



الأمانة العامة  
الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية  
والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية  
لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

ج 31/08(12/14)/01- ق س (0608)

## تقرير وقرارات

مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

في دورته (31)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية: 2014/12/16-15

**فهرس**  
**تقرير وقرارات**  
**مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**  
**في دورته (31)**

**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية : 15-16/12/2014**

الصفحة	الموضوعات	البنود
1	التقرير	أولاً:
4	القرارات	ثانياً:
4	سير أعمال لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء.	البند الأول:
11	مؤتمر الإسكان العربي.	البند الثاني:
13	الاحتفال بيوم الإسكان العربي.	البند الثالث:
15	أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة	البند الرابع:
17	جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.	البند الخامس:
19	المستجدات بشأن الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وتصميم قاعدة البيانات والمعلومات لتفعيل أهداف المجلس.	البند السادس:
22	متابعة تنفيذ قرارات القمة العربية التنموية: الاقتصادية والاجتماعية فيما يخص الإسكان (الكويت 2009).	البند السابع:
24	التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.	البند الثامن:
25	التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول في مجال الإسكان والتعمير.	البند التاسع:
26	الإستراتيجية العربية للتنمية الحضرية المستدامة والإسكان	البند العاشر:
27	شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب	البند الحادي عشر:
28	التعاون مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات ذات الصلة/شركاء مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (برنامج عمل المجلس لعام 2015).	البند الثاني عشر:
29	تبادل المعلومات بين الدول العربية حول المشاريع الرائدة للسكن في مجال الإسكان.	البند الثالث عشر:
30	محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموضوعها سكن لائق لحياة أفضل..بدون عشوائيات.	البند الرابع عشر:
31	إجراء تقييم شامل لعمل المجلس في قطاع الإسكان والتعمير وتقديم مقترحات بالخصوص في إطار إصلاح وتطوير العمل العربي المشترك.	البند الخامس عشر:
32	المستجدات بشأن المركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.	البند السادس عشر:
33	الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء العدوان الإسرائيلي على فلسطين	البند السابع عشر:
34	الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب لعام 2014.	البند الثامن عشر:
35	موعد ومكان عقد الدورة (32) للمجلس. وما يسبقها من اجتماعات وزارية وفنية.	البند التاسع عشر:

تسلسلہ	المرفقات	
36		مرفق رقم (1)
48		مرفق رقم (2)
54		مرفق رقم (3)
59		مرفق رقم (4)
63		مرفق رقم (5)
66		مرفق رقم (6)
70		مرفق رقم (7)
72		مرفق رقم (8)
77		مرفق رقم (9)
80		مرفق رقم (10)
82		مرفق رقم (11)
84		مرفق رقم (12)
86		مرفق رقم (13)
88		مرفق رقم (14)
96		مرفق رقم (15)
112		مرفق رقم (16)
114		مرفق رقم (17)
116		مرفق رقم (18)
118		مرفق رقم (19)
120		مرفق رقم (20)
177		مرفق رقم (21)
191		مرفق رقم (22)
208		مرفق رقم (23)
222		مرفق رقم (24)
231		مرفق رقم (25)
233		مرفق رقم (26)
236		مرفق رقم (27)
239		مرفق رقم (28)
241		مرفق رقم (29)
244		مرفق رقم (30)
251		مرفق رقم (31)
253		مرفق رقم (32)
255		مرفق رقم (33)
257		مرفق رقم (34)
261		مرفق رقم (35)
273		مرفق رقم (36)
301		مرفق رقم (37)

## تقرير وقرارات

### مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

في دورته (31)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية : 2014/12/16-15

#### أولاً : التقرير:

1. تنفيذاً لقرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق19-د.ع30-18/12/2013) وباستضافة كريمة من المملكة الأردنية الهاشمية عقد مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب دورته الحادي والثلاثون بعمان- المملكة الأردنية الهاشمية يومي 15-2014/12/16 بحضور معالي السادة الوزراء ورؤساء وفود الدول العربية، اتحاد المهندسين العرب، اتحاد المقاولين العرب، الاتحاد العربي للاسمنت ومواد البناء وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي للدول العربية ( مرفق رقم 1 قائمة بأسماء السادة المشاركين).

2. استهلّت الجلسة الافتتاحية بكلمة سعادة الدكتور /جمال الدين جاب الله - مدير إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة نيابة عن معالي الأمين العام لجامعة الدول العربية الدكتور/نبيل العربي والذي دعا إلى بذل المزيد من الجهد لتنمية التعاون والتنسيق بين الدول العربية في مجال السياسات الإسكانية والتعمير حيث أنها من أهم الموضوعات التي تشغل عالمنا العربي وتمس حياة المواطن مباشرة (مرفق رقم 2).

3. ألقى معالي المهندس / سامي هلسة - وزير الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية رئيس الدورة الحادي والثلاثون للمجلس كلمة وجه فيها الشكر والتحية للحضور مؤكداً على توظيف الإمكانيات العربية وتعميق التعاون العربي في كافة المجالات التي من شأنها تمكين المواطن العربي من السكن في ظروف حياتية كريمة آخذين بعين الاعتبار الإمكانيات الطبيعية والاقتصادية (مرفق رقم 3).

4. ألقى معالي الشيخ / سيف بن محمد بن سيف الشببي - وزير الإسكان في سلطنة عمان رئيس الدورة الثلاثين للمجلس كلمة ، أشار فيها إلى أهم إنجازات المجلس خلال الدورة 30 للمجلس، وشكر فيها السادة الوزراء على تعاونهم خلال فترة رئاسته للمجلس متمنياً للرئاسة الجديدة التوفيق والنجاح في أعمال الدورة الحادي والثلاثون للمجلس، كما شكر سيادته الإخوة في الأمانة الفنية للمجلس (إدارة البيئة والإسكان

والموارد المائية والتنمية المستدامة بجامعة الدول العربية) بجامعة الدول العربية على جهودهم المبذولة خلال هذه الدورة ثم سلم سيادته الرئاسة إلى وزير الإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية (مرفق رقم 4)،

5. ألقى دولة معالي رئيس الوزراء في المملكة الأردنية الهاشمية الدكتور/ عبد الله النسور كلمة وجه فيها الشكر للوفود العربية المشاركة منوهاً بما تقوم به الأمانة العامة لجامعة الدول العربية من جهوداً مقدرة في مجال الإسكان والتعمير ، وتعرض خلال كلمته الارتجالية إلى الوضع السياسي التي تمر به الدول العربية وخاصة ما يتعلق بالإرهاب.

6. ألقى رئيس وفد جمهورية العراق كلمة شكر فيها القائمين على تنظيم دورة المجلس كما أكد أن جمهورية العراق تعمل على مواجهة التحديات عبر صياغة خطة التنمية الوطنية الخمسية وأخرها 2013-2017 فضلاً عن سياسات واستراتيجيات للإسكان والتنمية الحضرية ومعالجة العشوائيات (مرفق رقم 5).

7. ألقى رئيس وفد جمهورية مصر العربية كلمة توجه فيها بالشكر إلى وزير الإسكان بسلطنة عمان رئيس الدورة الثلاثون لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب خلال رئاسته للدورة السابقة، ورحب بوزير الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية رئيساً للدورة الحالية للمجلس متمنياً له التوفيق والنجاح (مرفق رقم 6).

8. ألقى معالي السيد /مختار عبد الكريم آدم- وزير الدولة للبيئة والغابات والتنمية العمرانية بجمهورية السودان كلمة شكر فيها المملكة الأردنية الهاشمية قيادة وشعباً على حسن الاستقبال وكرم الوفادة وعلى حسن تنظيم المجلس والمؤتمر (مرفق رقم 7).

9. ألقى رئيس وفد دولة فلسطين كلمة نقل فيها تحيات معالي وزير الأشغال العامة والإسكان في حكومة التوافق الفلسطيني وتمنياته للاجتماع بالتوفيق وأن يحقق الأهداف المرجوة منه في دعم وتعزيز العمل العربي المشترك (مرفق رقم 8).

10. ألقى رئيس وفد دولة ليبيا كلمة وجه فيها الشكر للمملكة الأردنية الهاشمية على حسن الاستقبال وكرم الضيافة وأكد فيها أن الإرهاب يحاول جعل ليبيا مرتعاً له والمليشيات المسلحة الخارجة عن القانون تحاول نشر الفوضى وعدم الاستقرار (مرفق رقم 9).

11. أقر المجلس جدول أعماله على النحو التالي :

البند الأول:	البنود التي تابع تنفيذها المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه 78 من البند 1-19 والتي سيتم رفع مشاريع قرارات بشأنها.
أولاً	سير أعمال لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء.
ثانياً	مؤتمر الإسكان العربي.
ثالثاً	الاحتفال بيوم الإسكان العربي.
رابعاً	أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة.
خامساً	جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
سادساً	المستجدات بشأن الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وتصميم قاعدة البيانات والمعلومات لتفعيل أهداف المجلس.
سابعاً	متابعة تنفيذ قرارات القمة العربية التنموية: الاقتصادية والاجتماعية فيما يخص الإسكان (الكويت 2009).
ثامناً	التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.
تاسعاً	التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول في مجال الإسكان والتعمير.
عاشراً	الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
حادي عشر	شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب
ثاني عشر	التعاون مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات ذات الصلة/شركاء مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (برنامج عمل المجلس لعام 2015).
ثالث عشر	تبادل المعلومات بين الدول العربية حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان.
رابع عشر	محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموضوعها سكن لانق لحياة أفضل.. بدون عشوائيات.
خامس عشر	إجراء تقييم شامل لعمل المجلس في قطاع الإسكان والتعمير وتقديم مقترحات في إطار إصلاح وتطوير العمل العربي المشترك.
سادس عشر	المستجدات بشأن المركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.
سابع عشر	الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء العدوان الإسرائيلي على فلسطين.
البند الثاني:	الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب لعام 2014.
البند الثالث:	موعد ومكان عقد الدورة (32) للمجلس. وما يسبقها من اجتماعات وزارية وفنية.

## ثانياً: القرارات:

### البند الأول: سير أعمال لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق1-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص ،
  - قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي في دورته العادية 94 والذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يوم 2014/9/11 (مرفق رقم 10).
  - تقرير وتوصيات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء في اجتماعها الخامس عشر (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2014/9/18-16)،
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/9/23-21 في هذا الشأن.
  - مذكرة المملكة العربية السعودية بشأن تسمية منسق الاتصال لديها لدى لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء وكذلك تسمية رئيس اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (مرفق رقم 11)
  - مذكرة جمهورية السودان بشأن إعادة تسمية منسق الاتصال لديها لدى لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء(مرفق رقم 12)
  - مذكرة جمهورية مصر العربية بشأن وضع المسودة النهائية للكود العربي الموحد للمساعد الخاص بالسلام والمشايات الكهربائية (الجزء الثالث) (مرفق رقم 13).
  - مذكرة جمهورية مصر العربية بشأن المسودة الأولى للكود العربي للمباني الموفرة للطاقة على الدول العربية.
  - مذكرة جمهورية مصر العربية بشأن المسودة الأولى للكود العربي للتكييف والتبريد والتدفئة المركزية.
  - مذكرة المملكة الأردنية الهاشمية بشأن المسودات النهائية لكل من الكود العربي الموحد للخزانات، وكذلك الكود العربي الموحد للأبنية الخضراء.
  - مذكرة المملكة الأردنية الهاشمية بشأن جدول المواضيع والمحتويات المقترحة والتي سيتم تضمينها بالكودة العربية الموحدة للحماية من الصواعق.
  - مذكرة المملكة الأردنية الهاشمية بشأن ملاحظاتها حول المنهج الموحد لصياغة وإخراج الكودات العربية الموحدة للبناء وكذلك حول مقترح جمهورية العراق لتفتيح منهج إعداد الكودات العربية الموحدة للبناء.
  - مذكرة المركز الإقليمي للطاقة المتجددة وكفاءة الطاقة بشأن استعداد المركز التام

للتعاون وتقديم المساندة الفنية لكل من المملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية العراق من خلال مشروع توسيع استعمال برمجية "اكواست" كأداة لتطبيق كودات كفاءة الطاقة في المباني.

- مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-2014/9/25) في هذا الشأن.

وفي ضوء المناقشات،

## **يقرر**

أولاً: 1. الإحاطة علماً مع الترحيب بقرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم(ق2018-د.ع94-2014/9/11) التالي نصه:

"دعوة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب إلى الاستمرار في متابعة عمل لجنة إعداد وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء إلى حين البت في تبعية هذه اللجنة في الاجتماع القادم للمجلس الاقتصادي والاجتماعي".

2. دعوة معالي وزير السكن والتعمير إلى التنسيق مع الوزير الممثل لدولته في المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع لجامعة الدول العربية بغية إقرار ما قرره مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في هذا الخصوص وذلك إثناء انعقاد الدورة (95) للمجلس الاقتصادي والاجتماعي المقرر عقدها خلال شهر فبراير من عام 2015.

ثانياً: اعتماد مخرجات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء في اجتماعها الخامس عشر (مقر الأمانة العامة للجامعة: 16-2014/9/18)، على النحو التالي:

### **بشأن متابعة قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته (30):**

أولاً: دعوة المنظمة العربية للتنمية الصناعية والتعدين الاستمرار في جهودها بشأن المواصفات القياسية العربية لقطاع البناء، وإفادة لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء بالمستجدات في هذا الخصوص في اجتماعها القادم.

ثانياً: التأكيد على المنظمة العربية للتنمية الصناعية والتعدين توجيه الدعوة لرئيس لجنة الكودات العربية الموحدة للمشاركة في اجتماعات اللجنة الاستشارية العليا للتقييس.

### **بشأن سير إعداد كودات المرحلة السابعة:**

أولاً: الطلب من جمهورية مصر العربية بضرورة الالتزام بالانتهاء من إعداد المسودة الأولى للكود العربي للتكييف والتبريد والتدفئة المركزية بصفتها المقرر لهذا الكود، وموافاة الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في أجل أقصاه



2015/3/30، حتى يتسنى للأمانة الفنية للمجلس تعميمها على الدول العربية لإبداء الملاحظات حولها تمهيدا لرفعها لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته القادمة في ديسمبر 2015 واعتمادها.

ثانياً: اعتماد الكود العربي الموحد للمباني الموفرة للطاقة، ودعوة جمهورية مصر العربية إلى موافاة الأمانة الفنية للمجلس بالكود على قرص مدمج (100 نسخة) ليتم تعميمها على الدول العربية وكذلك وضعها على الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والبوابة الإلكترونية لجامعة الدول العربية.

ثالثاً: اعتماد الكود العربي الموحد للمصاعد الخاص بالسلام والمشايات الكهربائية - الجزء الثالث - (قرص مدمج) ودعوة جمهورية مصر العربية إلى موافاة الأمانة الفنية للمجلس بالكود على قرص مدمج (100 نسخة) ليتم تعميمها على الدول العربية وكذلك وضعها على الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والبوابة الإلكترونية لجامعة الدول العربية.

رابعاً: الطلب من المركز الإقليمي للطاقة المتجددة وكفاءة الطاقة "RCREEE" الأخذ بعين الاعتبار طلب جمهورية العراق، والمملكة الأردنية الهاشمية الخاص بالاستفادة من مشروع "توسيع استعمال برمجية "اكواست" كأداة لتطبيق كودات كفاءة الطاقة والتقنين الحراري في البناءات بالدول أعضاء المركز" وإجابة الدول العربية، على ضوء مذكرة التفاهم التي وقعت بين إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة والمركز الإقليمي للطاقة المتجددة وكفاءة الطاقة "RCREEE".

### **بشأن سير تحديث الكود العربي للأحمال والقوى:**

أولاً: أ- الطلب من الأمانة الفنية للمجلس تعميم المسودة الأولى لتحديث الكود العربي للأحمال والقوى على الدول العربية لإبداء ملاحظاتها بشأنها، وإرسالها مباشرة إلى مقرر لجنة تحديث الكود د/ محمد بن شاذلي الحداد- رئيس اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي ت: +966505993094، ف: +966114074602

Email: drmalhaddad@gmail.com وذلك في موعد أقصاه 2014/12/15

.وإذا لم ترد أية ملاحظات يعتبر ذلك موافقة ضمنية على المسودة الأولية للكود.

ب- الطلب من المملكة العربية السعودية موافاة الأمانة الفنية للمجلس بالنسخة المعدلة في ضوء ملاحظات الدول العربية التي سترد إليها، وذلك في موعد أقصاه 15/3/2015 ليتسنى عرضها على الاجتماع (16) للجنة الكودات العربية الموحدة للبناء. على أن تقوم المملكة العربية السعودية بالتنسيق لعقد اجتماعات للجنة صياغة وإعداد وتحديث الكود العربي للأحمال والقوى خلال الفترة، وتعقد اجتماعاتها في المملكة العربية السعودية أو بجمهورية مصر العربية.

## بشأن سير إعداد كودات المرحلة الثامنة:

أولاً: التأكيد على الالتزام بالانتهاء من إعداد كودات المرحلة الثامنة خلال مدة لا تتجاوز سبتمبر/أيلول 2015.

ثانياً: دعوة مقرري لجان إعداد كودات المرحلة الثامنة التالية:

- الكود العربي الموحد للمباني (المقرر المملكة العربية السعودية وعضوية المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجمهورية العربية السورية، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية والجمهورية اليمنية)
- الكود العربي للطرق (المقرر جمهورية مصر العربية وعضوية المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جمهورية العراق، جمهورية السودان والجمهورية اليمنية).
- الكود العربي للجسور (المقرر جمهورية مصر العربية وعضوية المملكة الأردنية الهاشمية، جمهورية السودان، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جمهورية العراق والجمهورية اليمنية).
- الكود العربي للخزانات (المقرر المملكة الأردنية الهاشمية وعضوية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والجمهورية العربية السورية).
- الكود العربي للصوامع (المقرر الجمهورية العربية السورية وعضوية المملكة الأردنية الهاشمية ومملكة البحرين).
- الكود العربي للأبنية الخضراء (المقرر المملكة الأردنية الهاشمية وعضوية المملكة العربية السعودية، جمهورية مصر العربية، مملكة البحرين، جمهورية العراق، جمهورية السودان والجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية).
- الكود العربي للحماية من الصواعق (المقرر المملكة الأردنية الهاشمية وعضوية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المملكة العربية السعودية وجمهورية العراق).

إلى:

- صياغة الكودات العربية الموحدة المذكورة بالفقرة أعلاه وفق المنهج الموحد لصياغة وإخراج الكودات العربية الموحدة المعتمد من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بموجب قراره رقم (ق1-د ع 28-29/12/2011).
- الطلب مجدداً إلى الدول العربية التي لم تسمى مندوبيها بعد في لجان إعداد كودات المرحلة الثامنة إلى سرعة القيام بذلك وإرسالها إلى مقرري اللجان علماً أن الدول العربية التي وافت الأمانة الفنية للمجلس سابقاً هي الأردن، الجزائر، سوريا، العراق، اليمن.

- الدعوة مجدداً إلى لجان إعداد كودات المرحلة الثامنة - كل فيما يخصها- إلى توجيه الدعوة إلى أعضاء لجنة الإعداد وصياغة الكود للاجتماع خلال الفترة ما بين اجتماعات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء وتقديم تقرير حول التقدم المحرز في عملها كل فيما يخصها.

ثالثاً:أ- الطلب من الدول العربية التي لم تزود بعد المملكة العربية السعودية بالكودات التي يعمل بها وطنياً إلى ضرورة إرسالها إلى مقرر لجنة إعداد الكود العربي الموحد للبناء (المملكة العربية السعودية الدكتور/ محمد بن شاذلي الحداد- رئيس اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي ت: +966505993094، ف: +966114074602 Email: drmalhaddad@gmail.com في موعد أقصاه 2015/1/31 ليتم أخذها بعين الاعتبار.

ب- الطلب من الدول العربية تزويد جمهورية مصر العربية بكودات الطرق والجسور التي تعمل بها وطنياً وإرسالها إلى المقرر (المهندس / طارق شفيق محمد عفيفي- مدير عام المكتب الفني لرئيس مجلس إدارة المركز القومي لبحوث الإسكان هاتف : 0020233351564 فاكس : 0020233351564 بريـد إلكتروني:tarek\_afifi60@yahoo.com في موعد أقصاه 2015/1/31.

رابعاً: أ- تكليف الأمانة الفنية للمجلس تعميم المسودة الثانية للكود العربي للخزانات، على الدول العربية لإبداء الملاحظات بشأنها وإرسالها مباشرة إلى الدكتور/ جمال صالح قطيشات- أمين سر مجلس البناء الوطني الأردني- عمان - الأردن ص.ب (1220) وزارة الأشغال العامة والإسكان ت: 0096265803805 / ف: 0096265803805 / جوال: 0096279578015 / 0962799986255 بريد إلكتروني: jamalqtaishat@hotmail.com وذلك في موعد أقصاه 2015/1/31.

ب- تكليف الأمانة الفنية للمجلس تعميم جدول المحتويات للكود العربي للحماية من الصواعق، على الدول العربية لإبداء الملاحظات بشأنها وإرسالها مباشرة إلى الدكتور/ جمال صالح قطيشات- أمين سر مجلس البناء الوطني الأردني- عمان - الأردن ص.ب (1220) وزارة الأشغال العامة والإسكان ت: 0096265803805 / ف: 0096265803805 / جوال: 0096279578015 / 0962799986255 بريد إلكتروني: jamalqtaishat@hotmail.com وذلك في موعد أقصاه 2015/1/31.

خامساً: تبني مخرجات لجنة تطوير وتحسين وإعداد وإخراج الكود العربي الموحد المشكلة بموجب قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (70) عام 2008.

سادساً: إرجاء البت في الكود العربي للمصامع إلى الاجتماع القادم للجنة الكودات لاتخاذ ما تراه مناسباً.

سابعاً: ضرورة إعداد كود عربي للأبراج أخذاً في الاعتبار الورقة التفصيلية المقدمة من اتحاد المهندسين العرب (مرفق رقم 14).

ثامناً: تعديل اسم الكود العربي الموحد للبناء ليصبح الكود العربي الموحد للمباني، على أن تقوم المملكة العربية السعودية بموافاة اللجنة في اجتماعها القادم بكل من جدول ومحتويات والبرنامج الزمني للكود (المقرر المملكة العربية السعودية وعضوية المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجمهورية العربية السورية، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية والجمهورية اليمنية).

### **بشأن المرحلة الانتقالية لتطبيق الكودات العربية الموحدة للبناء:**

أولاً: التأكيد مجدداً على الدول العربية التي لم تقدم تقاريرها حول التقدم المحرز في تنفيذ متطلبات تطبيق الكودات العربية الموحدة للبناء خلال المرحلة الانتقالية إلى ضرورة تقديم تقاريرها.

ثانياً: التأكيد مجدداً على الدول العربية المعدة للكودات المعتمدة إرسال النسخ الورقية من هذه الكودات إلى الدول العربية وخاصة التي لها أقراص مدمجة غير قابلة للفتح ليتسنى الاستفادة منها في إكمال مشروع تطبيق الكودات العربية الموحدة للبناء وذلك قبل موعد عقد الاجتماع القادم للجنة الكودات العربية الموحدة للبناء.

ثالثاً: الطلب من جميع الدول العربية رفع عبارة الملكية الفكرية للكودات العربية الموحدة للبناء المعدة من قبلها إن وجدت وذلك عند طباعة الكودات مستقبلاً كون الملكية الفكرية هي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب لجامعة الدول العربية.

رابعاً: الطلب من الأمانة الفنية للمجلس تعميم النسخة النهائية حول تنقيح منهج إعداد الكودات العربية الموحدة للبناء على الدول العربية (مرفق رقم 15).

### **بشأن تقييم عمل لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء**

أولاً: ضرورة التزام اللجان المكلفة بإعداد الكودات العربية للمرحلة الثامنة والمراحل القادمة ولجان تحديث الكودات السابقة بالتوقيات المحددة لإتجاز المهمات المكلفة بها ضمن المدة المقررة في اللوائح المحددة لإعداد وتحديث الكودات .

ثانياً: التأكيد على ممثلي الدول العربية المشاركة بفاعلية في اجتماعات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء.

ثالثاً: ضرورة اتخاذ الإجراءات والخطوات اللازمة خلال المرحلة الانتقالية وصولاً إلى إحراز التطبيق الإلزامي للكودات الموجودة في جميع الدول العربية تفعيلاً للقرار المتخذ من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في الدورة (25) بخصوص تطبيق

الكودات الموحدة للبناء في جميع الدول العربية بعد إنهاء المرحلة الانتقالية وما يتطلب ذلك.

رابعاً: ضرورة التنسيق بين وزارات الإسكان التي لا ترتبط معها لجان الكودات الوطنية في الدول العربية مع هذه اللجان لغرض تنظيم مساهمات اللجان في إعداد ومتابعة وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء.

### **بشأن تنظيم إجراءات تحديث وتطوير ومراجعة الكودات العربية الموحدة للبناء:**

أولاً: الاستمرار بتقديم موقف تقدم العمل دورياً إلى لجنة الكودات العربية للبناء بموجب النموذج المقدم من جمهورية العراق (مرفق رقم 16) ضمن التقرير الخاص بانجاز الكودات العربية الموحدة للبناء.

ثانياً: الطلب مجدداً من الدول العربية التي ليس لديها جهة معنية بتطوير وتحديث ومراجعة الكودات العربية الموحدة للبناء إلى ضرورة إنشائها أو تكليف الجهات الوطنية القائمة المعنية بذلك.

ثالثاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بتعميم استمارة تقويم البحوث الخاصة بتطوير وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء على الدول العربية لإبداء الملاحظات بشأنها مباشرة إلى جمهورية العراق الدكتور/علي عبد الحسين التميمي ت: + 9647810001211 Email:ali\_altamimy@yahoo.com (مرفق رقم 17).

(ق1-ع.د. 31-16/12/2014)

## **البند الثاني: مؤتمر الإسكان العربي.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق2-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص ،
    - مذكرة دولة قطر التي تفيد بتعذرها استضافة مؤتمر الإسكان العربي السادس وموضوعه "سياسات واستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية والحد من انتشارها".
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 22-24/9/2013 في هذا الشأن.
    - مذكرة المملكة الأردنية الهاشمية الترتيبات التفصيلية واللوجيستية التي تمت بشأن استضافة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته (31)، وكذلك مؤتمر الإسكان العربي الثالث وموضوعه "مدن سكنية متكاملة الخدمات .. حلول إسكانية".
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **بقر**

- أولاً: الطلب إلى المملكة الأردنية الهاشمية موافاة الأمانة الفنية للمجلس بنتائج مؤتمر الإسكان العربي الثالث وموضوعه "مدن سكنية متكاملة الخدمات .. حلول إسكانية" ليتم تعميمها على الجهات المعنية في الدول العربية للاستفادة منها.
- ثانياً: دعوة المملكة العربية السعودية بموافاة الأمانة الفنية للمجلس بمطوية مؤتمر الإسكان العربي الرابع "تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتطوير قطاع الإسكان" المقرر عقده عام 2016 تمهيداً لعرضه على اللجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس في اجتماعها القادم.
- ثالثاً: دعوة مملكة البحرين مجدداً إلى إفادة الأمانة الفنية للمجلس بموضوع مؤتمر الإسكان العربي الخامس المقرر عقده بمملكة البحرين عام 2018، وعرضه على الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس.
- رابعاً: الطلب من الجمهورية اليمنية مجدداً موافاة الأمانة الفنية للمجلس بمطوية ندوة "صيانة المباني والمحافظات على الرصيد العقاري والمواقع الأثرية وإعادة تأهيلها بينياً وسياحياً وأساليب تمويلها" والمزمع عقدها بالجمهورية اليمنية عام 2015، وعرضه على الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس.

خامساً: دعوة الدول العربية الراضة في استضافة مؤتمر الإسكان العربي السادس وموضوعه المقترح "سياسات واستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية والحد من انتشارها عام 2020" إلى موافاة الأمانة الفنية للمجلس برغبتها في الاستضافة مع إمكانية اقتراح أي موضوع آخر.

(ق2-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الرابع: أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق4-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - الدراسة المقدمة من جمهورية مصر العربية حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة" (مرفق رقم 20).
  - تجربة جمهورية العراق حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة" (مرفق رقم 21).
  - المنظومة القانونية التي تحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (مرفق رقم 22).
  - التجارب والأنظمة والدراسات المطلوبة حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة" في المملكة العربية السعودية (مرفق رقم 23).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً : الطلب من الدول العربية، والتي لم تبد مرانياتها وتجاربها حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة"، بسرعة موافاة الأمانة الفنية للمجلس بها في موعد أقصاه 2015/3/31 ليتم موافاة جمهورية مصر العربية بها لتضمينها في الدراسة.
- ثانياً: تكليف جمهورية مصر العربية بتضمين ما تلقته وما ستتلقاه من تجارب الدول العربية في الدراسة الخاصة بموضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة"، وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بالنسخة المحدثة على قرص مدمج C.D ليتسنى تعميمها على الدول العربية للاستفادة منها وعرض النسخة الأخيرة على الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية.



ثالثاً: الطلب من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية التعاون مع الأمانة الفنية للمجلس والمنظمات العربية والإقليمية والدولية ذات الصلة وبالتنسيق مع جمهورية مصر العربية بإعداد دراسة تشمل الوضع الراهن في المنطقة العربية وأفضل التجارب العالمية في مجال إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة، بما في ذلك التشريعات القابلة للتطبيق ليتسنى عرضه على اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها القادم .

(ق4-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الخامس: جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق5-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - مذكرة جمهورية السودان والتي تفيد بموافقتها على محتويات اللائحة والشروط والإجراءات الخاصة للتقدم للجائزة، وكذلك الموافقة على محضر ودليل التقدم لجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب لعام 2014،
    - مذكرة جمهورية مصر العربية حول ترشيحاتها لعضوية هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018 .
    - مذكرة جمهورية العراق حول ترشيحاتها لعضوية هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018 .
    - مذكرة المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم حول ترشيحها لخبير التراث العربي الإسلامي والممثل في عضوية هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018 .
    - محضر اجتماع هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير " للمهندس المعماري " لعام 2014 وموضوعه "المسكن الميسر" (مرفق رقم 24).
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مذكرة كل من الجمهورية التونسية و دولة قطر حول ترشيحاتها لعضوية هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018 .
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **بقرار**

- أولاً: اعتماد قرار هيئة التحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب " للمهندس المعماري " لعام 2014 وموضوعه "المسكن الميسر".التالي نصه:
- 1- منح الجائزة الأولى (شهادة تقديرية وميدالية ومبلغ 20.000 دولار أمريكي) مناصفة لكل من مشروع الترجمانية (جمهورية العراق)، مشروع بيت العيله (جمهورية مصر العربية).

2- منح الجائزة الثانية (شهادة تقديرية ومبلغ 15.000 دولار أمريكي) مناصفة بين مشروع بمدينة اللطيفية (جمهورية العراق)، مشروع العقبة بحي الفيحاء (المملكة الأردنية الهاشمية).

3- منح الجائزة الثالثة (شهادة تقديرية ومبلغ 10.000 دولار أمريكي) مناصفة بين مشروع البرج بحي الأتس (الجمهورية التونسية)، مشروع إسكان أهالي ولاية لوي (سلطنة عمان).

4- منح شهادة تقديرية لمشروع بمدينة الهوارية (الجمهورية التونسية).

5- كما قررت استبعاد كل من مشروع فندق الروضة، مدينة واجهة الدقم (سلطنة عمان) لعدم استيفائهما لمعايير ومتطلبات الجائزة ، كما لم تنظر الهيئة إلى المشروعات الواردة من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لورودها بعد انتهاء موعد التقدم وفتح ملفات الدول الأخرى.

ثانياً: أ- الطلب من الدول العربية التي لم تقدم ترشيحاتها لعضوية هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018 بسرعة موافاة الأمانة الفنية للمجلس بترشيحاتها وذلك قبل موعد انعقاد الاجتماع (61) للجنة الفنية العلمية الاستشارية وفق اللوائح والشروط والإجراءات لجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، على أن يعرض الموضوع في الاجتماع القادم للمكتب التنفيذي للمجلس.

ب- الطلب من اتحاد المهندسين العرب إلى تسمية ممثله (عضو أصيل وعضو منابو) في هيئة تحكيم جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للفترة 2015-2018.

ج- الطلب من اللجنة الفنية العلمية الاستشارية إلى تسمية ممثل عن اللجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس كمراقب، وينتخب من بين أعضائها .

رابعاً: الموافقة على تعديل الفقرة 14/المادة 5 "تشكيل هيئة التحكيم" من اللوائح والشروط والإجراءات لجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب التالي نصها:

"تتحمل كل دولة نفقات انتقال وإقامة العضو (أو المناوب) الذي ترشحه هيئة التحكيم طبقاً للنظم والقوانين المعمول بها في كل دولة"، لتصبح على النحو التالي:

"تتحمل موازنة الإدارة المعنية بالقطاع الاقتصادي بجامعة الدول العربية نفقات أعضاء هيئة التحكيم" طبقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها بجامعة الدول العربية".

(ق5-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند السادس: المستجدات بشأن الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان**

### **والتعمير العرب وتصميم قاعدة البيانات والمعلومات**

#### **لتفعيل أهداف المجلس.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق6-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - مذكرة كل دولة الكويت بشأن بتسمية منسق الاتصال لديها لتسهيل انسياب الاتصالات ما بين الدول العربية ومملكة البحرين الدولة المستضيفة للموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
  - مذكرة جمهورية العراق مذكرة بشأن بتسمية ممثلها في الفريق العربي المختص بقواعد المعلومات والبيانات لتفعيل أهداف المجلس (مرفق رقم 25).
  - ملاحظات جمهورية العراق حول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 26).
  - مذكرة المملكة العربية السعودية حول ملاحظاتها حول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 27).
  - مذكرة دولة الكويت حول ملاحظاتها حول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 28).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وإذ أحيط بتسلم كل من الدول العربية الآتية (المملكة الأردنية الهاشمية، دولة الإمارات العربية المتحدة، مملكة البحرين، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان، الجمهورية العربية السورية، جمهورية العراق، دولة فلسطين، دولة قطر، دولة الكويت، دولة ليبيا، جمهورية مصر العربية والجمهورية اليمنية، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب) اسم المستخدم، وكلمة السر لدخول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
- وإذ يشكر مملكة البحرين على الجهد المبذول في تحديث وتطوير الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب [www.housing-arableague.org](http://www.housing-arableague.org).

## بقر

أولاً: الطلب مجدداً إلى الدول العربية الاستمرار في توفير دعمها للموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بما هو متاح لديها من بيانات ومعلومات ووثائق ودراسات على أقراص مدمجة (CD) باستخدام البرامج المقروءة Microsoft.

ثانياً: الطلب إلى الدول العربية موافاة المهندس/ عباس علي الوطني- الخبير الفني بمملكة البحرين: 00973528280 / ف: 00973534116 / abbasaw@housing.gov.bh بأبي بيانات التي تريد نشرها وفق التصور المعتمد من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بالنشرة الإلكترونية.

ثالثاً: أ- دعوة الدول العربية إلى الاطلاع على الموقع الإلكتروني الجديد لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب [www.housing-arableague.com](http://www.housing-arableague.com) لإبداء الملاحظات عليه وموافاة المهندس/ عباس علي الوطني- الخبير الفني بمملكة البحرين: 00973528280 / ف: 00973534116 / abbasaw@housing.gov.bh بها.

ب- دعوة مملكة البحرين إلى الاستمرار في إحاطة اللجنة الفنية العلمية الاستشارية والمجلس ومكتبه التنفيذي بالتطورات المستجدة على الموقع الإلكتروني للمجلس. رابعاً: الطلب من الدول العربية التي لم تسم بعد منسق الاتصال أو التي لم تستكمل بيانات منسق الاتصال لديها لتسهيل انسياب الاتصالات ما بين الدول العربية ومملكة البحرين الدولة المستضيفة للموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بموافاة الأمانة الفنية للمجلس بذلك ليتم إرسالها إلى مملكة البحرين ليتسنى إرسال اسم المستخدم، وكلمة السر لدخول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 29 بأسماء منسقي الاتصال).

خامساً: الطلب مجدداً من الدول العربية بموافاة الأمانة الفنية للمجلس باسم ممثلها في الفريق العربي المختص بقواعد المعلومات والبيانات.

سادساً: أ- تقديم الشكر لمملكة البحرين لجهودها المتواصلة حول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب،

ب- تكليف الأمانة الفنية للمجلس بالطلب من الدول العربية إبداء ملاحظاتها على الموقع الإلكتروني وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بها في موعد أقصاه 2015/1/30.

ج- تكليف الأمانة الفنية بموافاة مملكة البحرين بملاحظات الدول العربية لأخذها بعين الاعتبار في الموقع الإلكتروني.

د - الطلب إلى مملكة البحرين مراجعة ما تم تنفيذه من مراحل الموقع الإلكتروني مع  
الوضع في الاعتبار ملاحظات الدول العربية التي وصلتها وذلك بغرض تفعيل  
الموقع.

(ق6-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند السابع: متابعة تنفيذ قرارات القمم العربية التنموية : الاقتصادية**

### **والاجتماعية فيما يخص الإسكان.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق7-د.دع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

"الطلب مجدداً من الدول العربية التي لم تواف الأمانة الفنية للمجلس بعد، بسرعة موافاتها بالإجراءات المتخذة بشأن تنفيذ فقرات البرنامج التنفيذي لمتابعة تنفيذ تكاليف القمة العربية التنموية: الاقتصادية والاجتماعية فيما يخص مجال الإسكان (الكويت 2009) وذلك على قرص مدمج (CD)".

(ق7-د.دع 31-16/12/2014)

## **البند الثامن: التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق8-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - مذكرة جمهورية العراق والتي تفيد بتأكيد رغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية .
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد برغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية على هامش الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب .
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بتأكيد رغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية.
  - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بتعذر الجهات المعنية بدولة قطر استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية.
  - وثيقة الجمعية العامة والتي تتضمن تقرير الأمين العام للدورة (68) بعنوان تنفيذ الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) وتعزيز برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل الأمم المتحدة) باللغة العربية.
  - قرار الجمعية العامة في دورتها (68) بشأن تنفيذ مخرجات مؤتمر الأمم المتحدة حول المستوطنات البشرية (Habitat11) وتعزيز برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية باللغة الانجليزية.
  - الخطوط الإرشادية والاستبيانات للتحضير للتقارير الوطنية - المؤتمر الثالث للإسكان ولتنمية الحضرية (مرفق رقم 30).
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بانتهائها من إعداد المسودة النهائية للتقرير الوطني لجمهورية مصر العربية وتم إرسالها إلي سكرتارية مؤتمر الموئل الثالث (مرفق رقم 31).
  - مذكرة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بالقاهرة بتسمية القائم بأعمال مدير المكتب (مرفق رقم 32).
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بمثلها في فريق إعداد التقرير الإقليمي للموئل الثالث (مرفق رقم 33).
  - مذكرة بعثة جامعة الدول العربية بنيروبي بشأن الاستعدادات الجارية لانعقاد الدورة (25) للمجلس الحاكم للهيئات، وكذلك عن الموئل الثالث (مرفق رقم 34).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة



خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.

- مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

■ وإذ استمع إلى مداخلة مسؤول الأمانة الفنية للمجلس حول ما تم في المنتدى الحضري العالمي السابع والذي عقد خلال الفترة 5-11/4/2014 بمدينة مدلين - كولومبيا تحت عنوان "العدالة في التنمية الحضرية- مدن من أجل الحياة".  
وفي ضوء المناقشات،

## يقرر

أولاً: الترحيب باستضافة جمهورية مصر العربية للمنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية على هامش أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب عام 2015.

ثانياً: الطلب من الدول العربية سرعة موافاة الأمانة الفنية للمجلس بالتقرير الوطني للموئل الثالث لكل دولة عربية في أجل أقصاه 2015/2/28 ليتم إعداد التقرير الإقليمي العربي والمقرر عرضه على للموئل الثالث في عام 2016.

ثالثاً: أ- تشكيل فريق عربي لإعداد التقرير الإقليمي العربي للموئل الثالث "مكون من الدول الآتية: المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان، جمهورية العراق، دولة ليبيا، جمهورية مصر العربية. وبمشاركة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي للدول العربية، والأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ومن يرغب من الدول العربية الأخرى.

ب- دعوة فريق إعداد التقرير الإقليمي العربي على للموئل الثالث إلى عقد اجتماعاته لصياغة التقرير العربي للموئل الثالث، لعرضه على المكتب التنفيذي في اجتماعه القادم 2015.

رابعاً: دعوة الأمانة الفنية للمجلس للتنسيق مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي العربي والدول العربية لإعداد والتحصير وتكثيف المشاركة في الدورة 25 للمجلس الحاكم للمستوطنات البشرية والمقرر عقده في نيروبي خلال شهر إبريل 2015.

(ق8-د ع 31-16/12/2014)

## **البند التاسع: التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول في مجال**

### **الإسكان والتعمير**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق9-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
  - وإذ أحيط علماً بعدم تلقي أي مستجدات بشأن ورشتي العمل مع الجانب التركي، وعدم تقدم الأعمال في هذا الخصوص.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: الاكتفاء بما تم مع الجانب التركي بشأن ورشتي العمل:  
"مشكلة السكن والسياسات المتعلقة بحل المشكلة" و "السكن والتنمية العمرانية".
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس الاستمرار في متابعة التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول الأخرى في مجال الإسكان والتعمير.

(ق9-د.ع31-16/12/2014)

## **البند العاشر: الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعهم على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق10-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - تقرير وتوصيات الاجتماع الأول لفريق صياغة الإستراتيجية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/3/20-18 .
    - تقرير وتوصيات الاجتماع الثاني لفريق صياغة الإستراتيجية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/6/12-10 .
    - المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
    - ملاحظات كل من المملكة العربية السعودية، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية حول المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/9/23-21 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (2014/9/25-24) في هذا الشأن.
  - وإذ استمع إلى العرض المقدم من خبيرة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بالقاهرة.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس تعميم المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة على الدول العربية لإبداء الملاحظات حولها، وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بذلك في أجل أقصاه 2015/3/31.
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس وبالتنسيق مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بعقد ورشة عمل لمناقشة الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة على أن تعقد قبل اجتماع اللجنة الفنية العلمية الاستشارية القادم.

(ق10-د.ع31-16/12/2014)

## **البند الحادي عشر: شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق11-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - مقترحات كل من دولة الكويت مملكة البحرين، المملكة العربية السعودية، دولة قطر، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية بشأن شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
    - على نتائج اللجنة المصغرة (دولة الإمارات العربية المتحدة، مملكة البحرين، المملكة العربية السعودية، دولة الكويت، جمهورية مصر العربية والجمهورية اليمنية) لوضع الآلية المناسبة لاختيار شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

"دعوة جمهورية مصر العربية بإدخال التعديلات التي تم الاتفاق عليها من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بالشعار ليتم وضعه على الوثائق الخاصة بالمجلس".

(ق11-د.ع31-16/12/2014)

## **المند الثاني عشر: التعاون مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات**

### **العربية ذات الصلة / شركاء مجلس وزراء الإسكان والتعمير**

#### **العرب (برنامج عمل المجلس لعام 2014).**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق12-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - برنامج عمل المعهد العربي لإتماء المدن خلال النصف الثاني من عام 2014.
    - توصية للجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

أولاً: استمرار الأمانة الفنية للمجلس بمتابعة تنفيذ برنامج عمل المجلس لعام 2015 بالتعاون والتنسيق مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات العربية ذات الصلة.

ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بالطلب من الدول العربية والمنظمات والتجمعات الإقليمية والدولية موافاتها بفاعليتها وأنشطتها في مجال الإسكان والتنمية الحضرية خلال عام 2015 ليتم تضمينها في جدول أعمال المجلس.

ثالثاً: التأكيد على مشاركة الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في فعاليات المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات العربية ذات الصلة وإعداد تقرير حول ذلك ليتم عرضه على المجلس في دورته القادمة.

رابعاً: دعوة اتحاد المهندسين العرب واتحاد المقاولين العرب بإعادة صياغة المذكرة الشارحة بشأن إعداد العقود النموذجية للخدمات الهندسية والمقاولات الإنشائية متماشياً مع النماذج المعتمدة دولياً FIDIC وإعداد دراسة حول هذه العقود النموذجية وعرضها على الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس.

(ق12-د.ع31-16/12/2014)

## البند الثالث عشر: تبادل المعلومات بين الدول العربية حول المشاريع الرائدة في

### مجال الإسكان.

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق13-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - تجربة جمهورية العراق حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان(مرفق رقم 34).
    - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بأنه ليس لديها تجربة في مجال السكن منخفض التكاليف.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - العرض المقدم من جمهورية العراق حول تجربتها في المشاريع الرائدة في مجال الإسكان وموضوعه "المجمع السكني الاقتصادي في ذي قار- العراق" (مرفق رقم 35).
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بتعميم العرض المرئي المقدم من جمهورية العراق حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان وموضوعه "المجمع السكني الاقتصادي في ذي قار- العراق" على الدول العربية للاستفادة منه.
- ثانياً:حث الدول العربية إلى تقديم تجاربها في المشاريع الرائدة في مجال الإسكان للاستفادة منها والاسترشاد بها مستقبلاً.
- ثالثاً:الطلب من مملكة البحرين مضيئة الموقع الالكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب تضمين هذه التجارب والمشاريع الرائدة في مجال الإسكان بالدول العربية على الموقع الالكتروني للمجلس.

(ق13-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الرابع عشر: محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق15-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - الورقة الخلفية حول محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب المقدمة من جمهورية العراق.
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/9/23-21 في هذا الشأن.
  - العرض المقدم من جمهورية العراق حول محور أعمال الدورة وموضوعه "سكن لائق لحياة أفضل .. بدون عشوائيات" (مرفق رقم 36).
  - مقترح جمهورية مصر العربية حول محور أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (2014/9/25-24) في هذا الشأن.

### **وفي ضوء المناقشات**

### **يقرر**

أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بتعميم العرض المرئي المقدم من جمهورية العراق حول محور أعمال الدورة إثناء انعقاد الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموضوعه "سكن لائق لحياة أفضل .. بدون عشوائيات" على الدول العربية للاستفادة منه.

ثالثاً: الطلب من جمهورية مصر العربية تقديم مقترحاتها حول محور أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في أقرب الآجال.

(ق14-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الخامس عشر: إجراء تقييم شامل لعمل المجلس في قطاع الإسكان والتعمير**

### **وتقديم مقترحات في إطار إصلاح وتطوير العمل العربي**

#### **المشترك**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق17-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - مقترحات جمهورية العراق بشأن تقييم وتطوير أعمال مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 37).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

#### **وفي ضوء المناقشات**

### **يقرر**

- أولاً: تقديم الشكر للجمهورية اليمنية على جهودها في إجراء تقييم لمدى تنفيذ قرارات المجلس والإنجازات والتحديات.
- ثانياً: تكوين لجنة من الأمانة الفنية للمجلس وعضوية كل من المملكة العربية السعودية دولة فلسطين، دولة قطر، دولة الكويت وجمهورية مصر العربية لإجراء تقييم لمدى تنفيذ قرارات مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والإنجازات والتحديات التي يواجهها بغرض تعزيز آليات تنفيذ قرارات المجلس مع الأخذ في الاعتبار الجهود السابقة ومقترحات الدول العربية الأخرى.

(ق15-د.ع31-16/12/2014)



## **البند السادس عشر: المستجدات بشأن المركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل**

### **والكوارث الطبيعية الأخرى.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق14-د.ع30-2013/12/18) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - مذكرة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بشأن الخطوات التي اتخذتها السلطات الجزائرية بغية الاستعدادات الفعلي للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى وكذلك دعوة الأمانة الفنية للمجلس إلى زيارة الجزائر قصد معاينة موقع المقر.
    - التقرير الذي أعده وفد الأمانة الفنية للمجلس حول زيارتهم للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حول معاينة موقع ومقر المركز.
    - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بوجود تحفظ من دول مجلس التعاون الخليجي على التوقيع والتصديق على النظام الأساسي للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.
    - مذكرة كل من جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية، دولة فلسطين، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة الأردنية الهاشمية حول رغبتهم في عضوية مجلس الإدارة للمركز.
    - مذكرات كل من جمهورية مصر العربية، المملكة الأردنية الهاشمية والجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حول رغبتهم لمنصب المدير العام للمركز.
    - مذكرات كل من جمهورية مصر العربية والمملكة الأردنية الهاشمية حول رغبتهم لمنصب المدير العام المساعد للمركز.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-2014/9/25) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،،،

### **يقرر**

- أولاً: الترحيب باستضافة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية للاجتماع الأول للجمعية العمومية للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بعرض نتائج الجمعية الأولى للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى المقرر عقدها بالجزائر يومي 21-2014/12/22 على مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته القادمة.

(ق16-د.ع31-2014/12/16)

## البند السابع عشر: الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء

### العدوان الإسرائيلي على فلسطين.

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،وإذ أحيط علماً:

بمداخلة معالي وزير دولة فلسطين حول الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء العدوان الإسرائيلي على فلسطين،  
- مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

وفي ضوء المناقشات،،،

### **بقرار**

أولاً: التعبير عن الأسف الشديد للدمار الذي أصاب الوحدات السكنية والبنى التحتية في قطاع غزة وما تعرض له الفلسطينيون من تشرد.  
ثانياً: التأكيد على دعم حق فلسطين في التنمية العمرانية في كافة الأراضي الفلسطينية وخاصة في مدينة القدس والعمل على بناء ما تم تدميره من قبل الاحتلال الإسرائيلي.

(ق17-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الثامن عشر: الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس
  - تقرير الأمين العام المساعد للشؤون الاقتصادية حول الحساب الخاص للمجلس،وفي ضوء المناقشات،

### **بِقَرَر**

أولاً : الإحاطة علماً بتقرير الأمين العام المساعد حول الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب " 2014 " (مرفق رقم 38) .

ثانياً: توجيه الشكر إلى كل من دولة الإمارات العربية المتحدة، دولة قطر، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان وجمهورية العراق على سداد مساهمتها الطوعية لعام 2014.

ثالثاً : تكليف الأمانة الفنية للمجلس بإحاطة الدول العربية بالحساب الموحد للمجالس الوزارية العربية المتخصصة الذي سيتم فتحه على مستوى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية وذلك لسداد المساهمات الطوعية لعام 2015.

(ق18-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند التاسع عشر: موعد ومكان الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

### **وما يسبقه من اجتماعات وزارية وفنية.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس
    - المادتان الخامسة والسادسة من النظام الأساسي على ما يلي:
  - المادة الخامسة (مكان انعقاد المجلس):

"يعقد المجلس اجتماعاته في مقر الجامعة، ويجوز أن يجتمع في أية دولة عربية بناء على دعوة منها بموافقة المجلس"
  - المادة السادسة (أدوار الانعقاد):

"يعقد المجلس اجتماعاً دورياً كل سنة بناء على دعوة من الأمانة العامة وذلك خلال الربع الأخير من السنة ويجوز أن يعقد المجلس اجتماعاً غير عادي بناء على توصية من المكتب التنفيذي".
- وفي ضوء المناقشات،

### **بقرار**

- أولاً: أ. عقد الاجتماع (79) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بالتزامن مع عقد ورشة العمل الخاصة بالإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة وذلك بالتعاون والتنسيق بين الأمانة الفنية للمجلس وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي العربي خلال النصف الأول من عام 2015، على أن يتم دعوة بقية الدول العربية الراغبة في المشاركة في كل من اجتماع المكتب التنفيذي وورشة العمل.
- ب. يتضمن مشروع جدول أعمال الاجتماع (79) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بنداً واحداً خاص بالإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
- ثانياً: عقد الاجتماع (16) للجنة الكودات العربية الموحدة للبناء بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 15-17/9/2015 الموافق 2-4/ذو الحجة/1436 هـ .
- ثالثاً: عقد الاجتماع (80) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب يومي 7 و8/10/2015 الموافق 24 و25/محرم/1437 هـ، ويسبقه عقد الاجتماع (61) للجنة الفنية العلمية الاستشارية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 4-6/10/2015 الموافق 21-23/محرم/1437 هـ.
- رابعاً: عقد الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب يوم 20/12/2015 الموافق 9/ ربيع الأول/1437 هـ، باستضافة كريمة من جمهورية مصر العربية.
- خامساً: عقد المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية يومي 21 و22/12/2015 الموافق 10-11/ربيع الأول/1437 هـ باستضافة كريمة من جمهورية مصر العربية.
- (ق 19-د ع 31-16/12/2014)

# مرفق رقم 1



الأمانة العامة  
القطاع الاقتصادي  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية  
والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

**قائمة بأسماء السادة المشاركين**

**في**

**مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

**في دورته (31)**

**(عمان - المملكة الأردنية الهاشمية: 15-16/12/2014)**

## قائمة بأسماء السادة المشاركين

في

### مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

في دورته (31)

(عمان-المملكة الأردنية الهاشمية: 15-16/12/2014)

#### المملكة الأردنية الهاشمية

معالي المهندس/سامي هلسه

وزير الأشغال العامة والإسكان

ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن

ت: +96265858363

ف: +96265858362

Email: sami@mpwh.gov.jo

مدير عام المؤسسة العامة للإسكان

والتطوير الحضري

ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن

ت: +962795513535

ف: +96264617124

Email: dg@hudc.gov.jo

مديرة إدارة السياسات الإسكانية /

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير

الحضري

ت: +962797313236

ف: +96264628938

Email: mkafour@gmail.com

رئيس جمعية المستثمرين في قطاع

الإسكان

ص.ب. 9523 رمز 11191 عمان

ت: +962795525115

ف: +962795371172

Email: president@dev.com.jo

مدير إدارة الأملاك/ المؤسسة العامة

للإسكان والتطوير الحضري

ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن

ت: +962795689170

Email: khald00qvrn@yahoo.com

المهندس/فارس الجنيدي

المهندسة/مي عصفور

السيد/كمال عبد الرحمن العوامله

المهندس/ خلدون زايد القرعان

نائب مدير عام المؤسسة العامة للإسكان  
والتطوير الحضري  
ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن  
ت: +962797313235

Email: mahobeid@yahoo.com

مدير إدارة التخطيط الاستراتيجي  
ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن  
ت: +962796366672

Email: hasanat@hudc.gov.jo

مديرة الاستثمار والشراكة  
ص.ب: 2110 عمان 11181 الأردن  
ت: +962796366672

Email: basema\_l@yahoo.com

وزير الإشغال العامة والإسكان  
ص.ب: 62777 دبي  
ت: +97142125776  
ف: +97142125406

مدير عام برنامج الشيخ زايد للإسكان  
ص.ب: 62777 - دبي  
ت: +97146055552  
ف: +97146055511

Email: jamila. affandi@szhp.gov.ea

الوكيل المساعد لشؤون التخطيط الحضري  
ت: +97142125575  
ف: +97142425406

مدير إدارة تنفيذ المشاريع ببرنامج الشيخ زايد  
للإسكان

ص.ب. 62777 - دبي  
ت: +971460555600  
ف: +97146055511

Email: alharam-12@yahoo.com

مستشار وكيل الوزارة لشؤون الإسكان  
ت: +97150653006  
ف: +97156530006

Email: willly65@hotmail.com

مدير إدارة الاتصال الحكومي ببرنامج الشيخ زايد  
للإسكان.

المهندس/محمود جميل خلف عبيد

المهندس/ سليمان الحسنات

المهندسة/ باسمة عبد الكريم الصعوب

### دولة الإمارات العربية المتحدة

معالي د.م/ عبد الله بلحيف النعيمي

المهندسة/ جميلة محمد الفندي

المهندس/ محمد إبراهيم الميل

د/محمد محمود ال حرم

السيد/وليد موسى حارب

السيد/حسين عبد الله البشر



## مملكة البحرين

سفير مملكة البحرين - بالمملكة الأردنية  
الهاشمية

خبير فني/ وزارة الإسكان  
ص.ب. 5802 المنامة - مملكة البحرين  
ت: +97339690222  
ف: +97317534116

Email: [abbasaw@housing.gov.bh](mailto:abbasaw@housing.gov.bh)

منسق مشاريع إسكانية - مكتب الوكيل المساعد  
لمشاريع الإسكان  
ت: +97336699694

Email: [mohammed.rashdan@housing.gov.bh](mailto:mohammed.rashdan@housing.gov.bh)

سعادة السيد/ناصر بن راشد الكعبي

المهندس/ عباس علي الوطني

المهندس/ محمد عبد العزيز رشدان

## الجمهورية التونسية

سفيرة الجمهورية التونسية - عمان  
شارع فوزي القاوقحي - رقم 1 عبدون  
ت: +962798376666

Email: [affamamalleh@live.fr](mailto:affamamalleh@live.fr)

مستشار الشؤون الخارجية - سفارة تونس بعمان  
شارع فوزي القاوقحي - رقم 1 عبدون  
ت: +962799931505

Email: [fbmaaqlia@yahoo.fr](mailto:fbmaaqlia@yahoo.fr)

سعادة السيدة/عفيفة الملاح

السيد/فتحي بنمعاوية

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سفير الجمهورية الجزائرية الديمقراطية  
الشعبية - بالمملكة الأردنية الهاشمية  
سفارة الجزائر - جبل عمان  
ت: 064641271  
ف: 064629075

مدير العام للمدينة بوزارة السكن والعمران  
والمدينة

شارع ديدوش مراد - الجزائر  
ت: +213661562204  
ف: +21323511665

Email: [absdgv@gmail.com](mailto:absdgv@gmail.com)

معالي السيد/ سيدي محمد قوار

السيد/ علي بن ساعد علي عمار

السيد/ مخلوف بورزق

وزير مفوض بسفارة الجزائر بعمان

سفارة الجزائر - جبل عمان

ت: 064641272

ف: 064629075

Email:makhlouf.bourezg@hotmail.com

### جمهورية جيبوتي

معالي السيدة / آمنة عبي آدن

وزيرة الدولة لشؤون الإسكان

ت: +25377818481

Email:aminaabdi04@yahoo.fr

نائب مدير الإسكان

السيد/محمد على حسين

ت: +25377831882

Email:medale.houssein@gmail.com

### المملكة العربية السعودية

معالي الدكتور/ شويش بن سعود الضويحي

وزير الإسكان

ص.ب: 68222 الرياض 11527

ت: +96614070600

ف: +96614070050

Email: shwaish@hotmail.com

المشرف على إدارة التعاون الدولي - وزارة

المهندس/ ناصر بن عبد الله العمار

الإسكان

ص.ب. 31760 الرياض 11418

ت: +96612894141

جوال: +966505423041

ف: +96614070020

Email: eplans@hotmail.com

مدير مكتب معالي الوزير

السيد/ حمد بن الغفلي الحبردي

ت: +96614070600

ف: +96614070050

Email: habardi1397@hotmail.com

مدير إدارة العلاقات العامة والإعلام - وزارة

السيد/ محمد بن ناصر الغوينم

الإسكان

ت: 009661550520990

Email:mohd.alg@hotmail.com

السيد/ نواف بن سعيد الغامدي

سكرتير معالي الوزير

ت: 0096614070600

ف: 0096614070050

Email: nawafg@hotmail.com

إدارة التعاون الدولي

إدارة الخدمات

السيد/وليد بن علي غشوم

السيد/سدحان بن صالح السدحان

### جمهورية السودان

معالي السيد/ مختار عبد الكريم آدم

وزير دولة بوزارة البيئة والغابات والتنمية  
العمرانية

ت: +249123913913

Email : [daladongi@gmail.com](mailto:daladongi@gmail.com)

الأمين العام للمجلس الأعلى للتنمية العمرانية  
وزارة البيئة والغابات والتنمية العمرانية -  
الخرطوم

ص.ب 11622 الخرطوم

ت/ف : +249912352794

Email : [sababd56@hotmail.com](mailto:sababd56@hotmail.com)

المهندس / سبيل عبد الرسول إسحاق

### جمهورية العراق

سعادة المهندس/ إستبرق إبراهيم الشوك

الوكيل الأقدم لوزارة الأعمار والإسكان

بغداد - العراق - ساحة المتحف - وزارة  
الأعمار والإسكان

ت: +9647905270310

Email: [istabraqaalshouk@yahoo.com](mailto:istabraqaalshouk@yahoo.com)

مدير عام الدائرة الفنية لوزارة الأعمار  
والإسكان

بغداد - ساحة المتحف - وزارة الأعمار  
والإسكان

ت: +9647901221623

Email: [samir\\_bashqa@yahoo.com](mailto:samir_bashqa@yahoo.com)

سكرتير أول/السفارة العراقية عمان

عمان/ الدوار الأول/ السفارة العراقية

ت: +962789567446

Email: [massonomamar@yahoo.com](mailto:massonomamar@yahoo.com)#2 -

السيدة/ ميسون حسين التكريتي

## سلطنة عمان

معالي الشيخ/سيف بن محمد الشيببي

وزير الإسكان

مسقط ص.ب: 1731 الرمز 100

ت: +96824695567

ف: +96824691318

Email: housing0123@hotmail.com

رئيس مكتب الوزير

ت: 24695703

ف: 24695710

Email: khail69.albusaidi@gmail.com

المهندس/خالد بن محفوظ بن سالم البوسعيدي

مدير عام مشروعات الإسكان

ت: +96899336474

Email: muttawa@omantel.net.om

المهندس/محمد بن علي بن محمد المطوع

مدير عام الإسكان لمحافظة الداخلية

ت: +96824695703

المهندس/حمد بن علي بن سليمان النزواني

رئيس قسم الإعلام بدائرة العلاقات العامة  
والإعلام

السيد/عبد الله بن سيف بن محمد الكلباني

## دولة فلسطين:

السيد/فايق الديك

وكيل وزارة الإسكان

رام الله

ت: 0599240114

ف: 052984181

Email: fayeq\_deek@yahoo.com

الوكيل المساعد

رام الله

ت: 0599240116

ف: 052984181

Email: afifalisaid@yahoo.com

السيد/عفيف علي اسعيد

## دولة قطر

معالي الدكتور/ عبدالله صالح مبارك الخليفة

وزير العمل والشؤون الاجتماعية

ص.ب: 1880 الدوحة- قطر

ت: +97444241702

ف: +9744241725

Email: minister@molso.gov.qa

مساعد وكيل الوزارة لشؤون الإسكان

الدوحة - قطر ص.ب. 1880

ت: +9744321616

ف: +97444321717

Email: akabesi@mosa.gov.qa

مدير إدارة الإسكان

مستشار بمكتب الوزير

مدير مكتب الوزير

استشاري علاقات عامة

مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية

ت: +96525301002

ف: +96525394601

Email: alwogayan@housing.com

نائب المدير العام لشؤون التنفيذ

ت: +96525301094

ف: +96524869564

Email: Q8khalaf@hotmail.com

نائب المدير العام لشؤون الرقابة والتدقيق

جوال: +96599681580

ت: +96525301008

ف: +96525392932

Email: mass65@live.com

مدير مكتب المدير العام للرعاية السكنية

ت: +96525301003

ف: +96525394601

Email: qsanx2009@yahoo.com

السيد/ عبد الله محمد عجاج الكبيسي

السيد/ ناصر مهنا المناعي

الدكتور/ منهل مطر ذيب

السيد/ محمد سعيد السليطي

السيد/ علي عبد الله اشكناني

## دولة الكويت

المهندس/ بدر احمد الوقيان

المهندس/ خلف مبارك المنديل

المهندس/ محمد عبد الله سالم

السيد/ عبد الله سليمان الحميدان

## الجمهورية اللبنانية

المهندس/روني لحد

رئيس مجلس إدارة ودير عام المؤسسة  
العامة للإسكان

شارع كرم رحال - العويلة - بيروت - لبنان  
ت: +9613661142  
ف: +9611426277  
Email: pch.leb@hotmail.com  
ronylahoud@hotmail.com

## دولة ليبيا

المهندس/السنوسي يونس موسى عبد العزيز

وكيل نائب رئيس الوزراء لشؤون الهيئات -  
الشؤون الفنية  
ت: +21892271929

Email: [senoussi57@gmail.com](mailto:senoussi57@gmail.com)

قائم بالأعمال السفارة الليبية  
ت: 0777767699

السيد/عز الدين موسى صالح الرذ

Email: [mosa.moor@yahoo.com](mailto:mosa.moor@yahoo.com)

مهندس بالهيئة العامة للإسكان (استشاري)  
ت: +218913795126

المهندس/محمد عبد الصالح محمد اكريم

Email: [mohammud.abdalsaleh@gmail.com](mailto:mohammud.abdalsaleh@gmail.com)

سكرتير ثاني - وزارة الخارجية الليبية  
ت: +218925694227

السيد/صالح جمعة فنيير

Email: [salah-203028@gmail.com](mailto:salah-203028@gmail.com)

مستشار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات  
العمرانية

1 ش إسماعيل أباطة - القصر العيني - القاهرة  
جوال: +201221020863

Email: [husector@yahoo.com](mailto:husector@yahoo.com)

رئيس قطاع الإسكان والمرافق  
1 ش إسماعيل أباطة - القصر العيني - القاهرة  
جوال: +201003312631  
ت: +20227921540  
ف: +20227921539

## جمهورية مصر العربية

المهندس/حسين الجبالي

المهندسة/نفيسة محمود هاشم

Email: [nafisa\\_hashem@yahoo.com](mailto:nafisa_hashem@yahoo.com)

المهندسة/ريهام احمد محمد بكر

منسق الاتصال بين وزارة الإسكان والمرافق  
والمجتمعات العمرانية ومجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

1 ش إسماعيل أباطة - القصر العيني - القاهرة

جوال: 00201005722404

ت: +20227921539

ف: +20227921540

Email: [engrehambakr@yahoo.com](mailto:engrehambakr@yahoo.com)

### الجمهورية اليمنية

معالي المهندس /وحي طه أمان

وزير الأشغال العامة والطرق

صنعاء - نقم

ت: +9671545197

ف: +9671545198

وكيل وزارة الأشغال العامة والطرق - قطاع  
الإسكان

المهندس/ حسين محمد الوالي

ت: +9671545153 /149

ف: +9671 545148 / +9671545192/509

Email: [wali\\_h55@yahoo.com](mailto:wali_h55@yahoo.com) / [housing\\_dmin@mpwh\\_je.net](mailto:housing_dmin@mpwh_je.net)

### اتحاد المهندسين العرب

السيد الدكتور/ عادل إبراهيم الحديثي

أمين عام الاتحاد

30 شارع رمسيس ص.ب : 9 الفجالة

ت: 25775744 /0127819950

Email: [arabengs@hotmail.com](mailto:arabengs@hotmail.com)

### الاتحاد العربي للاسمنت ومواد البناء

المهندس/ احمد الروسان

الأمين العام للاتحاد

الأردن - عمان ص.ب 3225

ت: +962795536703

ف: +96265534438

Email: [aubcm@scs-net.org](mailto:aubcm@scs-net.org)

### اتحاد المقاولين العرب

السيد/ فهد الحمادي

رئيس الاتحاد

ت: +966505424767

ف: +966114042985

المهندس/ عوني موسى الساكت

الرئيس المؤسس للاتحاد المقاولين العرب

ص.ب 2340 عمان 1181

ت: +962789818181

ف: +96264653327

Email:awni@necc.jo

**برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي للدول العربية (UNHABITAT)**

المدير الإقليمي لمكتب الأمم المتحدة

السيد/ دايفيد ابري

للمستوطنات البشرية/القاهرة

ت/ +201020700880

Email:dyfed.aubrey@unhabitat.org

مدير مكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/

السيدة/أيمن زكي عبد الحميد

الأردن

ت: 0795058911

Email:iman.zaki@unhabitat.org

خبيرة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات

السيدة/ سحر عطية

البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية- القاهرة

**الأمانة العامة لجامعة الدول العربية (الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير**

**العرب)**

مدير إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية

الدكتور/ جمال الدين جاب الله

المستدامة

ت: 0020225750511

ف: 0020225740331

Email: environment.dept@las.int

Website: www.lasportal.org

مسؤول ملف الإسكان والتنمية الحضرية

السيد/ وليد السيد العربي

بإدارة البيئة والإسكان والموارد المائية

والتنمية المستدامة

إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية

السيد/محمد عوض كنة

والتنمية المستدامة

إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية

السيدة/ ياسمين طعيمة

والتنمية المستدامة



## مرفق رقم 2

## بقر

أولاً: الطلب مجدداً إلى الدول العربية الاستمرار في توفير دعمها للموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بما هو متاح لديها من بيانات ومعلومات ووثائق ودراسات على أقراص مدمجة (CD) باستخدام البرامج المقروءة Microsoft.

ثانياً: الطلب إلى الدول العربية موافاة المهندس/ عباس علي الوطني- الخبير الفني بمملكة البحرين: 00973528280 / ف: 00973534116 / abbasaw@housing.gov.bh بأبي بيانات التي تريد نشرها وفق التصور المعتمد من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بالنشرة الإلكترونية.

ثالثاً: أ- دعوة الدول العربية إلى الاطلاع على الموقع الإلكتروني الجديد لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب [www.housing-arableague.com](http://www.housing-arableague.com) لإبداء الملاحظات عليه وموافاة المهندس/ عباس علي الوطني- الخبير الفني بمملكة البحرين: 00973528280 / ف: 00973534116 / abbasaw@housing.gov.bh بها.

ب- دعوة مملكة البحرين إلى الاستمرار في إحاطة اللجنة الفنية العلمية الاستشارية والمجلس ومكتبه التنفيذي بالتطورات المستجدة على الموقع الإلكتروني للمجلس. رابعاً: الطلب من الدول العربية التي لم تسم بعد منسق الاتصال أو التي لم تستكمل بيانات منسق الاتصال لديها لتسهيل انسياب الاتصالات ما بين الدول العربية ومملكة البحرين الدولة المستضيفة للموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بموافاة الأمانة الفنية للمجلس بذلك ليتم إرسالها إلى مملكة البحرين ليتسنى إرسال اسم المستخدم، وكلمة السر لدخول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 29 بأسماء منسقي الاتصال).

خامساً: الطلب مجدداً من الدول العربية بموافاة الأمانة الفنية للمجلس باسم ممثلها في الفريق العربي المختص بقواعد المعلومات والبيانات.

سادساً: أ- تقديم الشكر لمملكة البحرين لجهودها المتواصلة حول الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب،

ب- تكليف الأمانة الفنية للمجلس بالطلب من الدول العربية إبداء ملاحظاتها على الموقع الإلكتروني وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بها في موعد أقصاه 2015/1/30.

ج- تكليف الأمانة الفنية بموافاة مملكة البحرين بملاحظات الدول العربية لأخذها بعين الاعتبار في الموقع الإلكتروني.

د - الطلب إلى مملكة البحرين مراجعة ما تم تنفيذه من مراحل الموقع الإلكتروني مع  
الوضع في الاعتبار ملاحظات الدول العربية التي وصلتها وذلك بغرض تفعيل  
الموقع.

(ق6-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند السابع: متابعة تنفيذ قرارات القمم العربية التنموية : الاقتصادية**

### **والاجتماعية فيما يخص الإسكان.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق7-د.دع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

"الطلب مجدداً من الدول العربية التي لم تواف الأمانة الفنية للمجلس بعد، بسرعة موافاتها بالإجراءات المتخذة بشأن تنفيذ فقرات البرنامج التنفيذي لمتابعة تنفيذ تكاليف القمة العربية التنموية: الاقتصادية والاجتماعية فيما يخص مجال الإسكان (الكويت 2009) وذلك على قرص مدمج (CD)".

(ق7-د.دع 31-16/12/2014)

## **البند الثامن: التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق8-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - مذكرة جمهورية العراق والتي تفيد بتأكيد رغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية .
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد برغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية على هامش الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب .
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بتأكيد رغبتها في استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية.
  - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بتعذر الجهات المعنية بدولة قطر استضافة المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية.
  - وثيقة الجمعية العامة والتي تتضمن تقرير الأمين العام للدورة (68) بعنوان تنفيذ الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) وتعزيز برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل الأمم المتحدة) باللغة العربية.
  - قرار الجمعية العامة في دورتها (68) بشأن تنفيذ مخرجات مؤتمر الأمم المتحدة حول المستوطنات البشرية (Habitat11) وتعزيز برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية باللغة الانجليزية.
  - الخطوط الإرشادية والاستبيانات للتحضير للتقارير الوطنية - المؤتمر الثالث للإسكان ولتنمية الحضرية (مرفق رقم 30).
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بانتهائها من إعداد المسودة النهائية للتقرير الوطني لجمهورية مصر العربية وتم إرسالها إلي سكرتارية مؤتمر الموئل الثالث (مرفق رقم 31).
  - مذكرة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بالقاهرة بتسمية القائم بأعمال مدير المكتب (مرفق رقم 32).
  - مذكرة جمهورية مصر العربية والتي تفيد بمثلها في فريق إعداد التقرير الإقليمي للموئل الثالث (مرفق رقم 33).
  - مذكرة بعثة جامعة الدول العربية بنيروبي بشأن الاستعدادات الجارية لانعقاد الدورة (25) للمجلس الحاكم للهيئات، وكذلك عن الموئل الثالث (مرفق رقم 34).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة

خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.

- مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

■ وإذ استمع إلى مداخلة مسؤول الأمانة الفنية للمجلس حول ما تم في المنتدى الحضري العالمي السابع والذي عقد خلال الفترة 5-11/4/2014 بمدينة مدلين - كولومبيا تحت عنوان "العدالة في التنمية الحضرية- مدن من أجل الحياة".  
وفي ضوء المناقشات،

## يقرر

أولاً: الترحيب باستضافة جمهورية مصر العربية للمنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية على هامش أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب عام 2015.

ثانياً: الطلب من الدول العربية سرعة موافاة الأمانة الفنية للمجلس بالتقرير الوطني للموئل الثالث لكل دولة عربية في أجل أقصاه 2015/2/28 ليتم إعداد التقرير الإقليمي العربي والمقرر عرضه على للموئل الثالث في عام 2016.

ثالثاً: أ- تشكيل فريق عربي لإعداد التقرير الإقليمي العربي للموئل الثالث "مكون من الدول الآتية: المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان، جمهورية العراق، دولة ليبيا، جمهورية مصر العربية. وبمشاركة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي للدول العربية، والأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ومن يرغب من الدول العربية الأخرى.

ب- دعوة فريق إعداد التقرير الإقليمي العربي على للموئل الثالث إلى عقد اجتماعاته لصياغة التقرير العربي للموئل الثالث، لعرضه على المكتب التنفيذي في اجتماعه القادم 2015.

رابعاً: دعوة الأمانة الفنية للمجلس للتنسيق مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي العربي والدول العربية لإعداد والتحصير وتكثيف المشاركة في الدورة 25 للمجلس الحاكم للمستوطنات البشرية والمقرر عقده في نيروبي خلال شهر إبريل 2015.

(ق8-د ع 31-16/12/2014)

## **البند التاسع: التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول في مجال**

### **الإسكان والتعمير**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق9-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
  - وإذ أحيط علماً بعدم تلقي أي مستجدات بشأن ورشتي العمل مع الجانب التركي، وعدم تقدم الأعمال في هذا الخصوص.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: الاكتفاء بما تم مع الجانب التركي بشأن ورشتي العمل:  
"مشكلة السكن والسياسات المتعلقة بحل المشكلة" و "السكن والتنمية العمرانية".
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس الاستمرار في متابعة التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول الأخرى في مجال الإسكان والتعمير.

(ق9-د.ع31-16/12/2014)

## **البند العاشر: الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعهم على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق10-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - تقرير وتوصيات الاجتماع الأول لفريق صياغة الإستراتيجية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/3/20-18 .
    - تقرير وتوصيات الاجتماع الثاني لفريق صياغة الإستراتيجية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/6/12-10 .
    - المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
    - ملاحظات كل من المملكة العربية السعودية، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية حول المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/9/23-21 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (2014/9/25-24) في هذا الشأن.
  - وإذ استمع إلى العرض المقدم من خبيرة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بالقاهرة.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس تعميم المسودة الأولى للإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة على الدول العربية لإبداء الملاحظات حولها، وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بذلك في أجل أقصاه 2015/3/31.
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس وبالتنسيق مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/المكتب الإقليمي للدول العربية بعقد ورشة عمل لمناقشة الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة على أن تعقد قبل اجتماع اللجنة الفنية العلمية الاستشارية القادم.

(ق10-د.ع31-16/12/2014)



## **البند الحادي عشر: شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس ،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق11-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - مقترحات كل من دولة الكويت مملكة البحرين، المملكة العربية السعودية، دولة قطر، جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية بشأن شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
    - على نتائج اللجنة المصغرة (دولة الإمارات العربية المتحدة، مملكة البحرين، المملكة العربية السعودية، دولة الكويت، جمهورية مصر العربية والجمهورية اليمنية) لوضع الآلية المناسبة لاختيار شعار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

"دعوة جمهورية مصر العربية بإدخال التعديلات التي تم الاتفاق عليها من قبل مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموافاة الأمانة الفنية للمجلس بالشعار ليتم وضعه على الوثائق الخاصة بالمجلس".

(ق11-د.ع31-16/12/2014)

## **المند الثاني عشر: التعاون مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات**

### **العربية ذات الصلة / شركاء مجلس وزراء الإسكان والتعمير**

#### **العرب (برنامج عمل المجلس لعام 2014).**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق12-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - برنامج عمل المعهد العربي لإتماء المدن خلال النصف الثاني من عام 2014.
    - توصية للجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقور**

أولاً: استمرار الأمانة الفنية للمجلس بمتابعة تنفيذ برنامج عمل المجلس لعام 2015 بالتعاون والتنسيق مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات العربية ذات الصلة.

ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بالطلب من الدول العربية والمنظمات والتجمعات الإقليمية والدولية موافاتها بفاعليتها وأنشطتها في مجال الإسكان والتنمية الحضرية خلال عام 2015 ليتم تضمينها في جدول أعمال المجلس.

ثالثاً: التأكيد على مشاركة الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في فعاليات المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات العربية ذات الصلة وإعداد تقرير حول ذلك ليتم عرضه على المجلس في دورته القادمة.

رابعاً: دعوة اتحاد المهندسين العرب واتحاد المقاولين العرب بإعادة صياغة المذكرة الشارحة بشأن إعداد العقود النموذجية للخدمات الهندسية والمقاولات الإنشائية متماشياً مع النماذج المعتمدة دولياً FIDIC وإعداد دراسة حول هذه العقود النموذجية وعرضها على الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس.

(ق12-د.ع31-16/12/2014)

## **البند الثالث عشر: تبادل المعلومات بين الدول العربية حول المشاريع الرائدة في**

### **مجال الإسكان.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق13-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - تجربة جمهورية العراق حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان (مرفق رقم 34).
    - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بأنه ليس لديها تجربة في مجال السكن منخفض التكاليف.
    - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
    - العرض المقدم من جمهورية العراق حول تجربتها في المشاريع الرائدة في مجال الإسكان وموضوعه "المجمع السكني الاقتصادي في ذي قار- العراق" (مرفق رقم 35).
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،

### **يقرر**

- أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بتعميم العرض المرئي المقدم من جمهورية العراق حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان وموضوعه "المجمع السكني الاقتصادي في ذي قار- العراق" على الدول العربية للاستفادة منه.
- ثانياً:حث الدول العربية إلى تقديم تجاربها في المشاريع الرائدة في مجال الإسكان للاستفادة منها والاسترشاد بها مستقبلاً.
- ثالثاً:الطلب من مملكة البحرين مضيئة الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب تضمين هذه التجارب والمشاريع الرائدة في مجال الإسكان بالدول العربية على الموقع الإلكتروني للمجلس.

(ق13-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الرابع عشر: محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق15-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - الورقة الخلفية حول محور أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب المقدمة من جمهورية العراق.
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 2014/9/23-21 في هذا الشأن.
  - العرض المقدم من جمهورية العراق حول محور أعمال الدورة وموضوعه "سكن لائق لحياة أفضل .. بدون عشوائيات" (مرفق رقم 36).
  - مقترح جمهورية مصر العربية حول محور أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (2014/9/25-24) في هذا الشأن.

### **وفي ضوء المناقشات**

### **يقرر**

أولاً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بتعميم العرض المرئي المقدم من جمهورية العراق حول محور أعمال الدورة إثناء انعقاد الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وموضوعه "سكن لائق لحياة أفضل .. بدون عشوائيات" على الدول العربية للاستفادة منه.

ثالثاً: الطلب من جمهورية مصر العربية تقديم مقترحاتها حول محور أعمال الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في أقرب الآجال.

(ق14-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الخامس عشر: إجراء تقييم شامل لعمل المجلس في قطاع الإسكان والتعمير**

### **وتقديم مقترحات في إطار إصلاح وتطوير العمل العربي**

#### **المشترك**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
  - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق17-د.ع30-18/12/2013) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
  - مقترحات جمهورية العراق بشأن تقييم وتطوير أعمال مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب (مرفق رقم 37).
  - توصية اللجنة الفنية العلمية الاستشارية في اجتماعها (60) مقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 21-23/9/2014 في هذا الشأن.
  - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

#### **وفي ضوء المناقشات**

### **يقرر**

- أولاً: تقديم الشكر للجمهورية اليمنية على جهودها في إجراء تقييم لمدى تنفيذ قرارات المجلس والإنجازات والتحديات.
- ثانياً: تكوين لجنة من الأمانة الفنية للمجلس وعضوية كل من المملكة العربية السعودية دولة فلسطين، دولة قطر، دولة الكويت وجمهورية مصر العربية لإجراء تقييم لمدى تنفيذ قرارات مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والإنجازات والتحديات التي يواجهها بغرض تعزيز آليات تنفيذ قرارات المجلس مع الأخذ في الاعتبار الجهود السابقة ومقترحات الدول العربية الأخرى.

(ق15-د.ع31-16/12/2014)

## **البند السادس عشر: المستجدات بشأن المركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل**

### **والكوارث الطبيعية الأخرى.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،
    - قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب رقم (ق14-د.ع30-2013/12/18) في دورته 30 (مقر الأمانة العامة للجامعة: 2013/12/18) في هذا الخصوص،
    - مذكرة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بشأن الخطوات التي اتخذتها السلطات الجزائرية بغية الاستعداد الفعلي للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى وكذلك دعوة الأمانة الفنية للمجلس إلى زيارة الجزائر قصد معاينة موقع المقر.
    - التقرير الذي أعده وفد الأمانة الفنية للمجلس حول زيارتهم للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حول معاينة موقع ومقر المركز.
    - مذكرة دولة قطر والتي تفيد بوجود تحفظ من دول مجلس التعاون الخليجي على التوقيع والتصديق على النظام الأساسي للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.
    - مذكرة كل من جمهورية العراق، جمهورية مصر العربية، دولة فلسطين، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة الأردنية الهاشمية حول رغبتهم في عضوية مجلس الإدارة للمركز.
    - مذكرات كل من جمهورية مصر العربية، المملكة الأردنية الهاشمية والجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حول رغبتهم لمنصب المدير العام للمركز.
    - مذكرات كل من جمهورية مصر العربية والمملكة الأردنية الهاشمية حول رغبتهم لمنصب المدير العام المساعد للمركز.
    - مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-2014/9/25) في هذا الشأن.
- وفي ضوء المناقشات،،،

### **يقرر**

- أولاً: الترحيب باستضافة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية للاجتماع الأول للجمعية العمومية للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى.
- ثانياً: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بعرض نتائج الجمعية الأولى للمركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى المقرر عقدها بالجزائر يومي 21-2014/12/22 على مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته القادمة.

(ق16-د.ع31-2014/12/16)

## البند السابع عشر: الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء

### العدوان الإسرائيلي على فلسطين.

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس،وإذ أحيط علماً:

بمداخلة معالي وزير دولة فلسطين حول الدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء العدوان الإسرائيلي على فلسطين،  
- مشروع قرار المكتب التنفيذي للمجلس في اجتماعه (78) الذي عقد بمقر الأمانة العامة للجامعة يومي (24-25/9/2014) في هذا الشأن.

وفي ضوء المناقشات،،،

### **بقرار**

أولاً: التعبير عن الأسف الشديد للدمار الذي أصاب الوحدات السكنية والبنى التحتية في قطاع غزة وما تعرض له الفلسطينيون من تشرد.  
ثانياً: التأكيد على دعم حق فلسطين في التنمية العمرانية في كافة الأراضي الفلسطينية وخاصة في مدينة القدس والعمل على بناء ما تم تدميره من قبل الاحتلال الإسرائيلي.

(ق17-د.ع 31-16/12/2014)

## **البند الثامن عشر: الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس
  - تقرير الأمين العام المساعد للشؤون الاقتصادية حول الحساب الخاص للمجلس،  
وفي ضوء المناقشات،

### **بِقَرَر**

أولاً : الإحاطة علماً بتقرير الأمين العام المساعد حول الحساب الخاص لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب " 2014 " (مرفق رقم 38) .

ثانياً: توجيه الشكر إلى كل من دولة الإمارات العربية المتحدة، دولة قطر، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان وجمهورية العراق على سداد مساهمتها الطوعية لعام 2014.

ثالثاً : تكليف الأمانة الفنية للمجلس بإحاطة الدول العربية بالحساب الموحد للمجالس الوزارية العربية المتخصصة الذي سيتم فتحه على مستوى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية وذلك لسداد المساهمات الطوعية لعام 2015.

(ق18-د.ع 31-16/12/2014)



## **البند التاسع عشر: موعد ومكان الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

### **وما يسبقه من اجتماعات وزارية وفنية.**

- إن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وبعد إطلاعه على:
    - مذكرة الأمانة الفنية للمجلس
    - المادتان الخامسة والسادسة من النظام الأساسي على ما يلي:
  - المادة الخامسة (مكان انعقاد المجلس):

"يعقد المجلس اجتماعاته في مقر الجامعة، ويجوز أن يجتمع في أية دولة عربية بناء على دعوة منها بموافقة المجلس"
  - المادة السادسة (أدوار الانعقاد):

"يعقد المجلس اجتماعاً دورياً كل سنة بناء على دعوة من الأمانة العامة وذلك خلال الربع الأخير من السنة ويجوز أن يعقد المجلس اجتماعاً غير عادي بناء على توصية من المكتب التنفيذي".
- وفي ضوء المناقشات،

### **بقرار**

- أولاً: أ. عقد الاجتماع (79) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بالتزامن مع عقد ورشة العمل الخاصة بالإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة وذلك بالتعاون والتنسيق بين الأمانة الفنية للمجلس وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي العربي خلال النصف الأول من عام 2015، على أن يتم دعوة بقية الدول العربية الراغبة في المشاركة في كل من اجتماع المكتب التنفيذي وورشة العمل.
- ب. يتضمن مشروع جدول أعمال الاجتماع (79) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بنداً واحداً خاص بالإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة.
- ثانياً: عقد الاجتماع (16) للجنة الكودات العربية الموحدة للبناء بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 15-17/9/2015 الموافق 2-4/ذو الحجة/1436 هـ .
- ثالثاً: عقد الاجتماع (80) للمكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب يومي 7 و8/10/2015 الموافق 24 و25/محرم/1437 هـ، ويسبقه عقد الاجتماع (61) للجنة الفنية العلمية الاستشارية بمقر الأمانة العامة للجامعة خلال الفترة 4-6/10/2015 الموافق 21-23/محرم/1437 هـ.
- رابعاً: عقد الدورة (32) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب يوم 20/12/2015 الموافق 9/ ربيع الأول/1437 هـ، باستضافة كريمة من جمهورية مصر العربية.
- خامساً: عقد المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية يومي 21 و22/12/2015 الموافق 10-11/ربيع الأول/1437 هـ باستضافة كريمة من جمهورية مصر العربية.
- (ق-19-د.ع 31-16/12/2014)

# مرفق رقم 1



**كلمة**  
**الأمانة العامة لجامعة الدول العربية**  
**في افتتاح أعمال**  
**الدورة الحادية والثلاثون لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

( عمان - المملكة الأردنية الهاشمية: 2014/12/15 )

## بسم الله الرحمن الرحيم

دولة رئيس الوزراء الدكتور/عبد الله النسور

راعي الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

معالي المهندس السيد/ سامي هلسة

وزير الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية

أصحاب المعالي والسعادة،

السيدات الفضليات السادة الأفاضل،

### السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

دعوني في مستهل كلمتي أن أهني معالي الوزير المهندس السيد/ سامي هلسة وزير الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية على توليه رئاسة الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، ونحن كلنا ثقة أن معاليه سيدير أعمال هذه الدورة بكل كفاءة واقتدار لما يتمتع به من خبرة واسعة في إدارة أعمال المجلس متمنياً أن تكفل دورتنا هذه بقرارات من شأنها خدمة المواطن العربي وتلبية طموحاته المشروعة في الحصول على السكن اللائق وكل الشك والتقدير لمعالي الشيخ/ سيف بن محمد الشبيبي وزير الإسكان بسلطنة عمان على ما بذله من جهد مقدر لدينا جميعاً في إدارة أعمال الدورة السابقة للمجلس والشكر موصول إلى معالي الدكتور/ شويش بن سعود الضويحي وزير الإسكان بالمملكة العربية السعودية على الجهد المبذول في متابعة تنفيذ قرارات مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب بصفته رئيس المكتب التنفيذي للمجلس، كما أتوجه باسمك جميعاً إلى جميع موظفي وزارة الإسكان بالمملكة الأردنية

الهاشمية على ما بذلوه من جهد طيلة عام كامل للإعداد والتحضير لدورة المجلس وكذلك مؤتمر الإسكان العربي الثالث.

### أصحاب المعالي والسعادة،

تنعقد هذه الدورة في مدينة عمان عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية وأريد بهذه المناسبة المباركة أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين وحكومته والشعب الأردني الشقيق على حفاوة الاستقبال وكرم الوفادة، وهذا ليس بجديد على الشعب الأردني الشقيق.

كما أن انعقاد هذه الدورة يأتي والعالم العربي يمر بفترات عصيبة من تاريخه المعاصر لم يسبق لها مثيل حيث تعقيدات السياسة الدولية والإرهاب وتأثيراتها وتداعياتها على منطقتنا العربية والهزات العنيفة والأزمات المتتالية التي تشهدها بعض الدول العربية وتأثيراتها المباشرة على التنمية المستدامة وخاصة بما يتعلق بالسكن، والذي يعد حيز الزاوية في السياسات الوطنية لدى جميع الدول العربية. وفي هذا الإطار عملت جميع الدول العربية على جعل توفير السكن اللائق لمواطنيها من أولويات السياسة الاقتصادية والاجتماعية، ونفذت العدد من المشروعات السكنية وإقامة مدن جديدة ضمن نظرة شمولية آخذة بعين الاعتبار خصوصية العائلة والفرد العربي مؤكدةً على معايير الجودة وهذا إيماناً منها أن المواطن هو أساس التنمية وهو الرأسمال الحقيقي وتوفير المناخ المناسب له سيجعل منه بالتأكيد فرداً نافعاً مبدعاً ومساهمياً في مسار التنمية والأمثلة على ذلك كثيرة في هذا المجال حيث نفذت العديد من المشروعات، إلا أنه وبالرغم من هذه الجهود مازالت الدول العربية لم تصل إلى الهدف المنشود حيث هناك تحديات كبيرة تواجهها في السياسة الإسكانية نظراً لعدة اعتبارات

منها سوء التخطيط العمراني، العمليات المعقدة والبيروقراطية في تخصيص الأراضي للمشاريع الإسكانية، التمويل، عدم إقحام القطاع الخاص وشركات المقاولات كجزء أصيل في عملية تنفيذ المشروعات الإسكانية، دور الدولة في مجال بناء المشاريع الإسكانية والذي أصبح عبأً على موازنتها الوطنية، تزايد عدد السكان، كل هذه المشاكل والتحديات تحتم علينا إعادة النظر في السياسات الإسكانية بنظرة شاملة وموضوعية وواقعية تثمن الايجابيات وتحدد الأساليب والأطر لإحداث نقله نوعيه جادة في سياسة السكن يكون فيها دور القطاع الخاص الأساس في بناء وتوفير السكن ويصبح فيها دور الدولة المساعد والمعين بتقديم القوانين والتشريعات الملائمة لتسهيل عمله مع تبسيط الإجراءات للمواطن للحصول على السكن اللائق من خلال توفير صيغ مختلفة تأخذ بعين الاعتبار القدرة الحقيقية للمواطن والجمع المطلوب توفيره من الدولة على ألا ينسينا ذلك أن تعمل الدولة وبصفة تدريجية للابتعاد عن كونها هي الأساس في بناء المشروعات السكنية.

### **أصحاب المعالي والسعادة،**

من هذا المنطلق يعمل مجلسكم الموقر على وضع الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة وستمكننا هذه الإستراتيجية من وضع الخطوط العريضة للسياسة المستقبلية في مجال الإسكان والتعمير للدول العربية وعليه فادعو مجلسكم الموقر ومن خلال خبراتكم على المساهمة بصورة فاعلة في وضع هذه الإستراتيجية والعمل على تضمين الأهداف الإستراتيجية للدول العربية ضمن الإستراتيجية العربية الشاملة حتى تكون الإستراتيجية العربية

للإسكان والتنمية الحضرية للتنمية المستدامة تعبير صادق لتوجهات الدول العربية الحالية والمستقبلية لسياسة السكن.

كما أن جدول أعمال هذه الدورة به موضوعات في غاية الأهمية ومنها التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والذي يتطلب منا جميعاً الإعداد والتحضير الجيد للتقرير الإقليمي العربي والذي سيعرض على الموئل الثالث في عام 2016، كما أن إعادة تقييم وتطوير عمل مجلسكم الموقر سيمكننا من المضي قدماً نحو الارتقاء بعملنا من حيث التعاطي مع الموضوعات المطروحة ومعالجتها وتنفيذ ما يصدر عنا من قرارات على أرض الواقع.

### **أصحاب المعالي والسعادة،**

إن ما نقوم به من عرض لتجاربنا الوطنية في مجال الإسكان سيتيح لنا معرفة ما يجري في الدول العربية من مشاريع يمكن أن يستفاد منها في بقية الدول وهدفنا في ذلك تعظيم الاستفادة لتفادي الأخطاء التي وقعت فيها بعض الدول، وأخيراً أجدد شكري للمملكة الأردنية الهاشمية ولجميع العاملين بها على ما بذلوه من جهد لإتجاح هذه الدورة.

وفقنا الله لما فيه خير للشعوب العربية،،،

**والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،**

## مرفق رقم 3



بسم الله الرحمن الرحيم

دولة رئيس الوزراء الدكتور عبد الله النسور  
أصحاب المعالي الأخوة الأشقاء من الدول العربية  
سعادة الوزير المفوض في جامعة الدول العربية  
الحضور الكريم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

انه لمن دواعي سروري واعتزازي في هذا اليوم المبارك أن أتقدم بالشكر الجزيل لدولة رئيس الوزراء على رعايته الكريمة لمشاركتنا ونحن نلتقي اليوم الأشقاء من وزراء الإسكان والتعمير العرب ضمن جامعة الدول العربية في هذا الحضي الهاشمي العربي الأصيل بقيادة سيدي ومولاي صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم "حفظه الله" في اجتماع الدورة الحادية والثلاثين لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب... ويسعدني أن أرحب بكل ضيوف الأردن في مؤتمر الإسكان العربي الثالث (مدن سكنية متكاملة الخدمات) الذي تستضيفه المملكة الأردنية الهاشمية بالتزامن مع دورتنا هذه.. وهذا إن دل على شيء فهو يدل على روح التآخي والتعاون بين الأشقاء العرب.

دولة رئيس الوزراء

أصحاب المعالي

الحضور الكريم

لقد سعت جامعة الدول العربية ومن خلال مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب على توظيف الإمكانيات العربية وتعميق التعاون العربي في كافة المجالات التي ميز شأنها تمكين المواطن العربي من السكن في ظروف حياتية كريمة أخذين بعين الاعتبار الإمكانيات الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية... فيويتسا واحدة... وتقاليدينا وأساليب عيشنا واحدة.. ففي غربنا وشرقنا وشمالنا وجنوبنا مواطنون ينظرون إلى مستقبل مضيء... في ظل إمكانيات ومجالات تتحكم بها نظم عالمية جديدة... ولقد عمل مجلس وزراء الإسكان العرب بكل كوادره واللجان المنبثقة عنه خلال عقود مضت على سياسات ودراسات وأبحاث عديدة بهدف التوقف على تطورات الإنتاج السكني من جهة وعلى جودة المنتج من جهة أخرى...

فقد ركز المجلس في نشاطه على توحيد كودات البناء التي من شأنها فرض قواعد وأسس توكيد جودة البناء والاستخدام المثالي للمواد والطاقة الطبيعية وتهيئة إمكانيات استمرارية الحياة للأجيال القادمة.. وإذا كنا في الأردن قد خطونا خطوات في مجال سن وتطبيق كودات البناء فقد كان ذلك لاستكمال لمجالات مع أشقائنا في الدول العربية مما عزز التكامل للخروج بمنظومة كاملة متكاملة من أسس البناء المتطور الحديث الآمن والمستدام...

وقد شارك معنا من منظمات المجتمع المدني من باب التشاركية الحقيقية من اتحاد المهندسين العرب واتحاد المقاولين العرب لوضع مجالات للتعاون المشترك في تبادل وتكامل الانجازات ... كما وركز المجلس على التعاون مع الهيئات الدولية لتفعيل تواجد ومشاركة عربية موحدة في الأداء وفي رسم السياسات العمومية المستقبلية...

دولة رئيس الوزراء

أصحاب المعالي

الحضور الكريم

ويعقد ضمن نشاطات المجلس لهذه الدورة مؤتمر الإسكان العربي الثالث.. الذي تستضيفه الأردن ... تحت شعار "مدن سكنية متكاملة الخدمات" ... لتكون إحدى السياسات الإسكانية التي تتبناها الدول كحلول إسكانية تواكب الحاجة السكنية والنمو العمراني... وقد سررنا بالمشاركة الواسعة من الخبراء من الدول العربية التي نتطلع أن تثري الفكر الإسكاني وتنتشر خبرات ومفاهيم مستدامة لهذا القطاع الذي لا يقف عند حد أو عند فكر ... بل يتسارع لمواكبة التطورات العالمية في هذا المجال ...

وقد شجع المجلس الطاقات والخبرات العربية في مجال الإسكان والتنمية العمرانية .. وفي هذا اليوم نتشرف بتكريم مهندسين عرب لهم الخبرات بتجارب مميزة ... ميزت أبنيتهم وأجارتهم .. وإبداعهم ... ونفتخر بالأردن أن من ضمن المهندسين المبدعين المكرمين في هذا

اليوم هو مكتب هندسي أردني للمهندس عماد الدباس والذي فاز بجائزة  
المهندس المعماري للسكن الميسر ...

وفي الختام اكرر الشكر لدولة رئيس الوزراء الدكتور عبد الله النسور  
على رعايته الكريمة وكرر ترحيبي بضيوفنا الكرام في بلدكم الأردن  
متمنياً لكم التوفيق وطيب الإقامة ونتطلع إليكم كنافذة عربية  
للممارسات والتجارب التي تزيد وتساهم في رفعة أوطاننا وتحسين  
العيش الكريم لمواطنينا ...

وإنني أدعو الله أن يحفظ الأردن وقائده صاحب الجلالة الهاشمية الملك  
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم وليستمر الأردن بعهد جلالته  
بالتنمية العادلة المستدامة وإصلاح النسيج ومجابهة التحديات والبناء  
والانجاز ليواصل الأردن دوره بالتوفيق في جنب الأشقاء العرب  
ولتستمر مسيرة الخير والعطاء للجميع لا يعرف الحدود وإرادة صلبة  
لا تلين

والسلام عليكم من راحة الله وببركاته

## مرفق رقم 4

كلمة معالي الشيخ سيف بن محمد الشبيبي وزير الإسكان في  
سلطنة عُمان في إجتماع الدورة الحادية والثلاثين لمجلس وزراء  
الإسكان والتعمير العرب المنعقد في العاصمة الأردنية عمّان خلال  
الفترة (من 15-16-2014)

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين  
دولة الدكتور عبدالله النصور رئيس الوزراء راعي المناسبة  
أصحاب المعالي والسعادة وزراء الإسكان والتعمير العرب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

إنه لمن دواعي سرورنا أن نلتقي اليوم في العاصمة الأردنية عمّان  
في اجتماع الدورة الحادية والثلاثين لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب بدعوة كريمة من معالي المهندس سامي هلسا وزير  
الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية للمشاركة في  
أعمال الدورة الحالية أملا أن تحقق أعمال هذه الدورة ما نصبو إليه  
جميعا .

معالي دولة الدكتور الرئيس

أصحاب المعالي وزراء الإسكان والتعمير العرب

يسرني في كلمتي هذه توجيه الشكر والتقدير لأصحاب المعالي وزراء الإسكان والتعمير العرب على تعاونهم وجهودهم المبذولة خلال فترة رئاستي للدورة الثلاثين للمجلس، كما أتقدم بالشكر أيضا للأخوة في الأمانة الفنية (إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة) بجامعة الدول العربية على جهودهم المبذولة خلال هذه الدورة، كما أتشرف بنقل رئاسة الدورة الحالية إلى معالي المهندس سامي هلسا وزير الأشغال العامة والإسكان بالمملكة الأردنية الهاشمية لمواصلة الدور الذي ينتهجه مجلسكم الموقر في متابعة السياسات السكانية وتطوير النظم المعمول بها في هذا الجانب واعتماد القرارات ذات الصلة بجدول أعمال الدورة الحالية سائلا الله العلي القدير أن يوفقنا جميعا إلى ما فيه الخير والنجاح، والله ولي التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،



## مرفق رقم 5

كلمة رئيس وفد جمهورية العراق للدورة (٣١) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير  
العرب

(عمان - المملكة الأردنية الهاشمية: ١٥-١٦/١٢/٢٠١٤)

الوكيل الاقدم لوزارة الاعمار والإسكان/ استبرق إبراهيم الشوك

السيد رئيس الدورة (٣١) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب معالي وزير الاشغال العامة  
والإسكان في المملكة الأردنية الهاشمية سامي هلسة

أصحاب المعالي وزراء الإسكان والتعمير العرب

السيدات والسادة الحضور

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

نشكر دعوتكم الكريمة لمعالي وزير الاعمار والاسكان في العراق الأستاذ طارق الخيكاني لحضور  
مؤتمر وزراء الإسكان والتعمير العرب بدورته الحادية والثلاثين في عمان في المملكة الأردنية  
الهاشمية والتي تشكل حلقة في سلسلة التواصل بين الدول العربية لتعزيز التعاون ومشاركة أفضل  
الخبرات في قطاع الاعمار والإسكان.

السيدات والسادة الحضور:

منذ عام ٢٠٠٣ و حكومة جمهورية العراق تعمل على مواجهة التحديات عبر صياغة خطة التنمية  
الوطنية الخمسية واخرها ٢٠١٣-٢٠١٧ مع اخضاعها للتقييم والمراجعة المستمرة فضلا عن  
سياسات واستراتيجيات للإسكان والتنمية الحضرية ومعالجة مشكلة العشوائيات، الا ان العراق  
اصبح في الأونة الاخيرة سوقا للإرهاب الوافد الذي اضحى صناعة متقنة تقود لسوق بشع وقوده  
البشر والمجتمعات عبر عمليات نزوح وتهجير داخلي كبيرة بسبب احداث العنف والارهاب  
لمجموعات داعش (اذ بلغ عدد النازحين داخليا حوالي ٥٠٠ الف اسرة) مما ادخل البلاد في موجة  
من الكوارث التي صنعها البشر بكل ما تمثله من انتهاك لحقوق الانسان وتهديد الامن والسلم المحلي  
فضلا عن اعاققتها لعمليات التنمية المخطط لها وتوجيه الموارد وفقا للأولويات الناشئة لتأمين  
الحاجات الأساسية للنازحين من مأكّل وملبس ومأوى ورعاية تعليمية وصحية، اذ خصصت الدولة  
وعبر (اللجنة العليا لإغاثة النازحين واللاجئين ) موازنة وقدرها مليار دولار مع التوجه الحالي  
بدراسة إمكانية توفير دخول شهرية للعوائل النازحة التي لا تملك مصدر للعيش.

السيدات والسادة الحضور:

حيث ان الفرصة الان متاحة لتعزيز دور المجلس الوزاري لوزراء الإسكان والتعمير العرب  
للمشاركة الفاعلة لإغناء اجندة التنمية لما بعد ٢٠١٥ والتي تصب بدورها في الاجندة الحضرية

الجديدة لمؤتمر الامم المتحدة للإسكان والتنمية الحضرية (الموئل الثالث) في ٢٠١٦ عبر اعداده للاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة حتى عام ٢٠٥٠ واستكمالاً لما طرحه العراق في المؤتمر الوزاري الخامس لوزراء الإسكان والتنمية الحضرية لدول اسيا والباسفيك الذي عقد في سنيول في نوفمبر ٢٠١٤ فإننا ندعو الى ادراج الكوارث من صنع البشر والمتمثلة بالعنف والارهاب والعمل على إيجاد فرص للتنمية الحضرية المستدامة لجميع ضحاياها ضمن جدول اعمال وزراء الإسكان والتنمية العرب لإيجاد حلول عبر التواصل بين الدول العربية والسعي الجاد والحثيث لعلاج المشكلات والأمراض الاجتماعية في مجتمعاتها وإيجاد آليات للعلاج بالشكل المناسب لأوضاعها وبما يحقق الرفاه الاجتماعي في الدول العربية.

وفي الختام نود ان نقدم شكرنا للمملكة الأردنية الهاشمية لاستضافتها هذا المؤتمر وتمنياتنا لأعمال المؤتمر بالنجاح... والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

استبرق إبراهيم الشوك  
الوكيل الاقدم  
وزارة الاعمار والإسكان  
جمهورية العراق  
عمان/ كانون الأول/ ٢٠١٤

## مرفق رقم 6



## الأخوة الأعزاء أصحاب المعالي وزراء الإسكان والتعمير العرب السيدات والسادة الحضور الكريم

### ( السلام عليكم ورحمة الله وبركاته )

اسمحوا لي قبل أن أبدأ كلمتي أن أتوجه بالشكر لمعالي الشيخ/سيف بن محمد بن سيف الشبيبي وزير الإسكان بسلطنة عمان رئيس الدورة الثلاثون لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب على كريم مجهوداته خلال رئاسته للدورة السابقة ، وأن أرحب بمعالي المهندس سامي هلسة وزير الأشغال العامة والإسكان بالملكة الأردنية الهاشمية رئيسا للدورة الحالية للمجلس متمنيا له التوفيق.

يُسعدني أن نلتقي في هذا الجمع الكريم وأن أكون معكم في بلاد مهد الحضارات المملكة الأردنية الهاشمية الشقيقة وأتقدم بالشكر والامتنان لها ولشعبها على ما نلقاه من حسن استقبال وكرم الضيافة التي تنبع من عراقه هذه البلاد وأصالة شعبها .

ويشرفني مشاركتكم أعمال الدورة (٣١) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب الذي يناط به تنفيذ وتفعيل سياسات واستراتيجيات الإسكان والتنمية العمرانية بهدف توفير المأوى اللائم لكل مواطن عربي وتحقيق التنمية المستدامة لأمتنا العربية ، كما يشرفني مشاركتكم في مؤتمر الإسكان العربي الثالث "مدن سكنية متكاملة الخدمات - حلول إسكانية" والذي يعقد على هامش الدورة الحالية للمجلس ، وبهذه المناسبة أود التقدم بخالص الشكر والتقدير لجمهورية العراق الشقيقة لرعايتها مؤتمر الإسكان العربي الثاني والذي عقد عام ٢٠١٢ ، وأتمنى للمملكة العربية السعودية الشقيقة التوفيق والنجاح في استضافة مؤتمر الإسكان العربي الرابع عام ٢٠١٦ .

إن تحقيق هذه الأهداف يلقي عبئا ثقيلا على مجلسكم الموقر ويزيد من أهميته ، إن ما يدور في وطننا العربي من تحديات سياسية وثقافية واقتصادية واجتماعية تلقي بظلالها على مشروعاتنا التنموية وتضعنا جميعا في رباط دائم حتى نتمكن من تحقيق آمال وطموحات كل مواطن عربي ورفع مستوى معيشته إلى المستوى الحضاري الذي يليق به .

ولكني ولعلكم جميعا توافقونني الرأي متفائل بعون الله في تحقيق كل طموحاتنا لما بذله وببذله مجلسكم الموقر من جهود مشكورة تمس جل عناصر التنمية والبناء والتشيد .

لقد خطا مجلسنا الموقر خطوات عملية هامة في سبيل استكمال الكودات العربية الموحدة للبناء وأثرى ويثري الساحة العلمية بالمؤتمرات والندوات العلمية المتخصصة ، ويؤكد التعاون العلمي العربي المثمر والمستمر حيث تم إعداد العديد من الدراسات العربية المشتركة وكان آخر هذه الدراسات الدراسة التي أعدها جمهورية مصر العربية حول أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة وتم الطلب من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية التعاون مع الأمانة الفنية للمجلس والمنظمات العربية والإقليمية والدولية ذات الصلة وبالتنسيق مع جمهورية مصر العربية بإعداد دراسة تشمل الوضع الراهن في المنطقة العربية



وأفضل التجارب العالمية في مجال إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة، بما في ذلك التشريعات القابلة للتطبيق.

ولعل من أبرز ثمار هذا التعاون العربي العلمي المشترك هو إنشاء المركز العربي للوقاية من أخطار الزلازل والكوارث الطبيعية باستضافة كريمة من الجمهورية الجزائرية الشقيقة وبمشاركة الدول العربية المصدقة على النظام الأساسي للمركز ، وبهذه المناسبة أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير للجمهورية الجزائرية الشقيقة على ما بذلته وتبذله من جهود عظيمة في سبيل إنجاح هذا المركز العربي وأتمنى لها التوفيق والسداد في أول اجتماع جمعية عمومية للمركز والذي سوف يعقد يومي ٢١ و ٢٢ من الشهر الجاري .

وأرسى مجلسنا الموقر قواعد وآليات التعاون الفعال والمثمر بين دول الوطن العربي حيث يتم تبادل الخبرات والتجارب حول المشاريع المنفذة للسكن منخفض التكاليف وتطوير العشوائيات كما تم تطوير هذا البند ليصبح " تبادل المعلومات بين الدول العربية حول المشاريع الرائدة في مجال الإسكان بدلا من المشاريع المنفذة " . وسمحت هذه الآلية لنا بالاطلاع على مختلف التجارب التي نفذتها الدول العربية في هذا المجال مما أدى إلى إقامة أواصر التعاون بين الدول العربية وتعظيم الاستفادة .

تجسيدا لأهداف المجلس الأساسية في دعم العمل العربي المشترك ودعمه منه للمعماريين الشباب لحثهم على إحياء العناصر الجمالية والفنية والهندسية لهذا التراث وإعادة تجسيدها في منشآت عصرية تسير التقدم الحضاري وتواكب تطور الإنسان العربي واحتياجاته ، فقد تم تعديل لائحة جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب لتتواءم مع مثيلاتها من الجوائز العالمية ولتكون أكثر ملاءمة لظروف المشروعات بالدول العربية ولتكون مشجعة أكثر على الإبداع والابتكار والبحث العلمي وتشجيع الشباب بحيث أنه ليس من الضروري أن تكون مشروعات منفذة فقط ولكن ومن الأهم أن تكون مشروعات جديدة بأفكار جديدة مبتكرة قابلة للتنفيذ في أي من الدول العربية ومناسبة للمرحلة الجديدة التي يمر بها الوطن العربي وبمواصفات عالمية من حيث ملاءمتها للبيئة وللطاقات وللتكلفة وغيرها من أهداف الجائزة مع التمسك بالطابع العربي الأصيل ، كما تم استحداث جائزة لأفضل بحث علمي في مجال الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة بالإضافة إلى جائزتي المجلس للمشروع السكن والمهندس العماري .

وبهذه المناسبة أود أن أهني السادة المهندسين الفائزين بجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب " للمهندس العماري " لعام ٢٠١٤ وموضوعها " المسكن الميسر " مع تمنياتي لهم بدوام التفوق والازدهار .

ويزكي مجلسكم الموقر التعاون العربي مع التجمعات الإقليمية والدول في مجال الإسكان والتعمير والتعاون مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية والاتحادات العربية ذات الصلة/شركاء مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والاهتمام المتزايد بتفعيل التعاون العربي مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية من خلال المكتب الإقليمي للدول العربية بالقاهرة حيث أثمر هذا التعاون عن الإستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية



المستدامة والتي تم إعدادها بمشاركة فعالة من الدول العربية والأمانة الفنية للمجلس وجاري الانتهاء منها حاليا ، وأدعو إلى استمرار هذا التعاون بين الدول العربية والمكتب الإقليمي والأمانة الفنية للمجلس لانجاز التقرير العربي للموئل والذي سوف يعرض على مؤتمر الموئل الثالث ٢٠١٦ .

ومن أهم انجازات التعاون العربي مع المكتب الإقليمي للدول العربية لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أيضا هو إنشاء المنتدى الوزاري العربي للإسكان والتنمية الحضرية بقرار مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في دورته (٢٤) رقم ٨/٢٤ والتي عقدت في نيروبي خلال الفترة ١٥-١٩/٤/٢٠١٣ ويسرني أن أعبر عن امتناني لثقة الدول العربية الشقيقة في مصر والترحيب باستضافة جمهورية مصر العربية للمنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية على هامش أعمال الدورة (٣٢) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب عام ٢٠١٥ وبهذه المناسبة يسعدني دعوة كافة الدول العربية لتكثيف المشاركة الفعالة في المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية وفي ورش العمل التحضيرية لعقد هذا المنتدى .

كما لا ينسى مجلسكم الموقر القضية الفلسطينية والدمار الذي لحق بالأراضي الفلسطينية المحتلة من جراء العدوان الإسرائيلي على فلسطين حيث يؤكد المجلس دوما على دعم حق فلسطين في التنمية العمرانية في كافة الأراضي الفلسطينية وخاصة في مدينة القدس والعمل على بناء ما تم تدميره من قبل الاحتلال الإسرائيلي .  
وأود في هذه المناسبة أن أؤكد على أهمية الحفاظ على الهوية العربية والثقافية والتاريخية للمدن العربية وخاصة مدينة القدس ومواجهة تهويدها والتصدي للمحاولات المستمرة من قبل جيش الاحتلال الإسرائيلي لنزع الهوية العربية الإسلامية التاريخية من مدينة القدس والسيطرة عليها وتغيير معالمها بهدف تهويدها وإنهاء الوجود العربي فيها .

## الأخوة الأعزاء أصحاب المعالي

اسمحوا لي في ختام كلمتي هذه أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير لكل من ساهم وساعد في انجاز بنود أعمال دورات مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ومتابعة تنفيذها في كافة الدول العربية وأخص بالشكر الأمانة الفنية للمجلس على مجهوداتها المبذولة في سبيل متابعة تنفيذ قرارات المجلس ومكتبه التنفيذي ولجانه الفنية والمتخصصة .  
وختاما أسأل الله عز وجل أن يجعل اجتماعنا هذا اجتماعا محمودا موقفا وأسأله سبحانه وتعالى لنا جميعا التوفيق والسداد ولأمتنا العربية الخير والنماء واستمرار البناء .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

## مرفق رقم 7



بسم الله الرحمن الرحيم

أصحاب المعالي السادة الوزراء والوفود المشاركة  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

أتوجه في البداية بالشكر الجزيل والامتنان إلى المملكة الأردنية الهاشمية قيادة وشعباً على حسن الاستقبال وكرم الوفادة، وعلى حسن تنظيم هذا المؤتمر .

تتعدّد أعمال الدورة 31 لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في مرحلة استثنائية تمرّ بها المنطقة العربية سياسياً واقتصادياً واجتماعياً، مما يلقي بمسؤوليات كبيرة على الحكومات العربية للقيام بوضع سياسات وجهود تكاملية تعين على توفير السكن اللائق للمواطن في الدول العربية. فالسكن هو حق من حقوق الإنسان ويشكل جزء كبير من دخل الأسرة العربية التي تعلق آمال عريضة على مجلسكم هذا. تأتي أهمية هذا المؤتمر من ضرورة تنسيق المواقف وتفعيل التعاون وتكامل الجهود من أجل توفير السكن اللائق للمواطن العربي من خلال تبادل الخبرات والتجارب للاستفادة من النجاحات وتلافى السلبيات ونقاط القصور في دولنا.

إن من أولوياتنا في هذا الحدث توحيد كودات البناء العربية وفق منهج موحد، إلى جانب تشجيع شركات القطاع الخاص وتحفيزها للقيام بدور أساسي في قضية الإسكان. ومن أولوياتنا أيضاً توحيد الموقف العربي وحشد الدعم الإقليمي والدولي للقرار العربي في إطار تعاملنا مع المنظمات الدولية وذلك تمهيداً واستيفاً لانعقاد المنتدى العالمي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المعروف بـ (الموئل 111). والذي سيحدد الأجندة الدولية والإطار العالمي للتنمية الحضرية والإسكان، وذلك من خلال صياغتنا لتقرير عربي موحد مستمد من التقارير الوطنية للموئل 111 التي تعدها الدول العربية .

أرجو أن أشير إلى أن السودان يولي عملية الإسكان أهمية كبيرة بتبني سياسات جديدة واستخدام تقنيات حديثة ملائمة ومنسجمة مع السياسات البيئية والمناخية المتبعة في الدولة، والتي تعمل على ترشيد استهلاك الموارد الطبيعية والطاقة من أجل تأمين السكن المستدام للمواطن. وفي الختام، أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساهم في تنظيم هذا المؤتمر. كما أتمنى لهذا المؤتمر التوفيق والنجاح .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته. ،

مختار عبد الكريم آدم

وزير الدولة للبيئة والغابات والتنمية العمرانية

عمان - الأردن

15 ديسمبر 2014

## مرفق رقم 8

كلمة رئيس الوفد الفلسطيني  
وزير الأشغال العامة والإسكان / الدكتور المهندس مفيد الحساينة  
في الدورة (31) لاجتماعات مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب  
عمان 2014/12/15

معالي رئيس المجلس  
اصحاب المعالي الوزراء  
معالي الوزير المفوض ممثل امين عام الجامعة العربية  
السيدات والسادة اعضاء الوفود  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسعدني بداية ان انقل اليكم تحيات معالي وزير الاشغال العامة والاسكان  
في حكومة التوافق الفلسطيني (حكومة الكل الفلسطيني) الاخ الدكتور  
مفيد الحساينة، والذي لم يتمكن لظروف قاهرة من المشاركة في هذا  
الاجتماع ولقائكم، وتمنياته لاجتماعكم هذا ان يحقق الاهداف المرجوة  
منه في دعم وتعزيز العمل العربي المشترك بشكل عام وفي موضوع  
الاسكان والتنمية العمرانية بشكل خاص وان اتقدم الى الاردن الشقيق  
بخالص الشكر والتقدير على استضافتهم لهذه الدورة وما لقيناه من كرم  
الضيافة والترحيب.

اصحاب السمو والمعالي *بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ*  
منذ بداياته عام 1967 لم يسمح الاحتلال الاسرائيلي للتنمية العمرانية  
وقطاع الاسكان في فلسطين كغيره من القطاعات الأخرى بالنمو أو  
التطور، بل ان عدم توفير المأوى للإنسان الفلسطيني كان إحدى أهم  
الوسائل التي لجأ اليها هذا الاحتلال في التضيق على سكان الضفة  
الغربية وقطاع غزة لدفعهم إلى مغادرتها، وشكل هذا القطاع الميدان



كل هذه الاجراءات تسببت في خلق تشوهات كبرى في التنمية العمرانية في فلسطين ووضعت قطاع الاسكان امام مجموعة من التحديات والمشاكل الكبرى، يتطلب التغلب عليها استثنائية في الجهد والموارد.

#### اصحاب المعالي

وضمن هذا الواقع المعقد للتنمية العمرانية في كل فلسطين فان لقطاع غزة استثنائية يستمد منها من تعرضه للعدوان المتكرر من قبل الاحتلال بكل ما يمتلكه من الات الدمار وما رافقه من حصار ظالم فرضه هذا الاحتلال على شعبنا في غزة طوال اكثر من سبع سنوات، ادى الى توقف شبه كامل للنمو العمراني الطبيعي طوال هذا الحصار، مما خلق عجزا يزيد عن ثمانين الف وحدة سكنية، ليضاف اليها سنويا اكثر من 15 الف وحدة سكنية تمثل الاحتياج لمواجهة النمو الطبيعي للسكان.

ولم يتوقف الامر عند هذا الحد ليأتي العدوان الاخير على قطاع غزة قبل اشهر قليلة ليلحق دمارا هائلا غير مسبوق، وليخلف وراءه اكثر من (10) آلاف وحدة سكنية دمرت تماما وسويت بالارض، ومثلها اصيبت باضرار شديدة ولم تعد صالحة للسكن، مما يعني ان اكثر من (20) الف اسرة فلسطينية/ حوالي (130 الف مواطن) عادت بلا ماوى، ليضاف اليها ايضا ما يقترب من 95 الف وحدة سكنية اصيبت باضرار جزئية هنا وهناك، وكل ذلك يعني ان اكثر من ثلث الوحدات السكنية في القطاع طالها العدوان الاخير بشكل او بآخر، ناهيك عما اصاب كافة القطاعات الاقتصادية والبنى التحتية من اضرار هائلة نتيجة هذا العدوان

#### اصحاب السمو والمعالي

ان الحكومة الفلسطينية، حكومة الكل الفلسطيني عاقدة العزم وياصرار لن يلين باذن الله على اعادة اعمار قطاع غزة، واصلاح ما دمره الاحتلال، وهي في هذا بحاجة الى دعم كل الاشقاء، وهو الدعم الذي تجلى فيما

قدمته الدول العربية الشقيقة من تعهدات في مؤتمر المانحين الذي عقد في القاهرة في شهر 10 من هذا العام، وهو دعم يأتي في سياق ما تعودنا عليه من الاشقاء.

ومع كل التقدير لهذا الدعم فاننا على ثقة تامة وكما تعودنا ايضا بوفاء الاشقاء بهذه التعهدات في القريب العاجل ان شاء الله بما يعطي عملية اعادة الاعمار التي اطلقتها حكومتنا زخما كبيرا ويمكنها من الاسراع في التخفيف من معاناة عشرات الاف الاسر التي تسبب بها العدوان الآثم.

الاخوة اصحاب السمو والمعالي والسعادة...

لا يسعني في ختام كلمتي هذه الا ان اتقدم بالشكر والتقدير الى كل الاشقاء العرب قادة وحكومات وشعوب على دعمهم المتواصل لقيادتنا وشعبنا، وهو الدعم الذي لعب دورا مركزيا في الحفاظ على وجود هذا الشعب المناضل الصابر وهويته، وياستمراره سيتمكن شعبنا الذي لا يريد اكثر من حياة كالحياة من نيل حريته واستقلاله.

ختاماً ادعو الله ان يجمعنا وياكم قريبا في القدس عاصمة فلسطين المستقلة.

بارك الله فيكم

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

## مرفق رقم 9

ديوان رئاسة الوزراء



الحكومة الليبية المؤقتة

الموافق: 2014 / 12 / 15

الأشاري: 2014 / 11 / 16

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على سيد المرسلين

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

في البداية أوجه شكري للملكة الأردنية الهاشمية على حسن الاستقبال والضيافة.

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

جننا اليوم للمشاركة في أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان العرب بالرغم من الظروف التي تمر بها ليبيا.

جننا والجرح ينزف،، والإرهاب يحاول جعل ليبيا مرتعاً له،، والمليشيات المسلحة الخارجة عن القانون تحاول نشر الفوضى وعدم الاستقرار.

جننا اليوم ولدينا الأف المساكن المدمرة والبنية التحتية المنتهية. جننا لنثبت لكم أننا مصممون على أن تكون ليبيا دولة مدنية آمنة وسط محيطها الإقليمي والعالم.

جننا وكلنا ثقة بأنكم معنا في سبيل دعم الاستقرار في بلادنا لنبدأ معاً العمل المشترك والتعاون المثمر لإعادة الاعمار والمساهمة في البناء لأنه وكما تعلمون بدون الاستقرار لا يمكن أن يبدأ الاعمار والبناء.

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

إن دعمكم سيكون له الأثر الكبير في نفوسنا،، وإن توصية منكم بالتوصيات الختامية بالاعتراف بالشرعية متمثلة بمجلس النواب المنتخب من قبل الشعب الليبي وبحكومته المؤقتة المنبثقة عنه سيكون لها الأثر في سبيل الإسراع في استقرار ليبيا وبدء عملية البناء والاقتصاد.

وفقكم الله

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

78

+ 218 69 462 0602

+ 218 69 462 0602

البيضاء - المجمع الإداري

www.pm-ly.com

2014.12.15  
السيد لوفد



ديوان رئاسة الوزراء



الحكومة الليبية المؤقتة

الموافق: 15 / 12 / 2014

الأشاري: س/س/1/1/2014

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على سيد المرسلين

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

في البداية أوجه شكري للملكة الأردنية الهاشمية على حسن الاستقبال والضيافة.

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

جننا اليوم للمشاركة في أعمال الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان العرب بالرغم من الظروف التي تمر بها ليبيا.

جننا والجرح ينزف، والإرهاب يحاول جعل ليبيا مرتعاً له، والمليشيات المسلحة الخارجة عن القانون تحاول نشر الفوضى وعدم الاستقرار.

جننا اليوم ولدينا الآف المساكن المدمرة والبنية التحتية المنتهية. جننا لنثبت لكم أننا مصممون على أن تكون ليبيا دولة مدنية آمنة وسط محيطها الإقليمي والعالم.

جننا وكلنا ثقة بأنكم معنا في سبيل دعم الاستقرار في بلادنا لنبدأ معاً العمل المشترك والتعاون المثمر لإعادة الأعمار والمساهمة في البناء لأنه وكما تعلمون بدون الاستقرار لا يمكن أن يبدأ الأعمار والبناء.

السادة / أصحاب المعالي والسعادة

السادة / الحضور الكريم

إن دعمكم سيكون له الأثر الكبير في نفوسنا، وإن توصية منكم بالتوصيات الختامية بالاعتراف بالشرعية متمثلة بمجلس النواب المنتخب من قبل الشعب الليبي وبحكومته المؤقتة المنبثقة عنه سيكون لها الأثر في سبيل الإسراع في استقرار ليبيا وبدء عملية البناء والاقتصاد.

وفقكم الله

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

79

+ 218 69 462 0602

+ 218 69 462 0602

البيضاء - المجمع الإداري

www.pm-ly.com

## مرفق رقم 10

## البند الحادي عشر:

### إنشاء لجنة عربية دائمة لإعداد وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء

إن المجلس الاقتصادي والاجتماعي على المستوى الوزاري،

- بعد اطلاعه على:
  - مذكرة الأمانة العامة،
  - وقرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته 30 رقم (ق1 - د.ع 30 - 2013/12/18) في هذا الشأن،
  - وقرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم (ق 1988 - د.ع 93 - 2014/2/13).
  - وتقرير وتوصيات المجلس الاقتصادي والاجتماعي على مستوى كبار المسؤولين،
- وبعد الاستماع إلى إيضاحات الأمانة العامة،
- وفي ضوء المناقشات،،،

### يُقرر

دعوة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب إلى الاستمرار في متابعة عمل لجنة إعداد وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء إلى حين البت في تبعية هذه اللجنة في الاجتماع القادم للمجلس الاقتصادي والاجتماعي.

(ق 2018 - د.ع 94 - 2014/9/11)

# مرفق رقم 11

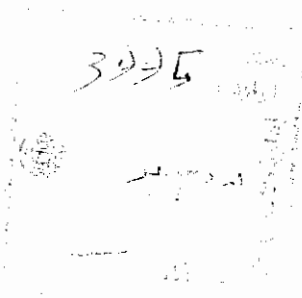


يهدى الوفد الدائم للمملكة العربية السعودية لدى جامعة الدول  
العربية أطيب تحياته إلى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية (القطاع  
الاقتصادي - إدارة البيئة والاسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة).

يود الوفد الإفادة بأن اللجنة الوطنية لكود البناء  
السعودي خلال اجتماعها (٩٢) اختارت الدكتور / محمد بن شاذلي "رئيس"  
والاستاذ / راشد بن صالح الطخيم "منسق الاتصال" (بريد  
الالكتروني: [rashi-428@hotmail.com](mailto:rashi-428@hotmail.com)).

للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم حيال ذلك.

وينتهز الوفد الدائم هذه الفرصة ليعرب لها عن أطيب التمنيات،،،،



## مرفق رقم 12

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERMANENT MISSION  
OF THE REPUBLIC OF THE SUDAN  
TO THE LEAGUE OF ARAB STATES  
CAIRO



الجمهورية العربية السورية  
الجامعة العربية  
القاهرة

12490

الرقم: س س م / إقتصادى / ١٠ / ٩ / مجلد ٢٤  
التاريخ: ١٧ محرم ١٤٣٦ هـ  
الموافق: ١٠ نوفمبر ٢٠١٤ م

تهدى سفارة جمهورية السودان بالقاهرة (المستشارية الاقتصادية) أطيب تحياتها إلى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية (القطاع الإقتصادي - إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة) ونرجو أن نرفق لكم صورة من خطاب المجلس القومي للتنمية العمرانية بالرقم: م ق ت ع / أ ع / ٣٨ / د / ك بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠١٤ م بشأن إعادة تسمية منسق الإتصال بجمهورية السودان للجنة الكودات العربية الموحدة للبناء . نظراً لأن المهندس/ ماجدة زكريا آدم قد توفيت عليها الرحمة والمغفرة وعليه ستكون المهندس/ عائدة عدلان محمد على منسق الإتصال للكودات العربية بجمهورية السودان بدلاً عن المهندس ماجدة زكريا.

وتنتهز سفارة جمهورية السودان بالقاهرة هذه السانحة لتعرب إلى الأمانة العامة للجامعة عن فائق تقديرها واحترامها ..



إلى

الأمانة العامة لجامعة الدول العربية

القطاع الإقتصادي

- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة

## مرفق رقم 13



السيد الاستاذ المهندس / جمال جاب الله

مدير إدارة البيئة والسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة

الامانة العامة لجامعة الدول العربية

الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

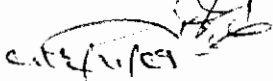
تحية طيبة وبعد ،،

بالإشارة إلى توصيات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء في إجتماعها الخامس عشر في الفترة من ١٦ - ٢٠١٤/٩/١٨ والخاصة بطلب الامانة الفنية من جمهورية مصر العربية موافاتها بالصيغة النهائية للكود العربي للمصاعد (الجزء الثالث) الخاص بالسلاالم والمشايات الكهربائية ( قرص مدمج ) تمهيداً لرفعه لمجلس وزراء الإسكان العرب في دورته القادمة في ديسمبر ٢٠١٤ وذلك في أجل أقصاه ٢٠١٤/١٠/٣٠ .

يسعدنى ان أرفق لسيادتكم نسخة من الصيغة النهائية لمشروع الكود العربي للمصاعد (الجزء الثالث) الخاص بالسلاالم والمشايات الكهربائية ( قرص مدمج ) وذلك لإتخاذ ما ترونه لازماً.

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام ،،،،

م . طارق شفيق عفيفى



مدير عام المكتب الفنى لرئيس مجلس ادارة

المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء

ومنسق الإتصال للجنة الكودات العربية الموحدة

للبناء - مصر

## مرفق رقم 14



# إتحاد المهندسين العرب

## Federation of Arab Engineers



### الموضوع/ الكود العربي للأبراج

## الأبراج

- تصميم الأبراج من الموضوعات المهمة والتميزة في عصرنا هذا ، بل و يقاس به مدى تقدم البلاد ،
- حتى أننا رأينا دول صغيرة المساحة إكتسبت شهرة عالمية من خلال إمتلاكها لمجموعة أبراج عملاقة فكان علينا اعداد كود عربي موحد للبناء يتضمن لوائح فنية تراعى السلامة الانشائية للمباني والاملاك وتحافظ على ارواح المواطنين مع الاخذ في الاعتبار الكودات العالمية وذلك للاسباب الآتية:
  ١. المشاكل الناتجة عن التصميم الخاطيء للأبراج واعتبارها مباني عادية .
  ٢. لتسهيل التصميم الانشائي للأبراج نظرا لان كل المعايير سوف تكون موجودة في هذا الكود .
  ٣. الاعتماد علي هذا الكود كمرجع لدراسة وتحليل الأبراج التي تم تنفيذها بالفعل وبذلك يكون له دور تقييمي .
  ٤. معاملة الأبراج كمنشأ خاص يختلف في مقاومة الاحمال (الزلازل،الرياح،.....) .
  ٥. عوامل اقتصادية ، وتعتبر الأبراج من أهم وسائل التنمية الحديثة ، حيث أنها وسيلة لحل المشاكل الإسكانية بالإضافة إلى توظيف الأمكانيات الاقتصادية للأقتصاد المحلي في مراحل تصميم وإنشاء وتصنيع المواد اللازمة لإنشاء الأبراج بالإضافة إلى كون الأبراج أصبحت معلما سياحيا ، لذا يستلزم وجود كود بناء يوظف الأمكانيات الإقتصادية والصناعية المحلية في انتاج المواد اللازمة لبناء الأبراج.
  ٦. عوامل بيئية . يستلزم وضع معايير خاصة تحافظ على الوضع البيئي بالمنطقة المراد فيها التطوير العمراني لأقامة الأبراج العالية تلافيا لأي مشاكل بيئية .



## محتوى كود الابراج معماريا وانشائيا

### -تصنيف الابراج من حيث:

١. الارتفاع

١. وطبيعة البرج (سكني، تجاري، ادارى ،مختلط.....)

٢. وطبيعة المادة المستخدمة في البناء (خرسانة ،معدن.....)

٣. تحليل المنشأ بناءا علي العوامل السابق ذكرها.

٤. عمل اشتراطات واختبارات خاصة ليتم قبول المنشأ علي انه منشأ آمن.

عن طريق ما يلي : يجب رفع معدلات الأمان انشائيا في التصميم.

تناسب متطلبات الرياح مع الارتفاع حيث ضغط الرياح على الابراج حيث تشكل فيها الأحمال الأفقية كضغط الرياح أو الزلازل عاملا هاما في الحساب الإنشائي والتي بدورها تؤثر تأثيرا واضحا وتسبب إجهادات وقوى إضافية في عناصرها الإنشائية وهذه الاجهادات والقوى تقدر تبعا لإحصاءات واحتمالات وقياسات وأرصاد كثيرة.

١- ومن العوامل المؤثرة على شدة القوى:

- طبيعة البناء وارتفاعاته ونسب أبعاده الأخرى.
- الطبيعة المناخية التي سيقام عليها المنشأ.
- سرعة الرياح وكثافة الهواء واتجاه حركة الرياح.
- نوع العنصر المدروس وطبيعته، وموقعه في البناء.

ولذلك لابد من إجراء الدراسات والحسابات التي تضمن سلامة المنشآت التي هي

عرضة للانهيان من تأثير هذه القوى



## إتحاد المهندسين العرب Federation of Arab Engineers



٢- تحديد متطلبات الزلازل و دراسة كل من:

### تأثير استطالة المبنى الأفقية :

تؤثر الاستطالة المفرطة في الاتجاه الأفقي بشكل سلبي على سلوك المبنى عند تعرضه للحركة الزلزالية، وذلك لاختلاف طبيعة التربة على طول المنشأ مما يؤدي إلى اهتزاز أجزاء المنشأ بشكل غير متوافق ، ويمكن تقليل هذه الآثار السلبية بتجزئة المنشأ انشائياً إلى أجزاء متعددة تحتوي على فراغات حركة ، تسمح باهتزاز الأجزاء المختلفة للمبنى .

### تأثير حالة المبنى شاقولياً :

أثبتت الدراسات على أن المباني ذات النحالة المفرطة شاقولياً تتعرض إلى اهتزازات واسعة، مما يؤدي إلى نشوء قوى قص وعزوم انعطاف كبيرة على عناصر المنشأ وخاصة على الأعمدة ، الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى مشاكل انشائية مختلفة .

كذلك ينصح بأن يتم تجنب التغير المباشر في المساحة الطابقية (الإرتداد الطابقي) ، وذلك لأن مثل هذا التغير يقود إلى مشاكل انشائية مختلفة ناشئة من اختلاف الخصائص الديناميكية للمنشأ على جوانب هذه الإرتدادات ، وينصح باستخدام طرق التحليل الديناميكي بدلاً من الطرق المبسطة ، وكذلك ينصح باستخدام طرق التحليل الديناميكي بدلاً من الطرق المبسطة في حال وجود إرتدادات أفقية في المبنى .

### توزيع كتلة المبنى :

أظهرت الدراسات بأن مقاومة المنشأ الزلزالية تتحسن إذا كان توزيع كتلة المنشأ ومقاومته الزلزالية موزعة بشكل منتظم ضمن المبنى ، وينصح باعتماد العوامل التالية :



## إتحاد المهندسين العرب Federation of Arab Engineers



١. توزيع العناصر المقاومة للأحمال الزلزالية كجدران القص والإطارات بشكل منتظم ضمن المبنى .
٢. يجب أن لا تحتوي الأعمدة وجدران القص على انقطاع في المتانة كما هو مبين في الشكل .
٣. يجب أن لا تحتوي الأعمدة أي تغير مفاجئ في مقطعها .
٤. يجب أن تتطابق محاور الجوائز مع محاور الأعمدة المستندة عليها .
٥. يفضل أن يكون عرض الجوائز مماثلاً لعرض الأعمدة في أماكن الاتصال .

### قساوة المبنى :

- تعتبر قساوة المنشأ عامل أساسي في تحديد مقاومته الزلزالية حيث ترتبط أو جدران القص مناسبة زلزاليا للمنشآت الصلبة .
١. التركيب الطبقي لتربة الموقع مبينا منسوب المياه الجوفية.
  ٢. قوة تحمل التربة ودراسة احتمالية هبوط التربة.
  ٣. نوع الأساسات وعمق التأسيس المناسب حسب طبيعة التربة وحسب المنشأ.
  ٤. النظام الإنشائي المستخدم في مقاومة كل من الأحمال الرأسية والأفقية.
  ٥. تفصيل بالأوزان الميتة والحية التي تم أخذها بالاعتبار في التصميم إضافة إلى الأحمال الأفقية.
  ٦. عوامل الأمان المستخدمة في احتساب الأحمال وحالات التحميل وكذلك فيما يتعلق بقوة تحمل قطاعات البناء المختلفة.



## إتحاد المهندسين العرب Federation of Arab Engineers



٧. طريقة التحميل الإنشائي وكذلك مثال تفصيلي يبين طريقة تحليل العناصر الرئيسية بالمنشأ.
٨. خرائط تفصيلية لجميع العناصر الإنشائية الرئيسية منها والثانوية مع مقاطع وخرائط تفصيلية توضح المعالجات الإنشائية الممكنة.
٩. الاخذ في الاعتبار بيت الدرج وغرف آلات المصاعد وأجهزة التكييف وخزانات المياه.

### معماريًا:

١. إعداد مخطط هيكل للمنطقة المراد إقامة الأبراج فيها ، يتضمن دراسة مرورية ودراسة للخدمات ودراسة لمواقف ودراسة لتوفير وسائل النقل العام .
٢. تصميم مواقف سيارات متعددة الادوار
٣. تحديد عدد المصاعد المطلوبة بحيث تتناسب مع مساحة البرج و عدد وحداته
٤. توفير مصادر اضاءة وتهوية طبيعية
٥. مراعاة الطراز المعماري و تناسبه مع البيئة المحيطة

### اعمال الحريق و الاطفاء

١. توفير مداخل ومخارج آمنة
٢. توفير اجراس انذار
٣. استخدام مواد عالية الكفاءة في مقاومة الحريق
٤. استخدام ابواب مقاومة للحريق



# إتحاد المهندسين العرب

Federation of Arab Engineers



## اعمال الكهروميكانيكا و الكهرباء

١. دراسة وحدات التكييف المركزية مع دراسة اساليب الصيانة و استخدام وسائل  
تقلل التكلفة distric cooling

٢. دراسة وحدات الاضاءة مع امكانية استخدام وحدات اضاءة ذكية

### استخدام تطبيقات الابرار الذكية:

١. دراسة وجود و قوة شبكات الهاتف الجوال

٢. توصيل شبكة انترنت مركزية

٣. تواجد ماكينات صرف آلى

### التحكم البيئى:

١. تطبيق نظام موحد للعمارة الخضراء

٢. مراعاة استخدام مواد صديقة للبيئة

٣. بدائل لتوليد الطاقة

٤. ترشيد الاستهلاك و اعادة التدوير للنفايات

٥. استغلال الطاقة الشمسية و طاقة الرياح لتوفير الطاقة الغير متجددة و استغلال

النفايات.





**اتحاد المهندسين العرب**  
**Federation of Arab Engineers**



Accessibility

١. عمل دراسة تحليلية لكيفية الوصول للبرج
٢. دراسة الطرق و زيادة كفاءتها
٣. امكانية الوصول عبر الوسائل المختلفة و امكانية ايجاد طرق بديلة كالكبارى و الانفاق

و اخيرا الاخذ بعين الاعتبار:

١. وضع انذار للملاحة الجوية و الانارة المطلوبة لها ليلا
٢. دراسة امكانية عمل مهبط طائرة (helipad) لل v.vip
٣. دراسة اساليب الصيانة و امكانية عملها بدون تعطيل الخدمات

## مرفق رقم 15



الأمانة العامة  
الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

لائحة عمل لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء

المنهج الموحد لصياغة وإخراج الكودات العربية الموحدة للبناء

المعتمد من المكتب التنفيذي لمجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب في اجتماعه (67) والتعديلات المعتمدة في الاجتماعين (71) و (75) .

## صياغة وإخراج الكودات العربية الموحدة للبناء وفق المنهج الموحد التالي :

1. أن يشمل الكود على الاشتراطات الأساسية العامة والتي يمكن تطبيقها في جميع الدول العربية .
2. أن يتم وضع المتطلبات الفنية المتغيرة والتي تتوافق وتتلاءم مع طبيعة وظروف كل دولة عربية على حدة في ملاحق .
3. أن يشمل كل كود ملحق المصطلحات المستعملة في الكود باللغتين الإنجليزية والفرنسية مع مقابلها باللغة العربية ويكون المدخل باللغة العربية .
4. تبويب وترقيم وكتابة الكود حسب الورقة المقدمة من المملكة العربية السعودية والتي تم تطويرها في ضوء ملاحظات أعضاء لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء (مرفق رقم (1)).
5. كتابة الكود على برنامج معالج كلمات قابل للبحث (Searchable) .

## مرفق (1)

### منهج صياغة وإعداد وتحديث الكودات العربية الموحدة للبناء

#### 1-1 قواعد عامة

1/1-1 تكتب جميع الاشتراطات الأساسية العامة للمنشآت أو المواد أو الأماكن أو الأزمنة ضمن كود البناء. وتكتب المتطلبات الفنية المتغيرة بتغيير الأماكن أو الأزمنة أو المواد وكذلك طرق التصميم أو التنفيذ أو الاختبار ضمن المتطلبات الفنية المتغيرة لكل دولة عربية في الملاحق الخاصة بها، وذلك حسب المثال المرفق.

2/1-1 عدم الربط بين ترقيم الاشتراطات الأساسية والفنية بترقيم الملاحق. فالباب الرابع على سبيل المثال لموضوع في الاشتراطات قد لا يكون لنفس الموضوع في المتطلبات الفنية.

#### 2-1 الورق المستخدم وإعداد الصفحات

##### 1/2-1 مقاس الورق

(210 مم × 297 مم) A4

العرض: 21 سم

الارتفاع: 29.7 سم

##### 2/2-1 تخطيط

بداية المقطع: صفحة جديدة

اتجاه المقطع: من اليمين إلى اليسار للغة العربية

من اليسار إلى اليمين للغة الانجليزية

##### 3/2-1 اعتبارات الحاشية

رأس وذيل الصفحة: 2.00 سم

جانبي الصفحة: 2.00 سم من اليسار و2.50 سم من اليمين

##### 4/2-1 تزييل الصفحات

يكتب في أسفل الصفحة من اليمين رقم الكود ، وفي وسط الصفحة تاريخ الإصدار بالسنة الميلادية ، وعلى يسار الصفحة رقم الباب / رقم الصفحة .

#### 3-1 برنامج معالجة الكلمات Windows XP – Microsoft Word :

1/3-1 يكتب كود البناء العربي باللغة العربية فيما عدا بعض المصطلحات التي لا يمكن تعريبها، وتكون جميع الفقرات مكتوبة بـ (Simplified Arabic) باللغة العربية و (Times New Roman) باللغة

الانجليزية بالإضافة إلى ضرورة مراعاة أن تكون الفقرات ذات تنسيق منتظم باستثناء السطر الأخير من الفقرة أو العناوين.

2/3-1 يكون حجم الخطوط المستخدمة 14 لجميع الكتابات باللغة العربية للمتن أما العناوين الرئيسية وعناوين الجداول والأشكال فتكون بخط 14 غليظ على أن تكون المسافة بين الأسطر مسافة واحدة فقط.

3/3-1 يكون حجم الخطوط المستخدمة 12 لجميع الكتابات باللغة اللاتينية والأرقام .

4/3-1 يكون عنوان الباب بخط 16 غليظ في وسط الصفحة تحت رقم الباب .

5/3-1 يستخدم للأرقام التعريفية حجم خط 14 عادي.

#### 4-1 الطباعة

1/4-1 عند استخدام علامات الترقيم (، - ؛ - - : - .) يترك فراغ بعدها ويتم لصقها بالكلمة التي قبلها حتى لا تبقى إحدى هذه العلامات بسطر لوحدها .

2/4-1 لصق إشارة - (المستعملة ضمن النص) بالكلمة التي بعدها ويترك فراغ قبلها . أما في العناوين ، فلا داعي لترك أي فراغ سواء قبلها أو بعدها .

3/4-1 يترك فراغ قبل إشارات العمليات الحسابية (+، -، ×، ÷، =) وفراغ بعدها من أجل الوضوح .

4/4-1 عدم ترك أي فراغ بين إشارات الأقواس { [ ( ) ] } والكلمات ضمنها .

5/4-1 يترك فراغ بعد حرف العطف (و) حسب الحاجة (مثال و وضع ) .

6/4-1 يترك فراغ قبل عنوان الفصل فقط .

7/4-1 يستعمل التعليل (Bold) بالعناوين الباب ، الفصل ، البند ، الفقرة ، الفقرة الفرعية . وتكون في سطر مستقل وتكتب كما يلي : ترك 2.50 سم من اليمين ثم يكتب رقم الفصل أو البند ثم مسافة Tap ثم إسم العنوان ثم يبدأ سطر جديد لكتابة المتن بمسافة Tap .

#### 5-1 الوحدات والمعادلات والأرقام

1/5-1 استعمال الوحدات الدولية ISO (N-m-s-gr-Pa) وأجزائها : الميلي (m) والميكرو (μ) ومضاعفاتها : الكيلو (k) والميغا (M) والجيغا (G) ، مع العلم بأن الكيلو تكتب بحرف صغير k وليس بحرف كبير K لأن الحرف الكبير K يرمز للكيلفن وهي وحدة الحرارة الديناميكية .

2/5-1 كتابة المعادلات بالحروف اللاتينية فقط ، وكذلك كتابة الوحدات بالحروف اللاتينية فقط .

3/5-1 كتابة المعادلات مرة واحدة فقط (و وضعها بين قوسين) بالوحدات الدولية (Si) مع إعطاء عوامل التحويل بين النظامين .

4/5-1 تكتب وتقرأ الأرقام العربية من اليمين إلى اليسار. أما المعادلات فتكتب بالأرقام العربية والحروف اللاتينية ومن اليسار إلى اليمين .

6-1 ترقيم العناوين (Identification numbers)

1/6-1 العدد الأقصى للأرقام 5 .

باب	فصل	بند	فقرة	عبارة
3 -	3 - 2	3 - 1/2	3 - 1/1/2	3 - 1/1/1/2

تقرأ كالتالي: الباب 3 (تصنيف الإشغال)، الفصل 2 (الأصناف)، البند 1 (المساحات المستخدمة عرضياً)، الفقرة 1 (التفريق والفصل)، ثم رقم العبارة.

2/6-1 يُفصل رقم الباب (Chapter) عن رقم الفصل (Section) بشرطة (-) ويشمل ذلك المعادلات والجداول والأشكال.

3/6-1 تستخدم (/) للفصل بين بقية أرقام الفصول والمعادلات والجداول والأشكال.

4/6-1 المحافظة على تبعية الفصول والبند وأجزائها باستخدام الإزاحة (Indentation)، ويكفي لذلك الإزاحة الناتجة عن الترقيم، ويكون على النحو التالي:  
مثال عن الإزاحة لبيان التبعية:

1-1 السيطرة على انتشار الحريق

توفر المتطلبات الوقائية للحد من انتشار الحريق من أجل السيطرة على حجم الحريق وحصره في أصغر حيز ممكن ومنع انتشاره داخل المبنى نفسه أو انتقاله إلى المباني المجاورة.

1-1/1 يقسم المبنى أو الطابق إلى أقسام منفصلة تدعى (قطاعات مانعة لانتشار الحريق).

1-1/1 لا تزيد المساحة أو الحجم عن الحد المسموح به في جدول تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق. ويكون تصميم القطاعات مانعة لانتشار الحريق وفقاً لجدول رقم 3-1 "تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق".

1-1/1/2 بصرف النظر عن المساحات الواردة في الجدول السابق 3-1 "تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق" تعتبر كل وحدة من الوحدات التالية قطاع حريق مستقل:

1-1/1/2 الطابق في المباني متعددة الطوابق.

5/6-1 يجوز الترقيم العددي غير المرتبط بتسلسل رقمي في بعض من الفصول و البنود طالما أنه أزيح (Indented) وكتب تحت الجملة السابقة التي يتبعها.

6/6-1 لا يسمح باستخدام النقاط (.) بما يعني أنه لا يوجد (Reference number) يمكن الرجوع إليه والنقاش عليه إذا كانت الفقرات أساسية. أما إذا كانت الفقرات سردية أو نوعيات متشابهة فقد يتجاوز عن استخدام هذا الترقيم.

7/6-1 بالنسبة للفقرات الجزئية من خامس رقم ، فسيتم الترقيم للفروع على النحو التالي : (أ) ، (ب)، (ج) ... أما الفقرات الفرعية (1) ، (2) .... .

#### 7-1 الجداول والأشكال التوضيحية

1/7-1 يكتب عنوان الجدول في أعلاه، ويكتب عنوان الشكل في أسفله، على أن يسبق عنوان الجدول أو الشكل رقم الجدول أو الشكل.

2/7-1 يتكون رقم الشكل أو الجدول من رقم الباب ثم رقم الفصل يليه تسلسل الشكل أو الجدول في ذلك الفصل.

3/7-1 تكون الأشكال أو الجداول في وسط السطر، على أن تكون المسافة بين عنوان الجدول والسطر السابق له بمقدار مسافة ونصف، وتكون المسافة بين عنوان الشكل والسطر الذي يليه بمقدار مسافة ونصف، على أن يترك سطر فراغ بين ذيل الشكل وعنوانه (أنظر المثالين أدناه).

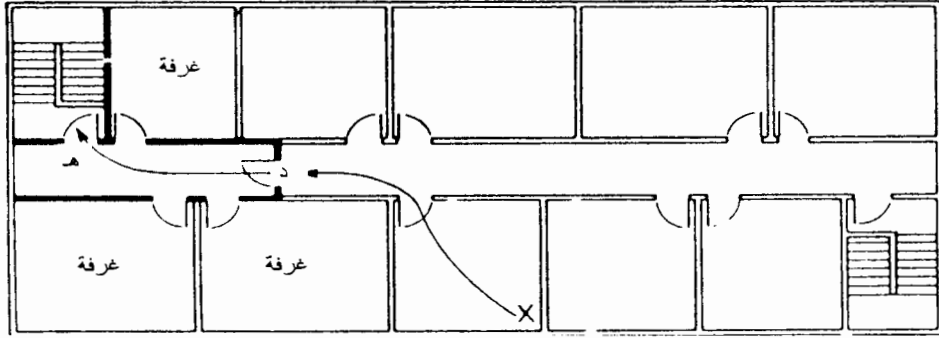
مثال 1 عن الجداول:

#### جدول 1-1/1 تصنيف المباني والمنشآت من حيث خطورتها

الوصف	درجة الخطورة
وهي المباني التي تكون محتوياتها ضعيفة الاحتراق بحيث لا يحتمل اشتعال الحريق ذاتيا وبالتالي فالخطورة المحتملة تتمثل في حالة الذعر والتزاحم على المخارج أثناء التعرض للحريق والدخان من مصادر خارجية.	الخطورة الخفيفة
وهي المباني التي تحترق محتوياتها بسرعة انتشار متوسطة، أو ينبعث منها كمية ملحوظة من الدخان، لكنها لا تنتج أبخرة سامة، ولا تحدث انفجارات عند احتراقها.	الخطورة المتوسطة
وهي المباني التي تحترق محتوياتها بسرعة فائقة، أو تنتج أبخرة سامة أو انفجارات.	الخطورة العالية



مثال 2 عن الأشكال:



شكل 3-1/1 قياس مسافة الانتقال

### 8-1 المعادلات الرياضية

- 1/8-1 تكتب المعادلات باللغة اللاتينية من اليسار الى اليمين ويكتب الرقم على اليمين.  
2/8-1 يتكون رقم المعادلة الرياضية من رقم الباب ثم رقم الفصل يليه تسلسل المعادلة في ذلك الفصل.  
3/8-1 يكتب رقم المعادلة بين قوسين ويكون محاذياً لنهاية السطر.  
4/8-1 تكتب المعادلات الرياضية وسط السطر كما في الأشكال والجداول، وكما هو موضح في المثال التالي:

$$V_n = V_c + V_s \quad (3.1.1)$$

### 9-1 الأرقام التعريفية (Identification numbers) :

- 1/9-1 ترقيم أجزاء كود البناء العربي على النحو المبين في وثيقة الأرقام التعريفية للكودات العربية الموحدة للبناء (ملحق رقم 1) ، ويظهر هذا الترقيم على اغلفة المطبوعات المعنية  
2/9-1 ترقيم المتطلبات الفنية لكود البناء العربي على النحو المبين في وثيقة الأرقام التعريفية للكودات العربية الموحدة للبناء (ملحق رقم 1) ، ويظهر هذا الترقيم على اغلفة المطبوعات المعنية .

### 10-1 الإحالات (Cross Referencing)

- 1/10-1 من اللوائح إلى فصول أو بنود ضمن كود البناء العربي  
تكون بعبارات مثل: أنظر، حسب، وفقاً لما في، كما في، وذلك حسب السياق وطبيعة الإحالة ثم يذكر الفصل أو البند المحال إليه حسب مكانه على النحو التالي:  
أ. إذا كان في الاشتراطات الأساسية نفسها: الفصل 3-1 أو البند 3-1/2

ب. إذا كان في اشتراطات أساسية أخرى: الفصل 4-1 ك.ب.ع 201 أو البند 4-2/1 ك.ب.ع 201

ج. إذا كان في أي من المتطلبات الفنية: الفصل 3-1 ك.ب.ع 201 م

#### 2/10-1 من الاشتراطات إلى جدول أو شكل ضمن كود البناء العربي

تكون بعبارات مثل: أنظر، كما هو مبين في، ثم يذكر الجدول أو الشكل المحال إليه حسب مكانه على النحو التالي:

1. إذا كان في الاشتراطات الأساسية نفسها: جدول 3-2/1

2. إذا كان في اشتراطات أساسية أخرى: جدول 3-2/1 ك.ب.ع 201 أو شكل 3-2/1 ك.ب.ع 201

3. إذا كان في أي من المتطلبات الفنية: جدول 3-1 ك.ب.ع 201 م

#### 3/10-1 من الاشتراطات إلى معادلة حسابية

تكون بعبارات مثل: باستخدام، على أن تحقق، ثم تذكر المعادلة المحال إليها حسب مكانها على النحو التالي:

1. إذا كانت المعادلة في الاشتراطات الأساسية نفسها: معادلة 3-2/1

2. إذا كانت المعادلة في اشتراطات أساسية أخرى: معادلة 3-2/1 ك.ب.ع 201

3. إذا كانت المعادلة في أي من المتطلبات الفنية: معادلة 3-1 ك.ب.ع 201 م

#### 11-1 المراجع

يشار إلى المراجع بداخل المتن بالأرقام حسب أولوية ذكرها، تقدم المراجع جميعها تحت عنوان المراجع في نهاية كل باب بالطريقة المتبعة في النظام التالي:

1/11-1 يشار إلى الدوريات في المتن بأرقام داخل أقواس مربعة على مستوى السطر، أما في قائمة

المراجع فيبدأ المرجع بذكر رقمه داخل قوسين مربعين فاسم عائلة المؤلف ثم الأسماء الأولى أو اختصاراتها فعنوان البحث (بين علامتي تنصيص) فاسم الدورية (بالبنط المائل) فرقم المجلد ، فرقم العدد لسنة النشر (بين قوسين) ثم أرقام الصفحات.

مثال:

[1] رزق ، إبراهيم أحمد "مصادر وأنماط الاتصال المعرفي الزراعي لزراع منطقة القصيم بالمملكة العربية السعودية" مجلة كلية الزراعة ، جامعة الملك سعود، 9، ع2(1987م) ، 63-77.

2/11-1 يشار إلى الكتب في المتن داخل قوسين مربعين مع ذكر الصفحات، مثال ذلك [8،ص16].

أما في قائمة المراجع فيكتب رقم المرجع داخل قوسين مربعين متبوعين باسم عائلة المؤلف ثم الأسماء الأولى أو اختصاراتها فعنوان الكتاب (بالبنط المائل) فمكان النشر ثم الناشر لسنة النشر.

مثال:

[2] الخالدي ، محمود عبد الحميد. قواعد نظام الحكم في الإسلام . الكويت: دار البحوث العلمية ، 1980م.

3/11-1 عندما ترد في المتن إشارة إلى مرجع سبق ذكره يستخدم رقم المرجع السابق ذكره (نفسه) مع ذكر أرقام الصفحات المعنية بين قوسين مربعين على مستوى السطر.  
4/11-1 مراعاة عدم استخدام الاختصارات مثل: المرجع نفسه، المرجع السابق....الخ.  
5/11-1 الحواشي: تستخدم لتزويد القارئ بمعلومات توضيحية. يشار إلى الحاشية في المتن برقم مرتفع عن السطر<sup>1</sup>. ترقم الحواشي متسلسلة داخل المتن ويمكن الإشارة إلى مرجع داخل الحاشية. - في حالة الضرورة- عن طريق استخدام رقم المرجع بين قوسين مربعين بنفس طريقة استخدامه في المتن. توضح الحواشي أسفل الصفحات التي ذكرت بها ويفصلها عن المتن خط.

#### <sup>1</sup> مثال عن الحواشي

#### 12-1 المواصفات المرجعية:

تكتب المواصفة المرجعية ضمن ملحق المتطلبات الفنية وذلك على النحو التالي:  
م.ق.س (مواصفة قياسية سعودية) 1983/378 - اختبارات الخرسانة: اختبار معامل الصدك -  
الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، الرياض، 1983م.  
ASTM, C73-99a, Specification for Calcium Silicate Face Brick (Sand-lim Brick), ASTM, PA  
19428-2959, USA, 1999

#### 13-1 المصطلحات العلمية:

تكتب المصطلحات العلمية المتداولة بين الدول العربية ومايقابلها بالانجليزية والفرنسية ضمن ملحق الاشتراطات الاساسية لكودات البناء العربي.

#### 14-1 الإصدارات المستقبلية:

إضافة الى الاشتراطات الاساسية والمتطلبات الفنية، يتطلب اصدار بعض الادلة والشروحات الخاصة لكودات البناء العربي ومنها على سبيل المثال لا الحصر:  
1/14-1 الأدلة الإرشادية (Manuals) : تصدر أدلة إرشادية توضح فيها كيفية التعامل مع بنود ومواضيع الاشتراطات الأساسية والمتطلبات الفنية لكود البناء العربي وتطبيقاته.  
2/14-1 كتيبات الشروحات (Commentary) : تصدر كتيبات الشروحات توضح فيها بيان الغرض والأهداف من محتويات بنود الاشتراطات والمتطلبات الفنية.  
3/14-1 الرسومات التوضيحية (Explanatory Drawings) : تصدر رسومات مستقلة أو ضمن الأدلة الإرشادية أو كتيبات إرشادية توضح وتشرح فيها المواضيع والبنود المتعلقة بالكود أو جزء منها.

1-4/14 التطويرات والتحديثات الدورية (Periodic Updating) : تصدر بشكل سنوي ملاحق لكود البناء العربي شاملة التحديث والتطوير لأجزاء من كودات البناء، وتصدر كل خمسة (5) سنوات نسخ جديد للـكودات العربية مع وضع التغييرات التي تمت وتوضيحها بخط عريض رأسي جانبي.

ملحق رقم ( 1 )



## وثيقة الأرقام التعريفية ( Identification Number ) للـكودات العربية الموحدة للبناء

المعمدة من المكتب التنفيذي لمجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب في اجتماعه (71) والتعديلات المعتمدة في الاجتماع  
( 75 )



الأمانة العامة  
الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

### وثيقة الأرقام التعريفية ( Identification Number ) للكودات العربية الموحدة للبناء

أولا : كود العموميات ، الترتيم الأساسي 000

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
000	الكود العربي الموحد للبناء	كودات العموميات
001	مدونة جمال المدينة	000

ثانيا : كودات البنية الأساسية : الترميم الأساسي 100

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
101	<b>كود محطات تنقية ( تحلية ) مياه الشرب والصرف الصحي</b>	<b>كودات البنية الأساسية 100</b>
101/1	محطات تنقية ( تحلية ) مياه الشرب	
101/2	الروافع لمياه الشرب	
101/3	محطات الربيع لمياه الصرف الصحي	
101/4	اعمال معالجة مياه الصرف الصحي لاعادة استخدامها في المجالات المختلفة	
101/5	التشغيل والصيانة لمحطات تنقية ( تحلية ) مياه الشرب والصرف الصحي	
102	<b>كود الشبكات والمواسير لمياه الشرب والصرف الصحي</b>	
102/1	خطوط الشبكات والمواسير لمياه الشرب	
102/2	خطوط الشبكات والمواسير لمياه الصرف الصحي	
103	<b>كود اعمال الطرق</b>	
103/1	الدراسات الاولية للطرق	
103/2	هندسة المرور	
103/3	التصميم الهندسي للطرق	
103/4	مواد الطرق واختباراتها	
103/5	تصميم وانشاء الجسور	
103/6	التصميم الانشائي للطرق	
103/7	حماية الطرق من الأمطار والسيول والرمال المتحركة	
103/8	معدات تنفيذ الطرق	
103/9	أشتراطات تنفيذ أعمال الطرق داخل وخارج المدن	
103/10	أعمال الصيانة	
103/11	مدونة المواصفات	
104	<b>كود الجسور</b>	
105	المواصفات الفنية للطرق والجسور	

ثالثا : كودات المعايير التصميمية الوظيفية للمباني

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
201	كود متطلبات الفراغ في المباني	كودات المعايير الوظيفية للمباني 200
202	كود متطلبات البناء لذوي الاحتياجات الخاصة	
203	كود ماوي السيارات	
204	كود المباني التعليمية	
205	كود الصوامع	
206	كود الاماكن العلاجية ( المستشفيات )	
207	كود اماكن العبادة	
208	كود المباني التجارية	
209	كود الفنادق والمنشآت السياحية	
210	كود مباني الحاكم	
211	كود المنشآت الاصلحية والامنية	
212	كود الاسواق العامة والتخزين	
213	كود للمباني الترفيهية ( مسارح - سينما- اوبرا) كود الملاجئ	

رابعا : كودات الاعمال الانشائية

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
301	كود الاعمال	كودات الاعمال الانشائية 300
302	كود ميكانيكا التربة واستطلاع الموقع	
302/1	دراسة الموقع	
302/2	الاختبارات المعملية	
302/3	الاساسات الضحلة	
302/4	الاساسات العميقة	
302/5	الاساسات على التربة ذات المشاكل	
302/6	الاساسات المعرضة للاهتزازات والاحمال الديناميكية	
302/7	المنشآت السادة	
302/8	الاعمال الترابية ونزح المياه	
302/9	المصطلحات الفنية	
303	كود الاحتياجات المطلوبة في تصميم المباني المقاومة للزلازل	
304	كود المنشآت الفرسانية المسلحة	
306	كود المنشآت العامة في تنفيذ المشاريع الانشائية	
	كود اعمال الجدران العاملة وغير العاملة	

307	كود السقالات	
308	كود المنشآت الخرسانية سابقة الصب	
309	كود البناء بالطين	
310	كود مواد البناء واستعمالاتها في صناعة البناء	
311	كود الخرسانة سابقة الاجهاد	
312		

### خامسا : كودات خدمات المباني

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
401	كود التركيبات الصحية في المباني	كودات خدمات المباني
401/1	هندسة التركيبات الصحية في المباني	400
401/2	الاعمال التنفيذية للمياه الساخنة وحمامات السياحة	
401/3	تجهيز المطابخ والمغاسل التجارية	
402	كودات الاعمال الكهربائية في المباني	
402/1	كود التمديدات الكهربائية وتركيباتها	
402/2	كود الانارة	
402/3	كود الحماية من الصواعق	
402/4	كود مولدات الطوارئ	
402/5	انظمة تحسين معامل القدرة	
402/6	انظمة التاربض	
403	كود المصاعد في المباني	
403/1	المصاعد الكهربائية	
403/2	المصاعد الهيدروليكية	
403/3	السلالم - المشايات الكهربائية	
404	كود التكييف والتبريد والتدفئة المركزية	
404/1	كود تكييف الهواء	
404/2	كود التبريد	
404/3	كود التحكم والكهرباء لمعدات التكييف والتبريد	
404/4	كود التدفئة المركزية	
404/5	كود التهوية الميكانيكية	
404/6	كود التليج	
405	كود حماية المنشآت من الحريق	



405/1	حماية المنشآت من الحريق	
405/2	انظمة خدمات المبنى للحد من الحريق	
405/3	انظمة الكشف والانذار من الحريق	
406	المواصفات الفنية للاعمال الميكانيكية	

### سادسا : كودات متطلبات وتصميمات المباني للأنمة العوامل البيئية

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي
501	كود العزل الحراري	كودات متطلبات
502	كود العزل المائي والرطوبة في المباني	وتصميمات المباني
503	كود العزل الصوتي	للأنمة العوامل البيئية
504	كود اليماني الموفرة	505
504/1	المباني السكنية	
504/2	المباني غير السكنية	
505	كود التهوية الطبيعية	
506	كود متطلبات الاضاءة الطبيعية	
507	كود التخلص من النفايات في المباني المختلفة	
508	كود الابنية الخضراء	

### سابعا : كودات المنشآت الخاصة ( متنوعة )

الترقيم الفرعي	اسم الكود الفرعي	اسم الكود والترقيم الأساسي

## مرفق رقم 16

## متابعة انجاز اعمال اعداد الكوداد العربية الموحدة للبناء

- ١- يتم وضع برنامج تقييم عمل تعدده اللجنة المكلفة باعداد الكودة يتضمن الجدول الزمني لمراحل اعداد الكودة موزعا على مدة الانجاز التي يجب ان تحظى بموافقة لجنة الكودات العربية الموحد للبناء .
- ٢- يتضمن البرنامج ( تقدم العمل ) المواعيد المتوقعة لاجتماعات لجنة الاعداد .
- ٣- تجري متابعة اعمال اللجان من قبل لجنة تشكل ضمن لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء التي تقوم بمقارنة نسبة العمل المنجز مع النسب المخططة ، وذلك لغرض الاطلاع على سير الاعمال وتحديد الاجراءات اللازمة لتنشيط وتفعيل عمل اللجان ومساعدتها في انجاز مهامها ، بالمواعيد المقررة .
- ٤- تتم المتابعة بموجب الجدول المبين لاحقا الذي يجب ان تقوم لجان الاعداد بملئه وارساله الى لجنة المتابعة قبل مواعيد اجتماعات لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء لغرض عرضه ومناقشته اثناء اجتماعاتها .

### الجدول

اسم الكودة	
اسم الدولة العربية المقرر:	
اسماء الدول العربية المشاركة في الاعداد:	
مدة الاعداد المتوقعة :	

### البرنامج

السنة والفصل	نسبة الانجاز المتوقعة	نسبة الانجاز المحققة	الملاحظات ( اسباب عدم تطبيق البرنامج )

### مواعيد الاجتماعات

السنة والفصل	الموعد	هل تحقق الاجتماع	الملاحظات (اسباب عدم تطبيق البرنامج)

د.علي عبد الحسين التميمي

ممثل جمهورية العراق

## مرفق رقم 17

اسم المقوم: \_\_\_\_\_ المرتبة العلمية \_\_\_\_\_ المؤسسة \_\_\_\_\_ البريد الإلكتروني \_\_\_\_\_ عنوان البحث: \_\_\_\_\_

اسئلة	درجة التقويم	اسئلة	العنوان
هل الموضوع له علاقة بكود عربي معين هل الموضوع ضمن خطة مشروع تطبيق الكودات العربية الموحدة	4% اختيار الموضوع	هل صياغة العنوان بشكل علمي جيد هل يعبر العنوان عن طبيعة الموضوع	هل تم صياغة العنوان بشكل علمي جيد هل يعبر العنوان عن طبيعة الموضوع
هل مشكلة البحث واضحة او مكتوبة هل مشكلة البحث مرتبطة بالواقع العلمي والتطبيقي هل مشكلة البحث ذات قيمة علمية ومفيدة لتحديث الكودات	6% مشكلة البحث	هل مقدمة مرتبطة بالموضوع ارتباط مباشر هل ينضح في المقدمة المتغيرات الاساسية بالبحث ومختصر النتائج	مقدمة الدراسة هل مقدمة مرتبطة بالموضوع ارتباط مباشر هل ينضح في المقدمة المتغيرات الاساسية بالبحث ومختصر النتائج
هل اهداف البحث واضحة ومحددة هل تبرز اهداف البحث عناصر ومتغيرات موضوع البحث	6% اهداف البحث	هل تعكس اهمية البحث مشكلة حقيقية هل يقدم البحث نتائج ممكن الاستفادة منها	اهمية البحث هل تعكس اهمية البحث مشكلة حقيقية هل يقدم البحث نتائج ممكن الاستفادة منها
هل تمت الاستفادة من تجارب وخبرات الباحثين السابقين والمنشورة هل تم توظيف نتائج الدراسات السابقة والاستفادة منها هل تم تصنيف الدراسات السابقة لمحاو وابعاد اساسية	10% الدراسات السابقة	هل منهج البحث مناسب لطبيعته هل منهج واساليب البحث قائمة على المعايير و الاسس العلمية	المنهجية العلمية في استنباط النتائج هل منهج البحث مناسب لطبيعته هل منهج واساليب البحث قائمة على المعايير و الاسس العلمية
هل العينة تعبر تعبيراً حقيقياً عن مجتمع البحث هل تعبر العينة عن هدف الدراسة وطبيعة الموضوع	6% عينة الدراسة	هل تم تطبيق الاساليب الاحصائية المناسبة لطبيعة البحث هل تم الاستفادة من نتائج المعالجة الاحصائية في تقديم التوصيات والمقترحات هل تم استعمال اساليب العليمة في تفسير النتائج التوصيات والمقترحات هل توصيات مفيدة هل توصيات مرتبطة بطبيعة الموضوع هل نصيف التوصيات معرفة علمية في مجال التخصص	المعالجة الاحصائية هل تم تطبيق الاساليب الاحصائية المناسبة لطبيعة البحث هل تم الاستفادة من نتائج المعالجة الاحصائية في تقديم التوصيات والمقترحات هل تم استعمال اساليب العليمة في تفسير النتائج التوصيات والمقترحات هل توصيات مفيدة هل توصيات مرتبطة بطبيعة الموضوع هل نصيف التوصيات معرفة علمية في مجال التخصص
عدد الصفحات مناسب دون حشو عدد الصفحات غير مناسب (ثمة حشو فيها) عدد الصفحات غير مناسب (كثير من الحشو)	6% حجم البحث:	تقديم النتائج في البحث ذات تطبيقات مهمة ذات تطبيقات جديرة بالاهتمام متوسطة الاهمية ضعيفة بدون تطبيقات واضحة القرار النهائي قبول البحث بوضعه الحالي قبول البحث مع تعديلات طفيفة قبول البحث مع تعديلات جذرية	تقديم النتائج في البحث ذات تطبيقات مهمة ذات تطبيقات جديرة بالاهتمام متوسطة الاهمية ضعيفة بدون تطبيقات واضحة القرار النهائي قبول البحث بوضعه الحالي قبول البحث مع تعديلات طفيفة قبول البحث مع تعديلات جذرية

الدرجة النهائية للتقويم = %

التوقيع

الاسم

الى / لجنة الكودات العربية الموحدة للبناء

## مرفق رقم 18

The Permanent Representative  
of the STATE OF QATAR  
to the Arab League  
Cairo



المنذوبية الدائمة لدولة قطر  
لدى جامعة الدول العربية  
القاهرة



2014/0203529/5

التاريخ : ٢٠١٤/٤/٣

فاكس

المنذوبية الدائمة لدولة قطر لدى جامعة  
الدول العربية

تهدي المنذوبية الدائمة لدولة قطر أطيب تحياتها إلى الأمانة العامة لجامعة  
الدول العربية ( إدارة البيئة والتنمية المستدامة / الأمانة الفنية لمجلس وزراء  
الإسكان والتعمير العرب) .

بالإشارة إلى مذكرة الأمانة العامة المؤقرة رقم (٥/٦٦٣) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٠  
بشأن موافاتكم بما سيتم تنظيمه من احتفالات بمناسبة يوم الإسكان العربي  
لعام ٢٠١٤ ، والمقترحات حول موضوع شعار يوم الإسكان العربي لعامي  
٢٠١٥-٢٠١٦ .

ويسرها إحاطة الأمانة العامة بأن الجهات المعنية بدولة قطر سوف تقوم  
باتخاذ الإجراءات التالية للاحتفال بمناسبة يوم الإسكان العربي لعام ٢٠١٤ :

• التنويه عن هذا اليوم في وسائل الإعلام المختلفة كوسيلة للاحتفال بهذا اليوم  
والتأكيد على أهمية شعار الاحتفال .

• طباعة وتوزيع ملصق شعار الاحتفال بيوم الإسكان العربي الذي تقوم به دولة  
قطر في إطار جامعة الدول العربية .

أما بالنسبة لمقترحات شعار يوم الإسكان العربي لعامي ٢٠١٥-٢٠١٦ فأنها  
تقترح ما يأتي :

• الإسكان من أسس التنمية .

• الإسكان استقرار وتطوير .

تنتهز المنذوبية الدائمة لدولة قطر هذه المناسبة لتعرب للأمانة العامة  
لجامعة الدول العربية (إدارة البيئة والتنمية المستدامة/ الأمانة الفنية لمجلس  
وزراء الإسكان والتعمير العرب) عن فائق احترامها وتقديرها .



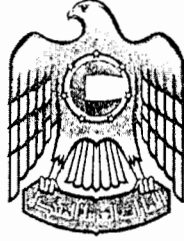
04092

١/٤

- 117 -

## مرفق رقم 19





18 SEP 2014

## يوم الإسكان العربي

تهدي وزارة الأشغال العامة - لدولة الإمارات العربية المتحدة أطيب تحياتها الى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية ( ادارة البيئة والتنمية المستدامة / الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب )

بالإشارة الى مذكرة الأمانة العامة رقم (5/663) بتاريخ 2014/02/10 بشأن موافاتكم بما سيتم من تنظيمه من أحتفالات بمناسبة يوم الإسكان العربي لعام 2014 إضافة الى المقترحات حول موضوع شعار يوم الإسكان العربي لعامي 2015/2016

إن وزارة الأشغال العامة لدولة الإمارات العربية المتحدة يسرها إحاطة الأمانة العامة لجامعة الدول العربية بأن الجهات المعنية بقطاع الإسكان بالدولة سوف تقوم بإتخاذ الخطوات المطلوبة للأحتفال بمناسبة يوم الإسكان العربي لعام 2014 وذلك من خلال :

- مخاطبة جميع وسائل الإعلام ( المرئية - المسموعة - المقروءة ) بالدولة للتبوية عن الأحتفال بيوم الإسكان العربي.
- تعميم شعار يوم الإسكان العربي على جميع المؤسسات والدوائر والبرامج الإسكانية في الدولة.
- الإحتفال مع الأسر المستفيدة في أحد المجمعات السكنية.
- توزيع كتيبات و بوشورات عن طرق الحفاظ على المسكن و إطالة عمره الإفتراضي
- توزيع مفاتيح لعدد ( 140 ) مسكن في مناطق مختلفة بالدولة.

١٠٠٥٠

رؤيتنا: الريادة والتميز العالمي في تشييد البنية التحتية الاسكانية والمدن الجديدة لإمارات لا مثيل لها



www.government.ae

Abu Dhabi	Dubai	Sharjah	Ra'as Al-Majmaah	Fujairah	الشارقة	رأس الخيمة	البحرين	عمان	أبوظبي
Tel : 026260606	042610001	065975880	022052999	092056888	065975888	073375888	073375888	092056888	026260606
Fax : 026260626	042120144	065975590	073379303	092056889	065975590	073375889	073375889	092056889	026260626
P.O.Box: 878	1823	1515	476	69	- 119 -	119	119	119	AVA 878

## مرفق رقم 20



جمهورية مصر العربية  
وزارة الإسكان والمجمعات العمرانية  
قطاع الإسكان والمرافق



الأمانة العامة - الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

# أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة



## المحتويات

الصفحة	الموضوع
5	أهداف الدراسة .
6	1 : مقدمة .
7	2 : المجمعات السكنية المشتركة .
7	1-2 النشأة والأسباب .
7	2-2 تعريف المجمعات السكنية المشتركة .
9	3-2 خصائص ومميزات المجمعات السكنية المشتركة .
10	3 : صيانة المجمعات السكنية المشتركة .
10	1-3 تعريف الصيانة .
11	2-3 أهداف الصيانة.
12	3-3 أنواع الصيانة .
13	1-3-3 الصيانة المخططة
14	2-3-3 الصيانة غير المخططة
15	4-3 تخطيط أعمال صيانة المبني .
16	1-4-3 مراعاة الصيانة أثناء العملية التصميمية
16	2-4-3 مراعاة الصيانة أثناء التنفيذ
17	3-4-3 مراعاة الصيانة أثناء التشغيل والاستخدام
17	5-3 دور الحكومة والمجتمع في تحسين صيانة المباني .
17	1-5-3 الاصلاحات التشريعية .
18	2-5-3 تنمية القوى العاملة في مجال الصيانة .
18	3-5-3 تنمية الجهود لتمويل الصيانة .
18	4-5-3 دور المشاركة الشعبية .
19	4 : المجمعات السكنية المشتركة في التجارب والدراسات العالمية .
19	1-4 الأرجنتين .
19	2-4 أسبانيا .
19	3-4 جنوب أفريقيا .
19	4-4 تركيا .
20	5-4 إندونيسيا وجنوب شرق آسيا .
20	6-4 بعض الدول الأوروبية والآسيوية .
20	7-4 أمريكا .
21	8-4 دراسات معهد جمعيات المجتمع الأمريكية .
21	1-8-4 تعريف بالمعهد .
22	2-8-4 حقوق ومسؤوليات الأطراف الفاعلة داخل المجمعات السكنية المشتركة .
26	3-8-4 المهارات والخبرات المطلوب توافرها في المدير .
27	4-8-4 الاعتبارات العامة المساعدة لمجلس الإدارة للعمل بنجاح والحد من النزاعات.

- 27 5-8-4 القواعد واللوائح المنظمة لإدارة وتشغيل المجمعات السكنية المشتركة والهدف منها
- 28 6-8-4 أمثلة لما يجب أن تشملها القواعد والقوانين داخل المجمعات السكنية المشتركة.
- 29 5 : تجارب بعض الدول العربية في مجال إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة .
- 29 1-5 جمهورية مصر العربية .
- 29 1-1-5 التشريعات المنظمة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في مصر .
- 33 2-1-5 تطبيقات عملية لإدارة المجمعات السكنية المشتركة في مصر .
- 33 1-2-1-5 طرق وأساليب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة .
- 35 2-2-1-5 مشاكل إدارة المجمعات السكنية المشتركة في مصر .
- 36 3-2-1-5 إيجابيات وسلبيات المجمعات السكنية المشتركة.
- 37 4-2-1-5 دراسة حالات واقعية .
- 37 1-4-2-1-5 مدينة الرحاب ( الإدارة عن طريق المستثمر العقاري أو الشركات المالكة )
- 37 أولاً : نبذة عن مدينة الرحاب
- 38 ثانياً : الإطار المؤسسي
- 39 ثالثاً : دور المشاركة الشعبية
- 39 رابعاً : دراسة وتقييم نمط الإدارة في مدينة الرحاب
- 41 2-4-2-1-5 منتجع الياسمين (الإدارة عن طريق إتحاد الشاغلين)
- 41 (أ) خلفية تاريخية عن منتجع الياسمين .
- 42 (ب) مراحل تنمية المنتجع .
- 44 (ج) المشكلات الأساسية للمنتجع .
- 44 (د) الأطراف المسؤولة عن تنمية منتجع الياسمين والجوانب الإدارية للمشروع .
- 46 (هـ) الجهاز الإداري للجمعية والمنتجع .
- 47 (و) مصادر الدخل
- 48 6 : الخلاصة والتوصيات والخاتمة .
- المراجــــــــع

## أهداف الدراسة

تتناول هذه الدراسة أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في محاولة للوصول إلى رؤية مشتركة بين الدول العربية لأسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة وذلك لأهمية هذا النمط في قطاعات الإسكان في مختلف الدول العربية وارتباطها بتلبية الحاجة السكنية .

وعلى الرغم من خصوصية كل مدينة ، وكل منطقة ، إلا أن هناك تشابه في أنماط العمران في معظم الدول العربية مما يؤكد ضرورة وضع تعريف موحد للمجمعات السكنية المشتركة يشمل أهم السمات والمعايير العمرانية وغير العمرانية التي يمكن من خلالها تشخيص احتياجات المجمعات السكنية المشتركة وخاصة تلك التي تتعلق بالصيانة وإدارة هذه المجمعات بصفة عامة وتحديد أهم سبل معالجتها من خلال عرض لبعض التجارب في هذا المجال .

ولأهمية هذا الموضوع والحاجة إلى دراسته وبحثه والاقتراب من واقع حال المجمعات السكنية المشتركة وتقييمها وإبراز إيجابياتها وسلبياتها وتأثيرها على البيئة العمرانية وتحسين أساليب إدارتها فقد قامت جمهورية مصر العربية متمثلة في قطاع الإسكان والمرافق بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بإعداد هذه الدراسة .

**وتدعو جمهورية مصر العربية جميع الدول العربية للاشتراك في هذه الدراسة**

**والمساهمة فيها بالرؤى والنماذج والتجارب الرائدة وبالآراء والمقترحات في مجال**

**" إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة " لاستكمال الدراسة وإخراجها في أفضل**

**صورة لتكون شاملة الأنماط المختلفة في الدول العربية .**

## 1- مقدمة :

تحدث جميع الكتب السماوية عن الإنسان الأول وعن الأرض التي سكنها ، وجاء الإسلام ليحفظ للإنسان حق السكن بل وكفل له الأمن والأمان في مسكنه لأنه مأواه ومكمن سره ومكان راحته وطمانينة نفسه . ثم توالى بعد ذلك مفاهيم المسكن الذي كان يتغير ويتطور من المغارة إلى الخيمة ثم المبنى والأهم في هذا التطور ليس الجانب المادي أو اللغوي منه بل المفهوم الإنساني والاجتماعي والأثر السيكولوجي الذي يتركه المسكن عند الإنسان ، هذا المسكن الذي هو عند البعض " البيت " أو " الدار " وعند البعض الآخر " المأوى " أو " المونل " .

أياً كانت التسمية فالمسكن يعبر عن الإقامة وعن استمراريتها وديمومتها وارتباطها بمحيط ومناخ اجتماعي ، فالمسكن ليس مكاناً ننزل فيه أو نحل فيه بصورة عابرة أو مؤقتة بل هو المسكن الذي نجد فيه أنفسنا ، ارتباطنا ببيت الطفولة ، نعيش فيه حياتنا باستقرار وهدوء وسكينة ويعطي حالة نفسية تخطط وتبني للمستقبل . إنه المساحة الأكثر ارتباطاً بكيان ووجدان الإنسان يدافع عنها حتى الشهادة في بعض الأحيان ليس دفاعاً عن حجر بل عن تاريخ تتفاعل فيه وتندمج جملة علاقات وممارسات وأحلام ومشاريع ، إنه بنية نفسية تعبر عن شخصية صاحبها وعن إمكانياته الخاصة كونه فرداً في مجتمع له خصائص وسمات اقتصادية واجتماعية .

ولذلك يعتبر توفير السكن الملائم عنصراً جوهرياً من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية وأن مصطلح السكن الملائم يتضمن ما يتجاوز مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يستظل به الإنسان ، فالمسكن ضرورة أساسية من ضرورات المعيشة الصحية السوية ، أي أنه يلبي حاجات مادية واجتماعية وحاجات نفسية عميقة . وإذا كان المسكن الملائم ضرورة أساسية للإنسان فهو ضرورة أكثر للمجتمع ، حيث أن توفير سكن لكل المواطنين والحفاظ عليه وصيانته يمثل الأمن والأمان للمجتمع كافة .

ومن هذا المنطلق تظهر أهمية صيانة المباني ومنها السكنية حفاظاً على الثروة العقارية للبلدان على الرغم من أنه في الغالب يتم تهميش دورها في الحفاظ على استثمارات المباني وفي صناعة البناء ونادراً ما استحوذت الاهتمام سواء من القائمين على صناعة البناء أو ملاك المباني والمسؤولين عن إدارتها، وغالباً لا يوجد هناك تخطيط مسبق للقيام بهذه العملية وإنما تتم بصورة وقتية وعشوائية عند ظهور الحاجة إليها، مما ينجم عنه خسائر فادحة سواء على مستوى المبنى أو على المستوى القومي . وتمثل تكلفة علاج تدهور المبنى أو الصيانة العشوائية نسبة لا يستهان بها من تكلفة الحفاظ على استثمارات المبنى ، لذلك فإن العمل على تخفيض هذه التكلفة يؤدي بالتبعية إلى تخفيض التكلفة الكلية للمبنى على مدى عمر المبنى الافتراضي، هذا التقدير الخاطئ لدور الصيانة ناتج عن قصور الوعي سواء بأهمية الصيانة أو بمجالات استخدامها عند كل الأطراف المعنية في صناعة البناء .

إلا أنه رغم زيادة التكلفة للصيانة فإن معدل التكلفة السنوي في حالة أداء الصيانة يقل عن معدل التكلفة السنوي في حالة إهمال الصيانة نتيجة زيادة العمر الافتراضي للمبنى فضلاً عن الأمان وتوفير البيئة المناسبة .

ومن هذا فإن لصيانة هذه المباني أهمية قومية للحفاظ على الثروة العقارية .



## 2- المجمعات السكنية المشتركة :

### 2-1 النشأة والأسباب :

هناك اعتقاد سائد عند كثير من الناس أن المجمعات السكنية المغلقة ظاهرة حديثة بدأت في النصف الثاني من القرن العشرين ، في حين انه في حقيقة الأمر أن المجمعات السكنية المشتركة المغلقة هي الأسلوب التقليدي السكني في المجتمعات علي مر العصور بشكل عام وفي المدن الإسلامية والعربية فلقد كانت هي النمط السائد للسكن في المدن المصرية ولكل منها بوابات ثم تطور إلى الحارة التي لها بوابة يتم إغلاقها وتكون تحت إشراف دائم .

وفي العقود الأخيرة من القرن العشرين ظهر نمط من المجمعات العمرانية الخاصة المغلقة داخل وحول نطاق المدن سرعان ما انتشرت وتكرر ظهورها في العديد من المدن حيث انقسمت إلى مجمعات خاصة مغلقة تتمتع بإمكانات وخدمات متميزة وتعزلها الأسوار والبوابات، ومشروعات سكنية خاصة داخل مشروعات زراعية تعتمد على خصخصة الفراغات العمرانية وبيعها مع مساحات زراعية داخل حدودها . وكان من أهم أسباب ظهور هذا النمط من المجمعات السكنية هو الرغبة في أسلوب حياة مميز وزيادة معدلات الرفاهية عن المجمعات السكنية التقليدية والهروب من مخاطر البيئة العمرانية بها فضلا عن اعتبارها حلاً للمشاكل الفعلية في المناطق الحضرية من ازدحام وتلوث وعدم الإحساس بالأمن والأمان كذلك انخفاض أداء وكفاءة الخدمات وانخفاض نصيب الفرد من المساحات الخضراء والمفتوحة وغيرها من المشكلات والتي اعتبرت بمثابة قوي طاردة دفعت بعض السكان للخروج من مجتمعاتهم المحلية هروباً إلى تلك المجمعات بحثاً عن نمط أفضل من الحياة .

إن انتشار المجمعات السكنية المشتركة المغلقة في مجتمعات ما بعد الحداثة يعبر عن ثقافة العولمة الليبرالية الجديدة التي تقدر حرية الأفراد ورفضهم للشكل التقليدي للمدن، حيث أن موافقة السكان على الحياة داخل الأسوار تعني الموافقة ضمناً على الترتيبات التي تشرك المال في الحكم وتنظيم الخدمات التي لم تعد مسؤولية الدولة ، مثل جمع المخلفات وصيانة الطرق وإنارتها وغيرها أي أن هذه المجمعات هي الاختيار الحر للسكان على دفع وتملك البيئة التي يسكنون فيها وهم يعرفون جيداً المكاسب من وراء ذلك .

### 2-2 تعريف المجمعات السكنية المشتركة :

من خلال رصد مجموعه المفاهيم والمصطلحات التي تناولتها مجموعة من دراسات سابقة نجد أن الآراء قد اختلفت حول تلك المفاهيم في مجموعه من النقاط والتي تمثلت في الفئة الاقتصادية للإسكان ومستوى الخدمات به، حيث لم تتفق جميع التعريفات علي أنها لفئة

الصفوة أو غيرها - وكذلك ركزت بعضها على نوعيه استعمالات الأراضي المكونة لتلك المجمعات إذ أنها ليست بالضرورة ذات مسطحات شاسعة من الاستعمالات الترفيهية والمراكز التجارية الضخمة . ولكن علي الجانب الآخر فقد اتفقت معظم المفاهيم علي أن المجمعات السكنية المشتركة هي المجمعات المغلقة بسورة أو محاطة بجدران ، كذلك لابد أن يكون لها مجموعه من المداخل والبوابات ، بالإضافة إلي ذلك من الضروري أن تتسم تلك المجمعات بالخصوصية والأمن والأمان مع اختلاف الوسائل المستخدمة في ذلك.

وقد تناولتها بعض الدراسات بأنها المجمعات السكنية التي تجمع حقوق الملكية والمشاركة في الاستخدام والإدارة لملاك وحداتها بالإضافة إلى تحملهم أعباء الاستهلاك للمنافع العامة المحلية (خدمات الأمن وكهرباء الطرق وصيانة المرافق ....) ، والاستفادة المشتركة من المرافق (الطرق والحدائق والملاعب ... ) وعلى ذلك تعمل تلك المجمعات على تحويل المنافع والمرافق العامة إلى منافع ومرافق حصرية للملاك ، كما أنها تمثل احد الحلول الفاعلة لمشكلة الاستغلال المجاني للمنافع والمرافق العامة حيث تضمن هذه المجمعات اقتصار الاستفادة من هذه المنافع والمرافق على الشرائح التي تدفع الرسوم في مقابل الحصول عليها .

وتعرف المجمعات السكنية المشتركة المغلقة أيضا بأنها " مناطق سكنية مشتركة متكاملة الخدمات والمرافق ، تمثل مفهوما جديدا لشكل التنمية العمرانية وتشتمل على الوحدات السكنية المتنوعة التي تناسب مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة إلى شبكة الطرق وممرات المشاة وشبكات المرافق العامة ، كما تشتمل على منشآت الخدمات العامة والأنشطة التجارية ويتم تنفيذ هذه المجمعات السكنية عن طريق شركات التطوير العقاري والتي تقوم بتسويقها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها بعد ذلك " . وعلى سبيل المثال فإنه في حال عدم إلزام عقد البيع الجهة المنفذة بالإدارة والصيانة فقد ألزم القانون المصري ملاك وشاغلي هذه التجمعات بالتعاقد مع شركة أو أكثر للإدارة والصيانة.

ويمكن الاتجاه إلى تعريف المجمعات السكنية المشتركة المغلقة عن طريق وصف أهم الملامح المميزة لها حيث يمكن القول أنها مشروعات سكنية تتميز بالتركيز على التدابير الأمنية المادية مثل البوابات والأسوار والحراسات وضرورة وجود جدار عازل يحيط بالمشروع بكافة عناصره ويقتصر دخول المركبات من خلال بوابات أو حواجز عرضية والتحكم في دخول الأشخاص من خلال أفراد أمن أو بطاقات خاصة أو أكواد مشفرة ووجود وسائل حماية داخلية مختلفة مثل الدوريات الأمنية للحراسة البشرية ونظم الإنذار والدوائر التليفزيونية المغلقة أو سياج كهربائي وغيرها من أشكال المعالجات المختلفة المضادة للدخلاء.

ونسعى هنا إلى الخروج بمفهوم تشغيلي لهذا البحث حيث يمكن القول بان تعريف المجمعات السكنية المشتركة في هذا البحث هي :<sup>1</sup>

.....  
 .....  
 .....  
 .....

### 2-3 خصائص ومميزات المجمعات السكنية المشتركة :

- (أ) إحكام السيطرة على أعمال البناء مما يقلل من مخالفات البناء .
- (ب) تنفيذ الأعمال الهندسية بشكل متكامل وباستخدام التقنيات الحديثة في التنفيذ يساهم في الحفاظ على مستوى جودة الأعمال المنفذة وتتابعها وفق برنامج زمني مما يسهم في تنفيذها في فترة زمنية قصيرة ويقلل الفاقد والهالك في مواد البناء وتقليل تكلفة الوحدة السكنية.
- (ج) لا يتم تسليم الوحدات السكنية الا بعد اكتمال المجمع السكني بخدماته مما يساهم في تحسين مستوى البيئة العمرانية السكنية ويتم ذلك على مراحل في إطار مخطط عام للموقع بأكمله حتى لا تكون البيئة العمرانية في حالة تشييد مستمر ، كما يتم الفصل بين المناطق المأهولة بالسكان والتي يتم فيها ادارة المرافق والخدمات وصيانتها وبين المناطق التي مازالت تحت الانشاء.
- (د) تصميم مخططات عمرانية ذات مستوى عالٍ من حيث المعايير التخطيطية والاهتمام بفصل حركة المشاه عن حركة السيارات وتوفير مسارات آمنة للمشاة وأماكن لممارسة الرياضة والأنشطة الترفيهية وتوفير الخصوصية للمناطق السكنية وتوفير مستوى متميز من الخدمات العامة في مواقع مناسبة مع الاهتمام بالنواحي البصرية والجمالية .
- (هـ) توفير نماذج معمارية متنوعة من الشقق السكنية بالعمارات ومن الفيلات بما يتناسب مع المستوى الاقتصادي المستهدف لسكان المجمع السكني المشترك وتنفيذها وفق أفضل جودة لمستويات التشطيب المختلفة .
- (و) توفير الخدمات العامة الصحية والتعليمية والدينية والترفيهية والرياضية بالإضافة إلى خدمات الأمن والدفاع المدني والبريد وغيرها من الخدمات

<sup>1</sup> يتم تعريفها بعد الانتهاء من الدراسة بما يستقر عليه عقب استطلاع رأي كافة الدول العربية .

اللازمة للسكان وفق المعايير والمعدلات التخطيطية بما يتناسب مع الكثافة السكانية .

(ز) تنفيذ شبكات الطرق وممرات المشاة وتجميلها وانارتها وتنفيذ العلامات الارشادية والتحذيرية بها ودراسة حركة المرور بالموقع وأماكن الانتظار المناسبة لنوع النشاط ومستوى ملكية السيارات المتوقع للسكان .

(ح) تنفيذ شبكات المرافق بما يتناسب مع الكثافات السكانية بالمجمع السكني وربطها بشبكات المرافق الرئيسية بالمنطقة المحيطة .

(ط) توفير بعض الأنشطة التجارية والترفيهية لخدمة سكان المجمع السكني .

(ي) توفير خصوصية سكنية نتيجة تجانس الطابع المعماري للمباني ونوعية السكان المستهدفين وتوفير مداخل محددة للمجمع السكني وتوفير الأمن عند هذه المداخل وداخل المجمع السكني .

(ك) تتم أعمال التشغيل والصيانة لمنشآت الخدمات العامة وشبكات المرافق والنظافة والأمن من خلال شركات متخصصة أو من قبل اتحاد الملاك/الشاغلين بحيث يتحمل سكان المجمع السكني التكاليف مما يساهم في الحفاظ على المستوى المتميز للبيئة العمرانية .

### 3- صيانة المجمعات السكنية المشتركة :

تتأثر العناصر الإنشائية والمعمارية لجميع أنواع المباني بسوء الاستعمال والعوامل الجوية والزمينية مما يضر بها ويصبح إصلاحها أمراً حتمياً لضمان أداء المبني لوظيفته بكفاءة، وقد تظهر هذه المشاكل تدريجياً ، وفي أحيان كثيرة تظهر فجأة ، ومن هنا كانت أهمية عملية الصيانة للمبني التي تعد أصعب من تشييده حيث أنها تحتاج إلى دراسة ومتابعة مستمرة ومنتظمة طبقاً لمنهجه خاصة ، كما أن تكاليف أعمال الصيانة تفوق تكاليف إنشاء أي مبني علي المدى البعيد ومن ثم تحولت صيانة المباني إلى علم يشتمل علي أوجه كثيرة وخبراء في هذا المجال .

#### 3-1 تعريف الصيانة :

يمكن تعريف الصيانة بصورة عامة بأنها أعمال المحافظة علي المبني ووقايته من التلف لكي يؤدي وظيفته علي الوجه الأكمل أطول مدة ممكنة مع إصلاح العيوب حفاظا علي المبني ولإقلال من التكاليف الناتجة عن الإهمال أو الإرجاء، وذلك بإشراك جميع الوسائل الفنية والإدارية و تشمل هذه الأعمال الإيعاء والتخطيط والتنفيذ لعملية الصيانة بالإضافة إلي

المتابعة و الرقابة أثناء وبعد التنفيذ . هناك العديد من التعريفات التي تناولت موضوع الصيانة و يمكن عرض بعضها في النقاط التالية:

- تعريف بارى شانتر وبيتر سوالو الأستاذين في جامعة دومونت فورت ، ليسيستير، بريطانيا ، حيث يعرفان الصيانة كما يلي :

**"A combination of any actions carried out to retain an item, or restore it to an acceptable condition"**

أي أنها " مجموعة من الإجراءات التي يتم اتخاذها لإصلاح جزء أو تغييره للوصول إلى حالة مقبولة " .

هنا تظهر مشكلة محاولة تحديد المعايير التي تحدد المستوى المقبول للأداء حيث ستتووع الآراء من شخص لأخر طبقاً للمستوي الاقتصادي والاجتماعي وعمر المبني ونوعيته واستخدامه والظروف المتغيرة المحيطة به، فعلى سبيل المثال ستتووع الآراء ما بين التقييم العام للمبني والبحث الدقيق المنظم لأداء كل عنصر من عناصر المبني كما يتدخل في التقدير حالة السوق.

- تعريف اللجنة الأمريكية لصيانة المباني :

**" work undertaken in order to keep, restore or improve every facility, i.e. every part of the building, its services and surronds to a currently acceptable standard and to sustain the utility and value of the facility."**

أي أنها "الإجراءات العملية التي يتم اتخاذها للمحافظة على المنشأ أو تحسينه مشتملاً كل جزء من المبني، خدماته، المنطقة المحيطة به، والوصول بالمنشأ إلى أداء مقبول للحفاظ على وظيفة المنشأ وقيمه" .

- تعريف الصيانة كما ينقله د . محمود إدريس في مجلة علم البناء

**" maintenance, which is defined as the act of keeping a building in effective and working order, is surly a continuous process in this sense it includes any work and/or replacement of, part of the designed fabric of the building"**

أي أنها " العملية أو الإجراء الذي يحافظ على أداء المبني لوظيفته بكفاءة وهي عملية مستمرة تشمل في داخلها إصلاح أو تغيير أو استبدال أي جزء من نسيج المبني " .

**مما سبق يمكن الوصول الى تعريف مجمل للصيانة على أنها كل الأعمال الخاصة بالمحافظة**

**على المنشأ والوصول به لأداء وظيفته المصمم لأجلها على الوجه الأكمل وبكفاءة مقبولة لأطول**

**فترة ممكنة متضمناً التخطيط والتمويل وإدارة عملية الصيانة وتنفيذها بالإضافة إلى المتابعة**

**والرقابة أثناء وبعد تنفيذ عملية الصيانة.**

### 3-2 أهداف الصيانة:

تهدف أعمال الصيانة للمبنى أساساً إلى توفير عمر افتراضي بكفاءة أداء مرتفعة للمبنى وخالي من كل العيوب التي يمكن حدوثها به وجعل كافة العناصر الإنشائية والخدمية والجمالية للمبنى تعمل بكامل كفاءتها وبالتالي يمكن تحديد مجموعة من الأهداف الرئيسية للصيانة وهي كالآتي:

- (أ) الحفاظ على القيمة الاستثمارية للمبنى.
- (ب) تحسين البيئة الداخلية للمبنى.
- (ج) زيادة إنتاجية المبنى والعاملين فيه.
- (د) زيادة العمر الافتراضي للمبنى.
- (هـ) الاستغناء عن الإصلاحات الكبيرة.
- (و) الحفاظ على التراث المعماري وبالتالي الحفاظ على التراث العربي .
- (ز) تخفيض التكاليف الإجمالية للمبنى بخفض تكلفة التشغيل .

وتوجد بعض العوامل التي تتحكم في العمر الافتراضي للمباني منها على سبيل المثال

#### لا للحصر :-

- (أ) عمر حديد التسليح داخل المبنى حيث انه عرضة للتآكل بسبب عدم الصيانة بمرور الزمن على الرغم من وجود غطاء خرساني .
- (ب) يكون حديد التسليح بالمباني القريبة من البحر أكثر عرضة للتآكل من حديد التسليح بالمناطق البعيدة عن البحر .
- (ج) تأثير العوامل الجوية على المواد الأولية الموجودة في البناء مثل نسبة الرطوبة وغيرها من العوامل وخاصة للعناصر الخارجية مثل الواجهات .
- (د) قد تكون بعض المباني عمرها أطول حسب طريقة بنائها وجودة المواد المستعملة فيها.
- (هـ) نوع التربة له تأثير مهم على عمر المبنى .

### 3-3 أنواع الصيانة :

تتعدد أنواع الصيانة وتختلف تبعا للقرارات الإدارية الخاصة بها ، والتي يتخذها مسئولو الصيانة في كل منشأ ، ويمكن اتباع أكثر من أسلوب للصيانة خلال العمر الافتراضي للمبنى ، إلا أن فاعلية القرار المتخذ بشأن نوع الصيانة ومدى الاستفادة منه تتوقف على حجم أعمال الصيانة المطلوبة بالمبنى وأسلوب تنفيذها ، وبالتالي فإنه عند اتخاذ القرار بنوع الصيانة

المناسبة للمبنى يجب دراسة تأثير ذلك القرار على كفاءة المبنى الوظيفية ، ومدى توفر نوعية وعدد أفراد الصيانة اللازمين لتنفيذ أعمال الصيانة والتكلفة المتوقعة لتلك الأعمال .

ويمكن تقسيم الصيانة حسب العوامل المختلفة كالآتي :

### 3-3-1 الصيانة المخططة :-

تقوم الصيانة المخططة على تخطيط وبرمجة أعمال الصيانة بالمبنى وتحديد أوقات محددة مسبقاً لتنفيذ تلك الأعمال ، وذلك بالاعتماد على الخبرة العملية والبيانات الإحصائية الخاصة بالعناصر المختلفة للمبنى ، وقد تناول الكتاب والباحثين أكثر من تعريف للصيانة المخططة فقد عرفها البعض بأنها " الصيانة المنظمة الناتجة عن إعداد مسبق وبناء على تسجيل سابق" ، في حين ذكر البعض الآخر تعريف الصيانة المخططة بأنها " أعمال الصيانة التي تمارس من خلال التخطيط والتنظيم والرقابة بناء على نظام للمعلومات والإجراءات" . ويرى رأى ثالث أن الصيانة المخططة يمكن تعريفها بأنها " أعمال الصيانة المنظمة والمنفذة وفقاً لخطة زمنية مع اعتبارات التحكم والرقابة وتسجيل الأعمال" .

ومن ثم يمكن تعريف الصيانة المخططة بأنها " الصيانة القائمة على التخطيط والتنظيم والرقابة المسبقة لخطة زمنية تتكامل مع نظام للمعلومات والإجراءات" .

### وتنقسم الصيانة المخططة إلى الصيانة الوقائية و الصيانة التصحيحية :

#### 3-3-1-1 الصيانة الوقائية :

تعتبر الصيانة الوقائية هي الصيانة المخططة التي تتميز بالتحديد المسبق لعناصر التخطيط من خلال نظام مسبق من الفحص والاختبارات لتحديد حالة كل عنصر من عناصر المبنى وأعمال لصيانة المطلوبة له ، ويوجد أكثر من تعريف للصيانة الوقائية مثل اعتبارها أنها " الصيانة الدورية التي تتم لتخفيض احتمالات الفشل لعناصر المبنى لتحسين أداء عنصر من عناصر المبنى" .

ويرى رأى آخر تعريف الصيانة الوقائية بأنها " الصيانة الدورية التي تتم وفقاً لخطة زمنية بهدف صيانة المبنى قبل حدوث عيوب به بما يسمح باستمرار المبنى في العمل دون التعرض لعيوب مفاجئ" .

بينما يعرف رأى آخر الصيانة الوقائية بأنها " الأعمال الخاصة بوقاية مبنى من حدوث عيوب أو فشل بأحد أجزائه المختلفة" .

وتشمل الصيانة الوقائية بدورها: الصيانة المشروطة و الصيانة التنبؤية أو المتوقعة:

### ◀ الصيانة المشروطة:

تتم الصيانة المشروطة من خلال تحديد مواصفات خاصة لعناصر المبنى ومتابعتها، وتعتبر من أنواع الصيانة الوقائية القائمة على تخطيط مسبق لحالة المبنى ، وتتم أعمالها من خلال مراقبة أداء عناصر المبنى على مدى عمره الافتراضي ، وتحديد قياسات وشروط خاصة لعناصر المبنى يتم صيانتها إذا ما تحققت تلك الشروط.

### ◀ الصيانة التنبؤية أو المتوقعة :

تتم أعمال الصيانة التنبؤية أو المتوقعة من خلال المراقبة الدورية لبعض العناصر الأساسية لملاحظة أي تغيير قد يسبب نقص كفاءة هذا العنصر بهدف معالجة أي عيوب يمكن أن تظهر بتلك العناصر.

### 3-1-2-3 الصيانة التصحيحية :

الصيانة التصحيحية يمكن تعريفها بأنها أعمال الصيانة المنفذة لإعادة المبنى إلى حالته الأصلية قبل حدوث العيوب ببعض أجزائه ليبقى مؤدياً لوظيفته بكفاءة مناسبة وتتميز بأنها تتم وفقاً لتخطيط مسبق ونظام متكامل من المعلومات عن عناصر المبنى المختلفة واحتياجاتها من أعمال الصيانة .

بينما يرى آخر أمكانية تعريف الصيانة التصحيحية بأنها " أعمال الصيانة المطلوبة للمحافظة على وضع المبنى في المستوى مناسب وظيفته بكفاءة " .

### 3-3-2 الصيانة غير المخططة :

تقوم الصيانة غير المخططة على إجراء أعمال الصيانة للمبنى بعد ظهور العيوب به دون إتباع برنامج لتنفيذ الأعمال وفقاً للتسجيلات السابقة لأعمال الصيانة لعناصر المبنى المختلفة ، وترى بعض الآراء أنه يمكن تعريف الصيانة غير المخططة بأنها " أعمال الصيانة التي تتم بدون ترتيب مسبق وطبقاً للحاجة إليها".

بينما يرى رأى آخر أنها " تنفيذ أعمال الصيانة بدون توفر أو استخدام بيانات ومعلومات عن نشاط الصيانة وإجراءاتها " .

وتشمل الصيانة غير المخططة الأنواع التالية :

### 3-3-2-1 الصيانة التصحيحية غير المخططة :

يمكن تعريف الصيانة التصحيحية غير المخططة بأنها " الصيانة التي تلي حدوث الفشل أو ظهور العيوب بأحد عناصر المبنى وتهدف الى المحافظة على المبنى ليبقى مؤدياً لوظيفته



بكفاءة " ، كما أنها هي " أعمال الصيانة المنفذة بالمبنى لإعادته إلى حالته الأصلية قبل ظهور العيوب " .

### 3-2-2-3 صيانة الطوارئ أو الصيانة الإسعافية :

يمكن تعريف صيانة الطوارئ أو الصيانة الإسعافية على أنها الصيانة غير المخططة التي تتم عند حدوث أضرار جسيمة بالمبنى وتكون عادة عالية التكاليف وغير متكررة ، وعناصر التخطيط بها غير معروفة ، ويرى رأى آخر صيانة الطوارئ أو الصيانة الإسعافية بأنها " الصيانة الضرورية للعيوب غير المتوقعة بالمبنى ويتم من خلالها تنفيذ أعمال الصيانة الجسيمة بالمبنى". وعند المفاضلة بين أنواع المختلفة للصيانة يجب دراسة تأثير ذلك على أداء المبنى لوظيفة ومدى توفر مواد وأطقم الصيانة اللازمة للتنفيذ مع وضع التكلفة المتوقعة لأعمال الصيانة في الاعتبار.

#### مما سبق يمكن تحديد الآتي :

- عند الاضطرار إلي إجراء الصيانة فهي عادة ما تكون باهظة التكاليف وغير متكررة وعناصر التخطيط غير معروفة، بالإضافة للفاقد في الزمن الذي يتوقف فيه نشاط العنصر حتى يتم إصلاحه أو تغييره على عكس الصيانة الوقائية التي تكون عناصر التخطيط فيها معروفة وتقل تكلفتها كثيراً عن صيانة الطوارئ.
- أما عند التخطيط للصيانة فهذا يفيد كثيراً في تنظيم وتقليل تكلفة الصيانة للمبنى .
- عند إتباع أسلوب الصيانة الوقائية يجب اتباع أسلوب الفحص والمعاينة وأخذ المعلومات السابقة جميعها في الاعتبار لتحديد حالة المبنى والأعمال المطلوبة كما يتم وضع برنامج زمني لتنفيذ الأعمال.

### 3-4 تخطيط أعمال صيانة المبنى :

تتطلب عملية صيانة المبنى إعداد خطة متكاملة تبدأ من مرحلة تصميم المشروع الأولي للمشروع مروراً بعمليات التنفيذ والتشييد نهاية بمرحلة تشغيل واستخدام المبنى وهي كالآتي :

#### 3-4-1 مراعاة الصيانة أثناء العملية التصميمية :

يتطلب الوصول للتصميم الهندسي الأمثل تواجد مفهوم الصيانة بأبعاده الكاملة في ذهن المهندس المصمم ، فالتصميم الأمثل هو الذي يتحقق بتكلفة اقتصادية قليلة في مدة زمنية صغيرة ويؤمن جميع الشروط الفنية بما فيها شروط الأمن والسلامة ، علاوة على انخفاض

تكاليف التشغيل والاستثمار وإعادة الترميم والصيانة مع طول العمر الافتراضي التصميمي للمبني .

وتشمل العملية التصميمية جميع المخططات الهندسية : المعمارية - الإنشائية - الكهربائية - الإليكتروميكانيكية - الأعمال الصحية ، بالإضافة لعملية تحديد المواصفات واشتراطات الفنية وجداول الكميات والأسعار ، نهاية بعملية ترسيه المشروع على المقاول الكفاء المناسب من الناحية المالية والغذية معاً واختيار الجهة المشرفة على التنفيذ ذات سابقة الخبرة والكفاءة اللازمة .

**ويمكن تحديد العناصر الرئيسية التي يتطلب استيفاء دراستها للإعداد للصيانة خلال مرحلة التصميم في النقاط التالية :**

- (أ) **الموقع العام للمبني :** طبوغرافية الأرض - المباني والطرق والمرافق المحيطة والخدمات .
- (ب) **العوامل البيئية المحيطة :** الأمطار - السيول - شدة الرياح - المياه الجوفية - نسبة الرطوبة - درجات حرارة الشمس - الهزات الأرضية - البراكين - النحر - هبوط أو انهيارات التربة - خصائص التربة - ملوثات الهواء .
- (ج) **العوامل الاقتصادية :** قيمة الميزانية المتاحة للمشروع وتأثيرها على اختيار النظام الإنشائي للمبني ومواد البناء والتشطيبات المناسبة .

وبمعلومية هذه النقاط تتحدد القرارات التصميمية التي تساعد على تحقيق أقصى كفاءة لأداء المبني وزيادة عمره الافتراضي وكذلك تحديد مجال وأماكن الصيانة بداخل المبني .

### 2-4-3 مراعاة الصيانة أثناء التنفيذ :

بانتهاء المخططات الهندسية للمبني والتي تم فيها مراعاة جميع الاحتياجات والاعتبارات التصميمية اللازمة لعمليات الصيانة ، تبدأ مرحلة التنفيذ والتي يجب أن يتوافر لها أيضاً كل الشروط والكفاءات الفنية من خلال الطرفين الرئيسيين في هذه المرحلة : المقاول وجهة الإشراف ، لضمان تنفيذ سليم يحقق معايير الجدوى الاقتصادية بالمحافظة على المبني وصيانتة خلال العمر الافتراضي لمكوناته ، بتنفيذ عناصر عملية الصيانة في المجالات المختلفة ( شبكة الصرف والتغذية - شبكة الإنذار - شبكة إطفاء الحريق - سلالم الهروب - المصاعد - التكييف - غرف التفتيش - شبكة الكهرباء ) وذلك بعد الانتهاء من تنفيذ الأساسات والهيكل الإنشائي حسب أصول الصناعة والفنيات والشروط المثلى .

### 3-4-3 مراعاة الصيانة أثناء التشغيل والاستخدام :

تعتبر هذه المرحلة جزء مكمل ومتمم للمرحلتين السابقتين ، اللتين تعتبران ذاتا أهمية كبيرة في عملية الصيانة مما يسهل وضع خطة وبرامج الصيانة ومراقبتها ومتابعتها أثناء تشغيل المبني ، ويتم تنفيذ هذه العملية من خلال أفراد مؤهلين وشركات متخصصة في مختلف مجالات الإصلاحات والترميم .

وتعتمد خطة الصيانة على برامج زمنية تختلف في الهدف والأسلوب ، كل حسب الفترة الزمنية التي يغطيها البرنامج بحيث تتحقق إستراتيجية تؤمن متطلبات عمليات الصيانة دون الإخلال بأداء المبني لوظيفته على مدار عمره الافتراضي .

### 3-5 دور الحكومة والمجتمع في تحسين صيانة المباني :

يمكن حل أو تخفيف المشاكل التي أفضت إلي وضع غير مُرضٍ في مجال صيانة المباني والبنية الأساسية اذا ما تم تأمين الإطار السليم لإجراءات صيانة المباني باتخاذ بعض الاجراءات كالاتي :

#### 3-5-1 الإصلاحات التشريعية :

- ليس للسلطات التشريعية الحق في تغيير قانون أو فرض قانون دون موافقة الحكومة لذلك فإن إلغاء القيود التشريعية القائمة والمعوقة لتحقيق الاستجابة الفعالة لصيانة المباني والبنية الأساسية أو تطويرها والسماح لايجاد موارد للصيانة لا تكون إلا من خلال :
- إعداد مجموعة عمل وطنية أو تخصيص جهة مناسبة تهتم باستعراض جميع الإجراءات التشريعية ذات الصلة بصيانة المباني والبنية الأساسية بغرض صياغة القوانين وتعزيز التشريعات الجديدة لتحقيق مستويات الصيانة المطلوبة .
- التحصيل الدوري لرسوم الاستعمالات لعناصر البنية الأساسية والضرائب المفروضة عليها وعلي المنشآت العامة والخاصة .
- فرض ضرائب ورسوم من أجل صيانة المباني والبنية الأساسية بشكل إحصائي دقيق وتفويض السلطات المحلية أو سلطات أخرى معنية بتمويل صيانة المباني والبنية الأساسية في تحصيل هذه الضرائب ورصدها فقط لأجل أعمال الصيانة المختلفة .

#### 3-5-2 تنمية القوي العاملة في مجال الصيانة :

يمكن للجهات المسؤولة في الحكومة ( والتي تتمثل في مصر في وزارة التنمية المحلية - المحافظات - وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ) تعزيز المهارات المحلية اللازمة لتحسين الصيانة للمباني الأساسية من خلال :

- أ. إدراج مجالات الصيانة المختلفة في المناهج التعليمية الخاصة بالجهات المسؤولة عن التعليم وتدريب ذوي الاختصاص والتقنيين والحرفيين ذوي الصلة بالتشييد والبناء .
- ب. إرساء خطط وبرامج التدريب أثناء الخدمة أو العمل لجميع العاملين في وحدات الصيانة القائمة .
- ج. إعداد دورات قصيرة للتدريب على مهارات محددة في مجالات الصيانة المختلفة للعاملين في الوزارات المختلفة والهيئات والشركات المختارة على مستوى القطاعين العام والخاص من خلال النقابات المعنية .
- د. إعداد برامج تليفزيونية عن أعمال الصيانة .
- هـ. تعزيز دور اتحاد المقاولين في توفير التدريب اللازم للمهنيين والفنيين والمهندسين حيث منح تراخيص مزاولة للمهنة بشرط حصول المتقدم على هذه الدورات التدريبية والتأهيلية سواء من الاتحاد أو من خارجه .

### 3-5-3 تنمية الجهود لتمويل الصيانة :

- تستطيع الجهات المسؤولة عن الاقتصاد والمالية التقليل من مشاكل التمويل لتنفيذ عمليات الصيانة بكفاءة من خلال :
- أ. إنشاء جهة تقوم بتمويل اعمال الصيانة يكون لها مواردها لمساعدة المواطنين في توفير التمويل في صورة قروض حسنة ( تضمن قانون البناء المصري في المادة 97 انشاء صندوق يختص بتمويل أعمال الصيانة ) .
  - ب. تيسير استيراد أجهزة ومعدات وملحقاتها ووسائل نقل مختلفة من الخارج لازمة لرفع كفاءة أعمال الصيانة المختلفة لجميع أنواع المباني وخدماتها وعناصر البنية الأساسية وإنشاء وحدات خاصة لصيانة هذه النوعيات من الأجهزة والمعدات للمحافظة عليها لاستخدامها أطول فترة ممكنة .

### 3-5-4 دور المشاركة الشعبية :

- تستطيع الجهات المسؤولة مثل وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، والتضامن الاجتماعي استكمال دعمها للصيانة بدعمها وتعاونها في سبيل تعبئة المشاركة الشعبية من خلال :
- أ. نشر وتوزيع المعلومات على المنظمات المحلية والجمعيات الأهلية المختارة حول أهمية الصيانة وأساليب الجهود الذاتية في مجالات الصيانة المختلفة .
  - ب. تنظيم وتنشيط عملية تحصيل الأموال التي تستهدف عمليات صيانة محددة على مستوى المجتمع المحلي .
  - ج. تخصيص أيام مثل الأعياد القومية السنوية للصيانة المحلية وإعداد برامج محددة لإنجازها .

#### 4- المجمعات السكنية في التجارب والدراسات العالمية :

##### 4-1 الأرجنتين :

ظهر في الأرجنتين نمط المجمعات الخاصة في الثلاثينات من القرن العشرين في شكل مجمعات رياضية ترفيهية خاصة لقضاء عطلة نهاية الأسبوع وذلك بالنسبة للطبقات المرتفعة الدخل في المجتمع. وفي السبعينات تضاعفت هذه المجمعات إلى أن انتشرت على نطاق واسع منذ منتصف التسعينات وبدأ فكر المجمعات الخاصة كنمط للسكن الدائم للطبقات المتوسطة. والآن هناك أكثر من ثلاثمائة تجمع سكني مغلق .

##### 4-2 إسبانيا :

ارتبط فكر المجمعات الخاصة في إسبانيا بسكن الطبقات العليا من المجتمع في الضواحي وذلك منذ الستينات ، وحتى الآن مازالت هذه المجمعات قليلة مقارنة بالمدن الأمريكية ومدن أمريكا اللاتينية ، مع ارتفاع نسبي خلال العشرين عاما السابقة وذلك بحثاً عن الأمان وهناك أنواع مختلفة من المجمعات الخاصة تبعا لوظيفة كل منها سواء لقضاء العطلات أو أماكن للاستجمام على الشواطئ والجبال أو للسكن الدائم ، حيث يختلف التجمع السكني تبعاً للحالة الاجتماعية للسكان أو لدرجة الفصل بين المساكن داخل المجمع أو مقياس عامل الأمان.

##### 4-3 جنوب أفريقيا :

ظهر نمط التجمعات السكنية الخاصة في جنوب أفريقيا منذ نهاية الثمانينات بحثاً عن التميز والأمان وسميت هذه التجمعات باسم قرى الأمن ، وتتوافر بها بعض الخدمات الترفيهية والرياضية وذلك لأسباب سياسية نتيجة التمييز العنصري الذي كان يقضي بالفصل التام بين البيض والملونين في أماكن تواجدهم .

##### 4-4 تركيا :

أقيمت المجمعات الخاصة في تركيا بإسطنبول وعلى الساحل الجنوبي لفئات مختلفة من السكان ، ولكن نجد أنها تختلف مع اختلاف مستويات السكان وهناك نوعين من المستويات العزل أو الفصل . النوع الأول : عبارة عن مجمعات سكنية صغيرة ذات أسوار وبوابات لحماية الفيلات المتميزة بداخلها ، وهي مجمعات خاصة ولكن لا يتوافر بها أي خدمات. النوع الثاني : عبارة عن مناطق سكنية كبيرة بها خليط من الفيلات والعمارات السكنية مع توافر المرافق والخدمات الأساسية من مراكز تجارية ومدارس ، وتعتبر درجة الانغلاق بهذه المجمعات أقل من النوع الأول حيث يستطيع العامة استخدام الخدمات المتوفرة بالتجمع السكني.

#### 4-5 إندونيسيا وجنوب شرق آسيا :

أدى التطور الاقتصادي السريع في إندونيسيا وجنوب شرق آسيا إلى ظهور الطبقة فوق المتوسطة التي تتمتع ببعض الثراء مما أدى إلى سيطرة التطلعات الاجتماعية وحب الظهور والتميز. وقد بدأت ظاهرة المجمعات السكنية الخاصة بإندونيسيا منذ منتصف الثمانينات حيث اتجهت الطبقات فوق المتوسطة إلى السكن بالضواحي في تجمعات سكنية مغلقة بحثاً عن الأمان والتميز وبحثاً عن نمط جديد للحياة مستوحى من نمط الحياة الأمريكية تتوافر به الإمكانيات والخدمات المناسبة بهذه التجمعات من مدارس ومراكز تجارية وخدمات صحية وترفيهية ورياضية. ولاشك أن تطور ونمو المجتمعات السكنية الخاصة مرتبط بالمضاربة بأسعار الأراضي والاستثمار في قطاع الإسكان.

#### 4-6 بعض الدول الأوروبية والآسيوية :

أما بالنسبة لدول أوروبا وبعض أجزاء من آسيا فقد ظهرت المجتمعات السكنية الخاصة أيضاً وعلى سبيل المثال ففي إنجلترا ومنذ الثمانينات من القرن العشرين زادت ظاهرة التجمعات السكنية الخاصة بالضواحي وتعتبر العولمة وتأثيرها على تسويق المباني ذات الأنماط والنماذج الفاخرة من أهم أسباب نمو المجتمعات الخاصة في بريطانيا ، ذلك بالإضافة إلى عصري الأمان والأمان .

#### 4-7 أمريكا :

- تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية هي الدولة الرائدة في مجال إدارة التجمعات العمرانية الخاصة المغلقة حيث بدأت هذه الأنماط العمرانية في الستينيات من القرن الماضي وانتشرت بمعدلات عالية مع منتصف السبعينات مع تزايد معدلات الجريمة في المدن الأمريكية والخوف من الفراغات العامة المفتوحة بالمناطق السكنية وزيادة الضغوط النفسية ومشاكل العصر مما أدى إلى الرغبة في خلق عالم خاص والبحث عن التجانس بين السكان في ظل الاختلافات الطبقيّة والعرقية المعروفة في أمريكا .
- وتشير الدراسات بالولايات المتحدة الأمريكية إلى الأتي:

◀ وصل عدد جمعيات مالكي الوحدات السكنية في عام 2012 إلى 323,6 ألف جمعية سكنية .

◀ يعمل 2 مليون مواطن من ملاك الوحدات السكنية في إدارة الجمعيات واللجان تطوعياً .

◀ يوجد 60 ألف مدير متخصص في هذه الجمعيات السكنية.

◀ 20-30 % من التجمعات المغلقة تدار بالجهود الذاتية دون الاستعانة بمدير.

تقدر قيمة الوقت التطوعي الذي قدمه السكان للمشاركة بجمعياتهم السكنية بـ 850 مليون دولار سنوياً . وتقدر قيمة ما تم جمعه من ملاك الوحدات السكنية بـ 40 مليار دولار سنوياً لخدمات المرافق وتقدر قيمة الاستثمارات في الصيانة طويلة الأجل و الإحلال والتجديد بحوالي 35 مليار دولار .

- مما سبق تتضح أهمية الاستعانة بالتجربة الأمريكية حيث أن الولايات المتحدة تضم أكبر عدد للمجمعات العمرانية المغلقة على مستوى دول العالم.

#### 8-4 دراسات معهد المؤسسات المجتمعية : Community Associations Institute

##### 1-8-4 تعريف بالمعهد :

هو معهد تأسس في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1973 يبلغ عدد أعضائه 32000 عضو متخصص في خلق مجتمعات أفضل وهم أعضاء مجلس الإدارة وممثلي الملاك ومديري المجمعات السكنية المشتركة وشركات إدارة الجمعيات وغيرهم من المهنيين في ذات المجال . ويدخل المعهد في شراكة مع عدد (60) فرع محلي ، فرع في جنوب أفريقيا وفروع أخرى في عدد من الدول . يقوم المعهد بتقديم خدمات تعليمية ومعلومات وموارد للمعنيين والمتخصصين في إدارة المجمعات السكنية . [www.caionline.org](http://www.caionline.org)

كل مجمع له تاريخه وشخصيته وسماته وتحدياته ولكن كل المجتمعات تتشارك في الخصائص والمبادئ الأساسية . إن المجتمعات الجيدة تحافظ على طابعها المجتمعي وقيمة ممتلكاتها وتحقق آمال وتوقعات الملاك والشاغلين . كما ان المجتمعات المتميزة هي التي تغرس الاحساس المجتمعي الحقيقي بين الشاغلين والملاك وتعزز المشاركة الفعالة بينهم وتخلق ثقافة التوافق المجتمعي المبني على المعرفة .

ويعد الهدف الأعظم لأي مجتمع هو خلق الاحساس المجتمعي والابقاء عليه بين الملاك والشاغلين من جهة وبين القيادات والمديرين من جهة ، حيث يتحقق هذا الهدف على الوجه الأكمل عندما يدرك كل طرف حقوقه ومسئوليته ويتبناها .

وفيما يلي بعض من هذه المبادئ (الحقوق والمسئوليات من أجل مجتمعات أفضل) والتي ترشيد رؤساء واعضاء مجالس الإدارات للمجمعات والمديرين وكذلك الملاك والشاغلين .

#### 4-2 حقوق ومسؤوليات الأطراف الفاعلة داخل المجمعات السكنية المشتركة :

- تحديد الأطراف الفاعلة داخل التجمع العمراني و حقوق ومسؤوليات كل من يساهم في إدارته بنجاح وهذه الأطراف الفاعلة هي :
- ملاك الوحدات السكنية.
  - مدير و المجمع السكني .
  - اتحاد الملاك ومجلس الإدارة.

المسؤوليات	الحقوق	الأطراف الفاعلة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الامتثال للتعليمات الواردة باللائحة والتعليمات الحاكمة للتجمع.</li> <li>• صيانة عقاراتهم وفقاً للمعايير و اللوائح المعمول بها في التجمع.</li> <li>• سداد الرسوم و الالتزامات المالية المحددة للتجمع في الوقت المحدد.</li> <li>• الاتصال بالمديرين و المسؤولين، إذا لزم الأمر، لمناقشة الأمور المالية و الالتزامات و تحديد طرق و بدائل للسداد.</li> <li>• توفير وسيلة اتصال دائمة مع إدارة التجمع لضمان الحصول على المعلومات الخاصة بالتجمع مباشرة</li> <li>• التأكد من أن الذين يقومون بالقرارات على سبيل المثال : المستأجرون، و الأقارب و الأصدقاء (يلتزمون بجميع القواعد و التعليمات و اللوائح المنظمة للحياة بالتجمع) .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء رابطة إتحاد الملاك / الشاغليين .</li> <li>- المشاركة في إدارة التجمع من خلال الاجتماعات و المشاركة في اللجان و الترشيح لانتخابات مجلس الإدارة.</li> <li>- الحصول على المعلومات الكاملة و نسخ من القرارات و سجلات و محاضر الاجتماعات.</li> <li>- الحفاظ على الممتلكات وفقاً لمعايير و اوضحة.</li> <li>- مراقبة الميزانية المالية و الالتزامات الأخرى لإتحاد الملاك / الشاغليين و مناقشة الخيارات المتاحة للمدققات قبل التنفيذ.</li> <li>- الحصول على جميع اللوائح و القواعد التي تنظم التجمع، إن لم يكن قبل الشراء فليكن عند الانضمام إلى التجمع.</li> <li>- محاسبة مدير التجمع في حال اتخاذ قرارات تؤثر على الالتزامات المالية أو حقوق الملكية</li> <li>- طلب إعادة النظر في القرارات التي تؤثر عليهم شخصياً بشكل سلبي</li> <li>- التصويت في انتخابات مجلس إدارة إتحاد الملاك / الشاغليين و في أي انتخابات أخرى.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ملاك</b></li> <li>• <b>الوحدات السكنية</b></li> </ul>



الأطراف الفاعلة	الحقوق	المسؤوليات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مديرو الجمع السكني</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مطالبة الملاك المقيمين في التجمع بالتزاماتهم المالية تجاه التجمع السكني.</li> <li>- إتزام السكان بلوائح التجمع السكني و الامتثال للقواعد والأنظمة المتفق عليها.</li> <li>- تلقي الدعم والمساهمة البناءة من الملاك المقيمين أو من المستأجرين.</li> <li>- احترام خصوصيتهم أثناء أوقات فراغهم في التجمع وفي منازلهم.</li> <li>- الاستفادة من الفرص المتاحة لرفع كفاءة أدائهم مثل الدوريات الترتيبية، ورش العمل، النشرات التي لها علاقة مباشرة بمسؤولياتهم الإدارية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• العمل لصالح التجمع في سداد ما عليه تجاه أي جهة لها استحقاقات مالية على التجمع السكني.</li> <li>• الحكم السليم على الممارسات التجارية وإدارة المنشآت بالتجمع وإتباع الإجراءات الإدارية الواجبة وتوافر بشفاقية.</li> <li>• تحقيق التوازن بين الاحتياجات الفردية للملاك وبين الالتزامات والمصالح العامة للتجمع السكني.</li> <li>• الإلمام بالوثائق واللوائح الحاكمة للتجمع مع الاحترام الكامل للقوانين العامة للدولة والإدارات المحلية.</li> <li>• عقد اجتماعات لمناقشة أمور التجمع ودعوة الأعضاء لتلك الاجتماعات ومشاركتهم بصورة بناءة وإيجابية.</li> <li>• تشكيل لجان أو استخدام وسائل أخرى لتلقي طلبات ومقترحات و شكاوى الملاك والمستأجرين.</li> <li>• العمل على إجراء انتخابات نزيهة تحظى بدعاية جيدة.</li> <li>• التأكد من معرفه الأعضاء الجدد في التجمع من ملاك أو مستأجرين باللوائح المنظمة.</li> <li>• تشجيع السكان على المشاركة في الموضوعات التي تؤثر عليهم وعلى التجمع السكني.</li> <li>• تشجيع تنظيم المناسبات التي تعمل على ترابط السكان وتعزيز الإحساس بالانتماء للتجمع.</li> <li>• السماح للملاك بالحصول على نسخ من الأوراق والسجلات الخاصة بالتجمع عند طلبها.</li> <li>• تحصيل المستحقات المالية المقررة على الملاك والمستأجرين في الوقت المحدد.</li> <li>• وضع ترتيبات مناسبة ، لتسهيل قدرة الملاك على الوفاء</li> </ul>

المسؤوليات	الحقوق	الأطراف الفاعلة
<p>بالتراماتهم المالية تجاه التجمع.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• توفير آلية يمكن للسكان استخدامها في الطعن على قرارات مجلس الإدارة التي تؤثر على المسؤوليات المالية الإضافية أو حقوق الملكية في حدود ما يسمح به القانون و اللوائح المنظمة للتجمع السكني.</li> <li>• تقديم الكشوف المالية والميزانيات التي تهم المالك وتتعلق بتصرفات المديرين والمسؤولين في الوقت المناسب.</li> </ul>	<p>التزام جميع الأطراف بالقرارات المعتمدة من مجالس الإدارات واتحاد الملاك / الشاغلين حتى وإن لم تكن الموافقة عليها بالإجماع.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم الكشوف لأي مالك أو مستأجر عن المناقشات والتعليقات في أي جلسة من جلسات مجلس الإدارة المغلقة بخصوص غير المسددين للرسم أو المخالفين اللوائح ولكن عليهم عرض النتائج والقرارات فقط.</li> <li>- عدم الكشوف عن المعلومات السرية والمعطيات المقدمة من قبل المقاولين للأعمال التي تجرى داخل التجمع أو تبادل المعلومات عن تلك المعطيات ما لم يكن هناك موافقة من مجلس إدارة التجمع.</li> <li>- دراسة وقرار رسوم خاصة لتغطية النفقات غير الدورية وغير المتوقعة و الزيادة في تكاليف التشغيل و تضخم الأسعار.</li> <li>- عدم دعم أي نشاط ينتهك لوائح التجمع السكني.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>اتحاد الملاك ومجالس الإدارة</b></li> </ul>
<p>العمل لخدمة مصالح التجمع السكني بغض النظر عن مصالحهم الشخصية و عدم استخدام مناصبهم أو سلطاتهم للحصول على ميزة أكثر من أي مالك آخر و التصرف في حدود سلطاتهم وفقا للقانون و اللوائح الإدارية.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اتخاذ القرارات السليمة بخصوص المباني التجارية و الخدمية الموجودة بالتجمع مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات المتاحة و الظروف و الموارد.</li> <li>• إتاحة الفرصة للمالك و المستأجرين في الطعن على القرارات التي يتخذها مجلس الإدارة.</li> <li>• أداء واجباتهم دون تحيز لصالح أو ضد أي فرد أو مجموعة من الملاك المقيمين و المستأجرين.</li> <li>• الكشوف عن العلاقات الشخصية أو المهنية مع أي شركة أو فرد يسعى ليكون له علاقة عمل مع التجمع.</li> <li>• إجراء انتخابات نزيهة لمجالس الإدارات يدعى إليها اتحاد الملاك.</li> <li>• عدم إفراق أموال التجمع للاستخدامات الخاصة بهم أو</li> </ul>		

المسؤوليات	الحقوق	الأطراف الفاعلة
<p>الاستفادة منها لمصلحتهم.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم قبول أي هدايا مباشرة أو غير مباشرة من المقاولين والموردين أو المقيمين.</li> <li>• عدم تحريف الحقائق في أي قضية تمس التجمع.</li> <li>• عدم الكثف عن أي معلومات شخصية لدى المجلس عن أي مالك أو مقيم بالتجمع.</li> <li>• إصدار تقرير سنوي عن الميزانية يتم الموافقة عليه في الاجتماع السنوي لاتحاد الملاك/ الشاغلين.</li> <li>• اعتماد الميزانية السنوية للتجمع و جعلها متاحة لجميع الملاك للاطلاع عليها من خلال أمين الصندوق.</li> </ul>		

#### 4-8-3 المهارات والخبرات المطلوب توافرها في المدير :

- يتعين على المدير أن يكون على دراية تامة بالعديد من المهارات والخبرات مثل :  
 كيفية إدارة الموارد البشرية ، معلومات عن المقاولات والمحاسبة والأمور المالية  
 وعلم النفس وصيانة الشبكات الخدمية والمرافق والعلاقات الحكومية بالتجمع السكني ،  
 إدارة مجلس الإدارة ومعلومات أساسية عن البناء والقوانين وذلك لضمان إدارة التجمع  
 بسلاسة ونجاح. وهناك أربع مجالات للخدمات يتحرك خلالها أداء المدير وهي كما  
 يلي:-

**- خدمات مالية :** تشمل تقييم وتحصيل الالتزامات المالية من السكان ومالكي الوحدات، سداد  
 الفواتير، إعداد كشوف المرتبات للعاملين، إعداد التقارير المالية، إعداد  
 الميزانيات، إعداد تحليلات الاحتياطي المالي والحفاظ على السجلات المالية  
 للتجمع السكني.

**- خدمات كتابية :** تشمل ترتيب وحضور الاجتماعات السنوية واجتماعات مجلس الإدارة  
 واللجان الفرعية والحفاظ على قائمة العضوية للمجلس والسجلات والملفات ،  
 إعداد وتجهيز بيانات الوحدات عند بيعها، كتابة وتوزيع وإرسال النشرات  
 الدورية لأخبار التجمع السكني. وكذلك استعراض إجراءات التشغيل،  
 والإشراف على إجراءات جرد الممتلكات للجمعية السكنية، والرد على  
 طلبات السكان وتقديم خدمات الطوارئ لهم ، تسجيل ومتابعة قرارات العمل  
 وإجراءات تعيين وفصل والإشراف على موظفي الموقع والمقاولين.

**- صيانة المباني :** في بعض الأحيان يقوم المديرون بتوفير الصيانة لمباني التجمع السكني مثل  
 خدمات السباكة وشركات تنظيف الوحدات السكنية وأعمال الدهانات  
 والتشطيب الداخلي للوحدات حيث يتم ذلك من خلال تعاقد المدير مع  
 الشركات أو الأشخاص أو المقاولين الذين يقومون بهذه المهام وأيضاً يكون  
 للمدير دوراً هاماً في مراقبة عمل تلك الشركات.

**- صيانة الموقع العام :** وتشمل خدمات صيانة وتنسيق الموقع والحدايق الخارجية والأشجار  
 والأنشطة الترفيهية بالتجمع السكني وخدمات جمع القمامة ونزح مياه  
 الأمطار والأتربة المترامية. وذلك من خلال التعاقد مع الشركات  
 المتخصصة في ذلك ويكون للمدير الحق في التعاقد مع هذه الشركات وكذلك  
 متابعة عملها والإشراف عليها بالموقع.

#### 4-8-4 الاعتبارات العامة المساعدة لمجلس الإدارة للعمل بنجاح والحد من النزاعات :

- **الاجتماعات السنوية :** إجراء ما لا يقل عن اجتماع واحد سنويا لاتحاد الملاك / الشاغلين وكذا لمجلس الإدارة المنتخب ، وتوفير ما لا يقل عن أسبوعين للملاك لإبداء رأيهم فيما تم اتخاذه من قرارات.
- **المقررات :** تحصيل الرسوم المقررة من الملاك فى الوقت المناسب وفقا للإجراءات القانونية
- **الاتصالات :** توفير طرق الاتصال المباشر مع السكان للإعلان عن أي إجراءات وقرارات جديدة لمجلس الإدارة.
- **الانتخابات :** إجراء انتخابات نزيهة ومفتوحة وإعطاء جميع الملاك فرصة للترشح لعضوية مجلس الإدارة وإعطاء المرشحين فرصة متساوية للتعبير عن آرائهم والسماح للمرشح أن يكون له ممثل لمراقبة العملية الانتخابية.
- **الشفافية المالية :** تبادل المعلومات الهامة مع الملاك ومناقشتهم حول الميزانيات والتمويل الاحتياطي ، والمقررات الخاصة وغيرها من القضايا التي يمكن أن تؤثر على التزاماتهم المالية قبل اتخاذ قرارات.
- **التظلمات والطعون :** السماح للسكان بالتظلم من قرارات الإدارة قبل فرض غرامات أو جزاءات.
- **الإطلاع على السجلات :** السماح للملاك بالإطلاع على الميزانية ومحاضر اجتماع اتحاد الملاك ومجلس الإدارة.
- **المساواة :** إنفاذ جميع القواعد واللوائح بشكل موحد على الجميع .

#### 4-8-5 القواعد واللوائح المنظمة لإدارة وتشغيل المجمعات السكنية المشتركة والهدف منها :

- يتم وضع القواعد وإقرارها ووضع آليات تنفيذها من قبل إتحاد الملاك / الشاغلين بعد التشاور والمناقشة وهي تختلف اختلافاً كبيراً من دولة إلى أخرى ومن تجمع إلى آخر، و ينبغي قبل إقرارها التشاور مع أحد المحامين لضمان خضوعها لجميع القوانين واللوائح .
- الهدف من القواعد و اللوائح المنظمة هو توفير الحماية والحفاظ على الممتلكات والأصول المملوكة للأعضاء مع العمل على زيادة قيمتها مع الوقت وتوفير الوفاق الاجتماعي بين السكان والتحكم في استخدام الخدمات المشتركة مع الحفاظ على القيمة المعمارية والعمرانية والتراثية والجمالية بالتجمع .

#### 4-8-6 أمثلة لما يمكن أن تشملته القواعد والقوانين داخل المجمعات السكنية المشتركة :

- **منع الأنشطة التي تؤدي إلى الضوضاء والإزعاج**
  - **منع الأنشطة الخطرة**
  - **إدارة المخلفات**
  - **حسن التعامل مع الموظفين بالتجمع**
  - **مراعاة الخصوصية**
  - **وضع القيود والشروط لتحديد خصائص التجمع**
  - **تنظيم استخدام المرافق المشتركة والطرق**
  - **أطعم الخدمة المنزلية**
- عدم السماح بقيام أي أنشطة تؤدي إلى الضوضاء أو أية مضايقات مثل الروائح والدخان وعرقلة المرور .
- تمنع الأنشطة الخطرة كالصيد باستخدام الأسلحة النارية والألعاب النارية أو إشعال نار مكشوفة إلا في الأماكن المخصصة للشواء ويمنع تخزين المواد القابلة للاشتعال أو المساعدة على الحرائق أو التي تجلب الحشرات.
- يحظر إلقاء القمامة ، مخلفات المقاولين عند عمل أي تعديلات أو أي نوع من النفايات داخل المجمع وعلى الملاك مسؤولية إزالة ونقل هذه المخلفات من داخل المجمع على نفقتهم الخاصة. أما النفايات المنزلية فيجب أن تكون معبأة في أكياس النفايات المحددة لهذا الغرض ووضعها داخل حاويات القمامة المغطاة المتوفرة في أماكن محددة لكي يتم جمعها.
- على الملاك والمقيمين بالتجمع حسن التعامل مع جميع موظفي التجمع .
- لا يسمح بممارسة الأنشطة التي قد تقلل خصوصية الغير .
- قد يشترط أن يقتصر المجمع على النشاط السكني و للعائلات فقط وليس لغير المتزوجين . وألا يسمح بتأجير الوحدات لأنشطة تجارية أو مهنية أو ورش أو خلاف ذلك . وألا يسمح بتقسيم أي وحدة لتأجيرها غرف فردية. والا يسمح بالإيجارات قصيرة الأجل الأقل من ستة أشهر على سبيل المثال.
- يتم وضع اشتراطات تنظم استخدام المرافق المشتركة مثل المناطق الترفيهية، الحدائق والبحيرات والملاعب حمامات السباحة مع وضع القيود على حركة المركبات وانتظار السيارات.
- ينص على أن العاملين بالمنزل بما في ذلك الخدم والسائقين والطهاة والبستاني يحملون تأشيرة الإقامة في البلد وتكون سارية المفعول وذلك إذا لم يكونوا من حاملي جنسية نفس البلد. ويكون الملاك والمستأجرون

- **الأمن على المداخل**  
هم المسئولون مسئولية كاملة عن العاملين الموجودين في منازلهم .  
يسمح فقط للملاك والمقيمون وأسرهم والخدم و الضيوف والزوار بدخول التجمع .ويسمح كذلك بالدخول لأفراد خدمات توصيل الطلبات للمنازل. كما يسمح لمقدمي الخدمات ومقاولي البناء. وسيارات الأجرة وسيارات المدرسة والزوار والضيوف وعمال الصيانة بالدخول عند وجود تصاريح صادرة من مدير التجمع.
- **مكافحة الحشرات**  
ينبغي على كل وحدة مكافحة الآفات والحشرات قبل الإقامة وكذا مداومة مكافحة بشكل روتيني من قبل المقيم . أما التنظيف العادي لأي تجمع مياه ( نافورة، بركة، حمام سباحة ) لضمان عدم تكاثر البعوض في المناطق المشتركة.
- **الحفاظ على الطابع المعماري لواجهات الوحدات السكنية**  
- الالتزام بصيانة المنزل والحفاظ على الحدائق الخاصة.  
- الالتزام بأشكال و أماكن النوافذ و الشرفات.  
- الالتزام بالأمكان المخصصة للهوائيات وأطباق الأقمار الصناعية  
- يحظر الكتابة على الجدران أو وضع اللافتات.  
- المالك مسئول عن سداد تكاليف إصلاح أو تنظيف أو استبدال ما يتلفه.

## 5- تجارب بعض الدول العربية في مجال إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة :

### 5-1 جمهورية مصر العربية :

#### 5-1-1 التشريعات المنظمة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في مصر:

مع بداية القرن الواحد والعشرين بدأ المشرع التفكير في وضع آلية قانونية ملزمة للحفاظ علي الثروة العقارية لإنشاء اتحاد لشاغلي المبني يستهدف الحفاظ علي سلامة العقار وأجزائه لاسيما مع تنوع أنماط العمران وتواجد المجمعات السكنية وأهمية أن يكون هناك نظام للإدارة والصيانة لتلك المجمعات يكفل حسن إدارتها وصيانتها واستمرارية ذلك لاسيما بعد انتهاء المطور العقاري من إنشائها وتسليمها للشاغلين فكان أن صدر قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 متضمنا باباً كاملاً للحفاظ علي الثروة العقارية يتضمن فصلين أحدهما خاص بتنظيم اتحاد الشاغلين والآخر خاص بصيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط .

وبالنظر إلى فصل تنظيم اتحاد الشاغلين فقد اوجب المشرع بقوة القانون تكوين اتحاد لشاغلي العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمسة أو المجمعات السكنية سواء كانت

كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعيين أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها كما أجاز المشرع إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار كما أجاز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون من إجراءات وقد جاءت اللائحة التنفيذية للقانون بأن نصت بأنه في حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمي العقاري فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال 60% من إجمالي وحدات التجمع وفقا لما حددته اللائحة التنفيذية للقانون بتأسيس شركة أو أكثر للإدارة والصيانة طبقا لقانون الشركات يعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع وتكون مساهمة كل عضو في رأس مال هذه الشركة طبقا لنصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي نصيب الوحدات بالتجمع وعلي ان يحتسب المتر المسطح في الإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني .

كما أجاز المشرع لمجالس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة في مجمع سكني أن تنشئ فيما بينها اتحادا للتنسيق في المسائل المشتركة ولمعاونة الجهات الإدارية في واجباتها المحلية وذلك وفقا للضوابط التي حددتها اللائحة التنفيذية حيث اتاحت اللائحة التنفيذية تشكيل الاتحاد التنسيقي بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق في المسائل المشتركة بين تلك العقارات ( حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات - وما إلى ذلك ) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

ويتكون الاتحاد التنسيقي من ممثل واحد لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقي وأميناً للصندوق من بينهم .

حدد المشرع أهداف اتحاد الشاغلين في الحفاظ علي سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانهه وترميمه وتدعيمه والحفاظ علي طابعة المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ، وللاتحاد في سبيل ذلك التعاقد مع شركة لصيانة المباني مقيده لدي الاتحاد المصري لمقاول التشييد والبناء .

يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكا او صاحب حق انتفاع او مشترياً بعقد غير سجل أو مستأجرا لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصا طبيعيا او اعتباريا . كما يعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه في عضوية الاتحاد واذا تعدد الشاغلون للوحدات مثلهم من يختارونه في العضوية .



وقد تضمن النظام النموذجي لاتحادات الشاغلين بأنه لا يترتب على عضوية الاتحاد اكتساب لحق في الملكية ولا يعد اعترافاً بوضع قائم .

ويشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين كافة أعضاء الاتحاد ، وتتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو ، وفي حالة زيادة عدد الوحدات علي سبع ينتخب نائباً للرئيس ويتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

ويتولي رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية للحاضرين .

كما يباشر رئيس الاتحاد قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدة المحلية الكائن بها العقار ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية .

وتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية علي جميع الشاغلين أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد أو التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء . وفي سبيل تحصيل الالتزامات المالية التي حددتها الجمعية العمومية جعل المشرع للاتحاد حق الامتياز علي الوحدة وملحقاتها ومالها من حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها ، أو علي منقولات شاغل الوحدة اذا لم يكن مالكا لها وتحتسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده وأعطى المشرع لرئيس الاتحاد أو نائبة بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذي لم يف بالتزامه المالية أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية المختص أمراً بالأداء وتكون العقارات والمنقولات الممولة بحق الامتياز لتنفيذ الأمر أو الحكم .

ولتراخي بعض الشاغلين عن إجراء الإصلاحات الداخلية وكان من شأن ذلك الإضرار بأحد من الشاغلين فقد أجاز المشرع لرئيس الاتحاد – بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام علي الأقل – أن يستصدر من القاضي المختص بالأمور المستعجلة في المحكمة الكائن بدائرتها العقار إنذاراً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات علي نفقة الشاغل .

وبالنظر للفصل الثاني من باب الحفاظ علي الثروة العقارية والخاص بصيانة وترميم العقارات وهدم المنشآت الآيلة للسقوط نجد أنه وضع آلية للقطاع الحكومي لإقرار ما تتطلبه المباني من أعمال صيانة أو تدعيم أو ترميم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو ربما بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض المباني وذلك من خلال تشكيل لجنة أو أكثر بكل وحدة

محلية تشكل بقرار من المحافظ المختص من القطاع الخاص ممثلاً في مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية مختصة تتولي معاينة وفحص المباني والمنشآت الكائنة بدائرة الوحدة المحلية وتقرير ما يلزم اتخاذه من أعمال للمحافظة علي الأرواح والممتلكات وتقديم اللجنة تقريرها إلي الجهة الإدارية المختصة متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتاً جزئياً أو كلياً علي انه في حالتي تقرير الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ استلام الجهة الإدارية لتقارير اللجان .

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة وكذلك كيفية تشكيل اللجان .

كما حددت اللائحة التنفيذية للقانون القواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها كما يبين الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة الدورية والطارئة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي أو الكلي .

كما نص القانون علي إعلان ذوي الشأن من الملاك أو شاغلي العقار بقرارات تلك اللجان وأجاز لذوي الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات أمام لجنة مختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات كما اوجب القانون علي المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرارات اللجنة النهائية بالترميم أو التدعيم .

كما ألزم المشرع الجهة الإدارية المختصة في أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير في حال تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فوراً ، كما أعطى المشرع لذات الجهة في حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

ولمساعدة ذوي الدخول المحدودة وغير القادرين علي تنفيذ قرارات الترميم أو التدعيم أو إنشاء مساكن بديلة للمساكن الأيلة للسقوط وتوفير الموارد المالية لتنفيذ تلك الأعمال نص المشرع علي إنشاء صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد للأعمال السالف ذكرها وحدد موارد هذا الصندوق بما يخصص لها من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن 0.5% خمسة في الألف من الموازنة الاستثمارية للدولة وكذلك الهيئات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله .

وتدرس الحكومة المصرية اجراء تعديل تشريعي باضافة موارد جديدة لهذا الصندوق

الهام لمجابهة مهامه على مستوى جميع محافظات مصر .

ووضع المشرع عقوبة لمن يمتنع عن تنفيذ قرارات الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي أو الكلي بالحبس مدة لا تزيد عن سنة وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تتجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فإذا ترتب علي عدم تنفيذ ذوي الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبني فتكون العقوبة الحبس الوجوبي مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثل العقوبة الألف ذكرها .

### 5-1-2 تطبيقات عملية لإدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في مصر :

#### 5-1-2-1 طرق وأساليب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة :

من خلال البحث الميداني الذي تم من قبل المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء- معهد بحوث العمارة والإسكان تم استخلاص تجربة مصر في إدارة المجمعات السكنية المشتركة . وتتكون إدارة المجمعات السكنية المشتركة المغلقة من مجموعات متفاعلة تعمل معا حيث يوجد نمطان لإدارتها :-

أولاً : الإدارة عن طريق المستثمر العقاري أو الشركات المالكة.

ثانياً : الإدارة عن طريق إتحاد الشاغلين بإحدى الطرق التالية :

(أ) إدارة ذاتية تطوعية .

(ب) تعيين مدير .

(ج) التعاقد مع شركة متخصصة .

#### أولاً : الإدارة عن طريق المستثمر العقاري أو الشركات المالكة :

تقوم الشركات المالكة بإدارة التجمع المغلق في معظم المشاريع خلال المرحلة الأولى وحتى يتم بيع جميع الوحدات بالتجمع وفي هذه المرحلة يحرص المطور العقاري على أن تتم الإدارة في التجمع على أحسن وجه لأن في ذلك دعاية للتسويق لوحداته وخاصة إذا كان هناك مراحل جديدة للمشروع. ويكون في هذه الحالة هناك مدير تنفيذي للإنشاءات التي ما زالت تتم بالمشروع إلى جانب المدير الإداري للتجمع ويكون التمويل عن طريق عمل وديعة بنكية تحصل من ملاك الوحدات عند التعاقد لشراء الوحدات.

#### ثانياً : الإدارة عن طريق إتحاد الشاغلين :

##### (أ) الإدارة الذاتية التطوعية :-

وتكون من قبل مجلس إدارة إتحاد الشاغلين المنتخب وكذا من خلال لجان فرعية مشكلة من الملاك للمشاركة في الإدارة وتحت إشراف المجلس ، ويتم تسليم المشروع إلى

مجلس إدارة إتحاد الشاغلين الذي يتم انتخابه من بين أعضاء اتحاد الشاغلين الذي تكون عضويته إجبارية وليست اختيارية لكل مالك في التجمع ويكون مجلس الإدارة مسئولاً عن الإدارة ويكون العمل في هذه الحالة تطوعياً وخاصة في التجمعات الصغيرة غير القادرة على استئجار شركات لإدارتها مما ينتج عنه كثير من الشكاوي من الملاك والقاطنين بالتجمع.

يتكون مجلس الإدارة من ثلاث أو أربع أشخاص طبقاً للقانون وهذا بالإضافة للجان الخاصة وهم:

- **رئيس المجلس :** هو المدير المسئول عن التجمع ووضع جدول أعمال الاجتماعات الدورية للمجلس وتنفيذ اللوائح القانونية نيابة عن إتحاد الملاك وله الحق في ترشيح واختيار رؤساء اللجان المختلفة.
- **نائب الرئيس :** ينتخب في حالة زيادة عدد الوحدات على سبع وحدات وينوب عن الرئيس في غيابه ويؤدي كل واجباته ويشارك في تحمل بعض الأعباء والمهام وأحياناً يكون حلقة وصل بين المجلس واللجان الفرعية.
- **أمين الصندوق:** وهو المسئول عن ضمان وضع ميزانية التشغيل السنوية وتقديمها لمجلس الإدارة مع مسئولية الاحتفاظ بجميع السجلات والمعاملات المالية وقائمة حسابات المتعثرين في سداد مستحقات التجمع. كما انه هو المسئول المالي الأول أمام رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس وهو الذي يتلقى الأموال المستحقة على الوحدات من الملاك كما يقوم بإصدار رسوم الصرف ويقوم بإعداد التقارير الدورية المالية للتجمع.
- عضو مجلس إدارة اتحاد شاغلين .
- كما يمكن تكوين لجان مختلفة من اتحاد الشاغلين كل منها مسئول عن خدمات محددة مثل (خدمات إدارية، خدمات مالية، الأمن، الإنشاءات وصيانة المباني، النظافة، صيانة الموقع العام والزراعة والتجميل ..... ) وتتكون هذه اللجان من مجموعة من الأشخاص ويكون لها رئيس وتكون مسئولة عن مهمة محددة أوكلها لها مجلس الإدارة.

### (ب) تعيين المدير:

يقوم إتحاد الشاغلين بتعيين مدير متخصص لإدارة التجمع وقد يستعين هذا المدير بمساعد له يقوم بمهام إدارة الموقع في التجمعات كبيرة الحجم مترامية الأطراف أما في التجمعات المتوسطة الحجم فإن مدير التجمع السكني يقوم بالدورين معاً.

**(ج) التعاقد مع شركة متخصصة :**

يقوم اتحاد الشاغلين ممثلاً في مجلس إدارته بالتعاقد مع شركة متخصصة للقيام بمهمة الإدارة والصيانة ويكون المدير معين من خلال هذه الشركة وذلك في التجمعات الكبيرة والمتوسطة وتقوم هذه الشركة بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وتنفيذ اللوائح والقوانين التي تم الاتفاق عليها وتشرف على تطبيقها وتكون هذه الشركات متخصصة في إدارة وصيانة الممتلكات العقارية، أما اتحاد الشاغلين ومجلس إدارته فيصبح دوره إشرافياً فقط وأحياناً يكون هناك تعاون بين الإدارة واتحاد الشاغلين ، ويكون لمجلس الإدارة المنتخب من قبل اتحاد الشاغلين الحق في تغيير الشركة التي تقوم بالإدارة إذا ما كان هناك تقصير في عملها وكذا تعيين شركة جديدة للإدارة وذلك بعد أخذ أغلبية الأصوات من اتحاد الشاغلين .

**5-1-2-2 مشاكل إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في مصر :****(أ) مشاكل استلام مجلس إدارة اتحاد الشاغلين التجمع السكني من الشركة المالكة :**

في معظم التجمعات السكنية وخاصة الصغيرة والمتوسطة يتم تشكيل اتحاد الشاغلين ويتم تسليمه إدارة المجمع من قبل الشركة المستثمرة المالكة بدون الاستعانة بخبراء متخصصين مما ينتج عنه مشكلات تظهر بعد فترة خاصة في المرافق العامة مثل شبكات الطرق و الصرف الصحي و الكهرباء لعدم تنفيذها طبقاً لأصول الصناعة مما يضطر معه اتحاد الشاغلين إلى اللجوء للمتخصصين لإصلاح الشبكة ويكلفهم أعباء مالية باهظة (مثل ما حدث في التجمع العمراني" حدائق المهندسين - مدينة الشيخ زايد ) .

**(ب) مشاكل مالية :**

من المهم أن يتم ربط وديعة خاصة بالتجمع عند تعاقد الملاك لشراء الوحدات ليتم الصرف من عاندها على إدارة التجمع حيث تفرض الشركة المالكة في أغلب المشروعات وديعة بنكية عند التعاقد ويتم سدادها على أقساط أو دفعة واحدة قبل استلام الوحدة السكنية وتتراوح هذه الوديعة بين 3% إلى 12% من قيمة الوحدة وتظهر بعض المشاكل المالية نتيجة تقصير الإدارة في ذلك مثل:

- عدم ربط وديعة من البداية لتغطية تكاليف الصيانة حدث ذلك في التجمعات الخاصة القديمة . مما أدى إلى تراجع كبير و إهمال في أعمال الصيانة.
- عدم إلزام كثير من الملاك بدفع الرسوم السنوية للصيانة خاصة أن قانون البناء غير رادع في هذه النقطة وقد تبين ذلك في كثير من التجمعات السكنية.

- مبلغ الوديعة غير كافي مما يؤدي الى تآكل الوديعة نتيجة الصرف من أصلها على الصيانة والأمن لأن عائد الوديعة أصبح لا يغطي النفقات نتيجة التضخم في الأسعار أو تغير نسبة العائد على الودائع مع وارتفاع تكاليف التشغيل التعاقدية والصيانة المؤجلة وزيادة سوء حالة المباني نتيجة زيادة عمر المبنى ورفض السكان سداد رسوم إضافية ضرورية لمواجهة ذلك مثال لذلك " حدائق السليمانية - مدينة الشيخ زايد " حيث اضطرت الإدارة من قبل الشركة المستثمرة في الصرف من أصل الوديعة لتغطية تكاليف الصيانة والأمن داخل التجمع مما سيؤدي إلى مشاكل مالية مستقبلية.

### (ج) مشاكل إدارية :

- حينما صدر " قانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية اختص " الفصل الأول والثاني من الباب الرابع - من المادة 155 إلى المادة " 174 بتنظيم اتحاد الشاغلين وكان موجهاً بالأساس للعمارات السكنية حيث لم تكن ظاهره التجمعات المغلقة قد انتشرت بهذه الصورة ولم يفرق بين اتحاد الشاغلين في عمارة سكنية وبين اتحاد الشاغلين في المجمعات السكنية المغلقة والتي قد تصل مساحاتها لمساحات أحياء كاملة أو مدن صغيرة مما تنتج كثير من المشكلات في التجمعات التي يتم إدارتها عن طريق اتحاد الشاغلين نتيجة عدم الخبرة والدراية بأمور الإدارة والأمور المالية وأمور الصيانة والتشغيل..... إلخ ، أو التعاقد مع مديرين ليس لديهم خبرة كافية. ووجد أن المجمعات التي تدار من قبل الشركات العقارية المالكة هي أنجح هذه المجمعات إدارياً طبقاً لاستطلاع آراء السكان.

## 5-2-3 إيجابيات وسلبيات المجمعات السكنية المشتركة :

### (أ) الإيجابيات :

- المجمعات السكنية المشتركة جذبت استثمارات ضخمة من القطاع الخاص ساهمت في تنمية وإعمار المدن الجديدة .
- تخفيف العبء على الدولة.

### (ب) سلبيات :

- تدهور هذه المجمعات بعد اكتمال نموها وانسحاب الشركات المالكة دون توفير مصادر للتمويل ثابتة تغطي تكلفة صيانة الفراغات العمرانية والخدمات والمرافق العامة والتي ترتفع تكلفة صيانتها مع مرور الزمن ، حيث تظل الشركات المالكة تحسن الصيانة

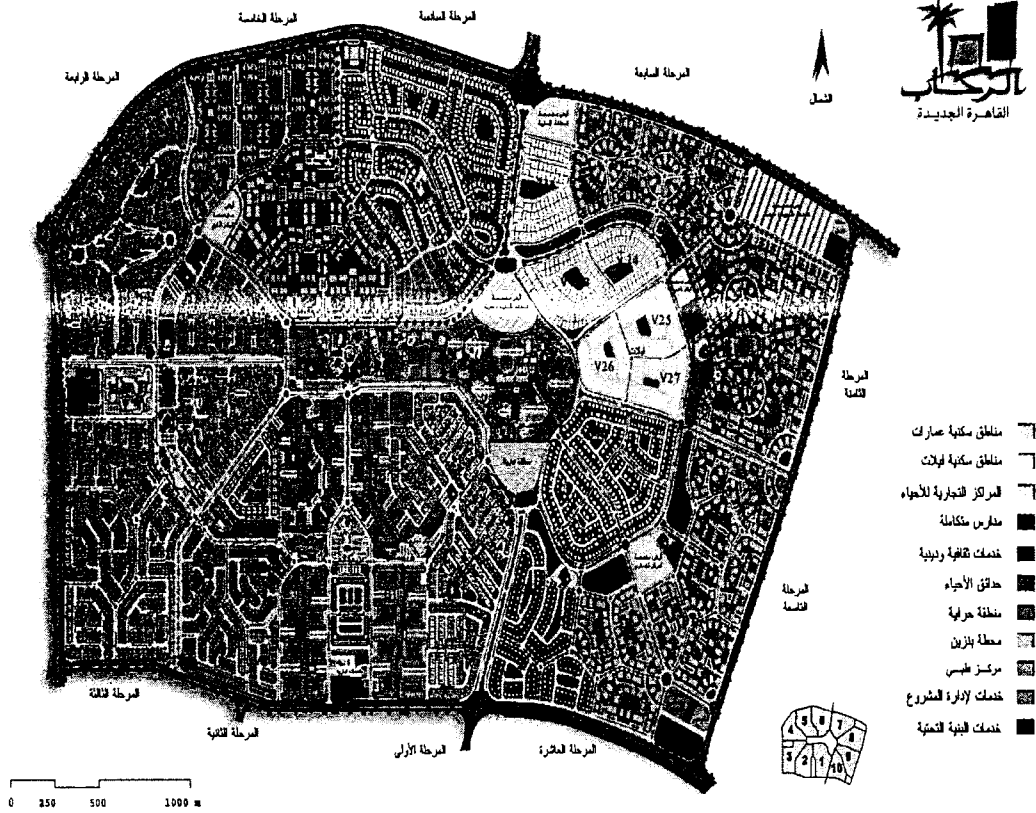
- حتى تتمكن من التسويق الكامل للوحدات السكنية ثم تترك ادارة المجمع السكني بعد ذلك لاجتهادات اتحادات الملاك .
- المجمعات السكنية تؤدي على المدى البعيد إلى غياب لمعنى المدينة باعتبارها كيان عمراني اجتماعي ومحتوى للتفاعل بين السكان والبيئة العمرانية حيث تتأثر القيم الثقافية والاجتماعية للسكان بالأنماط العمرانية داخل النسيج العمراني .
  - تتحول فرص الحصول على سكن إلى سلعة تجارية في السوق العقاري يتحكم فيها المستثمر للوصول إلى الربح السريع من خلال النماذج والتصميمات المستحدثة في الإعلانات تثير المستعمل كاتجاه سائد وترضي رغبته في اقتناء وحدة سكنية متميزة تحقق مطلبه في الرقي والتميز .

#### 5-1-2-4 دراسة حالات واقعة :

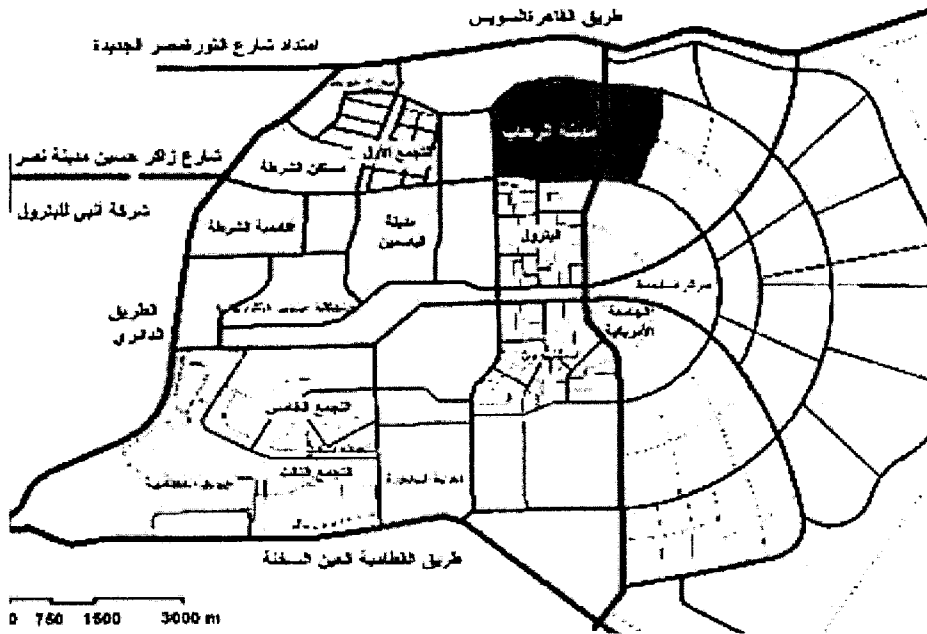
### 5-1-2-1 مدينة الرحاب (الإدارة عن طريق المستثمر العقاري أو الشركات المالكة):

#### أولاً : نبذة عن مدينة الرحاب :-

- **موقع المدينة :** تقع مدينة القاهرة الجديدة في القوس الشرقي للقاهرة شرق الطريق الدائري في المسافة المحصورة بين طريق القاهرة - السويس الصحراوي وطريق القاهرة - العين السخنة الصحراوي وتعتبر أقرب المدن للقاهرة. وتقع مدينة الرحاب في القاهرة الجديدة عند تقاطع الطريق الدائري شرق القاهرة مع أول طريق القاهرة - السويس في الشمال الشرقي منها ويحيط الرحاب من الشرق الطريق المحيط بالقاهرة الجديدة ومن الغرب منطقة تقسيم أراضي ومن الشمال أرض ملك جهاز مشروعات وزارة الداخلية ومن الجنوب تقسيم أراضي فيلات.
- **المخطط العام للمدينة :** تبلغ مساحة مدينة الرحاب ١٠ مليون متر مربع ومخطط لها أن تستوعب ٢٥٠ ألف نسمة .
- وصلت فيها نسبة الإسكان في المدينة إلى ٢٥ % من عدد السكان المستهدف وتعتبر هذه النسبة ممتازة بالنسبة لمرور ١٠ سنوات فقط علي إنشائها مما يدل علي النجاح الكبير الذي تحققه المدينة في تحقيق المستهدف منها.



### المخطط العام لمدينة الرحاب



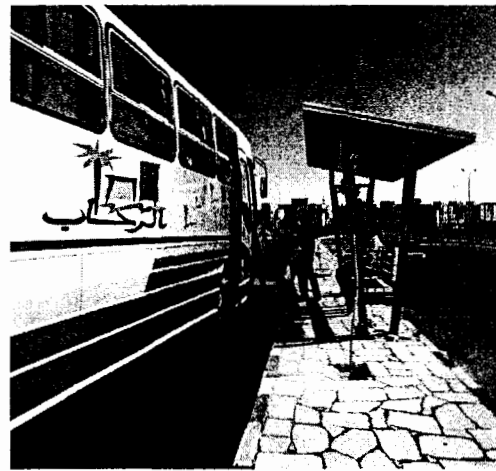
### موقع مدينة الرحاب وإمكانية الوصول إليها



- **النشاط الخدمي** : تبلغ مساحة النشاط الخدمي ٤٠٠ ألف متر مربع حيث يوفر التخطيط الحضري للمدينة فيها قطع أراضى للخدمات بتدرجاتها ونوعياتها المختلفة ( تعليمية - صحية - ثقافية - دينية - ترفيهية - تجارية - حرفية - رياضية - اجتماعية - إدارية) . وقد تم إنشاء عدد من المباني الخدمية منها : مركز خدمات الرحاب -مركز خدمة لكل حي - مستشفى تخصصي - مناطق حرفية -دور حضانة ومدارس -نادي رياضي اجتماعي -مباني إدارية وبنوك- مكتب بريد- سجل مدني وشهر عقاري -سنترال -جوامع وكنيسة- قسم شرطة ومطافئ.
- **من ابرز المشروعات بالمدينة**: نادي الرحاب الرياضي -المستشفى التخصصي -بنوك (البنك الأهلي وبنك مصر) .
- **مواصلات المدينة** : ترتبط المدينة بالمدن الأخرى عن طريق سيارات تابعة لمدينة الرحاب لربط المدينة بمترو الأنفاق سراي القبة - مدينة نصر وترتبط المدينة داخليا عن طريق خطوط تابعة لجهاز مدينة الرحاب لربط أحياء المدينة ببعضها.
- **الصيانة والإدارة** : قام جهاز تنمية المدينة بوضع برنامج للنظافة والصيانة العامة ينفق عليه من عائد ودائع الملاك التي تسدد قبل أو عند استلام الوحدات حسب العقد وذلك للعناية بالمشروع والمحافظة عليه .



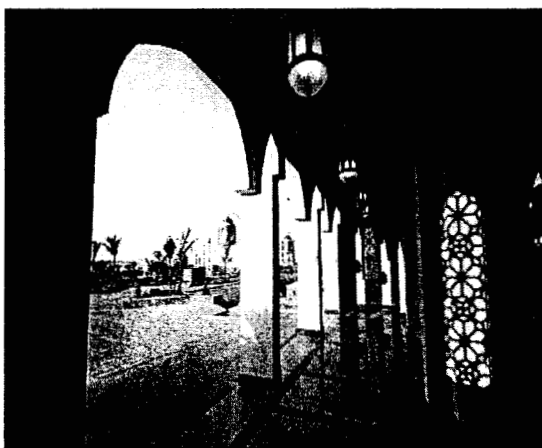
خدمات الأمن داخل مدينة الرحاب



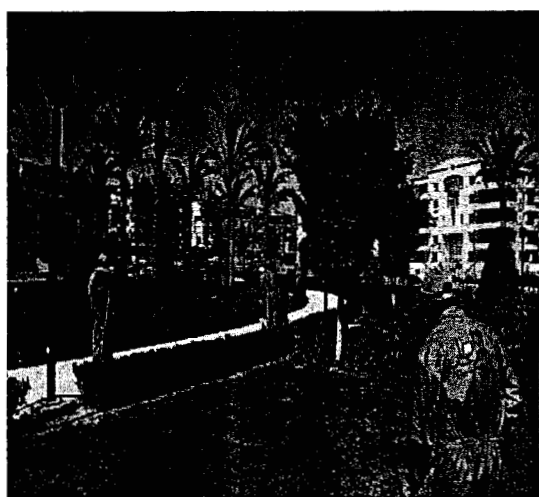
وسائل المواصلات داخل مدينة الرحاب



بوابات مدينة الرحاب



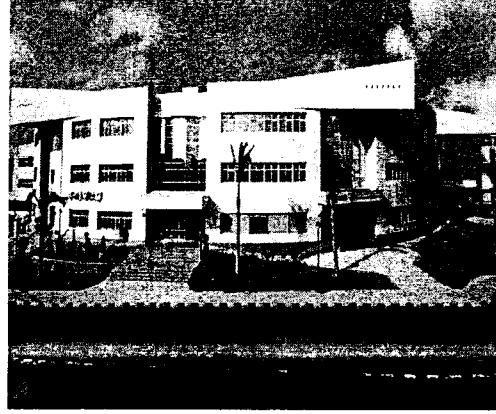
المسجد



المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء وأعمال الصيانة لها



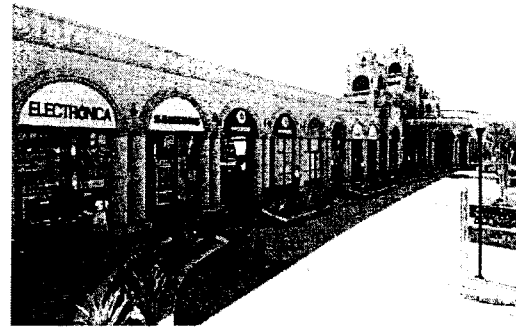
المركز الطبي بمدينة الرحاب



مباني إدارية وبنوك



مول تجاري بمدينة الرحاب



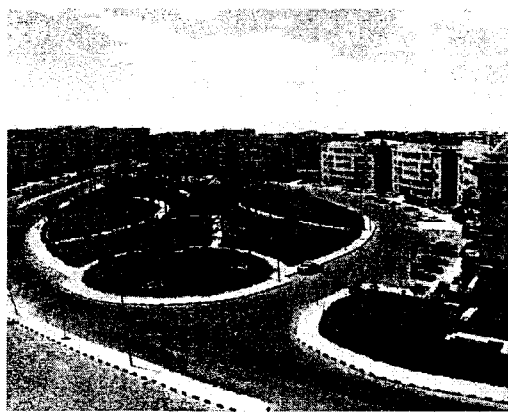
المنطقة التجارية بمدينة الرحاب



مدارس وخدمات تعليمية بمدينة الرحاب



نموذج لفيلة بمدينة الرحاب



منطقة العمارات بمدينة الرحاب

## ثانياً : الإطار المؤسسي :-

- **جهاز تنمية المدينة :** له صلاحيات مرنة تسمح له بتسيير وتوجيه عمليات التنمية، وبالتالي فهو أشبه بجهة مستقلة تتولي الجوانب التفصيلية والإنشائية، فجهاز تنمية المدينة بذلك له دور أساسي لتنمية المدينة حيث الصلاحيات الممنوحة للجهاز تكون مطلقة بسبب عدم الرجوع إلي الجهات الحكومية (الجهاز الإداري للدولة) للحصول علي موافقتها مما لا يعيق من عملية التنمية.

- ويتشكل جهاز تنمية المدينة من:

(أ) **مجلس الإدارة :** غالبية الأعضاء من ملاك الأراضي والمستثمرين بالإضافة الي الشخصيات الرسمية وممثلين لفريق التخطيط ، ويمثل المجلس أقوى عناصر جهاز تنمية المدينة ويجب الحصول علي موافقته علي أي قرار يتخذ بالنسبة للمدينة، ويستمر في دوره حتى الانتهاء من تنفيذ كافة جوانب التخطيط .

(ب) **فريق التخطيط :** يتكون من خبراء ومهنيين في مختلف التخصصات، وهذا الفريق مهمته المتابعة والمراجعة الدائمة للسياسات والمخططات الموضوعه لاسيما فيما يختص بمتابعة وتقييم مختلف الظواهر والمشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي تطرأ علي المدينة الجديدة لوضع الحلول المناسبة واقتراح التعديلات القادرة علي الاستجابة للمتغيرات التي تستجد علي المدينة ومجتمعها.

(ج) **جهاز التطوير والصيانة :** يتم تعيين أعضائه من قبل مجلس تنمية المدينة ويتولى هذا الجهاز إدارة الأعمال المتعلقة بالإنشاء والصيانة ويستمر دور هذا الجهاز منذ بدء إنشاء المدينة وحتى بعد الانتهاء من تسليمها بالكامل لتستمر أعمال الصيانة للمرافق والخدمات.

(د) **لجنة المواطنين :** يوجد في مدينة الرحاب لجنة مواطنين أعضاؤها من سكان المدينة المتطوعين والمعنيين من مجلس تنمية المدينة والذين يقومون بنقل آراء وفكر سكان المدينة إلي جهاز المدينة لمعرفة احتياجاتهم ومشاكلهم مما يمثل نقطة إيجابية.

- **مهام جهاز تنمية المدينة :** في مدينة الرحاب يلاحظ أن المرحلة الأخيرة من مهام جهاز تنمية المدينة والخاصة بتفكيك الجهاز لا وجود لها حيث يستمر جهاز المدينة في أداء عمله منذ إنشاء المدينة حتى الانتهاء منها وما بعدها لتقديم الخدمات المختلفة وبالتالي يحتفظ الجهاز بالصلاحيات الممنوحة له.

## - أهمية جهاز تنمية المدينة :

- ◀ حقق جهاز تنمية المدينة أقصى مشاركة شعبية في اتخاذ القرارات وتنمية مدينة الرحاب اجتماعيا واقتصاديا وبيئيا.
- ◀ حقق الجهاز ارتباط بين سكان المدينة ومجتمعهم الجديد.
- ◀ طبق الجهاز نظم إدارية وتخطيطية شاملة لتنمية المجتمع مع الأخذ في الاعتبار تواجد التوازن بين المتطلبات العامة والحقوق الخاصة.
- ◀ نجح الجهاز في تنمية البيئة الطبيعية وتوفير المناخ الاجتماعي الذي يلبي ويشبع رغبات السكان.

## ثالثا : دور المشاركة الشعبية :

يلاحظ في مدينة الرحاب أن المشاركة الشعبية تأخذ الصور التالية:

- تعاون جهاز المدينة مع الأهالي لحل المشكلات المختلفة.
- الاجتماع بممثلي الأهالي دوريا.
- تفاعل الإدارة مع الجمهور.

وبذلك يتضح وضوح مفهوم المشاركة الشعبية للجانبين الإداري والشعبي.

## رابعا : دراسة وتقييم نمط الإدارة في مدينة الرحاب :

- **إدارة التنمية العمرانية :** إدارة التنمية العمرانية إدارة تفاعلية ( لامركزية ) ذات مرونة واستقلالية في اتخاذ القرارات تعمل علي تنفيذ أهدافها بالأسلوب الذي يتناسب مع الظروف والمتغيرات التي تؤثر علي المدينة . وهدفها الأساسي هو تحقيق التوازن بين الاستيطان البشري والخدمي والصناعي. وتتميز بالمرحلة فالمرحلة الأولى من خلال تصميمها وتنفيذها تم تقييم نجاح أهدافها ثم وضع شكل واتجاه التنمية للمرحلة الثانية وصولا إلي المرحلة الخامسة وذلك طبقا لنظام السوق.
- **يمكن الحكم علي مدي مركزية ولامركزية إدارة التنمية العمرانية في مدينة الرحاب من خلال بعض المعايير التالية :**

### (أ) التخطيط :

اتضح من دراسة الوضع الراهن بمدينة الرحاب توافر وسائل الإدارة اللازمة لتحقيق الأهداف المنشودة، وفيما يلي أهم العناصر التي ساعدت علي نجاح جهاز مدينة الرحاب في تحقيق أهداف المدينة :

- وجود خطط تنفيذية ونظم تمويل محددة ومرتبطة مع بعضها البعض مما أدى إلى تنفيذ المراحل التخطيطية للمدينة في مواعيدها المحددة.
- وجود نظم للتقييم والمتابعة بالإضافة إلى وجود معايير قياس قد أدت إلى تقييم المرحلة الأولى من المدينة والوقوف على أسباب النجاح والفشل وبالتالي تصحيح مسار السياسات المتبعة في المراحل التالية.
- نظم جمع المعلومات على مستوى عالي جدا لمدينة سريعة التغير والتطور.
- مما سبق يمكن استنتاج أن الوضع الحالي للنظام الإداري بمدينة الرحاب وخاصة جهاز تنمية المدينة ذو طابع خاص ومميز حيث يختلف عن الإدارات التقليدية الحكومية من حيث النمط الأساسي للإدارة العامة كما انه يتميز باتخاذ القرارات السريعة والتي لا تخضع للموافقات العديدة من الحكومة المركزية أي أن إدارة تنمية المدينة لها حق اتخاذ القرار.

### (ب) الهيكل الإداري

- وجود هيكل إداري لجهاز مدينة الرحاب مختلف عن الهيكل النمطي لأجهزة المدن الجديدة فهو متنوع الاختصاصات ويتمشي مع متطلبات المدينة وظروفها وخصائصها وأهدافها.
- التكامل والتنسيق بين الإدارات داخل الهيكل الإداري لجهاز تنمية مدينة الرحاب.
- ترسيخ فكر المشاركة الشعبية في تنمية المدينة.
- توافر التنسيق الفعال وعوامل الاتصال بين الوزارات والقطاعات المنفذة وجهاز تنمية المدينة في المجالات المختلفة مما يؤثر على كفاءة التنمية وتحقيق الأهداف المنشودة.
- وجود خطة واضحة المعالم تحقق المتابعة لمعدلات الإنجاز والتنمية بالمدينة.

### (ج) ديناميكيات السوق

- وجود منهج واضح ومتبع لإدارة العملية التمويلية للمشروعات المختلفة أدى إلى توافق كل مرحلة مخطط لها مع الأوضاع التمويلية.
- قيام القطاع الخاص (ممثل في مجموعة طلعت مصطفي) بدور إيجابي في مجال الإسكان والخدمات مما يخفف العبء على الدولة.

### (د) التفاعلات الاجتماعية النشطة

- وجود جهاز إعلامي واعي بأهمية العملية الإعلامية للمشروعات المختلفة بالمدينة في تحقيق التسويق المطلوب.

- الالتزام بالنمو المتتابع الذي تفرضه الاحتياجات أدي إلي أن التنمية حققت المدينة المستقرة اجتماعيا.

### (هـ) آليات ثانوية

- توافر الكوادر المدربة والخبرات اللازمة لعملية الإدارة (تخطيط - متابعة - تنفيذ ...)  
كان له أثر علي كفاءة أداء جهاز المدينة.
- تزامن تنمية وتنفيذ خدمات المراحل مع مناطق الإسكان مما كان له أثر علي جاذبية السكان للإقامة بالمدينة.
- تنفيذ الأحياء السكنية المتجاورة طبقا لبرامج زمنية متتابعة أدي إلي تقليل حجم أعمال البنية الأساسية.

### ومن خلال تقييم نجاح تجربة مدينة الرحاب ، أثبتت التجربة تحقيق نجاح ملحوظ

### من حيث تحقيق المستهدف من عدد السكان والارتقاء بجودة حياتهم .

5-1-2-4-2 منتج الياسمين (الإدارة عن طريق إتحاد الشاغلين):

#### (أ) خلفية تاريخية عن منتج الياسمين :

- يقع منتج الياسمين في مدينة الشيخ زايد ويتميز بوقوعه علي خطوط كنتور مختلفة
- المناسب مما خلق مناطق مرتفعة بالمنتجع ذات رؤية بانورامية للمدينة . كما أن وقوعه بالواجهة الشمالية البحرية للمدينة يميزه عن باقي الأحياء .
- و برغم من تمتع منتج الياسمين بكثير من المميزات لعل أهمها مساحة المنتجع الكبيرة وتوفر الأراضي داخله للخدمات مما يتيح فرص خلق مجتمع متكامل وتميزه بموقع سهل الوصول إليه من كافة مداخل مدينة الشيخ زايد ومناطق القاهرة الكبرى حيث يحيط بالمنتجع شبكة من الطرق والشوارع مزدوجة الاتجاه . بالإضافة إلي توافر الخصوصية والأمان به حيث أنه محاط بكامله بسور بعد ابداء الملاك لرغبتهم في ذلك لتحويل المنتجع الي مجمع سكني مغلق .
- ولكن نظرا لوجود العديد من المعوقات و المشاكل التي يعاني منها التجمع و التي تراكت علي مر السنين لا يشعر الملاك و لا الزوار بتلك المميزات.
- ترجع بدايات المنتجع إلي تفكير بعض المواطنين في تملك أراضي بالمدن الجديدة وتنميتها وبالتالي قاموا بعمل جمعية سميت الجمعية التعاونية للبناء و الإسكان وقامت

الجمعية بشراء ارض من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مدينة الشيخ زايد .  
ولقد أوضحت شروط التعاقد أن الغرض من تخصيص أرض للجمعية هو إنشاء مشروع سكني متميز كامل المباني السكنية و المرافق والمباني الخدمية والترفيهية لخدمة الملاك حسب اشتراطات هيئة المجتمعات .

- كما تضمنت الاشتراطات الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أن تقوم الشركة أو الجهة المخصص لها بعمل المخطط العام والتفصيلي للأرض واعتماده من الهيئة وإصدار قرار التخطيط و التقسيم و الذي يجب الالتزام به ولا يمكن تعديل أو تغيير أي استخدام به دون اتخاذ الإجراءات اللازمة والحصول علي الموافقات من هيئة المجتمعات وكانت مدة تنفيذ المشروع وفقا للتعاقد خمس سنوات من تاريخ استلام الأرض.

### (ب) مراحل تنمية المنتج :

- المرحلة التمهيديّة : وتم خلالها عمل التصميمات والحصول علي الموافقات والتراخيص الرسمية وعمل التخطيط العمراني والتصميمات الهندسية للبنية التحتية ثم تلاها تصميمات بعض منشآت الخدمات .

- المرحلة الأولى : مرحلة البنية التحتية : وتم فيها تنفيذ كامل شبكات البنية الأساسية من شبكة الكهرباء والإنارة للشوارع وكذلك شبكات المياه والصرف الصحي وكذلك شبكة التليفونات وشبكة الغاز الطبيعي ورصف شبكة الطرق وذلك بتكلفة تجاوزت 100 مليون جنيه و انتهت عام 2003 .

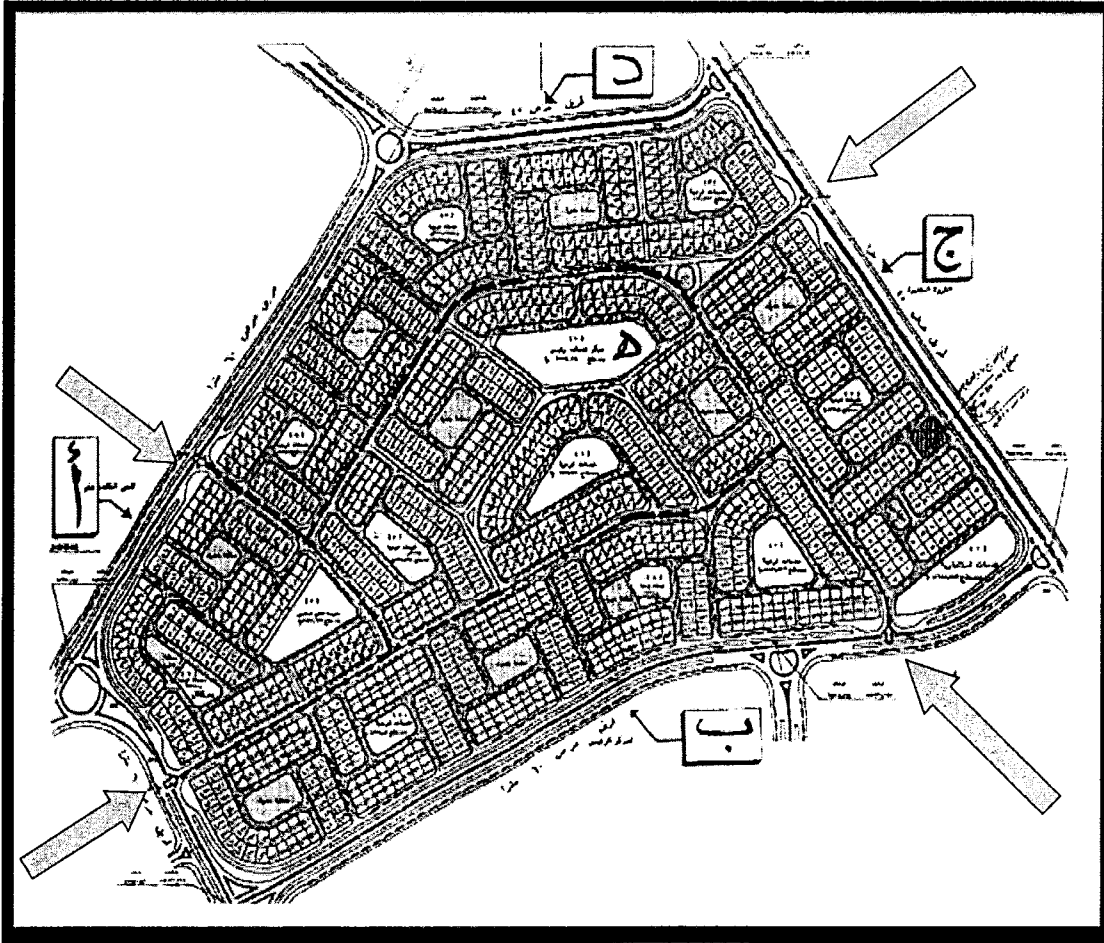
- المرحلة الثانية : مرحلة بناء الفيلات وبعض مباني الخدمات : قام الملاك بإنشاء فيلاتهم البالغة 1159 فيلا وقد اكتملت الإنشاءات في ما يقرب من % 85 من تلك الفيلات وكذلك إنشاء أربعة مساجد وأربعة مراكز تجارية وحضانة ومدرسة لغات وجاري حاليا إنشاء مستشفى تخصصي سعة 300 سرير وزراعة الحدائق العامة وحدائق الطفل . و جاري إدخال شبكة المياه العكرة لري الحدائق والفيلات.

- وكنتيجة طبيعية للمجهودات الكبيرة في المرحلتين الأولى والثانية ارتفعت نسبة الإشغال بالحي لتتجاوز 600 فيلا ( 55% ) يسكنها حاليا حوالي أربعة آلاف نسمة مؤهلة للتضاعف في حال اكتمال الخدمات بالحي .و لقد تقدمت الجمعية لترخيص العدد الباقي من قطع أراضي الخدمات ليكتمل ويتكامل الحي .

والملاحظ أنه بعد الانتهاء من إعداد المخطط و تنفيذ المرافق من مياه وصرف وكهرباء و تليفونات و عمل طبقة الأساس للشوارع ~~فيها~~ أعضاء الجمعية في بناء فيلاتهم و تنوعت



التصميمات فمنهم من بني فيلا واحدة على قطعة الأرض بينما قام آخرون بتقسيم قطعة الأرض لقسمين أصغر حوالي 250 متر لإنشاء منزلين ملتصقين من أحد الجوانب . كذلك منهم من قام ببناء ما يشبه عمارة من 3 ادوار بسلم خارجي كما قام بعض الملاك بضم أكثر من قطعة والبناء علي أكثر من قطعة واحد من قطع الأراضي أو البناء علي قطعة والأخرى حديقة. كما أن هناك من الملاك من قام بعمل الهيكل الخراساني و بعض الحوائط الطوب فقط و ذلك خوفا من سحب الأرض و لم يكمل البناء, إما لنقص التمويل أو اكون المبني بالنسبة له نوع من الاستثمار فلقد قام بالبناء بغرض البيع المستقبلي عندما يرتفع السعر بعد اكمال نمو الحي و هو يترك عملية استكمال البناء و التشطيب تبعاً لذوق المشتري.



#### المخطط العام لمنتجع الياسمين

وتشير الاسهم الي المداخل الاربعة للمنتجع بعض اضافة السور  
يجب ملاحظة أن القرار الوزاري الاصلي في اشتراطاته العامة بند رقم 10 قد اكد على  
" التزام الشركة بعدم اقامة اي سور او بوابات حول ارض المشروع ويجوز عمل سياج  
شجري بارترفاع 80 سم فقط "

- **المرحلة الثالثة : بناء سور والتحول إلى منتجع :** إن رغبة الملاك في التحول إلى مجمع سكني مغلق أو منطقة مسورة وهو أسلوب واختيار حر لمجموعة من الأفراد يعبر عن آمالهم في أسلوب حياة مختلف أكثر أمانا و هو معبر كذلك عن إحباطهم وعدم رضائهم عن أسلوب إدارة التشغيل والصيانة القائم . إنها محاولة منهم لإدارة شئونهم بذاتهم . والملاحظ أن أعضاء الجمعية التعاونية للإسكان بعد فترة من بدء الإشغال وبعد رؤيتهم أولا لأسلوب صيانة مدينة الشيخ زايد الحي ومقارنته بأسلوب إدارة المجتمعات المسورة و المغلقة المجاورة لهم مثل الربوة و تارا والندي ومن خلال جمعية عمومية في سنة 2006 تم تقديم مقترح للتحول إلى مجتمع مغلق ولقد وافقت الجمعية العمومية علي المقترح المقدم لبناء سور حول ارض الجمعية والتحول إلى منتجع مسور .

- **المرحلة الرابعة والأخيرة : إنشاء الخدمات المتبقية :** وفيها سوف يتم بناء الخدمات المتبقية مثل مركز تجاري ونادي رياضي ونادي اجتماعي وحضانتان و مركز بريد وإطفاء ودار مسنين . كذلك في هذه المرحلة من المتوقع التأكيد علي إنهاء الفيلات تحت التشطيب المتبقية حتي يكتمل المظهر العام للمنتجع.

### (ج) المشكلات الأساسية للمنتجع :

- تدني المظهر العام للمنتجع .
- تسبب أمني واضح .
- سوء إدارة تشغيل وصيانة المنتجع .
- عدم تنفيذ الخدمات الاجتماعية و الترفيهية والإدارية .
- عدم كفاءة إدارة المنتجع .

### (د) الأطراف المسؤولة عن تنمية منتجع الياسمين والجوانب الإدارية للمشروع :

1. هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : وتمثل الجهة المالكة وصاحبة الولاية علي الأرض في المدن الجديدة حيث أنها تقوم بتحديد المواقع المناسبة و تخصصها للجهات المختلفة ومنها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان كما إنها تقوم بالموافقة على المخطط واعتماده . وهي الجهة التي تحدد سعر شراء الاراضي واشترطات البناء ، كما إنها الجهة المنوط بها تغيير الاستخدام في أي مخطط ومنها حالة بناء سور حول المنتجع كما حدث بمنتجع الياسمين .

2. جهاز مدينة الشيخ زايد : أما جهاز مدينة الشيخ زايد فهو جهاز لهيئة المجتمعات ولكن دوره مؤثر في عملية التنمية العمرانية فهو يساهم في اختيار المواقع و يقوم بتسليم

الأرض للمخصص لهم . كما يقوم باستصدار تراخيص البناء ومتابعة تنفيذ مراحل البناء ومعاينة وإصدار الموافقات علي الإمداد بالمرافق . كما يقوم بعد المعاينة للفيئات برصد المخالفات ووقف الأعمال اذا استلزم الأمر . والكثير من التحديات والمشاكل لمنتج الياسمين تصب عند جهاز المدينة و كذلك الحلول إما مباشرة من جهاز المدينة وإدارتها أو تتم بالتنسيق بين الجهاز والجهات الأخرى.

3. الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان: تخضع كل عمليات التنمية وتنفيذ المشروعات والإدارة لمنتج الياسمين لقانون التعاونيات وذلك باعتبار أن تلك الأرض تم تخصيصها لجمعية تعاونية للإسكان . و حيث أن قانون التعاونيات ينص علي أن التحول من الخضوع للتعاونيات إلى غيره من أشكال الإدارة مثل اتحاد شاغلين يأتي بعد اكتمال التنمية والانتهاى من إنشاء البنية الأساسية و اكتمال بناء الوحدات. كذلك فان قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 وضع شرط آخر لعمل اتحاد شاغلين ألا وهو اكتمال إشغال ما يعادل 60 % من وحدات المجمع السكني . وبالتالي إلي حين تحقق تلك الشروط فقانون التعاونيات هو إطار العمل لإدارة منتج الياسمين تمارس من خلاله الإدارة اليومية والتشغيل والصيانة بالإضافة لاقتراح المشروعات واتخاذ القرار بشأنها و تصميم و تنفيذ المشروعات المستقبلية. وتبدأ المشروعات عادة بطرحها علي الجمعية العمومية للموافقة عليها وذلك تحت اشراف هيئة التعاونيات ويتم الطلب من الاستشاري صياغتها لطرحها للتنفيذ. ثم تأتي إجراءات ترسيته بإشراف هيئة التعاونيات للمشروعات التي تفوق تكلفتها التقديرية 100 ألف جنيه ثم يبدأ التنفيذ . و هيئة التعاونيات متداخلة في أدق التفاصيل فإذا تعثر التنفيذ أو تأخر لأي سبب يتم أخذ موافقة من هيئة التعاونيات حتي يستطيع مجلس الإدارة مد فترة التنفيذ للمقاول. و حيث أن كل الأنشطة من تشييد و بناء و امداد بالمرافق التي تزيد قيمتها عن 100 ألف جنيه تخضع لأشراف هيئة التعاونيات كما ذكرنا سابقا و بالتالي فالأنشطة التنموية تأخذ وقتاً طويلاً لطرح المناقصات و الترسية و صرف المستحقات مما يؤدي لتأخر المشروعات و عزوف كثير من المقاولين المتميزين عن المشاركة في مقاولات الجمعيات التعاونية للإسكان لما يتعرضون له من تأخر المستحقات . كما أن ضعف الكفاءات والقدرة الإدارية للعاملين والمشرفين علي الجمعيات يسهم في تعطيل المشروعات التنموية .

4. مجلس إدارة الجمعية التعاونية: تبعا للائحة الجمعية فان مجلس الإدارة يتكون من 13 عضوا منتخبا لفترة خمس سنوات . ويتم انتخابهم طبقا للقانون التعاوني ومن واقع العمل في المجلس الحالي تم تشكيل لجان متعددة على النحو التالي :

◀ اللجنة الإدارية :وتختص بعمل تصور بتطوير العمل الإداري داخل الجمعية  
 ▶ اللجنة الهندسية :وتختص بتولي دراسة المشروعات القائمة وإعداد تقرير عنها  
 ▶ لجنة الإعلام والثقافة :وتختص بوضع تصور لآلية نشر قرارات مجلس الإدارة والتواصل الاجتماعي مع السادة أعضاء الجمعية.

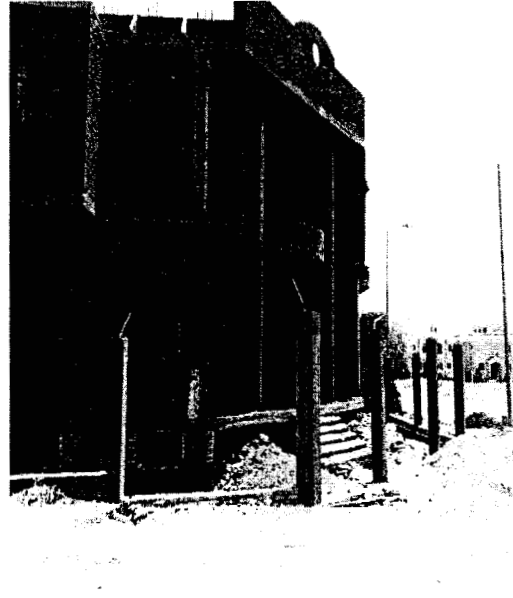
◀ لجنة تنمية الموارد: و تختص بإعداد تصور للاستغلال الأمثل لكافة الأراضي التي لم يتم استغلالها من بين ممتلكات الجمعية ودراسة إمكانية الاستفادة من المنتجع في إدخال موارد تساعد على تنمية المنتجع وتقديم أفضل الخدمات .  
 ▶ لجنة النظافة وصيانة الحدائق والزراعات: تختص بعمل تصور لتطوير منظومة وأساليب النظافة والزراعة بالإضافة لوضع التصور المبدئي والسمة أو الطابع الزراعي .

◀ لجان استشارية يتم تشكيلها من خارج مجلس الإدارة من بين السادة المنتفعين وهذه اللجان تقوم بعمل مقترحات تعرض علي مجلس الإدارة ثم يتم مناقشتها والموافقة عليها ويبدأ الجهاز التنفيذي في التنفيذ طبقا للقوانين المعمول بها .

5. الملاك / أعضاء الجمعية من المنتفعين : الملاك وهم في الأصل أعضاء الجمعية التعاونية للإسكان إما الأصليين أو الذين قاموا بشراء الأرض أو الفيلات من الأعضاء الأصليين . وهم يشكلون الجمعية العمومية التي لها كثير من الحقوق وفقا لقانون التعاونيات - حيث أن الملاك لم يكونوا بعد اتحاد شاغلين - ومشاركة الملاك في إدارة التجمع تكون من خلال الاجتماعات والمشاركة في اللجان والترشح لانتخابات مجلس الإدارة .ومن حقوق الملاك الحصول على المعلومات الكاملة ونسخ من التقارير المحاسبية ومراقبة الميزانية المالية والالتزامات الأخرى من خلال الجمعية العمومية التي تعقد علي فترات .ومن خلال الجمعية العمومية أيضا يمكن للملاك التصويت علي القرارات التي قد تؤثر عليهم سلبا أو إيجابا و أمثلة ذلك قرارات بناء سور حول ارض الجمعية و التحول لمنتجع.

كما أن للملاك حقوقاً فعليهم التزامات وواجبات وهي عادة ما تشمل الامتثال للتعليمات الواردة باللوائح المنتجع التي تم الاتفاق عليها كما تشمل مسؤوليتهم عن صيانة عقاراتهم وفقاً للمعايير واللوائح المعمول بها في المنتجع .

كما يجب أن يلتزم الملاك بسداد الرسوم إن وجدت ونظرا لعدم وجود لائحة للمنتج حتى الآن فإن أهم ما يجب الالتزام به هو احترام اشتراطات البناء و اللوائح التنظيمية ومراعاة الجار. و الواقع أن المشاكل الناتجة عن مخالفة الملاك لاشتراطات البناء وخاصة بزيادة الارتفاع أو بناء بنسب تفوق النسب المقررة هو من أهم مشاكل المنتج ونظرا لعدم وجود صلاحيات لدي مجلس الإدارة لوقف المخالفات وكل ما يمكن عمله فقط هو إعداد تقرير عن المخالفات و إرسالها لجهاز المدينة لاتخاذ اللازم .



بعض الفيلات في منتجع الياسمين منتهية و بعضها تحت التشطيب



المناطق المفتوحة والشوارع في منتجع الياسمين بعضها مزروع وكثير منها لم يتم استغلاله



أنماط البناء بمنتجع الياسمين: بعض الفيلات علي قطعتين و بعضها قسم الارض الي فيلاتين متصلتين من جه



حالة سور منتجع الياسمين وسوء استخدامه

### (هـ) الجهاز الإداري للجمعية و المنتج

يكون المدير مسئولاً عن إدارة المنتج بما فيه من شوارع و مناطق مفتوحة وخدمات ومرافق . وهو معين من قبل مجلس الإدارة وعادة ما يكون لديه مساعدين يمثلون الجهاز التنفيذي ويشمل إدارات عديدة في حالة التجمع الكبير أما في حالة منتج الياسمين فبرغم من كبر حجم المنتج فعدد التنفيذيين محدود .

فهناك مدير للجمعية يختلط دوره بدور مدير المنتج كما يوجد مدير إدارة هندسية يختلط دوره هو الآخر بدور مدير المنتج كما أن بعض أعضاء مجلس الإدارة نظراً لقصور الإدارة التنفيذية يقومون بدور تنفيذي/ إداري .

وحتى يستطيع المدير القيام بدوره يجب أن يساعده الملاك من خلال التزامهم بلوائح التجمع السكني والامتثال للقواعد والأنظمة المعمول بها والمتفق عليها داخل التجمع وبما أنها غير موجودة فإن مدير المنتج يعاني في علاقته بالملاك وكذلك في علاقته بمجلس الإدارة كما يختلط دوره بمدير الأمن . والملاحظ أن وجود سور لم يغير أو يؤثر في الجهاز الإداري إنما رفع آمال الملاك و سقف توقعاتهم من أن السور سوف يؤدي إلى تحسن كبير في إدارة المنتج وهو ما لم يتحقق.

### (و) مصادر الدخل

الإيرادات الأساسية ناتجة عن بيع بعض الأصول و كذلك رسوم يتم دفعها في حالة التنازل عن الملكية. كذلك رسوم مقابل السماح بزيادة غرف السطح من % 25 إلى % 75 بالإضافة إلى رسوم دخول المنتج للعمال وعربات المقاولين و بعض الإيرادات الصغيرة الأخرى .

أما المصروفات و تشمل مرتبات العاملين وتكاليف تنفيذ بعض المشروعات التي لا تزال مستمرة لم تنته بعد مثل مشروع المياه العكرة .بالإضافة لتكاليف التشغيل و الصيانة لشبكات المياه و الصرف و الكهرباء و كذلك فواتير المرافق من مياه و كهرباء . والجمعية لديها مصادر دخل جيدة والملاحظ انه بالرغم من توفر التمويل لدى الجمعية فان تنمية منتج الياسمين لم تصل لمستوي منتجعات أخرى وذلك أساساً لأنها تابعة للتعاونيات بالإضافة لعدم وضوح الأدوار و تعارض و تداخل المسؤوليات.

ومن خلال تقييم تجربة منتج الياسمين ، أثبتت التجربة عدم تحقيق نجاح ملحوظ  
من حيث عدم استطاعة النظام الحالي للتعاونيات في تلبية الاحتياجات الحقيقية  
للمجمعات التعاونية الخاضعة لها و الاستجابة لأولويات الأعضاء بالسرعة المطلوبة .  
كما أن تحولها الى مجمع سكنى مغلق في مرحلة لاحقة أدى الى عدم التخطيط لذلك من  
البداية.

## 6- الخلاصة والتوصيات والخاتمة:<sup>2</sup>

- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .

<sup>2</sup> يتم ادراجها بعد أخذ توصيات ومقترحات الدول العربية كلها (توصيات مشتركة) .



## المراجع

1. م.صبحي أمين محمد العثماوي- مدرس مساعد بقسم العمارة والإسكان- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، د.أشرف السيد البسطويسي- أستاذ مساعد بقسم العمارة والإسكان- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. دور الصيانة في الحفاظ على استدامة المشروعات العمرانية الخاصة.2013
2. ا.د.م. محمد شحاته درويش - أستاذ م. التخطيط العمراني د. رندا جلال حسين - مدرس بقسم التنمية العمرانية الإقليمية كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة. تفعيل دور الإدارة المستدامة للمجتمعات العمرانية الخاصة كآلية نحو تحقيق التنمية الشاملة.2013
3. م.مها عبد الستار رشيد - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء ، أ.د.شيرين محي الدين وهبة-كلية الهندسة، جامعة القاهرة ، أ.م.د.دعاء محمود الشريف - معهد التدريب والدراسات الحضرية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. التجمعات السكنية المغلقة في مصر: دراسة تحليلية للأسباب والنتائج. 2013.
4. أحمد على سليم البهنساوي - قسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - المجمعات السكنية المتكاملة ودورها في توفير بيئة عمرانية متميزة بالأحياء السكنية - مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر - ديسمبر 2008 .
5. ا.د. عزة أمين سري - أستاذ التخطيط العمراني بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، التجمعات المغلقة بين الحلم و الحقيقة دراسة حالة منتجع الياسمين - الشيخ زايد. 2013
6. د.باهر إسماعيل فرحات- المدرس المساعد بقسم العمارة - كلية الهندسة جامعة مصر الدولية - رسالة الدكتوراة - تأثير لامركزية الإدارة علي التنمية العمرانية في مصر- كلية الهندسة قسم التخطيط العمراني - جامعة عين شمس .
7. أ.م.د. أيمن حمزة ثابت - أستاذ مساعد بمعهد العمارة والإسكان- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء د/ناهد نجا الإبياري-مدرس بمعهد العمارة والإسكان -المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. الأطراف الفاعلة في إدارة التجمعات العمرانية الخاصة نحو إدارة مستدامة للعمران في مصر.2013
8. أ.م.د.أيمن حمزة ثابت- أستاذ مساعد بمعهد بحوث العمارة والإسكان- بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء . م طارق عفيفي - كبير باحثين بمعهد بحوث العمارة

- والإسكان- بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. نشأة وتطور المجتمعات العمرانية المغلقة في الولايات المتحدة وكندا ودول أمريكا اللاتينية 2013
9. د.م./ محمد فتحي عارف - باحث بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - أساليب إدارة وصيانة المدن السكنية عمرانيا واقتصاديا - الملتقى الدولي السادس للتشغيل والصيانة في البلدان العربية - عمان الأردن .
10. م/ كرم محمود عبد المقصود - مدرس مساعد بقسم العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - دور صيانة المباني والبنية الأساسية في تنمية البيئة العمرانية .
11. أ.د.م/ حسام حسان البرامولي - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - منهجية الصيانة للمباني الحديثة .
12. قانون رقم (119) لسنة 2008 - قانون البناء الموحد المصري .

**مرفق رقم 21**



العدد: ف/٣/٧/١٤٠٧٦  
التاريخ: ٢٠١٤/٥/٢٩

الى / وزارة الخارجية / الدائرة العربية

م/ أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة

تحية طيبة...

اشارة الى كتابكم المرقم ٨٩٤ في ٢٠١٤/٢/٢٠ ومرفقه مذكرة الامانة العامة لجامعة الدول العربية / القطاع الاقتصادي-ادارة البيئة والاسكان والتنمية المستدامة المرقمة ٥/٦٦٨ في ٢٠١٤/٢/١٠ المتضمنة الطلب الى الدول العربية موافاة الأمانة الفنية لمجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب بمبرئياتها وتجاربيها حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة" ليتسنى مناقشتها في الاجتماع (٦٠) القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية للمجلس للفترة ٢٠١٤/٩/٢٣-٢١.

نرفق طياً دراسة حول اسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة في جمهورية العراق والتوصيات التي يمكن اعتمادها لغرض تعزيز هذه التجربة .  
للتفضل بالاطلاع وابلاغ الامانة العامة لجامعة الدول العربية /القطاع الاقتصادي- ادارة البيئة والاسكان والتنمية المستدامة بذلك...مع التقدير.

المرفقات  
- دراسة

المهندس

دارا حسن رشيد يارا  
وكيل الوزارة

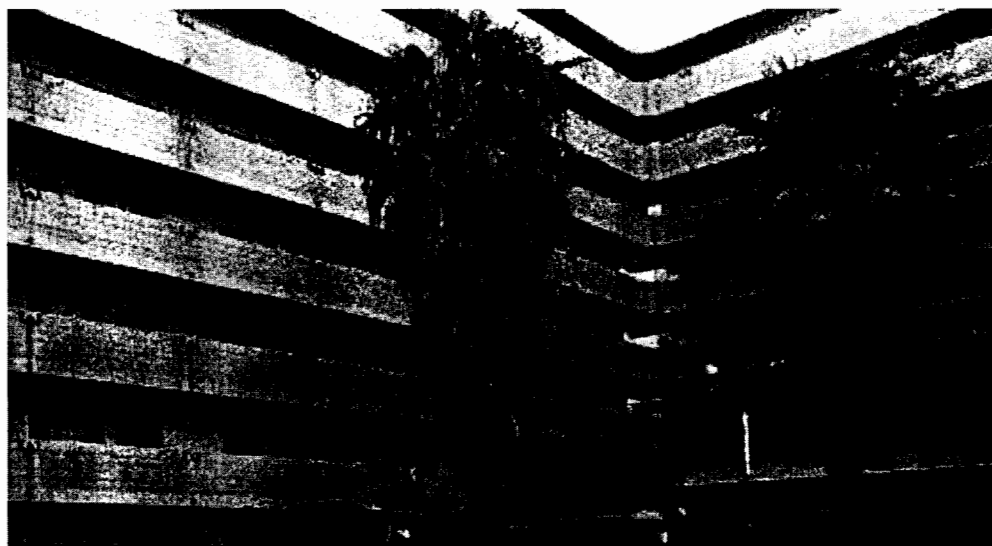
٢٠١٤/٥/٢٩

نسخة الى:

- مكتب السيد الوكيل الأقدم / للتفضل بالإطلاع .... مع التقدير.
- مكتب السيد الوكيل / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير
- دائرة الاشغال والصيانة العامة / اشارة الى كتابكم المرقم ٣٨٨ في ٢٠١٤/١/٢٨ / مع نسخة من المرفقات / للتفضل بالإطلاع ... مع التقدير.
- [ Cairep@mofaml.gov.iq  
Envsusdev.dept@las.int
- الدائرة الفنية / قسم الدراسات ... مع الأوليات.

الأساليب المعتمدة في إدارة وصيانة المجمعات السكنية

(تجربة العراق)



كانون الثاني  
٢٠١٤

المحتويات :-

- ١ . المقدمة .
- ٢ . أنواع المجمعات السكنية حسب نظام الادارة والصيانة في التجربة العراقية  
١-٢ المجمعات السكنية لمؤسسات القطاع العام .  
٢-٢ المجمعات السكنية ضمن المشاريع او المدن الصناعية .  
٢-٣ المجمعات السكنية الأستثمارية .  
٢-٤ المجمعات السكنية التعاونية .  
٢-٥ مجمعات الأوقاف السكنية .
- ٣ . الجانب التشريعي والمؤسسي في التجربة العراقية .
- ٤ . الجوانب الفنية في ادارة وصيانة المجمعات السكنية .  
٤-١ المبادئ العامة في تصميم وتنفيذ الأعمال الكهربائية لتسهيل إدارة وصيانة المجمعات السكنية .  
٤-٢ المبادئ العامة في تصميم وتنفيذ الأعمال الصحية لتسهيل ادارة وصيانة المجمعات السكنية .
- ٥ - الأستنتاجات و التوصيات .

## ١- المقدمة :-

تعد عملية ادارة وصيانة المجمعات السكنية ضرورية في ادامة الرصيد السكني على المستوى الوطني من خلال تقليل نسب الاندثار في المنشآت الى جانب اهميتها في تحقيق افضل حياة يومية لسكان تلك المجمعات من خلال تقديم العديد من الخدمات وادامة فعاليتها. ولأهمية هذه الوظيفة وشمولها فان الاساليب المعتمدة في ادارة وصيانة المجمعات السكنية قد تعلقت بجوانب عديدة :

- جانب تشريعي يختص بالجانب القانوني الذي ينظم هذه العملية .
- جانب مؤسسي يتعلق بكيفية انتظام الادارات التي تقوم هذه العملية ومؤسسات الاشراف التي تراقب اداؤها.
- جانب فني يتعلق بطبيعة الاساليب المعتمدة في ادارة وصيانة الخدمات العامة لمنشآت المجمعات السكنية : - الاعمال الكهربائية ، الصحية ، المصاعد ، التكييف ، الحدائق والخدمات الأخرى.

والجانب الأخير يتطلب التهيئة له في وقت مبكر من مراحل تنفيذ المشاريع السكنية وتوفير خرائط المجمعات كما منفذة (As built drawing) وقد تصل اعمال التهيئة الى الاساليب المعتمدة في تصاميم تلك الخدمات في الابنية وطبيعة ومناشئ المواد المستخدمة في تنفيذ تلك المجمعات . وستعرض هذه الدراسة الى اهم الجوانب المؤثرة والتي تساهم في بلورة الأساليب المختلفة التي يمكن اعتمادها في ادارة وصيانة المجمعات السكنية وتحقيق الأهداف التي تسعى اليها هذه الوظيفة في التجربة العراقية . حيث تم تناول تجارب متنوعة من تلك الأساليب بحسب طبيعة المجمعات السكنية من حيث عانديتها وارتباطها بقطاعات التنمية الاسكانية المختلفة .

ثم استكملت الدراسة بتناول الجانب التشريعي والمؤسسي الذي ارتكزت اليه التجربة العراقية في ادارة وصيانة المجمعات السكنية والتي قادت الى بلورة اساليب عدة تم اعتمادها في ادارة المجمعات السكنية .

وأخيرا تعرضت الدراسة الى بعض الجوانب الفنية المتعلقة في تصميم وتنفيذ الخدمات العامة في المجمعات السكنية والتي تؤثر في الاساليب المعتمدة في ادارة وصيانة المنشآت السكنية .

وخلصت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات العامة التي يمكن ان تساهم في تطوير الاساليب المعتمدة في ادارة وصيانة المجمعات السكنية في التجربة العراقية .

## ٢-انواع المجمعات السكنية حسب نظام الادارة والصيانة في التجربة العراقية:-

في التجربة العراقية في ادارة وصيانة المجمعات السكنية تباينت الاساليب المعتمدة في ذلك بحسب طبيعة المجمعات السكنية من حيث عانديتها واسلوب انشاءها وطبيعة ارتباطها بقطاعات الدولة المختلفة والتي يمكن تصنيفها الى :-

- ١- المجمعات السكنية لمؤسسات القطاع العام .
- ٢- المجمعات السكنية ضمن المشاريع او المدن الصناعية.
- ٣- المجمعات السكنية الاستثمارية .
- ٤- المجمعات السكنية التعاونية .
- ٥- مجمعات الأوقاف السكنية .

## ٢-١ المجمعات السكنية لمؤسسات القطاع العام :-

انشأت هذه المجمعات السكنية ضمن الخطط والستراتيجيات المتبعة في فترات مختلفة لمعالجة مشكلة الاسكان حيث يتبنى القطاع العام من وزارات وشركات وهيئات حكومية مسؤولية انشاء وتشيد هذه المجمعات ومن ثم تشغيلها وصيانتها وتكون مشرفة على ادارتها. وتقوم الجهة المستفيدة من هذه المجمعات باسكان الموظفين التابعين لها وتنظيم كيفية ادارة وتشغيل المجمع والتكفل بصيانة البنى التحتية وتعيين الكادر المتخصص في هذا المجال وتشمل نوعين من المجمعات حسب اسلوب ادارتها :-

- أ- مجمعات سكنية قامت وزارة الاسكان والتعمير بانشاءها ثم بيعها لشرائح اجتماعية مختلفة وتبنت ادارتها الجمعيات التعاونية التي ينظمها سكان المجمع حيث تكون هذه الجمعية مسؤولة على توفير خدمات الحياة اليومية بالتنسيق مع الدوائر البلدية وبدعم من قبل وزارة الاسكان والاعمار .
- ب- مجمعات سكنية انشأت من قبل قطاعات ومؤسسات حكومية مختلفة لاسكان العاملين فيها وكانت عملية ادارة وصيانة تلك المجمعات تتم بشكل مباشر من قبل تلك المؤسسات أو بتنسيق مع الدوائر البلدية التي تقع ضمن قواطع مسؤوليتها .

وهناك العديد من هذه المجمعات السكنية في العراق منها على سبيل المثال (مجمع الصالحية السكني، مجمع القادسية السكني ، مجمع السعدون السكني) حيث تبلورت فيها أساليب مختلفة في ادارة وصيانة المجمعات السكنية وسيتم تناول هذه المجمعات على سبيل المثال كونها تقدم نماذج متنوعة للأساليب المعتمدة في ادارة وصيانة المجمعات السكنية :-

### مجمع الصالحية السكني:

مجمع الصالحية السكني أحد المجمعات السكنية التي تم انشاءها في بغداد-الكرخ من قبل وزارة الاعمار والاسكان في ثمانينات القرن الماضي ويتكون من (٢٠٠٠) وحدة سكنية تم تخصيص جزء منها لمؤسسات الدولة ووزاراتها وبيع الجزء الاخر الى شرائح اجتماعية مختلفة .

يتميز المجمع بتوفير كافة الخدمات الضرورية فيه من طرق خدمية وحدائق ومرائب للسيارات مع أسواق مختلفة ومرکز صحية وحضانات ورياض للأطفال ومدارس ابتدائية وثانوية ، بالإضافة الى خدمات الكهرباء والماء وشبكات الغاز لكل الوحدات السكنية .

يتضمن المجمع محطة لتصفية المياه خاصة بالمجمع مع محطة ضخ ومحطة ضخ للغاز بالانابيب وستة محطات كهرباء مستقلة (مولدات ديزل) للطوارئ لتوفير الكهرباء لمحطة تصفية وضخ الماء ومحطة ضخ الغاز وللمساعد والانارة الخارجية للوحدات السكنية والحدائق والمرائب والطرق الخدمية في حالة انقطاع الكهرباء الوطنية .

تتم ادارة شبكات الخدمات العامة في هذه المجمعات وصيانتها واصلاح كافة العطلات فيها وفي الوحدات السكنية من خلال جمعية خدمية خاصة بالمجمع حيث تمتلك كوادر هندسية وفنية متخصصة مع توفر كافة المواد الأولية والاحتياطية المستخدمة في أعمال الصيانة والادامة واصلاح العطلات للخدمات كافة ، ويتم تمويل هذه الجمعية من اشتراكات الساكنين (قانون الجمعيات التعاونية لادارة المجمعات السكنية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٠





المشاريع واقع ضمن مناطق التطوير الحضري للمدن القائمة فعلا في حين هناك مشاريع أخرى كانت مواقعها مستقلة عن المناطق الحضرية وكانت نواة لإنشاء مدن جديدة هي مدن صناعية بالأساس .

ان أساليب إدارة وصيانة تلك المجمعات اختلفت تبعا لأختلاف خصائص تلك المجمعات فالمجمعات السكنية الصغيرة نسبيا كانت تدار بشكل مباشر من المؤسسات الصناعية التابعة لها ومن خلال لجان محلية ، وتختص أحيانا بدعم الدوائر البلدية القريبة كونها غالبا ما تقع ضمن النسيج الحضري للمدن القريبة منها .

أما المشاريع الكبيرة فشكلت مناطق حضرية كانت نواة لنمو حضري مستمر قدمت لها خدمات بلدية مستقلة ويدعم من قبل المؤسسات الصناعية الكبرى العائدة لها .

ومن هذه المجمعات السكنية التي انتشرت في محافظات العراق المختلفة مجمع (عكاشات) السكني التابع الى (مجمع عكاشات الصناعي لصناعة الفسفور) و المجمع السكني التابع لمصنع البتروكيماويات في البصرة ومجمع الأسكندرية في محافظة بابل .

## ٢-٣ المجمعات السكنية الأستثمارية :-

تعد تجربة دخول القطاع الخاص في الأستثمار السكني لأنتشار المجمعات السكنية الأستثمارية من التجارب الحديثة في قطاع الأسكان في العراق وتبلورت معه أساليب واضحة ومحددة في عملية إدارة وصيانة تلك المجمعات السكنية .

وهناك العديد من العوامل التي ستؤثر في بلورة أساليب الإدارة والصيانة في تلك المجمعات السكنية أهمها قانون رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٠ الذي ينظم عمل الجمعيات التعاونية في إدارة وصيانة المجمعات السكنية بالإضافة الى شروط العقد الأستثماري الذي يحدد مجال سيطرة المستثمر على بعض الخدمات العامة في المجمع والأستفادة من عوائدها مستقبلا والعامل الثالث يتعلق بدور الدوائر البلدية التي تقع تلك المجمعات ضمن قاطع مسؤوليتها .

وتنتشر الان في العراق العديد من المجمعات السكنية الجديدة تحت الأنشاء والتي تقام ضمن التوجهات الأستثمارية للأسكان و التي حددها قانون الأستثمار .

## ٢-٤ المجمعات السكنية التعاونية :-

وهي المجمعات السكنية التي يتم انشاؤها من قبل الجمعيات التعاونية الأسكانية التابعة للأتحاد العام للتعاون في العراق . وعملية إدارة وصيانة تلك المجمعات تتم من خلال الجمعيات المحلية التي تشكل في تلك المجمعات ويحكمها قانون الجمعيات التعاونية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٠ والنظام الداخلي له .

## ٢-٥ مجمعات الأوقاف السكنية :-

هناك العديد من المجمعات السكنية والأبنية السكنية المفردة في العراق والتي أنشأتها دوائر الأوقاف من خلال أستثمار أملاك الأوقاف من الأراضي والأموال لتوفير السكن والمجمعات السكنية بحيث تبقى عائدة هذه الأراضي والدور الى دوائر الأوقاف والتي تديرها بشكل مباشر . ويتوزع هذا النمط من المجمعات في العديد من محافظات العراق وتتم عملية إدارة وصيانة تلك المجمعات من قبل دوائر الأوقاف مباشرة وبالتنسيق مع لجان محلية من السكان ومن هذه المجمعات ( مجمع الخيرات السكني في مركز محافظة بغداد ) .

### مجمع الخيرات السكني :-

مجمع الخيرات هو مجمع سكني عائد للأوقاف أنشأ في ثمانينيات القرن الماضي ويتألف المجمع من (٥) أبنية سكنية عمودية وبمجموع (١٥٠) وحدة سكنية حيث تتألف كل بناية من (١٠) طوابق حيث يتم توزيعها من قبل الأوقاف على مجموعة موظفي ودوائر الدولة عبر عقود ايجار .

حيث كان يتم ادارة المجمع من قبل لجان محلية مؤلفة من سكنة المجمع وبإشراف مباشر من دوائر الأوقاف ويتم تغيير هذه اللجان شهريا وبشكل دوري على ساكني المجمع حيث تتكفل هذه اللجان بجميع أعمال الصيانة اللازمة للمجمع كالماء والكهرباء والنفايات .... الخ .

اما حاليا فقد تحولت المهام التي كانت تقوم بها هذه اللجان الى جهة استثمارية تم التعاقد معها من قبل الأوقاف حيث تقوم هذه الجهة الاستثمارية بكافة مستلزمات المجمع الخدمية واستيفاء مبالغ الخدمات من المتعاقدين وبالتالي تكون ادارة المجمع السكنية عموما بطرق مختلفة لغرض ادامتها وصيانتها .

### ٣- الجانب التشريعي والمؤسسي في التجربة العراقية:

من ما تقدم من فقرات يتضح ان القاعدة التشريعية الاساسية التي يركز اليها عملية ادارة وصيانة المجمع السكنية في العراق هي قانون الجمعيات التعاونية لادارة المجمع السكنية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٠ والنظام الداخلي الموحد لجمعيات ادارة المجمع السكنية التعاونية رقم (٤) لسنة ١٩٨١ الذي صدر استنادا الى احكام المادتين (٢٥،٢٦) من قانون الجمعيات التعاونية .

وقد حدد هذا القانون وظيفة تلك الجمعيات في ادارة وصيانة المجمع السكنية من خلال تحقيق مجموعة من الاهداف :-

- ١- ادارة السكن في عمارات المجمع السكني ضمن حدود منطقة نشاطها.
- ٢- متابعة صيانة المرافق المشتركة للعمارة السكنية بما يكفل ادامتها وترميم أي خلل فيها بشكل يحول دون تفاقم ما يطرا عليها من اندثار بسبب الاستعمال.
- ٣- توثيق العلاقات الاجتماعية بين شاغلي الشقق في المجمع السكني والعمل على تنمية وتشجيع روح التالف والتعاون لديهم ، وبما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار فيما بينهم .
- ٤- تشجيع العمل الجماعي المشترك لعضائها واذكاء المبادرات الفردية لديهم بما يضمن تطوير ادارة المجمع السكني على اساس تعاوني وذاتي يهم مصلحة المجمع .
- ٥- القيام بأية نشاطات اخرى من شأنها تيسير تقديم الخدمات اللازمة لاعضاء المجمع السكني .
- ٦- العمل على ازالة كل السلبات في المجمع السكني بالوسائل الملانمة التي تضمن انجاح تجربة السكن العمودي كنمط متقدم لحل مشكلة السكن في القطر.

وينظم هذا القانون والنظام الداخلي اليات تشكيل الجمعيات التعاونية لادارة المجمع السكنية وصيانتها من اجراءات تاسيس الجمعية وتشكيل مجلس ادارتها والعضوية فيها وهيكلتها واسلوب الادارة والموارد التي تعتمد عليها والصلاحيات والواجبات والاعمال التي ينبغي القيام بها.

ويحدد هذا القانون اسلوب استخدام المرافق المشتركة في المجمع ومنع مغالاة الساكنين في استعمالها بحيث لا يؤثر على الساكنين الاخرين وعدم تغيير استعمال المنشآت المختلفة لغير الاغراض المخصصة لها وعدم احداث الساكنين أي تغيير او تعديل او تحويل في وضع المرافق المشتركة الا بموافقة اكثرية مالكي الشقق وتأييد الجهة التي قامت بتصميم المجمع السكني. وتحميل مالكي الشقق او

الشاغلين تكاليف حفظ المرافق المشتركة وصيانتها وادامتها حسب نصيب كل منهم ومسؤوليته المباشرة من تلك التكاليف .

وقد نظم هذا القانون اليات تشكيل الهيئة العامة للجمعية والعضوية فيها واسلوب تشكيل مجلس الادارة والعضوية فيه واسلوب اتخاذ القرارات .

كما يتناول كيفية اعداد ميزانية الجمعية واسلوب الصرف والحسابات والتدقيق حيث حدد الموارد المالية للجمعية من ثلاث موارد وهي:

- ١- الاشتراكات الشهرية التي تؤخذ من الاعضاء .
- ٢- ما تخصصه وزارة الاعمار والاسكان من اعانات مالية بموافقة وزارة المالية
- ٣- الهبات والتبرعات التي تقدم للجمعية .

كما تمنح هذه التشريعات العديد من الامتيازات لتلك الجمعيات لغرض بسط ادارتها على المجمعات بالإضافة الى امتيازات اخرى تتعلق باعفاءات متنوعة من الرسوم الحكومية والاولوية لدى الدوائر الخدمية.

ومع اهمية هذا التشريع في تنظيم اساليب ادارة وصيانة المجمعات السكنية الا ان التجربة تؤشر الى ان هناك حاجة الى تعزيزه بتشريعات اخرى منها ما تتعلق بقوانين تنظم عمل الشركات العاملة في مجال ادارة وصيانة وتشغيل المجمعات السكنية الى جانب اهمية وجود جهات حكومية لمراقبة عمل تلك الشركات واعطاء التراخيص لها وكذلك الجمعيات لاهمية هذه الوظيفة في ادامة الرصيد السكني على المستوى الوطني وتوفير الحياة اليومية الملائمة للساكين .

#### ٤- الجوانب الفنية وأثرها في أساليب ادارة وصيانة المجمعات السكنية :-

ان عملية ادارة وصيانة المجمعات السكنية كونها عملية مركبة وشاملة فأن الأساليب المعتمدة فيها لا تتأثر بالجوانب التشريعية والادارية والمؤسسية فقط بل تتعداها الى جوانب فنية أخرى تتعلق بتفاصيل أعمال الصيانة وخاصة فيما يتعلق بالخدمات بحيث ان تلك الأساليب تتأثر بالأسس التصميمية لتلك الخدمات فضلا عن تنفيذها والمواد المستخدمة .

وستتناول هذه الفقرة بعض الجوانب الفنية التي تتعلق بمراحل تصميم وتنفيذ المجمعات السكنية والأكثر تأثير لاحقا في تسيير أساليب الصيانة للمجمعات السكنية .

#### ٤-١ المبادئ العامة في تصميم وتنفيذ الأعمال الكهربائية لتسهيل ادارة وصيانة المجمعات السكنية :-

يختص هذا الجانب في المبادئ العامة التي يجب اتباعها وتطبيقها في مراحل تصميم وتنفيذ الأعمال الكهربائية الخاصة بالمجمعات السكنية لتعزيز عملية ادارة وصيانة تلك المجمعات ومن أهم هذه المبادئ :-

١- من الضروري اعداد خرائط (As Built Drawing) للأعمال الكهربائية لأعتمادها في أعمال الصيانة واطرافه أي تغييرات تحصل أو إضافات تضاف لأبنية المجمع أو خدماته اليها بمرور الزمن .

٢- التأكيد على وضع برامج الصيانة والادامة اليومية والأسبوعية والشهرية والفصلية وحسب التفاصيل والجداول الموضحة لذلك من قبل الجهة المنفذة للمجمع .

٣- اعتماد المواد والملحقات المستخدمة في أعمال الاصلاح والصيانة والادامة مطابقة بالموصفات والنوعية والمنشأ المستخدمة أصلا في ابنية المجمع ، وتوكل مهمة اضافية للقسم

الهندسي للجهة المسؤولة عن صيانة وإدامة المجمع وهي الدراسة والتنفيذ لأمكانية توفير المواد المستخدمة في الإدامة والتصلّيح والمواد الأستهلاكية بنفس المواصفات والنوعية والكفاءة للمواد المستخدمة في البناء أو اختيار الأفضل منها في حالة استكشاف ضعف في أي من تلك المواد مع الأستبدال التدريجي للمواد التي يثبت عدم كفاءتها أو ردايتها أو اضرارها المتكررة للأشخاص أو الأبنية في المجمع ، أو عدم توفرها في مخازن المجمع ولا في الأسواق المحلية ، مع دراسة وتنفيذ أستبدالها بالأنسب تدريجا أو عند حدوث الأعطال .

٤- ينبغي ان تكون مسالك وبورداات التوزيع الثانوية (S.D.B) للطاقة البديلة (مولدات الديزل ) ضمن المسالك والبورداات (S.D.B) الأساسية أو المجاورة لها مع ضمان عدم التداخل بين مصدر الطاقة الكهربائية الوطنية ومولدات الديزل ، بحيث لا تؤثر أضافات مصدر الطاقة البديلة ( مولدات الديزل ) على الأبنية والطرق والمرافق الخدمية من الجهات التالية :-

أ - الشكل العام لواجهات الجدران للوحدات السكنية والممرات والطرق والأبنية الخدمية .  
ب - عدم التداخل أو التأثير على مسالك الأتصالات والماء والمجاري والخدمات الأخرى كالغاز .  
ج - عدم التداخل مع الممرات وطرق السير للأشخاص والمركبات .

٥- يراعى استخدام انارة الطوارئ واضافتها للأبنية في الممرات والمرافق الخدمية في حال عدم توفرها أصلا .

٦- التأكيد على استخدام أنواع جيدة وحسب المواصفات وجداول الصيانة والإدامة العامة للمجمع من الوقود والدهون والشحوم والفلاتر وغيرها من المواد الأستهلاكية المستخدمة في مولدات الطاقة البديلة (الديزل ) ومنظومات التكييف ومحطات التصفية والتحلية والضخ للماء ومنظومات ضخ الغاز وغيرها من الخدمات التابعة للمجمع .

٧- التأكيد على دائرة الصيانة في المجمع متابعة كوادرها الفنية في توزيع الأحمال الكهربائية بشكل جيد وصحيح كلما تم إضافة أحمال جديدة للمجمع عموما أو الوحدات الخدمية أو الوحدات السكنية وعند الأصلاح والصيانة ، ومراعات واقع الحال مع مراعات المتغيرات بالأحمال بين المواسم للسنة الواحدة فكثير من الحرائق التي تحدث نتيجة للأضافات غير المدروسة للأحمال الكهربائية .

٨- التأكيد على دائرة الصيانة العامة للمجمع لاعداد مخططات جديدة تلحق بالمخططات المتوفرة لديهم وتوضيح المتغيرات والإضافات التي تحصل فيها خلال كل سنة واستحداث خرائط جديدة وخاصة للوحدات الخدمية والأبنية والوحدات المستحدثة بالمجمع .

٩- عدم الغاء الحمائيات ( حمايات التشغيل والسيطرة المختلفة ) للمعدات والأجهزة الخدمية ، وذلك يحصل أحيانا كأحد طرق اصلاح بعض العطلات بشكل مؤقت ولا يتم اصلاح العطل جذريا .

١٠- دراسة امكانية اضافة معدات وملحقات تضمن عدم انقطاع الخدمة ( الكهرباء ، الماء ، الغاز ، التكييف ، المجاري ....) عند القيام بأعمال الصيانة للمعدات المتوفرة أصلا . وفي حالة وجودها يؤكد على استخدام برامج التشغيل التبادلي لضمان عمل كل المعدات والأجهزة الخدمية الدائمة والبديلة والطارئة .

#### ٤-٢- المبادئ العامة في تصميم وتنفيذ الأعمال الصحية لتسهيل ادارة وصيانة المجمعات السكنية :-

في هذا الجانب سنتطرق الى أهم المبادئ العامة التي ينبغي مراعاتها في أعمال تصميم وتنفيذ الأعمال الصحية في المجمعات السكنية بحيث تساعد على تسهيل وتطوير ادارة الأعمال الصحية في المجمعات السكنية .

ويمكن تقسيم المبادئ العامة التي يجب تطبيقها في الأعمال الصحية الى :-

#### ٤-٢-١- شبكات الماء الصافي (الشرب) :

هناك بعض المبادئ التي يجب اتباعها في شبكات الماء الصافي وأهمها :-

- أ- يجب وضع الأنابيب في المسارات التي لا تتعارض مع باقي الشبكات الصحية والكهربائية وتكون على مسافة مناسبة من الجدار وتثبت على المخططات وحسب الكود (المدونة ) تحسبا لأعمال الصيانة وان ترفق بمخططات نهائية لأعمال التنفيذ (As Built Drawing) وان تكون المواد المجهزة من نوعيات ومصادر ذات جودة عالية .
- ب- الملحقات والأدوات الصحية وتشمل المغاسل والمرافق الصحية وسخانات الماء والحنفيات والخلاطات ويجب ان تكون من قياس ونوع واحد لجميع الأبنية لسهولة الادامة والصيانة ومن نوعيات ومصادر رصينة .
- ت- خزانات الماء يجب حساب كمية الخزن للماء بصورة يضمن استمرارية ضخ الماء لجميع الساكنين اخذين بنظر الاعتبار الأعطال الطارئة التي قد تحدث وخاصة زيادة الطلب في موسم الصيف مع الأخذ بنظر الاعتبار نوعية الخزانات وحجمها وملامتها مع وضع ملاحظات لها واقية من أشعة الشمس مع مضخات تصريف لأغراض التنظيف الدوري .

#### ٤-٢-٢- شبكات الصرف الصحي :-

هناك بعض المبادئ التي يجب اتباعها في اعمال شبكة الصرف الصحي وهي :

- أ- أنابيب النقل للبنىات والمجمع السكني تكون محسوبة بدقة وتكون فتحات التنظيف ( Clean Out) للبنىات وللخط الرئيسي الذي يجمع بنىات المجمع بمناطق يسهل الوصول اليها لأغراض الصيانة .
- ب- في حالة وجود مضخات غاطسة يجب ان تكون من نوعيات ومصادر رصينة وان توضع خطة ادامة أسبوعية وشهرية لها.

#### ٥- الاستنتاجات و التوصيات العامة :

في ضوء مناقشة الجوانب الفنية والتشريعية والمؤسسية المؤثرة في طبيعة الأساليب المعتمدة في إدارة وصيانة المجمعات السكنية وتحديدًا في التجربة العراقية ، خلص البحث الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات العامة الى جانب الاستنتاجات والتوصيات التفصيلية التي انتشرت بين ثنابا البحث . فكان أهمها :-

## ١-٥ الاستنتاجات العامة :-

- ١ - ان عملية ادارة وصيانة المجمعات السكنية ذات طبيعة مركبة وشاملة تعلقت بجوانب عديدة تشريعية ومؤسسية وادارية وفنية وتؤثر تلك الجوانب بدرجات مختلفة في بلورة الأساليب المعتمدة فيها
- ٢- تنوعت الأساليب المعتمدة في ادارة وصيانة المجمعات السكنية في التجربة العراقية تبعا لطبيعة تلك المجمعات من حيث عانديتها وموقعها في ستراتيجيات السكن .
- ٣- الضابط التشريعي والوحيد الذي ينظم أساليب ادارة وصيانة المجمعات السكنية في العراق هو قانون رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٠ م

## ٢-٥ التوصيات :-

- ١- الحاجة الى تعزيز الجانب التشريعي والاداري لعملية ادارة وصيانة المجمعات السكنية من خلال قوانين تنظم عمل الشركات الخاصة بأعمال الصيانة والتشغيل للمجمعات السكنية وكيفية اعطاء التراخيص لها .
- ٢- تعزيز الأطر التنظيمية للعمل المشترك بين المؤسسات البلدية من جهة والجمعيات التعاونية والشركات الخدمية العاملة في المجمعات السكنية من جهة اخرى لتسهيل ادارة وصيانة تلك المجمعات .
- ٣- مراعاة المبادئ العامة التصميمية والتنفيذية التي تسهل من عملية صيانة وادارة المجمعات السكنية وحسب التفصيل الوارد في الجانب الفني .
- ٤- ضرورة توفير الخرائط التنفيذية (As Built Drawing) وادامتها عند اجراء الأعمال الاضافية والتحويل لتسهيل اعمال الصيانة والادارة للمجمعات السكنية .
- ٥- نشر الثقافة المجتمعية الحضرية لساكني المجمعات باتجاه الاستخدام الرشيد للمنشآت والخدمات العامة في المجمعات السكنية .
- ٦- تدريب الكوادر الفنية المسؤولة عن صيانة الخدمات في المجمعات السكنية مع متابعة المتغيرات والتطورات الحديثة في طرق الصيانة والادامة والمعدات المستخدمة في ذلك .
- ٧- التوجه نحو انشاء وتطوير مؤسسات وشركات خاصة لأعمال الادارة والصيانة للمجمعات السكنية وتنظيم عملها بأطر قانونية .
- ٨- اعداد نظام صيانة داخلية وخارجية للمجمع السكني ، وفق احدث الاليات والانظمة الالكترونية المعتمدة بنوعها (الصيانة الدورية والصيانة الانية) مع تأمين المعدات والمتطلبات الكافية لتنفيذها .
- ٩- وضع ضوابط لعمليات الاسكان والاخلاء الاختياري والاجباري
- ١٠- اعتماد نظام داخلي للمجمع ينظم الحياة الداخلية لسكان المجمع كتسمية مواقف السيارات الخاصة بالساكنين والمحافظة عليها عن طريق الحراسات الدائمة

١١- بالنسبة للمجمعات السكنية الحديثة الأشغال، يتم تشكيل ادارة مؤقتة تتكون من ممثل عن الجهة المنفذة وممثل عن الجهة المشرفة ورب العمل وتقوم هذه الادارة بالاتي:-

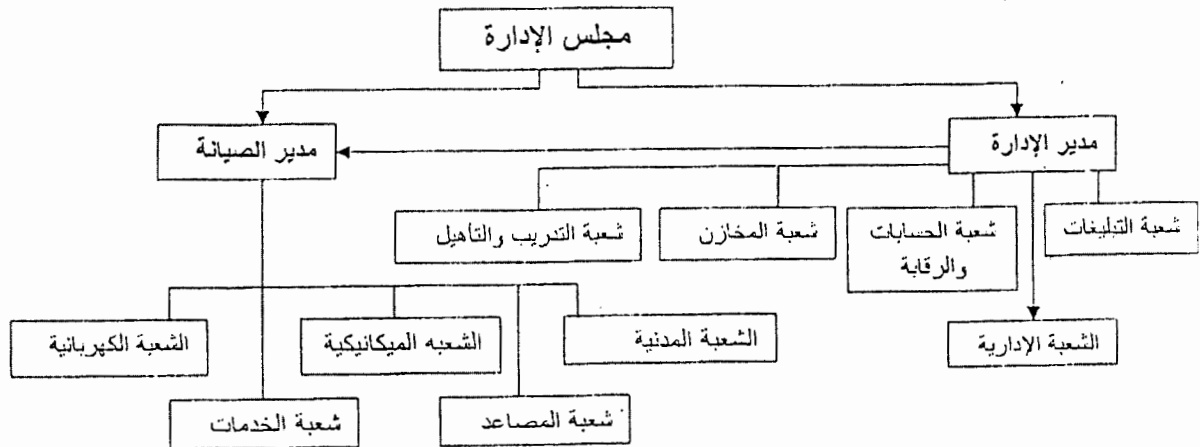
أ- انتخاب احد الساكنين من كل مبنى ليكون ممثل في (الجمعية) يعمل على نقل توجيهات وتعليمات الجمعية الى الساكنين  
ب- تشكيل مجلس ادارة (جمعية) لادارة المجمع باشراف الادارة المؤقتة لغرض تسمية اعضاء الجمعية الدائمة

١٢- بالنسبة لتمويل اعمال الصيانة فالمجمعات السكنية التابعة للقطاع الخاص يمكن ان يتم استحداث هيئة اتحاد الملاك والتي ترتبط بالمجلس المحلي او من يمثله لغرض فرض القرارات والتوجيهات وتكون هذه الهيئة بمثابة مجلس الادارة .

١٣- في المجمعات السكنية الواسعة يمكن تقسيمها الى مجاميع تضم المجموعة الواحدة عدد من الوحدات السكنية لتسهيل عملية الادارة والصيانة.

١٤- اقرار هيكل تنظيمي واداري لتوزيع الصلاحيات على الادارات المعنية بما يسهل عملية الادارة والصيانة للمجمع السكني حيث يتضمن الاتي وكما موضح في النموذج ادناه:-

أ- مجلس الادارة:- الجهة العليا المسؤولة عن ادارة وصيانة المجمع واتخاذ القرارات والموافقات الضرورية للقيام بالاعمال التي تخص الادارة والصيانة  
ب- مدير الادارة :- ترتبط به الشعب الادارية ويكون مسؤولا عن الصرف سواء النقدي او صرف المواد استنادا الى متطلبات الصيانة و التشغيل والادارة





## مرفق رقم 22



الرقم: 11.ع 448

## عاجل جدا وفوري

تهدي المندوبية الدائمة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لدى جامعة الدول العربية أطيب تحياتها إلى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية - إدارة البيئة و الإسكان والتنمية المستدامة - ، و في إطار تنفيذ و متابعة قرارات مجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب في دورته الـ30 المنعقدة بمقر الأمانة العامة للجامعة بتاريخ 17 ديسمبر 2013 لاسيما ما يتعلق منها بأسلوب إدارة و صيانة المجمعات السكنية المشتركة، تتشرف المندوبية الدائمة بأن ترفق طيه المنظومة القانونية التي تحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية و التي دخلت حيز النفاذ في الجزائر منذ شهر مارس 2014.

تنتهز المندوبية الدائمة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لدى جامعة الدول العربية هذه الفرصة لتعرب مجددا للأمانة العامة لجامعة الدول العربية - إدارة البيئة و الإسكان والتنمية المستدامة - عن فائق الاحترام والتقدير.



القاهرة: يوم 2014/08/13

2730

إلى: الأمانة العامة لجامعة الدول العربية  
- إدارة البيئة و الإسكان والتنمية المستدامة -

## مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

**يرسم ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادتين 38 و 61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

**المادة 2 :** يرفق نموذج نظام الملكية المشتركة بملحق هذا المرسوم.

**المادة 3 :** طبقا لأحكام المادتين 60 و 61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

**المادة 4 :** يتعين على المرقى العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، الحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن الجواب، عند الاقتضاء.

**المادة 5 :** يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمنان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

**المادة 6 :** يعهد المرقى العقاري بنظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المصدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،  
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، لا سيما المواد 743 إلى 772 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا سيما المواد 38 و 60 و 61 و 62 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 ديسمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، - 193 -

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مأل البناءة أو مجموعة البناءات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يتضمن نظام الملكية المشتركة بابين :

- 1 - تعيين ووصف تقسيم البناءة أو مجموعة البناءات ومآلها،
- 2 - قواعد تسيير وإدارة البناءة أو مجموعة البناءات.

### الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة :

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى جانب النصوص المبينة أعلاه، إلى الوثائق الآتية، التي كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى الموثق المضي أسفله بتاريخ.....

- عقد ملكية الوعاء العقاري.....مسجل  
ب..... حجم..... مشهر بالمحافظة العقارية  
ب..... حجم..... الفهرس.....

- رخصة البناء رقم.....المؤرخة  
في.....والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من  
طرف.....

- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناءة أو  
بمجموعة البناءات معدة بتاريخ..... من طرف  
الخبير..... الواقع مقره ب.....يلحق بها :

- مختلف تصاميم البناء لا سيما تصاميم  
الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة  
إلى مخططات التجزئة وموقع البناءات والشبكات  
المختلفة،

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات، بشكل مميز،  
بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء  
الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول،  
وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة  
من الصنف الثالث في هذا النظام .

### الجزء الأول

#### الباب الأول

تعيين ووصف تقسيم البناءة أو مجموعة البناءات  
ومآلها.

#### 1-1 تعيين البناءة أو مجموعة البناءات

تحديد الموقع الدقيق للبناءة أو جزء من البناءة ،  
بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم،  
مجموعة الملكية و الحصة،

المادة 7 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم،  
لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 83 - 666  
المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة  
1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة  
وتسيير العمارات الجماعية، المعدل و المتمم.

المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية  
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 2 جمادى الأولى عام 1435  
الموافق 4 مارس سنة 2014.

عبد المالك سلال

### الملحق

### نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

في سنة.....  
بتاريخ.....  
أمام الأستاذ.....، موثق ب.....  
بناء على طلب المرقي العقاري أو (المتصرف)  
المعين أو المنتخب..... الواقع مقره ب.....  
(التحديد الدقيق للمرقي العقاري - شخص طبيعي أو  
معنوي- أو للمتصرف) :

يهدف نظام الملكية المشتركة للبناءات الجماعية  
الواقعة ب.....(المكان، البلدية، الدائرة، الولاية)  
إلى تحديد، طبقا لأحكام المواد 60 و 61 و 62 من القانون  
رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432  
الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، قواعد  
تسيير وإدارة البناءات الجماعية قصد توضيح كافة  
البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها  
وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء  
اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية .

يتعين على المرقي العقاري أن يوضح أنه خصص  
وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية  
لإدارة الأملك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

ويتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد  
ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملك  
العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمن أو السعي  
لضمن إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من  
تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل  
هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع  
المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام  
نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة به، بغير  
ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم. - 194 -

- 2 - محطة الضغط الزائد.
- 3 - محول سونلغاز.
- 4 - مساحات الوقوف.
- 5 - طرق المواصلات.
- 6 - شبكة المجاري.

### وصف كل بناية أو مجموعة البنايات :

- مثال : 1 - البناية (أ) أو (1) (التحديد يتم بالمقارنة مع مجموعة المباني، عند الاقتضاء). هذه البناية المنشأة من طابق أرضي ومن... طابق، تتضمن:
- في الطابق الأرضي :
  - في الطابق الأول :
  - في الطابق الثاني :
  - ..... إلخ

تقسم البناية أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع هذا النظام إلى حصص.

كل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصص المشاعة الخاصة بكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.

وتحدد الحصص المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد.

تتناسب حصص الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية.

يعبر عن هذه الحصص بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصنف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث.

مجموعة البنايات المبينة حاليا مقسمة إلى..... أقسام منها.

..... أقسام للشقق،

..... أقسام للمحلات التجارية،

..... أقسام للمحلات المهنية والخدمات،

ترقم الأجزاء الموجودة في هيكل البناية ..... من ..... إلى.....

يبين تشكيل الأجزاء في جدول التقسيم أدناه :

- تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع، التسمية).....

- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء.....

- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية : بنيت البناية أو مجموعة البنايات موضوع هذا النظام في القطعة الأرضية الواقعة ب..... (تحديد حسب قواعد الشهر العقاري). ويقابله :

- من الشمال : .....

- من الجنوب : .....

- من الشرق : .....

- من الغرب : .....

أصل ملكية العقار : .....

المساحة : .....

### 1-2 مآل البناية أو مجموعة البنايات.

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.

### المآل الرئيسي للبناية أو لمجموعة البنايات :

إن البناية أو مجموعة البنايات المنشأة والمهياة على أرض تبلغ مساحتها ..... مترا مربعا والمعينة أعلاه و المسماة كما ذكر أعلاه، ب..... معدة للاستعمال.....(تحديد استعمال البناية: سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة).

### 1-3 الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو

#### بمجموعة البنايات :

البناية أو مجموعة البنايات المعدة للاستعمال.....مشيدة و مهياة على أرض مساحتها.....متر مربع المبينة أعلاه، مسماة كما هو مبين أعلاه..... تضم :

1 - .....هيكل المبنى السكني يقوم على ..... (الوصف التقني)، عدد الطوابق و مشتملات الأرض.

- وصف الواجهة.....

- اسم البناية .....(حسب مخطط الكتلة)

- الدخول إلى البناية.....

- .....

تقسيم الأجزاء المشتركة			الأجزاء الخاصة	رقم الحصص
الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصنف الثالث	الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصنف الثاني	الأجزاء المشتركة العامة (الصنف الأول لعشرات أجزاء من الألف 10/10)	موقع ووصف كل حصة	
			البنية أ - الطابق الأرضي - الطابق الأول	

- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،  
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها،

- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

- تجهيزات المطابخ وأحواضها،

- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص،

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب،

- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبنيات والصناديق،

- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

**الأجزاء المشتركة الفاصلة :** يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

### 2-1-2 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها :

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.

## الباب الثاني

### قواعد تسيير وإدارة البنية أو مجموعة البنيات

#### 1-2 تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها

##### 1-1-2 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة : بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البنية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لا سيما :

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليسات بصورة عامة،

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جيس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها،

- الحواجز الداخلية وأبوابها،

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبانيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها،

- الطلاء الداخلي للجدران السميكة في الشرفات الفاصلة،

- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرديات وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها،

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء ( باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

- سراديب هذه القنوات المبنية،

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،

- جميع الأجهزة والمكانات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواضع الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة،

- وأخيرا، جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

### الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.

### 2-2 - حقوق وواجبات المشتركين في الملكية :

#### 1-2-2 أحكام عامة :

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات، الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.

تنقسم الأجزاء المشتركة ، حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف :

### الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،

- الباحات وطرق المرور،

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،

- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،

- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات،

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

### الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي :

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات ( السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربيزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة،

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده - - - - -  
المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة، - 197 -

لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحمص الإذاعية و المتلفزة.

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان و يعرض أصحابه، عند الاقتضاء، لمتابعات قضائية.

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية، من ذلك على وجه الخصوص، مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.

**4- الحيوانات :** (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة).

**5- استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات :**

لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به و لا يجوز نفخ الزرابي أو هزها، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري.

ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه. ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت.

**6- اللوحات الاستدلالية - اللانثات :** يمكن لكل

شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته. غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة و القيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

**7- الانسجام والصيانة :** يجب صيانة أبواب

مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدراجونات والحوارج وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة.

يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات. لا يمكن لأي تسامح و لو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

**2-2-2 استعمال الأجزاء الخاصة :**

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل، كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر و ذلك مع التحفظات الآتية :

**1- التعديلات :** يمكنه أن يعدل، كما يبدو له، تحت

مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها. غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، و يجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية. وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياخ أو تدهور في البناية.

و يجب أن لا ينجز عن هذه التعديلات مطلقا أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

**2- الدكاكين والمتاجر:** لا يجوز أن تمارس في

المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح، أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع و الأضرار.

و لا يمكن في أي حال من الأحوال، استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

**3- الضجيج :** يجب على الشركاء في الملك أن

يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم.

وبالتالي، لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة المنبعثين ذلك.



كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.

### 2-3 استعمال الأجزاء المشتركة :

يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء، مهما كانت.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

## الجزء الثاني

### إدارة و تسيير البناية أو مجموع البنايات

#### الباب الأول

#### مجموعة الشركاء في الملك

#### التشكيل - الهدف - الصفة

تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.

تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد، كل التدابير الضرورية.

وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

غير أنه، قصد احترام مظهر البناية وانسجامها، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن، والتي سيأتي ذكرها لاحقا.

### 8 - صيانة شبكات المياه والصنابير : حرصا على

تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات، يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

تقع مصاريف إصلاح الضسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.

### 9- التسخين وتنظيف المداخن : يجب القيام

بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها.

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخن أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.

### 10 - الارتفاقات : يجب أن يتحمل الشركاء في

الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها. ويجب عليهم، عند الحاجة، السماح بمرور المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

و يجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

### 11- المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال

الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات، تعد هذه الأخيرة مبلّغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

### جدول الأعمال

يحدد المتصرف جدول الأعمال. غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال، مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية. محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

لا تبلى مع جدول الأعمال في نفس الوقت :

1 - إيرادات و.نفقات السنة المالية المنصرمة و جدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات،

2 - الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة،

3 - الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال.

### سير الجمعية العامة

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل .

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية و تصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا، إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها.

تعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي. وفي حالة عدم تقدم مرشح لذلك، يتولى تلقائيا رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سنا.

### الباب الثاني

#### الجمعية العامة

#### اجتماع الجمعية العامة

تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاى السنة. ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.

تعين الجمعية، خلال أول اجتماع لها، متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

يمكن المرقى العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا.

#### الاستدعاء

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنائيات و بمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له، ذلك.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال. يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء. و ما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه.

وفي حالة الشيوخ بين عدة أشخاص، يجتمع على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم. وإذا لم يقوموا بذلك

**شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة**

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البنائة الذي عينته والموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، ولا كيفيات الانتفاع بهذه الأجزاء.

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي :

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة،

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنائة وفقا لما هي معدة له،

- كيفيات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية،

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء.

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية :

- تعيين متصرف أو عزله،

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنائة،

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.

لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي :

- الشروط التي تتم بها أعمال المتصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية،

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة، ويدرج في تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في الملك و/ أو الشاغل له وعند الاقتضاء، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه، و لو كانا من الشركاء في الملك، أن يترأسا الجمعية العامة.

يُتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس، ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم، وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت. ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع.

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

يمكن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه. والعاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين.

وفي حالة شيوع الحصص، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصص المشاعة أو من المتصرف.

لا يمكن الوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنائية أو مجموعة البنائيات.

### دور المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام و بالعمل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.

ويجب عليه، فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. وفي حالة العوائق غير المتوقعة، يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

يكلف المتصرف بإدارة البنائية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

يحرص المتصرف على الهدوء في البنائية، ويعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه.

و يدير الأجزاء المشتركة من البنائية، ويضمن صيانتها الضرورية، ويسهر على نظافة البنائية وأمنها.

كما يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي :

- جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبنائية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له،

- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن الحاضر والوثائق الملحق بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل،

- الوثائق الخاصة بالتسيير الحاسبي،

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،

- إعلاء البنائية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم. يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

### الباب الثالث

#### المتصرف

#### التعيين - العزل

يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعيينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام، لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البنائية أو مجموع البنائيات أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، ولا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر.

في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البنائية تلقائيا بتعيين متصرف للبنائية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا

خلال ثمانية (8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.

يقدم المتصرف باعتباره وكيلا تقريراً عن تسييره، ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنوياً عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية.

#### الباب الرابع

#### واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

##### واجبات المرقى العقاري

يلتزم المرقى العقاري، طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنىات المباعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبنىة أو للمجموع العقاري.

يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبنىة أو مجموع البنيات.

يحل المرقى العقاري البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.

ويلتزم كل واحد منهما، حسب الحالة، بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البنىة إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانوناً، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها.

وبهذه الصفة، يطالب بما يأتي :

- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء،

- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء.

يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال، باستدعاء جمعية عامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.

كما يعمل على تأمين البنىة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميهما والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.

يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.

ويمثلها أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبنىة.

يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.

يمكن المتصرف، في حالة بيع قسم من الأجزاء، أن يقوم بتحصيل الأموال، وأن يعترض على عد 203 بيع

## نقل الإدارة والتسيير الانتقالي

تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

يبلغ المرقى العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

يحول المرقى البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضّر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

## الجزء الثالث

الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك  
و/أو الشاغلين له

## الباب الأول

## أعباء الصنف الأول والصنف الثاني

## توزيع الأعباء

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين (2) :

1 - الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة.

يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعليين وغير الفعليين، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة.

2 - الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، للبنانية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم.

يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصص المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم 204 -

## أعباء الصنف الأول

تشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي :

1 - الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

2 - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه،

3 - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها،

4 - مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه،

5 - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك،

6 - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير،

7 - وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

## أعباء الصنف الثاني

يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي :

1 - نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة ( باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات الماء والغاز والكهرباء ( باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)،

يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري .

### تمويل الأعباء

تمول الأعباء من خلال :

- 1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية،
- 2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعفده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.
- يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه، في الأجال التي تقررها الجمعية العامة.

### دفع الأعباء

- تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.
- يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال، أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.
- يوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك، حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.
- يتم استحداث، قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.
- يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.

وأنابيب المواسر، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والابهاء والسلالم وأقفاس السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها،

- 2- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه،
- 3- نفقات تلبس الواجبات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،
- 4- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،
- 5- نفقات صيانة وترتيب محلات مضمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،
- 6- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة،
- 7- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،
- 8- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،
- 9- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،
- 10- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.
- 11- المصاعد و تضم :
- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها،
- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المتعلقة عن تسييره.

## الباب الثاني

### انتقال الملكية وإلزامية نظام الملكية المشتركة

#### انتقال الملكية بالمجان أو بعوض

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزما إزاء الجمعية، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

في حالة انتقال الملكية بالمجان، يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق.

وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل أن يقدم الموثق شهادة امير على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك. ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.

#### إلزامية نظام الملكية المشتركة

في حالة نقل الملكية، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد.

يحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام، في حالة التنازل عن عقاره، وتقع هذه الالتزامات تلقائياً على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكاً في الملك للأجزاء المشتركة.

#### الجزء الرابع

#### أحكام مختلفة

#### الباب الأول

#### البيع والإيجار

#### البيع

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه.

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الأجل التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه.

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري، في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، ولكن بدون جدوى، أن يلتمس ضد الشاغل المخل بالتزاماته، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية.

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه.

إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) أشهر، سيعمد إلى المصادرة العقارية للملك الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

يمكن المتصرف زيادة على هذا الإجراء، أن يلجأ إلى حجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله.

ولا يعفي غياب شريك في الملك أو بقاء شقته بغير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء.



أو انفجار الغاز، أو الكهرباء، أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات وغيرها من الأخطار التي قد تحصل في محله أو شقته طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل والمتمم.

### الباب الثالث

#### النزاعات

#### النزاعات

يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لكان البناية.

يعلم المتصرف كل شريك في الملك بجميع النزاعات المرفوعة أمام الجهة القضائية المذكورة أعلاه والمتعلقة بتسيير الجمعية أو تكون هذه الأخيرة طرفاً فيها.

تتقدم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة المحدد في هذا النظام بين الشاغلين أو الشاغل والمتصرف بانقضاء مدة عشر (10) سنوات.

#### إشهار نظام الملكية المشتركة

تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك. يجب على المرقي العقاري، أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية.

#### شكليات التسجيل

سجل نظام الملكية في ..... بتاريخ .....  
لدى ..... تحت رقم .....

#### إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق المضي أسفله  
في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

لا ينفصل الحق في ملكية الأجزاء الشائعة واستعمالها عن نفس هذه الحقوق على الأجزاء المشتركة عن طريق التنازل أو غير ذلك.

يترتب عن بيع محل ما، بالضرورة وكنتيجة لذلك، بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة.

بمعزل عن الإعلان بالانتقال المنصوص عليه أعلاه، والذي يجب أن يسلم للمتصرف قصد السماح له بضمان تحصيل الديون المحتملة المستحقة من طرف المالك القديم للملكية المشتركة، لا يمكن أن يكون أي تنازل إلزامياً على جماعة الشركاء في الملك، إلا بعد تسليم نسخة من العقد للمتصرف.

#### الإيجار

يجب على المالكين الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجريهم بمضمون هذا النظام وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه.

يجب أن ترسل نسخة من عقد الإيجار الموقع من الطرفين إلى المتصرف في الملكية المشتركة، خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ توقيعه.

يبقى كل مالك لا يشغل محله بنفسه، مسؤولاً عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المحل، ويكون على وجه الخصوص مسؤولاً اتجاه الملكية المشتركة عن الأضرار المترتبة عن فعل أو خطأ يقترفه مستأجره. ويكون مديناً بالحصة المتعلقة بشقته في الأعباء المحددة في هذا النظام ويشترك بالتضامن في المسؤولية عن الأعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر.

### الباب الثاني

#### التأمينات

#### تأمين العقار أو مجموعة العقارات

تؤمن كل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة ضد الحريق، والصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي أضرار أخرى، طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل و المتمم.

#### التأمينات الشخصية

يجب على كل مالك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترتب عن الأضرار المسببة للجيران من جرّاءه،

## مرفق رقم 23



٧٠٠١٥٥٧٤٣٣

(برقية خطية عاجلة)

حفظه الله

سعادة أ.د/ محمد بن إبراهيم التويجري

الأمين العام المساعد للشؤون الاقتصادية - جامعة الدول العربية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى الفقرة (ثانياً) من البند الرابع "الفجوة بين الاحتياجات الإسكانية والعرض المتاح من السكن" من تقرير وقرارات الدورة (٣٠) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب التي عقدت يومي ١٧ و١٨/١٢/٢٠١٣م بالقاهرة، والمتضمنة أن يكون مسمى هذا البند مستقبلاً "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة"، ودعوة الدول العربية إلى موافاة الأمانة الفنية للمجلس بمرئياتها وتجاربها حول موضوع "أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة" ليتسنى مناقشتها في الاجتماع القادم للجنة الفنية العلمية الاستشارية. أرفق لسعادتكم ورقة تتضمن التجارب والأنظمة والدراسات المطلوبة ذات العلاقة بالموضوع المشار إليه، كما نقترح أن يتضمن الموضوع إعداد دراسة متكاملة عن "جمعيات الملاك" مع عرض أفضل التجارب المطبقة لها.

وتقبلوا خالص تحياتي وتقديري،،،

مدير عام التعاون الدولي المكلف

م/ ناصر بن عبدالله العمار



الأنظمة والتجارب والدراسات  
بشأن أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية المشتركة

المملكة العربية السعودية  
وزارة الإسكان  
وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات

## أولاً : المجمعات السكنية وخدماتها المشتركة :-

المجمعات السكنية هي مناطق سكنية متكاملة الخدمات والمرافق وتمثل مفهوماً جديداً لشكل التنمية العمرانية للمناطق السكنية وتشتمل غالباً على وحدات سكنية متنوعة تناسب مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين بالإضافة لشبكة طرق وممرات للمشاة، كما تشتمل على منشآت الخدمات العامة وتضم بعض المنشآت التجارية وتتوفر بها كافة شبكات المرافق العامة، ويتم تنفيذ هذه المجمعات وتطويرها بشكل متكامل من خلال شركات التطوير العمراني ذات الاختصاص والتي تقوم بتسويقها ثم صيانتها وتشغيلها بعد ذلك سواءً فيما يخص الوحدات السكنية أو الخدمات المشتركة، وتضم الخدمات المشتركة بين الساكنين على سبيل المثال لا الحصر :-

- الخزانات الأرضية ومضخات رفع المياه.
- خزانات المياه بالسطح العلوي.
- شبكتي تغذية المياه والصرف الصحي داخل المبنى.
- لوحات توزيع الكهرباء الفرعية.
- غرفة العدادات لتوزيع الكهرباء على الوحدات السكنية.
- مواقف السيارات.
- غرفة وقنوات النفايات.
- لوحات الإنذار بالحرائق.
- السطح العلوي للمباني.
- الخدمات المتفرقة كالملاجئ ومكاتب الإشراف والممرات الخارجية أمام المحلات التجارية والمساجد والحدائق.

## ثانياً : الأنظمة ذات العلاقة :-

فيما يخص الأنظمة ذات العلاقة، فقد صدر بالمملكة نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في ١٤٢٣هـ، والذي تناولت بعض مواد أسلوب إدارة وصيانة الأبنية المفردة إلى وحدات عقارية مستقلة، حيث وجهت المادة الخامسة باشتراك ملاك الوحدات العقارية في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها وترميمها كل بقدر ما يملك من البناء وعدم تغيير تخصيصها، كما ألزمت مالك الوحدة بتعيين حصة المستقلة وترميمها ولو لم يكن ينتفع بها، ومنعته من التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في

تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها، وألزمت المالك الساكن بالدور الأسفل القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر الدور الأعلى وسقوطه وألزمت المالك الساكن بالدور الأعلى ألا يحدث في بنائه ما يضر الدور الأسفل وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع أي ضرر يقع على ما هو أسفله من المبنى، وسمحت لمالك الوحدة المتضرر بإجراء أعمال الصيانة والترميم داخل وحدته دون معارضة مالك العقار أو جمعية الملاك بشرط إعادة الحال في الوحدة إلى ما كان عليه على نفقة المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة.

وقد سمحت المادة الحادية عشرة لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته، كما وجهت المادة الثانية عشرة بأنه في حالة عدم وجود لائحة للإدارة أو إذا خلت من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط دعوة جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة، وأيضاً وجهت المادة الرابعة عشرة بأن يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذ قراراتها وحددت مهامه وصلاحياته ومنها القيام بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها.

وفيما يخص اللائحة التنفيذية للنظام المذكور، فقد أوضحت المادة (١٠) أنه يلزم الملاك تكوين جمعية ملاك إذا كان عدد الوحدات عشر فأكثر وعدد الملاك خمسة فأكثر، كما وضحت المادة (١٩) كيفية تحصيل الرسوم والنفقات حيث تقوم جمعية الملاك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملاك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية ويلتزم الملاك بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداءً من تاريخ استلام الوحدة العقارية، ولجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (٣٠) يوماً على تاريخ الاستحقاق.

ثالثاً : تجربة صندوق التنمية العقارية في القيام بأعمال الصيانة للمجمعات السكنية المشتركة :-

لصندوق التنمية العقارية تجربة في القيام بأعمال الصيانة للمجمعات السكنية المشتركة، ويمكن تلخيص تلك التجربة كما يلي :-

## ١ - آلية إدارة عملية الصيانة :-

يتم تشكيل لجنة مستقلة مشرفة على مشاريع الإسكان من قبل معالي وزير الإسكان ورئيس مجلس إدارة الصندوق ولها كامل الصلاحيات بما في ذلك التوظيف وتحديد الرواتب وعضويتها مشتركة من أعضاء إدارة المجمع السكني وملاك الوحدات العقارية بالمجمع، ولها ميزانية مستقلة وتنمى مواردها من خلال استثمار المحال التجارية بالمجمع.

وتتمثل المسؤولية الاعتبارية لمشرفي الأبراج في المهام والأعمال التي يقوم بها أحد سكان البرج كتمثل للسكان من خلال متابعة الأنظمة والتعليمات التي ترد من الجهات المسؤولة ذات العلاقة بصورة مستمرة والمحافظة على سلامة المبنى.

وتقوم الإدارة العليا بمتابعة المشاريع التي تتم ترسيبتها على المقاولين حسب العقود المبرمة، من خلال إدارة كل مجمع وتعد مشاريع الصيانة العامة والنظافة من أهم المشاريع بالمجمعات السكنية حيث تأتي أهميتها من خلال الحفاظ على الخدمات المشتركة بين عموم الساكنين والتأكد من عدم وجود أعطال وتلفيات للخدمات العامة كالمصاعد والإنارة والهاتف وغيرها وإصلاحها من خلال مقاولي الصيانة.

وتشمل آلية عمل الإدارة مع سكان المجمع :-

- استقبال البلاغات والشكاوى للسكان فيما يتعلق بتسريبات المياه وأعطال الكهرباء وغيره داخل الشقق والمصاعد والموقع العام خارج الشقق بصفة دائمة عن طريق الهاتف يومياً والتعامل معها مباشرة أو حضور السكان شخصياً لعرض شكاوهم والاستجابة الفورية لذلك.
- مراسلة الجهات الخارجية ذات العلاقة بموضوع الشكوى أو عرضها على أعضاء لجنة الإشراف لأخذ رأيهم والتعامل مع المشاكل في حينها وحلها.
- محاولة حل المشاكل التي تحدث بين السكان ودياً وتقريب وجهات النظر والقيام بالدور الاجتماعي مع الأخذ في الاعتبار الأنظمة واللوائح وعقود التملك للسكان والتي توضح ما لهم وما عليهم.
- عند الحاجة لإصدار لوائح وأنظمة جديدة أو تحديث الأنظمة واللوائح السابقة بما يتماشى مع الوقت الحاضر فإن أعضاء لجنة الإشراف على المجمع التي أقرها

معالي وزير الإسكان ومدة عملها (٣) سنوات تجتمع فوراً للنظر في ذلك واتخاذ ما يلزم من قرارات.

٢- برامج الصيانة الدورية التي تقوم بها الشركات العاملة تحت إشراف إدارة المجمع :-

- برنامج (الصيانة الوقائية) الشهري ويتم ذلك من خلال فريق عمل متكامل حيث يقوم الفريق بالدخول لكل برج في يوم محدد ويتابع جميع الأعمال الميكانيكية والكهربائية والمصاعد بهدف المحافظة عليها وإطالة عمرها الافتراضي، وقد أعد صندوق التنمية العقارية نموذجاً يحتوي جميع الأعمال السابق ذكرها ويقدمه مشرف الصيانة لمشرف كل برج سكني ويطلب منه تعبئته وإعادته ليقوم مشرف الصيانة بإعادة توجيهه لمهندس الصيانة لإجراء اللازم فيما يخص الملاحظات الواردة خلال الفترة المحددة للصيانة والإفادة بما تم وذكر قطع الغيار التي تم تركيبها وقطع الغيار غير المتوفرة والموعود المتوقع للانتهاء متى تم توفيرها.
- برنامج (الصيانة الطارئة) في حالة حدوث خلل مفاجئ سواءً في المصاعد أو في الأجهزة الميكانيكية أو أجهزة التكييف في غرف المصاعد وغرف السائقين ومراوح الشفط فإنه وبناءً على بلاغات يتم التعامل معها مباشرةً وإصلاحها في حينه.
- برنامج (الصيانة اليومية) ويشمل نظافة الساحات العامة ومواقف السيارات المظلة والعامة ونقل مخلفات السكان من أسفل البرج إلى منطقة التجميع الخارجية.

٣- الحلول الحالية لتقليص ومواجهة مشكلات المجمعات السكنية :-

يقوم صندوق التنمية العقارية واللجان المشرفة على المجمعات السكنية بحلول لمواجهة المشكلات كما يلي :-

- تفعيل نظام ملكية الوحدات العقارية (نظام اتحاد الملاك) وذلك لتلافي جميع المشاكل.
- قيام اللجان المشرفة على المجمعات بالرجوع إلى الشرطة في حال الامتناع أو عدم الانتظام في دفع رسوم الصيانة والنظافة والحراسة.
- القيام بتنظيم عملية التأجير بتوجيهات السكنية وتكون عقود التأجير عن طريق لجان الإشراف وأن توضع شروط للتأجير بما يحقق مصلحة الجميع.



▪ تكليف الأمانات بالآتي :-

- إيجاد الحلول الخاصة المتعلقة بتلوث الهواء الناجم عن المحال التجارية المجاورة وذلك بالتنسيق مع الدفاع المدني والرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة وتنفيذ الحلول المقترحة.
- تكثيف أعمال النظافة داخل المجمعات والمناطق العامة (الشوارع الداخلية والأرصفة بعمل البرامج المناسبة لحجم ومساحة المشروع).
- العمل على إزالة المخالفات المتعلقة بلوحات المحال التجارية وإلزام أصحاب المحال بنظافة الأبواب الخارجية وتأمين حاويات خاصة بنفايات الأطعمة.
- إعادة توزيع الحاويات بالمجمعات السكنية وعمل برامج مكثفة لتفريغها مراعاةً للكثافة السكانية.

▪ تكليف الدفاع المدني بالآتي :-

- عمل جولات ميدانية لإزالة المخالفات الموجودة بالمجمعات السكنية والتي تدخل ضمن اختصاصه.
- استلام المواقع المخصصة لهم بالمجمعات السكنية وسرعة تفعيل أدوارها.
- تكليف إدارة الكهرباء بالعمل على إزالة جميع المخالفات بالمجمعات السكنية والتي تدخل ضمن اختصاصهم.
- تكليف إدارة المياه بحل المشاكل التي تدخل في نطاق اختصاصهم.
- تكليف الشرطة بتفعيل دورها وسرعة التجاوب مع البلاغات الأمنية والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة في إزالة السيارات التالفة والمتواجدة بمواقف السيارات لفترات طويلة، وتكثيف الجولات الميدانية للدوريات الأمنية داخل المجمعات.

٤- اللوائح والأنظمة الصادرة بشأن لجان الإشراف على المجمعات السكنية :-

- لائحة تنظيمية لأعمال المشرفين.
- وما يندرج تحتها من تعليمات ونماذج وخطابات تسهل التعامل بين المشرف والساكن من جهة والمشرف والإدارة من جهة أخرى.
- لائحة تنظيمية لغرف السائقين.
- وما يندرج تحتها من إعداد مقاييس وشروط عملية الإيجار وحفظ حقوق جميع الأطراف.

## ▪ لائحة تنظيمية لمواقف السيارات.

وما يندرج تحتها من إعداد عقود وشروط لتنظيم عملية الإيجار وعدم تجاوزها، وأيضاً هناك عقد الوحدات السكنية بين الإدارة العامة للصندوق والمقترض (الساكن) والشروط التي تضمن حسن التعامل مع المجاورين وغيرها من الشروط.

## ٥- نموذج للائحة تنظيمية خاصة بالإشراف بمجمع سكني بالمملكة :-

فيما يلي نموذج لإحدى اللوائح التنظيمية الخاصة بالإشراف بأحد المجمعات السكنية بالمملكة العربية السعودية :-

### ▪ الإشراف على البرج :

هو مسؤولية اعتبارية أمام كل من لجنة الإشراف وعموم السكان، والمتمثلة في المهام والأعمال التي يقوم بها أحد سكان البرج كمثل للسكان، يتم من خلالها المحافظة على البرج وسلامته وفقاً للأنظمة والتعليمات التي ترد من الجهات، ومتابعة هذه العملية بصورة مستمرة، وتطبيقاً لما ورد في بنود هذه اللائحة.

### ▪ طريقة ترشيح مشرف البرج يتم بأحد طريقتين :

#### • الترشيح عن طريق سكان البرج باتباع الآتي :

- وضع الإعلان في البرج ولمدة أسبوع لغرض طلب ترشيح الساكن الراغب في الإشراف.

- يتقدم من يجد في نفسه الكفاءة في الإشراف إلى إدارة المجمع للتعريف برغبته وتثبيت اسمه في قائمة المرشحين لدى الإدارة للإشراف على البرج.

- تعلن إدارة المجمع عن أسماء المتقدمين وتحدد في الإعلان يوم وتاريخ إدلاء السكان باختيارهم لأحد المرشحين.

- تقوم إدارة المجمع بتوزيع الترشيح (مرشح أو أكثر) على سكان البرج مع وضع صندوق الاقتراع داخل البرج في اليوم المحدد للاختيار.

- وتقوم إدارة المجمع بفرز الأصوات بحضور المرشحين إذا رغبوا في

ذلك، والإعلان عن النتيجة.

- الترشيح عن طريق اللجنة في حالة تعذر اتباع الطريقة الأولى للأسباب التالية:

- عدم تقدم أي ساكن يرغب في الترشيح.
- تساوي الأصوات المعطاة للمرشحين.
- عدم اتفاق السكان على مرشح أو انقسام في الأصوات لأكثر من مرشح.

بعدها يحق للجنة الإشراف على الإسكان اتباع أسلوب التعيين المباشر لمن تراه مناسباً لأداء هذه المسؤولية وتتوفر فيه الشروط والمواصفات المطلوبة لأداء مهام الإشراف حسب ما ورد في هذه اللائحة وما صدر من أنظمة وتعليمات لاحقاً.

#### ■ شروط ترشيح المشرف :

- أن يكون سعودي الجنسية.
- أن يكون حسن السير والسلوك.
- أن يحصل على ترشيح من قبل لجنة الإشراف حسب الفقرة ثانياً من اللائحة.
- أن يكون مقبولاً من إدارة المجمع.
- أن يلتزم بتنفيذ مهام المشرف حسب اللائحة.
- أن يرفق خطاب تعريف من مقر عمله بعد الترشيح.

#### ■ الحالات التي يتم بها إنهاء أعمال المشرف :

- انتهاء مدة الترشيح مع صدور قرار من رئيس اللجنة بالتجديد له.
- إنهاء مدة الترشيح من قبل السكان وبتوقيع أكثر من ٥٠% منهم وتقدمهم بطلب إلى اللجنة بتغيير المشرف.
- تقدمه بطلب إلى اللجنة بإعفائه من مهمة الإشراف على أن يظل ممارساً لعمله لحين تعيين مشرف آخر.
- السكن خارج المجمع أو انتقال سكنه إلى عمارة أخرى داخل المجمع.
- غيابه عن المجمع لمدة شهرين متتابعين وعدم تعيين نائب يحل محله أثناء غيابه بخطاب موجه من المشرف لإدارة المجمع.
- إذا صدر بحقه حكم شرعي أو إداري يشتمل على عدم الأمانة أو الاستقامة.

- إذا تأكد للإدارة ولجنة الإشراف عدم كفاءة المشرف لأداء عمله بموجب تقييم الإدارة لأعماله أو ثبت لدى لجنة الإشراف أو إدارة المجمع عدم تعاون المشرف مع اللجنة أو الإدارة من خلال تطبيق هذه اللائحة أو قيامه بأعمال أو مكاتبات الغرض منها الإساءة للجنة الإشراف أو إدارة المجمع.

وفي الحالات السابقة يتم اختيار مشرف بديل حسب ما ورد في البند الثاني على أن يصدر قرار من رئيس اللجنة بإنهاء أعمال المشرف.

■ استلام المهام بين المشرف الجديد والقديم :

عند انتهاء عمل المشرف فلا بد من إعداد خطاب براءة ذمة بين المشرف الأول والمشرف الجديد وألا يتم إلا بعد استلام المهام والاطلاع على الإيرادات والمصروفات في حساب العمارة والتأكد منها.

■ تقييم أعمال المشرف :

تقوم الإدارة بعمل تقييم دوري للأعمال التي يقوم بها المشرف بناءً على :

- تعبئة نموذج الصيانة الوقائية الشهري ومتابعته وإيصاله للإدارة بصورة منتظمة.

- الحرص على المظهر العام للبرج من الداخل والخارج من خلال متابعة حراس البرج بصورة مستمرة.

- استمرار الاجتماعات الدورية كل (٤) شهور مع السكان لمناقشة الأعمال التطويرية والرفع من مستوى البرج وساكنيه ورفع تقارير عنها للإدارة.

- وجود تقصير في مهام الإشراف يتضح من خلال نماذج شاملة للمهام يتم إرسالها لعدد عشوائي من سكان البرج لمعرفة آرائهم حولها.

■ مدة التعيين :

يعتمد التعيين لمدة سنة من تاريخ محضر فرز الأصوات لسكان البرج أو قرار تعيين لجنة الإشراف والتجديد تلقائياً في حالة عدم اختيار مشرف آخر من قبل السكان أو اللجنة أن يصدر رئيس لجنة الإشراف قراراً بالتعيين لسنة أخرى.

■ مهام المشرف :

يعتبر المشرف ممثلاً للجنة الإشراف على المجمع وكذلك إدارة المجمع، وهو حلقة وصل بينهما من جهة وبين عموم سكان البرج، وعليه فإن مهامه هي :

- متابعة أعمال النظافة والصيانة والحراسة داخل البرج من خلال تعبئة نموذج الصيانة الوقائية الشهري الخاص بالبرج وإعادته للإدارة لإكمال اللازم.
- حضور الاجتماعات الدورية لمشرفي الأبراج السكنية مع لجنة الإشراف.
- حث الساكنين في البرج على التواد والتواصل بينهم والتعاون مع الإدارة في إيصال التعليمات والتوجيهات إلى السكان وتوعيتهم بأهمية المحافظة على الخدمات المتوفرة في المجمع.
- التنسيق بين اللجنة وسكان البرج وذلك برفع مطالباتهم واقتراحاتهم إلى اللجنة.
- الحرص على الخدمات المشتركة داخل البرج من مصاعد وإنارة وهاتف وغيرها وإبلاغ الجهات المعنية عن الأعطال والتلفيات والحوادث التي تحصل.
- الحرص على سلامة المبنى والسكان وذلك بمنع أية استحداث أو هدم أو إزالة في الحوائط الخرسانية وإبلاغ الإدارة بذلك.
- التنسيق مع السكان للاستفادة من الخدمات المشتركة داخل البرج والعمل على تطوير تلك الخدمات بما يراه مناسباً وفق الأنظمة والتعليمات والحرص على المظهر العام الداخلي والخارجي للبرج.
- تزويد الإدارة بصورة من محاضر الاجتماعات مع السكان وتقارير عن الأعمال التطويرية داخل البرج.
- حث السكان لدفع رسوم اشتراك الصيانة السنوية ورفع معدل التسديد في البرج.
- تسجيل أسماء السكان من الملاك والمستأجرين في البيان المعد لذلك وتزويد إدارة المجمع بنسخة من هذا البيان بشكل دوري حسب التنقلات السكان.
- يقوم المشرف برفع بيان المتبرعين اختياريًا للأعمال التطوير داخل البرج.
- يقوم المشرف بتعيين نائب له يخضع لهذه اللائحة وما يستجد من أنظمة وتعليمات تصدر من الإدارة واللجنة، كما يحق للمشرف تشكيل لجنة من سكان البرج لمساعدته في أداء المهمة الموكلة إليه على أفضل وجه.

رابعاً : تجربة وزارة الإسكان بشأن تضمين الصيانة في مشاريع الشراكة مع القطاع الخاص لتوفير الإسكان الميسر :-

في إطار توجه وزارة الإسكان لتنظيم <sup>219</sup> الشراكة مع القطاع الخاص بمشاريع توفير الإسكان الميسر، وفي إطار سعيها لتضمين الصيانة في تلك المشاريع فقد كلفت الوزارة

أحدى الشركات الاستشارية الدولية الكبرى وهي شركة ماكينزي بإعداد دراسة بشأن التشغيل والإدارة والصيانة لهذه المشاريع ويمكن تلخيص أبرز نقاط تلك الدراسة فيما يلي :-  
١- اقتراح وتأييد تعديلات تنظيمية :-

- تسجيل جمعيات الملاك لدى وزارة الإسكان بدلاً من وزارة الشؤون الاجتماعية.
- فرض رسوم سنوية محددة تعادل ١% من قيمة الوحدة من كل مالك.
- تحديد الآثار المترتبة على إخفاق جمعية الملاك في تنفيذ التزاماتها بشأن التشغيل والإدارة.
- الاتفاق مع شركات المياه والكهرباء على قطع الخدمة عن ملاك الوحدات غير الملتزمين بدفع الرسوم المطلوبة لجمعية الملاك.
- خسارة مالك الوحدة حقه في التصويت في الجمعية العمومية لاتحاد الملاك إذا تخلف عن دفع حصته من مصاريف التشغيل والصيانة.

٢- اقتراح منهجيات بشأن التمويل والمسؤولية عن خدمات التشغيل والإدارة بمشاريع الشراكة :-

- إضافة الرسوم لأقساط سداد قروض المستفيدين النهائيين.
- اشتراط قيام المستفيدين النهائيين بشراء خدمات التشغيل والإدارة.
- قيام شركات التطوير العقاري بإضافة تكاليف التشغيل والإدارة لفترة محددة (١٠ سنوات) على السعر المبدئي للوحدة السكنية.
- تحمل شركة التطوير العقاري مسؤولية تقديم خدمات التشغيل والإدارة للفترة المذكورة.
- تعاقد شركة التطوير العقاري من الباطن مع أحد مقدمي خدمات التشغيل والإدارة المعتمدين لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية لتقديم الخدمات.
- تحمل شركة التطوير العقاري مسؤولية تأسيس جمعية الملاك وضمان ممارستها لعملها خلال العشر سنوات الأولى.
- تحويل شركة التطوير العقاري المسؤولية عن تقديم خدمات التشغيل والإدارة بشكل سلس لجمعية الملاك بعد الفترة المذكورة.
- حينئذ تتعاقد جمعية الملاك مع أحد مقدمي خدمات التشغيل والإدارة المعتمدين لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة الإسكان لتقديم الخدمات .

- بحث استخدام وزارة الإسكان الدخل من الأراضي التجارية مستقبلاً لدعم تمويل خدمات التشغيل والإدارة.
- اشتراط قيام المستفيدين النهائيين بشراء خدمات التشغيل والإدارة.
- تم تقدير متوسط تكاليف التشغيل والصيانة وإدارة المنشآت التي تتحملها شركات التطوير العقاري بين ألفين إلى ثلاثة آلاف ريال لكل فيلا سنوياً وهو ما لن يؤثر بنسبة كبيرة على سعر الوحدة.
- تشمل أنواع الصيانة على صيانة وفق الحاجة وصيانة دورية وصيانة مخططة.
- يجب تكليف أحد الخبراء أو إحدى الشركات المتخصصة بإعداد الحد الأدنى لمستوى معايير خدمات التشغيل والإدارة.
- دراسة الأدوار المختلفة التي يمكن أن تؤديها الوزارة بشأن التشغيل والصيانة، وذلك كجهة تحفيزية تقدم الدعم المستهدف والمشروط لتشغيل وصيانة المباني، أو جهة تنظيمية تفرض مسؤوليات التشغيل والإدارة على شركات التطوير العقاري خلال السنوات الأولى من خلال إطار عمل تنظيمي، أو جهة صناعة السوق تفرض مسؤوليات التشغيل والإدارة على شركات التطوير العقاري من خلال الاستعانة بالشركات المصنفة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، أو جهة دعم تنفيذ من خلال التعاقد مع شركات خاصة لتقديم خدمة التشغيل والصيانة، أو جهة تنفيذ داخلي من خلال تشكيل فريق داخلي لتشغيل وإدارة الوحدات السكنية.
- وبناءً على المعايير الدولية والواقع العام السعودي تقترح الشركة قيام وزارة الإسكان بدور صانع السوق بالنسبة للوحدات المطورة بالشراكة مع القطاع الخاص.

**مرفق رقم 24**





الأمانة العامة  
الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية  
والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

ج 08/(08/14)/01- ض (0378)

**محضر**

**اجتماع هيئة التحكيم**

**لجائزة المهندس المعماري لعام 2014**

**لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

**وموضوعه "المسكن الميسر"**

**الأمانة العامة للجامعة: 4-2014/8/6**

**محضر**  
**اجتماع هيئة التحكيم**  
**لجائزة المهندس المعماري لعام 2014**  
**لجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**  
**وموضوعه "المسكن الميسر"**  
**الأمانة العامة للجامعة: 2014/8/6-4**

**أولاً: المقدمة:**

تنفيذاً لقرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته الثلاثون التي عقدت بمقر الأمانة العامة لجامعة الدول العربية يومي 17-18/12/2013 عقدت هيئة التحكيم لجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب اجتماعها بمقر الأمانة العامة للجامعة في القاهرة خلال الفترة 4-6/8/2014 لتحكيم المشروعات المرشحة من الدول العربية للتنافس لنيل جائزة المجلس لعام 2014 للمهندس المعماري، وموضوعه "المسكن الميسر".

- افتتح اجتماع هيئة التحكيم السيد/ وليد العربي - مسؤول ملف الإسكان والتنمية الحضرية بإدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة بجامعة الدول العربية، مقرر هيئة التحكيم مرحباً بالسادة الأفاضل أعضاء هيئة التحكيم ونقل إليهم تحيات سعادة الأستاذ الدكتور/ محمد بن إبراهيم التويجري - الأمين العام المساعد للقطاع الاقتصادي، وتمنياته لهم بالتوفيق والنجاح في المهمة المكلفين بها، وابلغهم بقرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب الخاص بجائزة المجلس وموضوعها وكذلك باللائحة والشروط والإجراءات، ودليل التقدم للجائزة، وقائمة تضم أسماء المشاريع المرشحة من الدول العربية لجائزة المهندس المعماري.

- شارك في اجتماع هيئة التحكيم كل من:-  
أ- الدول العربية:

1- جمهورية العراق

المهندس/ جبار حمزة لطيف (مهندس معماري) عضو أصيل.



## 2- جمهورية مصر العربية

(مهندس مدني) عضو مناوب.

أ.د.م/ شريف فخري محمد

ب- جامعة الدول العربية :

(خبير في التراث العربي الإسلامي)

أ.د/ معاوية محمود إبراهيم

ج- ممثل اللجنة الفنية العلمية الاستشارية

أ.د.م/ أميمة أحمد صلاح الدين

- ولم يشارك كل من ممثلي: دولة الإمارات العربية المتحدة، الجمهورية التونسية، الجمهورية العربية السورية، اتحاد المهندسين العرب (مرفق رقم 1 قائمة السادة المشاركين في اجتماع هيئة تحكيم جائزة المجلس).
- ونظراً لعدم اكتمال نصاب الهيئة تم تأجيل عقد الاجتماع لمدة يوم، واستؤنف الاجتماع في اليوم الثاني بمن حضر طبقاً للنظام الداخلي لجامعة الدول العربية.
- وأحيطت الهيئة علماً في اليوم الثاني لاجتماعها بورود ثلثه مشاريع من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وقررت الهيئة عدم قبولها لوصولها بعد الموعد المحدد للتقدم وهو 2014/7/31.

### ثانياً: الإجراءات:

- اختارت هيئة التحكيم من بين أعضائها الأستاذ الدكتور/ معاوية إبراهيم- خبير التراث الإسلامي وممثل المملكة الأردنية الهاشمية في لجنة اليونسكو للتراث العالمي لرئاسة الاجتماع، وشكر سيادته زملاءه أعضاء الهيئة على الثقة التي منحت له، ثم بدأت أعمال هيئة التحكيم بإطلاعها على اللائحة والشروط والإجراءات للجائزة، ودليل التقدم للجائزة وقرار المجلس حول موضوع الجائزة، حيث أقرت هيئة التحكيم تنظيم عملها وفقاً لما ورد بتلك الوثائق والمستندات، وقررت البدء بتحديد المعايير والأسس التي سيتم على أساسها التقييم وهي كالآتي:

علامات التقييم الفني حسب رأي لجنة التحكيم

المعايير المتبعة في تقييم المشاريع

25	1- الفكرة المعمارية
10	2- التخطيط العمراني والخدمات
20	3- الطابع العربي من حيث المضمون
10	4- الإبداع والتميز في المشروع
10	5- الأنظمة الهندسية الفنية
15	6- التكلفة
10	7- مراعاة البيئة والحياة الاجتماعية للسكن
100	الإجمالي

أ.د.م/ شريف فخري محمد

- قام أعضاء هيئة التحكيم بفتح المظاريف التي تحتوي على المشاريع ومطابقة محتوياتها من الوثائق والمستندات مع متطلبات ملفات الترشيح الواردة بشروط ولوائح الجائزة، وتبين أن عددها تسعة مشروعات تفصيلها كما يلي:

- 1- مشروع بمقاطعة الترجمانية - كراة شرقية جمهورية العراق
- 2- مشروع بمدينة اللطيفية جمهورية العراق
- 3- مشروع العقبة بحي الفيحاء المملكة الأردنية الهاشمية
- 4- مشروع بيت العيلة جمهورية مصر العربية
- 5- مشروع البرج بحي الأنس الجمهورية التونسية
- 6- مشروع بمدينة الهوارية الجمهورية التونسية
- 7- مشروع إسكان أهالي ولاية لوي سلطنة عمان
- 8- مشروع فندق الروضة سلطنة عمان
- 9- مشروع مدينة واجهة الدقم سلطنة عمان

وبفحص محتوى الملفات المقدمة تبين توافقها مع متطلبات المسابقة ما عدا المشروع الثامن حيث أنه لا يحقق أهداف الجائزة حيث أن المشروع لفندق، وكذلك المشروع التاسع حيث لم يلتزم بمقاسات اللوحات المذكورة بشروط التقدم وعدم مناسبة مستوى إعداد الملف بما يتلاءم مع قيمة الجائزة، وعليه تم استبعاد هذين المشروعين.

كما تبين عدم احتواء بعض الملفات على التصريح بالموافقة على احتفاظ الأمانة الفنية للمجلس بنسخة من المشاريع أو التقرير الخاص بامتلاك المتقدمين للمشروعات وظهر ذلك في الملف الرابع والثامن والتاسع، وتم تكليف الأمانة الفنية للمجلس باستكمال هذه المستندات.

### ثالثاً: التحكيم:

- قام أعضاء هيئة التحكيم مجتمعين بدراسة محتويات ومفردات ملفات تلك المشاريع، ثم قام أعضاء هيئة التحكيم بدراسة ملف كل مشروع على حده واستطلاع تفاصيله من المخططات والرسومات والصور الفوتوغرافية، والتمعن في قراءة التقرير الفني الخاص بالمشروعات، ومن ثم تداول أعضاء هيئة التحكيم بشأن الآراء التي توصلوا إليها للاستيضاح والاستبيان والتفكير والمناقشة وذلك للاتفاق على القرار النهائي بشأن منح جائزة المجلس للمهندس المعماري ووفقاً للمعايير المتفق عليها والمعطيات المتوفرة.

أبيد

## رابعاً: الملاحظات الفنية لهيئة التحكيم

- مشروع بمقاطعة الترحمانية - كراة شرقية (جمهورية العراق):  
يتميز المشروع بكونه يستخدم نظام إنشائي بديل يحقق وفراً في التكاليف الابتدائية وتكاليف التشغيل وسهولة وسرعة التنفيذ كما أنه استلهم الطابع العربي في التخطيط العام للمشروع وكذلك في تشكيل الواجهات واستخدام حوائط ذات عزل حراري.
- مشروع بمدينة الطيفية (جمهورية العراق):  
يتميز المشروع بالتخطيط العام للوحدات السكنية من حيث تجميعها وخلق أفنية داخلية وعلاقتها مع حركة المشاة وتوزيع أبنية الخدمات ومواقف السيارات إضافة إلى توقيع المباني متعددة الأدوار في المحيط الخارجي للمشروع بما يضمن الخصوصية ويتميز بالإبداع في السماح بالتوسع المستقبلي الأفقي والرأسي.
- مشروع العقبة بحي الفيحاء (المملكة الأردنية الهاشمية):  
يتميز المشروع بتحقيق متطلبات العمارة الخضراء شاملة توجيه المباني بما يتلاءم مع البيئة واستخدام المواد المحلية ويظهر تأثير الطابع العربي على الواجهات.
- مشروع بيت العيلة (جمهورية مصر العربية):  
يتميز باستخدام وحدة قياسية للتصميم وتوجيه المباني حسب حركة الشمس وتجميع الوحدات لخلق أفنية تساعد على تلطيف الجو وفصل حركة السيارات عن المشاة وكذلك استخدام فكرة التوسع المستقبلي أفقياً ورأسياً ويقدم تكلفة ميسرة.
- مشروع البرج بحي الأتس بالجمهورية التونسية:  
يستلهم المشروع المباني التراثية في منطقة المشروع ويعيد صياغتها في شكل حديث يتميز بواجهات ذات فتحات مناسبة للبيئة ويقوم بتجميع وتخزين مياه الأمطار ويستخدم أساليب تراثية في تبريد الهواء.
- مشروع بمدينة الهوارية (الجمهورية التونسية):  
يتميز المشروع باستخدام المواد المحلية والأسقف من القبوات والقباب.
- مشروع إسكان أهالي ولاية لوي (سلطنة عمان):  
يتميز المشروع بمناسبته لنمط الحياة بسلطنة عمان وتظهر به لمسات من مفردات التراث العربي ويستخدم حوائط معزولة حرارياً.

أستاذة

## خامساً: مقترحات هيئة التحكيم لتعديل اللائحة والشروط والإجراءات لجائزة المجلس





- 1- زيادة أعضاء هيئة التحكيم الممثلين للدول الأعضاء من عدد خمسة إلى سبعة.
- 2- إضافة معيار لتقييم جودة إعداد الملف.
- 3- تعقد الهيئة اجتماعاتها بحضور خمسة أعضاء وإذا لم يكتمل هذا العدد في اليوم الأول للاجتماع، يؤجل الاجتماع لليوم التالي، وعندئذ يصح اجتماع الهيئة بحضور ثلاثة أعضاء على الأقل يكون بينهم معماري.

### سادساً: قرار هيئة التحكيم

- قررت هيئة التحكيم الآتي:

- 1- منح الجائزة الأولى (شهادة تقديرية وميدالية ومبلغ 20.000 دولار أمريكي) مناصفة لكل من مشروع الترجمانية (جمهورية العراق)، مشروع بيت العيلة (جمهورية مصر العربية).
- 2- منح الجائزة الثانية (شهادة تقديرية ومبلغ 15.000 دولار أمريكي) مناصفة بين مشروع بمدينة اللطيفية (جمهورية العراق)، مشروع العقبة بحي الفيحاء (المملكة الأردنية الهاشمية).
- 3- منح الجائزة الثالثة (شهادة تقديرية ومبلغ 10.000 دولار أمريكي) مناصفة بين مشروع البرج بحي الأنس (الجمهورية التونسية)، مشروع إسكان أهالي ولاية لوي (سلطنة عمان).
- 4- منح شهادة تقديرية لمشروع بمدينة الهوارية (الجمهورية التونسية).
- 5- كما قررت استبعاد كل من مشروع فندق الروضة، مدينة واجهة الدقم (سلطنة عمان) لعدم استيفائهما لمعايير ومتطلبات الجائزة ، كما لم تنظر الهيئة إلى المشروعات الواردة من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لورودها بعد انتهاء موعد التقدم وفتح ملفات الدول الأخرى.

وعليه تم التوقيع على هذا المحضر:

	جمهورية العراق	م/ جبار حمزة لطيف
	جمهورية مصر العربية	أ.د.م/شريف فخري محمد
	جامعة الدول العربية	أ.د/ معاوية محمود إبراهيم
	ممثل اللجنة الفنية العلمية الاستشارية	أ.د.م/ أميمة احمد صلاح الدين



الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية  
والتنمية المستدامة

## قائمة

### السادة المشاركون

في اجتماع هيئة التحكيم لجائزة المهندس المعماري لعام 2014

لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

(مقر الأمانة العامة للجامعة: 4-6/8/2014)

### جمهورية العراق

المهندس المعماري / جبار حمزة لطيف  
مدير عام المركز الوطني للاستشارات الهندسية  
- وزارة الأعمار والإسكان - جمهورية العراق  
بغداد العراق / المركز الوطني للاستشارات  
الهندسية

ت: +9647905231067

Email : dgs\_ncec@yahoo.com

### جمهورية مصر العربية

الأستاذ الدكتور / شريف فخري محمد عبدالنبي عميد كلية الهندسة - الجامعة المصرية  
الروسية - جمهورية مصر العربية  
3 شارع إسحق يعقوب - الزمالك - القاهرة

ت: +20227359782

محمول: +201222193820

Email : sherifsens@yahoo.com

**جامعة الدول العربية**

أ.د/ معاوية ابراهيم

الخبير في التراث العربي الإسلامي وممثل  
المملكة الأردنية الهاشمية في لجنة التراث  
العالمي.

11180 عمان - ص.ب: 815584

ت: 00962795677215

ف: 0096265863446

Email : [moawiyahi@gmail.com](mailto:moawiyahi@gmail.com)

**خبير الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

الأستاذة الدكتورة المهندسة/ أميمة أحمد صلاح الدين الأستاذ بالمركز القومي لبحوث الإسكان  
والبناء ورئيس مجلس إدارة المركز  
سابقاً

موبايل: +201001601985

ف: +20233351564

Email : [o.omima@hotmail.com](mailto:o.omima@hotmail.com)

**الأمانة العامة لجامعة الدول العربية ( الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير**

**العرب) :**

مسؤول ملف الإسكان والتنمية الحضرية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية  
المستدامة

السيد/ وليد السيد العربي

ميدان التحرير - القاهرة - جمهورية مصر

العربية - ص.ب 11642

ت : 25750511 - 25752966 (+202)

ف: 25779546-25740331 (+202)

Email : [envsusdev.dept@las.int](mailto:envsusdev.dept@las.int)



**مرفق رقم 25**



العدد: ١٤٧٧  
التاريخ: ٢٠١٤/٥/٢٣

قسم الدراسات  
شعبة المجلس

الى / وزارة الخارجية / الدائرة العربية

م/ قواعد المعلومات والبيانات حول الاسكان والتعمير

تحية طيبة ...

اشارة الى كتابكم المرقم ٨٩٤ في ٢٠١٤/٢/٢٠ ومرفقه مذكرة الامانة العامة لجامعة الدول العربية /القطاع الاقتصادي-ادارة البيئة والاسكان والتنمية المستدامة المرقمة ٥/٦٦١ في ٢٠١٤/٢/١٠ بشأن التاكيد على قرار مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب في دورته (٣٠) للفترة ١٧-١٨/١٢/٢٠١٣ حول انشاء فريق عربي مختص بقواعد المعلومات والبيانات لتفعيل اهداف المجلس ودعوة الدول العربية الى موافاة الامانة الفنية للمجلس باسم ممثلها في الفريق .

نود اعلامكم ان ممثل جمهورية العراق في الفريق انفا هو الخبير المهندس مجيد حميد جاسم / مدير مركز نظم المعلومات في وزارة الاعمار والاسكان .

للتفضل بالاطلاع وابلاغ الامانة العامة لجامعة الدول العربية /القطاع الاقتصادي - ادارة البيئة والاسكان والتنمية المستدامة بمضمون كتابنا هذا .... مع التقدير

المهندس

دارا حسن رشيد يارا

وكيل الوزارة

٢٠١٤/٥/٢٨

نسخة الى

- مكتب السيد الوكيل الاقدم/ اشارة الى هامش السيد الوكيل الاقدم بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٣ /للتفضل بالاطلاع .... مع التقدير.
- مكتب السيد الوكيل / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير
- مركز نظم المعلومات / مكتب مدير المركز / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير .
- Envsusdev.dept @las.int / للتفضل بالاطلاع وتاشير ذلك لديكم... مع التقدير .
- cairep@mofaml.gov.iq /للتفضل بالاطلاع... مع التقدير .
- الدائرة الفنية / قسم الدراسات..... مع الاوليات

**مرفق رقم 26**

Republic Of Iraq

Ministry Of Construction & Housing  
Technical Directorate

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جمهورية العراق

وزارة الاعمار والإسكان  
الدائرة الفنية

العدد : ف/٣/٧/١١٤٧  
التاريخ : ٢٠١٤/١/٢٠

قسم الدراسات  
شعبة المجلس

[TO/abbasaw@housing.gov.bh](mailto:TO/abbasaw@housing.gov.bh)

المهندس عباس علي الوطني المحترم - الخبير الفني بمملكة البحرين  
م/ الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

تحية طيبة ...  
اشارة الى تقرير وقرارات مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب في دورته (٣٠) التي عقدت للفترة ١٧-  
٢٠١٣/١٢/١٨ عن البند السادس - الفقرة ثالثا المتضمنة دعوة الدول العربية الى الاطلاع على الموقع الإلكتروني الجديد لمجلس  
وزراء الإسكان والتعمير العرب [www.housing-arableague.com](http://www.housing-arableague.com) وإبداء الملاحظات عليه.  
نود ان نبين ان ملاحظات جمهورية العراق بصدهه تتمثل بالاتي:-

اولاً:- بالنسبة للمواضيع التي يمكن ان يتضمنها الموقع

١. الاعلان عن النشاطات الخاصة بالمجلس في وقت مناسب قبل الموعد المحدد لانعقادها لينسنى للمتصفحين  
والمهتمين الاطلاع عليها والاستفادة من المواضيع التي يمكن مشاركتهم فيها المبينة في ادناه :-
  - اجتماعات مجلس الوزراء العرب ولجانها كافة
  - الندوات والمؤتمرات التي يتبناها المجلس
  - مسابقة يوم الاسكان العربي
  - جائزة المجلس
  - المنتديات الحضرية العربية والعالمية
٢. قاعدة بيانات اسكانية خاصة بكل دولة عربية ((حيث ان اعلام الدول العربية المبينة ضمن الصفحة الالكترونية  
للدول المشاركة في المجلس يمكن اعتبارها كقاعدة للبيانات )) وتتضمن الاتي حسب ما ورد في اليات تفعيل اهداف  
المجلس :-
  - الدراسات والبحوث الخاصة بالاسكان والتشييد والمواضيع الاخرى التي تود الدولة عرضها خلال الموقع مثل  
السياسات والبرامج الاسكانية القائمة والمستقبلية
  - خامات ومواد البناء ومواصفاتها وطرق البناء
  - مجالات الاستثمار المتاحة في مجال الاسكان
  - مراكز التدريب المتخصصة في مجال الاسكان
  - التجارب الرائدة في مجال الاسكان
  - الروابط الالكترونية للمواقع الالكترونية ذات الصلة
  - النشرة الالكترونية للموقع يمكن ان تتضمن الاتي:-
٣. الاتفاقيات ومذكرات التفاهم المنعقدة مع الجامعة العربية في مجال الاسكان  
نشاطات برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية / المكتب الاقليمي للدول العربية والمكتب التنفيذي  
للبرنامج
  - نشاطات الجمعية العمومية للمركز العربي للوقاية من اخطار الزلازل والكوارث الطبيعية الاخرى
  - اوجه الاحتفال بيوم الاسكان العربي في الدول العربية
  - تقارير حول التجارب الرائدة للدول العالمية في مجال الاسكان للاستفادة منها
٤. عرض الدراسات والنشاطات الموحدة والمنجزة مثل (الكودات العربية الموحدة للبناء، الاستراتيجية العربية  
للتنمية الحضرية .. الخ)



## مرفق رقم 27



يهدي الوفد الدائم للملكة العربية السعودية لدى جامعة الدول العربية أطيب تحياته إلى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية (القطاع الاقتصادي - ادارة البيئة والاسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة).

وبالإشارة للبند السادس من تقرير وقرارات المكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب الذي عقد يومي ٢٤ و٢٥/٩/٢٠١٤م بالقاهرة بشأن "مستجدات الموقع الالكتروني للمجلس وتصميم قاعدة البيانات والمعلومات لتفعيل اهداف المجلس" والمتضمن في فقرته السادسة "تكليف الامانة الفنية للمجلس بالطلب من الدول العربية ابداء ملاحظاتها على الموقع الالكتروني الجديد للمجلس وموافاة الامانة الفنية بها وذلك في موعد اقصاه ٢٠/١/٢٠١٥م".

يود الوفد ان يبعث لها برفقه نسخة ملاحظات وزارة الاسكان في المملكة العربية السعودية على موقع المجلس الالكتروني المشار اليه.

للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم حيال ذلك.

وينتهز الوفد الدائم هذه الفرصة ليعرب لها عن أطيب التمنيات،

3695

٥

الرقم  
التاريخ  
الرقم



المملكة العربية السعودية  
وزارة الإسكان

( ٢٦٢ )

الإدارة العامة لتقنية المعلومات

٧٠٠١٥٥٧٤٣٣

### الملاحظات على موقع مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

( <http://www.housing-arableague.org> )

- ان يكون اتجاه حركة الشريط الاخباري من اليسار الى اليمين حتى يناسب المحتوى العربي للشريط.
- ان يكون فتح الروابط التي تحتوي صفحات (pdf) على صفحة جديدة حتى يسهل الرجوع الى الموقع مثل رابط (الكودات العربية).
- الروابط الجانبية (انشطة اللجان، مسابقة يوم الاسكان، الاعلانات، التواصل) لا تعمل.
- ان يكون الدخول الى قواعد المعلومات من خلال رابط قواعد المعلومات الذي يوجه الى صفحة تحتوي سرد لقواعد المعلومات على شكل روابط يتم الانتقال من خلالها الى صفحة خاصة بمحتوى القاعدة لكل دولة وفي حال كانت القاعدة لا تحتوي على معلومات يبين ان القاعدة لا تحتوي على معلومات من خلال تعطيل رابط الدولة او اظهار رسالة تبين ذلك.
- اضافة تبويب خاص باجتماعات اللجان يحتوي على جدول للاجتماعات (اسم الاجتماع ، تاريخ الانعقاد) اضافة الى محاضر الاجتماعات حيث يمكن الوصول الى المحاضر من خلال صلاحيات معينة.
- يفضل ان يبين اسم الدولة التي تعرض صورها في مساحة العرض اعلى الصفحة الرئيسية للموقع.

انتهى،،،

م



## مرفق رقم 28

**Waleed EISayed ElAraby**

**From:** aa [mass65@live.com]  
**Sent:** Tuesday, December 02, 2014 11:21 AM  
**To:** Waleed EISayed ElAraby  
**Attachments:** ملاحظات الموقع الإلكتروني.pdf

المحترم

السيد / وليد العربي

تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع : الموقع الإلكتروني لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب**

- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وبعد الإطلاع على الموقع تبين لنا بعد الملاحظات الآتية :-
1. بالنسبة إلى القائمة الموجودة بأعلى الموقع (الرئيسية - الدول المشاركة - أعضاء اللجان - إعلانات - التواصل) جميعها صفحات متكررة والروابط الموجودة لا تعمل وفق ما هو مكتوب !! .
  2. بالنسبة للقائمة الموجودة يمين الموقع (الكودات العربية الموحدة - قواعد المعلومات - أنشطة اللجان - ..... - إلخ ) فإن القائمة لا تحتوي على روابط ، فقط الرجوع للقائمة الرئيسية !! .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

ضابط الإتصال  
 لدى جامعة الدول العربية  
 محمد عبد الله صنيح

## مرفق رقم 29

قائمة بأسماء منسقي الاتصال المعينين بالواقع الإلكتروني لجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

الفاكس	التليفون	البريد الإلكتروني	الاسم الوظيفي	الجهة	الاسم	الدولة
+96264610109	+962795350094 +962797313236	<a href="mailto:mkasfour@gmail.com">mkasfour@gmail.com</a> <a href="mailto:maidahmad@yahoo.com">maidahmad@yahoo.com</a>	مستشارة المدير العام للشؤون الخارجية والتعاون الدولي	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	المهندسة/ مي صفور	المملكة الأردنية الهاشمية
		<a href="mailto:osalqiwani@mopw.gov.ae">osalqiwani@mopw.gov.ae</a>	رئيس قسم قواعد البيانات في إدارة الإسكان	وزارة الأشغال العامة	السيد/ عمر القوياني	دولة الإمارات العربية المتحدة
		<a href="mailto:Bochali_emna_dhua@yahoo.fr">Bochali_emna_dhua@yahoo.fr</a> <a href="mailto:deh@mehat.gov.tn">deh@mehat.gov.tn</a>	مصلحة مصلحة رئيسة أولى التنسيق	مصلحة التنسيق بالإدارة العامة للإسكان -وزارة التجهيز	السيدة/ أمية البوهلي	الجمهورية التونسية
			مديرة الاستشراف والإحصائيات وأنظمة الإعلام	وزارة السكن والعمران	السيدة/ كلثوم ابراهيمي	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
	+96612894141 +966505423041	<a href="mailto:eplans@hotmail.com">eplans@hotmail.com</a>	المشرف على إدارة التعاون الدولي	الهيئة العامة للإسكان	المهندس/ ناصر عبد الله العمار	المملكة العربية السعودية
		<a href="mailto:tayseerhammad@alumrani.a.gov.sd">tayseerhammad@alumrani.a.gov.sd</a>	إدارة المعلومات	الجلس القومي للتنمية العمرانية	الإستاذة/ تيسير التور حمد التور	جمهورية السودان
+96525392932	+96599681580 +96525301008	<a href="mailto:Mass65@live.com">Mass65@live.com</a>	منسق الاتصال لدى المؤسسة العامة لل رعاية السكنية	وزارة الإسكان والتعمير - المؤسسة العامة للإسكان	المهندس/ محمد مهني المصري	الجمهورية العربية السورية
	+96599992604 +96525301133	<a href="mailto:saadi@housing.gov.kw">saadi@housing.gov.kw</a>	المؤسسة العامة لل رعاية السكنية	مدير إدارة التصميم	الله محمد عبد الله صنيح	دولة الكويت
+97444241221	+97444241222 +97466643612	<a href="mailto:smsllrnen@mosa.gov.qa">smsllrnen@mosa.gov.qa</a>	مساعد مدير إدارة نظم المعلومات	وزارة الشؤون الاجتماعية	السيد/ شكري محمد مشربن	دولة قطر
+9702987890	+97022974469	<a href="mailto:bmshalan@yahoo.com">bmshalan@yahoo.com</a>	وزارة الأبتعال العامة والإسكان	مدير علم الإسكان التعاوني والمقرات	المهندس/ بسام شعلان	دولة فلسطين
		<a href="mailto:mohc_derasat@yahoo.com">mohc_derasat@yahoo.com</a>	منسق الاتصال لدى وزارة	موظفة في وزارة الأعمار والإسكان/الدائرة الفنية	المهندسة/وسن هادي	جمهورية العراق

الدولة	الإسم	الجهة	المسمى الوظيفي	البريد الإلكتروني	التليفون	الفاكس
ليبيا	مطالك المهندس / إبراهيم بشير الزين	مدير مكتب الوزير وشتون الوزارة	الإعمار والإسكان	iazzain@yahoo.com	+218913783990	
جمهورية مصر العربية	المهندسة/ ربهام أحمد محمد بكر	وزارة الإسكان والتنمية العمرانية والتعمية العمرانية	منسق الاتصال لدى وزارة الإسكان والمراقق و التنمية العمرانية	engrehambakr@yahoo.com	+20227921563	
المملكة المغربية	السيدة/ حوري نجية السيد / ايت الحاج حسين	وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة	مديرة مساعدة بمدرية الإعاش القاري مكلف بمهمة لدى الكتابة العامة	info@mpwh-yc.net	+9671546141	+967733893820
الجمهورية اللبنانية	المهندس/أحمد يوسف محمد المخلافي	مدير عام النظم والمعلومات بوزارة الإسكان العامة والطرق	منسق الاتصال لوزارة الإسكان العامة والطرق			

وليد العربي 14/01/2014

**مرفق رقم 30**

**THIRD UNITED NATIONS CONFERENCE ON HOUSING AND SUSTAINABLE  
URBAN DEVELOPMENT (HABITAT III)**

**GUIDELINES AND FORMAT FOR THE PREPARATION OF NATIONAL  
REPORTS: ON SIX KEY TOPICS, THIRTY ISSUES AND TWELVE INDICATORS**

**BACKGROUND**

The guidelines contained in the present document have been prepared in response to resolution 24/14 of the UN-Habitat Governing Council titled “Inputs for and support to the preparatory process of the third United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III)”, adopted at its twenty-fourth session, by which the Council invited Member States to prepare,

... before the first meeting of the Preparatory Committee for Habitat III, to be held in New York during the sixty-ninth session of the General Assembly, national reports which consider the implementation of the Habitat II agenda and of other relevant internationally agreed goals and targets, as well as new challenges, emerging trends and a prospective vision for sustainable human settlements and urban development, as a basis for the formulation of a “New Urban Agenda”, in line with paragraph 6 of General Assembly resolution 67/216” (paragraph 40).

Through the same resolution, the Governing Council also requested UN-Habitat to suggest guidelines and format for the preparation of national reports, which should,

... consider the implementation of the Habitat II agenda and new challenges, emerging trends and a prospective vision for sustainable human settlements and urban development, as well as cross-cutting issues, in a balanced way (paragraph 2).

In the Habitat Agenda adopted in 1996, Heads of State and Government committed themselves to two main goals, i.e. “Adequate Shelter for All” and “Sustainable Human Settlements in an Urbanizing World”, and to implementing a Plan of Action based on these goals.

With respect to the goal of “Adequate Shelter for All”, Heads of State and Government committed themselves to enabling people to obtain shelter that is healthy, safe, secure, accessible and affordable and that includes basic services, facilities and amenities, and in which everyone enjoys freedom from discrimination in housing and legal security of tenure – all fully consistent with human rights standards (paragraph 39, Habitat Agenda). In the Millennium Declaration, Heads of State and Government committed themselves to improving the lives of at least 100 million slum dwellers by 2020. They also committed themselves to halving by 2015 the proportion of the population without adequate sustainable access to drinking water and basic sanitation.

With respect to the goal of “Sustainable Human Settlements in an Urbanizing World”, Heads of State and Government committed themselves to developing societies that make efficient use of resources within the carrying capacity of ecosystems and by providing all people, in particular those belonging to vulnerable and disadvantaged groups, with equal opportunities for a healthy, safe, and productive life in harmony with nature and their cultural heritage and spiritual and cultural values, and a life which ensures economic and social development and environmental protection, thereby contributing to the achievement of national sustainable development (paragraph 42, Habitat Agenda).

## **PREPARATION PROCESS**

The General Assembly, through its resolution 67/216, paragraph 11, encouraged “... effective contributions from and the active participation of all relevant stakeholders, including local governments, major groups as identified in Agenda 21, the relevant United Nations funds and programmes, the regional commissions and specialized agencies, the international financial institutions and other Habitat Agenda partners, at all stages of the preparatory process and at the conference itself ...”.

Resolution 24/14 of the UN-Habitat Governing Council called upon “... Member States, using any available assistance and necessary guidance and support from the United Nations Human Settlements Programme, and in consultation with relevant stakeholders, to form National Habitat Committees where they do not exist and strengthen the existing National Habitat Committees to ensure their effective and efficient participation in the Habitat III preparatory process, including the preparation of national reports”.

While countries are free to determine the processes they consider most appropriate for the preparation of their Habitat III national reports, the use of National Habitat Committees for the preparation of national reports is strongly encouraged, and the Habitat III Secretary-General has already distributed a guide on the formation (or strengthening) and functions of these committees.

As emphasized in that guide, UN-Habitat recommends that National Habitat Committees be fully inclusive of representatives from Government, civil society, the private sector, academic and research institutions, and all other relevant stakeholders. National Habitat Committees could also include country level representatives of the United Nations system organizations, the Bretton Woods Institutions (World Bank, International Monetary Fund and others), regional development banks, and donors.

## **RECOMMENDED STEPS INVOLVED IN THE REPORTING PROCESS**

### **Step 1: Organize a National Habitat Committee**

The first recommended step is to initiate or re-establish a broad-based, gender-balanced National Habitat Committee. While Governments have the primary responsibility for reporting, it is important to promote dialogue and consensus among *all* stakeholders. It is also recommended that cities and communities establish their own local committees to report on progress at the local and community levels.



## **Step 2: Collect and analyze information**

It is recommended that National Habitat Committees then initiate the collection and analysis of indicators, best practices, case studies good policies, action plans and other information. Examples of national and local plans of action include: national Habitat II reports, national urban policies (where they exist) national urban development strategies etc.

## **Step 3: Hold a national workshop to review plans of action**

It is recommended that the National Habitat Committee organize a national workshop to review current national and local plans of action and their implementation since 1996 and to assess progress made and obstacles encountered in implementing the Habitat Agenda. It is suggested that this be organized in the form of an open and inclusive discussion with a broad-based and gender-balanced group of stakeholders.

## **Step 4: Agree on priorities, issues and challenges for a new urban agenda**

In the fourth step of the reporting process, it is recommended that partners identify priorities, issues and challenges for a New Urban Agenda.

## **Step 5: Prepare a Habitat III National Report**

Using the reporting structure provided below, it is suggested that the National Habitat Committees prepare and widely disseminate their country reports.

### **ASSESSING PROGRESS AND LOOKING TO THE FUTURE: FORMAT AND CONTENT OF THE NATIONAL REPORT**

The National Report should not exceed 25,000 words, or 50 pages. This is inclusive of tables and illustrative material. The Report should be prepared using MS Word, single line spacing and font size 12, and should be submitted by 30 June 2014, by email, to the Habitat III Secretariat at <habitat3.secretariat@unhabitat.org>.

In cases where National Reports are prepared in Arabic, Chinese, French, Spanish and Russian, an English translation of the report should also be submitted together with the copy of the report in the original language.

The Report should be empirical, and illustrated with current data, as well as relevant programmes and policies, and should also be forward-looking. The sources of information, bibliography and individuals contacted in the process of preparing the Report should be provided at the end of the document.

The National Report should follow the structure provided in the outline below.

#### **I. Urban Demographic Issues and Challenges for a New Urban Agenda** (Maximum of 4160 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the major cities) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges**

**experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

1. Managing rapid urbanization (540 words)
2. Managing rural-urban linkages (540 words)
3. Addressing urban youth needs (540 words)
4. Responding to the needs of the aged (540 words)
5. Integrating gender in urban development (540 words)
6. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (1-5) (730 words)
7. Future challenges and issues in these areas (1-5) that could be addressed by a New Urban Agenda (730 words)

## **II. Land and Urban Planning: Issues and Challenges for a New Urban Agenda**

(Maximum of 4160 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the capital or major city) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

8. Ensuring sustainable urban planning and design (540 words)
9. Improving urban land management, including addressing urban sprawl (540 words)
10. Enhancing urban and peri-urban food production (540 words)
11. Addressing urban mobility challenges (540 words)
12. Improving technical capacity to plan and manage cities (540 words)
13. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (8-12) (730 words)
14. Future challenges and issues in these areas (8-12) that could be addressed by a New Urban Agenda (730 words)

## **III. Environment and Urbanization: Issues and Challenges for a New Urban Agenda**

(Maximum of 3560 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the capital or major city) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

15. Addressing climate change (540 words)
16. Disaster risk reduction (540 words)
17. Reducing traffic congestion (540 words)
18. Air Pollution (540 words)
19. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (15-17) (700 words)
20. Future challenges and issues in these areas (15-17) that could be addressed by a New Urban Agenda (700 words)

#### **IV. Urban Governance and Legislation: Issues and Challenges for a New Urban Agenda** (Maximum of 4160 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the capital or major city) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

21. Improving urban legislation (540 words)
22. Decentralization and strengthening of local authorities (540 words)
23. Improving participation and human rights in urban development (540 words)
24. Enhancing urban safety and security (540 words)
25. Improving social inclusion and equity (540 words)
26. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (20-24) (730 words)
27. Future challenges and issues in these areas (20-24) that could be addressed by a New Urban Agenda (730 words)

#### **V. Urban Economy: Issues and Challenges for a New Urban Agenda** (Maximum of 4160 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the capital or major city) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

28. Improving municipal/local finance (540 words)
29. Strengthening and improving access to housing finance (540 words)
30. Supporting local economic development (540 words)
31. Creating decent jobs and livelihoods (540 words)
32. Integration of the urban economy into national development policy (540 words)
33. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (27-31) (730 words)
34. Future challenges and issues in these areas (27-31) that could be addressed by a New Urban Agenda (730 words)

#### **VI. Housing and Basic Services: Issues and Challenges for a New Urban Agenda** (Maximum of 4800 words inclusive of tables and illustrative material)

Describe what your Central Government, Local Authorities (including the capital or major city) and other subnational governmental authorities, in partnership with stakeholders, have **achieved**, through the Habitat Agenda, in the areas listed below. Also describe the **challenges experienced and lessons learnt** in these areas, as well as **future challenges and issues** that could be addressed through a New Urban Agenda.

35. Slum upgrading and prevention (540 words)
36. Improving access to adequate housing (540 words)
37. Ensuring sustainable access to safe drinking water (540 words)
38. Ensuring sustainable access to basic sanitation and drainage (540 words)
39. Improving access to clean domestic energy (540 words)

40. Improving access to sustainable means of transport (540 words)
41. Challenges experienced and lessons learnt in these areas (34-36) (780 words)
42. Future challenges and issues in these areas (34-36) that could be addressed by a New Urban Agenda (780 words)

## VII. Indicators

Provide data for your country for the following urban indicators. Data should be for 1996, 2006 and 2013, when possible disaggregated by gender.

- i. Percentage of people living in slums
- ii. Percentage of urban population with access to adequate housing
- iii. Percentage of people residing in urban areas with access to safe drinking water
- iv. Percentage of people residing in urban areas with access to adequate sanitation
- v. Percentage of people residing in urban areas with access to regular waste collection
- vi. Percentage of people residing in urban areas with access to clean domestic energy
- vii. Percentage of people residing in urban areas with access to public transport
- viii. Level of effective decentralization for sustainable urban development measured by: (i) Percentage of policies and legislation on urban issues in whose formulation local and regional governments participated from 1996 to the present; (ii) percentage share of both income and expenditure allocated to local and regional governments from the national budget; (iii) percentage share of local authorities' expenditure financed from local revenue
- ix. Percentage of city, regional and national authorities that have implemented urban policies supportive of local economic development and creation of decent jobs and livelihoods
- x. Percentage of city and regional authorities that have adopted or implemented urban safety and security policies or strategies
- xi. Percentage of city and regional authorities that have implemented plans and designs for sustainable and resilient cities that are inclusive and respond to urban population growth adequately
- xii. Share of national gross domestic product (GDP) that is produced in urban areas
- xiii. Any other urban-related data relevant to the National Report

## VIII. Case Studies and Policy Documents

Countries are encouraged to submit case studies, action plans, and policy documents etc. on successful approaches to the implementation of the Habitat Agenda. These documents should be illustrative of the achievements mentioned in the Habitat III national report. However, these documents should not be submitted as part of the national report, but as additional material.

---

**Note:** To support countries in the preparation of their national reports with adequate data, an updated version of UN-Habitat's **Urban Indicators Programme** is being resuscitated. The Urban Indicators Programme will also provide the data needed for the preparation of the Habitat III global report, to be led by UN-Habitat.

## مرفق رقم 31



جمهورية مصر العربية  
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
قطاع الإسكان والمرافق



السيد الدكتور / جمال الدين جاب الله

مدير إدارة البيئة والإسكان والتنمية المستدامة

الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب - " جامعة الدول العربية "

تحية طيبة ... وبعد

بالإشارة إلى قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته (٣٠) رقم (٨-د.ع.٣٠-١٨/١٢/٢٠١٣) بشأن التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية حيث نصت الفقرتين (ثانيا/٢، ج، و) من القرار على :

ج - العمل على تنسيق المواقف العربية وإعداد مشاريع القرارات التي تعرض على المؤتمرات الدولية والإقليمية ومتابعة تنفيذ القرارات وتوحيد المفاهيم والرؤى وتنسيق مخرجات عمل اللجان الوطنية للمستوطنات البشرية في إطار دعم العملية التحضيرية وتوضيح القضايا الملحة في المناطق الحضرية بما يرتبط وأهداف مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ٢٠١٦ ومخرجات مؤتمر الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ريو ٢٠٠٠ وبالتنسيق مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية ذات الصلة وكذلك مؤسسات المجتمع المدني .

و- إعداد البيان الوزاري العربي لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ٢٠١٦ وما يوافق ذلك في نفس السياق من حاجة لعقد مناقشات على المستوى الوطني والإقليمي وقيام اللجنة الوطنية للمستوطنات البشرية بإعداد التقرير الوطني لنفس الغرض " .

كما نصت الفقرتين رابعا وخامسا من نفس القرار على :

رابعا: دعوة الدول العربية البدء في إعداد التقرير الوطني الذي سيعرض في **Habitat III** عام ٢٠١٦.

خامسا: تكليف الأمانة الفنية للمجلس بالتعاون مع المكتب الإقليمي للدول العربية لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بإعداد التقرير الإقليمي العربي المقرر عرضه خلال **Habitat III** عام ٢٠١٦ .

أود التفضل بالإحاطة بأن وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية قد انتهت من إعداد المسودة النهائية للتقرير الوطني لجمهورية مصر العربية وتم إرساله إلى سكرتارية مؤتمر الممثل الثالث بالبريد الإلكتروني .

فيرجاء التكرم بالتنبيه باتخاذ اللازم نحو العرض على الاجتماع (٦٠) للجنة الفنية العلمية الاستشارية حتى يتسنى اتخاذ الإجراءات المناسبة لتنفيذ القرار المشار إليه بعاليه .

ونحن إذ نشكر سيادتكم على صادق تعاونكم معنا

أرجو أن تتفضلوا بقبول فائق الاحترام

وكيل أول الوزارة

رئيس قطاع الإسكان والمرافق

مهندسة /

٢٠١٤ / ٩ / ٤

نفيسة محمود هاشم

3070

٧ - سبتمبر ٢٠١٤

**مرفق رقم 32**

**MEMORANDUM**

To: All Staff in ROAS

Reference:

From: Alioune Badiane, Ag Director  
Programme Division

Date: 16 June 2014

Subject: **Dyfed Aubrey – Acting Director Regional Office Cairo Office**

This is to inform you that following advertisement and interviews conducted for this post and based on executive decision dated 10 June 2014, Mr. Dyfed Aubrey is appointed Acting Director of the Regional Office for Arab States – Cairo Office.

We congratulate him on the appointment and reiterate our support.

Copy to: DED  
Regional Directors  
Division Directors  
Heads of Branch



## مرفق رقم 33



جمهورية مصر العربية  
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
قطاع الإسكان والمرافق

السيد الدكتور / جمال الدين جاب الله

مدير إدارة البيئة والإسكان والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب - " جامعة الدول العربية "

تحية طيبة ... وبعد

بالإشارة إلى قرار المكتب التنفيذي لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في اجتماعه (٧٨) والذي عقد خلال الفترة ٢٤-٢٥/٩/٢٠١٤ بمقر الأمانة العامة لجامعة الدول العربية رقم (٨٠-٧٨) م ت / م.و.إ.ت.ع - (٢٥/٩/٢٠١٤) بشأن البند الثامن: التعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والذي نصت الفقرة ثالثا منه على :- ثالثاً:- تشكيل فريق عربي لإعداد التقرير الإقليمي العربي للموئل ٣ "مكون من الدول الآتية: المملكة الأردنية الهاشمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المملكة العربية السعودية، جمهورية السودان، جمهورية العراق، دولة ليبيا، جمهورية مصر العربية. وبمشاركة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية/ المكتب الإقليمي للدول العربية والأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ومن يرغب من الدول العربية الأخرى. -ب- دعوة فريق إعداد التقرير الإقليمي العربي للموئل الثالث إلى عقد اجتماعاته لصياغة التقرير العربي للموئل ٣، لعرضه على المكتب التنفيذي في اجتماعه القادم ٢٠١٥.

أود التفضل بالإحاطة بان ممثلي جمهورية مصر العربية في " فريق إعداد التقرير الإقليمي العربي للموئل الثالث " هم :-

وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الإسكان والمرافق  
مستشار السيد/ وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
رئيس الإدارة المركزية للمراكز الإقليمية التخطيطية  
دكتور استشاري بالهيئة العامة للتخطيط العمراني

السيدة المهندسة/نفيسة محمود هاشم  
السيد المهندس/ حسين محمود الجبالي  
السيدة الدكتورة المهندسة/ فهيمة الشاهد  
السيد الدكتور/ عبد الخالق عبد الرحمن

فبرجاء التكرم بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم نحو موافاتنا بموعد اجتماع فريق إعداد التقرير الإقليمي

العربي للموئل الثالث

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

مع خالص تحياتي

وكيل أول الوزارة  
رئيس قطاع الإسكان والمرافق

مهندسة /

٢٠١٤/١١/٢٠

نفيسة محمود هاشم

Eng. \Reham Bakr

الرقم البريدي: ١١٥١٦٦ تليفون: ٢٧٩٢١٥٤٩ الفاكس: ٢٧٩٢١٥٤٠

العنوان: ١ من إجماعيل أباطة-القصر الجبلي- القاهرة  
E / ٧٨ مكتب ٧٨ / ١

**مرفق رقم 34**

البريد المركزي

From: Nairobi Las Mission  
 Sent: Saturday, December 06, 2014 10:24 PM  
 To: البريد المركزي: إدارة البيئة والتنمية المستدامة  
 Cc: Gamal Eldin gaballah  
 Subject: إعادة توجيه: Note Verbale: Statements and documents availed at the 55th Regular meeting of the CPR held on 3rd December 2014  
 Importance: High

سعادة الأبح جمال حاب اللهبس  
 مبر: إدارة البئنه والنمبه المسندامه  
 بعبه طئبه  
 أرجو أن بعبوا طبه الوئائو البى نم بوبعبها فى ابعبام لبعبه المببوسب البائمس رفم 55 بباربب 2014/12/3  
 والبى سمبب بعبربا عب الباسعباباب البارببه لبعبعباب المعبلس البابكم للهبسببب رفم 25 وبوبرا عب البوبل البالبب.

للنكرم بالببلاعب وبكمبله سعبالبكم .

وبعببوا بعبول فانب البابرام ,,

السعبب عبالبمعبم معبم مبروك  
 ربئس البعبه

من: UN-Habitat GC Secretariat [UN-HabitatGCSecretariat@unhabitat.org]

باربب البارسالب: 05 بببببم, 02:39 م

البى: Nairobi Las Mission

الموبوب: Note Verbale: Statements and documents availed at the 55th Regular meeting of the CPR held on 3rd December 2014

**United Nations Human Settlements Programme**

P.O. Box 30030, Nairobi 00100, KENYA

Tel: +254-20 7623322

[UN-HabitatGCSecretariat@unhabitat.org](mailto:UN-HabitatGCSecretariat@unhabitat.org)

**UN@HABITAT**  
 FOR A BETTER URBAN FUTURE

.Excellency

I have the honour to forward the note verbale regarding the statements and documents availed at the 55th regular meeting of the Committee of Permanent Representatives (CPR) which was held on Wednesday, 3 December 2014.

13622

Ref.: UNH-SGC-O-140489

The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) presents its compliments to the Permanent and Observer Missions to UN-Habitat and has the honour to forward the following documents including introductory statements made during the 55<sup>th</sup> Regular meeting of the Committee of Permanent Representatives (CPR), which was held on 3 December 2014 at 9:00 a.m. in Conference Room 1 at the United Nations Office at Nairobi:

The documents are reflected in accordance with the Agenda as adopted during the meeting.

- Item 1: Agenda, Annotated Agenda.
- Item 3: Minutes of the 54<sup>th</sup> Regular meeting of the Committee of Permanent Representatives which was held on 27 August 2014.
- Item 4: Work Schedule for the CPR for 2015.
- Item 5: Executive Director's Briefing to the Committee of the Permanent Representatives; Introductory Statements.
- Item 6: Quarterly Report on the Financial Status of UN-Habitat; Staffing Report as at 30 September 2014.
- Item 7: Report of the Work of the Subcommittees.
- Item 8: Country Activities report: Country Presentation on Colombia; Introductory Statement.
- Item 9: Preparations for GC25, Budget Structure of UN-Habitat; Stages for revision of the Strategic Framework and Work Programme 2016-17.
- Item 10: Briefing on Habitat III, GA Resolution on Financing of Habitat III; Habitat III Concept.

Soft copies of the above-mentioned documents will be made available shortly at the Committee of Permanent Representatives (CPR) Extranet ([www.unhabitat.org/cpr](http://www.unhabitat.org/cpr), username: cpr, password: cprdocs)

The United Nations Human Settlements Programme avails itself of this opportunity to renew to the Permanent and Observer Missions to UN-Habitat the assurance of its highest consideration.

C.M.  
5 December 2014



Permanent and Observer Missions  
to UN-Habitat  
NAIROBI

Note verbale	...
Agenda Item 1 - Provisional Agenda - Rev 3	...
Agenda Item 1 Annotated Agenda 55 CPR Rev	...
Agenda Item 3 - Minutes of 54th CPR meeting	...
Agenda item 4 - Work Schedule of the CPR for 2015	...
Agenda Item 5 - Executive Director's Briefing to CPR	...
Agenda Item 5 - CPR Sept 2014 Staffing Report - IISP_CPR_55_Infodoc	...
Agenda Item 5 - Executive Director's Statement on Item 5 - ED Briefing	...
Agenda Item 6 - Quarterly Report on the Financial Status of UN-Habitat	...
Agenda Item 6 - Executive Directors statement on Quarterly Report on Financial Status	...
Agenda Item 7 - Report on the Work of the Subcommittees	...

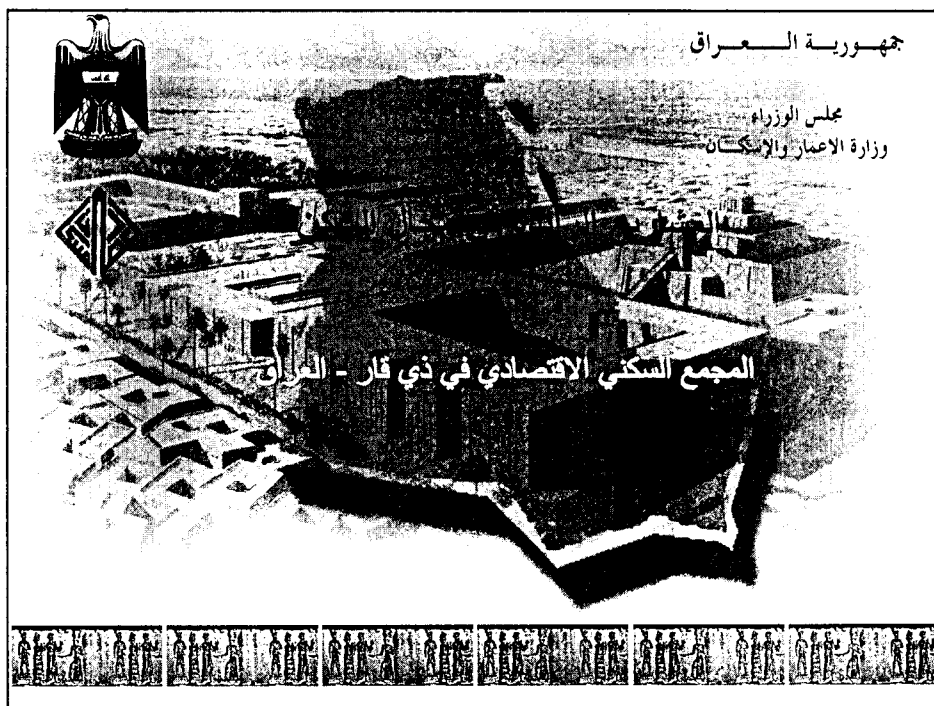
12/7/2014

Agenda Item 8 - Executive Director's Statement to the Country Activities Report	☺
Agenda Item 8 - Six Monthly Country Activities Report of UN-Habitat - December 2014	☺
Agenda item 8b - Country Presentation - Colombia	☺
Agenda Item 9 - Preparations for GC25	☺
Agenda item 9 - UN-Habitat Budget Structure InfoDoc	☺
Agenda item 9 - Stages for revision and approval of strategic framework and work programme - Infdoc	☺
Item 10 - Briefing on Habitat III	☺
Item 10 - Financing-of-the-preparatory-process-and-the-Conference_INF3	☺
Item 10 - Habitat III Concept	☺

Please accept, Excellency, the renewed assurance of my highest consideration

Chris Mensah  
Secretary to the Governing Council

## مرفق رقم 35



## مقدمة

تشكل أزمة السكن احد المحاور المهمة لإهتمامات الحكومة العراقية وتخصص لها سنويا المبالغ الكبيره , وتقوم وزارة الاعمار والإسكان من خلال هذه المبالغ بإنشاء المجمعات السكنية الجديدة .

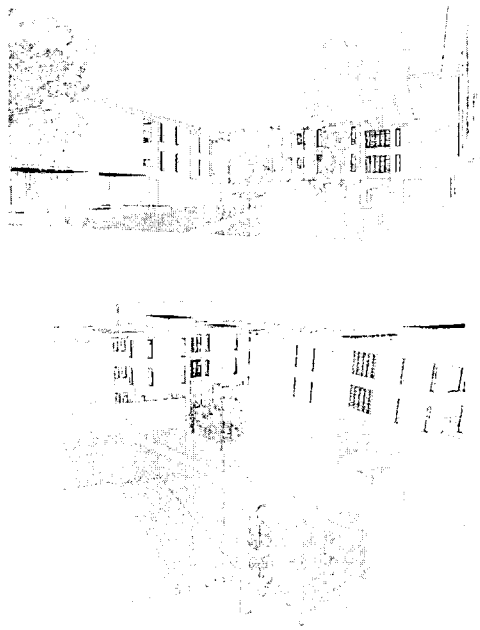
كما ان مشكلة السكن العشوائي التي تفاقمت في السنوات القليلة الماضية والتعامل مع مشكلة العشوائيات ومشكلة الفقر جعلت وزارة الاعمار والإسكان تبحث دائماً عن وسائل وطرق وتقنيات بناء جديدة تؤمن الاقتصاد في كلفة وزمن الإنشاء وكذلك في الكلفة التشغيلية للأبنية وذلك من خلال الإقتصاد في كلف الطاقة الكهربائية اللازمة للتكييف والتدفئة باستخدام العناصر الانشائية المعزولة حرارياً وتقليل استخدام الكونكريت والوحدات البنائية الأخرى .

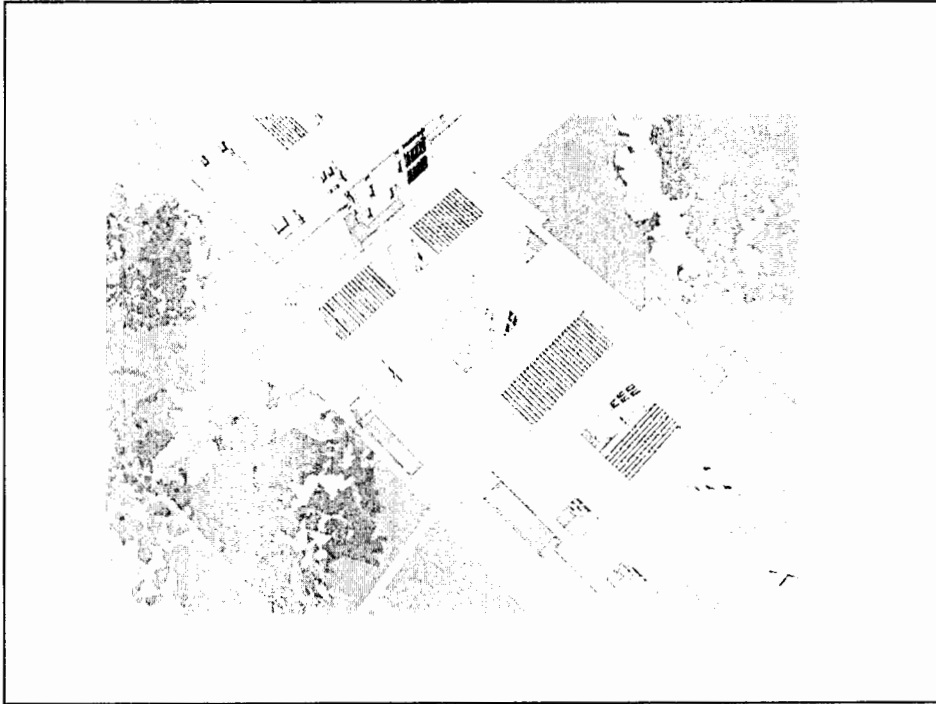
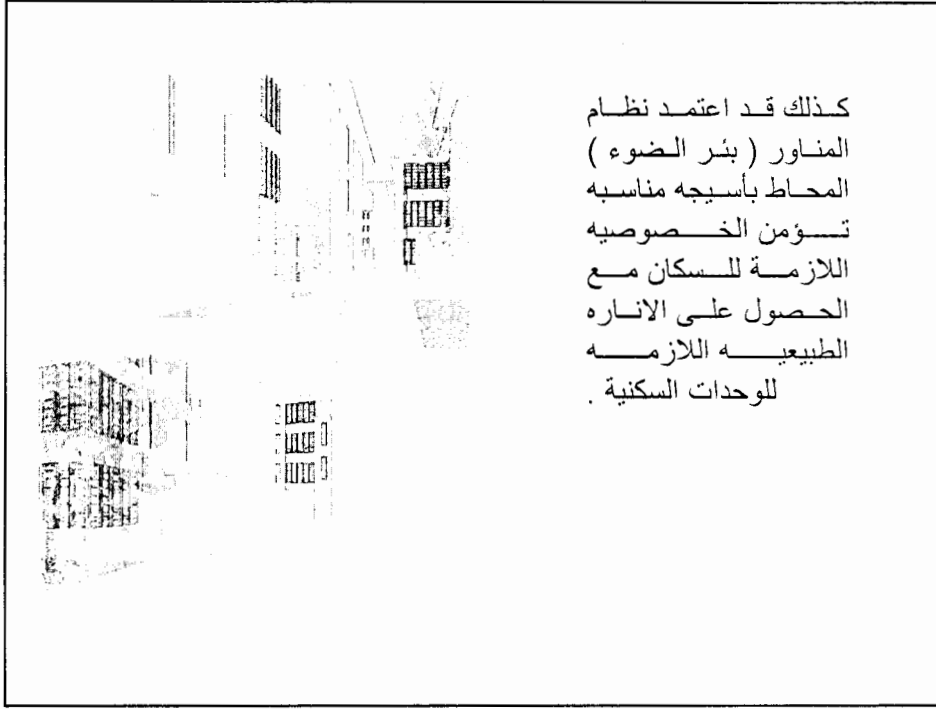


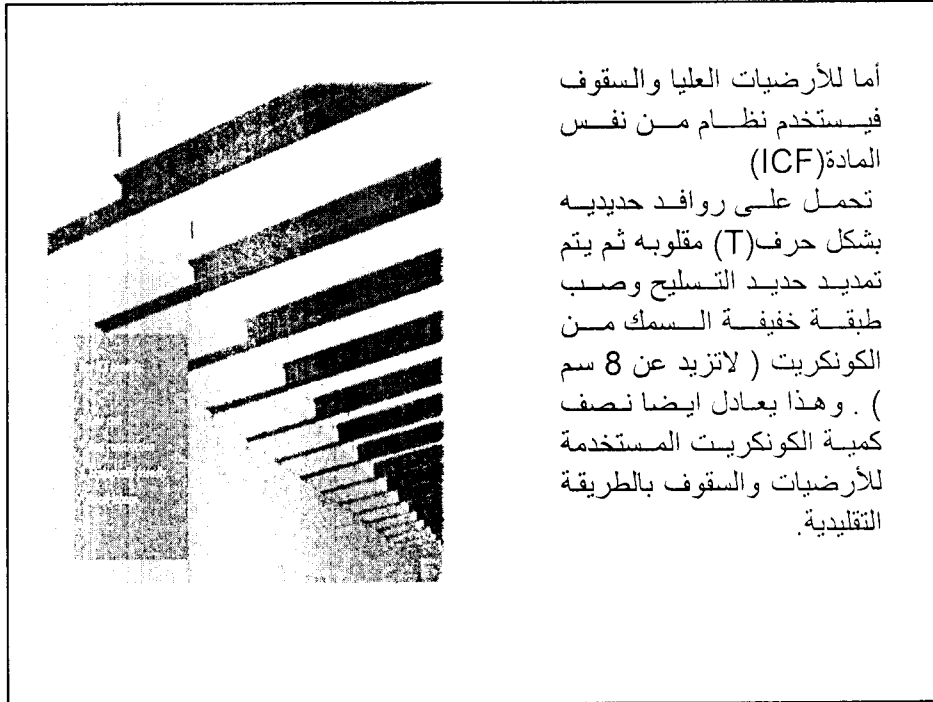


ولهذا الغرض قامت وزارة  
الإعمار والإسكان بإطلاق  
مسابقة عالمية عام 2011  
أسمتها مسابقة السكن الاقتصادي.  
وقد استجاب لهذه المسابقة ما  
يقرب من (35) مكتب  
استشاري وشركة محليه وعرييه  
وعالميه . وأعلنت عن فتح  
جوائز ماليه كبيره للفائزين  
الثلاثة الأوائل وكذلك التعاقد مع  
الفائز الأول في المسابقة لإنجاز  
التصاميم الهندسية المتكاملة  
لأول مجمع سكن اقتصادي يبنى  
بالتقنية الجديدة ,

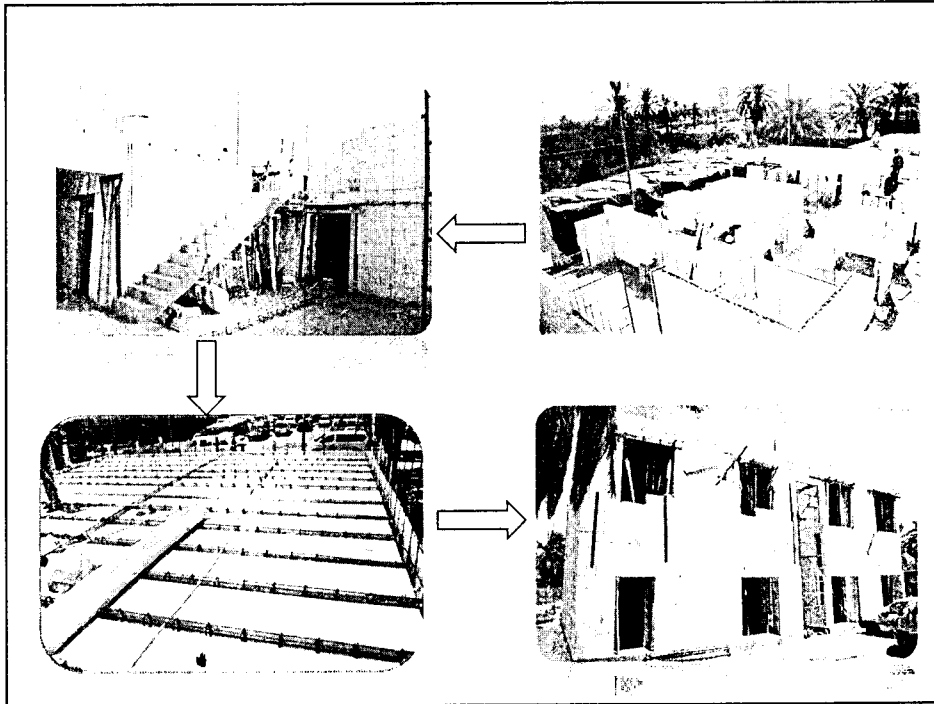
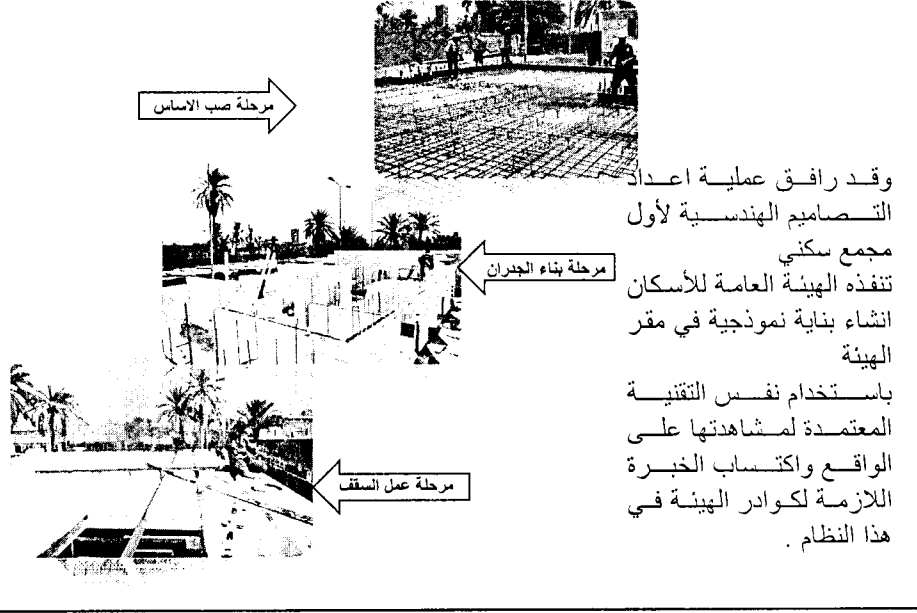
وقد تميزت الفكرة المعمارية الفائزة  
باعتماد تصميم معماري للموقع يحاكي  
التصاميم المعمارية التقليدية الملائمة  
 للمنطقة العربية والشرق الأوسط باعتماد  
مبدأ (التضام) وهو التقارب بين الأبنية  
والذي يؤدي الى إسقاط الظلال من الأبنية  
على ممرات السابله وكذلك على بعضها  
البعض مما يؤدي الى تقليل الحرارة  
المكتسبه مباشره من الاشعاع الشمسي .  
وتحفيز حركة الهواء بخلق ممرات تضيق  
وتتسع وتسرع حركة الهواء بطريقه  
التضاغط والتخلخل في مسارات الهواء  
والذي يمر بدوره على مناطق خضاء  
زرعت خصياً لتأمين الرطوبه اللازمه  
لتلطيف حرارة الهواء ولإعطاء المنظر  
المعماري الجميل المريح للساكين

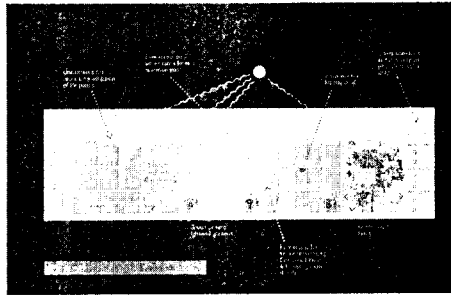
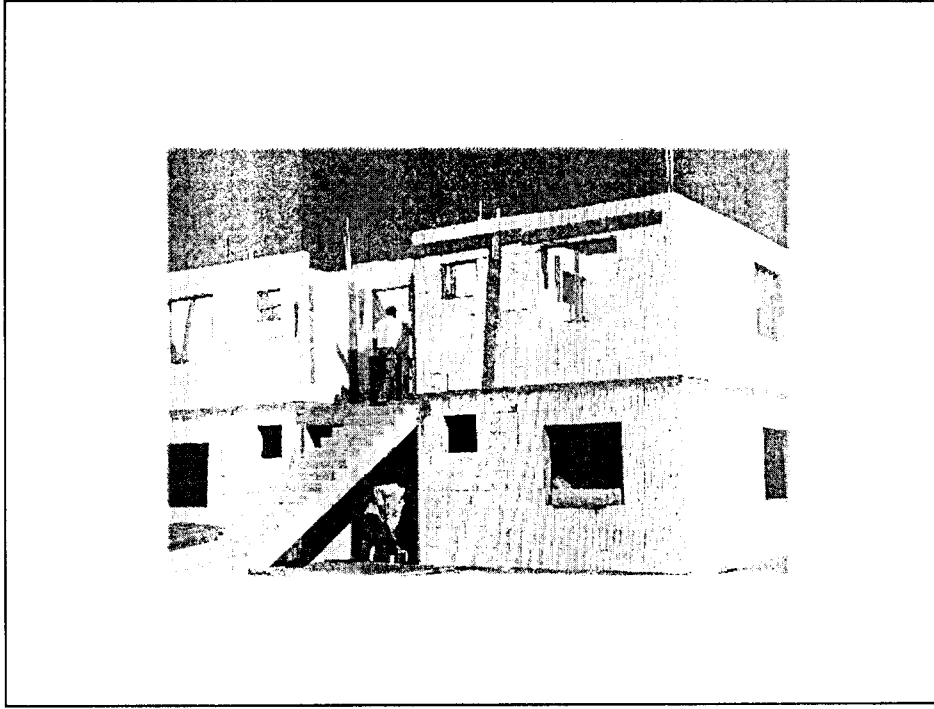




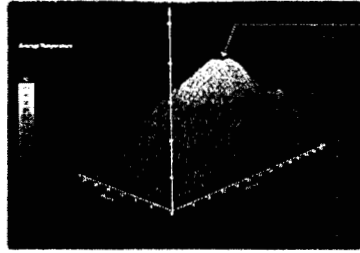
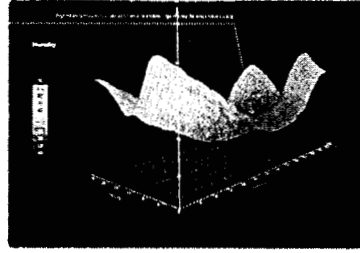


ICF مشروع تجريبي في مقر الهيئة بنظام

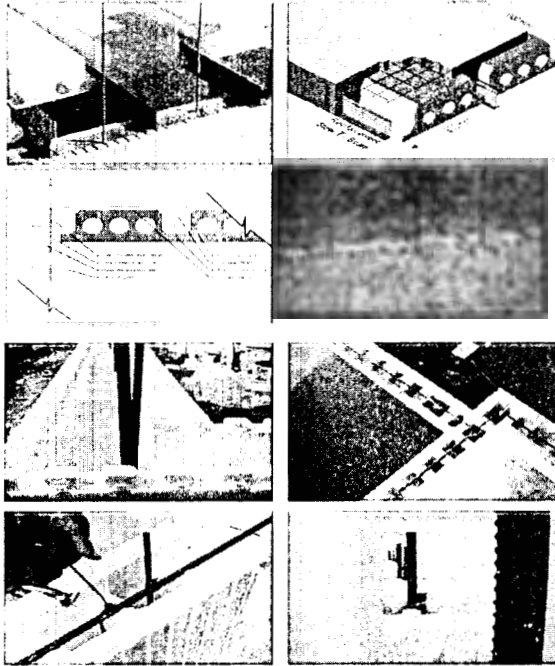




في الشكلين المجاورين نلاحظ كيف ان التصميم المعماري يستجيب للبيئة المناخية الحارة في جنوب العراق وذلك باستخدام التشجير لتلطيف وترطيب الهواء المحلي مع استخدام اسلوب (التضام) و هو التقريب بين الأبنية مع المحافظة على الخصوصية الإجتماعية للمجتمع العراقي وإن هذا التضام سيؤدي الى اسقاط الظلال على ساحات اللعب ومسارات السابله مع تنشيط حركة الهواء داخل المجمع ويؤدي الى تكوين مناخ محلي ملطف .



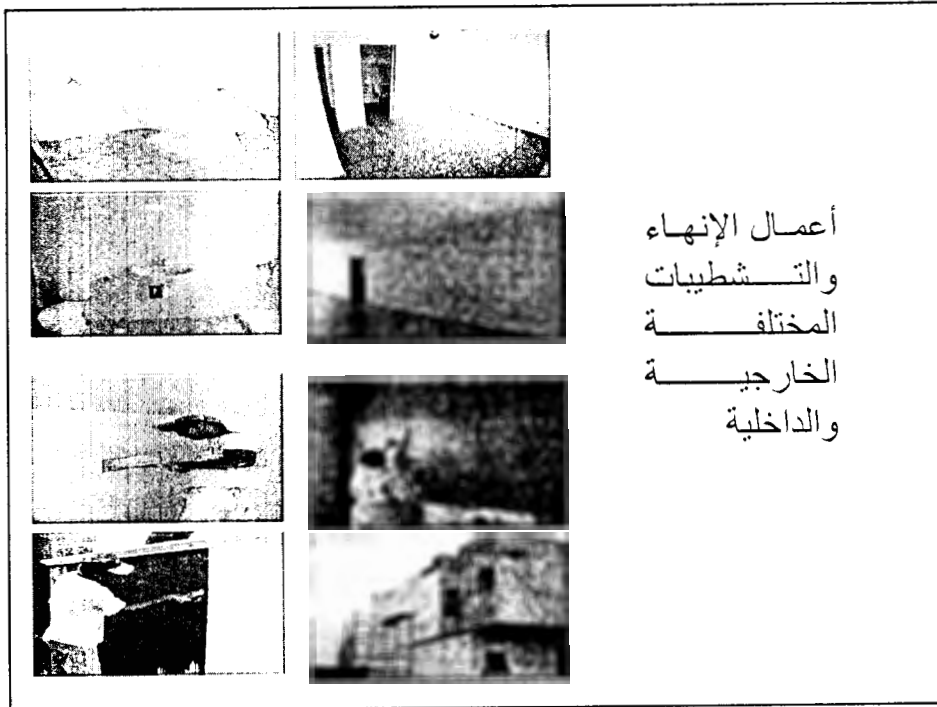
مخططات بيانية  
توضح القراءات  
السنية للرطوبة  
النسبية ودرجات  
الحرارة .



تفاصيل انشائية  
للسقوف  
والجدران بنظام  
ال( ICF)  
وتوضيح لكيفية  
مد حديد التسليح  
وصب كونكريت  
السقوف .

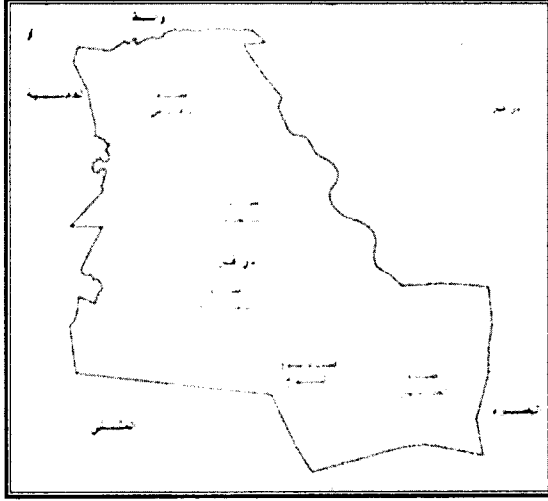


تقدم العمل في  
تثبيت قطع  
القوالب المعزولة  
للجدران



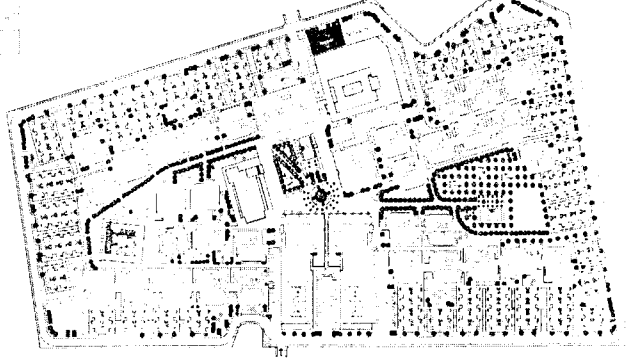
أعمال الإنهاء  
والتشطيبات  
المختلفة  
الخارجية  
والداخلية

### موقع المشروع



يقع المشروع في محافظة ذي قار وهي إحدى محافظات جنوب العراق والتي تبلغ مساحتها 12900 كيلو متر مربع تقريبا وتعداد سكانها حوالي مليون و800 ألف نسمة . وتتميز بتنوع طبيعتها الجغرافية والمناخية حيث يخترقها نهر الفرات وتتخللها منطقة الأهوار ذات الطبيعة الجميلة والتي بدأت بالانتعاش التدريجي وعودة السكان المحليين إليها بعد سنوات من الجفاف وانعدام مقومات العيش فيها.

تبلغ مساحة موقع المشروع ( 16 هكتار ) ويتألف من (716) وحدة سكنية بأسلوب السكن العمودي بالإضافة الى الابنية الخدمية وخدمات البنى التحتية والخدمات العامة والمساحات الخضراء.





Use	Type of building	No. of buildings	Built up area
1-	Primary school (٧٤) classrooms	1	1916m <sup>2</sup> (2storey)
2-	Intermediate school (12) classrooms	2 (1) Boys, (1) Girls	1٨٣x٢=٣٦٦m <sup>2</sup> (2 storey)
3-	Local Market	1	1785 m <sup>2</sup>
4-	Medical center	1	790 m <sup>2</sup>
5-	Mosque	1	615 m <sup>2</sup>
6-	Administration building	1	398 m <sup>2</sup> (2story)
7-	Guard room	2	39x2 = 78m <sup>2</sup>
8-	Nursery & kindergarten	One Building	1183 m <sup>2</sup>
9-	Tea house	2	346m <sup>2</sup>

### الوحدات السكنية

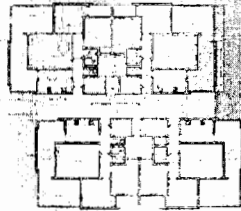
عدد الوحدات السكنية في المشروع يبلغ 716 وحدة سكنية مكونة من شقق ذات 2 غرفة نوم طابق واحد , 3 غرفة نوم طابق واحد و 3 غرف نوم طابقين الكثافة السكانية المتحققة هي 45.3 وحدة سكنية في الهكتار الواحد .

### الابنية الخدمية

يحتوي المشروع على الابنية المبينة في الجدول :



نموذج شقة  
سكنية بثلاثة  
غرف نوم



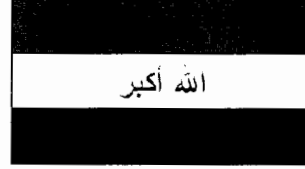
نموذج شقة  
سكنية  
بغرفتي نوم

## الخلاصة

ان توجه الدول التي تسعى الى نهضة عمرانية واسعة وسريعة يبرز في ايجاد وسائل وتقنيات انشائية توفر السرعة وفوائد اقتصادية لغرض بناء وحدات ومجمعات سكنية تلبي الحاجة الماسة لتلك الدول ويعتبر العراق من بين هذه الدول التي تشهد الان نهضة عمرانية واقتصادية كبيرة ويشكل النظام الحيوي والمرن والكفوء لتوفير الوحدات السكنية الجديدة عنصرا اساسيا من عناصر النمو المستمر للاقتصاد العراقي . ويجب توفير السكن الذي يشكل جزء من رصيد رأس المال في البلد بما يتماشى والبنى التحتية والصناعية والمرافق الخدمية كالمدراس والمستشفيات ، فالاسكان سلعة اجتماعية تستجيب للأحتياجات الاساسية للمواطنين العراقيين فرهاه الافراد والاسر والمجتمعات المحلية العراقية يعتمد على النمو المستقر في الرصيد السكاني . وقد ركزت السياسة الوطنية للاسكان ومن ضمن اهدافها تبسير عملية الحصول على سكن لانق لجميع العراقيين وزيادة كفاءة الانتاج السكاني فضلا عن زيادة قدرة الحكومة لتلبية احتياجات الفئات الخاصة وأولئك الذين لا يستطيعون تحمل نفقات سكن مناسب وتوفير السكن للفئات المستضعفة وذات الدخل المنخفض ونظرا لارتفاع اسعار المواد الرئيسية للبناء كالحديد والاسمنت مما يشكل ضغط اقتصادي مع ازمة الغذاء والطاقة لذلك اقدمت وزارة الاعمار والاسكان ومن خلال اعلان مسابقة السكن الاقتصادي فضلا عن كوادر الهيئة العامة للاسكان التي عملت على ايجاد بدائل التقنيات التقليدية للبناء لتوفير سرعة في التنفيذ وتقليل الكلفة مع زيادة امكانيات العزل الحراري والصوتي من خلال تنفيذ تجريبي لعدد من الانظمة الحديثة في البناء والتي بالإمكان ان توفر اساليب جديدة لإنتاج الوحدات السكنية بسرعة عالية وكلف مناسبة ومن مواد صديقة للبيئة والتي بالإمكان ان تكون مفتاحا رئيسيا لتحسن اوضاع قطاع الاسكان وزيادة امكانية اصحاب الدخول المنخفضة من الحصول على وحدات سكنية ملائمة وتوفير السكن الاقتصادي المطلوب .

شكراً لكم...

## مرفق رقم 36



جمهورية العراق

## سكن لائق لحياة أفضل... بدون عشوائيات

ورقة عمل مقدمة الى مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب / الدورة 31  
(البند الرابع عشر: قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير رقم (ق 15-د.ع 30 - 18/12/2013: اولاً))

اعداد

استبرق إبراهيم الشوك  
الوكيل الاقدم لوزارة الاعمار والإسكان

د. ظبية فاروق القيسي  
وزارة الاعمار والإسكان

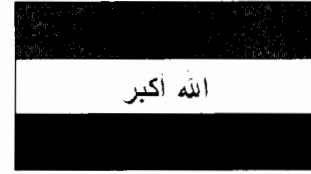
ابتسام عبد الجبار عبد الرضا  
وزارة الاعمار والاسكان

ظه ياسين احمد  
وزارة الاعمار والاسكان

بغداد/ اب / 2014



سكن لانق لحياة أفضل ....  
بدون عشوائيات



جمهورية العراق

## تمهيد

غدت ظاهرة السكن العشوائي في الدول العربية مشكلة ذات ابعاد اقتصادية واجتماعية تعبر بوضوح عن عجز في البنى الاقتصادية وعن خلل اجتماعي على الصعيد الوطني وهي ظاهرة خطيرة حيث ترجع خطورتها الى كبر حجمها فلم يعد بالامكان تجاهلها...

وفي هذا السياق اعد العراق ورقة عمل وفقاً لقرار مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب المرقم (ق15 - د.ع 30-18/12/2013) الصادر عن الدورة (30) للمجلس بشأن محور اعمال الدورة (31) للمجلس اعلاه، لالقاء الضوء على ظاهرة السكن العشوائي وطرح منهجية مقترحة لمعالجتها.

والله الموفق

استبرق ابراهيم الشوك  
الوكيل الاقدم لوزارة الاعمار والاسكان

## سكن لائق لحياة أفضل .... بدون عشوائيات

### مقدمة

1. تعد استمرارية المظاهر غير الرسمية محورا أساسياً ضمن الدراسات التحليلية المعاصرة لعمليات التنمية الحضرية من خلال البيئة المشيدة، النظام الاقتصادي الحضري وعمليات توفير الخدمات. فيمكن القول بان عمليات التنمية الحضرية الناشئة ضمن نطاق اختصاص نظام إدارة الأراضي الذي تنفذه الدولة بما يتماشى مع كل المتطلبات القانونية والتنظيمية الرسمية تندرج تحت مسمى العمليات "الرسمية"، فيما تندرج جميع مظاهر التنمية الأخرى والتي لا تتماشى مع أي من المتطلبات السالفة الذكر تحت مسمى العمليات " غير الرسمية".
2. ضمن هذا الإطار، تعد مشكلة العشوائيات المندرجة تحت مسمى العمليات " غير الرسمية" من المشاكل ذات الانعكاسات الخطيرة سواء على المجتمع: سياسية، اجتماعية، اقتصادية وامنية، او على الانسان العربي: حقوقه الأساسية، ومستوى معيشته.
3. تهدف ورقة العمل الى التعريف بظاهرة العشوائيات والتأكيد على ضرورة التخطيط الشمولي في معالجة المشكلة مع اقتراح المنهجيات والاساليب الممكنة لمواجهة المشكلات القائمة وتجنب ظهور تجمعات عشوائية مستقبلية.

### المناطق العشوائية

4. يقصد بالمناطق العشوائية:تجمعات سكنية غير مخططة تمثل في الغالب تجاوزا على املاك الدولة او املاك الغير وتم البناء عليها بدون ترخيص ويقصد بها تدهور الاماكن والخدمات او انعدامها كلياً. وتتمثل بقيام شريحة من المجتمع بأخذ زمام المبادرة وحل مشكلاتها الاسكانية بمفردها خارج نطاق الجهات المختصة وبعيداً عن نفوذها او تدخلها ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة مما ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة من كافة النواحي حيث ينقصها الكثير من المبادئ العمرانية والبيئية والتخطيطية السليمة.
5. وفي إطار المنطقة العربية تم تعريف العشوائيات من خلال المعايير الآتية:

- أ- مباني غير صالحة للسكن
- ب- أراض غير مخصصة للاستعمال السكني
- ج - افتقار المرافق والخدمات

6. والتي تتسم بعدد من الخصائص تتمثل بما يأتي:

- أ- نقص المرافق العامة مثل: المياه، الصرف الصحي، نظام لجمع القمامة
- ب- ضيق وسوء شبكة الشوارع (صعوبة الوصول)
- ج - إسكان متدهور
- د - نقص الخدمات

7. وتصنف المناطق العشوائية الى

- أ - احياء تعاني تدهور شديد:  
اولاً: العشش والاكواخ  
ثانياً: جيوب داخل المدن  
ثالثاً: مناطق تعاني من اخطار بيئية

ب - احياء غير قانونية ذات مواصفات اعلى:  
اولاً: مناطق انشأت على ملكيات خاصة  
ثانياً: مناطق وضع يد ذات وضع مستقر  
ثالثاً: مناطق منافية للاستعمالات المخططة



#### اسباب نشوء المناطق العشوائية

8. يمكن ملاحظة الاختلاف في الدوافع وراء نشوء العشوائيات والتي تتراوح ما بين الحاجة الماسة لإيجاد موقع ميسور التكلفة لأغراض السكن والعمل والرغبة في تعظيم موارد الربح المتأتية، وكما يأتي:

- أ - التناقص التدريجي في عرض الوحدات السكنية منخفضة التكلفة والتي تكون في متناول يد الشرائح منخفضة الدخل والفقراء من السكان بالقياس الى الطلب عليها.
- ب- تزايد عدد السكان النازحين من الريف الى الحضر.
- ج- عدم قدرة الحكومات في معظم الأحيان على تطبيق القوانين والأنظمة الخاصة بعمليات تطوير المشاريع والأراضي والمساكن.
- د- الفترة الزمنية الطويلة والتي تتطلبها إجراءات التسجيل والحصول على الموافقات عدا عن التكلفة الناشئة عنها .
- هـ- عدم كفاءة مؤسسات القطاع العام وعدم فعالية الجهات الموفرة لكل من المرافق والخدمات.
- و- الضغوط التنافسية الناشئة نتيجة كل من الازمة الاقتصادية وعمليات الخصخصة والتحرر الاقتصادي والمنافسة العالمية.

#### اماكن نشوء العشوائيات

9. عادة ما تنشأ العشوائيات في المناطق غير المطورة والمخصصة لأغراض التنمية المستقبلية، او في المناطق التي تتجاوز المناطق المشيدة القائمة، او في المناطق التي تعد غير صالحة للتنمية. لذلك فان العشوائيات وبخاصة تلك التي يعمل الفقراء على انشاءها والإقامة فيها

عادة ما تنشأ في مناطق نائية تقع في أطراف المدن بعيداً عند حدود الكتل العمرانية وقد تجمع بين المناطق الصحراوية وغير الصحراوية أو تتمثل في جيوب بين المناطق العمرانية في بعض المدن أو في بعض المناطق التي تم فيها الزحف على الأراضي الزراعية، كما تنتشر في المناطق السكنية الخاصة بكل الشرائح ذات الدخل المتوسط أو المرتفع على حد سواء.

#### مشاكل العشوائيات

10. ان اهم مشاكل العشوائيات تتمثل في:

- أ - التجاوزات الواسعة على مساحات مهمة من النسيج الحضري للمدينة مما يعرقل تخطيط استعمالات الارض فيها وتنظيمها.
- ب- تغيير استعمالات الارض الى الاستعمال السكني مما يؤدي الى خلل في اسس تخطيط المدن ومعاييرها.
- ج- التأثير المباشر في المخطط الاساس لعدم انتماء هذه التجاوزات الى النسيج الحضري للمدينة .
- د- تجاوز هذه المناطق على شبكات الماء والكهرباء التابعة للمناطق المجاورة مما يشكل ضغطا على خدمات هذه المناطق النظامية.
- هـ- الاخلال بالتوازن الاجتماعي والاقتصادي للمدينة اذ ان نسبة عالية من سكان هذه المناطق هم من خارج المدينة والبعض منهم من المهجرين ومعظمهم يعاني من البطالة ومشاكل التسجيل القانوني ومشاكل اجتماعية واقتصادية متعددة.

#### بدائل التدخل في المناطق العشوائية

11. في إطار القانون الدولي، تمثل عمليات الطرد القسري انتهاكاً لحقوق الانسان اذ يمثل هذا القانون اعترافاً بحقوق الافراد في الحصول على فرص العمل اللائق والحياسة الامنة للمساكن، بما في ذلك الحق في السكن والخصوصية والتمتع السلمي بالممتلكات. وقد لوحظ تزايد التوجهات نحو دمج القانون الدولي ضمن القانون المحلي لأية دولة مما يساهم في حماية الافراد من عمليات الطرد القسري ومنحهم مختلف الحقوق في حال تعرضهم لتلك العمليات، مما يستوجب النظر في جميع البدائل الممكنة ومن ثم الالتزام بالمبادئ التوجيهية للممارسات الجيدة في حال كانت هنالك ضرورة لتنفيذ عمليات الاخلاء.

12. لقد تنوعت المشاكل التي أدت الى ظهور العشوائيات في مختلف الدول فكان من الصعب تحديد سياسة نموذجية لحل هذه المشكلات، الا ان تنظيم هذه المناطق يعد أفضل من اهمالها او التوجه نحو هدمها وازالتها واعادة التوطين، اذ تتطوي عمليات التنظيم على الاعتراف بالحق في ضمان الحياسة ومنحه للأفراد، لذا فقد ظهر مفهومين حديثين يحملان صفة عمومية لمواجهة قضايا السكن العشوائي:

أ - مفهوم تأهيل المناطق العشوائية: ويعني تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة.

ب- مفهوم الارتقاء الحضري: والذي لا يعني بالضرورة تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة فقط، ولكنه يتضمن أيضا إعادة تخطيط هذه المناطق لإنعاش المنطقة والمجتمع من جهة ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة من جهة أخرى. هذه الخطة يجب ان توفق بين التجمعات السكنية والإنتاجية ضمن إطار اقتصادي لرفع المستوى العام الذي يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. لذلك فان مفهوم الارتقاء بالمناطق العشوائية استخدم



للتعبير عن شمولية التطوير العمراني والاقتصادي والاجتماعي ضمن إطار استراتيجي لمعالجة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال كواقع تلزم معالجته من خلال انخراطه المقبول بالنسيج العام واستبدال الصورة السلبية العالقة في اذهان افراد المجتمع حول هذا النوع من التجمعات سواء من ناحية معنوية او من ناحية مادية.

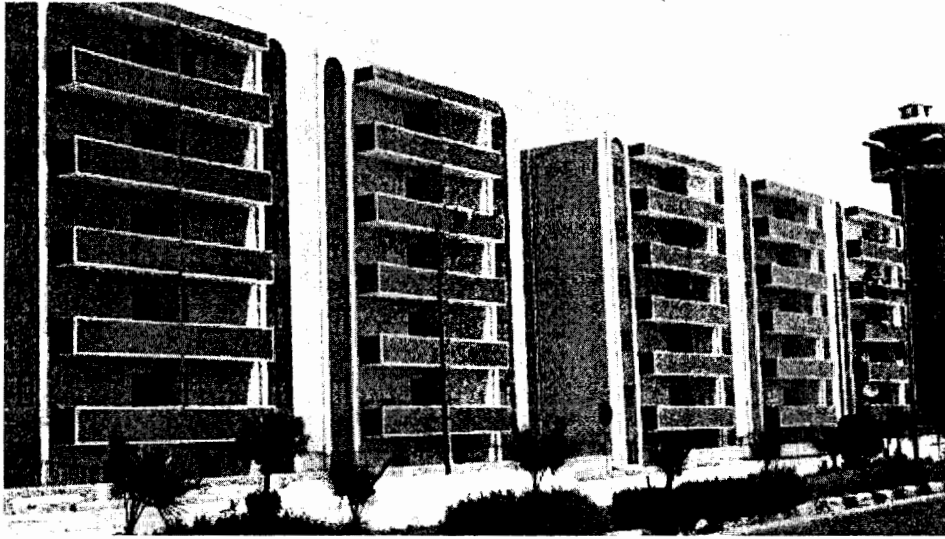
### نماذج التجارب العربية والدولية في توفير الاسكان ومعالجة العشوائيات

13. لقد تعددت المحاولات والخبرات في توفير الاسكان لتلافي السكن العشوائي وتركزت الحلول بشكل عام في ثلاثة أساليب رئيسية:

أ- تدخل مباشر من قبل الدولة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف: طبيعة هذا النوع من التدخل تشكل عادة عبئاً مادياً باهظ التكلفة على الدولة خصوصاً لأنها لا تعود بمنفعة مادية مباشرة عليها مما يتقل ميزانيتها .

وتعتبر التجربة المصرية احدى الخبرات الاسكانية الهامة في الوطن العربي نسبة الى كمية التدخل الذي جرى على ارض الواقع، وهي خبرة تستحق الدراسة والتقييم من جوانب عديدة جداً وخاصة من ناحية التخطيط المتكامل للمدن الجديدة وأثر هذه السياسات الشمولية في خفض مشكلة السكن العشوائي.

وبالرغم من قوة التدخل في مصر والمحاولة في خفض التكلفة البنائية الا ان مشكلة السكن العشوائي ما زالت قائمة ويعتبرها بعض المختصين المصريين في زيادة مستمرة وهذا يعني ان التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدوداً ويحتاج الى دعم من نوع اخر يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية. (ان المدن الجديدة لم تستوعب أكثر من 20% من اجمالي العدد المقدر عند بداية تخطيطها 1976 اذ كان من المقدر استيعابها لثمانية ملايين نسمة على الأقل سنة 2017)



ب- توفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة: حسب خطة اسكانية معينة، وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل الهند والباكستان وإيران ومصر والمغرب وغيرهم من الدول، اذ يتم من خلالها تنظيم مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، وتم أيضاً استخدام أسلوب السكن النواة (الإسكان التدريجي) حيث يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم

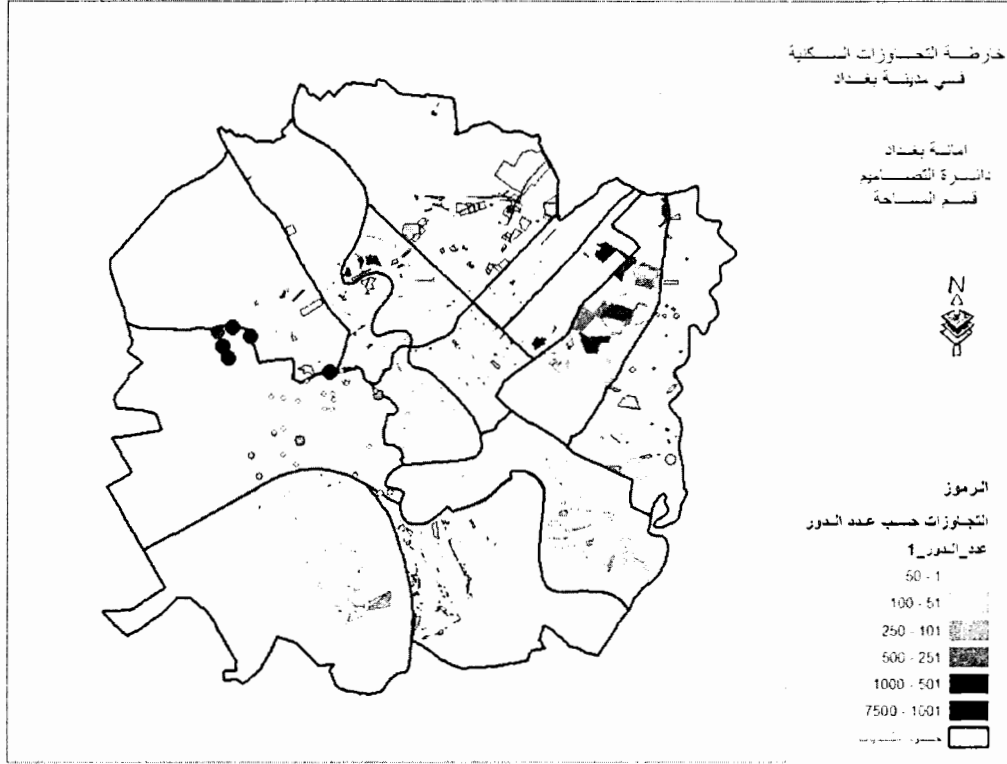
وامكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن.

ج- الارتقاء او اعادة التوطين : من خلال استخدام طرق تقلل من تكلفة التدخل قدر الإمكان، وتختلف هذه الطريقة عن الحل الأول الذي تحدثنا عنه في انه يقتضي على المخطط دراسة مفحصه لأوضاع سكان التجمع العشوائي من النواحي الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، وتوضع على أثر هذه الدراسات حلول تخطيطية ومعمارية بحيث تتناسب مع حجم المشكلات القائمة وطبيعتها.

#### المناطق العشوائية في العراق: بغداد نموذجاً

14. بلغ عدد المساكن العشوائية في كافة المحافظات العراقية عدا محافظات اقليم كردستان (346881) مسكن بنسبة قدرها (7.3%) من مجموع المساكن في العراق.
15. تحتوي امانة بغداد حالياً على (570) موقع تجاوز، سواء كان الموقع صغيراً او كبيراً، بعدد دور تقريبي (31698) مشيد، ويبلغ عدد التجمعات الكبيرة (55) تجمع وهي ما زاد عدد الدور فيها عن (200) دار.
16. تقع (37) تجمع منها في جانب الرصافة بينما تقع (18) منها في جانب الكرخ، اي ان تجمعات الرصافة الكبيرة هي ضعف تجمعات الكرخ، وتقدر المساحة الكلية المشغولة بالتجاوزات (12190) دونم، وكما في الجدول الآتي:

الدائرة البلدية	عدد المواقع	عدد الدور	المساحة الكلية بالدونم	التجمعات الكبيرة
الاعظمية	30	5415	608	2
الشعب	64	1828	3490.6	10
الصدر الثانية	19	1760	66.6	2
الصدر الاولى	18	1760	751.5	3
مركز الرصافة	37	431	23.6	1
الغدير	57	7436	2721	8
بغداد الجديدة	37	1775	930	7
الكرادة	48	2192	1291	4
مجموع مواقع بلديات الرصافة	310	22597	9882.3	37
الكاظمية	27	188	162	1
الشعلة	13	1483	1239	6
مركز الكرخ	45	598	7.5	1
المنصور	41	4825	99	7
الدورة	66	620	300	2
الرشيد	68	1387	500	1
مجموع مواقع بلديات الكرخ	260	9101	2307.5	18
المجموع الكلي	570	31698	12189.8	55



### تنمية المناطق العشوائية في العراق

17. تم انتخاب منطقتين الأولى حي الامام في الناصرية والثانية حي رمضان في الديوانية في 2007 للبدء بالتطوير وايصال الخدمات بصورة متوازنة مع تأهيل الوحدات السكنية لتكون بمستوى لائق للعيش الكريم. اذ ان حق المواطنة يتمثل في حصول المواطن على الخدمات الاساسية لمعيشة مناسبة والتي تؤدي الى انعكاسات ايجابية كثيرة منها التزام المواطن بأداء حق الدولة. ان المشروع المنفذ يتطابق مع الاسبقيات التي وضعتها الحكومة العراقية والتي تنظر الى تحسين ظروف المعيشة للمواطنين العراقيين من خلال:

- أ- اعادة تأهيل وانشاء البنية التحتية مثل المجاري، الخدمات العامة والطرق كمرحلة اولى وحسب طلبات اهالي المنطقتين والتي تضررت خلال سنوات طويلة من الاهمال وقلة الصيانة.
- ب- تحسين السكن والاوزاع البيئية.
- ج- تحسين الرعاية الصحية مع خدمات اجتماعية أفضل للسكان.
- د - خلق فرص عمل للسكان العاطلين.
- هـ- تطوير مبادرات المحافظتين للنهوض الاقتصادي بالأعمال الانشائية بما يعزز روح المشاركة لدى المواطنين.

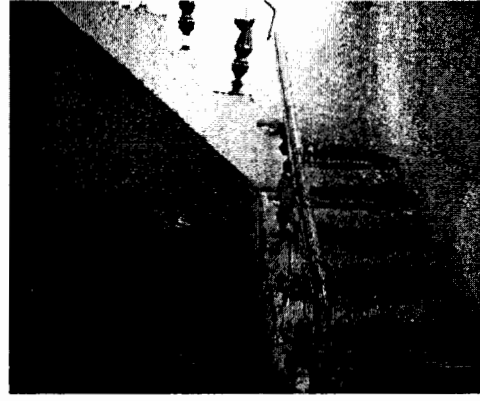
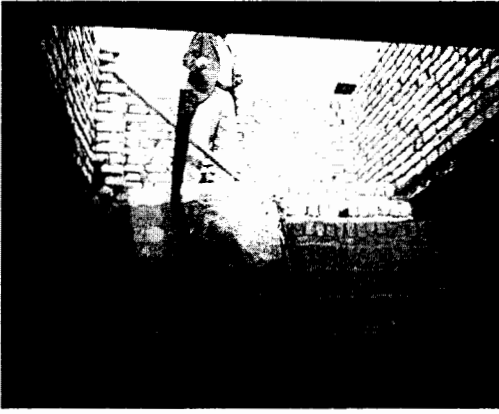
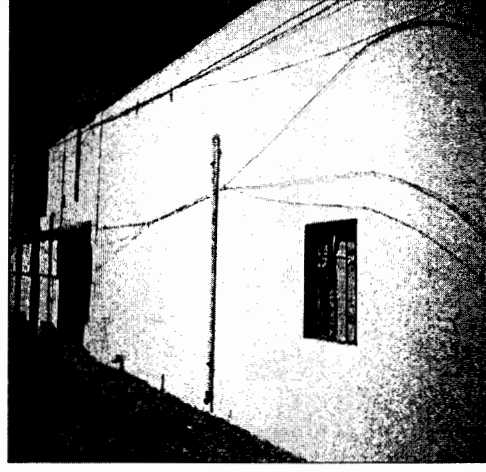
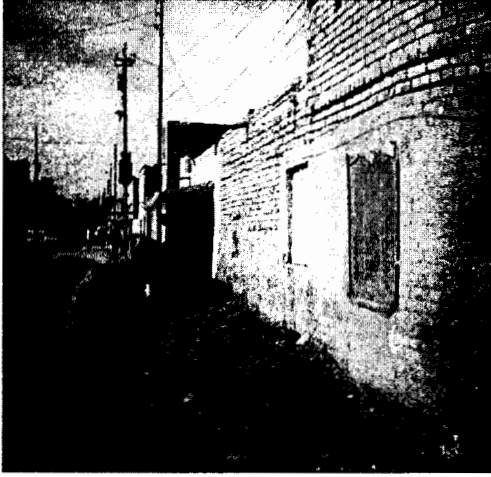
مخطط يوضح توزيع الاحياء المشمولة بالتنظيم في محافظة الديوانية



٢١

مخطط يوضح توزيع الاحياء المشمولة بالتنظيم في محافظة ذي قار





18. الارتقاء بمنطقة البحث العلمي عبر الية التشارك بالأرض بغية:

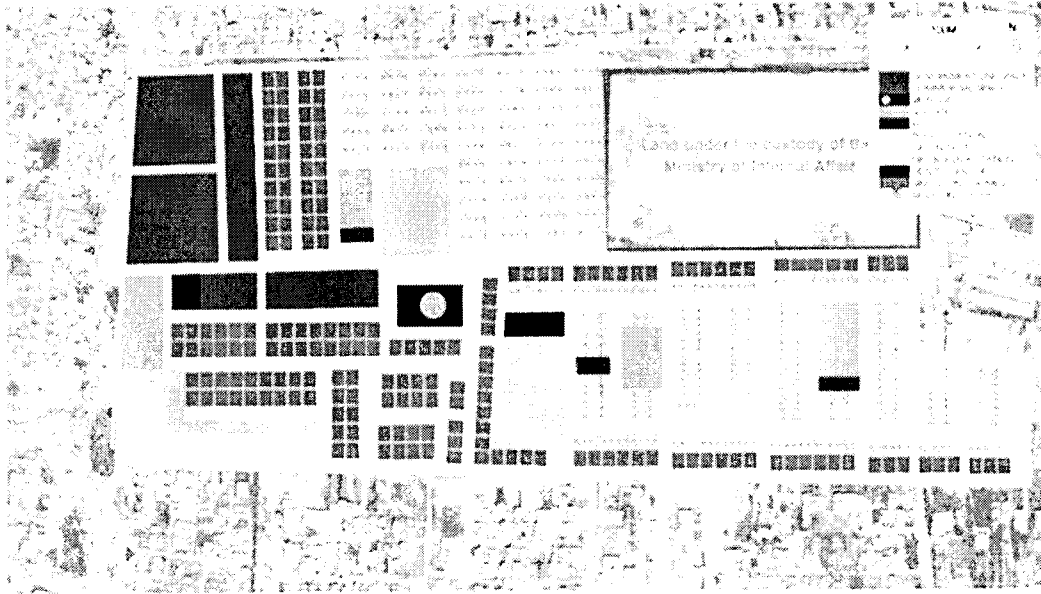
- أ - إيجاد فضاء ارض حضرية تستوعب مختلف الاستعمالات بتسهيل التنمية الحضرية ذات الكثافة العالية.
- ب - زيادة قيمة الأرض
- ج - توزيع فوائد التنمية على الأطراف ذات العلاقة على حد سواء
- د - استعادة مقدار قيمة الأراضي الناتجة عن الاستثمار العام لتغطية التكاليف.
- هـ - الحد من النزوح.
- و - تعزيز التعاون والتوافق بين المهتمين بالأرض والحكومة ودوائرها في التعامل مع المواضيع الخاصة بتنمية الأرض.



موقع منطقة البحث العلمي في بغداد



عائدية الأراضي غير الرسمية



مخططات الطرق والكتل السكنية



مخطط المنطقة

## المنهجية المقترحة لمعالجة السكن العشوائي

19. تصنيف السكن العشوائي وتحديد عملية التدخل الأفضل، بهدف تحديد التوجهات التي يمكن ان تساهم في تقليص المشكلة وتدفع نحو وضع حلول عملية وواقعية قدر الإمكان من خلال عملية التدخل الأفضل:

أ- الموقع والنسيج العمراني: في البداية يجب تحديد مواقع التجمعات العشوائية على خرائط واضحة وبيّن عليها أيضا طبيعة هذه المواقع من حيث:  
اولاً: ملائمة الموقع للاستعمال السكني: والملائمة تأخذ هنا معاني مختلفة بالنسبة للبيئة والصحة والامن والتخطيط العام وعدم الضرر في المصالح الاقتصادية او الأثار...

ثانياً: ملائمة التربة للبناء: ويعني صلاحيتها لعمليات البناء من ناحية التحمل الانشائي.  
ثالثاً: القيمة المعنوية للموقع من ناحية الهوية والنسيج التقليدي: اذ يمكن ان تؤثر طبيعة النسيج العمراني على الحلول الممكنة سواء للهدم او للتأهيل، فطبيعة الطرق والممرات والكتل والفراغات قد تكون سبباً في استخدام أسلوب التأهيل عوضاً عن الازالة والاحلال وذلك حسب فلسفة التأهيل التي يمكن ان تكون رامية الى توطيد علاقات الناس الاصلية مع بعضها من خلال الإبقاء على النسيج الذي تم تكوينه حسب حاجاتهم وعاداتهم وعلاقاتهم مما أدى ان تكون بيئة مستقرة لها نمطها وتاريخها الخاص.

20. التصنيف الانشائي للمباني:

أ- تأهيل الوحدات السكنية لا يعني بالضرورة الحفاظ على جميع المباني وتطويرها في الموقع لأنه في كثير من الأحيان تتواجد هناك وحدات لا يمكن تأهيلها لأسباب مختلفة، وفيما يأتي تصنيف مبسط لهذه الوحدات:  
اولاً: وحدات سكنية يمكن الحفاظ عليها: وهي الانشاءات المكونة من مواد قوية (طابوق، بلوك...)

ثانياً: وحدات سكنية يمكن الحفاظ عليها جزئياً: وهي الانشاءات المكونة من مواد قوية جزئياً فيمكن الحفاظ عليها وهدم الأجزاء الباقية.

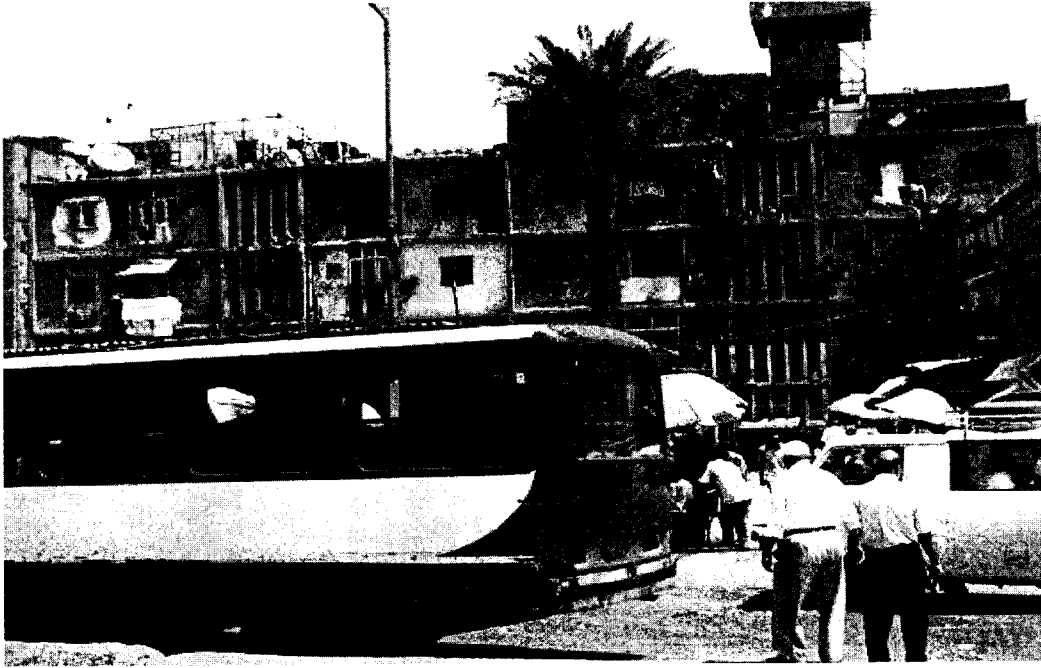
ثالثاً: وحدات سكنية لا يمكن الحفاظ عليها: وهي الوحدات المكونة من مواد رديئة ولا تصلح لإعادة التأهيل.

21. تحديد وتقييم عملية التدخل من الأهمية بمكان مراعاة التصنيف السابق في إقرار طبيعة التدخل في التجمعات العشوائية واللجوء الى إبقاء الناس في نسيجهم الاسكاني (قدر الإمكان) واحداث عملية التأهيل بطريقة تدريجية، ويتم ذلك من خلال إعادة تنظيم البنية التحتية والخدمات وتأهيل المباني السكنية مع مراعاة شبكة الطرق والممرات الاصلية وموقع كل وحدة سكنية في وضعها الطبيعية. ان هذا الأسلوب يدعو له كثير من الباحثين والخبراء المعنيين بقضايا السكن العشوائي وهناك العديد من عمليات التأهيل حدثت في الدول الفقيرة وركزت معظمها على تحسين البنية التحتية والخدمات في المناطق العشوائية.



22. وقد لوحظ ان الخبرات المنظمة لتأهيل التجمعات العشوائية من خلال القطاع العام في هذا المجال تعتبر محدودة، وغالباً ما يقوم الناس أنفسهم بتأهيل مبانيهم السكنية من خلال انشاء الاعمدة الحاملة للأسقف والجدران مع الحفاظ على جزء كبير من المبنى الأصلي.

23. وهناك امثلة عديدة على تطور احياء كبيرة قام الناس من خلالها ببناء طوابق متعددة فوق البناء العشوائي الأصلي، ونتيجة لغياب التنظيم المبرمج لعمليات التأهيل فان مشكلات السكن العشوائي تتضاعف وتتفاقم يوماً بيوماً بسبب الزيادة السلبية للكثافات السكانية نسبة الى الخدمات والظروف الصحية .... كما ان هناك مشكلات تنظيمية ومالية يواجهها الناس من خلال تنفيذ الاعمال التأهيلية مما يؤدي الى زيادة تكلفة التأهيل نسبياً، وذلك بسبب غياب مؤسسات منظمة مثل المنظمات المجتمعية غير الهادفة للربح والتي يمكن ان تقوم بتنظيم عمليات البناء من خلال التصميم المعماري المتكامل وشراء المواد والمعدات بأسعار الجملة مما يؤدي في النهاية الى تخفيض تكلفتها الاجمالية.





24. ان عملية التأهيل تحتاج الى تقييم مركز، اذ انه إذا كان البديل الاخر وهو الازالة والاحلال قد يوفر في بعض الحالات سهولة أفضل بالنسبة الى معالجة المشاكل من الناحية المادية والتنظيمية فمن الأولى اتباع الازالة والاحلال وهذا يعتمد على طبيعة كل حالة من الحالات على حدة.

25. ولتسهيل عملية التقييم يمكن طرح بعض الإيجابيات التي نستنتجها من خلال أسلوب التأهيل:

- أ - الحفاظ على التجمع السكاني القائم وترابط الجيران مع بعضهم البعض.
- ب- إمكانية تأهيل المبنى في فترة زمنية قصيرة نسبة الى الحد الأدنى من الفترة المطلوبة لإسكان العائلة في حالة هدم المبنى وإعادة بناءه.
- ج- الحفاظ على المبنى من ناحية تاريخية وعاطفية.
- د- التوفير النسبي في تكلفة الهدم ونقل الانقاض.
- هـ- التوفير النسبي في البناء من حيث الجدران والانتهاءات الاصلية.

26. يجب قبل إقرار عملية التأهيل التأكد من:

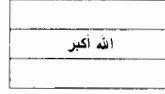
- أ - إمكانية توصيل المنطقة بالخدمات والبنى التحتية اللازمة بتكلفة مقبولة نسبياً
- ب- إمكانية توفير الحلول المعمارية لتأهيل السكن القائم متوخين الكفاءة والاقتصاد والثقافة المحلية مع مراعاة الظروف البيئية والمناخية.
- ج- تجنب خلق تجمع اسكاني عشوائي جديد من خلال حل مشكلة السكن العشوائي وليس التأكيد عليه.
- د- إمكانية التغلب على مشكلة توفير السكن وذلك بمعالجة جزئية منه مع استعمال باقي المبنى عند الاضطرار.

## الجوانب التخطيطية والتنظيمية للمنهجية المقترحة

27. التخطيط الاستراتيجي العام: عبر تفعيل دور مؤسسات الدولة المعنية في شؤون التخطيط في وضع اليات تنظيمية وفنية لمواجهة السكن العشوائي وذلك من خلال:
- أ - تجهيز قاعدة قانونية وتشريعية تتناسب مع مشكلات العصر الحديث وخصوصاً فيما يتعلق بطبيعة الأوضاع السكنية القائمة وسبل التطوير المستقبلي.
  - ب- اعداد مخططات إقليمية تعتمد على استراتيجية فعالة في تخطيط عمليات التطوير الحضرية الخاصة بالتجمعات وسيناريوهات السكان القائمة والمقترحة مستقبلاً.
  - ج- اعداد مخططات محلية تبنى على الخطط والسيناريوهات الاستراتيجية الإقليمية وخاصة فيما يتعلق بالمرافق والبنى التحتية الرئيسة وعلاقتها بالتجمعات السكانية.
28. قوانين وأنظمة البناء الخاصة بالأراضي والمباني السكنية:
- أ - إعادة النظر في أنظمة واحكام البناء المتعلقة بتقسيم الأراضي السكنية من خلال تخصيص مساحات كافية ومتناسبة مع الحاجات الحقيقية وخاصة لذوي الدخل المنخفضة والفقراء.
  - ب- إعادة النظر في قضايا الملكيات الخاصة من حيث إمكانية إعادة تقسيمها وتنظيمها عند الضرورة حسب ما تتطلبه المصلحة العامة ودون تعريض المصالح الخاصة للضرر قدر الإمكان.
  - ج- التجهيز المسبق لمخططات المواقع والخدمات ضمن أسس تؤمن لذوي الدخل المنخفضة والفقراء القدرة على امتلاك القطع السكنية ضمن برنامج اسكاني لإيجاد بيئة سكنية مستدامة.
  - د- ان يحدد في المخططات التنظيمية المساحات والمناطق المخصصة للخدمات العامة وان توزع بشكل عادل على كافة مناطق المدينة.
29. التنظيم الإداري للمخططات والمشاريع:
- أ - تحديد سياسات التأهيل والتطوير الحضري على كافة المستويات التنظيمية الوطنية والإقليمية والمحلية، وفي هذا السياق نجد من الضروري انشاء هيئة (جهاز مركزي) لمعالجة مشكلة العشوائيات على المستوى الوطني.
  - ب- اما على المستوى المحلي فان للمجالس المحلية والمنظمات المجتمعية دور فعال في عملية تنظيم العشوائيات.
  - ج- ان يعمل قطاع الإسكان العام على توجيه النسبة العظمى من نشاطاته البنائية والخدماتية الى خدمة ذوي الدخل المنخفضة والفقراء.
  - د- زيادة صلاحيات المحليات في تنظيم عمليات التأهيل والتخطيط المحلي بشكل عام.
  - هـ- مشاركة القطاع الخاص المنظم من خلال طرح مشاريع تعتمد على مبدأ المقايضة والعقود المشروطة بين القطاع العام والخاص وخاصة فيما يتعلق بالقيمة المادية التي يقدرها القطاع الحكومي.
  - و- ان يكون للمنظمات المجتمعية (المنظمات غير الحكومية، منظمات المجتمع المحلي) دور فعال في المشاركة فيما يتعلق بتأهيل وتجديد المناطق السكنية العشوائية وذلك من خلال إعطائها صلاحيات رسمية وتسهيلات مالية وإدارية تمكنها من حل المشاكل المختلفة لمجتمعاتها المحلية.
  - ز- تمكين السكان للمشاركة فعلياً في فعاليات التنظيم والتأهيل والارتقاء والتقييم وتحديد الاحتياجات الخاصة بهم، وذلك من خلال تمثيلهم الدائم في المجالس البلدية للأحياء التي يسكنونها وعبر البناء بالجهود الذاتية.

### 30. التنظيم المالي:

- أ - ان يخصص جزء من الميزانية المركزية فضلاً عن أموال الدول المانحة في مشاريع الأحياء والتأهيل والتطوير الحضري سواء على مستوى البنى التحتية أو على مستوى نوعية وجودة الوحدات السكنية.
- ب- وضع برامج ومخططات استثمارية تسمح بتغطية جزء من تكاليف التأهيل وذلك من خلال تصميم خدمات ذات مردود اقتصادي على المشروع.
- ج- وضع برامج تنمية لتأهيل العاملين في مجالات حرفية واجتماعية مختلفة وتوفير أماكن مقرات تدريبية داخل التجمعات السكنية العشوائية.
- د- تشجيع الأهالي في المشاركة بمشاريع التأهيل والتطوير المقترحة من خلال تملكهم للأرض التي بنوا عليها مساكنهم العشوائية (مع مراعاة ظروف الملكيات الخاصة وقضايا التعويض حسب حالاتها المختلفة).
- هـ- ان تسهل عملية القروض طويلة الاجل لذوي الدخل المتدنية والمنظمات التعاونية .
- و- انشاء صندوق حكومي خاص للقروض التي تمنح لجميع المواطنين المحتاجين وبغض النظر إذا كان هذا موظف حكومي او خاص او عاطل عن العمل.



جمهورية العراق

**سكن لائق لحياة أفضل... بدون عشوائيات**  
ورقة عمل مقدمة الى مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب / الدورة 31  
(البند الرابع عشر: قرار مجلس وزراء الإسكان والتعمير رقم (ق 15-د.ع 30 - 2013/12/18: اولاً))

اعداد

استبقرق إبراهيم الشوك  
الوكيل الأقدم لوزارة الاعمار والاسكان

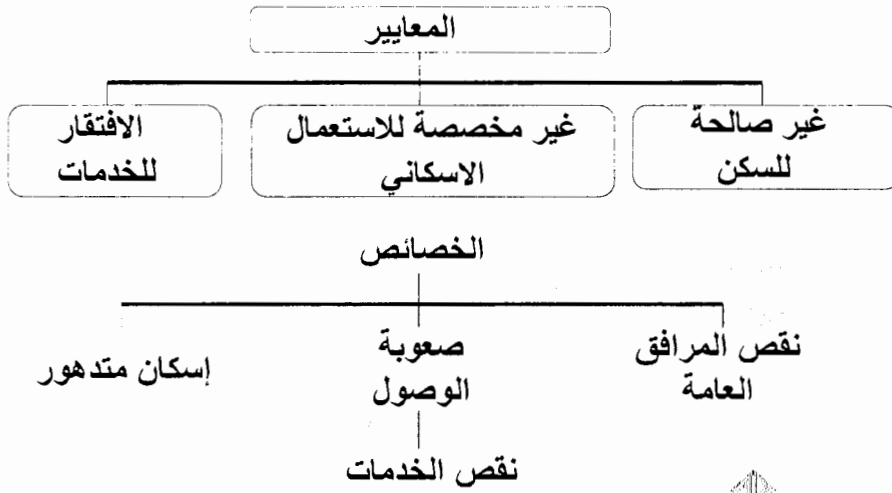
عمان / كانون الاول 2014

## المناطق العشوائية

تجمعات سكنية غير مخططة تمثل في الغالب تجاوزاً على املاك الدولة او املاك الغير وتم البناء عليها بدون ترخيص ويقصد بها تدهور الاماكن والخدمات او انعدامها كلياً. وتتمثل بقيام شريحة من المجتمع بأخذ زمام المبادرة وحل مشكلاتها الاسكانية بمفردها خارج نطاق الجهات المختصة وبعيداً عن نفوذها او تدخلها ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة مما ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة من كافة النواحي حيث ينقصها الكثير من المبادئ العمرانية والبيئية والتخطيطية السليمة.



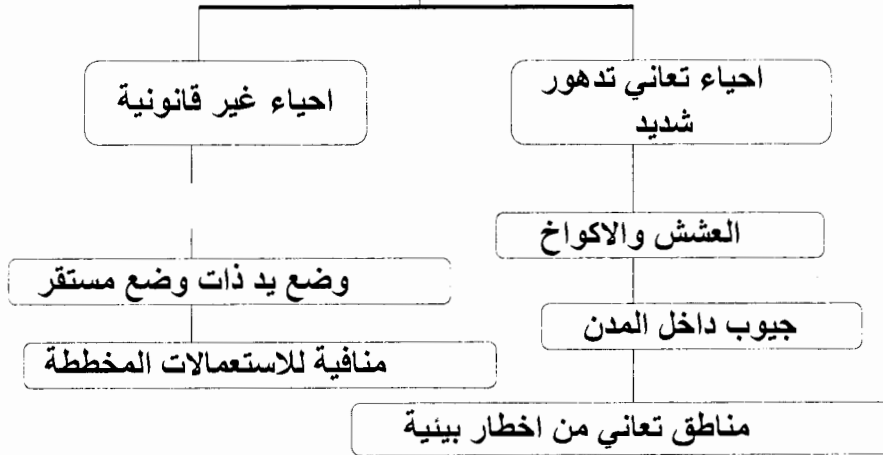
وفي اطار المنطقة العربية تم تعريف العشوائيات من خلال :



سكن لائق لحياة افضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان/جمهورية العراق

### تصنيف المناطق العشوائية



سكن لائق لحياة افضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان/جمهورية العراق

## اسباب نشوء العشوائيات

التناقص التدريجي في عرض الوحدات السكنية منخفضة التكلفة

تزايد عدد السكان النازحين من الريف الى الحضر

عدم القدرة على تطبيق القوانين والأنظمة الخاصة بعمليات تطوير المشاريع والأراضي والمساكن.

الفترة الزمنية الطويلة والتي تتطلبها إجراءات التسجيل والحصول على الموافقات عدا عن التكلفة الناشئة عنها

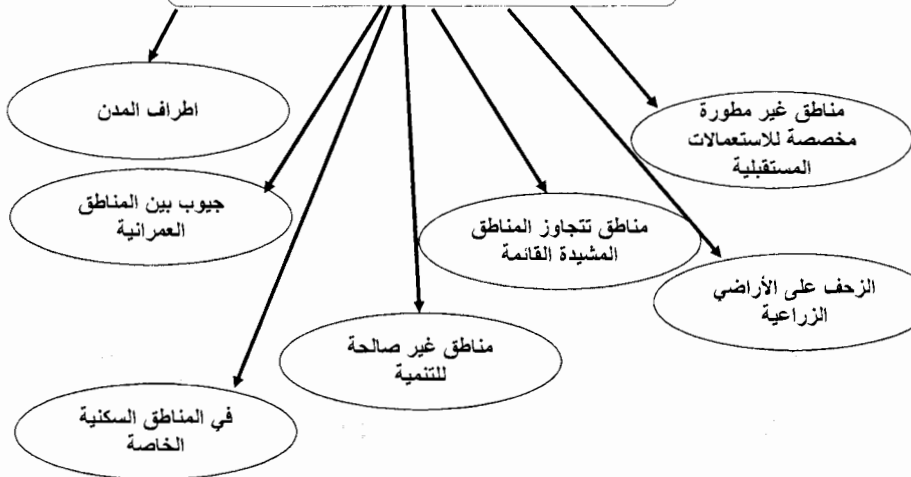
عدم كفاءة مؤسسات القطاع العام وعدم فعالية الجهات الموفرة لكل من المرافق والخدمات.

الضغوط التنافسية الناشئة نتيجة كل من الازمة الاقتصادية وعمليات الخصخصة والتحرر الاقتصادي والمنافسة العالمية

سكن لائق لحياة أفضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

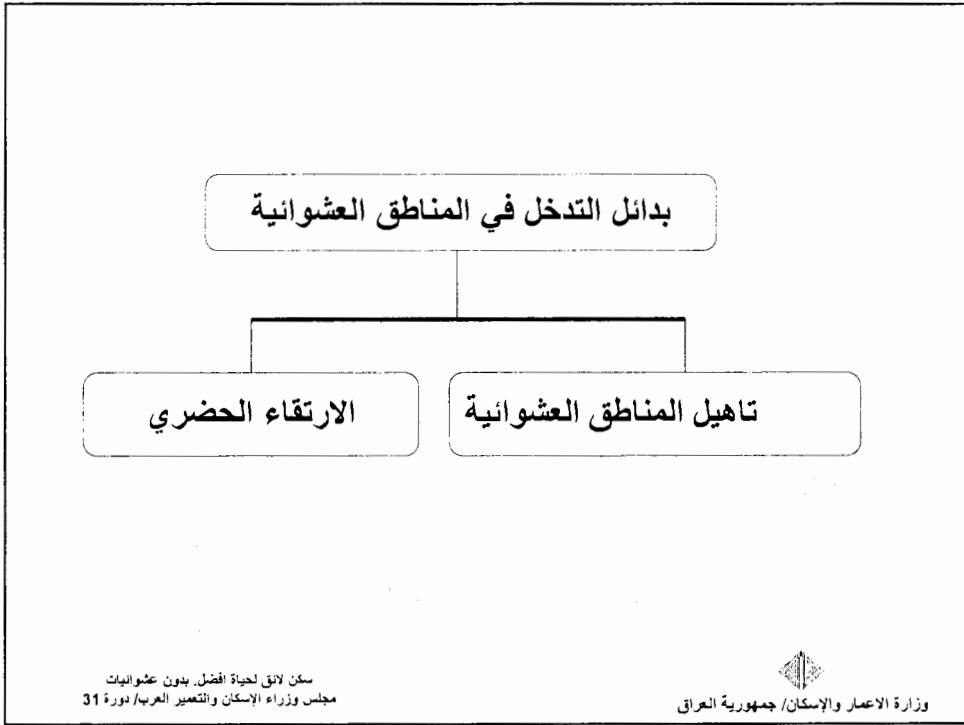
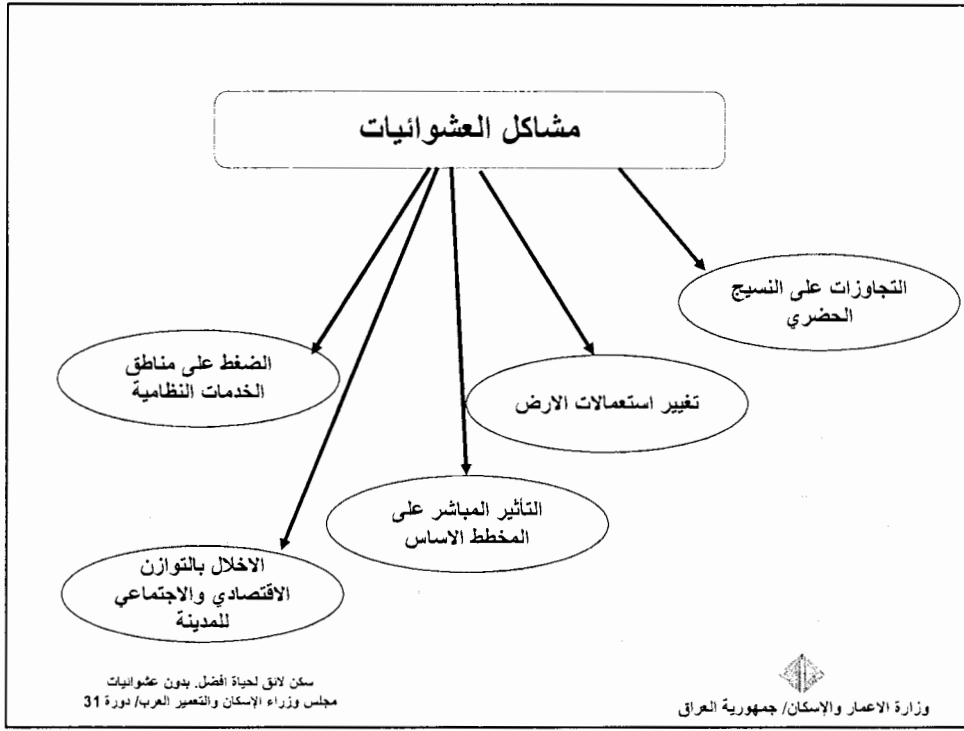
وزارة الاعمار والإسكان/ جمهورية العراق

## أماكن نشوء العشوائيات



سكن لائق لحياة أفضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان/ جمهورية العراق





## نماذج التجارب العربية والدولية في توفير الاسكان ومعالجة العشوائيات

تدخل مباشر من قبل الدولة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف (كما في تجربة مصر)

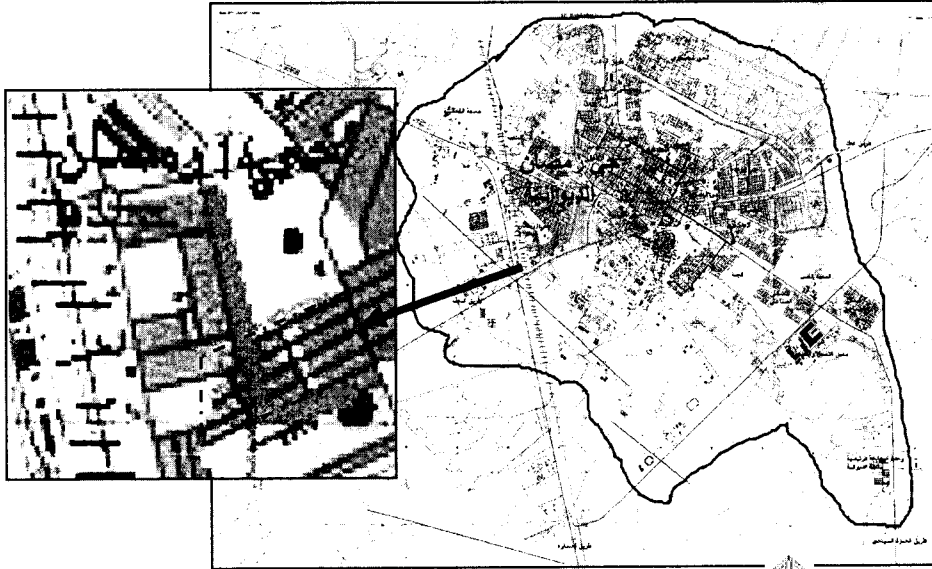
توفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة (كما في تجربة المغرب ومصر فضلا عن تجارب عالمية في الهند وايران)

الارتقاء او اعادة التوطين ( كما في تجربة العراق ومصر)

سكن لائق لحياة افضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

## تنمية المناطق العشوائية في العراق - الديوانية -



سكن لائق لحياة افضل. بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

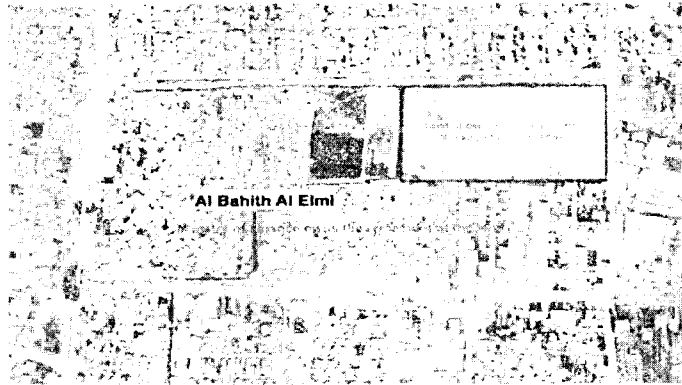
## تنمية المناطق العشوائية في العراق - ذي قار -



سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

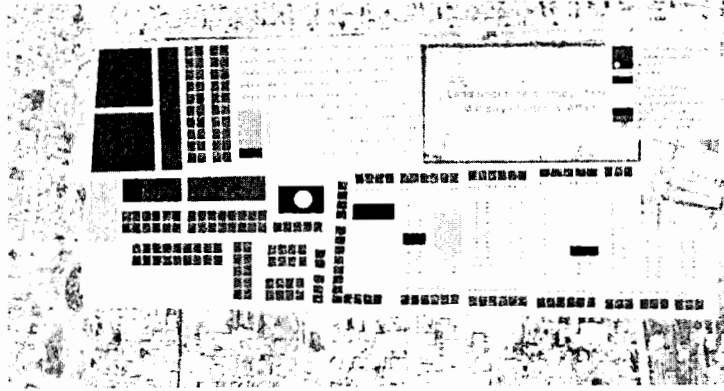
## تنمية المناطق العشوائية في العراق - بغداد -



سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

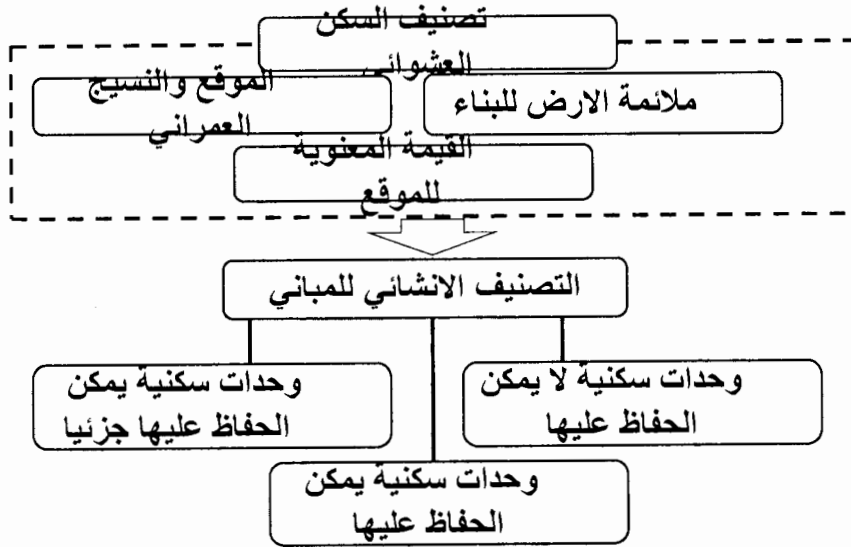
## تنمية المناطق العشوائية في العراق - بغداد -



سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

### المنهجية المقترحة لمعالجة السكن العشوائي



سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

## الجوانب التخطيطية والتنظيمية للمنهجية المقترحة

التخطيط الاستراتيجي العام

أولاً

قوانين وأنظمة البناء الخاصة بالأراضي والمباني السكنية

ثانياً

التنظيم الإداري للمخططات والمشاريع

ثالثاً

التنظيم المالي

رابعاً

سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق

## الجوانب التخطيطية والتنظيمية للمنهجية المقترحة

التخطيط  
الإستراتيجي العام

أولاً

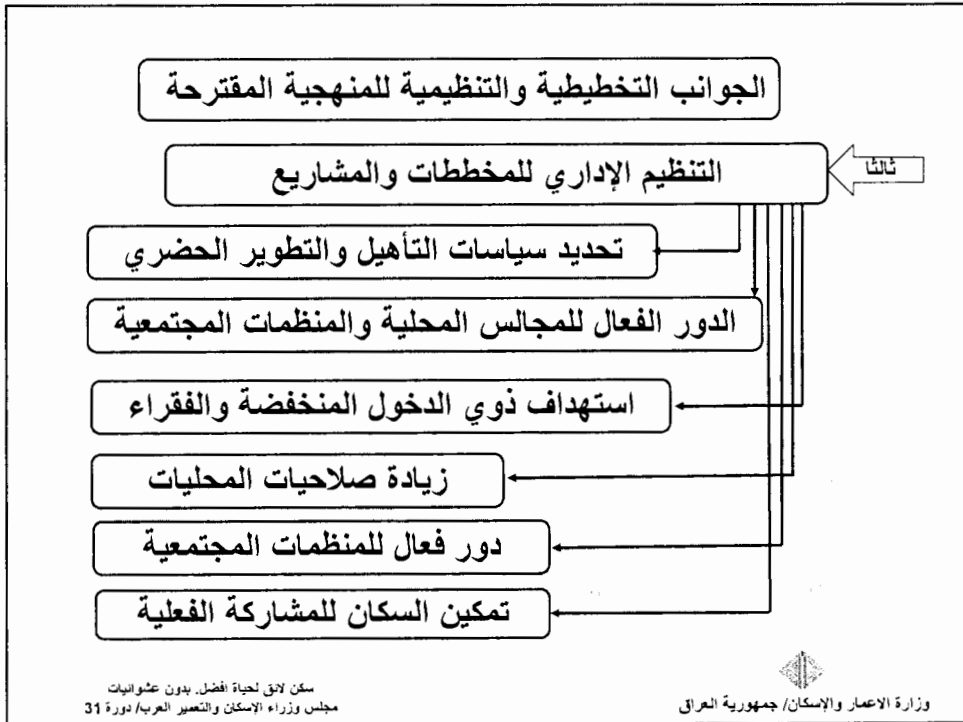
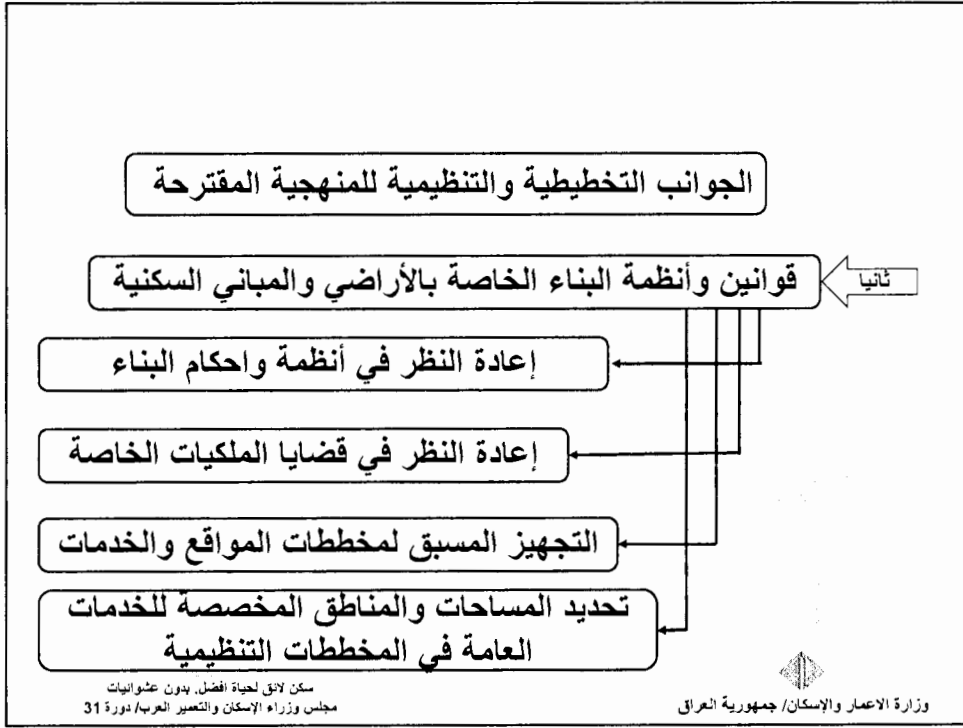
تجهيز قاعدة قانونية وتشريعية

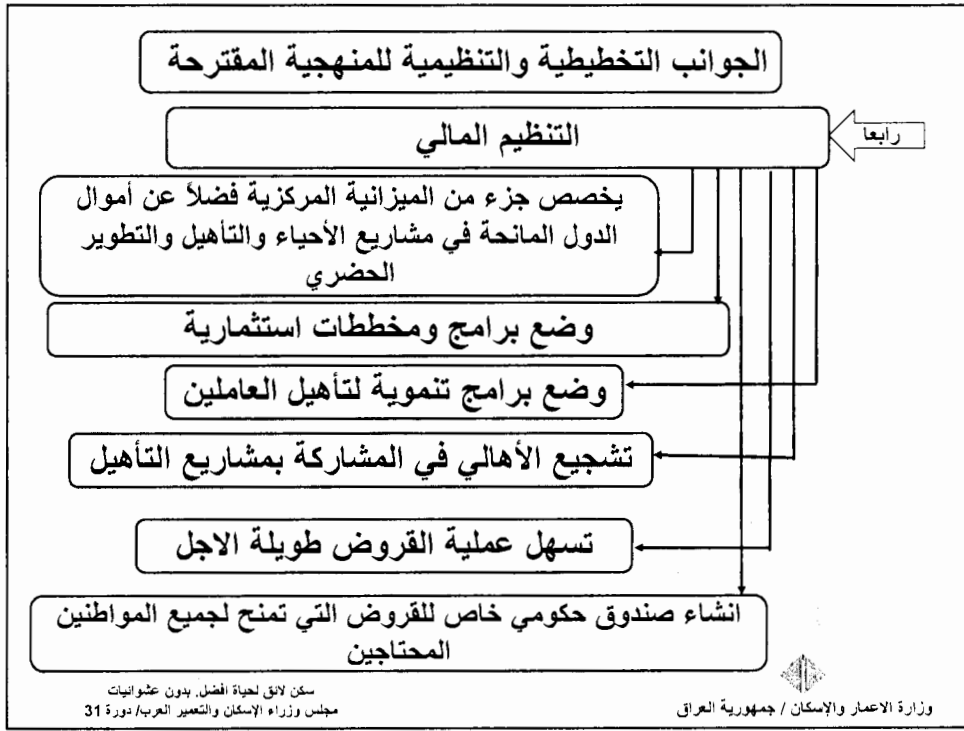
اعداد مخططات إقليمية

اعداد مخططات محلية

سكن لائق لحياة أفضل، بدون عشوائيات  
مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب/ دورة 31

وزارة الاعمار والإسكان / جمهورية العراق





## مرفق رقم 37

The Permanent Mission Of The Republic  
Of Iraq To The League Of Arab States



الممثلة الدائمة لجمهورية العراق  
لدى جامعة الدول العربية

العدد ج. ٤/٤ / ١٤٣٦

التاريخ ١١ / ٥ / ٢٠١٤

« عاجل »

تهدي الممثلة الدائمة لجمهورية العراق لدى جامعة الدول العربية أطيب تحياتها إلى الأمانة العامة لجامعة الدول العربية / القطاع الاقتصادي - إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، وبالإشارة إلى مذكرة المرقمة ٣/٣٨٤ في ٢٠١٤/٢/٩، تتشرف أن ترافق لها آراء ومقترحات وزارة الإسكان في جمهورية العراق بشأن تقييم وتطوير أعمال مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب.

تتقدم الممثلة الدائمة هذه المناسبة لتعرب للأمانة الموقرة عن قانق تقديرها واحترامها.

الموافق

- آراء الممثلة



الأمانة العامة لجامعة الدول العربية / القطاع الاقتصادي

إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة

05594

12 MAY 2014



## الدراسات أوراق ومقترحات وزارة في جمهورية العراق بشأن

### تقييم وتطوير أعمال المجلس

أولاً: إن مهام أعمال المجلس بما يتضمنه من عقد الندوات، المؤتمرات والمنتديات بالإضافة إلى تقديم ورش الدراسات وأوراق العمل التي تصب في قطاع الإسكان والتعمير بعد وافيأ، وعليه نرتأى الوزراء أن تطرح المواضيع الآتية كونها لم تطرق سابقاً:

أ. مستجدات الأساليب الإنشائية ومواد البناء مواكبةً للتطور العالمي والتقنيات الحديثة في البناء

ب. الاستغلال الأمثل للموارد البشرية والمادية في الدول العربية للهبوض بقطاع الإسكان والتعمير

ت. البيئة وتأثيرات تغير المناخ بالنسبة للمشاريع الإنشائية مشاريع التنمية الحضرية.

ثانياً: وحيث أن الموضوع المشار إليها أعلاه تعتبر مستجدة على الفقرات التي تضمنتها وثيقة الآليات والإجراءات لتفعيل أهداف المجلس، تقترح الوزارة أن يتم إدراج الفقرات التي تتضمنها الوثيقة ضمن بنود جدول أعمال المجلس لغرض اتخاذ الإجراءات الخاصة بتفعيلها على الوجه الذي يسهم في تعميم الفائدة بين الدول العربية.

## مرفق رقم 38



الأمانة العامة  
الشؤون الاقتصادية  
إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية  
والتنمية المستدامة  
الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان  
والتعمير العرب

**تقرير الأمين  
العام المساعد للشؤون الاقتصادية  
حول الحساب الخاص  
لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب  
( 2003 - 2014 )  
مقدم إلى الدورة (31) لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب  
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية  
( يومي: 15- 16 ديسمبر 2014 )**

- 1- بيان مساهمات الدول الأعضاء
- 2- بيان الرصيد والإيرادات والمصروفات لعام 2014



## بيان الرصيد والإيرادات والمصروفات لعام 2014

### - بلغ رصيد حساب مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب إلى تاريخ 2014/11/30 الآتي:

42.060.77	حساب جاري بالجنية المصري
100.000.00	ودائع بالجنية المصري
242.825.22	حساب جاري بالدولار
556.210.86	ودائع بالدولار

### - بلغت الإيرادات إلى الحساب الخاص كالتالي: (\$ 112.190.46) موزعة كالتالي:

- مساهمات الدول الأعضاء وهي:  
دولة قطر (2014) - المملكة العربية السعودية (2014) - جمهورية السودان (2014) -  
جمهورية العراق (2014).
- سداد مديونية الأمانة العامة المستحقة للمجلس وهي: (\$ 85.512.21).
- عائد الاستثمار \$1.678.25 موزعة كالتالي:  
عائد استثمار الوديعة المصري (5.220.90 ج) \$773.47، عائد استثمار الوديعة  
بالدولار 152.56، عائد الوديعة بالدولار 286.79، عائد استثمار الوديعة بالدولار  
242.80، عائد مضاف للحساب بالجنية المصري (1.052.30 ج) \$155.90، عائد  
مضاف للحساب بالدولار \$ 66.73.

### - بلغت المصروفات من الحساب الخاص (\$ 3.360.13) موزعة كالتالي:

بدل سفر الخبير د. معاوية يوسف	\$ 880.00
بطاقة سفر استقدام الخبير د. معاوية يوسف	\$ 358.96
غذاء عمل يوم 2013/12/17	\$ 1.915.86
كوفي بريك يوم 2014/8/4	\$182.52
مصاريف بنكية لتحويل مستحقات الخبير	\$ 22.79