



WORLD BANK GROUP

# جهوزية الأعمال (B-Ready) Business Ready

## ورشة عمل منهجية

### موقع الأعمال

2023 مايو/أيار

جاياشري سرينيفاسان، أخصائي تنظيمي

مجموعة المؤشرات العالمية لاقتصاديات التنمية (DECIG)

# الخطوط العريضة

## موقع الأعمال

1. الدافع

2. المؤشرات:

أ. الركيزة الأولى - الإطار التنظيمي: جودة اللوائح الخاصة بتأجير أو امتلاك العقارات والتخطيط الحضري

ب. الركيزة الثانية - الخدمات العامة: الخدمات العامة الرقمية وشفافية المعلومات

ج. الركيزة الثالثة - الكفاءة: كفاءة الحصول على موقع للأعمال

3. التقييم المبدئي للموضوع

4. مصادر البيانات

5. المعايير

6. عملية فرز الخبراء و إختيارهم

# 1. الدافع - لماذا يعتبر موقع الأعمال مهمًا؟

- لماذا تحتاج الشركات إلى الموقع الصحيح لبناء أو تأجير العقارات؟
  - ✓ دافع هام للاستثمار
  - ✓ يضمن الوصول إلى الموارد مثل العمالة والمواد الخام والخدمات الأساسية
- لماذا تحتاج الشركات إلى نظام سليم ومتوازن لإدارة الأراضي؟
  - ✓ لتقليل عدم تناسق المعلومات
  - ✓ لزيادة كفاءة السوق
  - ✓ لتسهيل تطوير الأسواق العقارية
- لماذا تحتاج الشركات إلى لوائح بناء سليمة ومتوازنة وخدمات عامة؟
  - ✓ تؤثر على قرارات الشركات لتأسيس أعمالها
  - ✓ تعزز حقوق الملكية
  - ✓ السلامة العامة
- لماذا تحتاج الشركات إلى لوائح بيئية سليمة تتعلق بمراقبة البناء؟
  - ✓ الحد من المخاوف البيئية
  - ✓ تجنب فرض أعباء الامتثال الزائدة عن الحاجة على الشركات

## 2. المؤشرات - مخطط تفصيلي



### الكفاءة

كفاءة الحصول على موقع للأعمال في الممارسة العملية

1. الوقت والتكلفة لنقل الملكية
2. الوقت والتكلفة للحصول على تصاريح البناء
3. الوقت والتكلفة للحصول على تصاريح الإشغال
4. الوقت والتكلفة للحصول على تصاريح متعلقة بالبيئة +



### الخدمات العامة

جودة الخدمات العامة وشفافية المعلومات

1. مدى توفر الخدمات عبر الإنترنت و موثوقيتها \*
2. قابلية التشغيل البيئي للخدمات \*
3. شفافية المعلومات



### الإطار التنظيمي

جودة اللوائح الخاصة بنقل الممتلكات غير المنقولة والتخطيط العمراني والتصاريح البيئية

1. المعايير التنظيمية لإدارة الأراضي
2. القيود على تأجير وامتلاك العقارات
3. الحوافز المتعلقة بالنوع الاجتماعي +
4. المعايير التنظيمية لأنظمة البناء (بما فيها الجوانب البيئية) +

يشير الرمز \* إلى المكونات التي ستشمل اعتماد التقنيات الرقمية. يشير الرمز + إلى المكونات التي ستشمل الاستدامة البيئية. يشير الرمز ^ إلى المكونات التي ستشمل النوع الاجتماعي.

# أ. الركيزة الأولى - جودة اللوائح الخاصة بنقل الممتلكات غير المنقولة والتخطيط العمراني والتصاريح البيئية

|   |       |
|---|-------|
| المعايير التنظيمية لإدارة الأراضي                             | ١-١   |
| معايير المعاملات العقارية                                     | ١-١-١ |
| آلية النزاع على الأراضي                                       | ٢-١-١ |
| نظام إدارة الأراضي  | ٣-١-١ |
| القيود على الممتلكات  | ٢-١   |
| القيود المفروضة على الشركات المحلية - الإيجار                 | ١-٢-١ |
| القيود المفروضة على الشركات المحلية - الملكية                 | ٢-٢-١ |
| القيود المفروضة على الشركات الأجنبية - الإيجار                | ٣-٢-١ |
| القيود المفروضة على الشركات الأجنبية - الملكية                | ٤-٢-١ |
| النوع الاجتماعي   | ٣-١   |
| الحوافز المتعلقة بالنوع الاجتماعي للمشاركة المهنية            | ١-٣-١ |
| المعايير التنظيمية لأنظمة البناء والتراخيص البيئية            | ٤-١   |
| معايير أنظمة البناء   | ١-٤-١ |
| معايير الطاقة في البناء                                       | ٢-٤-١ |
| الموافقات البيئية في البناء                                   | ٣-٤-١ |
| آليات الاعتراض على تصاريح البناء والموافقات البيئية في البناء | ٤-٤-١ |

# أ. الركيزة الأولى - جودة اللوائح الخاصة بنقل الممتلكات غير المنقولة والتخطيط العمراني والتصاريح البيئية

## ماذا تشمل ولماذا هي مهمة؟

### الفئة ١-١

#### المعايير التنظيمية لإدارة الأراضي

- تقيّم هذه الفئة ما إذا كان الإطار التنظيمي المطبق يتضمن معايير تعزز بيئة آمنة ومضمونة للمعاملات العقارية وتصاريح البناء.
- تعتبر البيئة الجيدة للأعمال التي تتيح التسجيل الرسمي للممتلكات والبناء الآمن أمرًا بالغ الأهمية للمساهمة في تكوين رأس المال.

### الفئة ٢-١

#### القيود على الممتلكات

- تقيم هذه الفئة القيود التنظيمية للعقارية للشركات الخاصة المحلية والأجنبية.
- يمكن أن تؤدي القيود المفروضة على تسجيل الملكية إلى خلق عقبات أمام تطوير الأعمال وإعاقة إمكانات الشركات.

### الفئة ٣-١

#### النوع الاجتماعي

- تقيم هذه الفئة الحوافز المتعلقة بالنوع الاجتماعي للمشاركة المهنية.
- يساهم توازن أفضل بين الجنسين في الحد من عدم المساواة في المهن المتعلقة بالعقارات والبناء ومجالات الاستشارات البيئية

### الفئة ٤-١

#### المعايير التنظيمية لأنظمة البناء والتراخيص البيئية

- تقيّم هذه الفئة ما إذا كان الإطار التنظيمي المطبق يتضمن معايير تعزز من الامتثال البيئي.
- معايير لوائح البناء ضرورية لسلامة مشاريع البناء والتصاريح البيئية هي عامل أساسي للحد من المخاطر البيئية والآثار السلبية.



# أ. الركيزة الأولى - جودة اللوائح الخاصة بنقل الممتلكات غير المنقولة والتخطيط العمراني والتصاريح البيئية

## التقييم الأولي

| النقاط المُعاد قياسها | إجمالي النقاط | SBP* | FFP* | عدد المؤشرات |  |
|-----------------------|---------------|------|------|--------------|--|
| 24.4                  | 22            | 11   | 11   | 11           | المعايير التنظيمية لإدارة الأراضي                  |
| 8.8                   | 8             | 4    | 4    | 4            | معايير المعاملات العقارية                          |
| 8.8                   | 8             | 4    | 4    | 4            | آلية النزاع على الأراضي                            |
| 6.6                   | 6             | 3    | 3    | 3            | نظام إدارة الأراضي                                 |
| 27.5                  | 19            | n.a. | 19   | 19           | القيود على الممتلكات                               |
| 5.5                   | 5             | n.a. | 5    | 5            | القيود المفروضة على الشركات المحلية - الإيجار      |
| 4.4                   | 4             | n.a. | 4    | 4            | القيود المفروضة على الشركات المحلية - الملكية      |
| 5.5                   | 5             | n.a. | 5    | 5            | القيود المفروضة على الشركات الأجنبية - الإيجار     |
| 5.5                   | 5             | n.a. | 5    | 5            | القيود المفروضة على الشركات الأجنبية - الملكية     |
| 2.2                   | 2             | 1    | 1    | 1            | النوع الاجتماعي                                    |
| 2.2                   | 2             | 1    | 1    | 1            | الحوافز المتعلقة بالنوع الاجتماعي للمشاركة المهنية |
| 52.2                  | 47            | 31   | 16   | 31           | المعايير التنظيمية لأنظمة البناء والتراخيص البيئية |
| 24.4                  | 22            | 13   | 9    | 13           | معايير أنظمة البناء                                |
| 4.9                   | 4             | 4    | n.a. | 4            | معايير الطاقة في البناء                            |
| 2.2                   | 2             | 1    | 1    | 1            | لوائح استخدام الأراضي وتقسيم المناطق               |
| 14.4                  | 13            | 10   | 3    | 10           | الموافقات البيئية في البناء                        |
| 6.6                   | 6             | 3    | 3    | 3            | آليات النزاع على الموافقات البيئية في البناء       |

100

90

43

47

62

المجموع

\* سيأخذ التقييم بعين الاعتبار وجهات نظر رواد الأعمال (نقاط مرونة الشركة- FFP) والمصالح العامة الأوسع نطاقا (نقاط المنافع الاجتماعية - SBP).

## ب. الركيزة الثانية - جودة الخدمات العامة وشفافية المعلومات

|  |       |
|--|-------|
| توافر الخدمات عبر الإنترنت وموثوقية البنية التحتية       | ١-٢   |
| معاملات الملكية - الخدمات العامة الرقمية                 | ١-١-٢ |
| معاملات الملكية - موثوقية البنية التحتية                 | ٢-١-٢ |
| معاملات الملكية - التغطية                                | ٣-١-٢ |
| تصاريح البناء والتراخيص البيئية - الخدمات العامة الرقمية | ٤-١-٢ |
| قابلية التشغيل البيئي للخدمات                            | ٢-٢   |
| قابلية التشغيل البيئي للمعاملات العقارية                 | ١-٢-٢ |
| قابلية التشغيل البيئي لتصاريح البناء                     | ٢-٢-٢ |
| شفافية المعلومات   | ٣-٢   |
| شفافية المعلومات المتعلقة بالتملكات غير المنقولة         | ١-٣-٢ |
| بيانات النوع الاجتماعي حول ملكية العقارات                | ٢-٣-٢ |
| شفافية المعلومات الخاصة بتراخيص البناء والتراخيص البيئية | ٣-٣-٢ |
| شفافية المعلومات حول تقسيم المناطق واستخدام الأراضي      | ٤-٣-٢ |



# ب. الركيزة الثانية - جودة الخدمات العامة وشفافية المعلومات

## ماذا تشمل ولماذا هي مهمة؟

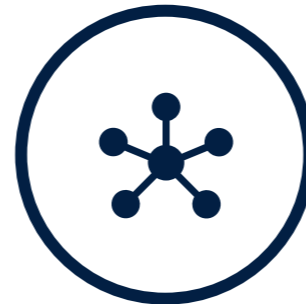
### الفئة ٢-١ - توافر الخدمات عبر الإنترنت وموثوقية البنية التحتية

- تقيّم هذه الفئة جودة البنية التحتية في السجل العقاري وأي وكالة أخرى ذات صلة من خلال توافر الخدمات العامة عبر الإنترنت لأصحاب المشاريع.
- تساعد البنية التحتية الملائمة والخدمات عبر الإنترنت في الحفاظ على المعلومات المحدثة والتقليل من مخاطر ارتكاب الأخطاء.



### الفئة ٢-٢ - قابلية التشغيل البيئي للخدمات

- تعمل هذه الفئة على تقييم مدى توفر الأنظمة الإلكترونية لتبادل المعلومات عبر الوكالات المعنية بتسجيل العقارات وتصاريح البناء.
- يمكن أن تؤدي قابلية التشغيل البيئي في تراخيص البناء وتسجيل الممتلكات (بين أنظمة التسجيل العقاري والتصاريح) إلى تحسين كفاءة وشفافية عملية الترخيص.



### الفئة ٢-٣ - شفافية المعلومات

- تعمل هذه الفئة على تقييم درجة الشفافية وإمكانية الوصول إلى المعلومات عبر الإنترنت بشأن معاملات الملكية، وتصاريح البناء، والتراخيص البيئية، والإحصاءات المتعلقة ببيانات النوع الاجتماعي المتعلقة بملكية العقارات
- تقضي الشفافية في إدارة الأراضي على عدم تناسق المعلومات بين المستخدمين والوكالات العامة



## ب. الركيزة الثانية - جودة الخدمات العامة وشفافية المعلومات

| التقييم الأولي | عدد المؤشرات   | FFP* | SBP* | إجمالي النقاط | النقاط المُعاد قياسها |
|----------------|--|------|------|---------------|-----------------------|
| ١-٢            | توافر الخدمات عبر الإنترنت وموثوقية البنية التحتية       | 20   | 20   | 40            | 43.5                  |
| ١-١-٢          | معاملات الملكية - الخدمات العامة الرقمية                 | 6    | 6    | 12            | 13                    |
| ٢-١-٢          | معاملات الملكية - موثوقية البنية التحتية                 | 5    | 5    | 10            | 10.9                  |
| ٣-١-٢          | معاملات الملكية - التغطية                                | 4    | 4    | 8             | 8.7                   |
| ٤-١-٢          | تصاريح البناء والتراخيص البيئية - الخدمات العامة الرقمية | 5    | 5    | 10            | 10.9                  |
| ٢-٢            | قابلية التشغيل البيئي للخدمات                            | 6    | 6    | 12            | 13                    |
| ١-٢-٢          | قابلية التشغيل البيئي للمعاملات العقارية                 | 4    | 4    | 8             | 8.7                   |
| ٢-٢-٢          | قابلية التشغيل البيئي لتصاريح البناء                     | 2    | 2    | 4             | 4.4                   |
| ٣-٢            | شفافية المعلومات   | 20   | 20   | 40            | 43.5                  |
| ١-٣-٢          | شفافية المعلومات المتعلقة بالامتلاكات غير المنقولة       | 8    | 8    | 16            | 17.4                  |
| ٢-٣-٢          | بيانات النوع الاجتماعي حول ملكية الامتلاكات              | 1    | 1    | 2             | 2.2                   |
| ٣-٣-٢          | شفافية المعلومات الخاصة بتراخيص البناء والتراخيص البيئية | 8    | 8    | 16            | 17.4                  |
| ٤-٣-٢          | شفافية المعلومات حول تقسيم المناطق واستخدام الأراضي      | 3    | 3    | 6             | 6.1                   |
| <b>المجموع</b> |  |      |      |               |                       |
|                |  | 46   | 46   | 92            | 100                   |

\* سيأخذ التقييم بعين الاعتبار وجهات نظر رواد الأعمال (نقاط مرونة الشركة) والمصالح العامة الأوسع نطاقاً (نقاط المنافع الاجتماعية).

# ج. الركيزة الثالثة - كفاءة الحصول على موقع أعمال في الممارسة العملية

|                |       |
|----------------|-------|
| نقل الملكية    | ١-٣   |
| الوقت          | ١-١-٣ |
| التكلفة        | ٢-١-٣ |
| رخصة البناء    | ٢-٣   |
| الوقت          | ١-٢-٣ |
| التكلفة        | ٢-٢-٣ |
| تصريح الإشغال  | ٣-٣   |
| الوقت          | ١-٣-٣ |
| التكلفة        | ٢-٣-٣ |
| التصريح البيئي | ٤-٣   |
| الوقت          | ١-٤-٣ |
| التكلفة        | ٢-٤-٣ |

# ج. الركيزة الثالثة - كفاءة الحصول على موقع أعمال في الممارسة العملية

## ماذا تشمل ولماذا هي مهمة؟

### الفئة ٣-١ - نقل الملكية

- تُقيّم هذه الفئة الوقت والتكلفة لنقل ملكية من المشتري إلى البائع.
- من المهم وجود نظام نقل فعال، حيث يتم تقييم المعوقات على أساس منتظم، لتجنب التأخير في المعاملات العقارية.

### الفئة ٣-٢ - رخصة البناء

- تُقيّم هذه الفئة الوقت والتكلفة للحصول على رخصة البناء.
- يمكن أن يكون للموافقات السريعة وخفض تكلفة تصاريح البناء آثار إيجابية كبيرة على مجال البناء والاقتصاد بشكل عام.

### الفئة ٣-٣ - تصريح الإشغال

- تعمل هذه الفئة على تقييم الوقت والتكلفة للحصول على تصريح الإشغال.
- يمكن أن يكون للتأخير في إصدار تصريح الإشغال آثار سلبية على الجداول الزمنية للمشروع وأداء التكلفة.

### الفئة ٣-٤ - التصريح البيئي

- تُقيّم هذه الفئة الوقت والتكلفة للحصول على التصريح البيئي لمشروع البناء.
- يمكن أن يؤدي التأخير في التصاريح البيئية إلى زيادة تكاليف المشروع بشكل كبير ويؤدي إلى خسائر اقتصادية.



# ج. الركيزة الثالثة - كفاءة الحصول على موقع تجاري بشكلٍ عملي

النقاط المُعاد  
قياسها

عدد المؤشرات

التقييم الأولي

|      |   |                |       |
|------|---|----------------|-------|
| 25   | 2 | نقل الملكية    | ١-٣   |
| 12.5 | 1 | الوقت          | ١-١-٣ |
| 12.5 | 1 | التكلفة        | ٢-١-٣ |
| 25   | 2 | تصريح الإشغال  | ٢-٣   |
| 12.5 | 1 | الوقت          | ١-٢-٣ |
| 12.5 | 1 | التكلفة        | ٢-٢-٣ |
| 25   | 2 | تصريح البناء   | ٣-٣   |
| 12.5 | 1 | الوقت          | ١-٣-٣ |
| 12.5 | 1 | التكلفة        | ٢-٣-٣ |
| 25   | 2 | التصريح البيئي | ٤-٣   |
| 12.5 | 1 | الوقت          | ١-٤-٣ |
| 12.5 | 1 | التكلفة        | ٢-٤-٣ |

100

8

الإجمالي

\* سيأخذ تسجيل النقاط في الركيزة الثالثة بعين الاعتبار وجهات نظر رواد الأعمال (نقاط مرونة الشركة) فقط. لكل مؤشر، يتم حساب النقاط باستخدام نهج البعد من الحد الأقصى. كل فئة في العمود الثالث لها نفس الوزن. داخل كل فئة، كل فئة فرعية لها نفس الوزن.

### 3. التقييم المبدئي للموضوع

| الركيزة | العنوان  | عدد المؤشرات | FFP | SBP  | اجمالي النقاط | النقاط المُعاد قياسها | الوزن |
|---------|--|--------------|-----|------|---------------|-----------------------|-------|
| الاولى  | الإطار التنظيمي: جودة اللوائح الخاصة بنقل العقارات والتخطيط العمراني والتصاريح البيئية | 62           | 47  | 43   | 90            | 100                   | 0.33  |
| الثانية | الخدمات العامة: جودة الخدمات العامة وشفافية المعلومات                                  | 46           | 46  | 46   | 92            | 100                   | 0.33  |
| الثالثة | الكفاءة: كفاءة الحصول على موقع أعمال في الممارسة العملية                               | 8            | 100 | n.a. | 100           | 100                   | 0.33  |

## 4. مصادر البيانات

مصادر جمع البيانات:

### الركيزة الأولى والثانية

- خبراء القطاع الخاص: الممارسون والمحامون وكتاب عدل والمهندسون المعماريون والمهندسون ومستشارو البيئة العاملون في مجال تسجيل الممتلكات ومراقبة المباني والتصاريح البيئية.

### الركيزة الثالثة

- سيتم جمع البيانات المتعلقة بفئة الحصول على تصريح الإشغال من خلال دراسة استقصائية للشركات.
- مصادر البيانات لفئات الوقت والتكلفة لشراء عقار ، والحصول على رخصة بناء ، والحصول على تصريح بيئي هي نفسها كما في الركيزتين الأولى والثانية.

مصادر التحقق من صحة البيانات (لاستبيانات الخبراء):

- خبراء القطاع العام: سجلات الأراضي ، وإدارة المباني ، والهيئات البيئية.

# 5. معايير لمشاورات الخبراء

## المعايير العامة

### موقع الأعمال

يحدد الموقع الجغرافي الإطار التنظيمي وتقديم الخدمات العامة وكفاءة نقل الملكية وتصاريح البناء والتراخيص البيئية

أكبر مدينة



## المعايير المحددة

### مشروع بناء

مشروع منازل سكنية جديدة بمساحة 10 دونمات لـ 100 منزل لأسرة واحدة غير واقعة في منطقة حساسة بيئياً

يحدد موقع ونوع المشروع السكني الإطار التنظيمي للحصول على الموافقات والتصاريح البيئية.

### قيمة العقار لنقل الملكية

لنقل الملكية ، يتم استخدام معايير محددة لقيمة العقار لحساب مؤشرات التكلفة. ستكون قيمة الممتلكات أو تكلفة البناء 100 ضعف نصيب الفرد من الدخل القومي الإجمالي.

### البلدية

أكبر بلدية في مدينة B- Ready

لتصاريح البناء ، يحدد اختيار البلدية توفير وكفاءة الخدمات

### بناء مكتب أعمال

مبنى المكاتب (1800 متر مربع (19375 قدم مربع) محسوبة بافتراض 5 طوابق و 360 متراً مربعاً لكل طابق (3875 قدماً مربعاً).

يؤثر حجم المبنى على التكاليف التنظيمية ونوع ومستوى الموافقات والتصاريح المسبقة.





## 6. عملية فرز الخبراء واختيارهم

### مهن الخبراء المعنيين:

- محامو العقارات وكتاب العدل والمهندسين المعماريين والمهندسين واستشاريي البيئة.

### مجالات التخصص ذات الصلة:

- قانون الملكية، تسجيل الملكية، قوانين البناء، تفتيش البناء، قانون البيئة.

### تقييم معرفة الخبراء وخبراتهم المتعلقة بموقع الأعمال واللوائح والخدمات والعمليات ذات الصلة:

- معرفة القوانين واللوائح التي تؤثر على تسجيل الممتلكات؛ معرفة القوانين واللوائح المتعلقة بتراخيص البناء؛ خبرة في إجراءات نقل الملكية، خبرة في تقديم طلبات تصاريح البناء والإشغال، خبرة في تقديم طلبات تقييم الأثر البيئي، خبرة في مساعدة الشركات على الامتثال للوائح البيئية.



WORLD BANK GROUP

شكرًا لكم!

أسئلة واجوبة

موقع الأعمال

2023 مايو/أيار

مجموعة المؤشرات العالمية لاقتصاديات التنمية (DECIG)