلدة القديمة	<Null>	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	<Null>	<Null>
608	4	0	البلدة القديمة	زراعي	ساحة أرض	مؤجر كلي	لا	مضرب	تأجير
609	68	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	ساحة أرض	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
609	332	0	البلدة القديمة	<Null>	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	<Null>	<Null>
609	331	0	البلدة القديمة	<Null>	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	<Null>	<Null>
609	330	0	البلدة القديمة	<Null>	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	<Null>	<Null>
609	329	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضرب	الأوقاف
615	538	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضرب	الأوقاف
614	57	0	البلدة القديمة	سكني	محل سكني	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف
615	362	0	البلدة القديمة	تجاري - إداري	محل تجاري	مؤجر كلي	نعم	مضبوط	الأوقاف

شكل (5.46): البيانات الوصفية للمواقع المختارة

المصدر: الباحث



شكل (5.47): إجراء التحليل المكاني بطريقة المودل Model

المصدر: الباحث

فهمي بيك	
فهمي بيك	610
قيمة	228
قطعة / قيمة	610/228
رقم المقسم	0
تصنيف استخدام الأرض على الواقع	تجاري - إداري
نوع العقار	عمارة
اسم العقار	فهمي بيك
حالة المأجور	مرشح للإستثمار
هل الأرض مقام عليها مشروع	نعم
جهة إنشاء المشروع	الأوقاف
إشغال الأرض	مشغولة
هل تقع على محور تجاري	نعم
مساحة البناء م <sup>2</sup>	<Null>
نسبة الإشغال %	<Null>
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض	نعم
عدد المنشآت	1
عدد المستأجرين	3
الجهة المستأجرة	أفراد
SHAPE.AREA	107.257432
CREATED_USER	USER02
CREATED_DATE	10/29/2019 7:42:40 AM
LAST_EDITED_USER	SDE
LAST_EDITED_DATE	6/10/2020 7:54:40 AM
كود المقسم	<Null>

(إجمالي القيمة التقديرية للمنشأة (بالدينار الأردني)	<Null>
يوجد بدروم	لا
عدد الطوابق	3
نوع المنشأة	عمارة
التأجير	مؤجر كلي
التشطيب	مشطب جزئي
تأسيس المنشأة	مؤسس
عدد الطوابق المؤسس لها	3
سنة التأسيس	<Null>
الحالة الإنشائية	جيد
تغطيه المنشأة	باطون
نوع الإنشاء	خرساني قديم
قطعة	610
قيمة	228
قطعة / قيمة	610/228
رقم المنشأة	1
رقم المقسم	0
CREATED_USER	USER02
CREATED_DATE	10/29/2019 7:45:03 AM
LAST_EDITED_USER	USER02
LAST_EDITED_DATE	10/29/2019 7:45:54 AM
SHAPE	Polygon
SHAPE.AREA	107.257432
SHAPE.LEN	42.050067

شكل (5.48): تفاصيل أحد العقارات التي أختيرت بواسطة التحليل المكاني

المصدر: الباحث

يوضح الشكل السابق تفاصيل أحد العقارات التي أختيرت بواسطة التحليل المكاني وهي عمارة فهمي بيك، قطعة رقم (610)، قسيمة (228) ويتضح من التحليل التالي:

- تصنيف الموقع المختار على الواقع تجاري-إداري.
- حالة المأجور مرشح للإستثمار.
- الحالة الإنشائية للمبنى سيئة.
- نوع الإنشاء خرساني قديم.
- مساحة المقسم  $107.2\text{م}^2$  وهي أقل من  $500\text{م}^2$ .
- المبنى مكون من 3 طوابق.
- يقع المبنى على محور تجاري وهو شارع فهمي بيك.

توضح الصور التالية صورة الوضع الحالي للعقار، ومقترح لتطوير العقار وذلك بإنشاء عمارة ذات طابع معماري حديث مكونة من أرضي و5 طوابق حسب الشروط التنظيمية للعقار، حيث يتم استخدام الطابق الأرضي محلات تجاري، والطوابق العليا للمكاتب الإدارية.



صورة (5.2): (عمارة فهمي بيك) أحد العقارات التي أختيرت بواسطة التحليل المكاني

المصدر: الباحث



صورة (5.3): مقترح لتطوير عمارة فهمي بيك ذات الإستخدام التجاري

المصدر: الباحث

## الخلاصة

- تعتبر مدينة غزة (كحالة دراسية) أكبر تجمع للأماكن الوقفية من حيث المساحة وعدد القسائم والقيمة الإيجارية المرتفعة.
- بلغ عدد قسائم الأماكن الوقفية في مدينة غزة 323 قسيمة بمساحة إجمالية 2508,199 دونم، بينما بلغ عدد قسائم الأماكن الوقفية داخل الخط الأخضر 13 قسيمة بمساحة إجمالية 172,83 دونم.
- تبين نتائج المسح الميداني والتدقيق النهائي لقاعدة البيانات الأساسية والبالغ عددها 414 قسيمة، أنه يوجد 14 قسيمة تحتاج الى دمج، وذلك بسبب أن القسائم مشتركة بنفس الهدف والإستخدام على أرض الواقع.
- لا توجد معايير معتمدة ومحددة في مؤسسة تنمية أموال الوقف، إنما يتم إختيار المواقع المناسبة لإقامة مشاريع استثمارية بناءً على شروط ومحددات حسب نوع المشروع المراد إقامته.
- سيادة النمط المتجمع للأماكن الوقفية على مستوى أحياء مدينة غزة.
- يتطلب من المسؤولين دراسة الأحياء التي لا تتواجد فيها أماكن وقفية أو تتواجد فيها بنسب قليلة، وذلك بوضع برنامج ضمن الخطة الإستراتيجية للوزارة يهدف إلى إنشاء وقفيات جديدة في تلك المناطق لزيادة عددها واستغلالها في مشاريع استثمارية.
- المركز الفعلي والإفتراضي للأماكن الوقفية في مدينة غزة يقع في حي البلدة القديمة حيث يقترّب من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.
- يمكن الإستعلام عن أي عقار وذلك بالوصول الى المقسم الحدد وبيان جميع تفاصيله من خلال إدخال رقم القطعة والقسم والمقسم، وكذلك معرفة الصور ومقاطع الفيديو التي تخص ذات العقار.
- تسهل خاصية التحليل المكاني المتوفرة في برمجيات نظم المعلومات الجغرافية على متخذو القرار الوقت والجهد في إختيار أفضل المواقع لإنشاء أي مشاريع استثمارية.

## 6. الفصل السادس

### النتائج والتوصيات

## 6.1 النتائج

قدمت الرسالة نموذجاً عملياً ساهم بشكل كبير في استراتيجيات تطوير إدارة الأملاك الوقفية وذلك مما توفره برمجيات نظم المعلومات الجغرافية من إمكانيات تقنية عديدة تعزز الإدارات العامة في إدارتها للوقفيات كما تحدث نقلة نوعية تساهم في تحسين عمل متخذي القرار في وزارة الأوقاف، خلصت هذه الدراسة إلى نتائج عدة تتلخص في التالي:

### أولاً: نتائج مستخلصة من الدراسة النظرية

- ظهر نظام الوقف في جميع الحضارات قبل الإسلام وانتشر عند الغرب بمسميات مختلفة متقاطعة مع مبادي ومفاهيم الوقف، وكان وما زال له دور كبير في ازدهار الأمم وتماسك النسيج الاجتماعي.
- لعب الوقف دور مهم في تطوير وديمومة النسيج العمراني في المدينة العربية والإسلامية، كما أثر الوقف على تخطيط المدينة الإسلامية واستعمالات مبانيها وأراضيها، وعمل الوقف على إبراز مناطق كانت خالية من أي نشاط تجاري أو اجتماعي من خلال تشييد شبكة واسعة من المرافق والمنشآت.
- يستنتج من تجارب الدول الناجحة في إدارة وتنمية الوقف أنه يوجد استقلالية مؤسسية للقائمين على إدارة الوقف بمعزل عن العمل الحكومي.
- ضرورة تبني الإدارة الإلكترونية في تسويق الأملاك الوقفية سواء كان من ناحية استثمارية أو تطوير العقارات، وكذلك ترغيب عامة الناس في وقف المزيد من الأملاك الوقفية.
- بلغت نسبة الأملاك الوقفية المتعدى عليها في قطاع غزة 43%، وأغلبها تعديت تاريخية.
- يلاحظ من دراسة الهيكليات للإدارة القائمة على الأملاك الوقفية أنها تفتقر من وحدة نظم معلومات جغرافية تختص في إنشاء وتطوير قواعد البيانات الخاصة بالوقفيات.
- يوفر إطار تقييم إدارة الأراضي مجالات تقييم شاملة وجوانب تعكس استراتيجيات قوية لا بد من تبنيها في تصحيح إدارة الأملاك الوقفية في قطاع غزة.
- اسهام القطاع الخاص في تطوير إيرادات الوقف.
- اتباع أوقاف هارفارد للنموذج الهجين الذي يهدف إلى التعاون مع خبراء متخصصين في إدارة الوقف من داخل أو خارج الدولة.

## ثانياً: المسح الميداني للأملاك الوقفية في مدينة غزة

- من خلال الدراسة تبين أن معظم الأملاك الوقفية تتمركز في مدينة غزة وتتنوع استخداماتها حسب استعمالات الأراضي للمدينة حيث أغلبها ذات طابع زراعي ونتاج حيواني يليها الأملاك الوقفية ذات الطابع التجاري.
- تعتبر مدينة غزة (كحالة دراسية) أكبر تجمع للأملاك الوقفية من حيث المساحة وعدد القسائم والقيمة الإجمالية المرتفعة.
- تبين نتائج المسح الميداني والتدقيق النهائي لقاعدة البيانات الأساسية والبالغ عددها 414 قسيمة، أنه يوجد 14 قسيمة تحتاج الى دمج، وذلك بسبب أن القسائم مشتركة بنفس الهدف والإستخدام على أرض الواقع.
- تمت إضافة 15 قسيمة إلى قاعدة البيانات الأساسية البالغ عددها 400 قسيمة ليصل إجمالي القسائم في قاعدة البيانات النهائية 415 قسيمة.
- بلغ عدد قسائم الأملاك الوقفية في مدينة غزة 323 قسيمة بمساحة إجمالية 2508,199 دونم، بينما بلغ عدد قسائم الأملاك الوقفية داخل الخط الأخضر 13 قسيمة بمساحة إجمالية 172,83 دونم.
- بلغت إجمالي مساحة القسائم في قاعدة البيانات الأساسية 3096.89، بعد المسح الميداني وتصنيف قاعدة البيانات بلغت مساحة الأملاك الوقفية في مدينة غزة 2680.69 دونم أي مانسبته 86.5% كما بلغت مساحة الأملاك الغير وقفية 250.32 دونم أي مانسبته 8%، في حين المساحة المبقية 165.88 دونم أستقطعت شوارع بنسبة 5.35%.
- أغلبية الأملاك الوقفية تتواجد في حي اجديدة الشرقية بمساحة إجمالية 1751,890 دونم أي مانسبته 69.8% من الأملاك الوقفية في مدينة غزة، يليها حي الزيتون بمساحة إجمالية 281,502 دونم أي مانسبته 11.2%، بينما أكثر عدد للقسائم تتواجد في البلدة القديمة بعدد 131 قسيمة بمساحة إجمالية 150 دونم أي مانسبته 5.98%.
- بلغ عدد القسائم المتاحة 256 بمساحة إجمالية 1705,420 أي مانسبته 67.9%، بينما 11 قسيمة متعدى عليها كلياً بمساحة إجمالية 494,666 دونم بنسبة 19.7%، أيضاً يوجد مانسبته 10.1% أراضي وقفية تقع شرق مدينة غزة في حي اجديدة الشرقية تحتاج الى تعيين حدود تبلغ مساحتها 253,736 دونم، كما أنه يوجد أملاك وقفية على المشاع مساحتها 51,869 أي مانسبته 2%، كما يوجد أملاك وقفية مساحتها 2,506 استغلت في توسيع شوارع المدينة.

### ثالثاً: التحليل المكاني

- سيادة النمط المتجمع للأملاك الوقفية على مستوى أحياء مدينة غزة.
- ساد النمط العشوائي على حي البلدة القديمة فقط بقيمة صلة جوار 0.94 بنسبة 1.25%، بينما ساد النمط المنتظم (المتباعد) في حي الرمال الشمالي والصبرة بنسبة 6.96% حيث بلغت قيمة صلة الجوار ما بين (1.60-2.72).
- ساد النمط المتجمع في 8 أحياء وهي (اجديدة الشرقية، اجديدة، التركمان، الزيتون، التفاح، الدرج، الرمال الجنوبي، الشيخ عجلين) حيث بلغت قيمة صلة الجوار ما بين (0.07-0.81) بنسبة 57.7%.
- يتطلب من المسؤولين دراسة الأحياء التي لا تتواجد فيها أملاك وقفية أو تتواجد فيها بنسب قليلة، وذلك بوضع برنامج ضمن الخطة الإستراتيجية للوزارة يهدف إلى إنشاء وقفيات جديدة في تلك المناطق لزيادة عددها واستغلالها في مشاريع استثمارية.
- على مستوى أحياء مدينة غزة يقترب اتجاه انتشار الأملاك الوقفية في البلدة القديمة الى الشكل الدائري ويعزى ذلك الى توزيع انتشار الأملاك الوقفية على كافة حدود الحي، بينما يتخذ اتجاه الإنتشار لكل من الأحياء (اجديدة الشرقية، الزيتون) شكلاً بيضاوياً يمتد بالإتجاه الشمالي- جنوبي، بينما يتخذ اتجاه الإنتشار لكل من الأحياء (اجديدة، التفاح، الدرج، الصبرة) شكلاً بيضاوياً يمتد بالإتجاه الشرقي- الغربي.
- شكلت نسبة مساحة الدائرة المعيارية 15 % فقط من مساحة المدينة، ويدل ذلك على أن الأملاك الوقفية داخل مدينة غزة غير منتشرة بشكل جيد وتتجه نحو التمرکز.
- المركز الفعلي والإفتراضي للأملاك الوقفية في مدينة غزة يقع في حي البلدة القديمة حيث يقترب من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.
- بلغت نسبة المساحة المعيارية في حي التفاح 49.5% بينما في حي الصبرة 111%، مما يدل على أن الأملاك الوقفية منتشرة، أما الأحياء الست المتبقية فتراوحت نسبة مساحة الدائرة المعيارية ما بين (0.09% - 37.2%) من مساحة الأحياء، مما يدل على أنها غير منتشرة بشكل جيد، وأن الأملاك الوقفية داخل هذه الأحياء تتجه نحو التمرکز.

- يمكن الإستعلام عن أي عقار وذلك بالوصول الى المقسم المحدد وبيان جميع تفاصيله من خلال إدخال رقم القطعة والقسمة والمقسم، وكذلك معرفة الصور ومقاطع الفيديو التي تخص ذات العقار .
- لا توجد معايير معتمدة في مؤسسة تنمية أموال الوقف، إنما يتم إختيار المواقع المناسبة لإقامة المشاريع الإستثمارية بناءً على شروط ومحددات حسب نوع المشروع المراد إقامته.
- تسهل خاصية التحليل المكاني المتوفرة في برمجيات نظم المعلومات الجغرافية على متخذو القرار الوقت والجهد في اختيار أفضل المواقع لإنشاء أي مشاريع استثمارية.
- إنشاء قاعدة بيانات كفؤة وفعالة للأماك الوقفية في مدينة غزة، تم من خلالها حصر جميع بيانات الأملاك الوقفية في مدينة غزة، ومعرفة الوضع الراهن والإشكاليات التي تواجهها الأملاك الوقفية.

#### خامساً: مخرجات الرسالة

- قاعدة بيانات فعالة للأماك الوقفية في مدينة غزة.
- سهولة الإستعلام المكاني عن أي عقار، مع إظهار كافة تفاصيل البيانات الوصفية التي تصف العقار، بالإضافة الى ملحقات العقار من صور ومقاطع فيديو يعزز عمل لجان الأملاك، ويسهل عليهم صياغة المعلومات وإنشاء التقارير المختلفة.
- تقارير دورية تحتوي على رسومات بيانية يستفيد منها صناع القرار .
- خرائط جوية موضح عليها بيانات (القطع، القسائم، المقاسم، المنشآت، المقابر، التعدادات).
- تصميم نموذج لأطلس الأملاك الوقفية كما هو موضح في ملحق رقم 3.

## 6.2 التوصيات

بالإضافة الى نتائج الرسالة ولتطوير إدارة الأملاك الوقفية يوصى الباحث بالنقاط التالية:

- إنشاء وحدة نظم معلومات جغرافية تتبع للإدارة العامة للأملاك الوقفية تكون مسؤولة عن إدخال ومعالجة البيانات والتقارير وتقديم تحليلات مكانية بالإستفادة من برمجيات نظم المعلومات الجغرافية.
- التحديث المستمر لقاعدة البيانات من خلال متابعة إدخال ومعالجة البيانات والتغيرات التي تطرأ على حالة العقار وبيانات المستأجرين، ويتم ذلك عن طريق إعطاء مستخدمين لرؤساء أقسام الأملاك في المديریات الخمس.
- تدريب الطاقم الفني المسئول على كيفية التعامل مع قاعدة البيانات.
- مراعاة المستخدمين والمطورين في حال تطوير قاعدة البيانات الحالية، كذلك يجب تحديد الإحتياجات اللازمة للجهة المستخدمة للبيانات.
- تطوير الأنظمة والقوانين واللوائح المستخدمة في إدارة الأملاك الوقفية.
- تبني عناصر نظام إدارة الأراضي Land Management في إدارة الأملاك الوقفية.
- إستكمال الرفع المساحي وتعبئة البطاقة التعريفية للأملاك الوقفية لتشمل قاعدة البيانات باقي محافظات قطاع غزة.
- حل المشكلات المتعلقة بالتعدييات والأراضي المشاع، وكذلك مخاطبة جهات الإختصاص في سلطة الأراضي (الطابو) لتعيين حدود بعض القسائم.
- إتاحة الفرصة لصناع القرار في الوزارة بتصفح قاعدة البيانات من خلال تطوير قاعدة البيانات وذلك بإنشاء تطبيقات GIS Web، وكذلك تمكين مستخدم التطبيق بإجراء إستعلامات مختلفة كمعرفة المساحات وفرز البيانات بسهولة ويسر.
- التعاون مع مبرمجين في إنشاء تطبيق على الجوال وذلك بالإستفادة من قاعدة البيانات.
- تخصيص جزء من إيرادات الأملاك الوقفية في تجديد وتطوير الأصول.
- التعاون مع خبراء ومختصين في إدارة الأملاك الوقفية، وإشراك القطاع الخاص لما له من دور وتجارب ناجحة في تطوير الوقفيات وزيادة الإيرادات.

### المقابلات

- أ. علام غباين، مدير عام مؤسسة تنمية أموال الوقف، 7 مايو 2020.
- أ. محمد مسمح، رئيس قسم الحجج الوقفية، 22 نوفمبر 2019.
- أ. نائل الزبيدي، قسم المساحة بالإدارة العامة للأموال والهندسة، 13 يوليو 2019.
- أ. إسلام صالح، مبرمج لدى وزارة الأوقاف والشئون الدينية، 7 مارس 2020.
- أ. عبدالرحمن غزال، رئيس قسم أملاك غزة، 15 فبراير 2020.

### المواقع الإلكترونية

- <https://www.amaf.gov.ae/ar/Pages/default.aspx>.
- <http://www.quran-for-all.com/books-category-9792.html>.
- <https://palwakf.net/>.
- <https://grindgis.com/blog/gis-applications-uses>.

### قائمة المراجع العربية

- القرآن الكريم
- إبراهيم عبد الكريم، الأوقاف الإسلامية في فلسطين المحددات والأصول التاريخية، (بحث منشور في مجلة أوقاف العدد السادس، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004).
- القاصي، جليلة، التحضر العشوائي (دارالعين للنشر، القاهرة، 2009) ط1.
- ابشرلي، محمد، التميمي، محمد داوود، أوقاف وأملاك المسلمين في فلسطين (مركز الأبحاث للتاريخ والفنون والثقافة الإسلامية، استانبول 1982).
- العاصي، أمل: مباني الأوقاف الإسلامية وأثرها في استدامة الأنسجة الحضري للمدن التاريخية، رسالة ماجستير، 2011.
- الصلاحيات، سامي محمد، الأوقاف الإسلامية في فلسطين ودورها في مواجهة الإحتلال الإسرائيلي، (مركز الزيتونة للدراسات والإستشارات، بيروت، 2011)
- الحوراني، ياسر، البناء المؤسسي للوقف في بلدان الهلال الخصيب، ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي، بيروت، 2001.

- الصلاحيات، سامي محمد، دور الوقف في مجال التعليم والثقافة في المجتمعات العربية والإسلامية: دولة ماليزيا المسلمة نموذجاً، (الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2003).
- الفراني، عبدالحميد، العلوي، عوني: الأوقاف الإسلامية في فلسطين في عهد العصر الإسلامي، (مؤتمر فلسطين الدولي للأوقاف الإسلامية ودورها في مواجهة التحديات الصهيونية، بيروت، 2011).
- الطنطاوي، محمود، "الوصايا والوقف في الشريعة الإسلامية"، الطبعة الأولى، 1989.
- الأرنؤوط، محمد: الوقف في العالم الإسلامي ما بين الماضي والحاضر، 2011، ط1.
- آل سعود، عبدالرحمن، الأزمة الاقتصادية العالمية في ضوء الشريعة الإسلامية "الوقف الخيري نموذجاً" (جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2010).
- بكر، بهاء الدين، سبل تنمية موارد الوقف الإسلامي في قطاع غزة، 2009.
- حلبي، رائد: استخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استعمالات الأراضي في مدينة نابلس، فلسطين: رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية 2003م.
- حديث شريف، السنن الكبرى للبيهقي، ج6.
- دمير، مايكل (1992)، سياسة إسرائيل تجاه الأوقاف الإسلامية في فلسطين.
- سعيداني، معاوية: الوقف ومسألة التنظيم العمراني في الجزائر: من أجل استخدام الوقف في التهيئة العمرانية المعاصرة، أعمال ندوة الوقف بالجزائر في العهد العثماني: معالجة مصادره وإشكالية البحث فيه، جامعة الجزائر، 2001.
- سيسالم، مازن وآخرون (1996)، مجموعة القوانين الفلسطينية، مطابع الهيئة الخيرية لقطاع غزة، الجزء العاشر، ط2.
- عبده، عبدالعزيز، "أثر الوقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية مع دراسة تطبيقية للوقف في اليمن"، رسالة ماجستير، 1997.
- عبداللطيف، ياسين: دور الوقف الإسلامي في التنمية العمرانية، رسالة ماجستير، 2014.
- عبدالعزيز، متولي (2016): نظم المعلومات الجغرافية أسس ومبادئ.
- عمر، لؤي، "الأوقاف الإسلامية في الضفة الغربية"، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق الإنسان، سلسلة تقارير قانونية (30)، 2002.
- قباني، مروان: تحولات علاقة الوقف بمؤسسات المجتمع المدني في بلدان الهلال الخصيب، ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي، بيروت، 2001.
- قحف، منذر، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته (دار الفكر، دمشق، 2006) ط2.

- قحف، منذر: التكوين الإقتصادي للوقف في بلدان الهلال الخصيب، مؤتمر نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي، بحوث ومناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت، 2003. أيار 2003، ص 404.
- مصطفى، صالح لمعي: التراث المعماري الإسلامي في مصر، بيروت: جامعة بيروت العربية، 1975 م، ص 16
- منصور، سليم، "الوقف ودوره في التنمية الإجماعية" (المؤمر الثاني للأوقاف في المملكة العربية السعودية، 2006).
- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني.
- مركز الإحصاء الفلسطيني، 2018.
- مؤسسة تنمية أموال الوقف، 2019.
- وزارة الأوقاف والشئون الدينية، الإدارة العامة للأملاك والهندسة.
- وزارة الأوقاف والشئون الدينية، الكتاب الإحصائي السنوي لمحافظة غزة، 2018م.
- هيئة الموسوعة الفلسطينية، دمشق، 1984.
- يوسف، محي الدين، "استبدال الوقف رؤية شرعية اقتصادية قانونية"، الطبعة الأولى، 2009.

## قائمة المراجع الأجنبية

- Abdul Karim, S. (2010). "Contemporary shari'a compliance structuring for the development and management of waqf assets in Singapore." *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies* 3(2): 143-164.
- Abdullah, A., & Saiti, B. (2016). A Re-examination of musharakah bonds and waqf development: The Case of Singapore.
- Benjamin, J. D., et al. (2005). "Technology and real estate brokerage firm financial performance." *The Journal of Real Estate Research* 27(4): 409-426.
- Burns, T., (2007). Land Administration Reform: Indicators of Success and Future Challenges, Agriculture and Rural Development, Discussion Paper 37, World Bank, Retrieved on 9th Feb 2009, <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/ARDDiscussionPaper37.pdf>.
- Clarke, A. and Dawson, R. (1999). Evaluation Research – An Introduction to Principles, Methods and Practice. Sage Publications,
- Daniel, L 1994, GIS Helping to Reengineer Real Estate, *Earth Observation Magazine* (November). Also available at <http://www.colorado.edu/geography/gcraft/notes/gisapps/reengr.html>, last accessed 5 December 2004.
- Calkins, H. W. (1996). "Entity Relationship Modeling of Spatial Data for Geographic Information Systems". *International Journal of Geographical Information Systems*, January 1996.
- Dowling, J. N. (2014). Finding Your Best-fit Neighborhood: a Web GIS Application for Online Residential Property Searches for Anchorage, Alaska, University of Southern California.
- Dumper Michael, **Islam & Israel, Muslim Religious Endowments and The Jewish State** (Institute of Palestinian Studies, Beirut 1994) p14.
- Dabrundashvili, T. (2008). Property Rights Registration System Reform In Georgia For Good Governance In Land Tenure and Administration, Land Reform Series 2007/2, Land Settlement and Cooperatives Bulletin, Food and Agriculture Organization (FAO) of The United Nations, pp. 43-55
- Enemark, S. (2004). Building Land Information Policies. Proceedings of Special Forum on Building Land Information Policies in the Americas. Aguascalientes, Mexico, 26-27 October 2004. Retrieved on 20 June 2009. [http://www.fig.net/pub/mexico/papers\\_eng/ts2\\_enemark\\_eng.pdf](http://www.fig.net/pub/mexico/papers_eng/ts2_enemark_eng.pdf).

- ESRI 2004, Geography Matters in Real Estate, available at: [http://www.esri.com/industries/real\\_estate/index.html](http://www.esri.com/industries/real_estate/index.html), last accessed 15 July 2004.
- FAO,(2002). Law and Sustainable Development since Rio - Legal Trends in Agriculture and Natural Resource Management. Food and Agricultural Organisation, UN (FAO) Legislative Study No. 73, Chapter 8. Retrieved January 29, 2011. <http://www.fao.org/docrep/005/Y3872E/Y3872E00.HTM>.
- Grimshaw, D. J. (1999). Bringing geographical information systems into business, John Wiley & Sons.
- Haneef, M. and N. Hamber (2017). "Waqf-based social micro venture fund: A proposal for the Malay-muslim community in Singapore." Journal of King Abdulaziz University: Islamic Economics 30(1).
- Kahf, M. (2003). The Role Of Waqf In Improving The Ummah Welfare, International Seminar on "Waqf as a Private Legal Body", Islamic University of North Sumatra, Medan, Indonesia Jan. 6-7, 2003.
- Koto, A., & Saputra, W. (2017). Wakaf Produktif di Negara Sekuler: Kasus Singapura dan Thailand. *Sosial Budaya*, 13(2), 116-139.
- Kuran, T. (2001). "The provision of public goods under Islamic law: Origins, impact, and limitations of the waqf system." *Law and Society Review*: 841-898.
- Landis, J 1998, An overview of GIS technology in real estate. In Castle, GH (ed.), *GIS in real estate: integrating, analyzing, and presenting locational information*. Chicago: The Appraisal Institute.
- Mao Chiu Dik, W 2003, Real estate Geographic Information Systems (GIS) for urban redevelopment through the perspective of a real estate developer, unpublished dissertation, June 2003, The University of Hong Kong, Hong Kong.
- Milstead, J. and S. Feldman (1999). "Metadata: Cataloging by Any Other Name." *ONLINE-WESTON THEN WILTON*- 23: 24-31.
- Mokhtar, S. (2015). The Evaluation Framework for Waqf Land Administration and Management in Malaysia, Kulliyah of Architecture and Environmental Design, International Islamic.
- Sabit, M. T., et al. (2005). "An ideal financial mechanism for the development of the waqf properties in Malaysia." Pusat Pengurusan Penyelidikan. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Salleh Buang (2004). Managing Wakaf Land, *Property Times*, 19 June, Retrieved at 20 May 2008,

[http://www.nst.com.my/Weekly/PropertyTimes/News/Lawland/20040624143454/Article/.](http://www.nst.com.my/Weekly/PropertyTimes/News/Lawland/20040624143454/Article/)

- Star, J. and J. E. Estes (1990). Geographic information systems: an introduction, Prentice Hall Englewood Cliffs, NJ.
- Steudler, D., (2004). A Framework for the Evaluation of Land Administration Systems. University of Melbourne, Thesis (Ph.D.)
- Steudler, D., Rajabifard, A., Williamson, I. P. (2004). Evaluation of Land Administration Systems, Land Use Policy, Elsevier Volume 21, Issue 4, October 2004, pp 371–380.
- Thrall, GI 1998, GIS application in real estate and related industries. Journal of Housing Research, 9(1):33-59.
- Thrall, GI 2002, Business geography and new real estate market analysis. New York: Oxford University Press.
- Un-Habitat (2005). Waqf (Endowment) And Islamic Philanthropy Islam, Land & Property Research Series.
- UN-ECE (1996). Land Administration Guidelines - With Special Reference To Countries In Transition, United Nations-Economic Commission For Europe, New York And Geneva.
- UN-ECE (2005). Land Administration In The UNECE Region - Development Trends And Main Principles, United Nations Economic Commission For Europe United Nations , New York And Geneva.
- Nagaoka, S. (2016). Revitalization of Waqf in Singapore: Regional Path Dependency of the New Horizons in Islamic Economics(Special Feature: New Waves in Islamic Economics: Renovation of the Traditional Economic Institutions (Waqf and Zakat) and Reconsidering Early Generations).
- Williamson, I. P. (2001). Land Administration “Best Practice” Providing The Infrastructure For Land Policy Implementation, Department Of Geomatics, The University Of Melbourne, Victoria, Australia 2010. Journal for Land Use Policy, Vol. 18, pp. 297-307.
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A. (2010). Land Adminsitration for Sustainable Development, ESRI Press Academic: Redland, California.
- Zaki, E. (2006). "A Summary of Waqf Regulations." Kuwait: Kuwait Awqaf Public Foundation.

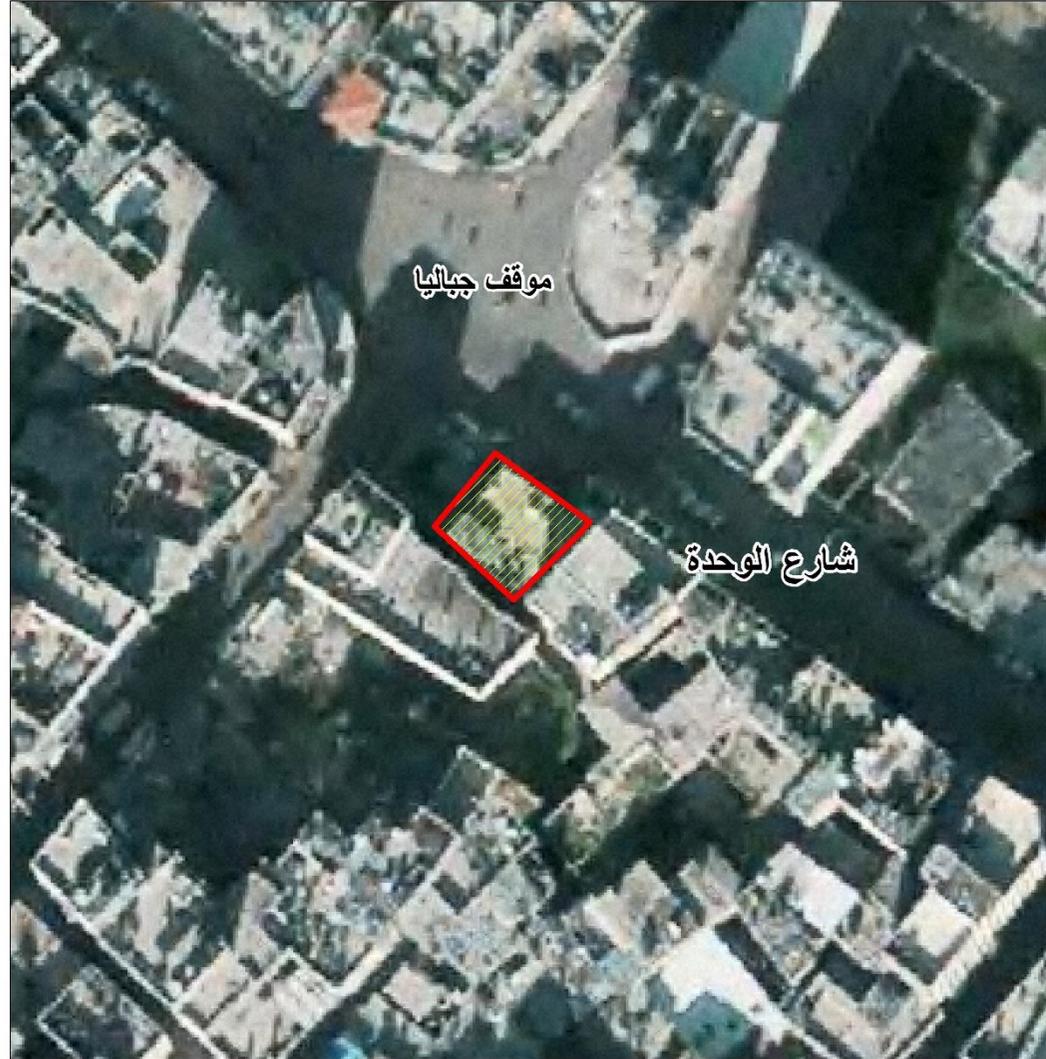
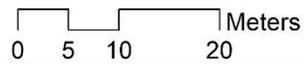
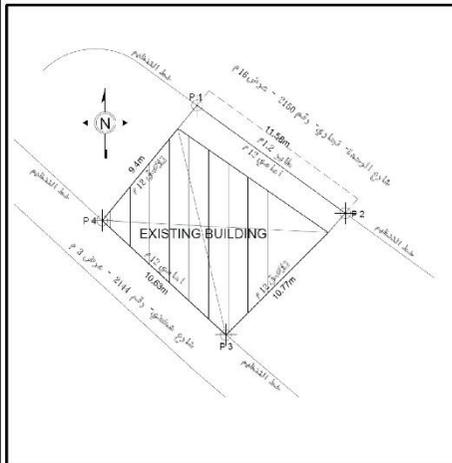
الملاحق

ملحق رقم (1): تصميم نموذج أطلس الأملاك الوقفية

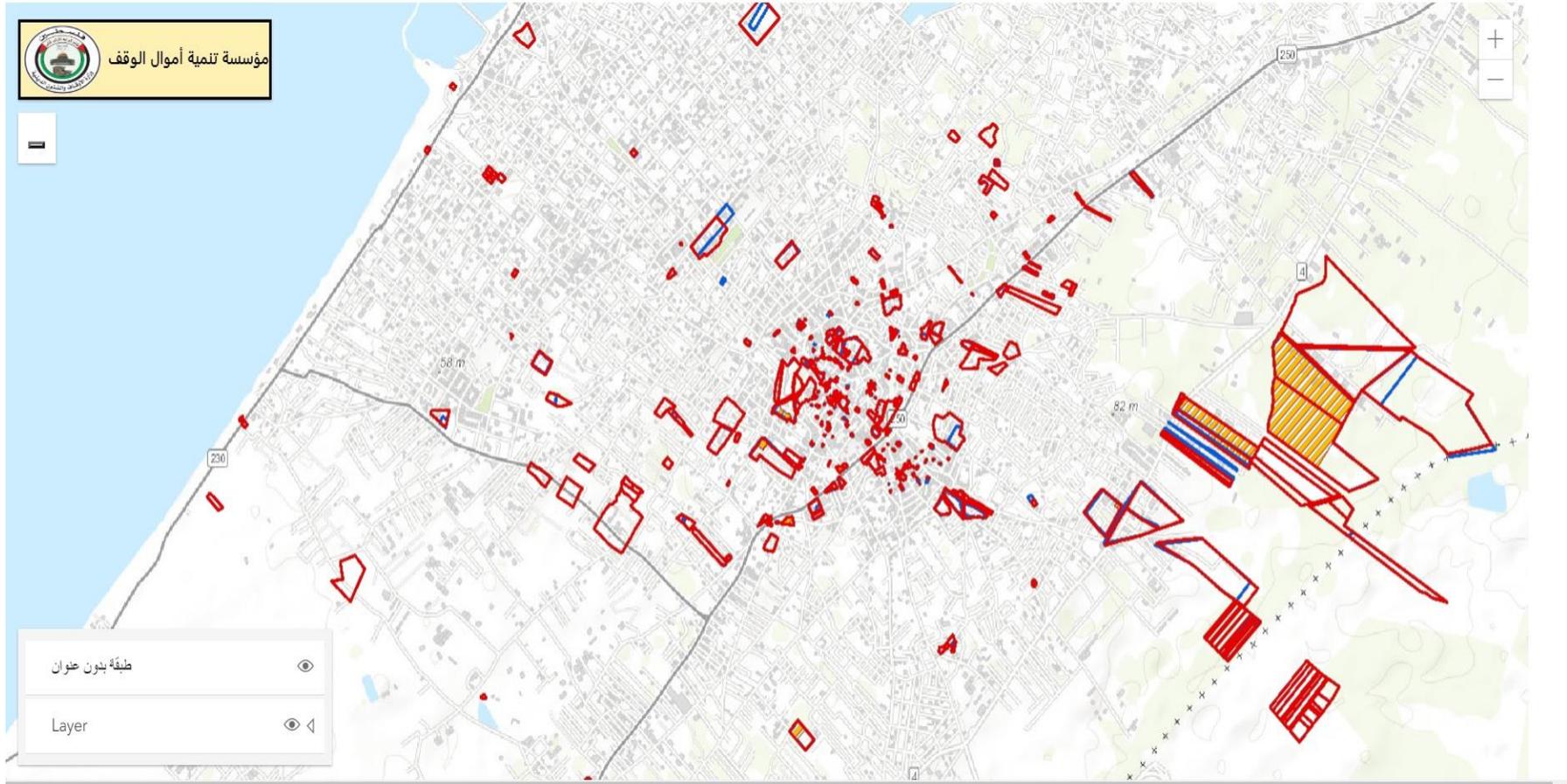


## عمارة الوحدة

610	قطعة
112	قسمة
غزة	المدينة
البلدة القديمة	الحي
112	المساحة بالمتر المربع
شارع الوحدة مقابل موقف جباليا	العنوان
تجاري	تصنيف استخدام الأرض
20 عام	مدة الإستثمار المطروحة
إزالة بناء قاتم وبناء جديد	حالة العقار



**ملحق رقم (2): نموذج للقاعدة البيانات عبر GIS Web**



ملحق رقم (3): بطاقة تعريفية للأماكن الوقفية



### بطاقة تعريفية لأموال الوقفية بيانات موقع القسيمة

الدولة: فلسطين	النطاق الجغرافي:	<input type="checkbox"/> الضفة الغربية	<input type="checkbox"/> قطاع غزة
المحافظة:	<input type="checkbox"/> غزة	<input type="checkbox"/> الوسطى	<input type="checkbox"/> خان يونس
البلدية:	<input type="checkbox"/> غزة	<input type="checkbox"/> الزهرة	<input type="checkbox"/> جحر الديك
الحي:	<input type="checkbox"/> البلدة القديمة (OC)	<input type="checkbox"/> الدرج (D)	<input type="checkbox"/> التناح (To)
<input type="checkbox"/> الصيرة (S)	<input type="checkbox"/> الزيتون (Z)	<input type="checkbox"/> النصر (N)	
<input type="checkbox"/> التركمان (Tu)	<input type="checkbox"/> اجديدة (J)	<input type="checkbox"/> اجديدة الشرقية (EJ)	<input type="checkbox"/> الرمال الشمالي (NR)
<input type="checkbox"/> الرمال الجنوبي (SR)	<input type="checkbox"/> العودة (A)	<input type="checkbox"/> معسكر الشاطئ (BC)	<input type="checkbox"/> تل الهوى (TE)
<input type="checkbox"/> الشيخ عجلين (ShE)	<input type="checkbox"/> توسعة نفوذ (EI)		
أقرب شارع:	أقرب مسجد:	أقرب معلم:	.....
Code:	State	Strip	Government
PGGG..... - .....	P	G	G
Munc.	Neighborhood	Number	
G	.....	.....	

### بيانات مساحة للقسيمة

قطعة	قسيمة	المساحة (الملكية) م <sup>2</sup>	المساحة (الرفع المساحي) م <sup>2</sup>	الحصة
.....	.....	.....	.....	<input type="checkbox"/> كاملاً <input type="checkbox"/> جزء
الإتجاهات	اسم الشارع	عرض الشارع	رتبة الشارع	معالم
الشمال:	.....	(م) .....	.....	.....
الجنوب:	.....	(م) .....	.....	.....
الشرق:	.....	(م) .....	.....	.....
الغرب:	.....	(م) .....	.....	.....

### بيانات سند الملكية للقسيمة

هل يوجد حجة وقيمية؟	<input type="checkbox"/> نعم، متوفرة في غزة	<input type="checkbox"/> نعم، غير متوفرة في غزة	<input type="checkbox"/> لا
عائد الوقف:	<input type="checkbox"/> نفع عام	<input type="checkbox"/> مخصص لـ:	<input type="checkbox"/> أخرى: .....
<input type="checkbox"/> نفع عام	<input type="checkbox"/> المساجد	<input type="checkbox"/> مراكز التحفيظ	<input type="checkbox"/> صندوق الزكاة
<input type="checkbox"/> الموقوف:	<input type="checkbox"/> مساحة أرض	<input type="checkbox"/> دكان	<input type="checkbox"/> شقة
<input type="checkbox"/> نوع الملك:	<input type="checkbox"/> وقف ذري	<input type="checkbox"/> وقف صحيح	<input type="checkbox"/> ملك
<input type="checkbox"/> نوع السند:	<input type="checkbox"/> مستخرج قيد	<input type="checkbox"/> حجة استبدال	<input type="checkbox"/> تخصيص
<input type="checkbox"/> نوع الوقف:	<input type="checkbox"/> مضبوط	<input type="checkbox"/> أمانات الحرميين	<input type="checkbox"/> أمانات الهنود
<input type="checkbox"/> ناظر الوقف:	<input type="checkbox"/> أمانات أبومدين	<input type="checkbox"/> أمانات المستشفى الإسلامي	<input type="checkbox"/> المغرقة
<input type="checkbox"/> الواقف:	<input type="checkbox"/> بلا	<input type="checkbox"/> شخص:	<input type="checkbox"/> مؤسسة: .....
<input type="checkbox"/> شروط الوقف:	.....	.....	.....

## بيانات مالية للقسيمة

القيمة المالية لسعر الأرض لكل م<sup>2</sup> بالدينار: ..... القيمة المالية لتأجير الأرض لكل م<sup>2</sup> بالدينار: .....

## بيانات إفران القسيمة

إفران المساحة:  أقل من 250 م<sup>2</sup>  من 250 م<sup>2</sup> - 2750 م<sup>2</sup>  أكثر من 2750 م<sup>2</sup>

إفران القسيمة:  مفرزة بحكم المساحة  مفرزة ضمن مشروع تقسيم  غير مفرزة

هل يوجد مقاسم؟:  نعم  لا عدد المقاسم: .....

## بيانات التربة وتضاريس القسيمة

نوع التربة:

تربة رملية مختلطة بالهباء ومواد أخرى  تربة رملية مختلطة بالهباء  تربة رملية غير مكتملة النمو

تربة هباء  تربة هباء مختلطة بالرمال  تربة طومية لومية  تربة طينية لومية

هل يوجد فرق منسوب؟:  نعم  لا تقدير فرق المنسوب (م): .....

مستوى إرتفاع القسيمة عن مستوى سطح البحر (م): ..... قوة تحمل التربة (كجم/سم<sup>3</sup>): .....

## بيانات موقع القسيمة ضمن المخطط الهيكلي للمدينة

سكني أ  سكني ب  سكن ج  سكني زراعي

منطقة مجمدة  منطقة تجارية  مباني عامة  سياحي

خضراء  آثار  مقابر  رياضي

صناعي  زراعي أ  زراعي ب  حرم الشط

أخرى: .....

## تصنيف استخدام الأرض على الواقع

تجاري - إداري  تجاري - سكني  سكني  زراعي  صناعي

ديني  صحي  سياحي  مباني عامة  رياضي

خضراء  ترفيهي  خدماتي  أرض فضاء  .....

## نوع العقار

ساحة أرض  عمارة  منزل سكني  محلات تجارية  دكان

بنك  بريد  مسجد  مصلى  مقبرة

أثري  شقة  مطعم  كراج  منتزه

مستشفى  عيادة  مركز صحي  ورشة  مصنع

جمعية  مؤسسة  شركة  مدرسة  روضة

مقر  مركز  منجرة  معمل طوب  ملاعب رياضية

محطة صرف صحي  محطة بترول  محطة غاز  محطة تحلية  بئر مياه

زراعي إنتاج حيواني  أرض زراعية  سطح  صيدلية  مخازن

بركس  لوحات إعلانية  بيت درج  حديقة حيوان  بركة تجميع مياه

أخرى: .....

( قطعة: ..... / قسيمة: ..... )

بيانات مقسم رقم: ....., كود المقسم: .....

تصنيف استخدام الأرض: .....	نوع العقار: .....	اسم العقار: .....
حالة المأجور: <input type="checkbox"/> مؤجر كلي	مؤجر جزئي <input type="checkbox"/> غير مؤجر <input type="checkbox"/> عليه إشكاليات <input type="checkbox"/>	
هل الأرض مقام عليها مشروع: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	جهة إنشاء المشروع: <input type="checkbox"/> الأوقاف <input type="checkbox"/> جهات أخرى <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>	
إشغال الأرض: <input type="checkbox"/> فضاء <input type="checkbox"/> مشغولة <input type="checkbox"/>	هل تقع على محور تجاري: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
مساحة المقسم م <sup>2</sup> : .....	مساحة البناء م <sup>2</sup> : .....	نسبة الإشغال: % .....
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	عدد المنشآت: .....	عدد المستأجرين: .....
الجهة المستأجرة: <input type="checkbox"/> حكومة <input type="checkbox"/> الأونروا <input type="checkbox"/> بلدية <input type="checkbox"/> قطاع خاص <input type="checkbox"/> أفراد <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>		

بيانات مقسم رقم: ....., كود المقسم: .....

تصنيف استخدام الأرض: .....	نوع العقار: .....	اسم العقار: .....
حالة المأجور: <input type="checkbox"/> مؤجر كلي	مؤجر جزئي <input type="checkbox"/> غير مؤجر <input type="checkbox"/> عليه إشكاليات <input type="checkbox"/>	
هل الأرض مقام عليها مشروع: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	جهة إنشاء المشروع: <input type="checkbox"/> الأوقاف <input type="checkbox"/> جهات أخرى <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>	
إشغال الأرض: <input type="checkbox"/> فضاء <input type="checkbox"/> مشغولة <input type="checkbox"/>	هل تقع على محور تجاري: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
مساحة المقسم م <sup>2</sup> : .....	مساحة البناء م <sup>2</sup> : .....	نسبة الإشغال: % .....
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	عدد المنشآت: .....	عدد المستأجرين: .....
الجهة المستأجرة: <input type="checkbox"/> حكومة <input type="checkbox"/> الأونروا <input type="checkbox"/> بلدية <input type="checkbox"/> قطاع خاص <input type="checkbox"/> أفراد <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>		

بيانات مقسم رقم: ....., كود المقسم: .....

تصنيف استخدام الأرض: .....	نوع العقار: .....	اسم العقار: .....
حالة المأجور: <input type="checkbox"/> مؤجر كلي	مؤجر جزئي <input type="checkbox"/> غير مؤجر <input type="checkbox"/> عليه إشكاليات <input type="checkbox"/>	
هل الأرض مقام عليها مشروع: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	جهة إنشاء المشروع: <input type="checkbox"/> الأوقاف <input type="checkbox"/> جهات أخرى <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>	
إشغال الأرض: <input type="checkbox"/> فضاء <input type="checkbox"/> مشغولة <input type="checkbox"/>	هل تقع على محور تجاري: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
مساحة المقسم م <sup>2</sup> : .....	مساحة البناء م <sup>2</sup> : .....	نسبة الإشغال: % .....
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	عدد المنشآت: .....	عدد المستأجرين: .....
الجهة المستأجرة: <input type="checkbox"/> حكومة <input type="checkbox"/> الأونروا <input type="checkbox"/> بلدية <input type="checkbox"/> قطاع خاص <input type="checkbox"/> أفراد <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>		

بيانات مقسم رقم: ....., كود المقسم: .....

تصنيف استخدام الأرض: .....	نوع العقار: .....	اسم العقار: .....
حالة المأجور: <input type="checkbox"/> مؤجر كلي	مؤجر جزئي <input type="checkbox"/> غير مؤجر <input type="checkbox"/> عليه إشكاليات <input type="checkbox"/>	
هل الأرض مقام عليها مشروع: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	جهة إنشاء المشروع: <input type="checkbox"/> الأوقاف <input type="checkbox"/> جهات أخرى <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>	
إشغال الأرض: <input type="checkbox"/> فضاء <input type="checkbox"/> مشغولة <input type="checkbox"/>	هل تقع على محور تجاري: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
مساحة المقسم م <sup>2</sup> : .....	مساحة البناء م <sup>2</sup> : .....	نسبة الإشغال: % .....
هل يوجد منشآت مقامة على قطعة الأرض: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	عدد المنشآت: .....	عدد المستأجرين: .....
الجهة المستأجرة: <input type="checkbox"/> حكومة <input type="checkbox"/> الأونروا <input type="checkbox"/> بلدية <input type="checkbox"/> قطاع خاص <input type="checkbox"/> أفراد <input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/>		

( قطعة: ..... / قسيمة: ..... )  
مقسم رقم: ..... / منشأة رقم: .....

مساحة الطابق الأرضي م<sup>2</sup>: ..... إجمالي القيمة التقديرية للمنشأة (بالدينار الأردني): .....

يوجد بدروم:  نعم  لا عدد الطوابق: ..... نوع المنشأة: .....

التأجير:  مؤجر كلي  مؤجر جزئي  غير مؤجر التشطيب:  مشطب كلي  مشطب جزئي  غير مشطب

تأسيس المبنى:  مؤسس  غير مؤسس عدد الطوابق المؤسس لها: ..... سنة التأسيس: .....

الحالة الإنشائية:  ممتاز  جيد جداً  جيد  مقبول  سيئة

تغطية المبنى:  باطون  اسبست  زينقو  عقود وقباب  هياكل معدنية

نوع الإنشاء:  خرساني حديث  خرساني قديم  بركس  حوائط حاملة (أثري)  أخرى: .....

مقسم رقم: ..... / منشأة رقم: .....

مساحة الطابق الأرضي م<sup>2</sup>: ..... إجمالي القيمة التقديرية للمنشأة (بالدينار الأردني): .....

يوجد بدروم:  نعم  لا عدد الطوابق: ..... نوع المنشأة: .....

التأجير:  مؤجر كلي  مؤجر جزئي  غير مؤجر التشطيب:  مشطب كلي  مشطب جزئي  غير مشطب

تأسيس المبنى:  مؤسس  غير مؤسس عدد الطوابق المؤسس لها: ..... سنة التأسيس: .....

الحالة الإنشائية:  ممتاز  جيد جداً  جيد  مقبول  سيئة

تغطية المبنى:  باطون  اسبست  زينقو  عقود وقباب  هياكل معدنية

نوع الإنشاء:  خرساني حديث  خرساني قديم  بركس  حوائط حاملة (أثري)  أخرى: .....

مقسم رقم: ..... / منشأة رقم: .....

مساحة الطابق الأرضي م<sup>2</sup>: ..... إجمالي القيمة التقديرية للمنشأة (بالدينار الأردني): .....

يوجد بدروم:  نعم  لا عدد الطوابق: ..... نوع المنشأة: .....

التأجير:  مؤجر كلي  مؤجر جزئي  غير مؤجر التشطيب:  مشطب كلي  مشطب جزئي  غير مشطب

تأسيس المبنى:  مؤسس  غير مؤسس عدد الطوابق المؤسس لها: ..... سنة التأسيس: .....

الحالة الإنشائية:  ممتاز  جيد جداً  جيد  مقبول  سيئة

تغطية المبنى:  باطون  اسبست  زينقو  عقود وقباب  هياكل معدنية

نوع الإنشاء:  خرساني حديث  خرساني قديم  بركس  حوائط حاملة (أثري)  أخرى: .....

مقسم رقم: ..... / منشأة رقم: .....

مساحة الطابق الأرضي م<sup>2</sup>: ..... إجمالي القيمة التقديرية للمنشأة (بالدينار الأردني): .....

يوجد بدروم:  نعم  لا عدد الطوابق: ..... نوع المنشأة: .....

التأجير:  مؤجر كلي  مؤجر جزئي  غير مؤجر التشطيب:  مشطب كلي  مشطب جزئي  غير مشطب

تأسيس المبنى:  مؤسس  غير مؤسس عدد الطوابق المؤسس لها: ..... سنة التأسيس: .....

الحالة الإنشائية:  ممتاز  جيد جداً  جيد  مقبول  سيئة

تغطية المبنى:  باطون  اسبست  زينقو  عقود وقباب  هياكل معدنية

نوع الإنشاء:  خرساني حديث  خرساني قديم  بركس  حوائط حاملة (أثري)  أخرى: .....



