الجمهورية العربية السورية
جامعة دمشق
المعهد العالي للتخطيط الإقليمي

مُقارنة التشريعات التخطيطيّة لاختيار أراضي التطوير العقاري في كلّ من كندا وسورية
حالة دراسيّة: مشروع تِلال دمشق في الديماس محافظة ريف دمشق

إشراف
الأستاذة الدّكتورة: ريدة ديب

إشراف
الأستاذة الدّكتورة: ناتاليا عطفة

إعداد
العميد الحقوقي: صفوان عيسى

قُدّمت هذه الأطروحة استكمالا لمتطلّبات الحصول على درجة الماجستير
(اختصاص الدّراسات الإقليميّة المتكاملة)

دمشق 2016-2017

مُلخّص

تشير الخطط الإقليمية إلى أنّ أراضي التطوير العقاري تعتبر مخرجاً من مخرجات الخطة الإقليمية. بينما في الواقع يختار المطوّر العقاري الأراضي وفق معايير قانون التطوير والاستثمار العقاري، على الرّغم من صدور قانون التخطيط الإقليمي والذي ألزم المطوّر العقاري الحصول على موافقة هيئة التخطيط الإقليمي لأرض مشروعه . ممّا يظهر عدم التكامل والتوافق في ملاءمة أراضي التطوير العقاري للمشاريع بين هيئة التخطيط الإقليمي وهيئة التطوير العقاري .

ممّا أظهر الحاجة إلى الوصول إلى نظام وطني للتطوير العقاري في سورية يحدّد بموجبه استعمالات وتوزيع المشاريع التطويرية وفق ملاءمة الأراضي وفقاً لقانون موحّد، وذلك بدمج قوانين التخطيط الإقليمي وقوانين التطوير العقاري. بالاستفادة من الأطر التشريعية الموجودة وتحليل لواقع القوانين في سورية وتأطير كيفية تعامل المؤسسات المعنيّة بصياغة خططها وآليات تنفيذها والربط مع هيئة التخطيط الإقليمي.مع محاولة تأسيس قاعدة موحّدة ومرجعية لأهم المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالتطوير العقاري وتخصيص استعمالات الأراضي وتنظيم استخداماتها .

وقد استند إنجاز البحث على الدراسات والمقالات المحكمة والمنشورة خلال الفترة من 2010 إلى 2017، إضافة لقراءة العديد من البحوث والمراجع والكتب التي تتناول قوانين التخطيط الإقليمي والتطوير العقاري. مع إجراء مقابلات مع شرائح متنوعة من الأطراف المعنيّة بالقوانين السابقة من مطوّرين وموظفين حكوميين في البلديات والمؤسسات والشركات العامة للتعرّف على الواقع الراهن والصعوبات التي يعانون منها، ومقترحاتهم وتوصياتهم لتحسين الظروف الراهنة.

كما شملت محتويات البحث الإطلاع على تجربة عالميّة رائدة في مجال التخطيط الإقليمي هي التجربة الكندية في مجال التطوّر العقاري، وتحليل المعطيات المتوفّرة عن حالة الدراسة وتحديد بعض التطبيقات التي تُمكّننا من الوصول لحل الإشكالية وإيجاد الحلول لها في منطقة الدراسة، كما اعتمد على المنهج المقارن عن طريق طرح الأسئلة على بعض المدراء والأطراف المعنيّة بهذه القوانين من العاملين بالمؤسسات العامة المتعلّق عملها بالموضوع ومقارنتها.

وقد تمّ تقسيم الدراسة إلى ثلاثة أجزاء جزء تمهيدي وجزء نظري يتألف من فصلين وجزء عملي يتألف من ثلاثة فصول .