

الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية



# التقرير السنوي الأول

"واقع وتطلعات"

المديرية العامة للمصالح العقارية

2014

المدير العام للمصالح العقارية

المهندس عبد الكريم ادريس

أعد هذا التقرير بغرض الوقوف على الواقع الحالي للمصالح العقارية بشكل موجز، مع تقديم خلاصة عن الأعمال والأشغال التي تمت خلال السنوات القليلة الماضية، وذلك في سبيل جعل هذا

# التقديم

يشكل السجل العقاري في سورية الملاذ الآمن للمواطنين في توثيق الملكية وحماية تداولها، وقد تعززت قيمته المعنوية لدى الجهات العامة والأفراد من خلال القوانين والأنظمة التي تصون الملكية تنفيذاً لما ورد في دستور الجمهورية العربية السورية.

يعتبر السجل العقاري ووثائقه المتممة قيمة وطنية هامة، والحفاظ عليها وتطويرها يعتبر واجباً تقتضيه السيادة الوطنية للدولة، في سبيل حماية الاستقرار الاجتماعي، وتعزيز التنمية الاقتصادية، وقد أولت الحكومة اهتماماً خاصاً لتطوير عمل المصالح العقارية في توطئ التقات الحديثة بما يحقق الارتقاء بوظيفة السجل العقاري.

إن الأعمال الهندسية العقارية التي تعتبر من متمات السجل العقاري، هي بأمر الحاجة اليوم لتطوير أدواتها وتكامل مخرجاتها مع القطاعات التنموية الأخرى، إضافة للمعالجات الملحة للأعمال الهندسية غير المنتهية.

كانت السنوات الماضية حاسمة لجهة بلورة رؤية وطنية واستراتيجية عمل، تعتبر نقطة البدء لانطلاق أعمال التطوير، وذلك وفق الاستراتيجية العامة للتطوير والتحديث التي أطلقها السيد رئيس الجمهورية الدكتور بشار الأسد منذ عام 2000، وهذا يفرض التصدي بروح وطنية عالية وإحساس بالمسؤولية لترجمة هذه الرؤية والاستراتيجية إلى برامج ومشاريع وخطط عمل تنفيذية معدة بشكل علمي صحيح، للإفلاخ بتنفيذها من خلال أطر زمنية وفنية قادرة على الوصول إلى نتائج ملموسة، تنعكس بالإيجاب على تقديم الخدمات وتبسيط إجراءاتها، وتؤمن التكامل التقني مع الجهات الحكومية الأخرى في سبيل الوصول إلى بناء الحكومة الإلكترونية، أحد العناصر الرئيسية في الحوكمة الرشيدة.

نأمل أن يتج هذا التقرير الجهود التي تلقى الدعم الكامل من السيد رئيس مجلس الوزراء الدكتور وائل الحلقي، إنطلاقاً من فهم أعمق للمشكلات والتحديات التي تواجه هذا المرفق الهام، ويؤسس لتنفيذ خطة التطوير بما احتواه من خطط وبرامج تفصيلية مصممة وفق الرؤى والاستراتيجيات الموضوعية للبدء بتنفيذها خلال العام 2014.

أخيراً أشكر السيد المدير العام والعاملين في المديرية ومعدي هذا التقرير، على ما يبذلونه من جهود خاصة في أداء عملهم وخاصة في هذه الظروف الصعبة والاستثنائية.

نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات - وزير الإدارة المحلية

المهندس عمر ابراهيم غلاونجي

# كلمة المدين العام

تعتبر المديرية العامة للمصالح العقارية من أقدم المؤسسات الخدمية العاملة في سورية، فقد تأسس السجل العقاري منتصف العشرينات من القرن المنصرم في ظل الانتداب الفرنسي في سورية، "باعتبار أن طريقة تسجيل الحقوق على الأراضي والتي كانت تعرف بـ (الدفترخانة) غير كافية في أساسها، كونها غير قائمة على تعيين العقارات بشكلٍ كافٍ، إضافة إلى أن المساحة المعينة غير مضبوطة ومحتمة من قبل أصحاب الشأن، وأن تسجيلات الدفترخانة والسندات المعطاة ليست موضوعة على أساس قانوني واضح، وهذا النقص لا يضمن سلامة الحقوق في المعاملات العقارية.

تحقق القرارات الأربعة الناطمة لأعمال التسجيل والقيود العقاري، ووحدة القانون الأساسي للعقارات، فالقراران الأول والثاني اللذان يُنشأ بموجبهما لجان تحرير وتحديد ما هي الإسكب فحوى القرارات المحلية التي اتخذها رؤساء الدول الواقعة تحت الانتداب في حينه. أما القراران الثالث والرابع فهما يتعلقان بالسجل العقاري، وكانا مدار بحث مطول في الدوائر ذات الصلاحية في الدول الخاضعة للانتداب، وقد شكّلت لهذه الغاية لجنة خصوصية بالأمر رقم 417 تاريخ 26 تشرين الثاني 1925 من ممثلين لهذه الدول، للبحث عن التدابير اللازمة لتأمين وحدة الرأي في المسائل العقارية بينها.

إن هذه المقدمة تم اقتباسها من الأسباب الموجبة التي قدمها الوزير المفوض وأمين السر العام "دي ريفي"، مرفقة بالقرارات الأربعة المؤرخة في 15 آذار 1926 والتي ولقد تم إيرادها في المقدمة التاريخية في هذا التقرير، للتأكيد على أن الأسس القانونية التي قام عليها السجل العقاري في سورية إنما هونابع من أسس وطنية، درءاً للتدريج بأن هذه القرارات إنما هي صنيع الدولة صاحبة الانتداب، ويؤيد ذلك عدم تطبيق مثل هذه القرارات في فرنسا بالذات.

لقد كان الإصرار على إصدار مثل هذا التقرير في هذا الوقت بالذات بغرض الوقوف على الواقع الحالي للمصالح العقارية، بشكل موجز مع تقديم خلاصة عن الأعمال والأشغال التي تمت خلال السنوات القليلة الماضية، وذلك في سبيل جعل هذا التقرير نقطة إنطلاق، وبداية لمرحلة جديدة لتطور هذا المرفق الحكومي الهام.

بعد صدور القانون رقم 7/ تاريخ 2010/2/21 وربط المصالح العقارية بوزارة الإدارة المحلية، جرت عدة دراسات وأبحاث تتمحور حول الارتقاء بأداء المصالح العقارية، إن كان من حيث تطوير أدواتها وعصرتها، أو من حيث علاقتها مع الجهات الحكومية الأخرى، باعتبار السجل العقاري ومخططاته المتممة له يشكل أحد الدعائم الأساسية في الحكومة الإلكترونية.

بدأ التفكير بمشروع أتمتة المصالح العقارية في مطلع العقد الأخير من القرن المنصرم، ولكن كافة المحاولات منذ تلك الفترة لم تؤت ثمارها لأسباب مختلفة، ومهما كانت هذه الأسباب فإن النتيجة هي التعثر بتنفيذ هكذا مشروع، يمس وبشكل مباشر الحقوق العقارية، التي تعنى بالحفاظ وأمان تداول الأصول الثابتة للأفراد والدولة على حد سواء، لعل التحليل المنطقي للأسباب وراء تعثر هذا المشروع والتي تبلورت خلال السنوات

الثلاث الماضية هو غياب التخطيط الواقعي والمنهجي لهذا المشروع الاستراتيجي، وتلازمه بشكل مباشر بتطوير أدوات العمل ومفاهيم تقنية أصبحت تاريخية.

إن الإيمان بجدوى هذا التقرير وما يحتويه في طياته من ملامح للخطة المستقبلية للارتقاء بأداء المصالح العقارية له ما يبرره وذلك لعدة أسباب نذكرها:

- 1- الوصول لفهم أعمق لأسباب العثر المحاولات السابقة، من خلال مراجعة شاملة وتقييم لكافة الدراسات والأبحاث المنجزة.
- 2- الوصول خلال العامين الماضيين لتوصيف الوضع الراهن للمصالح العقارية خاصة لجهة آليات العمل واجراءاته، ووضع مجموعة أهداف قصيرة وبعيدة الأمد.
- 3- توصيف الوضع الراهن للجانب الهندسي العقاري وأولويات تطويره.
- 4- التوصل إلى اتفاق حول إطار العمل التنفيذي وتأسيس شراكة تقنية مع إحدى مؤسسات القطاع العام التي يعول عليها في المساعدة للمضي قدماً في تنفيذ مشروع الأتمتة.
- 5- الحاجة الملحة والتي أصبحت تفرض نفسها أكثر من أي وقت مضى على تطوير أداء المصالح العقارية، والرعاية الحكومية المباشرة لهذا المشروع الاستراتيجي.

لهذا كان لا بد من إعداد تقرير لعرض الوضع الراهن مدعماً بمخطة مشاريع تنفيذية تفصيلية لتطوير وأتمتة المصالح العقارية، يكون بمثابة حجر الأساس لهذه المرحلة الهامة، التي يُتوقع أن تكون المنعطف الحقيقي في أداء المصالح العقارية، بما ينعكس إيجاباً في تعزيز دور السجل العقاري، ورفع سوية الثقة التي حاز عليها هذا السجل ووثاقته المتممة ومنها المخططات العقارية كمكون أساسي.

إن الأعباء الملقاة على العاملين في هذا القطاع كبيرة، تتناسب مع حجم الطموح المتوقع، ولا بد للمضي قدماً في هذه المرحلة من العودة للنظر بالتشريعات والأنظمة العقارية كما من الضروري إعادة هندسة إجراءات العمل والهياكل التنظيمية والإدارية، إضافة لإيجاد المنافذ القانونية لتحفيز العاملين مادياً ومعنوياً كونهم المكون الأساسي للتنفيذ.

المدين العام للمصالح العقارية،

المهندس عبد الكريم ادريس

## المدرء المركزين

السيدة غيداء فلوح	السيد خطاب ليلا	مدير التشريع والتسجيل العقاري
المهندس شامل زهر	المهندس سليم طه	مدير المساحة
	السيد حسان محمد	مدير الشؤون الإدارية
	السيد سعدو أبولوح	مدير المحاسبة
	المهندس خليل عويشق	مدير السجل العقاري المركزي
	السيد مروان سليمان	مدير الرقابة الداخلية
	السيد سهيل سليمان	مدير المعلوماتية
	المهندس تغلب القاسم	مدير التأهيل والتخطيط
المهندس مصطفى البيضة	المهندس رامي رويهب	مدير الشؤون الفنية
	المهندسة انتصار الشناعة	مكتب المتابعة

## المساهمون بإعداد التقرير

المهندسة نجوى الأمير دامرداش - المهندس ميشيل أبوزيدان - المهندسة هناء عيسى - المهندس بشار الكيال - المهندس فادي صفية - الأئمة مي خواجكية - السيد حسان العجي - السيد فرات أحمد - الأئمة فداء أبوزيدان - الأئمة لمى محمود - ياسر شوك - الأئمة جلتار خليل - السيدة ضياء ديبك - السيدة مريم وانلي

## مدرء المصالح العقارية بالمحافظات

دمشق	السيد محمد الصالح	ريف دمشق	السيد سالم عثمان
القيطيرة	السيد عبد الرحمن فياض	درعا	المهندس ناظم العلو
السويداء	السيد عصام عريج	حمص	السيد محمد شحود
حماء	السيد علي عيسى - المهندس معاوية جرجنازي	طرطوس	السيد حسن ابراهيم
اللاذقية	المهندس جهاد الحاطوم	إدلب	المهندس وليد غنوم
حلب	المهندس ضياء الدين قضيماي	الرقية	السيد تركي المدرس - السيد هويدي سليمان
دير الزور	الشهيد زكريا العواد - القاضي الياس الخليل	الحسكة	السيد دواس المرعي

# المحتويات

9	1. الباب الأول - مقدمة عن المصالح العقارية
9	1.1 مقدمة تاريخية
11	2.1 النظام الداخلي
11	3.1 مهام قيادة المديرية العامة
12	4.1 الهيكل التنظيمي
14	2. الباب الثاني - السجل العقاري - التحديد والتحرير - التجميل وإزالة الشبوع
14	1.2 أساسيات النظام العقاري السوري
16	2.2 أعمال التسجيل العقاري
21	3.2 أعمال التحديد والتحرير
22	4.2 مكونات أعمال التحديد والتحرير
22	1.4.2 الأساس الجيوديزي
24	2.4.2 قياسات المسح الفني
24	3.4.2 خرائط التحديد والتحرير
24	2.5 المناطق العقارية النهائية
24	2.6 المناطق العقارية المؤقتة (غير النهائية)
25	2.7 المناطق العقارية المتبقية
25	2.8 إحصاءات أعمال التحديد والتحرير
29	2.9 الأولويات الهندسية لدى المديرية - صعوبات التنفيذ
31	2.10 أعمال القضاء العقاري
35	2.11 أعمال التحسين العقاري والتجميل وإزالة الشبوع
38	3. الباب الثالث - الموارد البشرية
38	1.3 الموارد البشرية الهندسية والفنية
39	2.3 الموارد البشرية القانونية والإدارية
41	3.3 برنامج تشغيل الشباب
42	4.3 الواقع الحالي للموارد البشرية
44	4. الباب الرابع - الشؤون الفنية
44	1.4 الأبنية
44	1.1.4 أبنية مديريات المحافظات
46	2.1.4 أبنية الدوائر الفرعية
44	2.4 الأجهزة المساحية
50	3.4 التجهيزات المكتبية
51	5. الباب الخامس - الرقابة الداخلية
51	1.5 مهام مدير الرقابة الداخلية

2.5	دليل عمل الرقابة.....	51
1.2.5	مديرية التشريع والتسجيل العقاري.....	51
2.2.5	مديرية المساحة والتحسين العقاري.....	52
3.2.5	مديرية الشؤون الإدارية.....	52
4.2.5	مديرية السجل المركزي.....	53
5.2.5	مديرية المحاسبة.....	53
6.2.5	مديريات المصالح العقارية في المحافظات.....	53
3.5	الأعمال المنجزة.....	53
6.	الباب السادس- الخطة السنوية.....	55
1.6	الموازنة الجارية.....	55
1.1.6	الرواتب والأجور والتعويضات - الباب الأول.....	54
2.1.6	النفقات الإدارية.....	55
2.6	الموازنة الاستثمارية - الباب الثالث.....	57
3.6	خطة التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشبوع.....	57
1.3.6	التحديد والتحرير.....	57
2.3.6	التجميل وإزالة الشبوع.....	58
3.3.6	مشروع أتمتة الصحيفة العقارية.....	58
4.6	خطة أتمتة الصحيفة العقارية.....	64
1.4.6	تقديم الخدمات العقارية بما يفرضه الواقع الراهن.....	66
2.4.6	تقديم الخدمات العقارية بما يفرضه التطوير المستقبلي.....	68
3.4.6	خطة تصوير الصحائف العقارية.....	69
5.6	مشروع تطوير عمل المديرية العامة للمصالح العقارية.....	72
6.6	خطة تطوير عمل المصالح العقارية.....	73
1.6.6	الشبكة الجيوديزية.....	73
2.6.6	المناطق العقارية غير النهائية.....	74
3.6.6	المخططات العقارية النهائية.....	74
4.6.6	بنك معلومات الأراضي العقاري.....	74
5.6.6	احتياجات عمليات الأرشفة الضوئية الإلكترونية.....	75
6.6.6	ترميم وحماية السجلات الورقية.....	75
7.6.6	مشروع تطوير الرسوم المالية.....	75
7.6	التطوير التنظيمي والإداري.....	76
1.7.6	خطة تنمية الموارد البشرية.....	76
2.7.6	خطة التطوير التشريعي.....	76
3.7.6	مشروع تطوير القضاء العقاري.....	77
8.6	مشروع تأهيل مباني الإدارة المركزية والفروع.....	77
9.6	مشروع بناء واكساء مباني فروع المديرية في مراكز المحافظات.....	77

78	10.6 مشروع بناء واكساء دوائر فرعية في المحافظات
78	11.6 مشروع استكمال المباني
78	12.6 مشروع تدريب وتأهيل العاملين
79	13.6 الديون والالتزامات الواجبة الأداء
81	<b>7. الباب السابع - الوضع الراهن</b>
82	1.7 الوضع الراهن - الآليات والتجهيزات
83	2.7 الوضع الراهن - الأبنية والوثائق
87	<b>8. الباب الثامن - خطة التطوير</b>
88	1.8 السجل العقاري
88	2.8 المخططات العقارية
89	3.8 بنك معلومات الأراضي العقاري
90	4.8 خطة تطوير إطار العمل الهندسي العقاري
90	1.4.8 الإطار الهندسي الرئيسي
91	2.4.8 أهداف وشروط مراقبة
94	3.4.8 إجراءات تنفيذية
95	<b>9. الباب التاسع - خطة الأتمتة</b>
97	1.9 تحليل الوضع الراهن
100	2.9 فكرة الحل المقترح واحتياجات التطوير الأساسية
100	1.2.9 الدراسات والتقارير المتوفرة لدى المديرية
101	2.2.9 الهيكل التنظيمي ومهام دوائر المساحة والسجل العقاري
101	3.2.9 النظم البرمجية (و قواعد البيانات) المتوفرة
101	4.2.9 إجراءات العمل للخدمات المقدمة
102	3.9 ملخص نتائج مسح الواقع الراهن
104	4.9 فكرة الحل المقترح للتطوير والاحتياجات الأساسية
106	5.9 الفوائد المتوقعة
107	6.9 احتياجات عامة



# 1. الباب الأول- مقدمة عن المصالح العقارية

## 1.1 مقدمة تاريخية

خلال الحكم العثماني، كانت المحاكم الشرعية آنذاك تتولى تنظيم الحجج الشرعية وتدوينها في سجلاتها دون مراعاة للدقة في حدود العقار وموقعه الشرعي، ويتسلم المالك ما يسمى (الحجة الشرعية) إثباتاً لحقه بالتملك لهذه الملكية. في عام 1331/ هـ الموافق عام 1912/ م صدر قانون التصرف بالأراضي غير المنقولة، وأنشأت دائرة " الدفتر الخانقي" حيث حصرت جميع معاملات التصرف بالأراضي في تلك الدائرة، علماً أن مجلة الأحكام العدلية لم تكن تشتت أي إشهار أو تسجيل لإبرام العقد واكتساب الملكية.

بوشر بتأسيس الكاداستر السوري المعتمد، خلال عشرينات القرن العشرين ، وتم التعاون بين الدولة العثمانية وفرنسا وغيرها من الدول الأوروبية في إنجاز بعض الأعمال الجيوديزية، بما في ذلك القيام بأرصاد فلكية وقياس قواعد طولية وتحضير خرائط طبوغرافية بمقاييس ضرورية للأغراض العسكرية، شملت هذه الأعمال بعض مناطق بلاد الشام.

وفي مطلع العشرينات من القرن الماضي، أوائل عهد الانتداب الفرنسي على سوريا ولبنان اهتمت الدولة المنتدبة بإصلاح النظام العقاري في سوريا ولبنان، وإحداث نظام عقاري قضائي مساحي يعطي الملكية العقارية ثقة أكبر من سجلات " الدفتر خانة" المستعملة في العهد العثماني- وقد حضرت لهذه الغاية مشاريع قرارات إنشاء نظام عقاري وعرضت على رئيسي دولتي سوريا ولبنان وأبديا ملاحظات عليها وشكلت لجنة تضم ممثلين عن الدولتين عام 1925 أصدر بموجبها المفوض السامي الفرنسي القرار رقم ( 186 ) تاريخ 1926/3/15 حدد بموجبه (نظام التحديد والتحرير العقاري)، وحدد آليات/ تحديد الأملاك العقارية / بالقرار رقم ( 187 لعام 1926 ) كما أصدر القرار رقم ( 188 ) تاريخ 1926/3/15 أنشأ بموجبه (السجل العقاري) وأصدر اللائحة التنفيذية له بالقرار رقم (189 لعام 1926).

وبتاريخ 1930/11/30 أصدر القرار رقم (3339) المعروف بـ (قانون الملكية المتمم لقانون إنشاء السجل العقاري). بنفس الفترة بدأت مصلحة الجغرافيا العسكرية الفرنسية بإنشاء شبكة مثلاثات من الدرجة الأولى في كل من سورية ولبنان، حسبت على مجسم كلارك 1880 لصالح إنشاء خرائط طبوغرافية، ولتكون أساساً لوضع المخططات المساحية العقارية. كان هناك مدير عام سوري للدوائر العقارية يشرف على أعمال التسجيل العقاري وفق أحكام القرارين 188 و 189 أما أعمال التحديد والتحرير والمساحة العقارية أوكلت إلى متعهد فرنسي هو السيد ديرافور وفق أحكام القرار 186 حتى وفاته وأواخر عام 1941. كان يشرف على تنظيم المخططات المساحية العقارية ويصادق على مطابقتها تلك المخططات لقرارات القاضي العقاري وفق أحكام القرار 186 لعام 1926.

وبعد وفاة السيد ديرافور أصبح العاملون الفنيون التابعون لإدارته يعملون بإمرة مدير الدوائر العقارية حتى عام 1943 حيث صدر المرسوم التشريعي 94 لعام 1943 الذي أحدث المصلحة الفنية للمساحة والتحسين العقاري وأصبحت تهتم بتعيين الفنيين لأعمال التحديد والتحرير وأعمال المسح أو لمرافقة القضاة العقاريين أثناء التقاضي.

وفي عهد الاستقلال صدر المرسوم التشريعي 81 لعام 1947 حدد مهام وملاك المديرية العامة للمصالح العقارية ونص على تبعيةها لوزارة العدل، مؤلفة في الإدارة المركزية من مدير عام للمصالح العقارية ومديرية التسجيل العقاري ومديرية للمساحة والتحسين العقاري، ثم هيئة التفتيش ومديرية الشؤون الإدارية ودائرة محاسبة.

تتألف فروعها في المحافظات من أمانة السجل العقاري ورئاسة الأعمال الفنية للمساحة والتحسين العقاري تتناول صلاحياتها إدارة وتنظيم أعمال دوائر المساحة ودوائر السجل العقاري في كافة المحافظات إضافة إلى أعمال تنظيمية أخرى كإعداد المشاريع التشريعية والتنظيمية.

وعند صدور القانون المدني السوري بالمرسوم التشريعي رقم ( 84 ) تاريخ 18/5/1949 ألغى المشرع مجلة (الأحكام العدلية) والقرار رقم (339 لعام 1930) بعد أن أدخل معظم أحكامه في صلب القانون المدني.

بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ، صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 945 لعام 1959 نقل تبعية المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة العدل إلى وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي ليسهل عملياً تنفيذ أعمال الاستيلاء بمساعدة المساحين الموجودين لديها ، ويتاريخ 21/2/2010 م صدر القانون رقم 77 القاضي بفك ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وربطها بوزارة الإدارة المحلية.

وبموجب القوانين الأتفة الذكر يعتبر نظام السجل العقاري جامعاً لكل ما يتطلبه التسجيل وقد طبق هذا النظام في كلا من سوريا ولبنان فقط، علماً أنه (مستقى من نصوص قانونية وإدارية مشابهة في فرنسا وسويسرا وألمانيا).



#### المدراء العامون الذين تعاقبوا على المديرية العامة للمصالح العقارية

1929/7/14	1926/12/4	واثق المؤيد العظم
1951/7/11	1929/7/15	عامر الخطيب
1952/11/1	1951/7/12	عبد الوهاب الطيب
1960/3/31	1953/5/1	خالد الداغستاني
1963/7/1	1960/10/26	بدر الدين الكاتب
1971/8/16	1965/1/25	أحمد عبارة
1979/9/16	1971/8/17	عبد الحكيم عباس
1995/5/21	1979/9/17	عبد الكريم النهار
2000/9/25	1995/6/26	درغام فلوح
2001/9/17	2001/4/5	أحمد سعيد اللااتني
2006/6/22	2002/3/7	مرياح أبو مرياح
2009/6/7	2006/6/25	محمد درموش
2013/6/13	2009/6/8	خطاب ليلا

## 2.1 النظام الداخلي

صدر النظام الداخلي المعمول به حالياً بالقرار رقم 248/ت تاريخ 2006/9/23 والمنشور بالجريدة الرسمية رقم 19/ مكرر تاريخ 2007/5/9، وذلك بناء على النظام الداخلي النموذجي النظام الصادر بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 903/ تاريخ 2005/2/28 م، جرى عدة تعديلات على النظام الداخلي المذكور وفق الآتي:

1. القرار رقم 14/و تاريخ 2009/5/17م. القاضي بإضافة شهادة الإجازة في الاقتصاد إلى المؤهل العلمي المطلوب لشغل

وظيفة معاون رئيس شعبة الحجوز .

2. القرار رقم 43/ن تاريخ 2013/1/12 القاضي بـ:

- استبدال عبارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بعبارة وزارة الإدارة المحلية أينما وردت في النظام الداخلي.

- تضاف وظيفة /مساعد فني - منشيء رئيسي/ إلى وظائف الفئة الثانية.

- تضاف تسمية / عامل مهني / إلى وظائف الفئة الرابعة.

- تضاف تسمية / عامل عادي / إلى وظائف الفئة الخامسة.

- تعدل المادة /16/ لتصبح على الشكل الآتي: يشترط للتعين في وظائف الفئة الرابعة أن يكون المرشح للتعين حائزاً

على شهادة التعليم الأساسي إضافة للشروط الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي.

- تعدل المادة /17/ لتصبح على الشكل التالي: يتم التعيين في وظائف الفئة الخامسة وفق أحكام المادة / 5 / الفقرة /

و/ من القانون وأن يكون المرشح للتعين حائزاً على شهادة التعليم الأساسي أو مايعادلها.

- تستبدل تسمية / إدارة الشؤون المالية/ بتسمية محاسبة الإدارة أينما وردت في النظام الداخلي.

3. القرار رقم 3/و تاريخ 2013/10/21 القاضي بإحداث دائرة في مديرية الشؤون الإدارية في المديرية العامة للمصالح

العقارية /الإدارة المركزية/ تسمى دائرة التأمين الصحي وتضاف إلى الهيكل التنظيمي الوارد في النظام الداخلي وتكون من

ضمن الملاك العددي .

## 3.1 مهام قيادة المديرية العامة

ورد في الباب الثاني للنظام الداخلي للمديرية العامة المادة الثانية دور ومهام قيادة المديرية العامة وهي كما يلي:

"تعمل الإدارة في المديرية العامة على قيادة وإدارة العمل وتحقيق الأهداف التي أحدثت من أجلها وفق القانون وهذا النظام

مستفيدة من التجارب ومستخدمة أفضل الطرق العلمية والعملية وهي تعمل بشكل خاص وفق المبادئ الآتية :

1. تحديد مبدأ القدوة بان يكون الرئيس قدوة لمؤوسيه .

2. تنمية روح التعاون والمبادرة والانضباط والالتزام والتنسيق والتفاعل مع العمل .

3. تنمية العلاقة الديمقراطية وزيادة فعالية ومشاركة العاملين في المديرية العامة في السعي لتحقيق أهدافها .

4. الاهتمام بالجانب الإنساني في العمل .

5. تنمية الشعور لدى العاملين بالانتماء إلى المديرية العامة .

6. زيادة علاقات المساواة والعدالة وتحقيق مبدأ تكافؤ الفرص بين جميع العاملين .

7. وضع العاملين في وظائف تتناسب مع اختصاصاتهم وكفاءاتهم ومؤهلاتهم وخبراتهم وتجاربهم .

8. استخدام الحوافز المادية والمكافآت التشجيعية كأداة من أجل حث العاملين وتحفيزهم لبذل المزيد من الجهد والعطاء

والإبداع.

9. استخدام أسلوب التخطيط العلمي والبرمجة واستنباط الأولويات في العمل وتنفيذه.

10. السهر على مصالح المديرية العامة المادية والمعنوية وإقامة وتنظيم وتنسيق علاقات طيبة مع المجتمع والجهات

الوصائية والجهات العامة الأخرى ومع المنظمات الشعبية وأجهزة الإعلام والجهات المكملة لعملها .

11. المتابعة ومراقبة التنفيذ والمحاسبة وتطبيق مبدأ الثواب والعقاب وذلك دون تمييز في المعاملة".

## 4.1 الهيكل التنظيمي

ورد في الباب الثالث من النظام الداخلي تعريف المديرية العامة ومكونات الهيكل التنظيمي وفق المواد التالية:

### "المادة 8 - المديرية العامة:

هي إدارة عامة ذات طابع إداري تتمتع باستقلال مالي وإداري ترتبط بالوزير يديرها مدير عام ، مهامها إدارة وتنظيم أعمال السجل العقاري والمساحة والقضاء العقاري بموجب الأحكام القانونية النافذة.

المادة 9 - يتألف الهيكل التنظيمي للمديرية العامة من:

### أولاً - الإدارة المركزية تتألف من :

1 - مديرية التشريع و التسجيل العقاري

2 - مديرية المساحة

3 - مديرية الشؤون الإدارية

4 - إدارة الشؤون المالية

5 - مديرية السجل العقاري المركزي

6 - مديرية الرقابة الداخلية

7 - مديرية المعلوماتية

8 - مديرية التأهيل والتخطيط

9 - مديرية الشؤون الفنية

10 - مكتب المدير العام

11- الوحدات التنظيمية التي تحدث بقرار من الوزير

### ثانياً - في المحافظات وتتألف من:

1 - مديرية المصالح العقارية في المحافظة .

2 - محكمة عقارية أو أكثر .

3 - الوحدات التنظيمية التي تحدث بقرار من الوزير .

المادة 10: تحدد اختصاصات ومهام مديريات الإدارة المركزية والدوائر والشعب والمكاتب التي تتألف منها ومديريات المصالح

العقارية في المحافظات والدوائر والشعب والمكاتب التي تتألف منها وفق ما هو وارد في هذا النظام."



الهيكل التنظيمي  
للمديرية العامة

مديرية التشريع والتسجيل العقاري

دائرة التسجيل العقاري

- شعبة الحجوز
- شعبة التسجيل العقاري

دائرة التشريع العقاري

- شعبة الدراسات والشؤون القانونية
- شعبة القضاء العقاري

مديرية المساحة

دائرة الحسابات

- شعبة المثلثات
- شعبة الحسابات السطحية

دائرة التحديد والتحرير

- شعبة التحديد والتحرير
- شعبة التحرير النهائي
- شعبة التصوير
- شعبة أمانة المساحة
- شعبة الحفظ الفني للتحديد والتحرير
- شعبة التدقيق النهائي

دائرة التجميل وإزالة الشبوع

مديرية السجل العقاري المركزي

دائرة الأرشفة العقارية

- شعبة المستودع العقاري
- شعبة المراقبة والحفظ

الدائرة الفنية

- شعبة الأرشفة الإلكترونية
- شعبة المايكرو فيلم

مديرية التأهيل والتخطيط

دائرة الإحصاء والتخطيط

دائرة التدريب والتأهيل

دائرة البرمجيات

دائرة التجهيزات

دائرة الشبكات والاتصالات

مديرية المعلوماتية

مديرية الرقابة الداخلية

دائرة المتابعة

- شعبة تنفيذ التقارير

دائرة التحقيق والدراسات

مديرية الشؤون الفنية

دائرة النقل

- شعبة المراب المركزي
- شعبة وقوعات وسائط النقل

دائرة الهندسة

- شعبة الأبنية والدراسات
- شعبة الصيانة والإصلاح

- مكتب المحروقات
- مكتب الصيانة والإصلاح
- مكتب الترسيم والتخليص

- مكتب صيانة الأجهزة المساحية
- مكتب الصيانة العامة والخدمات

الشؤون المالية

- شعبة اللوازم والمستودع

دائرة الرواتب والأجور والتعويضات

- شعبة الشطب
- شعبة الرواتب والأجور والتعويضات

دائرة الموازنة

- شعبة الموازنة العامة
- شعبة الموازنة في الإدارة المركزية

- شعبة الخزينة

دائرة العقود والنفقات

- شعبة النفقات
- شعبة العقود

مديرية الشؤون الإدارية

الدائرة القانونية

- شعبة الوقوعات
- شعبة الدراسات

دائرة الذاتية

- شعبة التعيينات
- شعبة حفظ وثائق المديرية العامة
- شعبة الإجراءات
- شعبة النسخ والتصوير

- شعبة الاستعلامات والحراسة

- شعبة الهاتف

- شعبة الديوان

- شعبة الحضانة

## 2. الباب الثاني- السجل العقاري- التحديد والتحرير - التجميل وإزالة الشيوخ

### 1.2 أساسيات النظام العقاري السوري

توجب أحكام القرار بقانون رقم 186/ل.ر لعام 1926 إنشاء شبكة مثلثات (جيوإيزية) في القرية أو المنطقة العقارية قبل إجراء أعمال التحديد والتحرير فيها لوضع المخططات المساحية الكاداسترانية استناداً لها. تجري أعمال التحديد والتحرير بإمرة القاضي العقاري ويساعده في ذلك مساح محلف ، تصدر عن وزير الزراعة والإصلاح الزراعي (أصبحت عن وزير الإدارة المحلية) قرارات نفع عام لإجراء أعمال التحديد والتحرير منطقة منطقة تنشر في الجريدة الرسمية والصحف المحلية ، و بناء على اقتراح رئيس الأعمال الفنية للمساحة والتحسين العقاري يصدر عن القاضي العقاري أمر بمباشرة تلك الأعمال وموعد إجرائها ويعلن في القرية أو المنطقة العقارية عن طريق المختار الذي يدعو المالكين لحضور تلك الأعمال تبعاً.

يقوم المساح المحلف بوجود المختار والمالكين والمالكين المجاورين بتجري وضع اليد على العقار والوثائق المثبتة له ويقوم بزرع أحجار التحوم على حدود العقارات وينظم لكل عقار محضر تحديد يذكر فيه رقم العقار حسب تقدم الأعمال ونوعه الشرعي وأوصافه وتاريخ التحديد وأسماء المالكين المقترضين وحصصهم والاعتراضات الواردة على العقار . كما ينظم مخططات التحديد التي تبين أشكال العقارات وتجاورها أولاً بأول وبدون وسط كل عقار رقمه .



كما يعين أجزاء العقارات المعارض على ملكيتها من قبل الغير . كما ينظم جدول تحرير العقارات المؤقت تدون فيه المعلومات الموجودة في محضر التحديد . يشرف على المساح من الناحية الفنية رئيس الأعمال الفنية للمساحة والتحسين العقاري . بعد انتهاء أعمال التحديد المؤقت يهلم المهندس رئيس الفرقة محاضر التحديد والتحرير بموجب ضبط على نسختين

موقعة من رئيس الأعمال والقاضي العقاري، ونسخة عن مخططات التحديد وجدول تحرير العقارات للقاضي العقاري الذي يعلن إنهاء مرحلة التحديد المؤقت ويعطي مهلة 30 يوماً لتقديم الاعتراضات لمن لم يتقدم باعترض و بعد انتهاء الثلاثين يوماً يعلن ختام عمليات التحديد والتحرير نهائياً.

يبدأ القاضي العقاري بتدقيق محاضر التحديد المؤقت ويقضي بتثبيت مشروعات المحاضر التي لم يعترض عليها بقرارات منه تدون على المحاضر في جدول التحرير ويأمر بتسجيلها في السجل العقاري ، كما ينظر في الاعتراضات المدونة على المحاضر تبعاً ويفصل في الخلافات القائمة على الملكية وحدودها بقرارات معللة قابلة للاستئناف درجة واحدة ، عدا الدعاوى العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها فيمكن تمييز الحكم كون حكم محكمة الاستئناف مبرماً .

تدون قرارات القاضي العقاري على المحاضر وتوقع من قبله وتنقل إلى جدول التحرير ويأمر بتسجيلها في السجل العقاري ، كما يأمر بتسجيل مضمونها في دفتر أوامر القاضي العقاري وتنفيذ مضمونها على المخططات المساحية حين يتعلق الأمر بتعديل مخطط التحديد .



### محضر تحديد

بعد ختام عمليات التحديد والتحرير يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من قبل القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين) حق إقامة أية دعوى أمام المحاكم العادية .

ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تليا التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف نافذاً ويكون قرار المحكمة العادية قابلاً للاستئناف درجة واحدة.

تقوم فرقة مساحية تابعة لرئاسة الأعمال الفنية للمساحة بمسح حدود العقارات المحددة حسب وضعها المبين في مخطط التحديد بالاعتماد على شبكة مضلعات مربوطة بشبكة المثلاث العامة ، كما تقوم أيضاً بتنفيذ قرارات القاضي العقاري المتعلقة بتحويل الحدود على مخطط التحديد نتيجة التقاضي من إفراس أو ضم أو تعديل وتمسح الوضع الناتج .  
تنظم رئاسة الأعمال الفنية للمساحة في المحافظة المخططات المساحية العقارية (الكاداسترئية) بالقلم الرصاص ، ويجري تدقيق المخططات والتأكد من مطابقتها لقرارات القاضي العقاري، ثم ترسل إلى الإدارة المركزية لتدقيقها نهائياً، ثم تحبر



وتحسب مساحات عقاراتها وتنظم في جداول مساحة خاصة ويصادق متعهد أعمال المساحة السيد ديرافور ، وبعد وفاته أصبح يوقع مدير المساحة والتحسين العقاري في الإدارة المركزية على هذه المخططات بأنها مطابقة لقرارات القاضي العقاري ، ويصدر نسخة شفافة عنها ممهورة بالتصديق السابق أيضاً لتعطي نسخ عنها لذوي العلاقة ، وبذلك تصبح تلك المخططات المرجع القانوني الرئيسي لبيان الوضع القانوني للعقارات وحدودها ، ويعتبر المخطط المساحي المصادق من متممات الصحيفة العقارية أو السجل العقاري .

أعمال التحديد والتحرير ذات نفع عام إلزامية ومجانية في كافة مراحلها بما

في ذلك مرحلة التسجيل في السجل العقاري ، وتتولى أمانة السجل العقاري في المحافظة بموجب أحكام القرارين 188 و189/ل.ر لعام 1926 فتح السجلات العقارية منطقة منطقة وحسب منطوق محاضر التحديد والتحرير مكيفة بمنطوق قرارات القاضي العقاري عند استلامها منه.

يفتح لكل عقار صحيفة في السجل العقاري يذكر فيها رقمه حسب مخطط التحديد ومحضر التحديد والمخطط

المساحي ، وكذلك تذكر مساحته وأوصافه ونوعه الشرعي والحقوق المترتبة له وعليه وأسماء المالكين وحصصهم من أصل 2400 سهم ، كما يذكر في الصحيفة ما يترتب على العقار أو أحد المالكين من حجز أو رهن أو حق انتفاع



أو ارتفاع و يذكر رقم وتاريخ القرار القضائي الذي أنشأ الصحيفة أو رقم العقار الأصلي الذي أنشئت عنه الصحيفة إفراسا .

وكذلك الأرقام المتسلسلة للصحائف المنظمة تباعا بانتهاء

الصحائف السابقة وتاريخ تنظيمها مع توقيع أمين السجل العقاري

وعند انتقال الملكية لمالكين جدد بالبيع أو الإرث أو حكم قضائي،

ينظم عقد عقاري لدى مكتب التوثيق العقاري التابع لأمانة السجل

العقاري ، يسجله في دفتر يومية ذي أرقام متسلسلة ، يمسكه لهذه

الغاية يذكر فيه تاريخ وساعة الواقعة ويدقق وثائق العقد ( ويعتبر

سجل اليومية متمماً للصحيفة العقارية ) . وعند تسجيل أسماء

المالكين الجدد في الصحيفة العقارية، يذكر بجانب اسم المالك رقم

### صحيفة عقارية

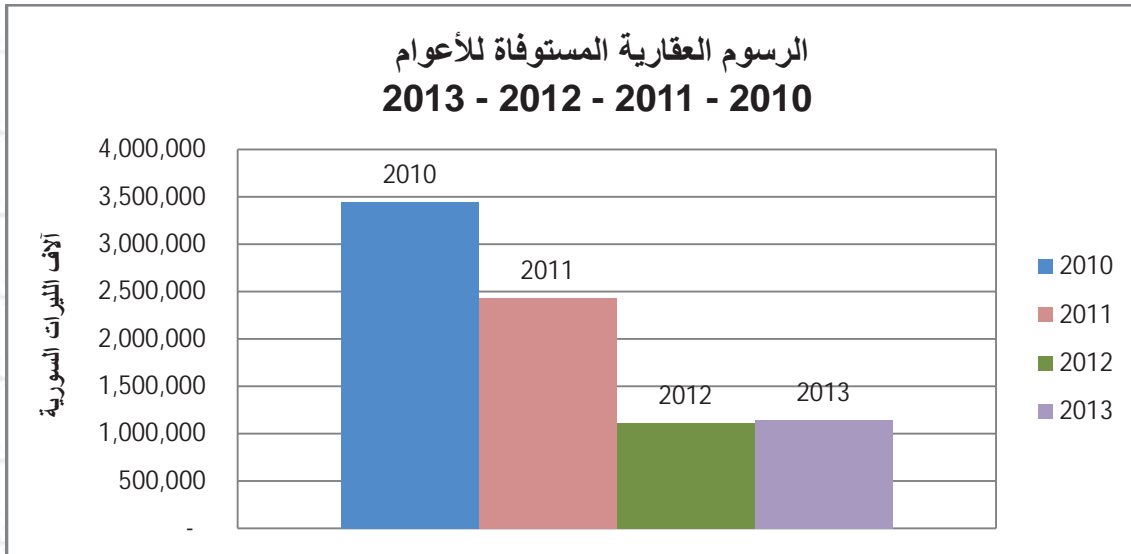
وتاريخ العقد الذي أنشأ حق الملكية، ويذكر ذات العقد بجانب اسم المالك الأصلي الذي زال عنه حق الملكية بعد شطبها ، تصدر أمانة السجل العقاري سندات التملك المطابقة لمضمون السجلات العقارية فيما يخص المالك صاحب السند .

عندما تتعلق إحدى المعاملات بتحويل في حدود العقار أو أوصافه ، تكلف أمانة السجل العقاري مكتب أمانة المساحة لدى رئاسة الأعمال الفنية للمساحة ، بإجراء التعديلات الموافقة على المخطط المساحي المحفوظ لديه ، والذي يتابع مطابقة المخططات المساحية العقارية للوضع الراهن على الطبيعة ولقيود السجل العقاري، جراء ما يحصل على العقارات من إفرازات أو إنشاءات أو تصحيح أوصاف .

المخططات المساحية العقارية وقيود السجل العقاري علنية بشكل مطلق ، ويمكن لمن يرغب الاطلاع على صحيفة عقار ما أو مخطظه التقدم بطلب ودفع الرسم المتوجب، ويطّلع على ما يشاء بحضور الموظف المختص دون أخذ صورة عنها ، إلا بموجب طلب آخر يتضمن ذلك ودفع رسم مختلف لقاء ذلك .

## 2.2 أعمال التسجيل العقاري

تتضمن أعمال التسجيل العقاري قيد الحقوق العينية، من خلال تنفيذ العقود العقارية، وتنفيذ المعاملات الفنية، وكافة المعاملات والطلبات الخاصة بالصحائف العقارية ضمن السجلات العقارية، وفيما يلي الإحصائيات الخاصة بالتسجيل العقاري خلال السنوات 2010-2011-2012 - 2013:





جدول احصائيات لعام 2010

مجموع الرسوم المستوفاة	التكاليف الفنية المنفذة		القيود العقارية وبيان التركات والبيانات والمخططات المساحية				2010
	قيمة الرسوم	عدد التكاليف	قيمة الرسوم	العقود	البيانات والمخططات	القيود والتركات	المحافظة
316,982,827	675,587	1,906	316,307,240	24,009	12,391	123,151	دمشق
919,456,451	3,635,825	11,669	915,820,626	89,873	45,910	90,294	ريف دمشق
168,889,791	839,850	5,320	168,049,941	22,451	30,479	97,221	درعا
5,845,480	141,150	395	5,704,330	1,027	12,410	19,305	القييطرة
90,456,565	568,856	2,132	89,887,709	19,235	82,150	138,597	السويداء
274,880,020	728,993	4,499	274,151,027	30,882	35,320	289,590	حمص
303,513,919	2,123,447	5,212	301,390,472	46,140	18,109	255,647	حماة
225,332,784	1,335,167	8,543	223,997,617	36,483	94,380	303,101	ادلب
553,193,624	641,839	4,214	552,551,785	74,854	57,965	507,717	حلب
445,399,683	2,609,068	15,300	442,790,615	57,631	60,836	231,404	طرطوس
50,838,843	1,146,778	12,736	49,692,065	54,926	66,680	165,881	اللاذقية
31,932,973	541,202	1,005	31,391,771	7,540	11,446	62,428	الرققة
20,534,718	96,566	624	20,438,152	2,745	36,480	31,450	الحسكة
39,310,993	234,585	944	39,076,408	9,426	127,000	137,961	دير الزور
3,446,568,671	15,318,913	74,499	3,431,249,758	477,222	691,556	2,453,747	المجموع

جدول احصائيات لعام 2011

مجموع الرسوم المستوفاة	التكاليف الفنية المنفذة		القيود العقارية وبيان التركات والبيانات والمخططات المساحية				2011
	قيمة الرسوم	عدد التكاليف	قيمة الرسوم	العقود	البيانات والمخططات	القيود والتركات	المحافظة
176,892,117	825,285	2,188	176,066,832	23,141	11,022	90,769	دمشق
724,643,215	2,723,000	12,193	721,920,215	73,038	39,044	317,642	ريف دمشق
120,819,906	818,100	4,444	120,001,806	14,846	14,650	53,613	درعا
5,828,320	123,990	365	5,704,330	1,027	13,260	924,026	القييطرة
73,506,141	651,582	3,422	72,854,559	17,215	91,566	151,253	السويداء
-	-	-	-	-	-	-	حمص
181,647,024	247,644	4,410	181,399,380	34,220	13,027	228,531	حماة
156,194,107	2,095,674	7,180	154,098,433	30,753	85,008	206,935	ادلب
369,636,220	814,602	3,126	368,821,618	72,484	46,781	465,750	حلب
291,093,220	2,152,264	12,100	288,940,956	42,909	47,172	176,191	طرطوس
255,622,701	1,013,182	10,598	254,609,519	42,250	51,901	212,541	اللاذقية
29,191,610	90,609	662	29,101,001	1,018	11,681	51,231	الرققة
20,553,285	115,133	757	20,438,152	2,745	34,425	46,500	الحسكة
28,685,719	211,700	895	28,474,019	8,567	44,050	127,600	دير الزور
2,434,313,585	11,882,765	62,340	2,422,430,820	364,213	503,587	3,052,582	المجموع

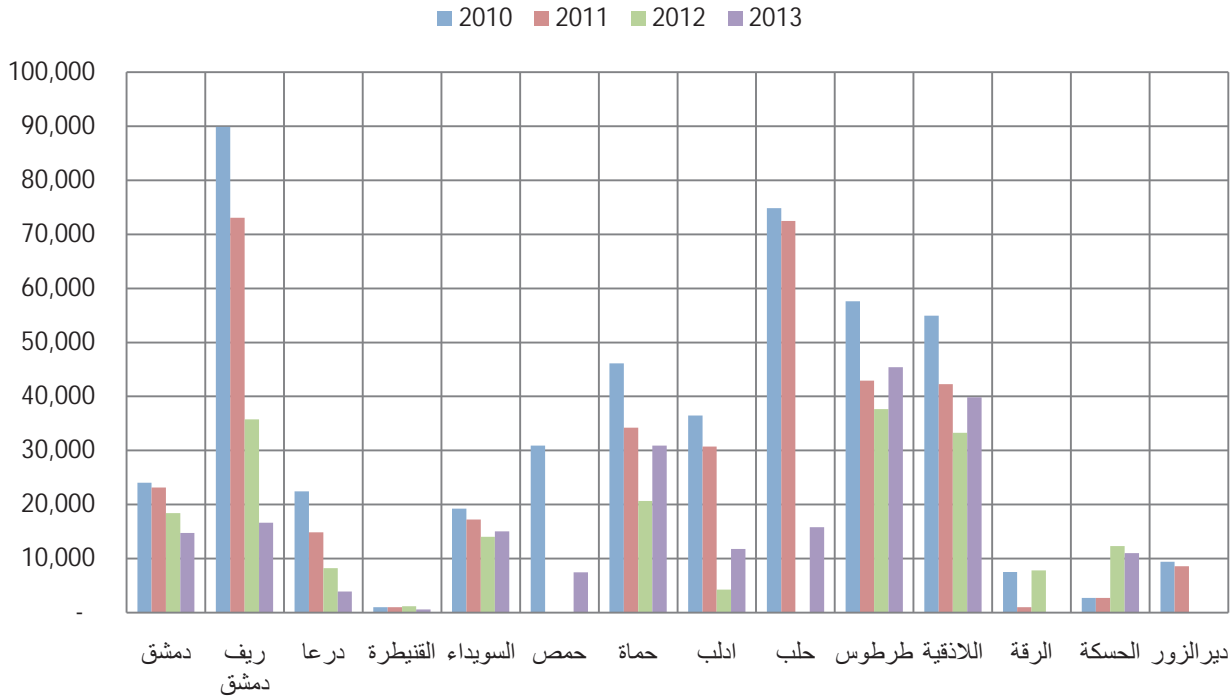
جدول احصائيات لعام 2012

مجموع الرسوم المستوفاة	التكاليف الفنية المنفذة		القيود العقارية وبيان التركات والبيانات والمخططات المساحية				2012
	قيمة الرسوم	عدد التكاليف	قيمة الرسوم	العقود	البيانات والمخططات	القيود والتركات	المحافظة
178,762,416	611,931	1,445	178,150,485	18,416	6,229	71,230	دمشق
278,812,197	2,375,073	7,162	276,437,124	35,775	20,109	114,025	ريف دمشق
58,722,266	210,000	550	58,512,266	8,250	11,507	25,214	درعا
8,256,348	99,354	259	8,156,994	1,155	8,012	15,851	القييطرة
60,984,597	560,649	3,025	60,423,948	14,026	65,060	113,821	السويداء
-	-	-	-	-	-	-	حمص
80,475,360	684,022	3,050	79,791,338	20,635	9,770	143,780	حماة
17,410,413	573,329	5,451	16,837,084	4,279	6,950	58,800	ادلب
-	-	-	-	-	-	-	حلب
206,615,006	1,899,853	8,296	204,715,153	37,678	25,342	124,995	طرطوس
168,935,844	651,700	7,586	168,284,144	33,274	20,861	141,867	اللاذقية
28,167,729	254,385	1,219	27,913,344	7,841	7,080	60,129	الرققة
25,045,423	90,428	651	24,954,995	12,310	5,403	30,395	الحسكة
-	-	-	-	-	-	-	دير الزور
1,112,187,599	8,010,724	38,694	1,104,176,875	193,639	186,323	900,107	المجموع

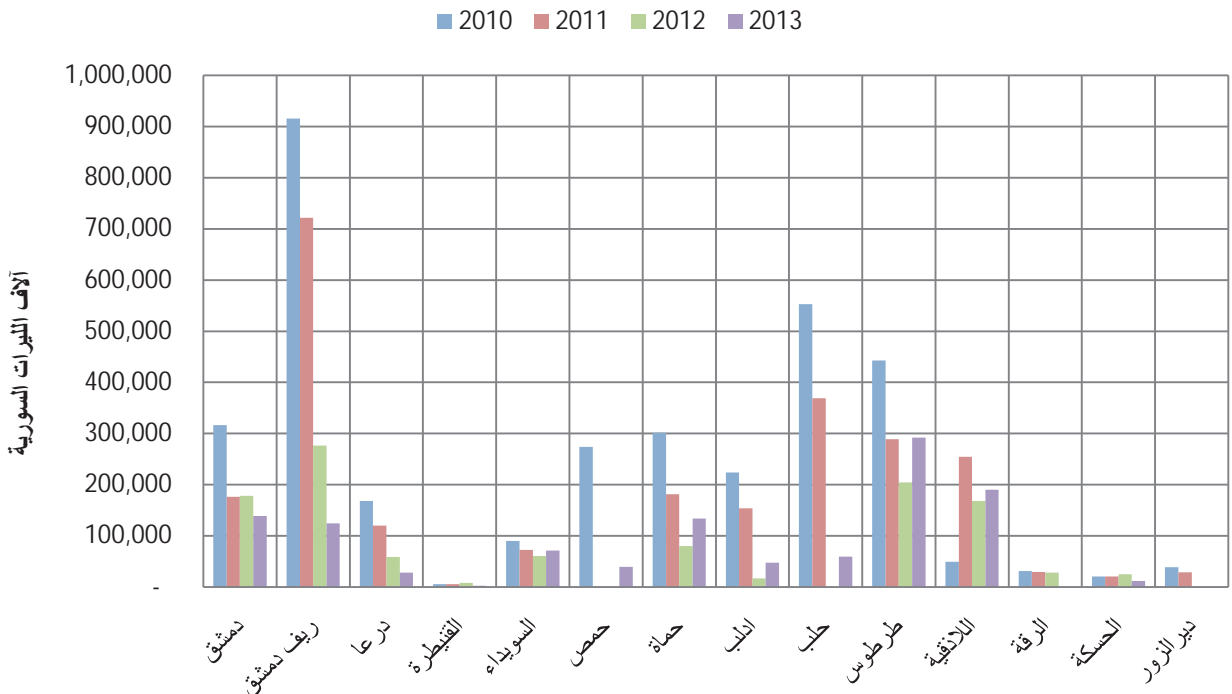
جدول احصائيات لعام 2013

مجموع الرسوم المستوفاة	التكاليف الفنية المنفذة		القيود العقارية وبيان التركات والبيانات والمخططات المساحية				2013
	قيمة الرسوم	عدد التكاليف	قيمة الرسوم	العقود	البيانات والمخططات	القيود والتركات	المحافظة
139,142,455	506,888	675	138,635,567	14,759	4,795	61,649	دمشق
124,785,981	549,777	2,120	124,236,204	16,629	14,462	1,411	ريف دمشق
28,440,103	69,000	375	28,371,103	3,923	5,080	17,953	درعا
2,456,767	18,448	52	2,438,319	583	1,949	5,340	القييطرة
72,011,208	651,027	2,463	71,360,181	15,068	33,365	93,618	السويداء
39,381,241	195,287	557	39,185,954	7,435	462	24,982	حمص
133,741,799	69,812	5,424	133,671,987	30,920	14,070	133,846	حماة
47,606,511	182,958	1,653	47,423,553	11,804	2,893	43,230	ادلب
59,311,832	45,980	183	59,265,852	15,836	95	65,590	حلب
293,538,977	1,396,185	10,534	292,142,792	45,419	19,461	48,570	طرطوس
190,436,005	594,998	4,877	189,841,007	39,856	10,805	177,275	اللاذقية
-	-	-	-	-	-	-	الرققة
11,866,838	15,507	90	11,851,331	10,983	6,400	18,055	الحسكة
-	-	-	-	-	-	-	دير الزور
1,142,719,717	4,295,867	29,003	1,138,423,850	213,215	113,837	691,519	المجموع

## عدد العقود المنفذة في المحافظات

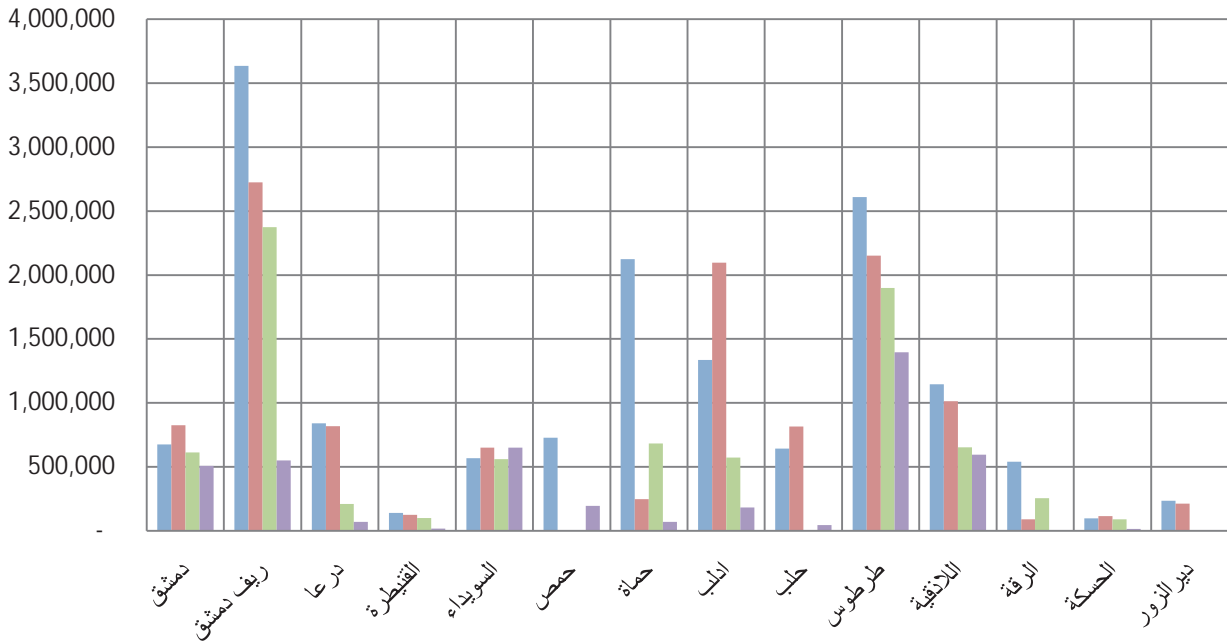


## رسوم العقود والبيانات المنفذة في المحافظات



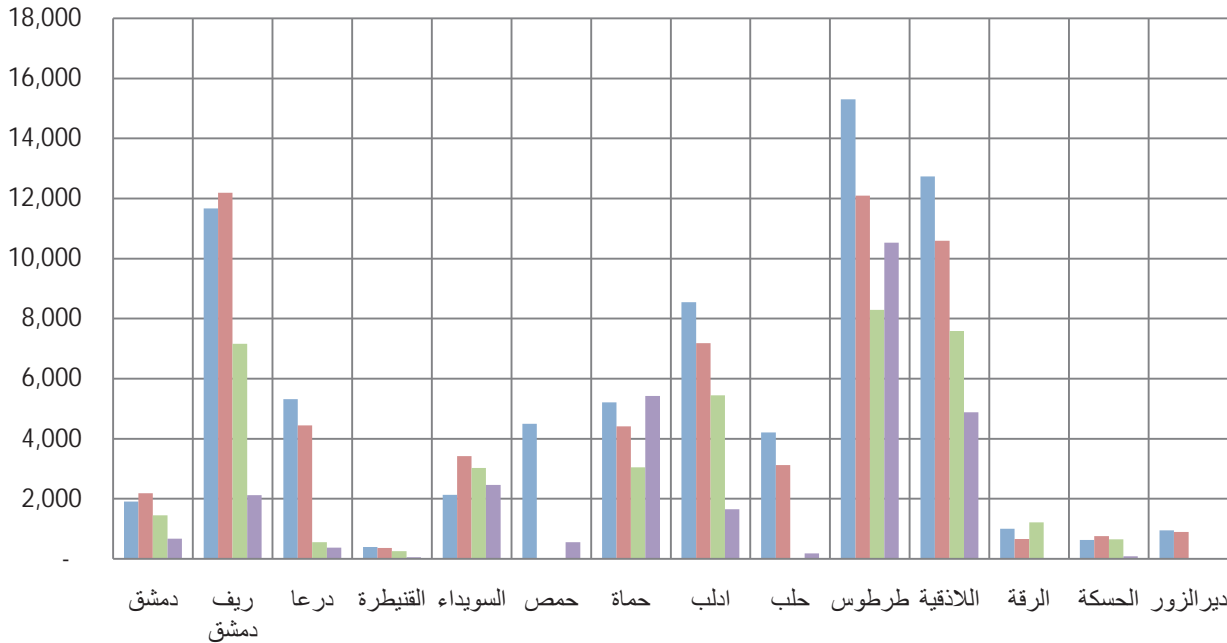
## رسوم التكاليف الفنية المنفذة في المحافظات

■ 2010 ■ 2011 ■ 2012 ■ 2013



## عدد التكاليف الفنية المنفذة في المحافظات

■ 2010 ■ 2011 ■ 2012 ■ 2013





تستخدم منذ الثمانينات أجهزة قياس إلكترونية، كما تستخدم برامج رسم بالحاسوب في السنوات الأخيرة. وتم إنشاء

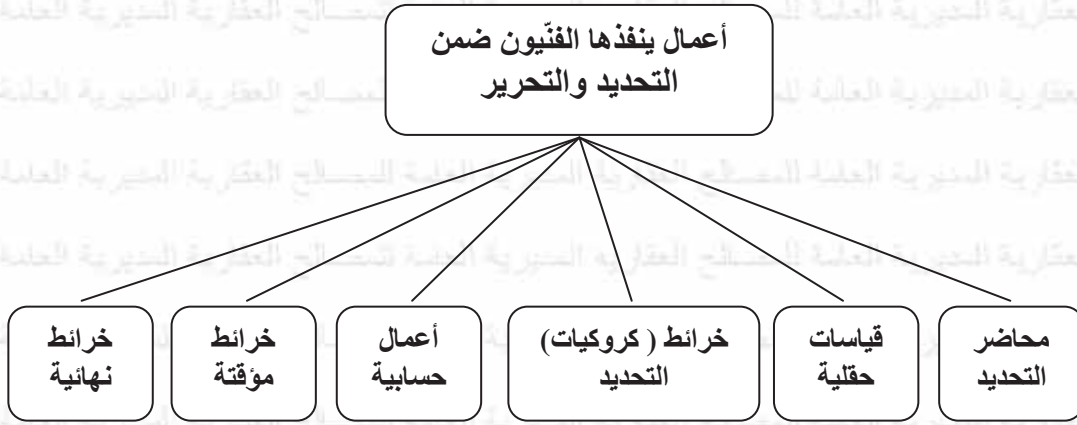


خرائط رقمية في عددٍ من المحافظات، وتجري دراسة للكيفية الأمثل والأكثر ضماناً لاعتمادها. ولكن بشكل عام يترافق استخدام التجهيزات الحديثة مع أدوات رسم قديمة، إذ تُرسم خارطة التحديد بواسطة المنقلة والمسطرة، مع وجود توجه لدى المديرية لتوسيع دخول الطرق الرقمية في رسم الخرائط، وبشئى مراحلها، وفي سبيل تأسيس منظومة عقارية رقمية، ذات دقة هندسية معيارية وموثوقية قانونية، فإن المكونات الأساسية الأكثر أهمية في هذه الثروة الوطنية، من حيث إمكانية تجديد وظيفتها في حفظ الملكية، هي:

- محاضر التحديد والتحرير

- القياسات على مختلف سوياتها

- خرائط التحديد



## 4.2 مكونات أعمال التحديد والتحرير

### 1.4.2 الأساس الجيوديزي

قامت مصلحة الجغرافيا العسكرية الفرنسية بإنشاء شبكة مثلثات (جيوذيزية) وفق سلسلة مثلثات طولية بين قاعدتي البقاع في لبنان والباب قرب حلب في سورية ثم مددت إلى قاعدة في الشمال الشرقي قرب الحسكة ومددت بسلسلة مثلثات أخرى باتجاه الجنوب إلى الشرق من دير الزور عند البوكمال على الحدود السورية العراقية - حُسبت هذه الشبكة بالإحداثيات الجغرافية على مجسم كلارك 1880.

اعتمد السيد ديرافور نظام الارتسام المستوي الستيريوغرافي المائل المطابق (المحافظ على الزوايا) وحوّل إحداثيات نقاط الدرجة الأولى الجغرافية إلى إحداثيات مستوية في مستوى الارتسام الستيريوغرافي، ثم قام بتكثيف الشبكة بنقاط الدرجات الثانية والثالثة والرابعة لتصل إلى تباعد 1-2 كم وسطياً وذلك في المناطق التي كان يخطط لإجراء أعمال التحديد والتحرير عليها، و حُسبت هذه الشبكات بالإحداثيات المتعامدة في مستوى الارتسام الستيريوغرافي وبالطريقة الرسمية نقطة نقطة.

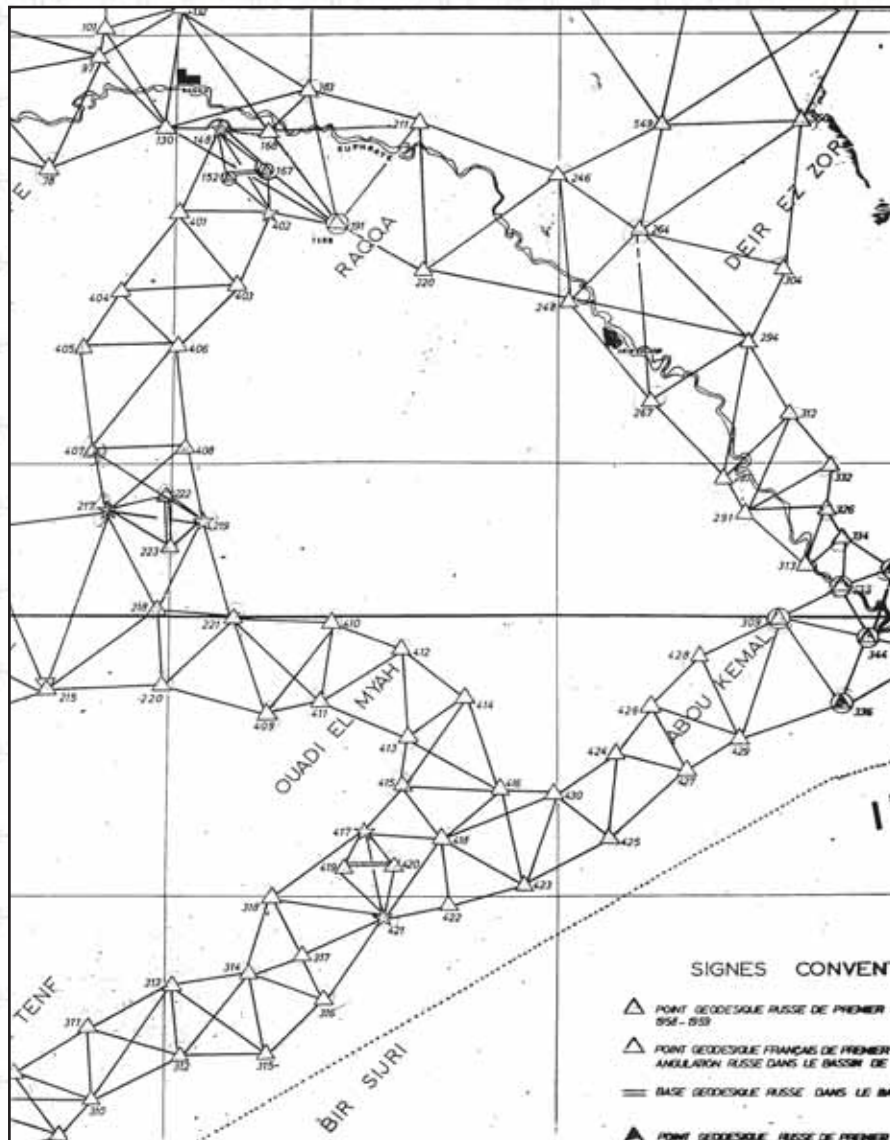
وعين السيد ديرافور عوامل نظام الارتسام بحيث يحصل على تشوهات أطوال أصغرية في المنطقة الخصبة التي تشكل الهلال الخصيب وتشوه معدوم على الدائرة التي مركزها في مركز الإحداثيات قرب تدمر ونصف قطرها 275 كم.

تستند إلى شبكة المثلثات هذه شبكة مضلعات بأطوال تصل إلى 150-200 م تقاس وتُحسب بالدقة التي تسمح بوضع مخططات مساحية بمقياس 1/500 في المناطق العمرانية من القرية (المسقات) وبمقاييس 1/1000 . 1/2000 . 1/5000 وربما 1/10000 في المناطق الزراعية والمناطق الأقل خصوبة .

الأساس الجيوديزي يغطّي جميع المناطق التي نفّذت فيها أعمال التحديد والتحرير، ويشمل نقاط المثلثات ونقاط المرصد. ومنذ انتهاء أعمال تأسيس الشبكة الجيوديزية في سورية أثناء فترة الانتداب الفرنسي إضافة لما قام به المشروع الروسي في البادية السورية، فإن أعمال التثليث بعد ذلك اقتصرت على تكثيف الشبكة القائمة، أو الاستعانة بالمؤسسة العامة للمساحة في بعض الأحيان.

تبقى الشبكة الجيوديزية السورية (نقاط المثلثات) بحاجة لصيانة وتقييم وفي بعض الأحيان لإعادة بناء نتيجة لتقدم الزمن عليها وعدم اتخاذ إجراءات الصيانة والمتابعة لها. بالإضافة لوجود منطقة ممتدة من الحدود اللبنانية إلى مدينة طرطوس لازالت نقاطها مستندة إلى شبكة إحداثيات محلية غير مرتبطة بالشبكة العامة العقارية للقطر أنجزت بموجبها مشاريع التحديد والتحرير، ويجري حالياً دراستها والبحث فيها للتوصل إلى حل بشأنها.

تمّ إنشاء ملف رقمي بإحداثيات نقاط المثلثات في أرجاء الجمهورية، بالمواصفات العالمية المعتمدة.



جزء من شبكتي النقاط المثلثانية : الدرجتان الأولى والثانية

## 2.4.2 قياسات المسح الفني

القياسات المنجزة خلال أعمال التحديد لحدود العقارات وتفاصيلها، يتم حفظها على نحو جيد، ورقياً ضمن دفاتر أرصاد نظامية، وبعضها تم نقله للصيغة الرقمية. تشكل هذه القياسات المعطيات الضرورية لرسم الخرائط الورقية والرقمية، والانتقال إلى إنشاء نظام معلومات كاداستري، وفي تنفيذ مهام أمانة المساحة.

## 3.4.2 خرائط التحديد والتحرير

تتوفر لدى المديرية خرائط تحديد وتحرير لكافة المناطق التي جرى تحديدها وتحريرها، وهي خرائط بمقياس كبير لتوضيح حدود العقارات بأنواعها وعلاقاتها الهندسية، و يتم إعدادها من قبل رئيس الفرقة المساحية، استناداً للقياسات الحقلية المراد وللحدود العقارية وتفاصيل السواء، وبالاعتماد على كروكي تقريبي يُعدّ في الحقل، يتم رسم هذه الخرائط (خرائط التحديد) بالمنقلة والمسطرة، ويعتمد عليها أثناء رسم خارطة المسح الفني في المكتب، بعد حساب إحداثيات نقاط المراد وتحميل النقاط المسوحة بالكورديناوغراف (أو بالبرمجيات حالياً)، للتوصيل بين تلك النقاط وترميزها بالاستعانة بخارطة التحديد، ثم يتم تدقيق المنتج مع خارطة التحديد.

## 5.2 المناطق العقارية النهائية

أنجزت خرائط عقارية نهائية في كافة المحافظات السورية وقد بلغ عدد المناطق العقارية النهائية على مستوى القطر 5971 منطقة عقارية من إجمالي عدد المناطق العقارية والبالغ 11092 منطقة عقارية، وبالمقابل يمكن استقراء نسبة الخرائط العقارية الورقية النهائية لتبلغ حوالي 31% من العدد الإجمالي المتوقع للخرائط، في المساحات الخاضعة لأعمال التحديد والتحرير، والبالغ حوالي 74000 خارطة.



## 6.2 المناطق العقارية المؤقتة (غير النهائية)

الخرائط العقارية المؤقتة (بحسب المفاهيم المستخدمة في المصالح العقارية) هي خرائط التحديد في المناطق التي انتهت فيها الأعمال الحقلية، ولم تصبح مخططاتها نهائية بعد، أو أنها لم تودّع بعد، وهذه الخرائط المؤقتة بمجملها ورقية، ويشمل هذا التصنيف الخرائط بمراحل عملها المختلفة التالية:

- خرائط المناطق العقارية المنظورة أمام القضاء العقاري.
- خرائط المناطق التي لم يتم الانتهاء من حساباتها المساحية.
- خرائط المناطق التي لم يتم الانتهاء من رسمها.
- خرائط المناطق التي لم يتم الانتهاء من تدقيقها.

يبلغ عدد المناطق العقارية غير النهائية 4822 منطقة عقارية مقابل 5971 منطقة عقارية نهائية من كامل المناطق العقارية البالغ عددها 11092 منطقة على مستوى القطر.



## 7.2 المناطق العقارية المتبقية

يضاف إلى خرائط التحديد السابق ذكرها مجموعة من الخرائط التابعة للمناطق العقارية التالية:

- المناطق العقارية التي لم تبدأ بها أعمال التحديد والتحرير.
  - المناطق العقارية التي هي قيد التحديد والتحرير.
  - المناطق العقارية المتوقفة لأسباب مختلفة.
  - خرائط التحديد المنظمة في المناطق التي يجب مسحها فنياً (المناطق المحددة غير الممسوحة وهي من مرتبة عشرات المناطق المتركزة في محافظتي اللاذقية وطرطوس)
- يبلغ عدد هذه المناطق حوالي 341 منطقة، منها 203 منطقة عقارية لم تبدأ فيها أعمال التحديد والتحرير بعد.

## 8.2 إحصاءات أعمال التحديد والتحرير

تعتبر المنطقة العقارية وحدة المشروع العقاري، وقد أعدت المديرية العامة محاضر تحديد لملايين عديدة من العقارات. والعقارات المتبقية دون محاضر للتحديد محصورة في مناطق متفرقة، وتتركز خصوصاً في محافظتي السويداء وطرطوس وحلب وإدلب، وفي هذا السياق يجب توضيح بعض المواضيع والأرقام الخاصة بتقدم أعمال التحديد والتحرير، والمتبقي منها على مستوى القطر:

- يبلغ إجمالي عدد المناطق العقارية على مستوى القطر حالياً 11092 منطقة.
- بلغ عدد المناطق العقارية المحددة والمحرة حوالي 10740 منطقة عقارية.
- بلغت نسبة عدد المناطق العقارية المحددة والمحرة من المناطق العقارية الاجمالية لغاية 2013 ما يقارب نسبة 96.8% من المناطق العقارية الإجمالية.

النسبة المئوية للمساحة المتبقية دون تحديد وتحرير لازالت غير دقيقة، لأن أعمال حصر المساحات المتبقية لازالت قيد المراجعة، ولذلك فإن نسبة 0.5% التي تم تداولها خلال السنوات السابقة حول المساحة المتبقية دون تحديد وتحرير لن يتم اعتمادها حين استكمال أعمال جرد وحصر المساحات المنفذة، إضافة إلى أن المساحة الإجمالية القابلة للتحديد والتحرير في سورية هي مساحة تفتقر للدقة والموثوقية.

جاء في كتاب السيد وزير الزراعة والإصلاح الزراعي الموجه إلى السيد نقيب المهندسين بتاريخ 2000/8/16 :

" .. وبهذا تكون المساحة الباقية بدون تحديد وتحرير /309943/ هكتاراً، أي بنسبة 3% من المساحة الإجمالية، وتتوضع هذه المساحة في المناطق الجبلية في محافظتي السويداء وطرطوس وفي منطقة عين العرب في محافظة حلب".

وحيث أن تقارير المديرية العامة للمصالح العقارية تذكر بأن المتبقي من أعمال التحديد والتحرير غير المنفذة، حتى نهاية عام 2010، هو 34400 هكتاراً، فإنه يمكن استنتاج أن المعدل السنوي للمساحة الوسطية المنفذة هي 27550 هكتاراً. وأن المساحة السنوية الوسطية التي تنفذها فرقة التحديد هي:

$$27550 / 75 = 365 \text{ (هكتار / فرقة مساحية / سنة)}$$

يسمح هذا الرقم بالقول أن أعمال التحديد والتحرير ينبغي أن تنتهي خلال خمس سنوات على الأكثر. دون أن يعني ذلك، إنهاء هذه الأعمال حتى مرحلة إيداع الخارطة العقارية.

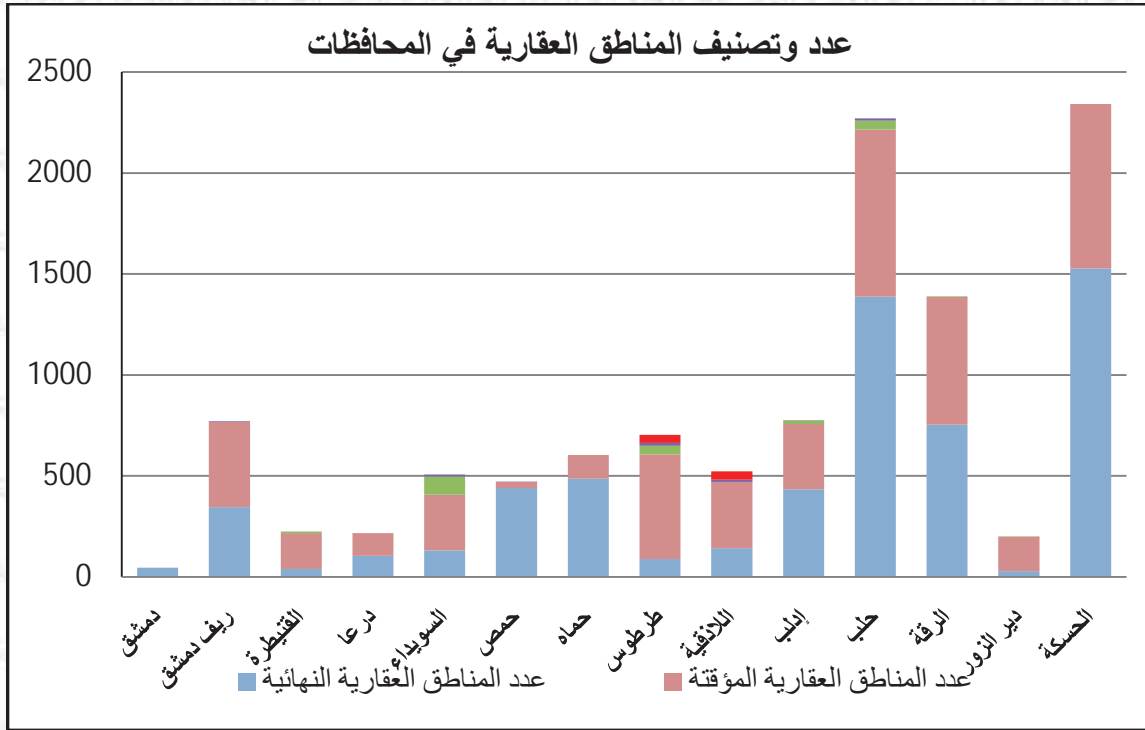
سيبقى الكثير جداً من الأعمال الهندسية المساحية، أمام المديرية العامة للمصالح العقارية، لإنجاز ما تبقى من مهام خُطِّط لها، ومهام مستقبلية تتعلق بالانتقال إلى الخارطة الرقمية، إضافةً إلى الأعمال الجارية في أمانات المساحة، في المحافظات.

ستبقى الأرقام الإحصائية المذكورة غير نهائية ولا يمكن أن تعبر عن الواقع الفعلي، لما تبقى من أعمال التحديد والتحرير، ما لم يتم الحصول على المساحات الدقيقة للمناطق العقارية، وكذلك مجموع المساحات القابلة لتحديد والتحرير على مستوى القطر بدقة مقبولة.

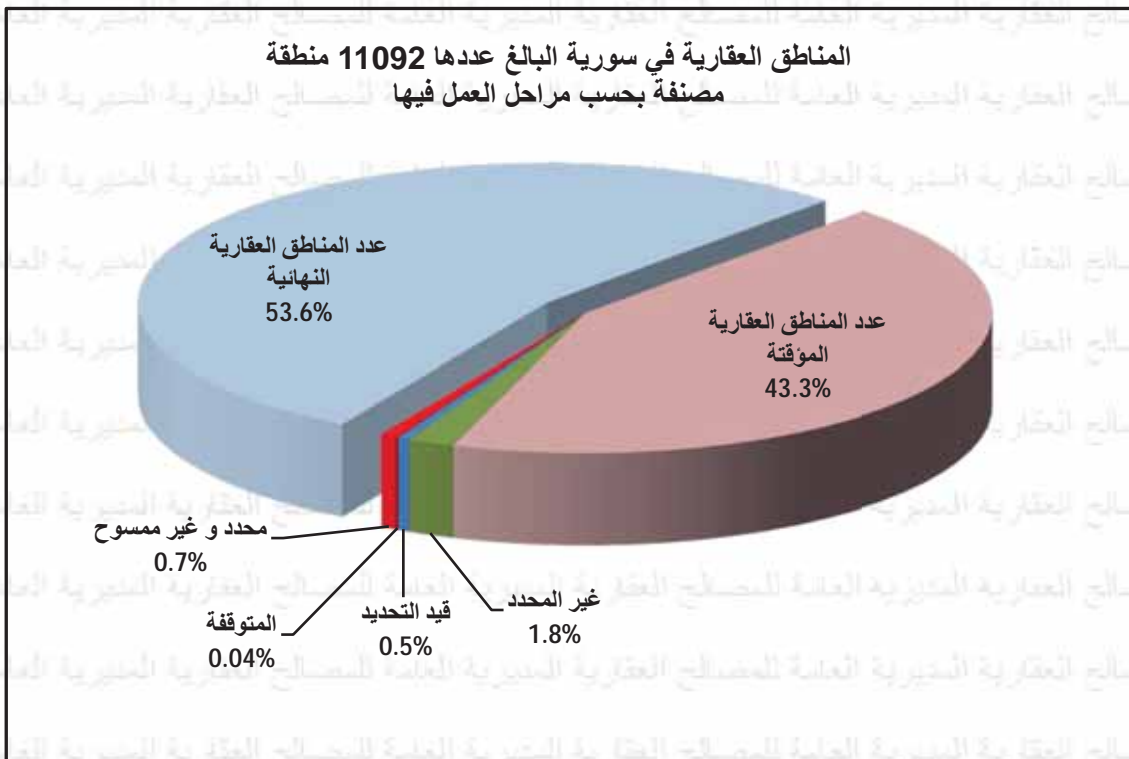
يبين الجدول التالي أعمال التحديد والتحرير للمناطق العقارية على مستوى القطر لغاية 2013 :

المناطق العقارية المتبقية				المناطق العقارية الموقوفة			المناطق العقارية النهائية	المناطق العقارية الاجمالية	المساحة الخاضعة لأعمال التحديد هكتار	المحافظة
محدد و غير ممسوح	متوقفة	قيد التحديد	غير المحدد	مجموع	مديرية المساحة	بالمحافظة				
							46	46	11,843	دمشق
		2		423	5	418	346	771	749,684	ريف دمشق
			8	177		177	40	225	61,152	القطيفرة
				112	10	102	105	217	381,000	درعا
		10	90	275	29	246	132	507	496,050	السويداء
	5	1		30		30	441	477	1,086,782	حمص
				117	25	92	486	603	835,343	حماه
40		15	42	518		518	89	704	183,186	طرطوس
41		11		329		329	142	523	243,033	اللاذقية
		2	16	324	46	278	434	776	609,695	إدلب
		11	44	827	67	760	1388	2270	1,694,969	حلب
			2	633	25	608	754	1389	1,191,692	الرقية
			1	171		171	28	200	1,070,939	دير الزور
				813	3	810	1528	2341	1,737,891	الحسكة
81	5	52	203	4822	210	4612	5971	11092	10,353,259	المجموع

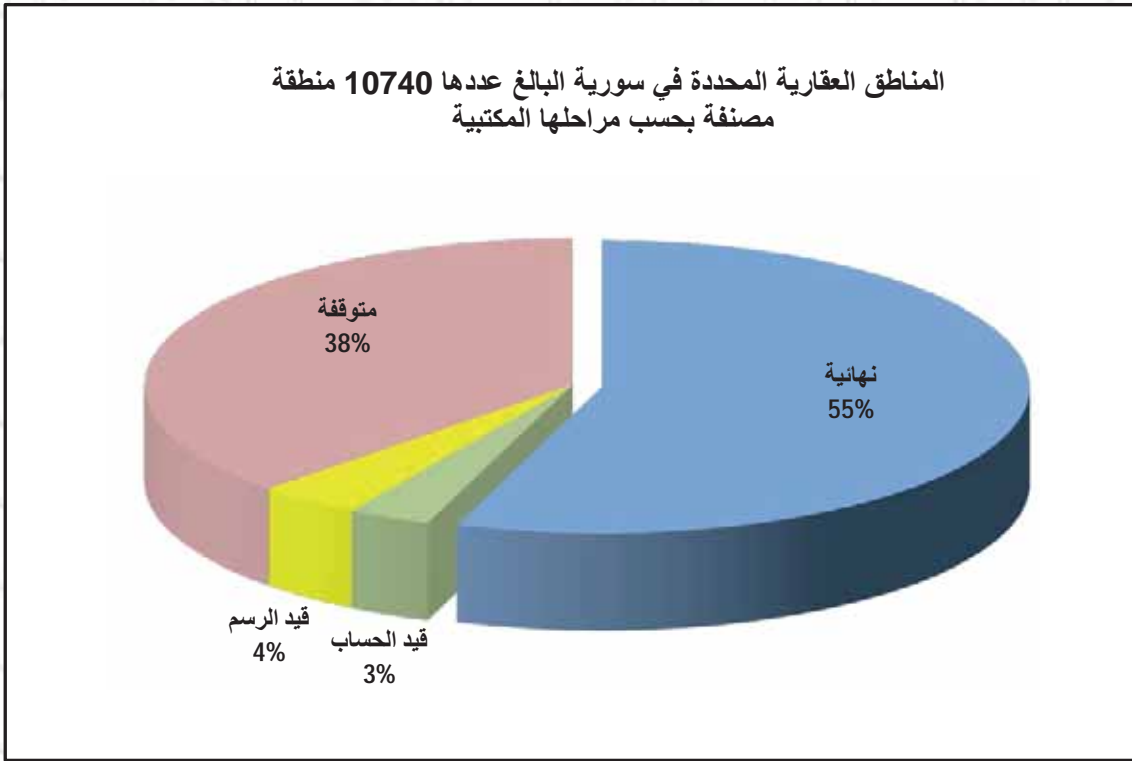
- الوضع الحالي لتصنيف المناطق العقارية وفقاً للمرحلة التي وصلت إليها بحسب المحافظات السورية:



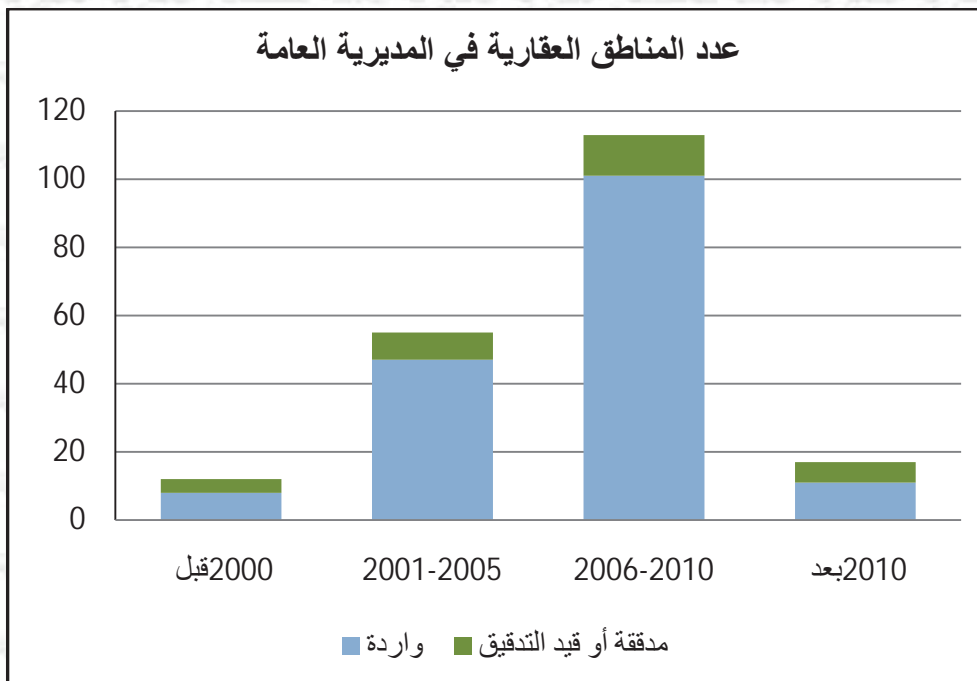
- تقدم أعمال التحديد على مجمل أراضي الجمهورية:



• تصنيف المناطق التي تم تحديدها وتحريرها بحسب المراحل التي وصلت إليها حالياً:

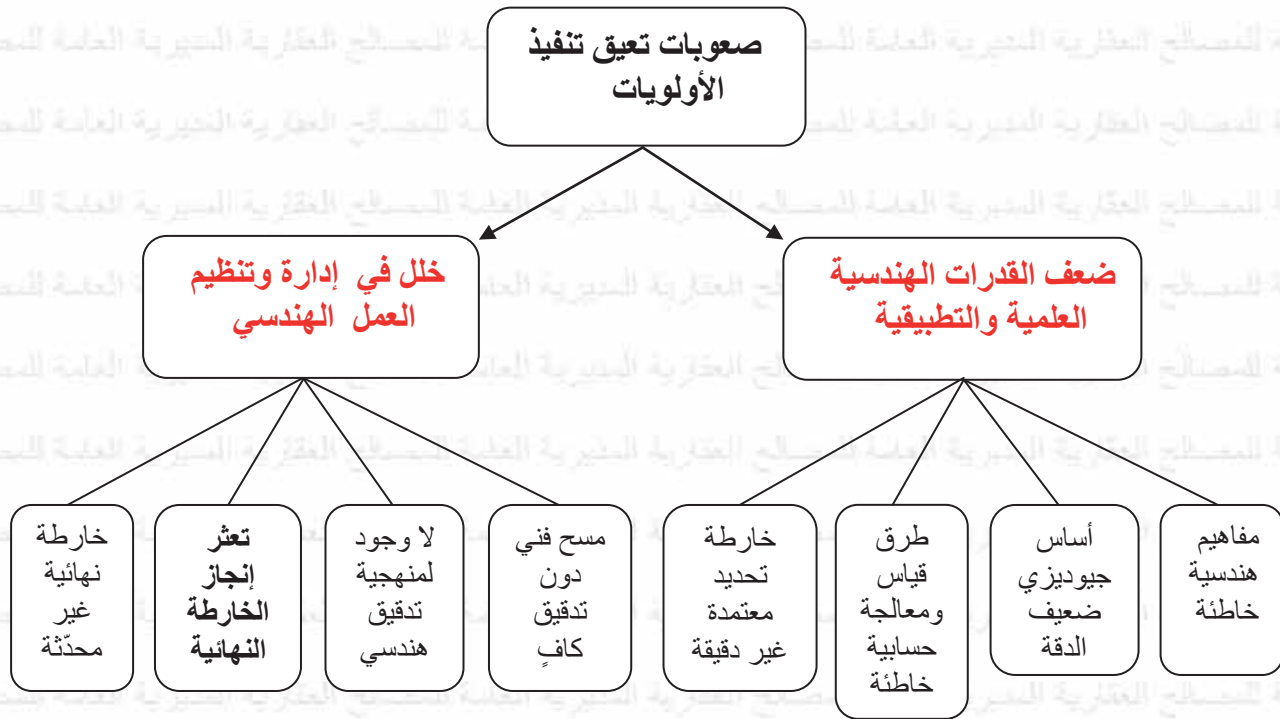


من ضمن الأعمال المكتبية للمناطق العقارية المحددة والمحررة غير النهائية مرحلة التدقيق التي تتم في المديرية العامة - مديرية المساحة، وبحسب الإحصاءات الحالية يمكن تصور حجم العمل المكتبي والمتعلق بالتدقيق، حيث بلغ عدد المناطق الاجمالي المرسله إلى المديرية العامة حوالي 210 منطقة عقارية بدءاً من عام 2001، والتمثيل بياني التالي يبين عدد المناطق الواردة إلى المديرية العامة بغرض التدقيق وحجم العمل المنجز فيها.



## 9.2 الأولويات الهندسية لدى المديرية - صعوبات التنفيذ

الأولويات الهندسية	الفجوات
إنجاز أعمال التحديد والتحرير في المناطق العقارية المتبقية	عدم اكتمال أعمال التحديد والتحرير
تحديث الأساس الجيوديزي الأفقي	تقادم وتراجع موثوقية الشبكات الجيوديزية
إكمال الحسابات الجيوديزية في المناطق المتوقفة	نواقص الحسابات الجيوديزية
إكمال رسم الخرائط العقارية القلمية والنهائية	نواقص الخرائط العقارية
تحديث الخارطة بشكل دائم	تقادم وعدم مطابقة الخارطة للواقع
الانتقال الشامل إلى الخارطة الرقمية	بيانات ووثائق وخرائط ورقية قديمة
تأمين أرشفة متطورة للوثائق من جميع الأنواع	مخاطر الحفاظ على الوثائق الورقية
تأمين سريع وموثوق لحاجات المواطن	عدم نجاعة تقديم الخدمات للمواطن



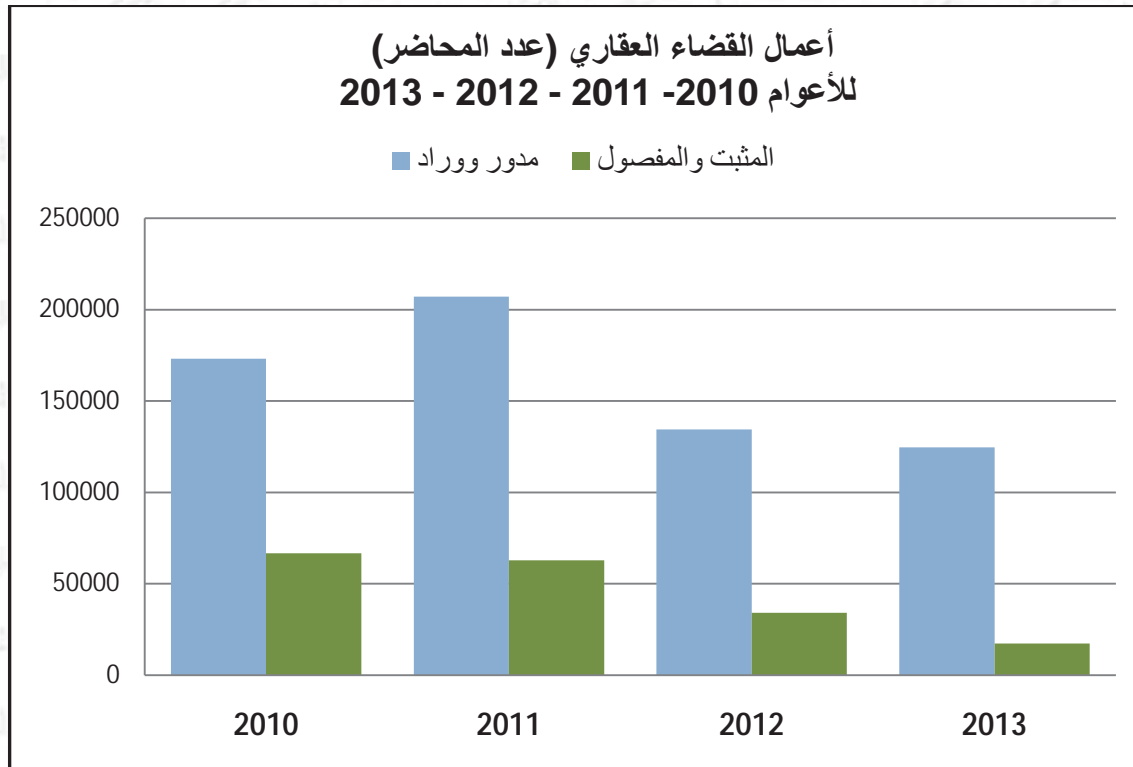


## 10.2 أعمال القضاء العقاري

تتضمن أعمال القضاء العقاري مرحلة دراسة محاضر التحديد والتحرير وتنثيبت المحاضر غير المعترض عليها لتسجيلها في السجل العقاري، ودراسة الاعتراضات الواردة بالمحاضر الأخرى وفق أصول العمل بالمحاكم العقارية، وتتوفر في كل محافظة محكمة عقارية تضم عدداً من القضاة العقاريين الذين يخضعون لأحكام القانون رقم 89 لعام 1958 والذي يجري حالياً تعديله. بحسب الأنظمة العقارية القائمة حالياً لا يتم البدء برسم الخرائط العقارية قبل البت فيها من قبل القضاء العقاري، ولكن مؤخراً تم اللجوء إلى المباشرة بأعمال الرسم بالتوازي مع أعمال القضاء العقاري، يبلغ عدد القضاة العقاريين في نهاية عام 2013 في كامل القطر 35 قاضياً موزعين بحسب الجدول التالي:

المحافظة	عدد القضاة العقاريين	عدد المناطق العقارية	المحافظة	عدد القضاة العقاريين	عدد المناطق العقارية
ر. دمشق	5	269	حمص	3	2
السويداء	2	29	اللاذقية	2	62
درعا	2	7	طرطوس	6	141
القنيطرة	1	19+تجميل	الحسكة	1	20
حمه	3	تجميل فقط	الرقه	2	-
حلب	5	293	دير الزور	3	32
إدلب	1	4	المجموع	36	

ينعكس الكم الكبير من المناطق العقارية غير النهائية على أعمال القضاة العقاريين وفيما يلي مخطط تمثيلي يوضح عدد محاضر التحديد والتحرير المحولة إلى القضاء العقاري وتراكمها لدى محاكمها خلال السنوات الماضية:



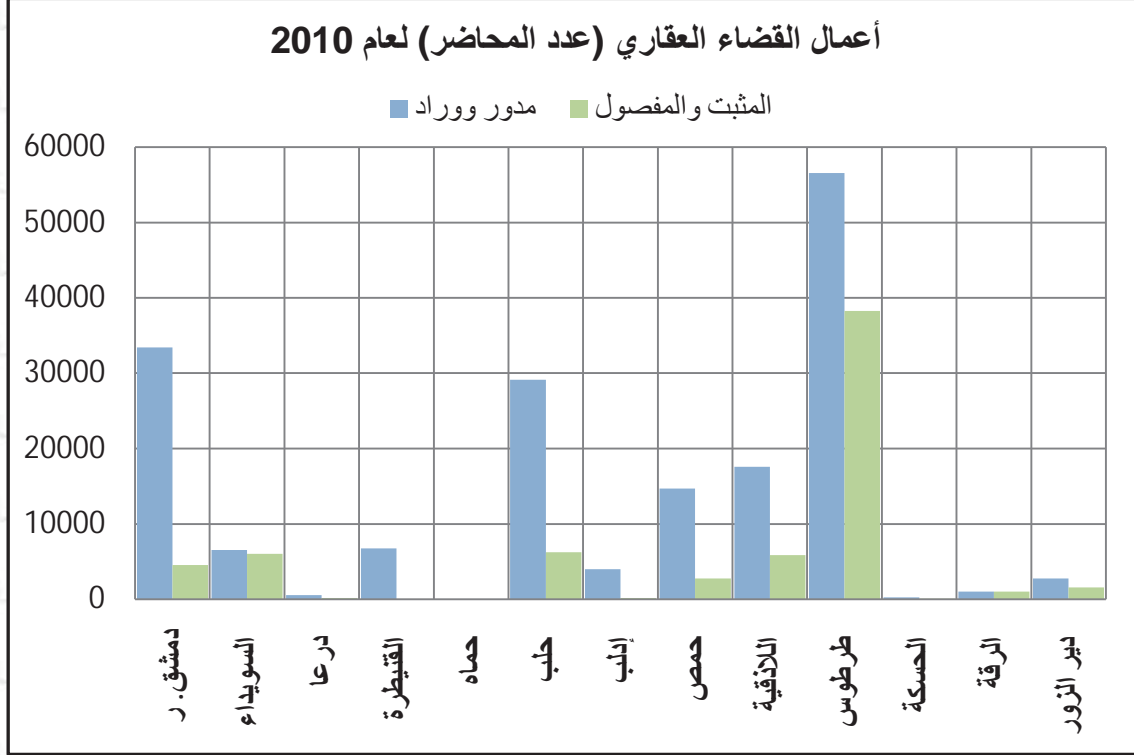
يوضح الجدول التالي أعمال القضاء العقاري في المحافظات خلال الأعوام 2010 - 2011 - 2012 - 2013

2011					2010					عدد القضاة	المحافظة
الاعتراضية المتبقية	المفصلة	المثبتة	الواردة	المدور	الاعتراضية المتبقية	المفصلة	المثبتة	الواردة	المدور		
28145	1397	3039	15042	35950	28845	3199	1354	0	33398	5	ر.دمشق
3519	1110	4684	6577	2736	892	1339	4675	1775	4759	2	السويداء
288	43	0	0	331	353	181	0	0	534	2	درعا
6857	967	4200	193	7155	6688	49	0	0	6737	3	القيطية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	حمص
18129	6921	1650	5668	21032	22879	4921	1335	5145	23990	7	حلب
480	192	4490	1184	3978	3804	154	0	2890	1107	2	إدلب
906	184	0	0	1090	936	1504	1272	0	14692	3	حمص
13377	1906	0	5637	9646	15179	1625	4226	0	17590	3	اللاذقية
46242	9544	21052	38551	38287	19485	10093	28179	17966	38615	6	طرطوس
701	101	0	0	802	164	80	0	0	244	1	الحسكة
0	0	0	0	0	0	1003	0	0	1003	1	الرقبة
11917	1394	0	1720	11537	1152	1577	10	788	1951	2	دير الزور
<b>130561</b>	<b>23759</b>	<b>39115</b>	<b>74572</b>	<b>132544</b>	<b>100377</b>	<b>25725</b>	<b>41051</b>	<b>28564</b>	<b>144620</b>	<b>41</b>	<b>المجموع</b>

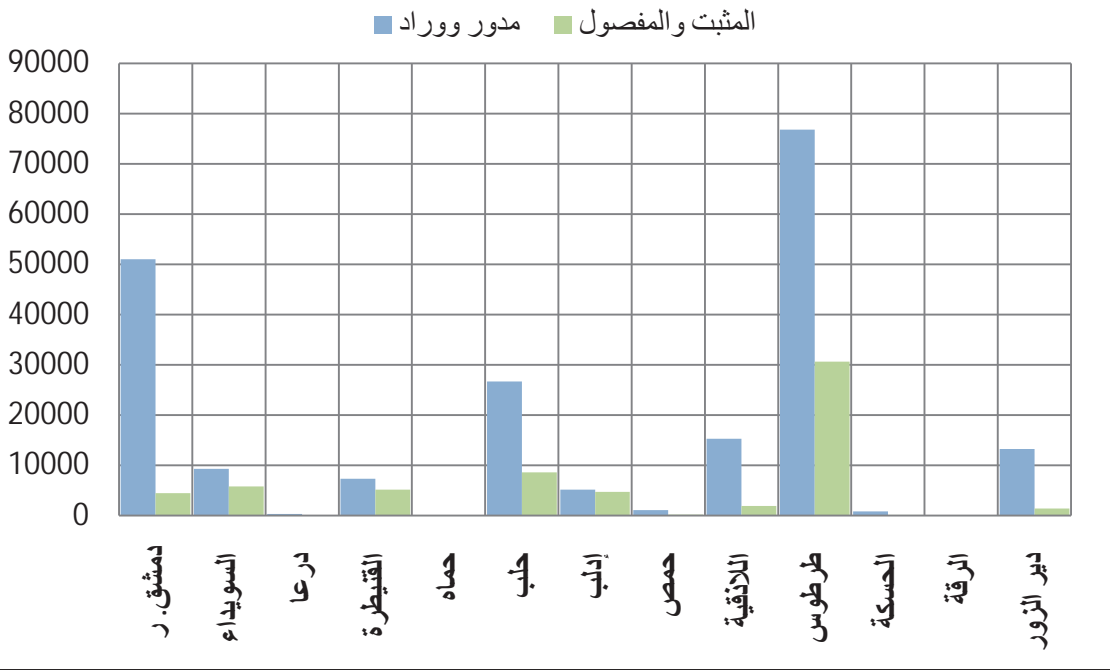
2013					2012					عدد القضاة	المحافظة
الاعتراضية المتبقية	المفصلة	المثبتة	الواردة	المدور	الاعتراضية المتبقية	المفصلة	المثبتة	الواردة	المدور		
26231	465	9	0	26705	26703	756	24	0	27483	5	ر.دمشق
2789	930	2122	2492	3349	3374	949	5705	6513	3519	2	السويداء
291	2	0	0	293	21	0	0	0	21	2	درعا
263	0	0	0	263	1973	204	0	0	2177	3	القيطية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	حمص
20602	397	0	0	20999	16247	1317	459	4359	18581	7	حلب
416	4	0	0	420	420	56	0	0	476	2	إدلب
906	0	0	0	906	906	0	0	0	906	3	حمص
6302	926	0	0	7228	7228	1385	5114	0	13675	3	اللاذقية
37463	5825	6652	14695	35245	26680	7271	10491	2392	42050	6	طرطوس
401	83	0	0	484	407	124	0	0	531	1	الحسكة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	الرقبة
11566	0	0	0	11566	11566	270	0	0	11836	2	دير الزور
<b>107230</b>	<b>8632</b>	<b>8783</b>	<b>17187</b>	<b>107458</b>	<b>95525</b>	<b>12332</b>	<b>21793</b>	<b>13264</b>	<b>121255</b>	<b>41</b>	<b>المجموع</b>



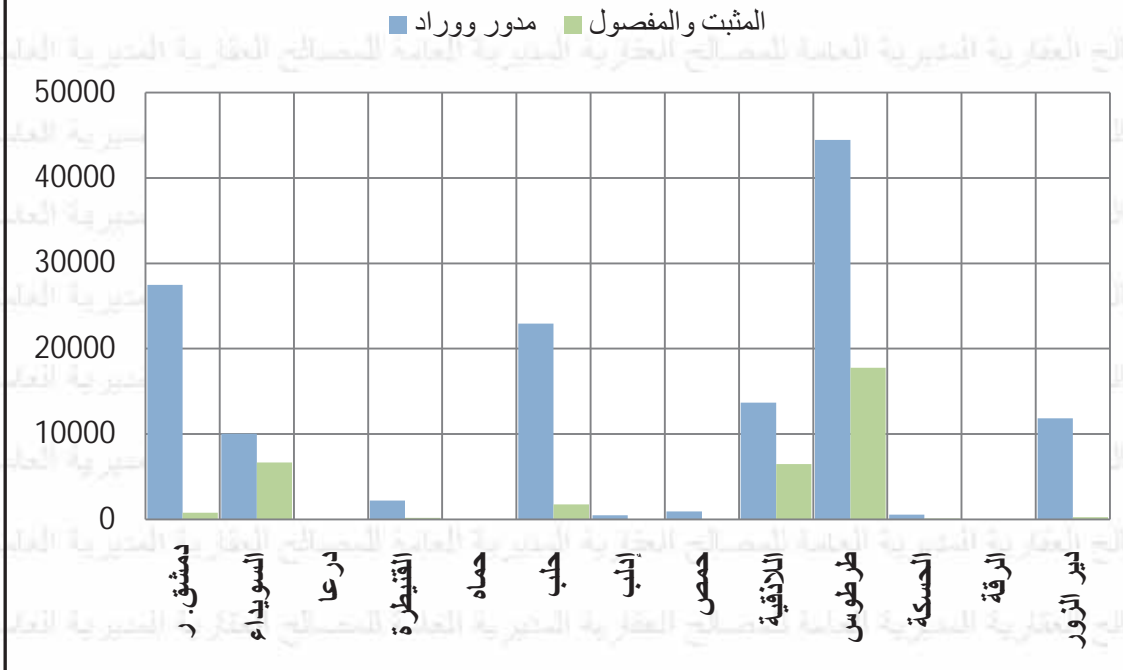
وفيما إذا استعرضنا تفاصيل الاحصائيات الخاصة بالمحاضر الواردة والمدورة إلى القضاء العقاري، كما المحاضر المفصلة  
 يمكن تمثيل ذلك وفق المخططات التالية خلال السنوات الثلاث 2010-2011-2012-2013 مع العلم بأن القضاء العقاري  
 بمحافظة حماه ليس لديه محاضر تحديد وتحرير ويعمل فقط في مشاريع التجميل وإزالة الشبوع:



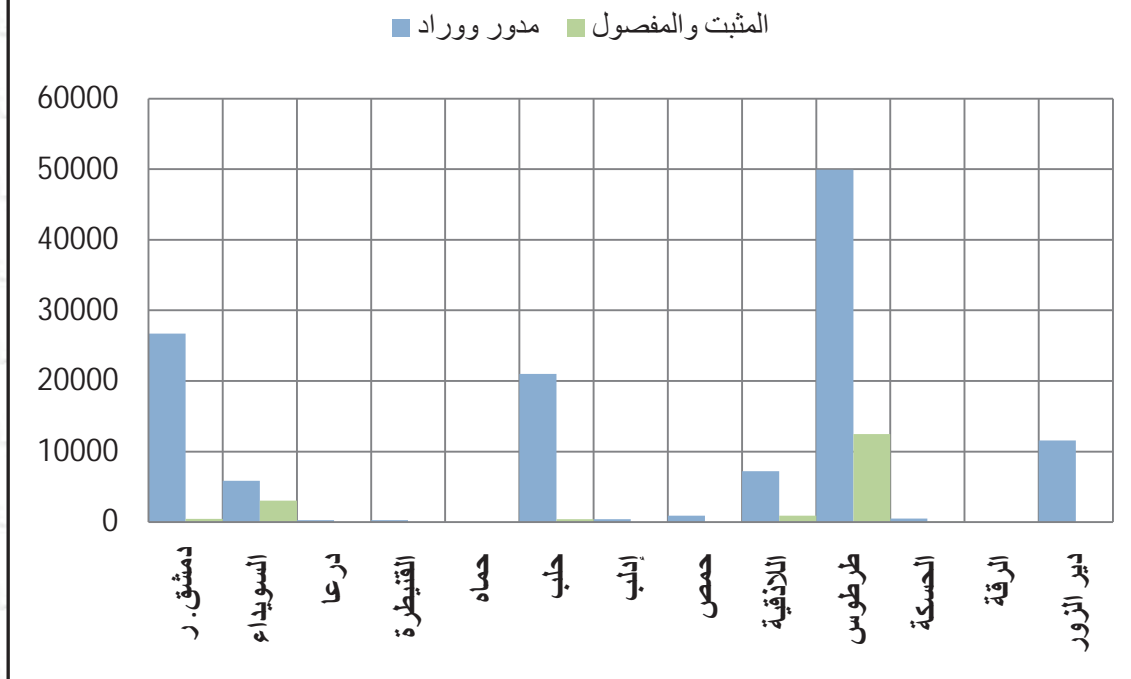
## أعمال القضاء العقاري (عدد المحاضرات) لعام 2011



## أعمال القضاء العقاري (عدد المحاضرات) لعام 2012



## أعمال القضاء العقاري (عدد المحاضر) لعام 2013



## 11.2 أعمال التحسين العقاري والتجميل وإزالة الشبوع

تقوم المديرية العامة للمصالح العقاري بالإضافة لأعمال التحديد والتحرير أعمال التحسين العقاري وأعمال

التجميل وإزالة الشبوع .

كان القرار 171 لعام 1926 وتعديلاته وكذلك القرار 37 لعام 1934مطبق في عهد السيد ديرافور .

و أدمج النصان في عهد الاستقلال بنص تشريعي واحد وأدخلت عليه بعض الإصلاحات النابعة عن التطبيق العملي للنصوص السابقة ، وذلك بالمرسوم التشريعي 153 لعام 1949 المعروف بقانون التحسين العقاري . ويطبق على الأراضي الزراعية المشاعة وعلى الأراضي الزراعية المفرطة في التجزئة المحددة والمسوحة سابقاً وأودعت مخططاتها المساحية النهائية وفصلت محكمة الاستئناف في قرارات القاضي العقاري بصورة نهائية ويعتمد على مبدأ التصنيف والتخمين ، وتقدير قيمة لما يملكه كل مالك، تكون أساساً لما يعطى له من عقارات ناتجة عن مشروع التقسيم .

ويكون للمالكين الحق في إبداء الرغبة بجمع أراضي الأقارب والورثة في قطعة واحدة أو قطع متجاورة، وتلبي هذه

الطلبات قدر المستطاع . كما يقوم القاضي العقاري بتصفية معاملات الإرث والانتقال والبيع والهبات التي لم تسجل في السجل العقاري قبل بدء أعمال التحسين العقاري.

جميع أعمال التحسين العقاري بموجب هذا المرسوم معفية من الرسوم العقارية بما في ذلك المعاملات التي يقوم القاضي

العقاري بتصفيتها، ويكلف المالكون فقط بتقديم اليد العاملة والأدوات والمواد اللازمة لتنفيذ مشروع التحسين العقاري مثل فتح الطرق ومجاري المياه وقلع وزرع أحجار التخوم وكذلك نفقات عملية التصنيف والتخمين .

من خلال التطبيق العملي لهذا القانون تبين أنه يستلزم وقتاً طويلاً في مراحلها المختلفة تمتد لسنين عديدة تتغير معها قيم

الأراضي بشكل قد يخالف قيم التصنيف والتخمين .

نظراً للمشكلات التي تخلفها الملكية الشائعة للأراضي الزراعية، فقد عمد المسؤولون لاستصدار تشريع لإزالة الشبوع في

القرى التي لم تجر عليها أعمال التحديد والتحرير، فكان المرسوم التشريعي 176 لعام 1953 الذي أعطى للمحافظين صلاحيات

للقيام بمشاريع إزالة شبوع ، وفق مخططات تقريبية ينظمها مساحون من القطاع الخاص ، بإشراف لجنة يرأسها قاضي الصلح

بلمنطقة، وتقوم بتقسيم الأراضي بين المالكين ، وينظم المساح جدولاً يتضمن أرقام العقارات وأوصافها وأسماء مالكيها ومساحاتها التقريبية والحقوق المترتبة لها وعليها، وتكون هذه الجداول أحد مستندات أعمال التحديد والتحرير مستقبلاً .  
طبّق المرسوم على بعض القرى وتبين عدم نجاحه فألغى وصدر القانون 210 لعام 1960 بشأن التجميل وإزالة الشيوخ في القرى غير المحددة والمحرورة وتكون الملكية فيها شائعة أو مفرطة في التجزئة .

أعمال التجميل وإزالة الشيوخ تقوم بها لجنة برئاسة قاض يعينه وزير العدل وعضوية رئيس الأعمال الفنية للمساحة والتحسين العقاري في المحافظة أو مندوب عنه ومراقب زراعة المنطقة وموظف من المصالح العقارية يختاره أمين السجل العقاري وخبير من أهل القرية يعينه رئيس اللجنة ويمكنها أن تستعين بأراء خبراء أخصائيين .  
تكلف مديرية المساحة والتحسين العقاري فنيهاً بتنظيم المخططات اللازمة لمشروع التقسيم ، ويجوز لوزير الزراعة والإصلاح الزراعي التعاقد مع مؤسسات فنية أو خبراء فنيين لتنظيم هذه المخططات بإشراف مديرية المساحة والتحسين العقاري ، أعمال التجميل هذه معفاة من الرسوم العقارية .

غير أن النفقات التي تستلزمها أعمال التجميل وإزالة الشيوخ تصرف من موازنة المديرية العامة للمصالح العقارية ، وتحصل بعد انتهاء العمليات من المالكين مقسطة على عشر سنوات .

ألغى القانون 210 لعام 1960 واستبدل بالمرسوم التشريعي 166 لعام 1967 وعدّل بالمرسوم التشريعي 322 لعام 1969 والقانون 5 لعام 1973 وأعطى لوزير الزراعة والإصلاح الزراعي صلاحيات إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكامه، بناء على اقتراح المديرية العامة للمصالح العقارية .

تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي وتعديلاته على القرى التي جرت فيها أعمال التجميل وإزالة الشيوخ ، وأودعت مخططاتها النهائية للسجل العقاري، وكذلك فصلت محكمة الاستئناف بكافة محاضرها، وتطبق أحكام المرسوم على القرى التي لم تجر فيها أعمال التحديد والتحرير على أن تغطي بشبكة المثلثات .

تقوم بأعمال التجميل وإزالة الشيوخ لجنة مؤلفة :

- القاضي العقاري في المنطقة وعند عدم وجوده قاض يسميه وزير العدل رئيساً
- مدير السجل العقاري في المحافظة ، أو من ينتدبه من موظفيه الاختصاصيين
- رئيس الأعمال الفنية في المحافظة ، أو من ينتدبه من الموظفين الفنيين
- مندوب عن اتحاد الفلاحين
- خبير من أهالي القرية يسميه المحافظ

ويسمي المحافظ مندوباً عنه لمؤازرة اللجنة في أعمالها عند اللزوم ويكون رأيه استشارياً ، ويمكن للجنة التجميل وإزالة الشيوخ هذه أن تستعين برأي خبراء اختصاصيين على أن يكون رأيهم استشارياً، تقوم الدوائر الفنية التابعة للمديرية العامة للمصالح العقارية، بجميع الأعمال الفنية اللازمة لتنفيذ أعمال التجميل وإزالة الشيوخ، يكلف المالكون بتقديم اليد العاملة لزرع أحجار التخوم للعقارات الناتجة عن الإفراز .

يمكن للقاضي العقاري إجراء كافة المعاملات العقارية المتعلقة بالإرث والانتقال والبيع والهبات غير المسجلة في

السجلات العقارية، وتعفى هذه المعاملات من الرسوم العقارية ، تقوم اللجنة بإفراز العقارات وزرع أحجار التخوم وتنظيم محاضر التجميل وإزالة الشيوخ والمخططات المساحية التي تمثل مشروع الإفراز وتعلن انتهاء تنظيم محاضر التحديد ومخططات الإفراز في القرية وتوضع تحت تصرفهم لمدة خمسة عشر يوماً للاطلاع عليها .

يحق لكل من يدعي نقص نتيجة أعمال الإفراز أن يعترض بشأنه خلال مدة الخمسة عشر يوماً إلى لجنة التجميل وإزالة الشيوخ التي تفصل في الاعتراضات وتثبت المحاضر غير المعترض عليها وتصدر قرار ختام أعمال التجميل وإزالة الشيوخ وتعلنه في القرية، جميع قرارات لجنة التجميل وإزالة الشيوخ الصادرة بمقتضى هذا المرسوم التشريعي تكون قطعية غير خاضعة لأي طريق

من طرق الطعن القانونية أو المراجعة . أختصرت مدة الإعلان وأعطيت قرارات اللجنة الصفة القطعية لاختزال مدة أعمال التجميل وإزالة الشبوع ، كذلك مُنح أعضاء اللجنة تعويضات مشروطة بفترات زمنية لإنجاز تلك الأعمال .  
 خلال عام 2013 أُعد مقترح تعديل للمرسوم التشريعي 166 وذلك لتجاوز حالات الخلل التي شابته تطبيق هذا المرسوم ومعالجة الأسباب الكامنة وراء استغراق تطبيقه في القرى والمناطق مدداً طويلة.  
 جدول مشاريع التجميل وإزالة الشبوع القائمة في المحافظات، دون التطرق للمشاريع المنتهية:

المحافظة	العدد	المساحة (هكتار)
ريف دمشق	4	5,941
القنيطرة	5	4,625
حمص	33	96,713
حماه	23	27,407
حلب	4	6,096
في المديرية العامة	26	45186.5
<b>المجموع</b>	<b>95</b>	<b>185,968.5</b>

## 3. الباب الثالث- الشؤون الإدارية والموارد البشرية

تعتبر شؤون العاملين من مهام مديرية الشؤون الإدارية في المديرية، وفي معرض إعادة هيكلة المصالح العقارية وتطوير نظامها الداخلي فإنه من الضروري إحداث وحدة تنظيمية للموارد البشرية، لحسن إدارة شؤون العدد الكبير من الموظفين، الذين تتنوع مؤهلاتهم وسوياتهم التعليمية، إضافة لما يقتضيه النهوض بواقع المصالح العقارية، من خلال الموارد البشرية المناسبة والمؤهلة، وسيتم الاقتصار في هذا التقرير على عرض الواقع الحالي للعاملين، من حيث العدد والمؤهل، إضافة للإجراءات المتخذة بخصوص توسيع الملاكات الوظيفية.

### 1.3 الموارد البشرية الهندسية والفنية

هناك عدة إشكاليات يجب التغلب عليها في سياق خطتي التطوير والأتمتة، وأولها هو موضوع الكفاءة والتأهيل الفني والتخصصي، حيث تعاني المديرية العامة للمصالح العقارية بشكل عام من نقص الكوادر الهندسية والفنية المتخصصة، وفي حال توفرها فإنه ينقصها التأهيل والتدريب المناسبين، كما أن النقص في المهندسين المساحيين هو الصفة الغالبة في كافة المحافظات، عدا محافظتي اللاذقية وطرطوس، خاصة أن كلية الهندسة المدنية في دمشق قد أغلقت اختصاص الهندسة المساحية منذ أعوام، وبالرغم من وجود كلية تخصصية في اللاذقية، إضافة لتخصص الهندسة المساحية بحلب، إلا أن الخريجين لا يفضلون العمل في غير محافظاتهم بطبيعة الحال.

إن التأخر بتطوير عمل المصالح العقارية -بشكل عام- وتحسين بيئة عملها خلال العقود الماضية، ساهم أيضاً وبشكل كبير في عزوف الخريجين - وخاصة المهندسين - من الرغبة بالعمل فيها، لذلك فإنه من الضروري اللجوء إلى وزارة التعليم العالي لإيجاد آلية لتأمين الكوادر الهندسية المناسبة، إما من خلال إعادة فتح اختصاص الهندسة المساحية بدمشق، أو فتح كلية تعليم تطبيقي متخصصة بالهندسة المساحية.

أما الفنيين من مساعدي مهندسين وخريجي مدرسة المساحة فإن السويات العلمية لهم متفاوتة، وتعمل المديرية حالياً على إعداد خطة تأهيل وتدريب مستمر للعاملين لمواكبة التطورات الرقمية في المديرية، إضافة للقيام بأعباء خطة تطوير العمل الهندسي المساحي، كما سيتم العمل على تشجيع فكرة الإيفاد الداخلي للدارسين، لضمان خدمتهم في المديرية بعد تخرجهم. إضافة لإشكالية أخرى تعاني منها الكوادر منها ضعف التأهيل التقني، وفي حال وجوده لدى بعض العاملين فإنه بمستويات متفاوتة، كما أنه لا يتناسب مع المهام الموكلة للعاملين، وفي بعض الأحيان لا يتم استخدام هذه المؤهلات بسبب عدم توظيف التقانات الحاسوبية بشكل أصولي ضمن اجراءات العمل.

تضمن تقرير الفريق السويدي (عام 2008) تقويماً للتركيبة الاختصاصية للعاملين، مبرزاً النسبة القليلة من المهندسين إلى مجموع العاملين، ذلك أن متطلبات العمل المساحي ترتفع من حيث السوية الهندسية والعلمية. من جانب آخر يمكن رصد أداء الجهاز الهندسي في المديرية، والإقرار بتراجع سوية الأداء المطلوبة نظراً لعدة عوامل نذكر منها ما يلي:

- لا يشارك المهندسون على نحو فاعل في قيادة الفرق المساحية، ولا في الإشراف على أعمالها، حقلياً.
- تراجع نسبة المهندسين المساحيين إلى العدد الإجمالي للمهندسين.
- لم يعمل المهندسون حملة شهادة الدراسات العليا في مواقع تتعلق باختصاصاتهم الهندسية. فقد نبواً أغلبهم مواقع إدارية.
- لا يوجد تخصصات عليا في الفروع الأساسية التي تحتاجها المديرية: جيوديزيا عليا، مساحة عقارية، كارتوغرافيا.
- لم ترسل المديرية عدداً من مهندسيها للتأهل المديد في الجامعات الأخرى. كما لا ترسل مهندسيها وفنييها للتدريب على العمل الهندسي في مؤسسات أجنبية، لفترات كافية لاكتساب الخبرات الضرورية.

- لا يوجد علاقة بين المديرية وأقسام المساحة في كليات الهندسة السورية، يتمّ بموجبها تحضير دراسات ماجستير أو دكتوراة للمهندسين المساحيين، في مواضيع علمية محددة تحتاجها المديرية العامة في عملها.
- إن العدد الأساسي من المساحيين ذوي الخبرة الطويلة هو من خريجي مدرسة المساحة (سنتان بعد شهادة المرحلة الإعدادية "الكفاءة")، ويوجد نسبة أقل من مساعدي المهندسين ذوي التأهيل العلمي الأفضل (سنتان بعد الثانوية العامة العلمية).
- يتميزّ الجهاز الهندسي بكفاءة علمية متباينة ومختلفة المستوى، وهو يعمل في شروط قاسية، من حيث:

- ضعف الدخل والحافز المادي
- التباس العلاقات الوظيفية
- الحجم المنهك من العمل الإداري اليومي
- أماكن العمل المزدحمة..

الأهم من كل ذلك، أن المديرية العامة للمصالح العقارية فقدت منذ عقود خاصية "جذب" الأطر الهندسية المختصة مساحياً، وهو أمر مفهوم في ضوء "تقهقر" الدور العلمي للمهندس المساحي فيها، وهذا الموضوع هو سبب أساسي من أسباب تراجع العمل الهندسي المساحي العقاري.

محمل هذه الأسباب الأنفة الذكر مجتمعةً تقف وراء عدم تكون كفاءات هندسية، ذات خبرة حقلية ومكتبية متراكمة، تستطيع قيادة العمل المساحي للفرق في الحقل أو في الأقسام المكتبية. ولكن عدم وجود أقسام مساحية تخصصية حديثة في المديرية من جهة، وعدم تطوير الأقسام التي تأسست تاريخياً (الحسابات الطبوغرافية، الرسم، حساب المساحات.. الخ) باتجاه المستوى الراهن للهندسة المساحية، لا يخلق فرصاً تأهيلية أمام المهندسين.

حالياً وكما تم ذكره سابقاً يتمّ تصميم مناهج تدريب تتناسب مع متطلبات العمل والسويات العلمية للعاملين للبدء بخطة التأهيل المواكبة لمشروع التطوير والأتمتة للمصالح العقارية.

### 2.3 الموارد البشرية القانونية والإدارية

صدر المرسوم التشريعي رقم / 75 لعام 2005م القاضي بإحداث دوائر عقارية فرعية في التجمعات السكنية الكبيرة في محافظات القطر كافة، بهدف تسهيل أمور المواطنين الأمر الذي يستلزم تأمين كادر فني وقانوني وإداري للعمل في هذه الدوائر، وتحقيق الغاية المتوخاة منه، حيث بلغ عدد الدوائر المحدثة بموجب هذا المرسوم / 41 دائرة متوزعة على جميع محافظات القطر.

كما صدر النظام الداخلي للمديرية العامة للمصالح العقارية بموجب القرار رقم / 248 ت تاريخ 2006/9/23م والذي تمّ بموجبه إحداث مديريات ودوائر جديدة، لمواكبة عملية التطوير والتحديث، الأمر الذي يتبع توفير وظائف جديدة لآلاف من إحدائها للنهوض بالعمل العقاري من جوانبه كافة، حيث أن الأجهزة القانونية والفنية القائمة لم تعد تغطي الحاجة التي تتطلبها أعمال خطة الدولة الإنجازية لأعمال الأتمتة، والتحديد والتحرير، والإفراز، والتجميل وإزالة الشبوع.

كما صدر القانون رقم / 7 تاريخ 2010/2/21م المتضمن فك ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وربطها بوزارة الإدارة المحلية.

وفي ضوء ماتقدم فقد تمّ إعداد مشروع مرسوم بإضافة / 1200 وظيفة جديدة من مختلف الفئات إلى الملاك العددي للعاملين في المديرية العامة للمصالح العقارية (الإدارة المركزية ومديرياتها في المحافظات).

وبعد العديد من الاجتماعات والمراسلات مع لجنة الملاكات في وزارة المالية فقد وافقت اللجنة على هذا المشروع، وتمّ رفعه إلى رئاسة مجلس الوزراء، حيث قامت اللجنة الاقتصادية بالموافقة عليه أيضاً، ومن ثمّ تمّ رفعه إلى رئاسة الجمهورية، وتمّ إعداد

مذكرة توضيحية له، وصدر المرسوم رقم / 137 / تاريخ 10 / 4 / 2011م المتضمن إضافة / 1200 / وظيفة جديدة إلى ملاك المديرية العامة للمصالح العقارية ومديرياتها في المحافظات موزعة وفق الآتي :

1- الفئة الأولى / 300 / وظيفة

2- الفئة الثانية / 600 / وظيفة

3- الفئة الرابعة / 150 / وظيفة

4- الفئة الخامسة / 150 / وظيفة

وتم توزيع هذه الوظائف على المديرية العامة ومديرياتها في المحافظات بموجب قرار السيد وزير الإدارة المحلية رقم / 8 / و تاريخ 2011/6/2م.

واستناداً لموافقة السيد رئيس مجلس الوزراء بالكتاب رقم / 1/10848 تاريخ 2011/8/2م المتضمن زيادة عدد الوظائف

المعتمدة للمصالح العقارية في خطة 2012م من / 300 / وظيفة إلى / 750 / وظيفة لتغطية النقص الشديد في العاملين لدى المديرية، ولاسيما بعد صدور المرسوم 137م لعام 2011م.

وبناء عليه قامت المديرية بإعداد الكتاب رقم / 1551 / تاريخ 2013/6/12م إلى مديريات المصالح العقارية في المحافظات

لإجراء المسابقة والاختبار لتعيين عدد من العاملين لديهم من الفئات الثانية والرابعة والخامسة وفق الأعداد والمؤهلات العلمية المبين أدناه :

المؤهل العلمي	الفئة الثانية		الفئة الرابعة		الفئة الخامسة
	معهد تقني هندسي/مساحة/ معهد تقني حاسوب	معد تقني هندسي/مساحة/ معهد تقني حاسوب	تعليم أساسي + شهادة مهنية	شهادة تعليم أساسي شهادة سوق عمومي	
الوظيفة	مساعد فني رسام	منشئ رئيسي	عامل مهني: عامل مقسم ساحب مخططات عامل طباعة على الحاسوب	سائق	عامل عادي: مستخدم حارس عامل حفر
المديرية العامة	30	15	9	1	0
دمشق	10	3	0	0	0
ريف دمشق	25	6	5	1	14
حلب	10	5	5	1	14
حمص	23	15	0	0	13
اللاذقية	0	5	17	1	10
طرطوس	12	10	14	1	4
ادلب	20	10	2	1	6
حمه	10	5	6	1	13
دير الزور	20	10	7	1	8
الرقه	15	7	6	1	8
الحسكة	15	6	9	1	3
القنيطرة	4	3	0	0	5
درعا	26	8	4	1	9
السويداء	20	8	12	1	4
المجموع	240	116	96	12	111



بلغ مجموع العاملين وفق الجدول أعلاه 575 عاملاً من الفئات الثانية والرابعة والخامسة، وتتم حالياً الإجراءات اللازمة لاستكمال التعيين، حيث أن كافة المحافظات أعلنت عن إجراءات مسابقات واختبارات خلال عامي 2013 و 2014 عدا محافظات الحسكة والرققة ودير الزور، بالإضافة إلى أنه سيتم الإعلان عن مسابقة خلال عام /2014/ لتعيين /175/ عاملاً من الفئة الأولى من حملة الإجازة في الحقوق لدى المديرية العامة والمديريات في المحافظات.

### 3.3 برنامج تشغيل الشباب

ضمن خطة برنامج تشغيل الشباب لعام 2012م فقد تم تعيين عدد العاملين لدى المديرية العامة للمصالح العقارية والمديريات في المحافظات بصفة مؤقتة / عقد سنوي/ وفق الأعداد والفئة المبينة أدناه:

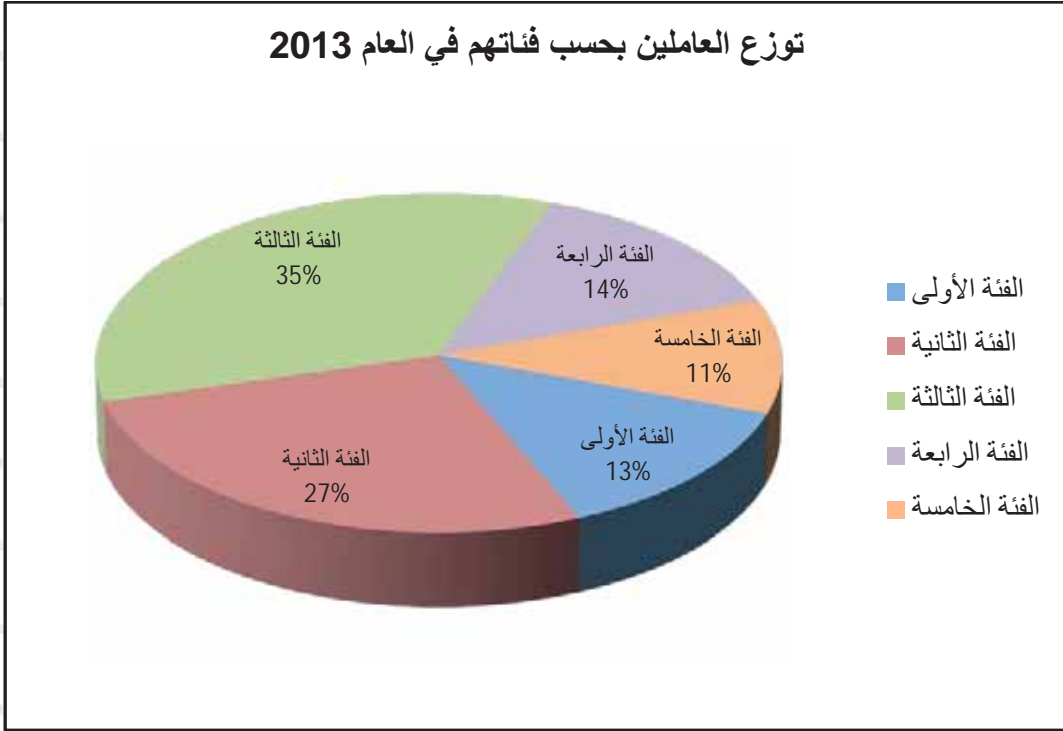
مديرية	الفئة		
	الأولى	الثانية	
		ثانوية	معاهد
مركزية	3	10	4
دمشق	3	1	2
ريف دمشق	8	13	4
طرطوس	14	10	3
اللاذقية	3	4	2
حمص	13	5	3
حماه	8	7	3
حلب	4	0	3
درعا	4	2	2
السويداء	4	10	2
القنيطرة	1	0	2
دير الزور	3	0	2
الرققة	2	0	2
ادلب	5	6	1
الحسكة	7	1	2
المجموع	82	69	37

### 4.3 الواقع الحالي للموارد البشرية

التغيرات الطارئة على العاملين 2012																				
نهاية خدمة ( وفاة )					صرف من الخدمة					بحكم المستقيل					استقالة					المديرية
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	الفئات
1				1								1		1			1	1	1	المركزية
	2	2	1												1	1				دمشق
1	5	2	1									1					5			ر. دمشق
	1											1	1		1	2	5	2		حلب
	1	1													1		1	1		حمص
		2	1												1	7	1			حماه
	1	2	1												1	2	21			طرطوس
1	1	1	3									1	1		1	2	1	2		اللاذقية
	1		2												2	6				ادلب
	1											1								الحسكة
		2																		دير الزور
	1															3	1			درعا
1	1															2			1	السويداء
1	1															1				القنيطرة
																				الرقبة
5	15	12	9	1	0	0	0	0	0	0	0	4	1	3	2	8	35	28	5	المجموع
42					0					8					78					

التغيرات الطارئة على العاملين 2013																									
نهاية خدمة ( وفاة )					صرف من الخدمة					بحكم المستقيل					استقالة					القائمون على رأس العمل					
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	الفئات
2		1	1	1						3	1	1	3	3	2	3	9	6	1	60	63	76	121	69	المركزية
							1			3				1		1	4	1	1	23	21	72	54	31	دمشق
2	1	4	3							2	1	2	2	2		1	6	2		41	62	255	97	58	ر. دمشق
1	2	2			1	2	1			2		17	5	2						54	58	124	97	63	حلب
	1		1							7	6	3	6	5		1		1	1	21	54	51	76	51	حمص
1	2		1			1	1	2							2	1	3	1		35	41	151	116	33	حماه
1		1	3		1												2			44	53	113	116	75	طرطوس
		2	1	2		1	1								3	1		6	2	38	40	142	198	74	اللاذقية
1		1				1				2	1	7	4		1	2	5	2		21	34	98	53	26	ادلب
																				28	22	39	30	14	الحسكة
1		4	1																	28	27	87	37	18	دير الزور
2	3	2	1									4	2	1	1		5	1		24	47	106	66	26	درعا
2	1									1	1					3	3	1	1	24	57	113	84	13	السويداء
																				19	16	60	23	12	القنيطرة
	1																			25	21	66	27	14	الرقبة
13	11	17	11	4	2	0	4	1	3	20	12	35	22	17	7	12	43	17	4	485	616	1553	1195	577	المجموع
56					10					106					83					4426					

### توزع العاملين بحسب فئاتهم في العام 2013



## 4. الباب الرابع- الشؤون الفنية

أحدثت مديرية الشؤون الفنية بموجب النظام الداخلي الصادر بالقرار رقم 248 /ت تاريخ 2006/9/23 وتتولى:

- إعداد الدراسات والتصاميم وتجهيز الأضابير الفنية للأبنية العائدة للمديرية العامة للمصالح العقارية.
- الإشراف على تنفيذ المشاريع الإنشائية.
- المشاركة في إعداد دفاتر الشروط الفنية ودراسة العروض الفنية للأليات والمعدات والتجهيزات ودراسة العروض الفنية لها واستلامها ومتابعة فترات الضمان.
- صيانة الأجهزة والتجهيزات المساحية.
- وضع برامج الصيانة الدورية ومتابعة تنفيذها.
- تدقيق التقارير الشهرية لعمل الآليات ووسائل النقل في مديريات المصالح العقارية...
- ...

### 1.4 الأبنية

#### 1.1.4 أبنية مديريات المحافظات

##### 1.1.1.4 قصر العدل بحلب

- تم تخصيص الكتلة الفرعية الأولى من بناء قصر العدل الجديد بحلب بقرار من السيد وزير الدولة لشؤون المشاريع الحيوية رقم 2/2872 تاريخ 2010/3/31.

- تم إلغاء التخصيص بقرار السيد وزير الدولة لشؤون المشاريع الحيوية بالكتاب رقم 2/5246 تاريخ 2011/4/13 و الوارد إلى مديرية المصالح العقارية برقم 1228/و تاريخ 2011/4/19.

- بقرار من السيد وزير الزراعة والإصلاح الزراعي تم تخصيص مديرية المصالح العقارية بحلب بمساحة 8 دونمات من العقار 11543 من المنطقة العقارية الرابعة في حلب لبناء مقر عليها.

##### 2.1.1.4 بناء المصالح العقارية بالسويداء

- بموجب العقد رقم / 1/ بعام 2004 كلفت وحدة هندسية بجامعة تشرين لإجراء دراسة مشروع مبنى مديرية المصالح العقارية بالسويداء.

- بموجب العقد /2/ كلفت وحدة التصاميم بجامعة دمشق بتدقيق الدراسة.

- بموجب العقد/3/ تم تزييم المتعهد غسان قرضاب بالتنفيذ وكلفت الشركة العامة للدراسات و الاستشارات الفنية بالإشراف على التنفيذ.

- بسبب ظهور نقص بالكميات العقدية كان لا بد من إنجاز ملحق عقد أول لتلافي هذه النواقص.

- وبسبب ظهور متناقضات بالدراسة ونواقص بالكميات تم تشكيل لجنة فنية من كامل الاختصاصات لحصر الكميات

العقدية وغير عقدية، وإعادة تدقيق كافة الأعمال من كافة الاختصاصات فقد أصبحت الحاجة إلى إنجاز ملحق عقد /ثاني/ و البالغ قيمة 33مليون ليرة سورية.

- نسبة إنجاز البناء 70%.

- لم يصدق ملحق العقد الثاني خلال عام 2013 لأسباب تتعلق باستكمال الوثائق والمبررات وإعداد دراسة خاصة لموضوع البناء.

### 3.1.1.4 . بناء المصالح العقارية بطرطوس

- الجهة المنفذة :مؤسسة الإسكان العسكرية

- الجهة المشرفة : الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية بطرطوس.

- تم استلام البناء واستثماره مع وجود بعض النواقص البسيطة التي يتم معالجتها عن طريق السيد محافظ طرطوس و

مديرية مصالح طرطوس.

### 4.1.1.4 . بناء المصالح العقارية بالرقّة

- تتوفر إضبارة تنفيذية جاهزة للتنفيذ لإشادة مبنى المصالح العقارية بالرقّة.

- الشركة الدارسة : الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية بحلب.

### 5.1.1.4 . المرآب المركزي

- أُخصّصت المديرية العامة للمصالح العقارية بتاريخ 2006/11/19 بجزء من العقار / 2470 / منطقة أشرفية صحنايا

العقارية بمساحة 8.7 دونم لاستخدامها كمرآب مركزي.

- أُعد البرنامج الوظيفي للمرآب (سور للأرض - ورشة إصلاح - مغسل - محطة وقود- طرق و ساحات مع حفر بئر

مياه).

- أُبرم عقد مع الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية لإعداد الدراسة الكاملة لهذا المرآب، وتم استلام المرحلة الأولى

(دراسة معمارية) وصرف مبلغ 780000 ل.س لقاء الأتعاب المستحقة.

- أُوقفت الدراسة بطلب من المديرية العامة للمصالح العقارية ، بسبب عدم الموافقة على تضمين موازنة المديرية العامة

بالاعتماد اللازم لعام 2009 لتنفيذ المبنى، لأسباب تتعلق بخطط وتوجهات الدولة.

### جدول أبنية المديريات في المحافظات

المديرية	الملكية	عدد الطوابق	مساحة كل طابق	المساحة الكلية
السويداء	مستأجر	4	2 <sup>500</sup> م	2 <sup>2000</sup> م
درعا	مركز إداري مقام عليه مبنى مديرية المصالح العقارية بدرعا	/3/ + قبو + ملحق	2 <sup>993</sup> م	2 <sup>3039</sup> م
القنيطرة	مديرية المصالح العقارية بالقنيطرة	3	2 <sup>600</sup> م	2 <sup>1800</sup> م
حمص	مجلس مدينة حمص	/6/ + قبو	2 <sup>530</sup> م	2 <sup>3180</sup> م
حمّاه	المحافظة	4	2 <sup>896</sup> م	2 <sup>3584</sup> م
إدلب	مديرية المصالح العقارية بإدلب	/4/ + قبو	2 <sup>756</sup> م	2 <sup>3780</sup> م
حلب	/7/ طوابق باسم مديرية المصالح العقارية بحلب /2/ طابق باسم مجلس مدينة حلب (الأول و الثاني)	/9/	2 <sup>700</sup> م	2 <sup>6300</sup> م
طرطوس	مديرية المصالح العقارية بطرطوس	/12/ + قبو	2 <sup>500</sup> م	2 <sup>6500</sup> م
اللاذقية	مديرية المصالح العقارية باللاذقية	7	2 <sup>538</sup> م	2 <sup>3766</sup> م
دير الزور	مديرية المصالح العقارية بدير الزور	4	2 <sup>650</sup> م	2 <sup>2600</sup> م
الرقّة	مجلس مدينة الرقّة	2	2 <sup>1088</sup> م + 2 <sup>308</sup> م	2 <sup>1388</sup> م
الحسكة	مديرية المصالح العقارية	5	2 <sup>600</sup> م	2 <sup>3000</sup> م

## 2.1.4 أبنية الدوائر الفرعية

أحدثت الدوائر العقارية الفرعية نتيجة للمرسوم التشريعي رقم 75/ لعام 2005، بهدف تبسيط الإجراءات وتعزيز اللامركزية الإدارية، من خلال إحداث هذه الدوائر الفرعية في المناطق، وقد بلغ عدد الدوائر 46 دائرة، تم خلال السنوات الماضية نقل السجل العقاري إليها دون أعمال المساحة، لعدة أسباب :

- عدم ملائمة مباني الدوائر للبرنامج الوظيفي كونها مستأجرة في غالبيتها وبالتالي عدم توفر عوامل الأمان الكافية التي تضمن سلامة الوثائق العقارية والمخططات .
- عدم توفر الكوادر الكافية للعمل في هذه الدوائر .

ولهذا تم التريث في إحداث دوائر عقارية جديدة ووضع برنامج وظيفي لعمل الدوائر الفرعية، وتم تكليف الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية بالكتاب 3/ش ف تاريخ 2011/1/12 لإعداد دراسة كاملة مع المخططات المعمارية والواجهات لدائرة عقارية فرعية حسب برنامج وظيفي مرفق بنموذجين 2م250 و2م350 لثلاثة طوابق وقبو، إضافة لمخاطبة السادة المحافظين لأجل تأمين مواقع للدوائر العقارية في المناطق .

والياً تتوفر لدى المديرية العامة للإضبارة التنفيذية الكاملة لمبنى الدائرة الفرعية النموذجي.

## جدول أبنية دوائر ومكاتب التوثيق في المحافظات

المديرية	الدوائر الفرعية و مكاتب التوثيق	البناء	مساحتها
درعا	دائرة الصنمين	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	250م <sup>2</sup> لدائرة السجل و 150م <sup>2</sup> لمكتب التوثيق طابقين كل طابق 250م <sup>2</sup>
	دائرة ازرع	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2010	-
	دائرة بصرى	ضمن بناء البلدية	-
السويداء	دائرة نوى	مخصص ضمن المجمع الحكومي لإنعاش الريف	-
	دائرة شهبيا	مستأجر من الرابطة الفلاحية منذ عام 2005	300م <sup>2</sup>
القطيفرة	دائرة صلخد	مستأجر من نقابة المعلمين منذ عام 2005	200م <sup>2</sup>
	لا يوجد دوائر فرعية		
حمص	دائرة القصير	مستأجر من الرابطة الفلاحية منذ عام 2005	200م <sup>2</sup>
	دائرة تدمر	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	150م <sup>2</sup>
	دائرة الرستن	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
	دائرة المخرم	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	100م <sup>2</sup>
	دائرة شين	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
	مكتب القرينين	ضمن مديرية الزراعة	40م <sup>2</sup>
	دائرة تلكلخ	مستأجر ضمن بناء مديرية الشؤون الاجتماعية	320م <sup>2</sup>
حماه	دائرة السلمية	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
	دائرة مصياف	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
	دائرة سقيلبية	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
	دائرة محرده	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	-
إدلب	دائرة جسر الشغور	ضمن بناء حكومي منذ عام 2006	300م <sup>2</sup>
	دائرة اريحا	مستأجر من الشؤون الاجتماعية والعمل منذ عام 2005	200م <sup>2</sup>
	دائرة حارم	مستأجر من مجلس مدينة حارم منذ عام 2005	-
	دائرة سراقب	مستأجر ضمن المجمع البلدي منذ عام 2006	400م <sup>2</sup>
	دائرة معرة النعمان	مخصص ضمن مركز الخدمات الفنية بالمعرة	طابق أول و جزء من القبو
	مكتب خان شيخون	مستأجر ضمن مقر البلدية منذ 2011/5/2	40م <sup>2</sup>
طرطوس	مكتب بداما	مستأجر ضمن بناء الأوقاف منذ عام 2008/8/1	50م <sup>2</sup>
	دائرة صافيتا	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2012	-
	دائرة الدريكيش	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2005	طابق أرضي
	دائرة الشيخ بدر	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2011	-
اللاذقية	دائرة بانياس	مستأجر من قطاع خاص منذ عام 2011	-
	دائرة الحفة	مستأجر من المؤسسة العامة الاستهلاكية منذ عام 2008	200م <sup>2</sup>
	دائرة جبلة	مخصص ضمن المجمع الحكومي لمنطقة جبلة منذ عام 2005	-
حلب	دائرة القرداحة	مخصص ضمن المجمع الحكومي لمنطقة القرداحة	-
	دائرة اعزاز	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية اعزاز	-
	دائرة السفيرة	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية السفيرة	-
	دائرة الأتارب	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية الأتارب	-
	دائرة منبج	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية منبج	-
دير الزور	دائرة الباب	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية الباب	-
	دائرة الميادين	مستأجر من بلدية الميادين	150م <sup>2</sup>
ريف دمشق	دائرة البوكمال	مستأجر من بلدية البوكمال	150م <sup>2</sup>
	دائرة دوما	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية دوما	200م <sup>2</sup>
	دائرة التل	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية التل	200م <sup>2</sup>
	دائرة عربين	مستأجر من قطاع عام ضمن بلدية عربين	600م <sup>2</sup>
	دائرة قطنا	مستأجر من قطاع خاص (شقة)	150م <sup>2</sup>
	دائرة المليحة	مستأجر من قطاع عام (ضمن مجمع حكومي)	500م <sup>2</sup>
	دائرة داريا	مستأجر من قطاع خاص (شقة)	150م <sup>2</sup>
	دائرة النبك	مستأجر من قطاع عام (ضمن مجمع حكومي)	200م <sup>2</sup>
	مكتب قطيفة	مستأجر من قطاع خاص	250م <sup>2</sup>
	مكتب ببرود	مستأجر من قطاع خاص	250م <sup>2</sup>
الرققة	دائرة السلوك	مستأجر من قطاع خاص مديرية الزراعة	150م <sup>2</sup>
	دائرة الكرامة	مستأجر من قطاع خاص مجلس بلدية الكرامة	100م <sup>2</sup>
الحسكة	لا يوجد دوائر فرعية		

## 2.4 الأجهزة المساحية

المحافظة	نوع الجهاز	العدد	الحالة الفنية
دمشق	آلات سحب مخططات نوع ريكو 480w	1	معطلة (آلة حديثة)
	آلات تيراج	2	قيد الاستثمار
ريف دمشق	آلات سحب مخططات نوع ريكو 480w حديثة	1	قيد الاستثمار
	آلات تيراج	4	3معطلة - 1 منسقة
إدارة مركزية	آلات سحب مخططات نوع ريكو + hp + kip (تابعة لمديرية المساحة)	3	قيد الاستثمار
	مواسح ضوئية A0 (تابعة لمديرية السجل العقاري)	4	2قيد الاستثمار - 2 منسق الألماني
	آلات تيراج (تابعة لمديرية المساحة)	1	قيد الاستثمار
السويداء	آلات سحب مخططات نوع نشواتك A0 41	1	قيد الاستثمار
	رواسم عمودية ENCAD T200	2	معطلة
	آلات تيراج	2	قيد الاستثمار (بحاجة إلى صيانة)
	مواسح ضوئية A0	1	قيد الاستثمار
درعا	آلات سحب مخططات نوع نشواتك A0 41	1	قيد الاستثمار
	رواسم عمودية ENCAD T200	2	معطلة
	مواسح ضوئية A0	1	قيد الاستثمار
	آلات سحب مخططات نوع نشواتك + ريكو	2	قيد الاستثمار (آلة النشواتك بحاجة إلى صيانة)
حمص	آلات سحب مخططات نوع نشواتك + ميتا	2	
	آلات تيراج	2	
	رواسم عمودية ENCAD T200	2	
	مواسح ضوئية A0	1	
حماء	آلات سحب مخططات نوع نشواتك	1	قيد الاستثمار
	آلات تيراج	2	قيد الاستثمار
	رواسم عمودية ENCAD T200	2	معطلة
	مواسح ضوئية A0	1	قيد الاستثمار
إدلب	آلات سحب مخططات نوع نشواتك + KIP	2	قيد الاستثمار
	آلات تيراج	2	قيد الاستثمار
	رواسم عمودية ENCAD T200	1	معطلة
	مواسح ضوئية A0	1	قيد الاستثمار
اللاذقية	آلات سحب مخططات نوع نشواتك + ميتا + ريكو + HP	4	آلة النشواتك قديمة و بحاجة إلى صيانة الميتا معطلة ريكو + HP حديثين و قيد الاستثمار
	مواسح ضوئية A0	2	قيد الاستثمار
	آلات تيراج	2	قيد الاستثمار
حلب	آلات سحب مخططات نوع نشواتك + ميتا + HP	3	
	آلات تيراج	2	
	مواسح ضوئية A0	2	



	1	آلات سحب مخططات نوع نشواتك	<b>الرقعة</b>
	1	آلات تيراج	
	1	رواسم شاقولية ENCAD T200	
	1	مواسح ضوئية A0	
بحاجة إلى صيانة	1	آلات سحب مخططات نوع نشواتك	<b>الحسكة</b>
إحداها معطلة و بحاجة إلى صيانة و الأخرى مستثمرة	1	آلات تيراج	
قيد الاستثمار	1	مواسح ضوئية A0	
	2	آلات تيراج	<b>دير الزور</b>
	1	مواسح ضوئية A0	
	2	رواسم شاقولية ENCAD T200	
	1	آلات سحب مخططات	
قيد الاستثمار	2	آلات سحب مخططات نشواتيك + hp	<b>طرطوس</b>
3 منسق + 3 بحاجة إلى صيانة	6	آلات تيراج	
قيد الاستثمار	1	مواسح ضوئية A0	



سحب المخططات

### 3.4 التجهيزات المكتبية

المحافظة	عدد الأجهزة	عدد المنسقة	عدد المعطلة	عدد قيد الاستثمار	عدد المفقودة
دمشق	6	1	0	5	-
ريف دمشق	33	2	4	27	-
القيصرية	10	0	0	10	-
درعا	29	0	4	25	-
السويداء	25	0	1	24	-
حمص	28	0	0	12	-
حماء	28	0	0	28	-
طرطوس	41	2	8	30	1 أثناء نقله من أجل إصلاحه
اللاذقية	25	1	0	23	1 أثناء نقله من أجل إصلاحه
إدلب	24	2	3	19	-
حلب	40	0	0	0	-
دير الزور	9	2	0	0	-
الرقبة	14	0	0	0	-
الحسكة	13	0	4	9	-
المجموع	325	10	24	212	

## 5. الباب الخامس- الرقابة الداخلية

ترتبط مديرية الرقابة الداخلية بالمدير العام وتعمل في نطاق ولاية الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش، وتهدف إلى تحقيق الرقابتين الآتية واللاحقة على الأداء الإداري والإنتاجي وتطويره، وتحقيق المخالفات الإدارية والمسلكية والتعرف على أوجه القصور والخلل والانحراف في مختلف جوانب العمل وكشف أسبابها واقتراح الحلول لمعالجتها إضافة إلى القضايا الجزائية في حدود التفويض الصادر إليها من الهيئة.

وتضم حالياً مراقب داخلي واحد ومراقب آخر يخضع للتدريب حالياً في الإدارة المركزية بالإضافة لمدير الرقابة الداخلية، ويمكن تكليفهم بأعمال الرقابة والتفتيش في جميع المحافظات حسب ما ورد في النظام الداخلي للمديرية العامة، ويتبع لها 17 مراقب داخلي في المحافظات، تتوفر فيهم الخبرة ويلتزمون بالمهام المحددة وفق أحكام النظام الداخلي للهيئة المركزية للرقابة والتفتيش، ويتوزعون في المحافظات على الشكل الآتي:

مراقب واحد: الإدارة المركزية – مديريات المصالح في درعا – السويداء – حلب – الرقة – دير الزور

مراقبان إثنان: مديريات المصالح العقارية في حمص – طرطوس

ثلاثة مراقبين: مديرية المصالح العقارية في حماه

أربعة مراقبين: مديرية المصالح العقارية في حلب

### 1.5 مهام مدير الرقابة الداخلية

- تحقيق الرقابة على الأداء الإداري والإنتاجي لصالح المديرية العامة وتوازر الهيئة في أداء مهماتها.
- إحاطة المديرية العامة بواقع الأعمال الجارية في الجهات التابعة لها وتقديم المقترحات اللازمة.
- التحقيق في المخالفات الإدارية والمسلكية التي تظهر من خلال أعمال الرقابة والتفتيش.
- التحقيق بالقضايا والأمور التي تحال من المدير العام.
- تنفيذ أعمال رقابية وتفتيشية وفق خطة عمل سنوية معتمدة من قبل الإدارة بعد التنسيق والاتفاق مع الهيئة.
- اتخاذ الإجراءات والتدابير القانونية اللازمة فيما يخص الجرائم والمخالفات التي تتعلق بعمل المديرية العامة.

### 2.5 دليل عمل الرقابة

تجري رقابة وتفتيش الجهات الداخلة في اختصاصات الرقابة الداخلية على النحو التالي:

#### 1.2.5 مديرية التشريع والتسجيل العقاري

تجري أعمال الرقابة والتفتيش فيها وفق المهام الموكلة إليها بموجب المرسوم التشريعي رقم/81 لعام 1947 وذلك على

النحو التالي:

- مدى قيامها بإدارة الأعمال في السجلات العقارية ودفاتر التملك وتنظيمها وفي جميع المكاتب والشعب التابعة لدوائر السجل العقاري.
- مدى قيامها بإعداد المشاريع التشريعية والتنظيمية الخاصة بالملكية العقارية.
- التأكد من صحة الدراسات والإجابات على المراسلات الصادرة عنها إلى الدوائر المرتبطة بها وانسجامها.

- التأكد من كفاية التعليمات الموضوعية بشأن كيفية تطبيق أحكام القوانين والأنظمة.
- تدقيق مدى قيامها بالإجراءات المتعلقة بالحجوزات ووضع تعاميم قصر حق التصرف بالسرعة المطلوبة.

### 2.2.5 مديرية المساحة والتحسين العقاري

تجري أعمال الرقابة والتفتيش على مديرية المساحة والتحسين العقاري وفق المهام الموكلة إليها بموجب أحكام المرسوم رقم/81 لعام 1947 المتضمن الملاك الخاص للمديرية العامة للمصالح العقارية والمرسوم/37 لعام 1967 الخاص بالمستخدمين العاملين في المديرية العامة للمصالح العقارية وذلك على النحو التالي: رقابة مدى قيامها بـ:

- مراقبة أعمال المساحة والتحسين العقاري الجارية في أنحاء القطر.
  - دراسة الخطط السنوية الواردة من رؤساء الدوائر المساحية في المحافظات لتنفيذ برامج التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشبوع والتحسين العقاري ومن ثم تصديقها وإقرارها.
  - تتبع تنفيذ خطة أعمال التحديد والتحرير والمسح الفني والتجميل وإزالة الشبوع والتحسين العقاري والمثلثات في الإدارة المركزية ودوائر المساحة في المحافظات.
  - انجاز الأعمال الواردة من دوائر المساحة إلى مكاتبها المركزية.
- ويتم تفتيش المكاتب التابعة للمديرية المذكورة على النحو التالي:

- الملاك-العاملون ومدى كفايتهم- القدرات والكفاءات الفنية المتوفرة.
- آلية العمل ومراقبة توزيعه على العاملين.
- دقة الأعمال المنجزة- خطة عمل المكتب.الموجود والمتراكم من الأعمال- الإنتاج المطلوب لكل نوع من أنواع العمل.
- التقارير الشهرية والإنتاج المقدم.
- مدى تطبيق القوانين والأنظمة .
- الوثائق الفنية والسجلات الناتجة عن الأعمال.
- الأجهزة والأدوات الفنية المستعملة وتشغيلها ومدى صلاحيتها والاستفادة منها.

### 3.2.5 مديرية الشؤون الإدارية

يجري تفتيش مديرية الشؤون الإدارية على النحو التالي:

- تدقيق السجلات الواردة والصادرة ودفاتر تسجيل البريد الداخلي والخارجي والتأكد من إجراء القيود فيها على نحو أصولي.
- تدقيق ما يتعلق بالتعليمات والبلاغات والمراسلات والتأكد من تصنيفها وحفظها في اضباراتها وإيداع النسخ اللازمة للجهات المعنية على نحو أصولي.
- تدقيق الأضابير والسجلات المتعلقة بذاتية العاملين والتأكد من حسن تنظيمها وتسلسل بياناتها.
- تدقيق جميع النواحي الأخرى التي تدخل أصولاً في مهمات مديرية الشؤون الإدارية.

## 4.2.5 مديرية السجل المركزي

يجري تفتيش مديرية السجل العقاري المركزي وفق المهام الموكولة إليها بموجب قانون إحداثها وتعديلاته على النحو

التالي:

- مدى قيامها تباعاً بتصوير وثائق السجل العقاري المطلوب تصويرها وفق البرنامج المقرر.
- مدى كفاية تأمين صور ووثائق السجل العقاري الجاري تصويرها مع الوقوعات الجارية عليها من خلال الأسلوب المتبع في نسخ العقود ومسك سجل الوقوعات.

## 5.2.5 مديرية المحاسبة

يجري تفتيش أعمالها المالية والمحاسبة من قبل الجهاز المركزي للرقابة المالية، وفيما يتعلق بالنواحي الإدارية من قبل

مديرية الرقابة الداخلية.

## 6.2.5 مديريات المصالح العقارية في المحافظات

يجري تفتيش جميع مكاتبها وشقيها العقارية والفنية، وأن أعمال التدقيق والتفتيش لدوائر المساحة والسجل العقاري كبيرة

ولا نريد الاستفاضة في الشرح لأنها متعددة.

## 3.5 الأعمال المنجزة

يتم تنفيذ كامل الخطة الرقابية التفتيشية والتحققية من قبل السادة المراقبين الداخليين في مديرية الرقابة الداخلية، إلا أن خطة الرقابة الداخلية للمراقبين الداخليين في مديريات المصالح العقارية في حمص ودير الزور والرقبة وحلب لعام 2012 و2013 لم تنفذ بسبب الأوضاع السائدة التي تمر بها تلك المناطق.

- وندرج لكم فيما يلي عدد القضايا التحقيقية والتفتيشية التي تم إنجازها من قبل السادة المراقبين الداخليين لعامي

2010 و2011 حيث بلغ عدد القضايا المنجزة في عام 2010/134/قضية وفي عام 2011/104/قضية.

وقد نفذت الخطة الرقابية التفتيشية بشكل كامل خلال العامين المذكورين أعلاه.

- أما بالنسبة لأعوام 2012 و2013 نرفق لكم جداول منظمة من قبل السادة المراقبين الداخليين مبيناً فيها المهام الرقابية

التفتيشية والتحققية وعدد القضايا التحقيقية المنجزة من قبل كل مراقب داخلي.

ونوه بأنه قد بلغت عدد القضايا التحقيقية المنجزة في عام 2012/141/قضية.

وعدد القضايا التحقيقية المنجزة في عام 2013/217/قضية.

وفقاً لما ورد في الجداول المذكورة.

الأعمال المنجزة من قبل المراقبين الداخليين لكافة المحافظات لعام 2012م						
مجموع التقارير	المتفرقات	القضايا الفنية	القضايا العقارية	الخطة الرقابية والتفتيشية	عدد المراقبين	المحافظة
13	3	0	5	5	1	الإدارة المركزية بدمشق
80	3	19	37	21	4	اللاذقية
38	10	10	14	4	2	طرطوس
12	0	0	1	11	3	حماء
5	0	1	0	4	1	السويداء
6	0	0	2	4	1	درعا
					1	حلب
					1	الرقّة
					1	دير الزور
					2	حمص
154	16	30	59	49	17	المجموع

الأعمال المنجزة من قبل المراقبين الداخليين لكافة المحافظات لعام 2013م						
مجموع التقارير	المتفرقات	القضايا الفنية	القضايا العقارية	الخطة الرقابية والتفتيشية	عدد المراقبين	المحافظة
11	0	1	5	5	1	الإدارة المركزية بدمشق
69	0	16	32	21	3	اللاذقية
31	10	6	8	7	2	طرطوس
10	0	0	1	9	3	حماء
4	0	1	0	3	1	السويداء
2	0	0	0	2	1	درعا
					1	حلب
					1	الرقّة
					1	دير الزور
					2	حمص
127	10	24	46	47	16	المجموع

## 6. الباب السادس- الخطة السنوية

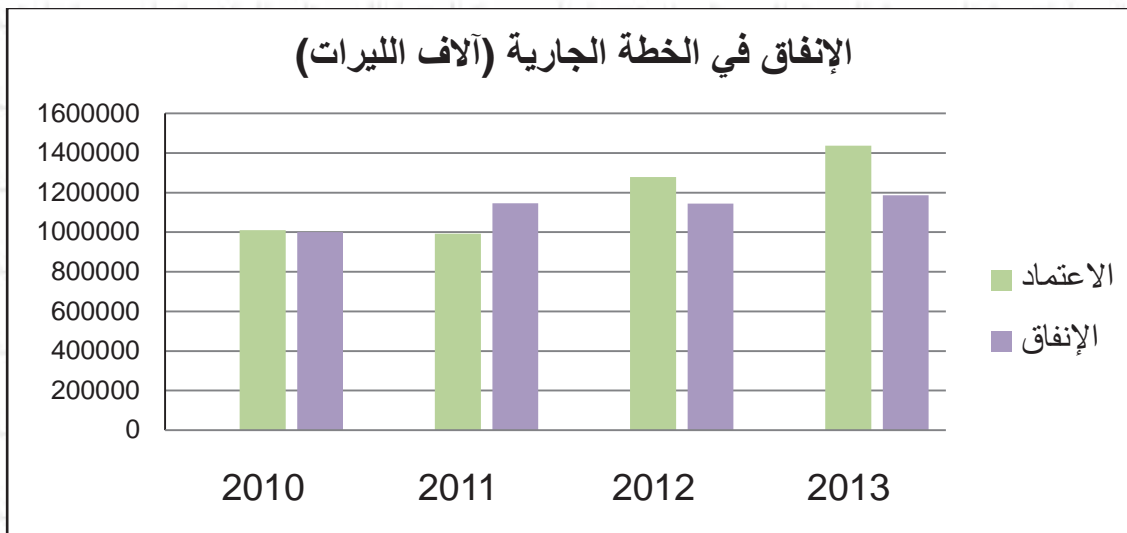
تضمنت المصفوفة التنفيذية لمشاريع الخطة الخمسية الحادية عشر في سبيل تحقيق التنمية المحلية المتوازنة الاستراتيجية المتعلقة بالمصالح العقارية الاستراتيجيات التالية:

البرامج والمشاريع	السياسات	الأهداف الفرعية	الاستراتيجيات
تقييم أداء المصالح العقارية وإعادة تحديد المهام والمسؤوليات وتنظيمها وإعادة تصميم الإجراءات فيها	إعادة هيكلة المصالح العقارية	رفع الكفاءة الإدارية والمؤسسية لمديريات المصالح العقارية في المحافظات	تحديث الإطار التشريعي والمؤسسي للمصالح العقارية وتبسيط الإجراءات
إقامة الدورات التدريبية	رفع كفاءة العاملين في المصالح العقارية	إعادة النظر في التشريعات والأنظمة المتعلقة بالسجل العقاري	تطوير آلية توثيق الملكية
اعتماد تشريعات وأنظمة محدثة ومبسطة للسجل العقاري	تطوير آلية توثيق السجلات والمخططات	تطوير عمل المصالح العقارية	
أتمتة الصحائف والمخططات العقارية			

وتعمل المديرية العامة للمصالح العقارية على تنفيذ البرامج والمشاريع المنوه عنها وفق الخطتين الجارية والاستثمارية، ويتبين ذلك من خلال استعراض حجم هاتين الخطتين ونسب التنفيذ فيها خلال السنوات الماضية وفق الآتي:

### 1.6 الموازنة الجارية

الإنفاق في الخطة الجارية حسب الأعوام (آلاف الليرات)				
2013	2012	2011	2010	
1,436,183	1,278,215	992,373	1,010,280	الاعتماد
1,251,330	1,213,951	1,145,648	1,000,396	الإنفاق

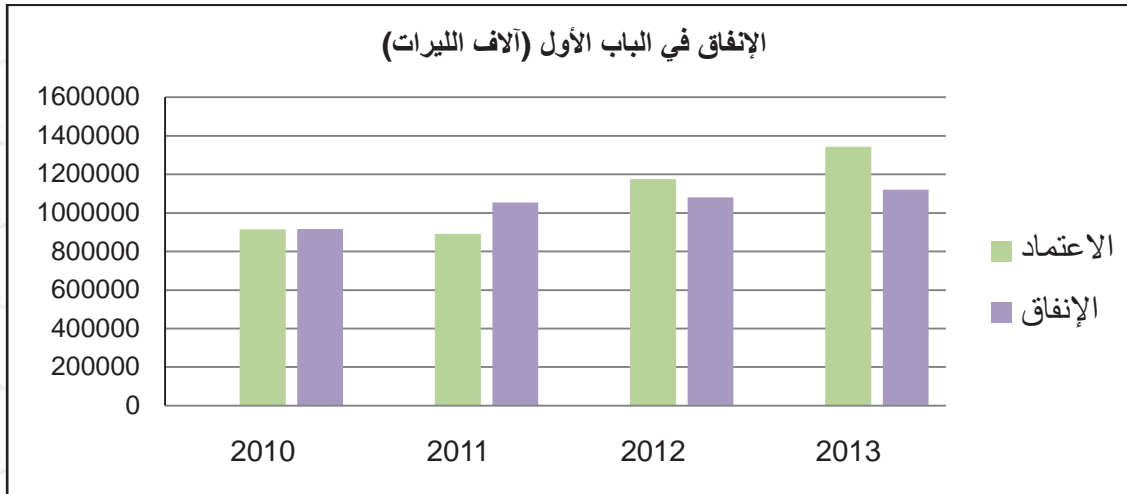


## 1.1.6 الرواتب والأجور والتعويضات - الباب الأول

يشمل الباب الأول النفقات المتعلقة بالعمليات الجارية للدولة، وفيما يلي الاعتمادات المالية للمديرية العامة والإنفاقات

خلال السنوات الماضية موضحة وفق الآتي:

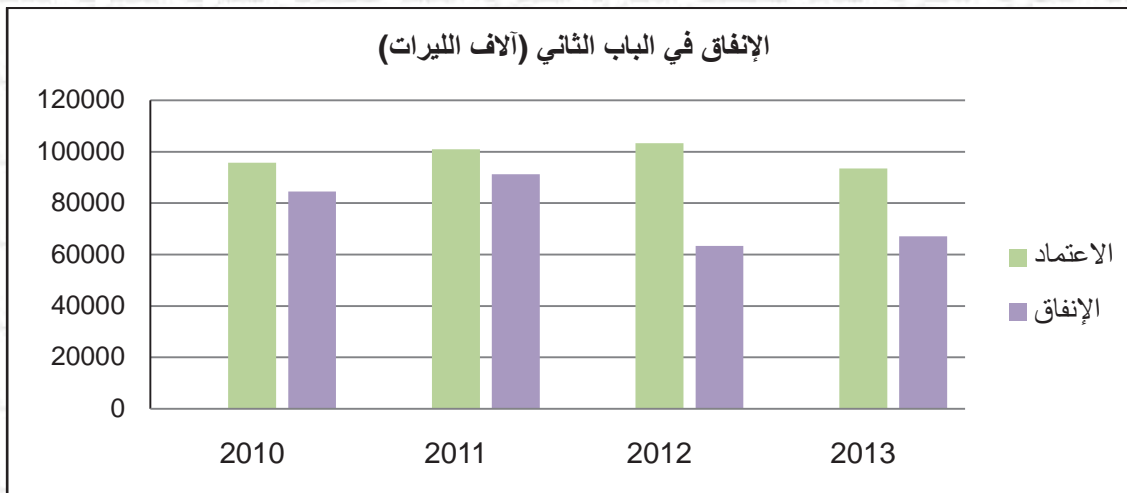
الإنفاق في الباب الأول حسب الأعوام (آلاف الليرات)				
2013	2012	2011	2010	
1,342,753	1,184,915	891,363	914,600	الاعتماد
1,176,690	1,144,300	1,054,425	915,893	الإنفاق



## 2.1.6 النفقات الإدارية - الباب الثاني

وهي تشمل النفقات الإدارية العامة والنفقات الإدارية الخاصة.

الإنفاق في الباب الثاني حسب الأعوام (آلاف الليرات)				
2013	2012	2011	2010	
93,430	103,300	101,010	95,680	الاعتماد
74,640	69,651	91,223	84,503	الإنفاق

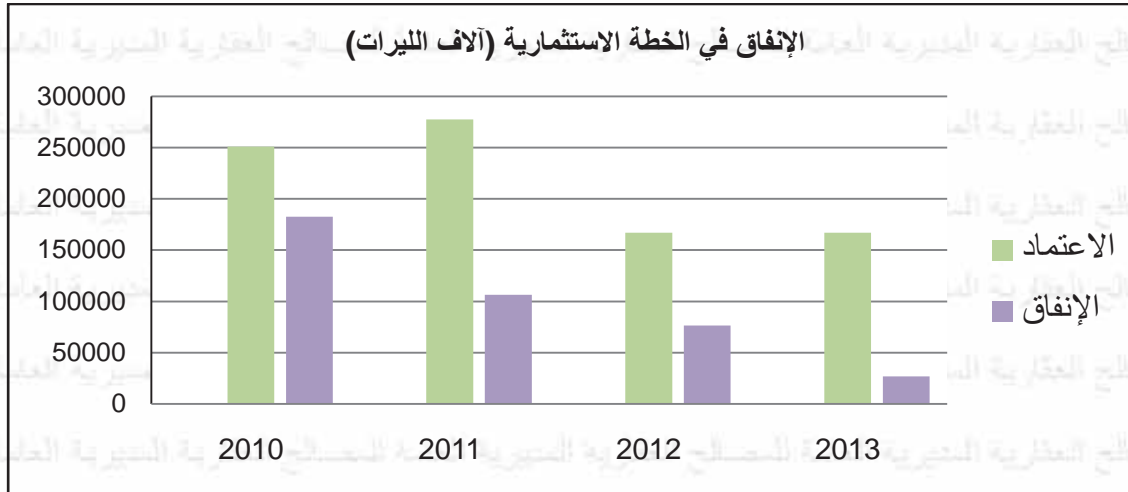




## 2.6 الموازنة الاستثمارية - الباب الثالث

تتألف من عدد من البنود تحدد سنوياً بقرارات تصدر عن مجلس الوزراء ( رئيس المجلس الأعلى للتخطيط )

الإنفاق في الخطة الاستثمارية حسب الأعوام (آلاف الليرات)				
2013	2012	2011	2010	
167,000	167,000	277,500	251,000	الاعتماد
27,303	81,921	106,440	182,720	الإنفاق



## 3.6 خطة التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشبوع

تم البدء بتنفيذ المشروع عام 1926/ في ضوء القوانين العقارية المحدثة في ذلك التاريخ والتي تنص على اعتماد مبدأ الشهر العيني في التسجيل العقاري.

وهذا المبدأ يقضي بضرورة تسجيل جميع العقارات الزراعية والسكنية، واعتماد العقار كوحدة تسجيل وأساساً لتنظيم السجل العقاري، وحيث يكون المخطط المساحي العقاري وثيقة أساسية لتثبيت الملكية، مما تطلب القيام بأعمال التحديد والتحرير لجميع الأراضي والعقارات بمختلف أنواعها.

يقسم المشروع إلى قسمين رئيسيين: التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشبوع.

### 1.3.6 التحديد والتحرير

تتم أعمال التحديد والتحرير خلال ثلاثة مراحل رئيسية، تدرج جميعها تحت هدف أساسي هو إنشاء الملكية، وفتح الصحيفة العقارية، وتنظيم المخطط النهائي:

**- المرحلة الأولى:** مرحلة العمل الحقلية ويطلق عليها أعمال التحديد والتحرير المؤقت، وتتضمن التحري عن الملكيات، والقيام

بأعمال المسح التفصيلي للعقارات، من قبل الفرق المساحية، وهي أصعب المراحل الثلاث، كونها تتطلب مستلزمات بشرية ومادية، من كادر فني وآليات ومقرات للعمل وتعويضات وأجور للعاملين ومحروقات وغيرها.

- **المرحلة الثانية:** تثبيت محاضر التحديد والتحرير غير المعترض عليها، والفصل بالاعتراضات، وتجري بعد انتهاء أعمال التحديد المؤقت ولكل منطقة عقارية على حده.

- **المرحلة الثالثة:** تتضمن إنجاز المخطط المساحي النهائي من خلال أعمال مكتبية بالدرجة الأولى، تشمل أعمال الحسابات والرسم والتدقيق، ويضاف إليها استكمال ما يظهر من نواقص وأخطاء أثناء تنظيم هذه المخططات.

### 2.3.6 التجميل وإزالة الشبوع

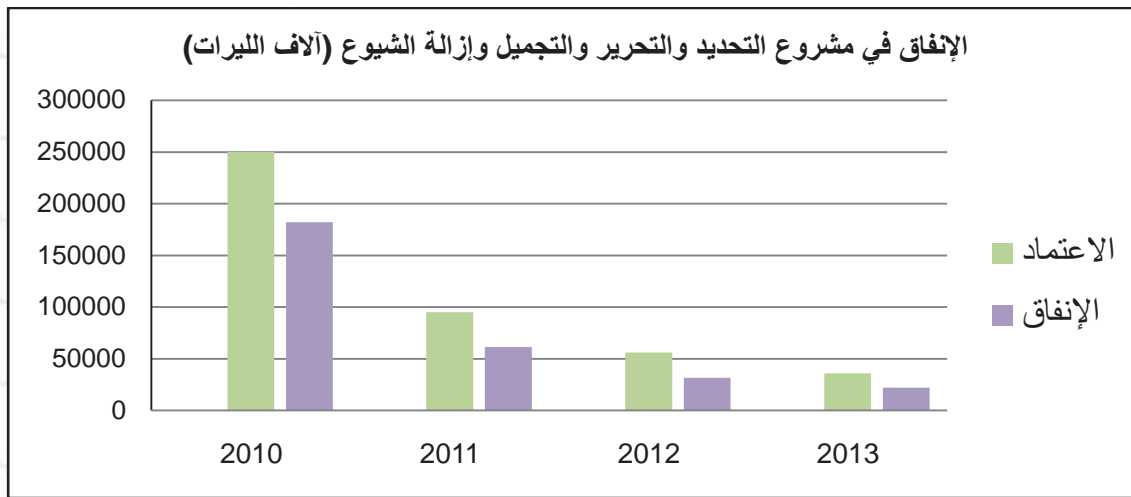
إن أعمال التجميل تجري وفق أحكام المرسوم التشريعي /166/ لعام 1967 وهي تتم بناءً على طلب المالكين، لذلك فإن هذا العمل يبقى مستمراً لحين الانتهاء من تجميل المناطق العقارية الشائعة جميعاً، وتتضمن هذه المشاريع المراحل التالية:

المرحلة الأولى: العمل على الطبيعة

المرحلة الثانية: القضاء العقاري

المرحلة الثالثة: إنجاز المخططات النهائية

مشروع التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشبوع (آلاف الليرات)				
2013	2012	2011	2010	
36,000	56,000	95,000	250,300	الاعتماد
22,450	36,996	61,267	182,155	الإنفاق

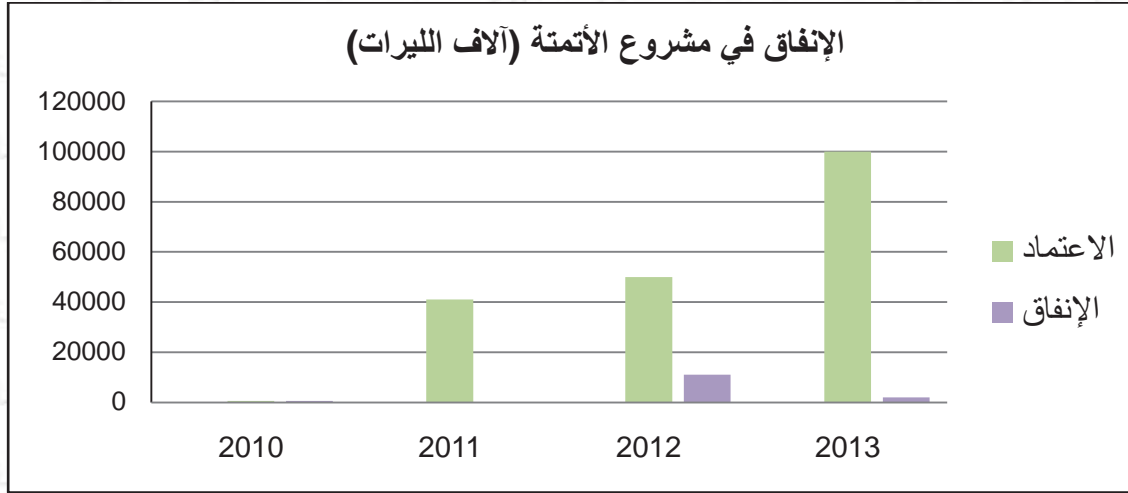


### 3.3.6 مشروع أتمتة الصحيفة العقارية

تعمل المديرية العامة للمصالح العقارية على تلبية احتياجات المواطنين، في كل ما يدخل ضمن إطار الأملاك والعقارات المختلفة، وعلى متابعة كافة التغيرات الحاصلة على تلك الأملاك والعقارات، ضماناً لحقوقهم وحماية لأموالهم، مما يبين الحاجة لإيجاد نظام مؤتمت حديث، يتماشى مع طبيعة العصر، بحيث يستطيع الكادر الحالي للمديرية العامة للمصالح العقارية استخدامه بسهولة، لتلبية طلبات المواطنين بالشكل الأمثل.

وفيما يلي جدولاً يوضح الاعتمادات المالية و تآرجح الانفاقات الخاصة بمشروع الأتمتة خلال السنوات الماضية:

الإنفاق في مشروع أتمتة الصحيفة العقارية حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
100,000	50,000	41,000	700	الاعتماد
1,887	11,025	27	565	الإنفاق



إن الوصول إلى تحقيق الأتمتة والأرشفة الكاملة لأعمال المديرية العامة للمصالح العقارية، وكافة المتطلبات المتعلقة بذلك إنجاز هام، يتجلى في التخلص من المشاكل المتعلقة بالسجلات، وطريقة وأماكن حفظها، والحد من التلف الذي يصيبها مع الزمن، وتوفير الحيز اللازم لحفظها، وإنقاص الأخطاء الشخصية.

كما أن المديرية العامة للمصالح العقارية تسعى من خلال الأتمتة إلى إنشاء بنك معلومات عقاري، يستخدم لاحقاً من قبل الجهات التي تعني بالأمور العقارية، ويتم الدخول إلى معلوماته وفق ضوابط تتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة من جهة، وتطور الشبكات المعلوماتية وخدمات الحكومة الالكترونية في سورية من جهة أخرى. إلا أنه لم تتوضح خطة شاملة وتفصيلية لمشروع الأتمتة، بالرغم من الدراسات التي تمت خلال السنوات الماضية.

خلال السنتين الماضيتين تم إعداد مجموعة من الدراسات الخاصة بالأتمتة، ويجري حالياً إعداد الخطة التفصيلية، وذلك بعد توقيع الاتفاقية الإطارية المبرمة بين وزارة الإدارة المحلية - المديرية العامة للمصالح العقارية ومؤسسة الصناعات التقنية - الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات.

بعض الصور من اجتماع توقيع الاتفاقية الإطارية بتاريخ 2013/8/21 برئاسة السيد نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات - وزير الإدارة المحلية المهندس عمر ابراهيم غلاونجي والسيد وزير الاتصالات والتقانة الدكتور المهندس عماد الصابوني، والسيد محافظ ريف دمشق الدكتور المهندس حسين مخلوف، والسيد مدير عام مؤسسة الصناعات التقنية الدكتور المهندس بيان البيطار، والسيد معاون وزير الإدارة المحلية لشؤون إدارة الأراضي المهندس لوي خريطة، والسيد معاون وزير الاتصالات الدكتور أحمد باسل الخشي، والسيد مدير عام المصالح العقارية المهندس عبد الكريم ادريس، ومدير عام الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات المهندس بشار عون، ومجموعة من السادة المدراء من المديرية العامة ووزارة الإدارة المحلية والشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات.





## غلاف الاتفاقية الإطارية



# الجمهورية العربية السورية

## اتفاقية إطارية

### أتمتة أعمال السجل العقاري

### وتطوير منظومة معلوماتية لقاعدة بيانات السجل العقاري

بين

مؤسسة الصناعات القفائية،

وزارة الإدارة المحلية،

الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات

المديرية العامة للمصالح العقارية،

دمشق الواقع في ١٤ / ١٠ / ١٤٣٤ هجرية، ٢١ / ٨ / ٢٠١٣ ميلادية.

## الصفحة الأخيرة من الاتفاقية الإطارية

المادة ١٥ - دخول الاتفاقية حيز التنفيذ

تشكل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ بعد تصديقها من رئاسة مجلس الوزراء.

دمشق الواقع في ١٤ / ١٠ / ١٤٣٤ هجرية، ٢١ / ٨ / ٢٠١٣ ميلادية

### الفريق الأول

المديرة العامة للمصالح العقارية

المدير العام

المهندس عبد الكريم ادريس

معاون وزير الإدارة المحلية

لشؤون إدارة الأمراض والمنحططات

المهندس ولي خبطة

وزير الإدارة المحلية

المهندس عمر إبراهيم غلاويجي

### الفريق الثاني

الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات

مدير الشركة

المهندس بشارة عون

مؤسسة الصناعات الثقائية

المدير العام

الدكتور المهندس بيان البيطار

وزير الاتصالات والثقافة

الدكتور عماد الصابوني

مصدق

رئيس مجلس الوزراء

الدكتور وائل فاضل الحلقي

المصدق

## 4.6 خطة أتمتة الصيغة العقارية

بهدف أتمتة العمل بالمصالح العقارية وتقديم الخدمات العقارية إلكترونياً، لابد من العمل على محورين، المحور الأول هو خطة المشاريع المقترحة بحسب الوضع الراهن، والمحور الثاني خطة المشاريع الاستراتيجية بحسب الوضع المستقبلي، بحيث يتمشى التخطيط والتنفيذ في هذين المحورين لتأمين التكامل والانتقال التدريجي للحالة الرقمية، ضماناً لإطلاق خدمات إلكترونية محددة ضمن فترات زمنية قصيرة نسبياً بالاستفادة مما هو موجود حالياً.

تهدف الأعمال التي ستتجز خلال المرحلة الأولى إلى تمكين المديرية العامة للمصالح العقارية والجهات التابعة لها من تقديم بيانات للصحائف العقارية إلكترونياً، أو من خلال مركز خدمة المواطن، مع الاحتفاظ بأرشيف كامل للصحائف، ويهدف النظام المقترح تطويره خلال هذه المرحلة إلى تقديم الخدمات الحكومية التالية إلكترونياً من خلال مركز خدمة المواطن:

- بيان عام (قيد عقاري لجميع المالكين مع الإشارات وحقوق الارتفاق وجميع الحقوق الأخرى) أو لمالك أو بعض المالكين مع بيان جميع الحقوق والإشارات التي تخصهم.
- بيان خاص (حقوق ارتفاق تسلسل مالكين تسلسل أوصاف ... الخ).
- بيان مساحة للعقارات المؤقتة أو المقاسم الطابقية.
- إثبات أو نفي ملكية (فهرس هجائي).
- مطابقة القيد العقاري أو سند التملك.



## نماذج من بعض الخدمات المقدمة من المصالح العقارية في الوقت الراهن

الرقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد
1	محمد أحمد	م	1980	2010	2010	2010	2010	2010
2	أحمد محمد	م	1985	2011	2011	2011	2011	2011
3	فاطمة أحمد	م	1990	2012	2012	2012	2012	2012

بيان مالكيين

الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد
محمد أحمد	م	1980	2010	2010	2010	2010	2010
أحمد محمد	م	1985	2011	2011	2011	2011	2011
فاطمة أحمد	م	1990	2012	2012	2012	2012	2012

تسلسل مالكيين

رقم الطور	رقم المنطقة	المنطقة العقارية	ملاحظات
1	1	المنطقة العقارية	ملاحظات
2	2	المنطقة العقارية	ملاحظات
3	3	المنطقة العقارية	ملاحظات
4	4	المنطقة العقارية	ملاحظات

بيان ملكية

الرقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد
1	محمد أحمد	م	1980	2010	2010	2010	2010	2010
2	أحمد محمد	م	1985	2011	2011	2011	2011	2011
3	فاطمة أحمد	م	1990	2012	2012	2012	2012	2012

قيد عقاري مخرج حاسوبياً ص (2)

الرقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد
1	محمد أحمد	م	1980	2010	2010	2010	2010	2010
2	أحمد محمد	م	1985	2011	2011	2011	2011	2011
3	فاطمة أحمد	م	1990	2012	2012	2012	2012	2012

قيد عقاري مخرج حاسوبياً ص (1)

الرقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد	تاريخ الترخيص	تاريخ التجديد
1	محمد أحمد	م	1980	2010	2010	2010	2010	2010
2	أحمد محمد	م	1985	2011	2011	2011	2011	2011
3	فاطمة أحمد	م	1990	2012	2012	2012	2012	2012

قيد عقاري



مخطط منطقة موقفة



مخطط منطقة نهائية



بيان مساحة

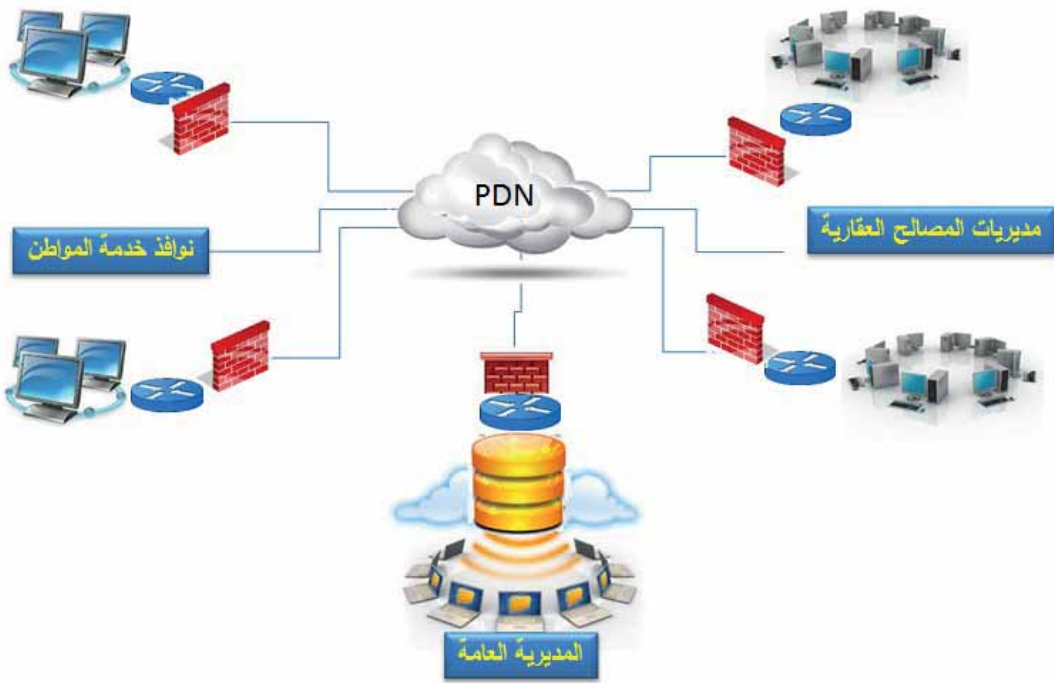
## 1.4.6 تقديم الخدمات العقارية بما يفرضه الواقع الراهن

- يركز محور العمل الأول على تأمين الاحتياجات التالية:
  - بناء نظام ترسل ومشاركة بيانات معلوماتي مابين نوافذ خدمة المواطن في البلديات ومديريات السجل العقاري في المحافظات. يتم من خلاله إرسال طلبات الخدمات إلى مديريات السجل العقاري والتي بدورها تعيد نتائج هذه الخدمات من خلال هذا النظام إلى نوافذ خدمة المواطن.
  - إعادة تطوير البرمجيات المتوفرة حالياً لدى مديريات المصالح العقارية بطريقة معيارية بما يخدم هذه المديريات في عملها لإنجاز الخدمات وإيصالها إلى منافذ تزويد الخدمات بدقة وسرعة مناسبة. ولاسيما البرمجيات التالية:
    - برنامج الفهرس الهجائي.
    - برنامج الممنوعين من التصرف.
    - برنامج الحجوزات.
    - برنامج التكاليف.

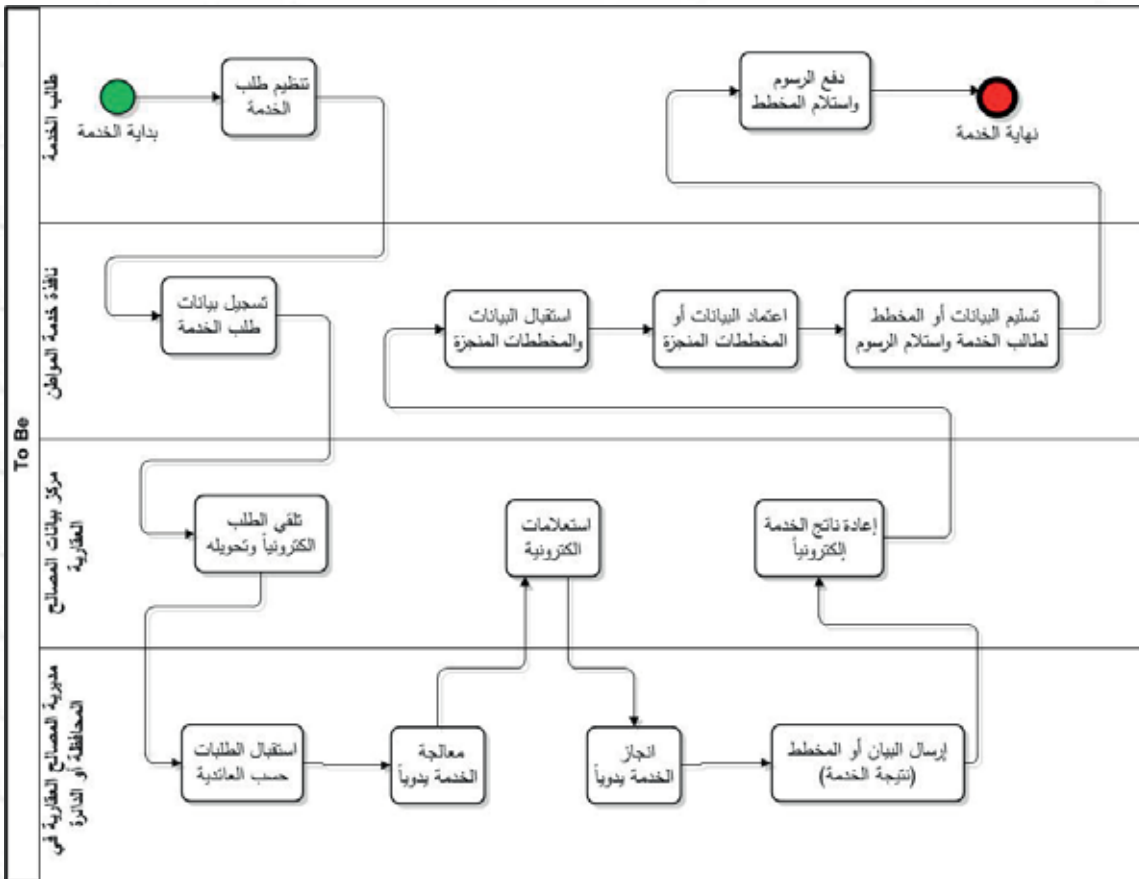


الهجائي الممنوعين من التصرف الحجوزات

- تدعيم مديريات السجل العقاري ببرمجيات جاهزة تساعد في إنجاز أعمالها (وعلى سبيل المثال لا الحصر) كبرمجيات الديوان (الصادر، الوارد) و برمجيات أتمتة سير العمل (Work Flow).



### احتياجات البنية العتادية الخاصة بالمحور الأول



### مخطط النموذج العام لإجراءات العمل "تقديم الخدمة"- المحور الأول

## 2.4.6 تقديم الخدمات العقارية بما يفرضه التطوير المستقبلي

مجموعة الخدمات الإلكترونية المصممة والمنفذة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية والمفترض توفرها على موقع المديرية الإلكتروني (البوابة الإلكترونية Portal).

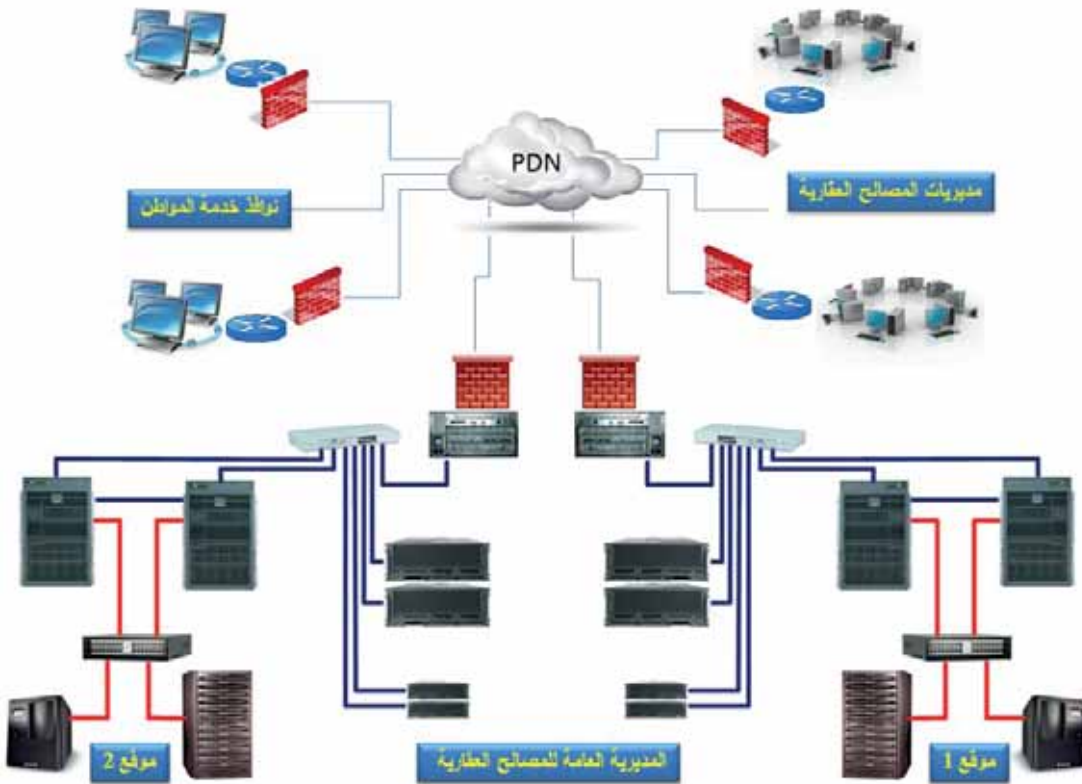
يعتمد تحقيق هذه الخدمات توفر مجموعة النظم البرمجية التالية:

- نظام المعلومات المتكامل الخاص بالصحائف العقارية.

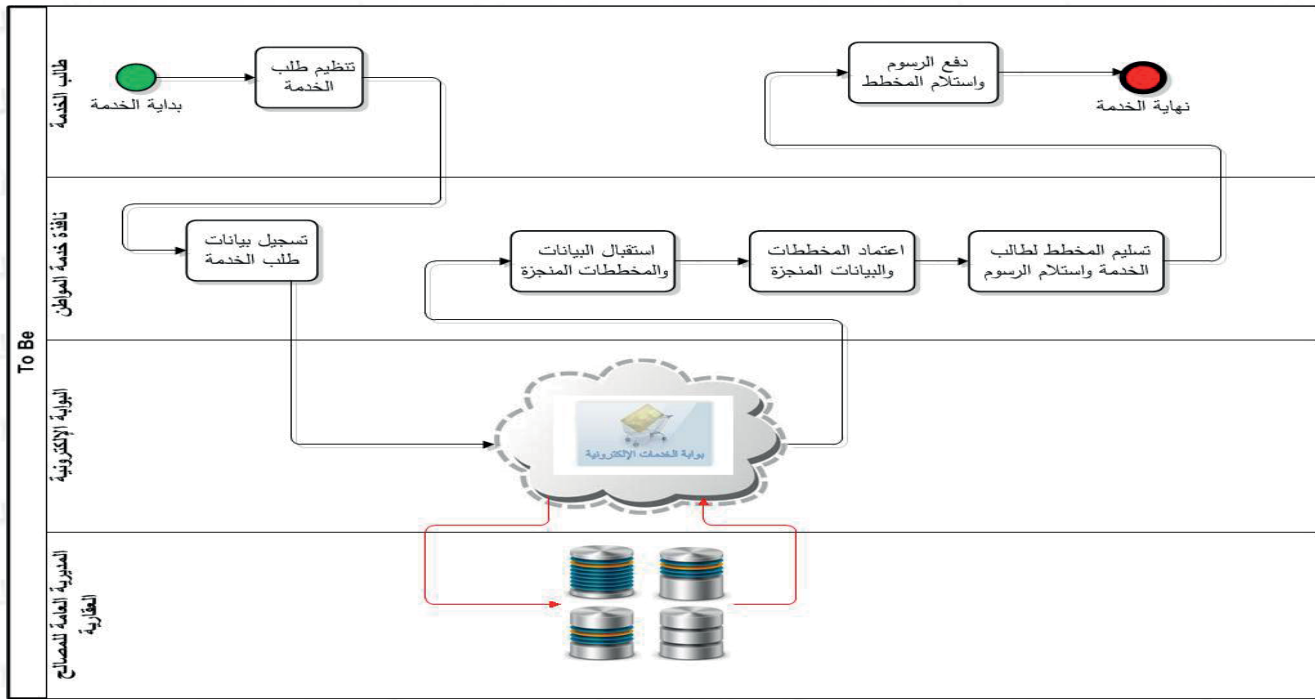
- نظام المعلومات الخاص بالمخططات العقارية.

- بنك المخططات العقارية الرقمية (نظام المعلومات الجغرافي).

- نظام أرشفة وإدارة الوثائق الرقمي.



### احتياجات البنية العتادية الخاصة بالمحور الثاني



مخطط النموذج العام لإجراءات العمل "تقديم الخدمة" - المحور الثاني

### 3.4.6 خطة تصوير الصحائف العقارية

تعتبر أرشفة الوثائق العقارية تقليدياً بدأ فعلياً في أواخر الستينات بطريقة التصوير بواسطة الميكروفيلم وكان جهاز التصوير مع طاقم العمل يقوم بجولة سنوية على المحافظات لتصوير الوثائق المتوفرة لديها، ويظهر تقانات التوثيق الرقمي وصعوبة الحصول على مستلزمات التصوير الضوئي (الميكروفيلم)، عملت المديرية على تزويد مديرية السجل المركزي بالمساحات الرقمية من كافة القياسات، كما زودت مديرياتها بالمحافظات بهذه المواسح الرقمية مع مستلزماتها، ووضعت خطط لمتابعة التوثيق والأرشفة، حيث يتم أرشفة كافة الوثائق العقارية من سجلات ودفاتر أرصاد ومخططات مسح ومخططات نهائية وأضابير تحديد وتحرير ...، ومؤخراً أضيفت لأجهزة المسح الرقمي أجهزة التصوير الفوتوغرافي بكاميرات التصوير الرقمية، وذلك بسبب متطلبات الإسراع في عمليات التوثيق وسهولة الاستخدام، وتخزين البيانات على وحدات تخزين رقمية عالية السعة، بنسخ متعددة ترسل إحداها إلى المديرية العامة التي بدورها تقوم بتصنيفها وحفظها في مواقع مختلفة وأمنة، حفاظاً عليها من العبث أو التعرض للضياع أو التلف، وعلى سبيل المثال فإن كافة المخططات العقارية النهائية لكافة المحافظات تمت أرشفتها إلكترونياً، إضافة لأرشفة الصحائف العقارية والتي تتم أرشفتها بصورة دائمة ومستمرة نظراً للوقوعات التي تجري عليها، ولهذا السبب تكون نسب التنفيذ لهذه الصحائف متفاوتة في المحافظات بحسب الظروف وتوفر الكادر المناسب.

يتم العمل حالياً لدى المديرية العامة للمصالح العقارية وعدد من المديريات في المحافظات على المسح الضوئي للسجلات العقارية من خلال مساحات ضوئية احترافية قياس A0 وتخزين الملفات الناتجة عن المسح على وحدات تخزين رقمية (Hard Disk, DVD)، بحيث يمثل كل سجل عقاري بمجلد (يسمى بإسم السجل) يتضمن مجموعة من الملفات تعبر عن الصحائف العقارية المتواجدة ضمن السجل (كل ملف يمثل صفحتين متجاورتين أفقياً من السجل).

### بعض تجهيزات الأرشفة الضوئية الرقمية



ماسح A0



ماسح A3

يبين الجدول التالي عدد الماسحات وتوزعها وعدد السجلات الممسوحة والمدة الزمنية التقريبية التي تتطلبها إنجاز عمليات المسح هذه:

المدة الزمنية	عدد السجلات الممسوحة	عدد الماسحات	المديرية
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	823 من أصل 3824 سجل	2	دمشق
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	738 من أصل 12734 سجل	1	ريف دمشق
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	1066 من أصل 4616 سجل	1	درعا
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	1051 من أصل 4920 سجل	1	السويداء
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	515 من أصل 515 سجل	1	القنيطرة
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	468 من أصل 8689 سجل	1	حمص
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	23 من أصل 7015 سجل	1	حماء
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	109 من أصل 9749 سجل	1	ادلب
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	78 من أصل 14274 سجل	1	حلب
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	965 من أصل 11025 سجل	1	طرطوس
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	0 من أصل 11059 سجل	1	اللاذقية
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	1422 من أصل 3014 سجل	1	الرقبة
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	0 من أصل 3339 سجل	1	دير الزور
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	0 من أصل 3891 سجل	1	الحسكة
بدء بالعمل منذ 4 سنوات	98664 من أصل 7258	15	المجموع

نظراً لمحدودية عدد الماسحات الضوئية الاحترافية، المتوفرة وبطء أدائها في ضوء الحالة الفيزيائية الهشة للسجلات،

وارتفاع ثمنها وبالتالي ارتفاع كلفتها التشغيلية، و رغبة من الوزارة في ضرورة الإسراع بإنجاز عملية أرشيفية عاجلة للسجلات



العقارية (المجلدات وملاحقها)، فسيتم اللجوء إلى استبدال و/أو رقد هذه المساحات بكاميرات رقمية إحترافية تمتاز عن تقنيات المسح ب السكانر بثمنها المنخفض وسرعة أدائها وإنخفاض كلفتها التشغيلية وبحيث تفي **بالغاية العاجلة المتمثلة في ضرورة تخزين صور توثق العقارات السورية**، تتم العودة إليها في حالات الطوارئ (تلف أوضاع أو تخريب)، وتكفي تماماً لاسترجاع كل المعلومات المدونة في تلك السجلات.

من أجل التحقق من فعالية ونجاح هذا الحل المقترح تم القيام باختبار عملي في مديرية السجل العقاري المركزية عبر تصوير صفحتين متجاورتين أفقياً من هذه السجلات بواسطة كاميرا رقمية إحترافية وتم إعادة طباعة ماتم تصويره.

لا يوجد إحصاء دقيق لعدد السجلات العقارية و ملحقاتها ونسبة الصفحات الممتلئة في كل سجل، ويمكن استنتاج الجدول التالي الذي يحدد متطلبات تصوير الوثائق مع عدد العاملين وعدد الكاميرات المطلوبة بناءً افتراضات أولية قابلة للمراجعة:

عدد منصات التصوير (تعمل لمدة سنة تقويمية)	منصة شهر	عدد اللقطات للصحيفة بدون ملاحقها)	عدد المقاسم	المديرية
9	111	800,000	400,000	دمشق
19	226	1,624,000	812,000	ريف دمشق
6	69	500,000	250,000	درعا
5	64	460,000	230,000	السويداء
1	6	45,000	22,500	القنيطرة
6	69	500,000	250,000	حمص
7	83	600,000	300,000	حماه
11	133	960,000	480,000	ادلب
18	213	1,530,000	765,000	حلب
10	121	870,000	435,000	طرطوس
9	113	810,000	405,000	اللاذقية
2	23	162,000	81,000	الرقية
3	39	282,000	141,000	دير الزور
3	34	246,000	123,000	الحسكة
109	1,304	9,389,000	4,694,500	المجموع (بدون ملاحق)

نظراً للظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد فقد تم التسريع بعمليات الأرشفة والتوثيق، وتم تشكيل لجنة خاصة لمتابعة هذا الموضوع، مع زيادة عدد أجهزة التصوير الرقمي (كاميرات) بواقع أربعة أجهزة لكل محافظة. وتقوم المديرية العامة للمصالح العقارية بمتابعة عمليات الأرشفة وإعداد النسخ الاحتياطية وحفظها في أماكن مختلفة بالتنسيق مع وزارة الإدارة المحلية.

في إطار سعي المديرية العامة للمصالح العقارية الدائم لتحقيق أشفة وأتمة الصحيفة العقارية فقد اتخذت عدة إجراءات في سبيل تحقيق هذه الغاية:

- 1 - تم تكليف كل من مدير المساحة ومدير السجل العقاري المركزي لتقديم اقتراحاتهم بشأن إيجاد حل إسعافي للأشفة الرقمية بالنسبة للسجلات العقارية ومستودعات أمانة المساحة، وخلصت اللجنة إلى حاجة المحافظات إلى كاميرات رقمية تقوم بتصوير السجلات ومعاملات أمانة المساحة.
- 2 - بعد الموافقة على الاقتراح تم وضع مواصفات فنية للكاميرات المقترحة وبيان عدد الكاميرات لكل محافظة وطريقة تأمينها، حيث رأت اللجنة تحويل الاعتمادات اللازمة لكل محافظة مع نسخة عن المواصفات ليتم شراء أربع كاميرات كحد أدنى لكل مديرية شراءً مباشراً وإبقاء أربع كاميرات احتياطية في مديرية السجل العقاري المركزي. وبناءً على ما سبق تم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتوزيع اعتمادات بقيمة ثلاثمائة ألف ليرة سورية من مشروع أتمة الصحيفة العقارية إلى كل مديرية فرعية في المحافظات مع تعميم المواصفات الفنية المطلوبة ليتم شراء الكاميرات وفقها.

## 5.6 مشروع تطوير عمل المديرية العامة للمصالح العقارية

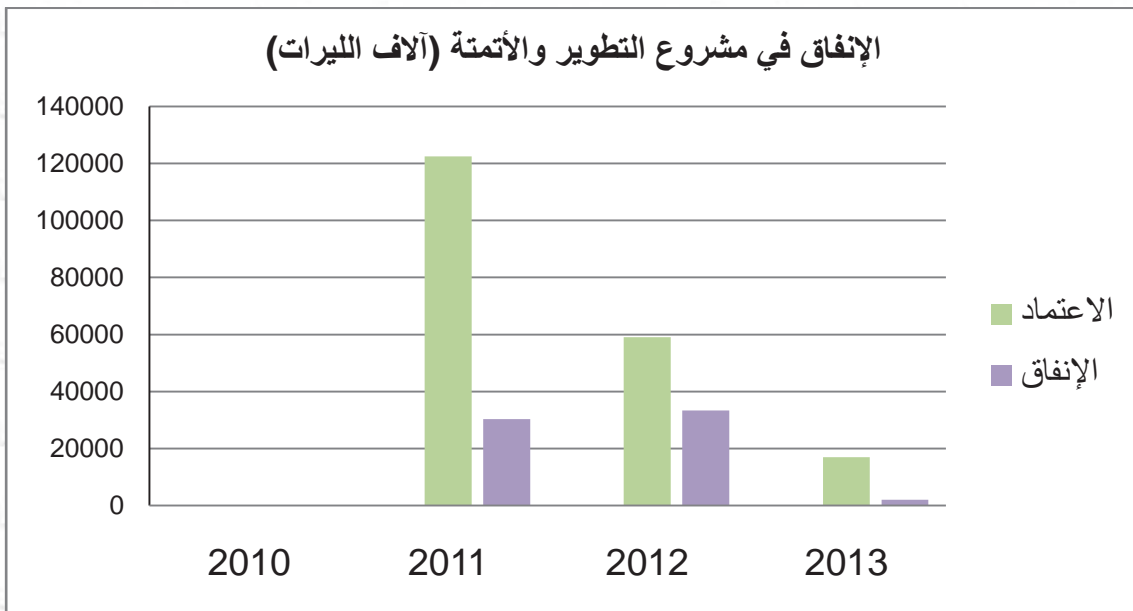
تهدف المديرية العامة للمصالح العقارية من خلال هذا المشروع إلى تطوير ورفع سوية الخدمات التي تقدمها الدوائر العقارية بفرعها المساحي والحقوقي، من خلال الانتقال من العمل الورقي التقليدي إلى العمل الرقمي باستخدام الحواسيب والتجهيزات والبرمجيات المناسبة التي تؤمن سهولة تأدية الخدمة من خلال قاعدة بيانات رقمية للمعلومات والوثائق. اقتضت خطة التطوير خلال السنوات الماضية على شراء التجهيزات الرقمية ومنها:

- أجهزة محطات عمل مساحية للرصد الحقل (Total Stations)
- أجهزة رسم مخططات رقمية (Plotters)
- أجهزة تصوير ووثائق ومواسح رقمية (Multy Functions)
- أجهزة تصوير مخططات تيراج
- أجهزة حواسيب وملحقاتها

لوحظ غياب خطة محددة لأعمال التطوير العقاري بما يحقق الغاية من هذا المشروع، إضافة لعدم وجود آليات للمتابعة وقياس عوائد تنفيذ هذه الخطة، وكانت الانفاقات على هذا المشروع خلال السنوات الماضية كما يلي:

مشروع تطوير وأتمة عمل المديرية العامة للمصالح العقارية				
	2013	2012	2011	2010
الاعتماد	17,000	59,000	122,500	
الإنفاق	2,007	33,328	30,364	





## 6.6 خطة تطوير عمل المصالح العقارية

أعدت خلال السنتين الماضيتين مجموعة من الدراسات التحليلية لمشاريع تطوير وأتمتة أعمال المصالح العقارية، وتم صياغة مجموعة من المقترحات خاصة بالنهوض بهذا المرفق الحكومي الهام، وقد تضمنت الدراسة الخاصة بتطوير إطار العمل الهندسي العقاري والتي أعدها مجموعة من الخبراء المهندسين من خلال مشروع تحسين الخدمات البلدية في وزارة الإدارة المحلية إطار الخطة العامة لارتفاع المصالح العقارية إلى سوية إدارة شؤون الأراضي في سوريا، وضمان التنسيق الكامل بين المصالح العقارية والجهات المرجعية، وذلك عبر وضع آلية للتنسيق بين العمل المساحي العقاري وبقية الجهات المساحية الأخرى، وقد تناولت هذه الدراسة العمل الهندسي العقاري من كافة جوانبه من خلال تحليل الواقع الراهن، وتحديد الفجوات، واقتُرحت خطة للنهوض بالواقع الهندسي العقاري، ومن خلال هذه المقترحات يمكن اعتماد بنود مشروع تطوير عمل المصالح العقارية وتضمينها الخطة الاستثمارية للمديرية بحيث تشكل بمجموعها حزمة المشاريع التي تضمن الارتفاع بعمل المديرية إلى السوية المطلوبة منها من المنظور التنموي والخدمي:

### 1.6.6 الشبكة الجيوديزية

يهدف هذا المشروع إلى تحديث الأساس الجيوديزي العقاري السوري وتأهيله وصيانته ويتضمن في هذه المرحلة:

- تحديث الشبكة الجيوديزية العقارية في بعض المحافظات (طرطوس - اللاذقية - السويداء - ريف دمشق).
- تأمين التقانات والتجهيزات الحديثة في أعمال المسح العقاري وأعمال المسح ونتاج المخططات.
- ضبط تدرجي لشبكة نقاط الدرجة الثالثة، ثم الرابعة على مستوى الجمهورية، في إطار شبكة الأساس الجيوديزي الحديث (GPS)، التي تنشئها المؤسسة العامة للمساحة.
- تحضير خارطة رقمية لنقاط الدرجات المثلثية المختلفة، تظهر اتجاهات القياس، بهدف المعالجة الحسابية
- إعادة ضبط شبكات نقاط المثلثات المستخدمة في أعمال التحديد والتحرير، بطريقة البلوك الواحد والمربعات الصغرى، في كل منطقة عقارية، بحيث تتحقق دقة نقطة الأساس الجيوديزي المتبناة ضمن المعايير الهندسية الجديدة.
- تحويل (TRANSFORMATION) تدرجي للخرائط الكاداسترية لتحقيق تموضع أدق ضمن نظامي الارتسام والإحداثيات، بعد ضبط الشبكات.

## 2.6.6 المناطق العقارية غير النهائية

- رقمنة جميع القياسات المنفّذة لإنتاج الخارطة العقارية، بدءاً من قياسات نقاط المتثلثات، قياسات نقاط المضلعات، ثم قياسات النقاط التفصيلية الممثلة لحدود العقارات وتفاصيل السواء.
- إنجاز حساب شبكة نقاط المضلعات.
- إنجاز الرسم النهائي للخارطة العقارية الرقمية وإبداعها أصولاً .
- فرز المناطق التي ستبين الحاجة لإعادة حقلية لأجزاء من أعمال القياس والمسح فيها، أو إعادة حقلية كاملة لها.
- استكمال نواقص المخططات:
  - البدء بمعالجة المناطق العقارية المتوقفة (غير النهائية) وهذا يتطلب أعمال مسح ميداني وأعمال حسابات إضافة إلى إطلاق مشروع تكامل المخططات الطبوغرافية والعقارية للحصول على مخطط واحد رقمي مطابق للواقع.
  - معالجة شبكة نقاط المضلعات، ضمن كل منطقة عقارية، استناداً لطريقة البلوك الواحد والمربعات الصغرى، بما يضمن انسجامها ويلغي نتائج قياس نقاط حدود العقارات من مرصد متباينة في دقتها.
  - وضع برمجية حاسوبية وطنية للرسم المساحي، وفق الشروط الهندسية المعتمدة في سورية، تضمّ حدود التسامح والمصطلحات والرموز، وتحتوي على إمكانية التحويل (TRANSFORMATION) اللاحق، وحساب نقاط المضلع، بحيث يتوأكب حساب إحداثيات المرصد مع رسم الحدود العقارية وتفاصيل السواء.

## 3.6.6 المخططات العقارية النهائية

- تجديد الجزء الهندسي في إضبارة التحديد والتحرير، رقمياً، من خلال حساب إحداثيات نقاط المسح الفني ورسم حدود العقارات وتفاصيل السواء، استناداً لها ببرمجيات الرسم المتاحة.
- دمج الجزء الهندسي الرقمي في إضبارة التحديد والتحرير مع الخارطة الطبوغرافية الرقمية.
- إكمال الخارطة الكاداسترئية الناتجة عن الدمج المشار إليه بالمعلومات الضرورية عقارياً، سواء كانت ذات طبيعة مكانية أو وصفية.
- إنشاء السجل العقاري الدائم للمسقفات والمقاسم والشقق السكنية، في المدن والبلدات، وكذلك للعقارات المسوّرة ، استناداً للخارطة الطبوغرافية الرقمية، بعد إكمال نواقصها، من الوجهة العقارية .
- وضع معايير كاداسترئية حديثة وعكس المعايير على المخططات.
- دعم بيئة العمل بمنظومة عمل إلكترونية تتضمن الحواسيب وتجهيزاتها وبناء الشبكات الحاسوبية وتأمين أجهزة المسح الحقلية الإلكترونية ومستلزماتها.
- تدريب وتأهيل العاملين من خلال برامج تدريب محلية وإجراء جولات إطلاعية في الخارج إن أمكن وبحسب الظروف .
- وضع آلية ضبط وضمان الجودة في العمل المساحي .

## 4.6.6 بنك معلومات الأراضي العقاري

- أدخلت تقنيات الأرشفة والتصوير الإلكتروني إلى المديرية العامة ولازالت تعمل بها ، إلا هذه المخرجات الرقمية غير مصنفة ومفهرسة ضمن بنك معلومات رقمي، وذلك يستدعي البدء بمشروع بنك المعلومات الذي يسمح بحفظ البيانات المؤرشفة، إضافة لتوسيعه لاحقاً لحفظ البيانات الرقمية من مخططات عقارية وبيانات السجل العقاري، والربط فيما بينها لوضعها ضمن الخدمة الرقمية.
- تهيئة خارطة دليلية رقمية شاملة لأراضي الجمهورية، تتضمن حدود المناطق المغطاة بالمسح الطبوغرافي والمسح العقاري.

- تأمين شبكات الانترنت والاترانييت وتجهيزاتها ووسائط التخزين الرقمي في تبادل البيانات وحفظها.
- تأمين الاتصال الرقمي بين الجهات الرسمية ذات العلاقة بالعمل العقاري مثل : الشؤون المدنية و الدوائر المالية ومجالس المدن والبلديات .
- استكمال تأمين مستلزمات الأرشفة الضوئية خاصة في ظل الظروف الراهنة.
- تطوير نظام معلوماتي لمتابعة حركة الوثائق في المديرية العامة للمصالح العقارية والجهات التابعة لها.

## 5.6.6 احتياجات عمليات الأرشفة الإلكترونية

- تتمثل عملية الأرشفة قبل اعتماد العمل بالنظام الحاسوبي بأرشفة السجلات (العقارية والمساحية)، وهذا سيختلف طبعاً بعد اعتماد النظام الحاسوبي حيث لاوجود للسجلات، وما سيؤرشف سيقصر على العقود والثبوتيات المرتبطة بها ومخططات المساحة. وهنا لا بد من تبيان مايلي:
- عمليات الأرشفة الضوئية الإلكترونية التي تتم حالياً (من خلال المواسح الضوئية والكاميرات الرقمية) هي عبارة عن أرشفة اسعافية، لدعم السجلات والمخططات الورقية الحالية، ولاتغني هذه الأرشفة عن السجلات والمخططات الورقية، كون أن الصور الناتجة عن عمليات المسح والتصوير ستقتصر إلى التغييرات التي قد نظراً مستقبلاً على السجلات والمخططات الورقية.
- عند الشروع بعملية بناء المنظومة المعلوماتية للسجل العقاري تأخذ عمليات الأرشفة مسار العمل التالي:
  - الأرشفة الضوئية للسجلات والمخططات العقارية.
  - إيقاف التسجيل والتعديل على السجلات والمخططات الورقية.
  - تسجيل التغييرات والتعديلات المستقبلية ضمن قواعد البيانات الخاصة بالنظام المعلوماتي العائد للسجلات والمخططات العقارية والمرتبطة مع نظام الأرشفة الضوئي.
  - أرشفة الوثائق المرتبطة بالتغييرات الطارئة وربطها بقواعد معطيات الأنظمة المعلوماتية.



## 6.6.6 ترميم وحماية السجلات الورقية

- تصوير السجلات الورقية.
- وضع آلية لترميم السجلات (حسب الحاجة).
- تحسين طرق التخزين الورقية.
- ضبط آلية تداول الصحيفة.
- تخصيص بند في الموازنة لأعمال الأرشفة.
- إطلاق مشروع لوضع معايير للأرشفة.
- نظام إدارة لمحتويات المستودعات.

## 7.6.6 مشروع تطوير الرسوم المالية

- تطوير قانون الرسوم العقارية .
- دمج الرسوم في رسم موحد .
- تناسب الرسم مع حجم العمل.

## 7.6 التطوير التنظيمي والإداري

استناداً إلى ورشات العمل التي عقدت تبين ضرورة العمل على إطلاق مشروع تطوير الموارد البشرية يحقق مايلي:

- تحويل المديرية إلى هيئة إدارية ومالية مستقلة، والانتقال إلى صيغة التمويل على أساس الطابع الاقتصادي للمديرية ووضع رسوم عادلة لقاء الأعمال التي تنفذها المديرية لصالح المواطن، عندما ينتفي منها طابع النفع العام، واتخاذ الاجراءات المؤدية إلى حفظ حقوق الدولة الضرائبية وسد منافذ التهرب الضريبي عن الاستثمار العقاري.
- إعادة هيكلة المديرية بوصفها الجهة المسؤولة عن إنشاء واستثمار نظام المعلومات الكاداسترائي والمساحي، وتوفير احتياجاتها البشرية والتقنية والتنظيمية، لتكون قادرةً على تنفيذ مهامها، ضمن المستوى المعياري العالمي، على أن يتضمن:
  - (تأسيس مديرية خاصة للتدقيق الهندسي المساحي، تضمّ كوادر عالية التأهيل والخبرة، ضمن الهيكلية المقترحة للمديرية).
  - إنشاء وحدة للبحث والتطوير:
  - تطوير آليات وطرائق العمل بما يتضمن الحصول على البرمجيات التخصصية المناسبة لإعداد المخططات العقارية بكافة مراحلها.
  - الحاجة لمجموعة من الخبرات الاستشارية الهندسية التخصصية في مجال الهندسة المساحية.
  - الانتقال إلى مستوى تفصيلي أعلى في خطة المديرية العامة للمصالح العقارية لتشمل مستلزمات العمل والجدول الزمني لتنفيذ المشاريع التفصيلية.
  - تبني الصيغة التنظيمية لمشروع التحديد والتحرير، كوحدة متكاملة، منذ بدايته وحتى إيداعه، يقوده فني ذو خبرة عقلية ومكتبية.
- اعتماد نظم تدريب معيارية عالمية.
- السماح بالتعاقد مع خبرات من خارج الملاك (بأجور تنافسية).
- إحداث ملاكات للمؤرشفين.
- خطط تدريب وتأهيل للمؤرشفين.
- منح صلاحيات للمدير العقاري في المحافظة للتعاقد مع الكفاءات.
- تقوية الكادر الهندسي لتغطية المهام التي ترتفع سويتها المهنية بوتيرة عالية.
- إيجاد نظام تحفيز مادي فعال، لإنجاز مهمة لا تحتل التأجيل، ولها تأثير مباشر على تحسين أداء مجالس المدن والبلدات ومشاريع التطوير العقاري.

### 1.7.6 تنمية الموارد البشرية

- ضرورة توسعة الملاك.
- رفد الدوائر والشعب بموظفين بمؤهلات وظيفية تتناسب والمركز الوظيفي.
- رفع كفاءة العاملين من خلال دورات تأهيل وظيفية مناسبة.
- إجراء دورات ICDL لكافة العاملين.

### 2.7.6 التطوير التشريعي

وضع الخطوط الرئيسية للتشريعات (قوانين ومراسيم) والتعليمات الكاداسترائية الجديدة (صادرة عن مجلس الوزراء أو

وزارة الإدارة المحلية) والتي تضم:

- استكمال الدراسات اللازمة لتطوير وتحديث القوانين والتشريعات العقارية ، لتواكب العمل الرقمي وما يتطلبه ذلك من الحاجة إلى استشارة الخبراء والمختصين في هذا المجال .
- تحديد قانوني للعلاقة بين معطيات السجل العقاري وسجل المواطنين .
- صياغة قانونية - هندسية - دقيقة للعلاقة بين الواقع القائم على الأرض وتمثله على الخارطة، " كصورة لأحكام قضائية وليس للواقع " . بحيث يزيل الالتباس القائم حالياً .

### 3.7.6 تطوير القضاء العقاري

- إعادة توزيع للقضاء العقاريين .
- انشاء مديرية مركزية للقضاء العقاري .
- منح حصانة للقضاء العقاريين .
- تطوير قوانين المصالح العقارية .
- البت بالقضايا الخلافية عن طريق جهة مرجعية وبآلية سريعة .
- اعتماد مديرية المصالح العقارية كمرجعية للملكيات والإفrazات .

### 8.6 مشروع تأهيل مباني الإدارة المركزية والفروع

يهدف المشروع إلى تحسين بيئة العمل في المديرية العامة للمصالح العقارية وفروعها في المحافظات بما يتناسب مع الرؤية المستقبلية للأعمال الموكلة إليها.

مشروع تأهيل مباني الإدارة المركزية والفروع حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
10000				الاعتماد
				الإنفاق

### 9.6 مشروع بناء واكساء مباني فروع المديرية في مراكز المحافظات

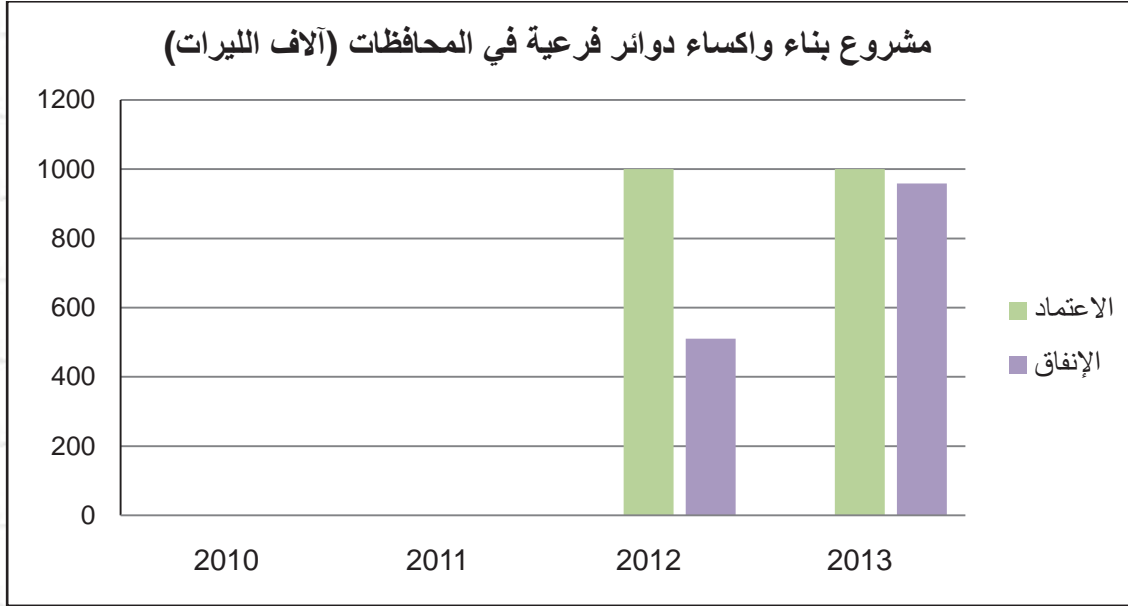
يهدف المشروع إلى إشادة أبنية حديثة تتوافق مع أفضل المعايير العالمية لبيئة العمل وذلك لفروع المديرية العامة للمصالح العقارية في المحافظات بما يتناسب مع الرؤية المستقبلية للأعمال الموكلة إليها.

مشروع بناء واكساء مباني فروع المديرية في مراكز المحافظات حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
1000				الاعتماد
				الإنفاق

## 10.6 مشروع بناء واكساء دوائر فرعية في المحافظات

يهدف المشروع إلى إضاءة أبنية حديثة تتوافق مع أفضل المعايير العالمية لبيئة العمل وذلك للدوائر الفرعية في المحافظات والتي أنشئت بموجب القانون رقم 75/ لعام 2005 بما يتناسب مع الرؤية المستقبلية للأعمال الموكلة إليها.

مشروع بناء واكساء دوائر فرعية في المحافظات حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
1000	1000			الاعتماد
959	510			الإنفاق



## 11.6 مشروع استكمال المباني

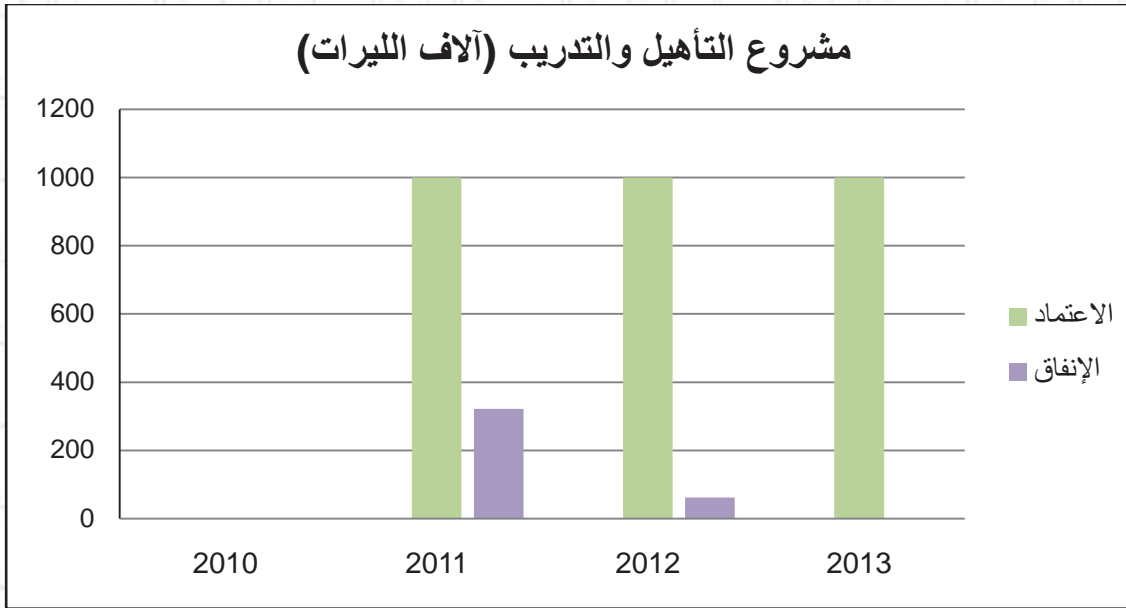
يهدف المشروع إلى استكمال إضاءة أبنية حديثة تتوافق مع أفضل المعايير العالمية لبيئة العمل وبما يتناسب مع الرؤية المستقبلية للأعمال الموكلة إليها وذلك لفروع المديرية العامة للمصالح العقارية في محافظات السويداء وطرطوس مع الإشارة إلى الانتهاء من مباني محافظتي دير الزور والحسكة.

مشروع استكمال المباني حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
1000		18000		الاعتماد
		14460		الإنفاق

## 12.6 مشروع تدريب وتأهيل العاملين

يهدف المشروع إلى رفع سوية العاملين في المديرية العامة للمصالح العقارية وفروعها بما يجري التطور الحاصل بالعمل المساحي والعقاري إقليمياً وعالمياً ولمواكبة التطور التقني في التجهيزات المستخدمة بالعمل اليومي من أجهزة مساحية وبرامج هندسية. كما يتم تأهيل العاملين من خلال الدورات الحاسوبية والدورات الاختصاصية المساحية والعقارية.

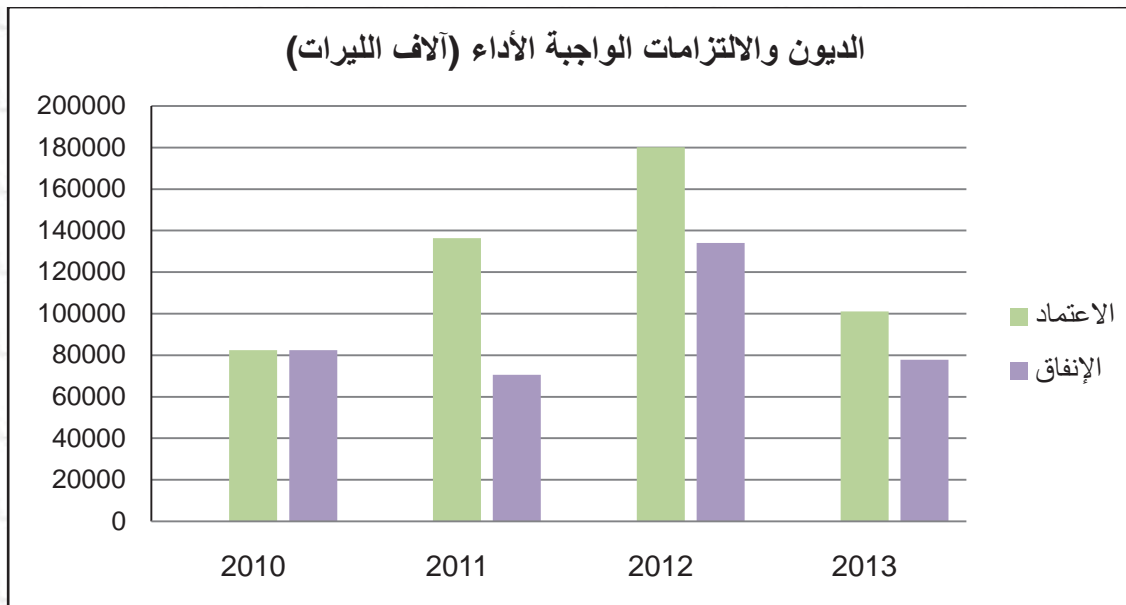
مشروع تدريب وتأهيل العاملين حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
1000	1000	1000		الاعتماد
	62	322		الإنفاق



### 13.6 الديون والالتزامات الواجبة الأداء

تشمل الديون التي لها صفة الالتزامات الواجبة الأداء والتي تتسم بطابع الدين العام.

الباب الخامس حسب الأعوام				
2013	2012	2011	2010	
101,100	180,100	136,325	82,440	الاعتماد
94,550	139,091	70,600	82,438	الإنفاق



تم خلال الأشهر الأخيرة من عام 2013 ومطلع عام 2014 العمل على اقتراح المشاريع التنفيذية اللازمة لتحقيق البرامج والمشاريع الخاصة بالمصالح العقارية والواردة في الخطة الخمسية الحادية عشر، وأضيفت إلى مصفوفة الأهداف والسياسات، وذلك ضماناً لحسن تنفيذ ومتابعة مشروع الأئمة والتطوير وتم اقتراح المصفوفة وفق الآتي:

المشاريع التنفيذية المقترحة (غير موجودة سابقاً)		الوارد في الخطة الخمسية		
البنود التنفيذية	بنود المشاريع	البرامج والمشاريع	السياسات	الأهداف الفرعية
	إيجاد الموارد المالية الداعمة	تقييم أداء المصالح العقارية وإعادة تحديد المهام والمسؤوليات وتنظيمها وإعادة تصميم الإجراءات	إعادة هيكلة المصالح العقارية	رفع الكفاءة الإدارية والمؤسسية لمديريات المصالح العقارية في المحافظات
مراجعة النظام الداخلي	إعادة الهيكلة في ضوء تطور المهام	إقامة الدورات التدريبية	رفع كفاءة العاملين	
تأسيس مديرية خاصة للتدقيق الهندسي		اعتماد تشريعات وأنظمة محدثة ومبسطة للسجل العقاري	إعادة النظر في التشريعات والأنظمة	
إنشاء وحدة للبحث والتطوير				
	تطوير التشريعات الأساسية			
	تطوير التشريعات الداعمة			
	تطوير أنظمة الرسوم المالية			
محطات رسم رقمية حقلية	إتمام أعمال التحديد والتحرير	تطوير عمل المصالح العقارية	تطوير آلية توثيق السجلات والمخططات	تطوير عمل المصالح العقارية
تطوير التجهيزات المساحية				
ضبط تدريجي لنقاط الدرجة 3 و 4				
ضبط شبكات المثالثات للمناطق العقارية المتوقعة	الشبكة الجيوديزية والحسابات الطبومترية			
تأمين التقانات والتجهيزات البرمجيات وأنظمة العمل				
رقمنة القياسات				
حساب المضلعات				
الرسم الرقمي	معالجة المناطق العقارية غير المنتهية			
فرز المناطق				
مقاربات جديدة				
البرمجيات والتجهيزات الحاسوبية		تقديم الخدمات إلكترونياً - الوضع الراهن	أتمتة الصحائف والمخططات العقارية	
مسح وإرجاع				
رقمنة وترقيم				
الأنظمة والبرمجيات				
التكامل مع المخططات الطبوغرافية	المناطق العقارية النهائية			
تطوير المعايير والمواصفات الهندسية				
الخارطة العقارية الدليلية				
تجهيز فراغات العمل				
شبكات الإتصال المحلية في مديريات المصالح العقارية ودوائرها				
شبكات الإتصال بين المحافظات والجهات				
الفهرس الهجائي		تقديم الخدمات إلكترونياً - الوضع المستقبلي		
الممنوعين من التصرف				
الحجوزات				
أتمتة إجراءات العمل				
برمجيات داعمة				
نظام الأرشفة				
التجهيزات				
ترميم وحماية السجلات والوثائق				
تجهيز فراغات العمل				
أتمتة الصحيفة العقارية				
نظام المعلومات الصحائف العقارية		تقديم الخدمات إلكترونياً - الوضع المستقبلي		
نظام المعلومات المخططات العقارية				
بنك المعلومات العقارية				
نظام أرشفة وإدارة وثائق				



## 7. الباب السابع- الوضع الراهن

نتيجة للظروف الأمنية التي يمر بها القطر العربي السوري، ونظراً لضرورة متابعة المتغيرات الطارئة التي يمكن أن تتأثر بها المديرية العامة ومديرياتها في المحافظات، من حيث أداء عملها وسلامة الوثائق العقارية والأبنية والتجهيزات، فقد تم تشكيل فريق عمل لمتابعة الأوضاع الراهنة ورصد التغيرات وتقديم المقترحات اللازمة لتمكين المديرية من متابعة أداء عملها، وذلك بموجب القرار رقم 184/م.لا تاريخ 2013/6/2 والذي تضمن تشكيل لجنة الوضع الراهن تتكون من السادة: مدير التشريع والتسجيل العقاري ومدير المساحة ومدير السجل المركزي ومدير الشؤون الفنية ورئيس مكتب الجاهزية في المديرية العامة وتعمل تحت إشراف المدير العام للقيام بالمهام التالية:

- إعداد تقرير حول الوضع الراهن للمديرية العامة ومديرياتها في المحافظات ودوائرها والمحاكم التابعة لها من حيث (الأبنية - الوثائق - الآليات - التجهيزات) وتقديم تقرير أولي وتحديث معلومات وبيانات التقرير في ضوء تطورات الوضع الراهن.
- اقتراح ما يلزم من اجراءات وتقديم المقترحات اللازمة حول وضع خطة للحد من تأثير ظروف الوضع الراهن.

تقوم اللجنة المذكورة بتقديم عدة تقارير ومحاضر لاجتماعاتها، وفق ما تقتضيه الضرورة، وكان بنتيجتها توصيف للوضع الراهن كما هو موضح في الجداول المبينة أدناه لغاية تاريخ إعداد هذا التقرير.

## 1.7 الوضع الراهن - الآليات والتجهيزات

المحافظة	وضع الآليات	وضع التجهيزات
الهديرية العامة	تعرض 5 سيارات للسرقة: 2 نوع شام 1 نيسان التيما 1 ميتسوبيشي باجبرو 1 أويل أوميغا	لا يوجد أضرار
ريف دمشق	فقدان سيارتين بيك آب تم إعادة واحدة وهي خارج الخدمة والأخرى مازالت مفقودة	لا يوجد أضرار
القتيطرة	سيارة بيك آب ميتسوبيشي تحت تصرف الجهات المختصة	لا يوجد أضرار
درعا	فقدان سيارة وتخريب أربع سيارات	لا يوجد أضرار
السويداء	لا يوجد أضرار	لا يوجد أضرار
حمص	ثمانى سيارات خارج الخدمة موجودة في مرآب عائد لمجلس مدينة حمص	الأجهزة المساحية (16) وآلات التصوير والمخططات والمراسم أغلبها معطل وقد تضرر ولم يتمكنوا من إخراجها بسبب حجمها
حماة	سرقة سيارتين بيجو 405 وميتسوبيشي بيكاب دبل كابين + تسع سيارات تعرضت للتخريب	سرقة جهاز مساحي واحد أثناء النقل لإجراء الإصلاح بحلب
طرطوس	يوجد سيارتين تحت تصرف الجهات المختصة	سرقة جهاز مساحي واحد أثناء النقل لإجراء الإصلاح بحلب
اللاذقية	تعرضت سيارة للضرر أثناء عملها مع الجهات المختصة فخرجت من الخدمة وسيارة ما زالت تحت تصرف الجهات المختصة	دائرة حارم: تعرضت للسرقة
إدلب	سيارتان تحت تصرف المحافظة باقى الآليات تعرضت للتخريب وتضررت بالكامل وخرجت من الخدمة	4 أجهزة مساحية تم إخراجها و 4 أجهزة مع أمعاء الفرق والباقي لا يتوفر عنها معلومات
حلب	سرقة سيارة ميتسوبيشي دبل كابين وست سيارات تحت تصرف الجهات المختصة	أجهزة حواسيب الفهرس الهجائي عدد 14 مع كامل ملحقاتها تعرضت للضرر كما تعرضت حواسيب شعبة قصر التصرف للتخريب ما عدا المخدم الأساسى
الرقية	ثلاث سيارات بيك آب سلمت إلى المحافظة بكتاب رسمي سرقة خمس سيارات من مرآب المديرية: سيارة مازدا بيك آب تويوتا جيب شاحنة نوع مازدا سيارة أويل سيارة هيونداي سيفيك	سرقة جهاز مساحة واحد ، بقية الأجهزة الأخرى بعهدة المساحين كافة الحواسيب الموجودة في المديرية تعرضت للسرقة الماسح AO لم يتعرض لأذى لكنه معطل آلة سحب مخططات التبراج موجودة ولم يتمكنوا من إخراجها مع الماسح بسبب الحجم كافة التجهيزات والأثاث تعرض للتلغ
دير الزور	جميع السيارات تعرضت للسرقة	مكتب الشدادي: لا يوجد أضرار مكتب رأس العين: تعرض للضرر بنسبة 100% مكتب القامشلي والمالكية: لا يوجد أضرار

## 2.7 الوضع الراهن - الأبنية والوثائق

المحافظة	الدائرة	وضع الأبنية	وضع الوثائق
المديرية العامة		لا يتوفر معلومات حول مستودع حلب وحرستا العائدين لمديرية السجل العقاري المركزي	بدأ حفظ العقود منذ العام 2010 في دمشق بمستودع عين الكرش يوجد عدة نسخ رقمية احتياطية للوثائق المؤرشفة في كافة المحافظات في مراكز أمانة في دمشق وفي المحافظات
ريف دمشق	المركز	مستودع العقود في المليحة متعذر الوصول إليه	تم أرشفة السجلات العقارية وبتواريخ مختلفة بواسطة كاميرات رقمية، و تحديث النسخ الرقمية مستمر المخططات ووثائقها مؤرشفة تقريباً 100 %
	دوما	متوقف العمل فيها اعتباراً من 2012 / 10 / 23	
داريا		توقف العمل فيها من 2012 / 10 / 15	نقلت سجلات الدائرة إلى المقر الكائن في منطقة المزة مبنى مؤسسة الإسكان سابقاً بتاريخ 2013/12 /3
		تضرر النوافذ والأبواب وبعض الجدران	صدر الأمر الإداري رقم 3 تاريخ 2014 /1/16 للتحقق من أي استخدامات غير أصولية (تزوير أو إجراء وقوعات من قبل الغير خلال فترة التوقف)
عربين		متوقف العمل فيها من 2012 / 7 / 1	قام الموظفون المختصون بإحصاء السجلات المتضررة حيث تبين تعرض 400 سجل للتلف وذلك بتاريخ 2012/7/1 حسب إفادة مدير مصالح الريف
الزبداني		لا يوجد أضرار وتعمل بشكل متقطع	نقلت الوثائق والسجلات بتاريخ 2013/9/29 وتمارس عملها في المزة مبنى مؤسسة الإسكان سابقاً
النيك		لا يوجد أضرار وتعمل بشكل متقطع	
قطنا		لا يوجد أضرار	نقلت كافة محتوياتها وتمارس عملها في مقر المديرية المركزية
التل		لا يوجد أضرار	نقلت كافة محتوياتها وتمارس عملها في مقر المديرية المركزية
مكتب المليحة		لا يوجد أضرار	نقلت كافة محتوياتها وتمارس عملها في مقر المديرية المركزية
القضاء العقاري		العمل قائم إلا أنه يتعذر حالياً الدوام في المناطق والنواحي بسبب الظروف الأمنية	
القنيطرة		بناء المديرية مؤمن و مزود بأجهزة إطفاء و كافة الوثائق المؤرشفة محفوظة في أماكن آمنة على عدة نسخ بما فيها نسخة المديرية العامة .	السجلات المصورة 100 % المخططات النهائية 100 % باقي الوثائق مصور منها 75 % تم نقل سجلات الأراضي المحتلة إلى الإدارة المركزية مطلع 2014
درعا		لا يوجد توقف بعمل المديرية أو الدوائر التابعة لها	كافة السجلات والعقود و الوثائق الفنية والمخططات سليمة ويمكن الوصول إليها بسهولة وتم اتخاذ كافة الإجراءات الاحترازية وعوامل الأمان الضرورية
الهويداء		لا يوجد توقف بعمل المديرية	يبلغ عدد السجلات المؤرشفة 4346 من أصل 4586 حتى تاريخه نسبة السجلات المصورة 30 % الوثائق الفنية 60 %
حصص		بناء المديرية مشغول من قبل الجهات الأمنية ولا يمكن الدخول إليه	يبلغ عدد السجلات المؤرشفة 2000 سجل حتى تاريخه
المركز		استنجاز مقر لدائرة المساحة أواخر العام 2013	السجلات العقارية في المديرية نقلت إلى موقع آخر مؤخراً، المخططات المساحية تم نقلها من المديرية إلى مقر تم استنجاهه لا زالت بعض الوثائق ضمن مبنى المديرية، المستودعات لم تتعرض لأذى سوى بعض البعثة للوثائق لا يمكن إجراء جرد لكافة أنواع الوثائق بسبب الظروف الأمنية

القصير	الدائرة متضررة بشكل كبير وأعيدت المباشرة بالعمل بالدائرة بتاريخ 2013/7/22	السجلات تم إخراجها ولم تتأذى العقود ووثائقها تعرضت للضرر
المرستن	الدائرة متوقفة عن العمل	معلومات المديرية تشير إلى سلامة الوثائق
تلكلخ	لم تتعرض لأضرار	معلومات المديرية تشير إلى سلامة الوثائق
تدمر	لم تتعرض لأضرار	معلومات المديرية تشير إلى سلامة الوثائق
المخرم	لم تتعرض لأضرار	معلومات المديرية تشير إلى سلامة الوثائق
شين (محدثه)	تم إحداث دائرة عقارية في شين بناء على طلب الأهالي 248 بتاريخ 2013/7/11	نقلت السجلات إلى الدائرة المحدثة بتاريخ 2013\9\18 تم تصوير السجلات فيها
مكتب القرينتين	المكتب مغلق حالياً	
حماة	المركز	ورد تقرير تفصيلي برقم 4848/ م تاريخ 2013/12/23 بالوثائق المؤرشفة رقمياً وهي تشمل السجلات والمخططات النهائية ودفاتر المسح والرصد وقد أودعت نسخة منها في المحافظة (مديرية المعلوماتية والتقانة) ويتم إرسال نسخ إلى المديرية العامة كلما سمحت الظروف نسبة أرشفة المخططات النهائية 100% ذدفاتر مسح فني 95% مخططات مسح فني 80% سجلات دائرة حماة 40% سجلات دائرة مصياف 10%
	السلمية	لا يوجد أضرار
	محددة	لا يوجد أضرار
	السقيلية	لا يوجد أضرار
	مصياف	لا يوجد أضرار
طرطوس		أرشفة الوثائق مستمرة
اللاذقية		تمت أرشفة 50% من مجمل الوثائق تم حفظ نسخة احتياطية من البيانات المؤرشفة لدى المحافظة وفرع البنك المركزي بالمحافظة تم التأكيد على إيداع نسخة في المديرية العامة
إدلب	المركز	يوجد مشكلة بإرسال واستلام البريد كافة الوثائق فيها لم تتعرض لأي تلف نسبة أعمال أرشفة السجل في المركز 62% تقريباً حتى 2013/6/27
	أريحا	تم أرشفة كافة سجلاتها حتى نهاية عام 2013 العقود المحفوظة من عام 1988 أما العقود السابقة في مقر المديرية
	حارم	تمت المباشرة بالأرشفة والتصوير تم أرشفة 1160 سجل وبقي 530 سجل قيد العمل
	جسر الشغور	تم أرشفة كافة سجلاتها حتى نهاية عام 2013
	سراقب	تم أرشفة كافة سجلاتها حتى نهاية عام 2013
	معرة النعمان	توقف العمل بها من تاريخ 2012/10/7 انتقل مقر عملها إلى المركز

<p>السجلات الصالحة للعمل 7718 السجلات التالفة 620 سجل السجلات المتضررة جزئياً 1142 سجل من أصل 9480 سجل تم إدخال بيانات الفهرس الهجائي من المنطقة الأولى حتى التاسعة وتم إرسال أقراص مدمجة إلى المديرية العامة نسخ العقود التي كانت ترسل إلى الفهرس الهجائي تعرضت للتلف تلف قسم من سجلات الفهرس اليدوية القديمة تعرض حوالي سبعين سجل من سجلات قصر التصرف للتلف والتخريب تعرض قسم من وثائق الحفظ الفني للتلف المخططات النهائية لمناطق الحفظ الفني لريف حلب سليمة سجلات أمانة المساحة تم نقلها إلى مبنى مدرسة المساحة في منطقة أمانة تم الانتهاء من أرشفة سجلات المدينة وتتابع أرشفة صحائف الريف للمناطق العقارية الموجودة سجلاتها ضمن مدينة حلب وثائق دائرة المساحة لا زالت ضمن المبنى في منطقة السبع بحرات تم تشكيل لجنة لتقديم تقرير عن واقع مبنى المديرية كلما سنحت الفرصة . وذلك حسب الأمر الإداري رقم 33 تاريخ 2013/10/31</p>	<p>مقر المديرية في منطقة غير آمنة وقد تعرض للإصابة مما أدى لحصول أضرار كبيرة وهو الآن مشغول من قبل الجهات الأمنية مستودع الرسم القلمي تعرض لعدة قذائف أدت إلى احتراقه بالكامل تعرض القسم الأكبر من مستودع المحفوظات للتلف وهو الحاوي على العقود الموثقة من عام 2000 حتى عام 2012 ومحاضر التحديد والتحرير للمدينة وسمعان والسجلات اليومية وبعض نسخ عقود المكاتب. مستودع المحفوظات الواقع في قبو مبنى المديرية الحاوي على ما يقارب إضبارة مليون عقد تضرر قسم منها بسبب تسرب المياه</p>	<p><b>حلب</b></p> <p><b>المركز</b></p>
	<p>توقف العمل بها بتاريخ 2012/8/1</p>	<p><b>الباب</b></p>
	<p>توقف العمل بها بتاريخ 2012/5/16</p>	<p><b>إعزاز</b></p>
	<p>توقف العمل بها بتاريخ 2012/2/15</p>	<p><b>الأتارب</b></p>
	<p>توقف العمل بها</p>	<p><b>السفيرة</b></p>
	<p>( يتبع لها جرابلس وعين عرب ) ما زالت تعمل حتى تاريخه</p>	<p><b>منبج</b></p>
	<p>المحكمة تقع في منطقة آمنة ولم تتعرض لأي أذى</p>	<p><b>القضاء العقاري</b></p>
<p>كافة الوثائق بحالة جيدة ولم تتعرض لأذى باستثناء بعض النسخ الشفافة للمخططات النهائية التي تعرضت للضرر أثناء النقل . تم إعادة البريد المسلم من قبلنا إلى البريد المركزي والموجه إلى مديرية المصالح العقارية في الرقة لتعذر إرساله إليها</p>	<p>تقوم المديرية بإخراج قيود عقارية فقط و في حالات نادرة كانت مديرية الرقة تشغل طابقين في المجمع الحكومي الذي تعرض لعدد من القذائف وتهدم جزء كبير منه تم نقل دائرة المساحة ودائرة السجل العقاري بكافة وثائقها في آب 2013 إلى قبو مبنى مؤسسة اتصالات الرقة.</p>	<p><b>الرققة</b></p> <p><b>المركز</b></p>
<p>تم نقلها إلى البناء المركزي ومن ثم إلى مؤسسة اتصالات الرقة وكافة الوثائق والعقود لم تتعرض لأذى</p>	<p>متوقفة عن العمل</p>	<p><b>السلوك</b></p>
<p>تم نقلها إلى البناء المركزي ومن ثم إلى مؤسسة اتصالات الرقة وكافة الوثائق والعقود لم تتعرض لأذى</p>	<p>متوقفة عن العمل</p>	<p><b>الكرامة</b></p>
<p>لم تتعرض وثائقه للأذى</p>	<p>تم تجميعه في المحكمة العقارية الثانية موجودات مكتب القاضي العقاري الأول تعرضت للسرقة</p>	<p><b>القضاء العقاري</b></p>

دير الزور	متوقفة عن العمل حالياً بناء المديرية تعرض أغلب جدرانها للهدم ولا يمكن الوصول إليه حالياً	المركز	المعلومات تفيد بسلامة السجلات بالكتاب رقم 28/ز تاريخ 2013/7/2 استنادا للاتصال الهاتفي مع مدير دير الزور في 2014/1/29: كافة الوثائق والسجلات محفوظة ولم تتعرض لأذى تم شراء حاسب محمول وآلة تصوير رقمية مع بطاقات ذاكرة إضافية من قبل المديرية العامة لتصوير السجلات عندما تسمح الفرصة بذلك وستقوم الإدارة بإرسالها عن طريق أمن من خلال الوزارة كافة الوثائق والسجلات محفوظة
الميامين	تعمل بشكل عادي حتى تاريخه ويتم توريد الرسوم المالية أصولاً	البوكمال	كافة الوثائق والسجلات محفوظة
الحسكة	لا يوجد أضرار ما زالت تعمل بشكل طبيعي	المركز	وضع الوثائق و العقود بحالة جيدة حتى تاريخه أعمال الأرشفة الإلكترونية و أعمال المساحة شبه متوقف بسبب انقطاع التيار الكهربائي يوجد صعوبة في إرسال التقارير بسبب الانقطاع المستمر للتيار الكهربائي تم تحويل اعتماد من المديرية العامة لشراء مولدة كهربائية بكتاب مديرية الموازنة العامة رقم 11/1595 تاريخ 2013/11/3 .
مكتب رأس العين	تعرض البناء للضرر بنسبة 100%	مكتب الشدادي	لا يوجد أضرار إلا أن العمل متوقف فيه
مكتب القامشلي و المالكية	لا يوجد أضرار		

كما تم بموجب القرار رقم 403/م. لا تاريخ 2013/12/11 تشكيل لجنة مهمتها متابعة كافة المراسلات الواردة من المحافظات والصادرة إليها التي تعاني حالياً من تأخر وصول البريد بسبب الوضع الراهن وإيجاد آلية للتواصل معها عن طريق مكتب الجاهزية بطريق المكالمات الهاتفية والفاكس بحيث يتم تسجيل البريد الوارد والصادر بدفاتر ذمة حسب الأصول والمتابعة مع مديريات المصالح العقارية المعنية والمديرية العامة للمصالح العقارية /مديرية الشؤون الإدارية/شعبة الديوان، وتعمل هذه اللجنة تحت إشراف لجنة الوضع الراهن المذكورة آنفاً.

## 8. الباب الثامن - خطة التطوير

تعد المديرية العامة للمصالح العقارية من أقدم المؤسسات الخدمية، التي تقدم خدماتها للدولة والمواطن على حد سواء، ويعتبر السجل العقاري ووثائقه المتممة من أقدم السجلات في سورية، وتعزيزاً لدور هذا السجل في حفظ الملكيات في سورية، وضمان استمرار عمله في الحفاظ على وثوقية بياناته، وأمان تداول الملكيات، فقد أصبح من الضروري تطوير عمل المديرية لتواكب تطور التقانات الحديثة، وتقديم خدماتها بالسرعة والموثوقية لتلبي الطلب المتزايد على هذه الخدمات من قبل كافة الإدارات والفعاليات والأفراد، خاصة في ظل النهضة التنموية والاستثمارية التي بدأت في سورية خلال العقد الماضي، وعلى اعتبار أن تطوير عمل المديرية قد تأخر في مواكبة هذه النهضة التنموية فإن العمل حالياً يتم بجهود مضاعفة لمواكبة هذا التطور، وللحاق بالمؤسسات الحكومية التي سبقتها في هذا المجال، من هذا المنطلق فإن مشروع تطوير العمل في المصالح العقارية تم اعتماده في الخطة الاستثمارية للمديرية منذ سنوات، ولكن دون أن يكون هناك خطة تطوير قابلة للتنفيذ مما أدى إلى تخفيض المبالغ المرصودة لهذا المشروع من قبل وزارة المالية في الخطة الاستثمارية للمديرية لعام 2014 إلى مبلغ /43 مليون ليرة سورية/، إلا أنه وخلال السنتين 2012 و 2013 فقد أنجزت عدة دراسات حول تطوير العمل في المصالح العقارية ووضعت الحلول إن كان في إجراءات الأتمتة الشاملة للمديرية أو في مشاريع تطوير عملها، ومؤخراً تم توقيع مذكرة تفاهم إدارية بين وزارة الإدارة المحلية /المديرية العامة للمصالح العقارية / وبين الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات لأتمتة السجل العقاري بطريقة التعاقد مع الشركة المذكورة.

تم إعداد دراسة بحثية لتطوير إطار العمل الهندسي العقاري من خلال مشروع تحسين الخدمات البلدية في وزارة الإدارة المحلية مع مشروع الأمم المتحدة الإنمائي، من خلال مجموعة من المهندسين الخبراء المحليين من ذوي الخبرة بالعمل المساحي العقاري، وتم إقرار هذه الدراسة وخطتها المقترحة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية في الربع الأول من العام الحالي، والتي تضمنت تقييم الوضع الراهن الهندسي العقاري وتحليل نقاط الضعف ونقاط القوة، وتوصيف الفجوات (الفنية - القانونية - الإجرائية - البشرية)، وصياغة مقترحات التطوير، ووضعت خطة عمل تتضمن التنفيذ على عدة محاور، منها الارتقاء بالسوية الفنية للعاملين في المديرية، وخطة متكاملة للتأهيل والتدريب والتعليم الهندسي المساحي، كما تضمنت محوراً لتطوير المعايير والمواصفات الفنية لأعمال الهندسية العقارية، وأفردت الدراسة فصلاً خاصاً للأعمال العقارية المتوقعة لأسباب فنية للبدء بالعمل بهذا المشروع، وهذه المناطق العقارية المتوقعة (غير النهائية) تشكل ما نسبته حوالي نصف المناطق المحددة المحررة في سورية، وهو عمل كبير جداً يتطلب تنظيم العمل على مستوى كافة المحافظات للوصول إلى إغلاق ملف هذا المشروع الشائك.

لقد جاءت الدراسة المذكورة ضمن أكثر من 300 صفحة متضمنة الفصول الرئيسية التالية:

- الجوانب الهندسية والإدارية في التنظيم العقاري القائم.
- دراسة تحليلية ميدانية في الدوائر العقارية.
- الإطار العام لإجراءات التطوير الهندسي العقاري.
- خطة التنفيذ.
- الملاحق:

- i. ترجمة مختصرة لتقرير دورافور (M. Camille Durrafourd) مدير أعمال المساحة والتحسين العقاري، حول أعمال التثليث الجارية في دول المشرق تحت الانتداب الفرنسي من أجل أعمال المساحة (1923-1930).
- ii. ترجمة للتعليمات الفنية لأعمال التحديد والتحرير (تمت ترجمتها من اللغة الفرنسية علماً بأنها غير متوفرة باللغة العربية لدى المصالح العقارية).

- المناطق العقارية المتوقفة بريف دمشق - مراجع الدراسة.

وفي مطلع 2014 تمت المباشرة بالتأهيل التخصصي للعاملين في المديرية العامة ومديرتي دمشق وريف دمشق، على أن تعمم مناهج التدريب على باقي المحافظات بعد تقييمها.

كما تمت المباشرة بأعمال الإدخال الرقمي للبيانات المساحية في المناطق المحددة والمحرة الجاري حسابها وإغلاقها لتنفيذ هذه الأعمال بشكل مؤتمت، إضافة لدعم المصالح العقارية بمجموعة من برامج الحساب المساحي التي قدمها برنامج تحسين الخدمات البلدية من ضمن الاستشارات المقدمة من قبلهم بخصوص تطوير العمل الهندسي العقاري.

أما ما يخص خطط المديرية لتطوير عملها فقد أعدت الخطة العامة للتطوير كمشروع حكومي خدومي حيوي ذو أولوية له علاقة مباشرة بخدمة المواطن، ويمكن عرض المحاور الأساسية لخطة التطوير استناداً إلى برامجها التنفيذية وفق ما يلي:

## 1.8 السجل العقاري

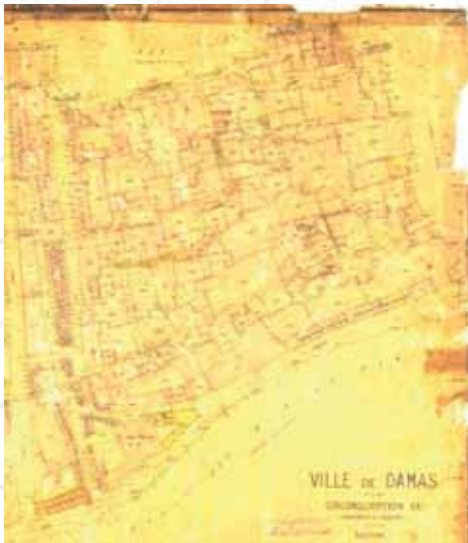
تهدف خطة التطوير في السجل العقاري على الارتقاء بالبيئة التشريعية والقانونية للسجل العقاري السوري والذي تأسس بناءً على قرارات المندوب السامي الفرنسي في أواخر العشرينات من القرن المنصرم، ونظراً لوجود تشريعات جديدة منذ ذلك التاريخ وتداخلها مع هذه القرارات فقد اقتضى ذلك إجراء مجموعة كبيرة من التعديلات والإضافات على القرارات الأساسية والتي توقف جمعها وتبويبها في منتصف الثمانيات فقد اقتضى ذلك إعداد مجموعة من الدراسات البحثية على واقع هذه التشريعات وتعديلاتها ليصار إما إلى إعادة تجميعها وتبويبها أو إصدارها بشكل جديد وعصري استجابة للظروف المتغيرة وتماشياً مع تطور التقانات الرقمية التي سيتم تطبيقها في المديرية في إطار مشروع الأتمتة الشاملة.

كما سيكون لهذا التطوير الأثر البالغ في تسهيل العمل بهذه الأنظمة إن كان من العاملين في المديرية العامة أو في المحافظات كما ستكون أكثر فهماً للمواطن أثناء تعامله معها.

وسيتضمن مشروع تطوير السجل العقاري إجراء مراجعة شاملة لاجراءات العمل لتتوافق مع مشروع الأتمتة الشاملة للمديرية، بما يقتضي ذلك إعداد الدراسات وتصميم وتطوير الاجراءات بما يخدم تسهيل معاملات المواطنين والحفاظ على الملكية، كما يضمن عمليات التواصل لاحقاً مع منافذ الخدمة الإلكترونية الموجودة في المحافظات.

## 2.8 المخططات العقارية

باعتبار أن المخططات العقارية هي من الوثائق المكملة للسجل العقاري وعلى الرغم من وجود بعض الاجراءات المتخذة في سبيل تطوير أساليب العمل وطرائق الحساب إلا أنها لاتزال تتجز وفق الطرائق الهندسية والأساليب القديمة التي لم تواكب التطورات التقنية خاصة فيما يتعلق بالحسابات الجيومترية والانتاج الرقمي للمخططات بشكل واسع ، ولا تزال المخططات المنجزة قديماً بصيغتها الورقية ومنها ما أصابه الاهتراء نتيجة الاستخدام الطويل، وعلى الرغم من الانتهاء تقريباً من أعمال التحديد والتحرير في سورية على الطبيعة إلا أنه لايزال هناك كم كبير من هذه الأعمال متوقف في





المكاتب عند مراحل الحساب أو الرسم والقاضي العقاري.

ومن خلال الدراسة البحثية المعدة حول تطوير العمل الهندسي المساحي في المصالح العقارية و مقترح خطة المعالجة للمناطق المتوقفة، وإكمال أعمال الحساب والرسم الرقمي، يمكن أن نعرض بنود عمل الخطة على مستوى القطر كما يلي:

تطوير آليات وطرائق العمل بما يتضمن الحصول على البرمجيات التخصصية المناسبة لإعداد المخططات العقارية بكافة مراحلها.

البدء بمعالجة المناطق العقارية المتوقفة (غير النهائية) وهذا يتطلب أعمال مسح ميداني وأعمال حسابات إضافة إلى إطلاق مشروع تكامل المخططات الطبوغرافية والعقارية للحصول على مخطط واحد رقمي مطابق للواقع.

الحاجة لمجموعة من الخبرات الاستشارية الهندسية التخصصية في مجال الهندسة المساحية

دعم بيئة العمل بمنظومة عمل إلكترونية تتضمن الحواسيب وتجهيزاتها وبناء الشبكات الحاسوبية وتأمين أجهزة المسح الحقلية الإلكترونية ومستلزماتها.

تدريب وتأهيل العاملين من خلال برامج تدريب محلية وإجراء جولات إطلاعية في الخارج إن أمكن وبحسب الظروف .

### 3.8 بنك معلومات الأراضي العقاري

إنطلقت أعمال الأرشفة الإلكترونية في المديرية العامة في الأعوام 2002 و 2003 بعدما كانت تتم بشكل ضوئي بواسطة الميكروفيلم ، حيث أدخلت تقنيات الأرشفة والتصوير الإلكتروني إلى المديرية العامة ، إلا أن هذه المخرجات الرقمية غير مصنفة ومفهرسة ضمن بنك معلومات رقمي، وذلك يستدعي البدء بمشروع بنك المعلومات الذي يسمح بحفظ الوثائق المؤرشفة، إضافة لتوسيعه لاحقاً لحفظ البيانات الرقمية من مخططات عقارية وبيانات السجل العقاري، والربط فيما بينها لوضعها ضمن الخدمة الرقمية.

تهدف المديرية العامة للمصالح العقارية من خلال هذا المشروع إلى تطوير ورفع سوية الخدمات التي تقدمها الدوائر العقارية بفرعها المساحي و الحقوقي من خلال تأمين متطلبات الانتقال إلى المحتوى الرقمي باستخدام التقانات الحديثة وتطوير أساليب العمل.

تبلورت مراحل مشروع تطوير المصالح العقارية من خلال التجارب التي خاضتها المديرية لتنفيذ الأتمتة خلال العقدين

الماضيين، كما اعتمدت على مجموعة من الدراسات تم إنجازها بعد انتقال ارتباط المديرية بوزارة الإدارة المحلية، هذه الدراسات قُدمت من عدة جهات اختصاصية تضمنت دراسات شاملة و مفصلة لمواقع مفصلية للعمل العقاري خلصت من خلاله إلى وضع الخطط اللازمة لتطوير العمل العقاري بشكل عام و المساحي بشكل خاص و أهم هذه الدراسات :

دراسة تطوير اطار العمل الهندسي العقاري (المُعد من قبل وزارة الادارة المحلية و برنامج الأمم المتحدة الانمائي).

دراسة تحليلية لبيئة اجراءات العمل العقاري (برنامج الأمم المتحدة الانمائي لتحسين الخدمات البلدية)

خطة عامة لأتمتة وأرشفة الصحائف العقارية منجزة من خلال الاتفاقية الاطارية الموقعة بين وزارة الادارة المحلية ووزارة الاتصالات (الفريق التنفيذي للحكومة الالكترونية) وبرنامج الأمم المتحدة الانمائي.

ويمكن عرض الأعمال الرئيسية المطلوبة من واقع الدراسات المذكورة آنفاً ، والتي يجب البدء فيها خلال العام الحالي 2014

للإقلاع وبشكل جدي وفعال بمشروع التطوير ، ورفع مستوى العمل ليرقى إلى المستويات المطلوبة في الحفاظ على الملكية وأمان تداولها، وتقديم الخدمات للمواطن، وتتضمن هذه الأعمال في العام القادم :

تحديث الشبكة الجيوديزية العقارية في بعض المحافظات (طرطوس - اللاذقية - السويداء - ريف دمشق).

تأمين التقانات و التجهيزات الحديثة في أعمال المسح العقاري و أعمال المسح و إنتاج المخططات. تأمين شبكات الانترنت والانترانيت وتجهيزاتها ووسائط التخزين الرقمي في تبادل البيانات وحفظها . تأمين الاتصال الرقمي بين الجهات الرسمية ذات العلاقة بالعمل العقاري مثل : الشؤون المدنية و الدوائر المالية و مجالس المدن و البلديات .

استكمال تأمين مستلزمات الأرشفة الضوئية خاصة في ظل الظروف الراهنة.

استكمال الدراسات اللازمة لتطوير و تحديث القوانين و التشريعات العقارية لتواكب العمل الرقمي و ما يتطلبه ذلك من الحاجة إلى استشارة الخبراء و المختصين في هذا المجال.

التأهيل و التدريب التقني والعلمي والمهني إضافة للقانوني والإداري.

## 4.8 خطة تطوير إطار العمل الهندسي العقاري

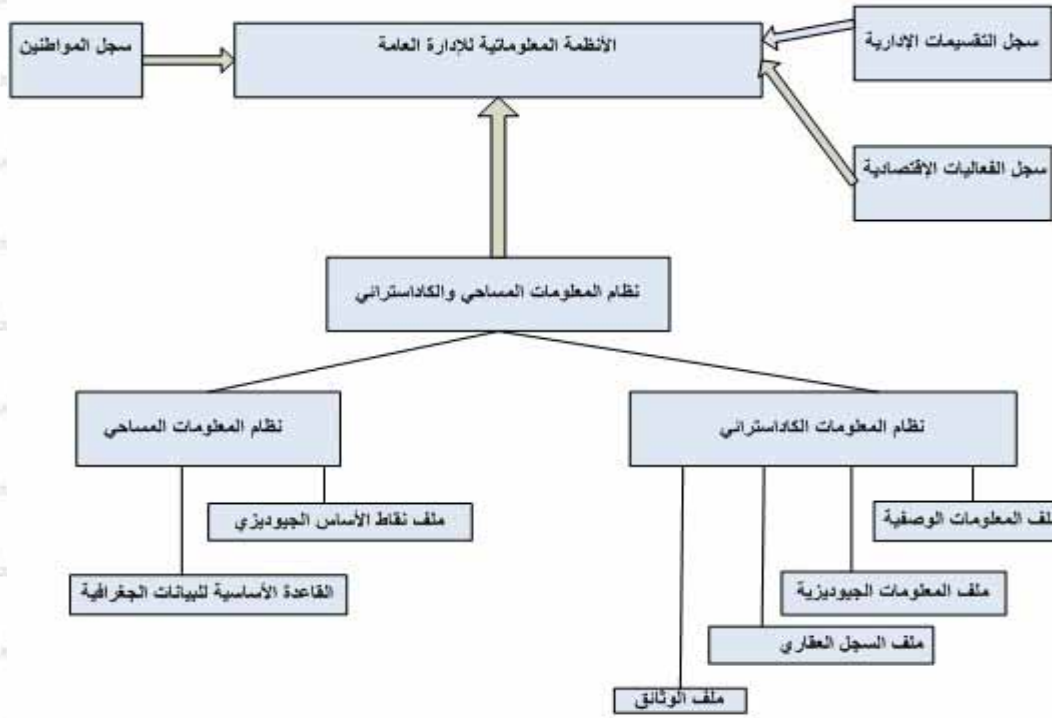
### 1.4.8 الإطار الهندسي الرئيسي

اقترح خطة تحديث الأساس الهندسي المساحي لنظام إدارة الأراضي، وقاعدته: إنشاء الخارطة الكاداسترانية الرقمية ، بوصفها الخارطة الرقمية الأساسية السورية، الحاملة للبيانات الجيومكانية التفصيلية، ذات الدقة العالية والقابلة للتحديث الدائم، والمستخدمه في جميع الفعاليات المدنية .

سيؤسس دمج الخارطة الكاداسترانية الرقمية بالسجل العقاري الرقمي نظاماً للمعلومات الكاداسترانية التفصيلية، متكامل مع نظام المعلومات المساحية ، ليشكلا نواةً لأنظمة الإدارة العامة وانظمة المعلومات الجغرافية .

من الضروري، إذن، أن يُبنى هذا النظام المعلوماتي ليتلاءم مع بيئة واحتياجات أنظمة المعلومات المذكورة . سيكون النظام المعلوماتي الكاداستراني دعماً متقدماً وعصرياً، تقنياً وهندسياً وإدارياً، لأجهزة مجالس المدن والبلدات، في توفير احتياجات المواطن / المجتمع

علاقة نظام المعلومات المساحي والكاداستراني بأنظمة المعلومات الإدارية العامة:



## 2.4.8 أهداف وشروط مرافقة

أ - مشروع إنشاء نظام المعلومات الكاداستري ( ولاحقاً: نظام المعلومات المساحي) هو مشروع مستقل بكوادره وخطته عن العمل اليومي للدوائر العقارية، وهو مشروع محفز مادياً لضرورة الإنجاز دون إبطاء.

ب- شرط الانطلاق في إنشاء نظام المعلومات الكاداستري هو: اتخاذ مايلزم من تدابير لعدم التسبب في أي تاخير بالنسبة لحصول المواطن على احتياجاته من الدوائر العقارية.

ت- يمكن البدء بتجربة تأسيس النواة الهندسية المساحية لنظام المعلومات على خطين متلازمين، بحيث يتم اختيار حالة من كل نوع كمشروع رائد :

**الأول:** يشمل المناطق العقارية النهائية.

**الثاني:** يعالج نواقص المناطق غير النهائية.

ث- يساعد سير العمل في كل من المشروعين في تقدير أكثر دقةً للاحتياجات البشرية والتقنية وللمدد الزمنية اللازمة لوضع نظام المعلومات، قيد التشغيل والاستثمار.

ج - وضع خطة للوصول إلى أحد المستويات التالية في كلٍ من أصابير التحديد والتحرير، غير النهائية، في جميع المحافظات ، في غضون ثلاثة أعوام:

- إنجاز حساب شبكة نقاط المضلعات.
- إنجاز الرسم النهائي للخارطة العقارية الرقمية وإبداعها أصولاً .
- فرز المناطق التي ستبين الحاجة لإعادة حقلية لأجزاء من أعمال القياس والمسح فيها، أو إعادة حقلية كاملة لها.

## أ) - الجانب الهندسي :

- تكليف لجنة بصياغة شروط هندسية مفصلة للخارطة الكادستراية الرقمية، بما في ذلك المصطلحات المستخدمة فيها، كأساس لنظام المعلومات الكادستراي تعمل اللجنة على تطوير الشروط المعتمدة في المصالح العقارية ومديرية الطبوغرافيا، لتتوافق مع الاحتياجات السورية الحديثة للخارطة ومع الشروط المتبناة من قبل الجهات الدولية المتخصصة.
- تبني آلية هندسية متقدمة لتدقيق القياسات ومجمل مراحل المسح الفني ، بالاعتماد على نسبة كافية من القياسات الحقلية الفائضة، التي ينفذها المساح، أثناء عمله، وهو إجراء يسمح بتعيين الانحراف المعياري المحقق في قياس النقطة التفصيلية، ويخفف حجم أعمال التدقيق المكتبي اللاحق.
- (تأسيس مديرية خاصة للتدقيق الهندسي المساحي، تضم كوادر عالية التأهيل والخبرة، ضمن الهيكلية المقترحة للمديرية).
- الاستمرار في تبني مرجعية نظام الإرتسام الستيريوغرافي.
- المقياس المعتمد للخارطة الكادستراية هو 1000/1 (ضمن معايير الدقة المبيّنة أدناه)، في المناطق السكنية وضمن حدود المخططات التنظيمية، و 5000/1 في مناطق الأراضي الزراعية.
- رقمنة جميع القياسات المنفذة لإنتاج الخارطة العقارية، بدءاً من قياسات نقاط المثلثات، قياسات نقاط المضلعات، ثم قياسات النقاط التفصيلية الممثلة لحدود العقارات وتفاصيل السواء.
- علماً أن المديرية بصدد المباشرة برقمنة قياسات شبكة نقاط المثلثات.
- تهيئة خارطة دلالية رقمية شاملة لأراضي الجمهورية، تتضمن حدود المناطق المغطاة بالمسح الطبوغرافي والمسح العقاري.
- وضع نهج متكامل للخرائط من المقياس 1/25000 إلى 1/1000 ، مما سيؤدي إلى نشوء أبعاد جديدة ثابتة للخارطة، مختلفة عن الأبعاد المتبناة في الخارطة الطبوغرافية.
- إعادة ضبط شبكات نقاط المثلثات المستخدمة في أعمال التحديد والتحرير، بطريقة البلوك الواحد والمربعات الصغرى، في كل منطقة عقارية، بحيث تتحقق دقة نقطة الأساس الجيوديزي المتبناة ضمن المعايير الهندسية التي سترد، لاحقاً .
- وفي هذا السياق: اعتماد الشبكة الحرّة الموضّعة ضمن الشبكة العامة، في حال تجاوز حدود الدقة التي تتضمنها المعايير أدناه. خلال الأعمال القادمة لقياس نقاط الأساس الجيوديزي : تجنب التوجيه على نقاط مثلثاتية غير مدققة أو غير متجانسة مع الشبكة المحدثة لأغراض المسح.
- معالجة شبكة نقاط المضلعات ، ضمن كل منطقة عقارية، استناداً لطريقة البلوك الواحد والمربعات الصغرى، بما يضمن انسجامها ويلغي نتائج قياس نقاط حدود العقارات من مرصّد متباينة في دقتها.
- 10- وضع برمجية حاسوبية وطنية للرسم المساحي، وفق الشروط الهندسية المعتمدة في سورية، تضم حدود التسامح والمصطلحات والرموز، وتحتوي على إمكانية التحويل (TRANSFORMATION) اللاحق، وحساب نقاط المضلع، بحيث يتواءم حساب إحداثيات المرصّد مع رسم الحدود العقارية وتفاصيل السواء.
- تجديد الجزء الهندسي في إضارة التحديد والتحرير، رقمياً، من خلال حساب إحداثيات نقاط المسح الفني ورسم حدود العقارات وتفاصيل السواء، استناداً لها ببرمجيات الرسم المتاحة.
- دمج الجزء الهندسي الرقمي في إضارة التحديد والتحرير مع الخارطة الطبوغرافية الرقمية.
- إكمال الخارطة الكادستراية الناتجة عن الدمج المشار إليه بالمعلومات الضرورية عقارياً، سواء كانت ذات طبيعة مكانية أو وصفية.
- ضبط تدريجي لشبكة نقاط الدرجة الثالثة، ثم الرابعة على مستوى الجمهورية، في إطار شبكة الأساس الجيوديزي الحديث (GPS)، التي تنشئها المؤسسة العامة للمساحة، تحضير خارطة رقمية لنقاط الدرجات المثلثاتية المختلفة، تظهر اتجاهات القياس، بهدف المعالجة الحاسوبية.

• **تحويل ( TRANSFORMATION )** تدريجي للخرائط الكاداسترائية لتحقيق تموضع أدق ضمن نظامي الارتسام

والإحداثيات، بعد ضبط الشبكات.

• **إنشاء السجل العقاري الدائم للمسقات** والمقاسم والشقق السكنية، في المدن والبلدات، وكذلك للعقارات المسورة ، استناداً

للخارطة الطبوغرافية الرقمية، بعد إكمال نواقصها، من الوجهة العقارية .

• في مجال أعمال **أمانة المساحة** وضع مجال تسامح متوسط وأعظمي لدقة القياس، أثناء إعادة حدود العقارات، تأخذ بالاعتبار

مايشوب قياساتنا من أخطاء عشوائية.

• تجنب اللجوء إلى نقاط مرصد بعيدة في إعادة الحدود واستبدالها بقياسات من نقاط تفاصيل سواء مميزة مجاورة.

## ب- الجانب التنظيمي :

• إعادة **هيكلية المديرية** بوصفها الجهة المسؤولة عن إنشاء واستمرار نظام المعلومات الكاداسترائي والمساحي، وتوفير احتياجاتها

البشرية والتقنية والتنظيمية لتكون قادرة على تنفيذ مهامها، ضمن المستوى المعياري العالمي.

• الانتقال إلى **مستوى تفصيلي أعلى في خطة المديرية العامة للمصالح العقارية** لتشمل مستلزمات العمل والجدول الزمنية لتنفيذ

المشاريع التفصيلية.

• تبني **الصيغة التنظيمية لمشروع التحديد والتحرير، كوحدة متكاملة** ، منذ بدايته وحتى إيداعه، يقوده فني ذو خبرة عقلية

ومكتيبة.

• **تقوية الكادر الهندسي** لتغطية المهام التي ترتفع سويتها المهنية بوتيرة عالية.

• إيجاد **نظام تحفيز مادي فعال**، لإنجاز مهمة لا تحتمل التأجيل، ولها تأثير مباشر على تحسين أداء مجالس المدن والبلدات

ومشاريع التطوير العقاري.

يمكن الاستئناس بتجربة تحفيز الجهاز المساحي العامل في مديريات الخدمات الفنية في المحافظات.

## ج- الجانب التشريعي :

وضع **الخطوط الرئيسية للتشريعات (قوانين ومراسيم)** والتعليمات الكاداسترائية الجديدة ( صادرة عن مجلس الوزراء أو

وزارة الإدارة المحلية ) والتي تضم:

• الشروط الهندسية.

• الإجراءات القانونية الناظمة لحقوق الملكية وواجبات المالكين.

• الإجراءات المؤدية إلى حفظ حقوق الدولة الضرائبية وسد منافذ التهرب الضريبي عن الاستثمار العقاري.

• الانتقال إلى صيغة التمويل على أساس الطابع الاقتصادي للمديرية ووضع رسوم عادلة لقاء الأعمال التي تنفذها المديرية

لصالح المواطن، عندما ينتفي منها طابع النفع العام .

• تحديد قانوني للعلاقة بين معطيات السجل العقاري وسجل المواطنين.

• صياغة قانونية - هندسية - دقيقة للعلاقة بين الواقع القائم على الأرض وتمثيله على الخارطة، " كصورة لأحكام قضائية وليس

لواقع" . بحيث يزيل الالتباس القائم حالياً، وتبقى الخارطة تنفيذاً لحكم قضائي وصورة للواقع محكومة بدقة القياس، وهي تتحول

إلى بيانات مكانية رقمية، خالية من تأثير دقة الرسم. إن الانطلاق من صفة الثبوتية المطلقة للخارطة (التي تحتوي في بعض

الاحيان، أخطاءً مادية جسيمة، ينبغي تصحيحها ) ، قد يغيّر الوقائع القائمة على الأرض، بما يهدد توافق المالكين، وهو

مايجب أن ينطلق منه ويضمنه القانون على نحو دائم، وقيل أي اعتبار آخر .

## 3.4.8 إجراءات تنفيذية

- 1-المباشرة بدراسة أضيابير المناطق العقارية المتوقفة أو المتأخرة لأحد الأسباب الهندسية التالية :
  - صعوبات في المعالجة الحسابية لشبكة نقاط المرصد .
  - ملاحظات لدى تدقيق الرسم القلمي للخارطة في المديرية العقارية التابعة للمحافظة، تحتاج إلى تحقق حقلي، وعدم وجود فرقة لإكمال النواقص.
  - ملاحظات لدى تدقيق الرسم النهائي للخارطة في مديرية المساحة لدى المديرية العامة، تحتاج إلى تحقق حقلي، وعدم وجود فرقة لإكمال النواقص.
- 2-يمكن تسريع إنجاز الإضابرة، من خلال مجموعة من الإجراءات الحسابية والترسيمية :
  - المعالجة الحسابية لشبكة المرصد، بطريقة البلوك المتكامل والمربعات الصغرى.
  - الاستفادة من إضابرة المسح الطبوغرافي .
  - وضع معايير لتبني التصحيح المؤدي لإغلاق المضلع، عندما يسمح، دون لبس، بإكمال الحساب، دون الاضطرار للعودة إلى الحقل الذي تختفي منه التفاصيل التي يراد التأكد من قياساتها.
  - علماً أن الرسم اللاحق للتفاصيل، من مرصدين متجاورين، سيثبت/ ينفى صواب الحل المُتبني .
  - المباشرة باستخدام إحدائيات المرصد التي يُنجز حساب إحدائياتها، في رسم الخارطة الرقمية، دون انتظار إكمال حساب مجموع المرصد.
  - ستساعد الأجزاء المرسومة من الخارطة، في المعالجة الحسابية لمرصد أخرى، من خلال تكامل الأشكال الجيومترية للعقارات ولتفاصيل السواء.
  - إيجاد معايير مرنة (دون التخلي عن الأصول الهندسية الأساسية) لتبني نتائج الرسم القلمي الناتج عن القياسات الحقلية المعتمدة من قبل رئيس الفرقة المساحية، رغم أن خارطة التحديد والتحرير، التي تتضمنها الإضابرة، رسمت بشكل تقريبي.
  - فالخارطة المذكورة يتم اعتمادها، بصفة مؤقتة (تمتد لسنوات عديدة) في العديد من الأمور التي يحتاجها المواطن، وبيضمانات تحمي المديرية من المساءلة عن قياسات محتملة خاطئة.
  - الاتفاق على آلية لترجيح اختيار الشكل الصحيح من إحدى الخارطتين اللتين تتم مقارنته عليهما، آخذين بالاعتبار أن فروقاً أكيدة ستظهر دائماً بين رسمين، أنجز أحدهما بالمنقلة والمسطرة، والآخر رقمياً .
  - تفرغ فرق مساحية كافية لاستكمال النواقص وتوفير متطلبات الإنجاز السريع للأضيابير والخرائط المتوقفة.

## 9. الباب التاسع - خطة الأتمتة

بدأ التحضير لخطة الأتمتة الحالية منذ ما يقارب العامين وبعد ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية بوزارة الإدارة المحلية، وخلال تلك الفترة تم دراسة كافة دفاتر الشروط المُعدة سابقاً لأتمتة السجل العقاري، كما تم تقييم كافة المحاولات السابقة بهذا الخصوص، والتي بدأت منذ ما يقارب العشر سنوات، ونتيجة لهذا التقييم فقد أُعدت الخطة العامة للأتمتة من خلال مجموعة من الدراسات التي قامت بها المديرية العامة بالتعاون مع وزارة الإدارة المحلية.

ضمن إطار مبادرة الحكومة الإلكترونية ومشروع تعزيز القدرات المؤسسية لتنفيذ مبادرة الحكومة الإلكترونية SYR/10/008 (الموقع بين الجمهورية العربية السورية - وزارة الاتصالات والتقانة، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي) الذي يهدف إلى البدء بمرحلة تنفيذ إستراتيجية الحكومة الإلكترونية من خلال تعزيز القدرات التشغيلية والإطار المؤسسي لتحقيق التنسيق الكلي بين مشاريع الحكومة الإلكترونية وتقديم المساعدة التقنية اللازمة للجهات الحكومية لتمكينها من تقديم خدماتها إلكترونياً، وبهدف أتمتة أعمال المديرية العامة للمصالح العقارية، وتقديم خدماتها للمستفيدين إلكترونياً، جرى تشكيل فريق عمل بموجب قرار السيد وزير الإدارة المحلية رقم ١٨١١ /ق، وكُلف الفريق بالمهام التالية:

عرض خطة عمل عامة لأتمتة أعمال المديرية العامة للمصالح العقارية ، بما ينسجم و إستراتيجية عمل الحكومة الإلكترونية، مع وضع المواصفات الفنية ، والآليات التنفيذية لبعض المشاريع التي يمكن أن تنفذ خلال العام ٢٠١٢، وتتضمن الخطة ما يلي:

- إنجاز وثيقة تقييم الوضع الراهن للمديرية العامة للمصالح العقارية من خلال الإطلاع على واقع العمل في المديرية العامة وعلى دفاتر الشروط والدراسات المتوفرة لديها والدراسات الجاري إعدادها حالياً ، متضمنة: تقييم الوضع الراهن من حيث تحليل المشكلات الحالية ضمن المديرية العامة ، والموارد المتوفرة ، والخدمات الرئيسية المقدمة من قبل المديرية ، ووصف شامل لأنظمة المعلومات والاتصالات المتوفرة ، بالإضافة إلى توصيف للبيانات وأنواعها ، التي يتم تبادلها ومعالجتها وتخزينها، بالإضافة إلى عرض أولي لنموذج بيانات بنك المعلومات العقاري.
- تطوير خطة عمل عامة لأتمتة أعمال المديرية بما ينسجم و إستراتيجية عمل الحكومة الإلكترونية.
- توصيف الوضع المستقبلي حيث تم تحديد النشاطات الضرورية لمعالجة المشكلات الراهنة، و تأطير هذه النشاطات في مجموعة من البرامج والمشاريع. كما وضعت الوثيقة أهداف البرامج والمشاريع، وذلك تمهيداً لإعداد الوثائق الفنية التفصيلية لكل منها.
- اقتراح مشاريع قصيرة المدى تساهم في رفع كفاءة العمل في المديرية العامة للمصالح العقارية واقتراح آليات تنفيذها.
- إعداد خطة تأهيل لكوادر المديرية العامة للمصالح العقارية واقتراح الآليات المناسبة لتنفيذها.
- إعداد وثائق فنية تفصيلية للمشاريع التي ستطلق خلال السنة الأولى، وذلك حرصاً على تسريع إطلاق مشاريع السنة الأولى، مما يؤدي لحصول المواطن على بعض الخدمات خلال أقصر مدة ممكنة.

وردت موافقة السيد رئيس مجلس الوزراء 1/3339 تاريخ 2013/3/25 متضمنة:

- أ - الموافقة على مشروع أتمتة الصحيفة العقارية.
- ب - إعداد اتفاقية إطارية بين وزارة الإدارة المحلية وشركة تكنولوجيا المعلومات لتنفيذ مشروع الأتمتة.
- ت - الموافقة على التعاقد بالتراضي بين وزارة الإدارة المحلية وشركة تكنولوجيا المعلومات لتنفيذ المرحلة الأولى للمشروع بكلفة تقديرية 50 مليون ليرة سورية من موازنة المديرية العامة للمصالح العقارية.

صادق السيد رئيس مجلس الوزراء على مذكرة التفاهم الإطارية مع الشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات بتاريخ



توقيع العقد الابتدائي بين المديرية العامة للمصالح العقارية والشركة السورية لتكنولوجيا المعلومات



2013/8/21 الخاصة بوضع الإطار القانوني والتنظيمي والعملياتي لتنفيذ هذا العمل، وحالياً يعمل طرفي الاتفاقية على إعداد العقد الابتدائي من الخطة، بإعداد العرض الفني والمالي لتنفيذ هذا العقد، وهو ما ينصب على أتمتة مجموعة من المناطق العقارية بمدينة دمشق.

ويجري العمل حالياً على تأهيل العاملين على استخدام البرمجية الخاصة بإدخالات واستثمار الصحيفة العقارية، وهو ما يشكل أحد التحديات في تنفيذ المشروع، على اعتبار أن العاملين وخلال السنوات الطويلة الماضية أتقنوا التسجيل على الصحائف الورقية. وعملية الانتقال إلى الاستثمار الإلكتروني ستواجه ليس فقط اكتساب مهارات الإدخال

الرقمي ولكن ستواجه أيضاً مسألة اكتساب ثقة العاملين بهذه التقانة الحديثة.

قامت المديرية العامة للمصالح العقارية وبالتعاون مع جهات عدة منها فريق الحكومة الالكترونية وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي لتحسين الخدمات البلدية وغيرها بتوصيف الوضع الراهن ووضع خطة للعمل المستقبلي وتحديد النشاطات الضرورية لمعالجة المشكلات الراهنة من خلال:

- الخطة العامة لمجموعة المشاريع بعيدة المدى ،  
(تم تضمين مشاريعها في الفصل الخاص بالخطة السنوية)
- مشاريع برامج اسعافية قصيرة المدى تبدأ من خلالها أعمال الأتمتة وتساعد على حصول المواطن على بعض الخدمات خلال أقصر مدة ممكنة، (تم تضمين مشاريعها في الفصل الخاص بالخطة السنوية)

بناءً على نتائج عمليات تحليل المشكلات التي تعاني منها المديرية العامة للمصالح العقارية فقد جرى وضع أولوية لتحقيق خدمات البيانات إلكترونياً، وبناء قاعدة بيانات الكترونية للسجلات العقارية من خلال إدخال المعلومات الضرورية للصحيفة العقارية مما يسمح لاحقاً بإصدار هذه البيانات إلكترونياً، وتصوير كامل الصحيفة العقارية وحفظ نسخة الكترونية من الصورة مرتبطة بالمعلومات التي تم إدخالها. وفي مرحلة لاحقة ربط المخططات المساحية والأعمال الفنية الكترونياً أيضاً بالصحيفة العقارية لتحقيق التكامل في عمل المديرية وإعادة هيكلة القوانين الناظمة للعمل المساحي بما يتلاءم مع العمل الالكتروني.

ستقدم الخدمات من خلال منظومة معلوماتية مركزية مع تأمين الربط الشبكي بين مكاتب التوثيق العقاري ودوائر المساحة وربط هذه الشبكة مع مراكز خدمة المواطن، مما يمكن إصدار كافة الخدمات من خلال هذه المراكز وستتم إضافة الخدمات العقارية تباعاً وفق أولويات تحدد دورياً و تتسجم مع جاهزية الخدمات وانعكاسها على المواطن مع العمل على تطوير السوية المعلوماتية للعاملين في المديرية من خلال إخضاعهم لدورات تدريبية على البرمجيات الموضوعية وتطوير مهاراتهم في استخدام التقانات المقترحة.



تهدف الأعمال المزمع تنفيذها إلى تمكين المديرية العامة للمصالح العقارية والجهات التابعة لها من تقديم بيانات الصحائف العقارية من خلال مراكز خدمة المواطن مع الاحتفاظ بأرشفة كامل لكافة الوثائق ( عقارية - مساحية) وتطوير أنظمة المعلومات والاتصالات لتواكب هذه الأعمال.

في حال تنفيذ ما سبق سنحصل على فوائد عدة منها رضا المواطن عن مستوى الخدمة المقدمة ورضا العامل بعدم تكرار نسخ الطلبات المجابة ورقياً لأكثر من مرة والحفاظ على الوثائق من التلف والعبث حيث سيلغى الاستعمال الورقي ودقة أكبر وموثوقية في البيانات المعطاة وتوفير للجهد والوقت والمال.

## 1.9 تحليل الوضع الراهن

تتضمن عملية التحليل للوضع الراهن ما يلي:

- الخدمات الرئيسية للمؤسسة.
  - التطبيقات البرمجية المستخدمة من قبل (بعض أو جميع) مديريات المصالح العقارية، وذلك في ضوء توصيف عمل كل منها والموارد المستخدمة لتشغيلها.
  - العتاد الحاسوبي المتوفر لدى المديرية العامة.
  - توصيف أولي لنموذج بيانات بنك المعلومات العقاري.
- استناداً إلى تحليل الوضع الراهن سيتم وضع خطة التحسين المستقبلية لعمل المصالح العقارية بما يساهم في تحقيق الهدف الرئيسي في استكمال أحد أهم بنوك المعلومات الوطنية وهو بنك المعلومات العقاري وذلك عبر تنفيذ عمليات الأتمتة لكافة مديريات المصالح العقارية وتقديم خدماتها إلكترونياً.

### 1.1.9 الإطار ونقاط القوة والضعف

يوجد حالياً بنية (ICT) تدعم جزئياً الحاجة الوظيفية للمستخدمين والحاجات الخدمية للمديرية لكن هذه البنية غير مكتملة وبحاجة لمراجعة تصميمية بحيث يتم إنشاء بيئة مركزية آمنة مصممة بشكل معياري لعمليات التخزين والإدارة كما أن التطبيقات الحالية تعاني من المشاكل التالية:

- غير مصممة بشكل معياري يسمح بإمكانية إعادة الاستخدام أو التكامل مع التطبيقات المستقبلية.
  - هناك تداخل وظيفي بين هذه التطبيقات.
  - معظمها غير مستثمرة بشكل كامل.
  - لا يوجد آلية معرفة لمراقبة مدى الاستثمار.
  - لا يوجد ترميز معياري للبيانات أو جداول ترميز وحدة.
  - هناك تكرار في إدخال البيانات مما يجعلها عرضة للتباين.
  - ترابط البيانات فيما بينها مختلف عن الواقع.
  - لا يوجد معايير للتقييم ومتابعة لدقة المعلومات المدخلة.
  - لا يوجد إجراءات معرفة لإدخال وتحديث هذه البيانات.
  - لا يوجد خطط معرفة للنسخ الاحتياطي والاسترجاع.
- على الرغم من ذلك هنا فرصة حقيقية لتطوير نظم المعلومات والاتصالات بالطريقة المثلى بما يحقق الحاجات الوظيفية حسب الأولوية وذلك من حيث:
- توفر الالتزام الإداري والإرادة لتطوير نظم المعلومات والاتصالات.

• وضع إطار عمل مناسب بشكل منهجي ومدرّس.

• توفر الخبرات الضرورية لإنجاز هذه المهام.

## 2.1.9 مخطط شجرة المشكلات

ونبين فيما يلي مخطط تحليل المشكلات في المديرية والذي تم استخلاصه بنتيجة مجموعة من الاجتماعات مع المعنيين في فريق

تحليل المشكلات:



## 2.9 فكرة الحل المقترح واحتياجات التطوير الأساسية

### 1.2.9 الدراسات والتقارير المتوفرة لدى المديرية

تم مراجعة ما يتوفر لدى المديرية العامة للمصالح العقارية من دراسات فنية تمثلت بمجموعة من دفاتر الشروط الفنية التي تم إعدادها من قبل جهات فنية مختلفة، بهدف استدرج عروض فنية والتعاقد لتأمين العتاد الصلب والبرمجيات الأساسية والتطبيقية لبناء منظومة معلوماتية متكاملة لأتمتة أعمال المديرية العامة للمصالح العقارية وأعمال المديرية العقارية المرتبطة بها والمنتشرة في محافظات الجمهورية العربية السورية، وهي:

عنوان الدراسة الأولى	الجهة المعدة	تاريخ الإعداد
دفتر الشروط الفنية لمشروع أتمتة أعمال المديرية العامة للمصالح العقارية.	مركز الدراسات والبحوث العلمية	2002/7/10 - غير منفذ
عنوان الدراسة الثانية	الجهة المعدة	تاريخ الإعداد
دفتر الشروط الفنية لمشروع أتمتة الصحيفة العقارية في مدينة دمشق.	وحدة هندسة نظم المعلومات - جامعة دمشق	شباط 2006 - غير منفذ
عنوان الدراسة الثالثة	الجهة المعدة	تاريخ الإعداد
دفتر الشروط الفنية لمشروع أتمتة الصحيفة العقارية في مدينة دمشق.	مديرية المعلوماتية في المديرية العامة للمصالح العقارية	2007/1/31 - غير منفذ

هذا الدفتر نسخة مطابقة لدفتر الشروط المعد من قبل وحدة هندسة نظم المعلومات - جامعة دمشق.



## 2.2.9 الهيكل التنظيمي ومهام دوائر المساحة والسجل العقاري



اعتماداً على النظام الداخلي، وضع المخطط الصندوقي لل هيكل التنظيمي للمديرية العامة ودوائر المساحة ودوائر السجل العقاري والشعب المرتبطة بها و تم الإطلاع على المهام الوظيفية التي تقوم بها.

إضافة لذلك جرى مطابقة بطاقات الوصف الوظيفي (الدوائر وشعب المساحة والسجل العقاري) مع الواقع وما هو موصف ومعرف في النظام الداخلي و إرتباطها بالخدمات العقارية المقدمة.

## 3.2.9 النظم البرمجية (و قواعد البيانات) المتوفرة

- برنامج الفهرس الهجائي.
- برنامج الممنوعين من التصرف.
- برنامج بيان قيد عقاري.
- برنامج الحجوزات.
- برنامج سندات التمليك.
- برنامج المساحات المؤقتة.
- برنامج التكاليف.
- برنامج البيان المساحي.
- برنامج الحركة المستودعية للعقود.
- برنامج العقود.
- المشروع التجريبي لأتمتة الصحيفة العقارية.

## 4.2.9 إجراءات العمل للخدمات المقدمة

الخدمات المقدمة من قبل دائرة السجل العقاري		الخدمات المقدمة من قبل دائرة المساحة	
بيان قيد عقاري	1	خدمة مخطط منطقة نهائية	1
سند تمليك	2	خدمة مخطط منطقة مؤقتة	2
صورة مصدقة عن عقد	3	خدمة بيان مساحة	3
الانتقال إلى الورثة الشرعي	4	خدمة بيان حدود	4
التوحيد الكلي	5	بيان ملكية من عقارات التجميل وإزالة الشيوخ قبل وبعد	5
المبادلة	6	تزويد الجهات العامة بإحداثيات النقاط المثلثاتية	6
الهبة المجانية	7	معاملة إفراز حسب الدلالة	7
الوصية	8	معاملة إفراز حسب مخطط او قرار حكم	8
إنشاء حق الانتفاع	9	تصحيح أوصاف (شقة سكنية)	9
تخصيص من جمعية سكنية	10	تصحيح أوصاف عقار	10
معاملة البيع	11	معاملة تثبيت المقاسم	11
التأمين أو رهن مصارف	12	معاملة التوحيد	12
الرهن الشخصي	13	صورة مصدقة عن المخططات الافرازية	13

14	تنفيذ الاستملاكات	14	فك تأمين ورهن
		15	الإفراز
		16	القسمة والاختصاص
		17	وضع إشارة استملاك
		18	تسجيل أو ترقيين إشارة
		19	منع من التصرف
		20	مطابقة سند قديم
		21	تسجيل عقود الايجار
		22	تصحيح قيد اسم صاحب الملك أو الحق العيني
		23	شراء فضلة
		24	بيان ما يملك
		25	هبة للاملاك العاملة
		26	وضع اشارة تعهد لإنشاء بناء

### 3.9 ملخص نتائج مسح الواقع الراهن

#### 1.3.9 الخدمات العقارية ذات الصلة بالخدمات البلدية

تعتمد دائرة المصالح العقارية في إنجاز الخدمات العقارية (التي تم دراستها مفصلاً) بشكل رئيسي على كل من:

- سجلات المناطق العقارية النهائية التي يستعان بها لجلب مخططات المساحة العائدة لهذه المناطق.
- المخططات المساحية للمناطق المنتهية.
- مخططات المسح الفني الخاصة بالمناطق العقارية المؤقتة.
- العمليات الحسابية لمكتب الحسابات الطبوغرافية ومكتب الحسابات السطحية.
- مجموعة من الدفاتر المساعدة كدفتر النقاط التفصيلية ...
- قرارات القاضي العقاري والتي غالباً ماتكون مدونة على صحيفة العقار.
- البيانات الخاصة بشبكات مرصد الاحداثيات وإحداثيات النقاط المثلثاتية.
- سجلات الصحف العقارية.

البلانيمتر



- العقود.
- آلة التبراج المستخدمة في عملية سحب وإنجاز المخططات المطلوبة.
- أجهزة مساحية خاصة كالبلانيمتر ...
- النظم البرمجية (و قواعد البيانات) المتوفرة لدى مديريات المصالح العقارية، حيث تساعد هذه النظم في عمليات البحث، وهي غير كافية لإنجاز الخدمات العقارية.

### 2.3.9 ملخص المشاكل التي تعترض عمليات إنجاز الخدمات

- التسجيل المتكرر لطلب الخدمة في سجلات الديوان ودفاتر الذمة.
- النقص الكبير بالكوادر ولاسيما الاختصاصية المدربة.
- يقدم المخطط إلى المواطن على ورق تيراج وهذا الورق قيد الاختفاء من الأسواق.
- تعرض المخططات للتلف المتكرر نتيجة الاستعمال اليومي لعمليات سحب المخططات، مما يؤدي لضياع تفاصيل العقارات التي يتطلب استردادها بذل الزمن، الجهد والمال.
- تعرض الصحائف العقارية للتلف المتكرر نتيجة الاستعمال اليومي، مما يؤدي لضياع بيانات العقارات التي يتطلب استردادها بذل الزمن، الجهد والمال.
- مشاكل المستودعات والأرشيف من حيث المكان وآليات والأرشفة المتبعة و ...
- المخططات (تم البحث فيها بالتفصيل في الدراسة البحثية الخاصة بتطوير إطار العمل الهندسي العقاري) :
  - العديد جداً منها غير نهائية وهذا ماينعكس سلباً على دقتها ودقة الخدمات المقدمة.
  - زمن انجازها مرتفع نتيجة لمراحل العمل اليدوي (الشف والسحب على التيراج).
  - تكرار إنجاز العديد من المخططات وإخراجات القيد المتطابقة... بسبب عدم توفر الأتمتة.
- الحسابات:
  - اعتماد طرق قديمة ويديوية أو نصف آلية في حساب الشبكات والمضلعات (لاتحسب بالتريبعات الصغرى).
  - تتم عملية احتساب المساحات يدوياً باستخدام أجهزة ميكانيكية أو نصف ميكانيكية (البلانيمتر).

### 3.3.9 النظم البرمجية المتوفرة

- يتوفر لدى المديرية العامة للمصالح العقارية ومديرياتها في المحافظات نظم برمجية (بسيطة) وقواعد بيانات (غير موثوقة، حيث مازال هنالك ضرورة للإحتفاظ بالوثائق الورقية والعودة إليها بشكل مستمر) لا تفي بالمتطلبات الوظيفية لعمل المصالح العقارية، تعمل بشكل مستقل عن بعضها البعض، طور القسم الأكبر منها (دون المرور بمراحل الدورة الحياتية للنظام البرمجي) من قبل مديريةية المعلوماتية في المديرية العامة للمصالح العقارية ، تفقر هذه النظم للمعايير التي تضمن دقة وموثوقية عملها ودقة وموثوقية قواعد البيانات المرتبطة بها لخلوها من القيود وسجلات متابعة حركات المستخدم ( Log File) و ....
- لا وجود لجداول ترميز موحدة (للمناطق الإدارية، والمناطق العقارية، والجنسيات ...)، حيث يتم تكرار عملية الترميز على مستوى كل نظام برمجي ومن قبل كل مديريةية من مديريةيات المصالح العقارية، وبالتالي هنالك إختلاف في الترميز والتصنيف لنفس العنصر المرمز.
- تكرار إدخال البيانات الشخصية للمالكين ضمن النظام البرمجي الواحد مما يجعلها عرضة للتباين.
- كافة النظم البرمجية المبينة أعلاه هي نظم مساعدة لاسترجاع البيانات فقط ولا تغني عن السجلات والوثائق الورقية.
- تم تطوير هذه البرامج وقواعد البيانات باستخدام تقنيات تطوير برمجية قديمة.

### 4.3.9 عمليات الأرشفة الضوئية الإلكترونية

يتم العمل حالياً على أرشفة الصحائف العقارية والمخططات المساحية من خلال مسحها بواسطة مواسح كبيرة أو من خلال كاميرات رقمية دون اتباع منهجية واضحة لعمليات التخزين والفهرسة والإسترجاع والتحديث المستقبلي، حيث يجب أن

يلاحظ أن الصور الناتجة عن عملية المسح لا قيمة لها مستقبلاً نتيجة التغيرات التي قد تطرأ وتسجل على الصحيفة العقارية أو مخطط المساحة.

### 5.3.9 عمليات الأرشفة المكانية

يتوفر لدى كل مديرية من مديريات السجل العقاري في المحافظات مستودع خاص بتخزين الوثائق العقارية ضمن جعب خاصة بكل عقد، يتم تخزين هذه الجعب على رفوف حديدية غير منظمة و غير مفهرسة، مما يجعل هذه الوثائق عرضة للتلف والضياع بسبب سوء التخزين والظروف الجوية للمستودع من رطوبة وغبار و ... يوجد مستودع مركزي يحفظ فيه صورة عن كل عقد من العقود العقارية، تجمع هذه الصور ضمن مغلفات ورقية، ويتم جمع كل مجموعة من هذه المغلفات وتخزن على رفوف حديدية أو أكياس قماشية كبيرة وبشكل عشوائي دون ترتيب و دون فهرسة وهي عرضة للضياع والتلف.



المستودع الخاص بمديرية السجل العقاري لمدينة حلب

### 4.9 فكرة الحل المقترح للتطوير والاحتياجات الاساسية

يعتمد تكامل نافذة خدمة المواطن في البلديات مع خدمات السجل العقاري بشكل رئيسي على:

- مدى التطور المعلوماتي للسجل العقاري ورقمته سجلاته ومخططاته العقارية.
- إعادة هندسة إجراءات العمل الخاصة بالخدمات العقارية وبما يتوافق ومتطلبات العمل والتطور المعلوماتي للمصالح العقارية بشكل عام.



- يتطلب التطور المعلوماتي وإعادة هندسة إجراءات العمل للخدمات العقارية إلى تكامل كافة الجهود العاملة على دراسة واقع المديرية العامة للمصالح العقارية ومديرياتها المنتشرة في المحافظات، ويرتبط ذلك بـ:
- ضرورة إنجاز عملية الإصلاح الإداري فيما يخص الهيكلية الإدارية للمصالح العقارية.
- ضرورة إنجاز عملية النهوض بواقع العمل الهندسي المساحي (ويطلب ذلك إنجاز دراسة تحليلية تخصصية) ...
- ضرورة رفع مستوى القوى البشرية وتأهيلها بما يتناسب والتطور الإداري والمعلوماتي.
- ضرورة النهوض بالبنية التحتية فيما يخص الأبنية ومواقع العمل والنفوذ والمستودعات و ...
- ضرورة النهوض بالواقع الذي يتركز فيه إنجاز الخدمات العقارية كليا على المستندات الورقية (السجلات والصحائف والمخططات...).

في ضوء ماسبق وبهدف تقديم الخدمات العقارية (ذات الصلة بالخدمات البلدية) من خلال نافذة خدمة المواطن ، لا بد من العمل على محوري عمل، بحيث يتماشى المحور الأول وواقع السجل العقاري الحالي (الوضع الراهن) ويتماشى المحور الثاني والسجل العقاري المرقم (الوضع المستقبلي).

#### 1.4.9 محور العمل الأول لتقديم الخدمات العقارية - الواقع الراهن

- بناء نظام تراسل ومشاركة بيانات معلوماتي مابين نوافذ خدمة المواطن في البلديات و مديريات السجل العقاري في المحافظات. يتم من خلاله إرسال طلبات الخدمات إلى مديريات السجل العقاري والتي بدورها تعيد نتائج هذه الخدمات من خلال هذا النظام إلى نوافذ خدمة المواطن.
- إعادة تطوير البرمجيات المتوفرة حالياً لدى مديريات المصالح العقارية بطريقة معيارية بما يخدم هذه المديريات في عملها لإنجاز الخدمات وإيصالها إلى البلديات بدقة وسرعة مناسبة. ولاسيما البرمجيات التالية:
  - برنامج الفهرس الهجائي.
  - برنامج الممنوعين من التصرف.
  - برنامج الحجوزات.
  - برنامج التكاليف.
- تدعيم مديريات السجل العقاري ببرمجيات جاهزة تساعد في إنجاز أعمالها (وعلى سبيل المثال لا الحصر) كبرمجيات الديوان (الصادر، الوارد) وبرمجيات أتمتة سير العمل (Work Flow).

#### 2.4.9 احتياجات محور العمل الأول تنظيمياً وإدارياً

- تشكيل فريق عمل وظيفي ومعلوماتي من البلديات والمصالح العقارية مهمتهم:
  - توصيف شكل ومضمون المراسلة الخاصة بكل خدمة.
  - توصيف شكل ومضمون المخرج الخاص بكل خدمة.
  - تحديد آلية وشكل الإعتمادية للمخرج (المخطط، البيان...) من طرف النافذة.
  - تحديد آلية تحصيل الرسوم المالية.
- استبدال سجلات الديوان ودفاتر الذمة بالبريد الإلكتروني الداخلي (نظام التراسل والمشاركة بالمعلومات).
- اعتماد نظام التحكم بتدفق العمل وحركة الوثائق ما بين دوائر وشعب مديرية المصالح العقارية.

- وضع المقترحات المناسبة لإعادة تطوير البرمجيات المتوفرة حالياً لدى مديريات المصالح العقارية بطريقة معيارية بما يخدم هذه المديريات في عملها لإنجاز الخدمات وإيصالها إلى البلديات بدقة وسرعة مناسبة.

### 3.4.9 محور العمل الثاني لتقديم الخدمات - التطوير المستقبلي

- مجموعة الخدمات الإلكترونية المصممة والمنفذة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية والمفترض توفرها على موقع المديرية الإلكتروني (البوابة الإلكترونية Portal).
- يعتمد تحقيق هذه الخدمات توفر مجموعة النظم البرمجية التالية:
  - نظام المعلومات المتكامل الخاص بالصحائف العقارية.
  - نظام المعلومات الخاص بالمخططات العقارية.
  - بنك المخططات العقارية الرقمية (نظام المعلومات الجغرافي).
  - نظام أرشفة وإدارة الوثائق الرقمي.

### 5.9 الفوائد المتوقعة

#### 1.5.9 الفوائد العامة

- رضا الزبائن عن مستوى الخدمة، وذلك بسبب اعتماد معايير خدمة من خلال العمل في مراكز خدمة المواطن، مع الإشارة إلى إمكانية قيام المديرية العامة للمصالح العقارية بإنشاء مراكز خدمة مواطن مخصصة لخدماتها.
- رضا الموظفين بسبب انخفاض الحاجة لتكرار عمليات نسخ المعلومات يدوياً من السجل إلى البيانات المستخلصة.
- حماية أفضل للبيانات من العبث ومن التلف.
- دقة أكبر في معلومات البيانات المستخلصة.

#### 2.5.9 القياس الكمي للفوائد

- رغم أن العديد من الفوائد ستكون ذات طبيعة كمية، إلا أنه من المرجح أن يكون هناك غيرها، ويمكن تقدير أثرها الاقتصادي، ومن المتوقع أن يؤدي استخدام النظام الذي سيطور خلال السنة الأولى إلى:
  - تخفيض زمن استخراج البيان بنسبة ٧٠ % و يزيد الإنتاجية وبالتالي سيسمح بالاستخدام المثمر للموظفين الموجودين.
  - تخفيض التكاليف الناجمة عن إصدار البيانات، والمرتبطة بالزمن.

#### 3.5.9 الآثار الجانبية الإيجابية والسلبية المحتملة

- صورة محسنة عن المديرية العامة للمصالح العقارية لدى المواطن.
- معنويات مرتفعة للموظفين بسبب التطوير في بيئة وظروف العمل.
- تسهيل عمل الجهات الأخرى التي تحتاج للمعلومات العقارية.

#### ومن الآثار الجانبية السلبية:

- صعوبة تكيف الموظفين مع البيئة الجديدة، مما يتطلب الاهتمام بشكل كبير بعمليات التأهيل والتدريب...

- اضطراب كبير في العمل الطبيعي للمؤسسة خلال فترة تطوير وتركيب النظام، وهذا يتطلب وجود خطط دقيقة للعمل خلال المرحلة الانتقالية، والتركيز على العمل الإضافي المأجور خارج أوقات الدوام، وفي بعض الحالات اللجوء على التعاقد المؤقت.
- مشاكل خلال المرحلة الأولية من تشغيل النظام، مما يستدعي التشديد في عمليات الاختبارات قبل التشغيل.
- أعباء مالية لتشغيل وصيانة النظام المعلوماتي، وهذه تتطلب رصد مبالغ سنوية لتوقيع عقود صيانة مناسبة.

## 6.9 احتياجات عامة

### 1.6.9 احتياجات التطوير المعلوماتي تنظيمياً وإدارياً

يتطلب مثل هذا النوع من المشاريع الكبيرة لضرورة تشكيل فرق عمل خبيرة لمواكبة مراحل الإعداد والتنفيذ والتركيب والتدريب والتشغيل والاستثمار للمشروع مؤلفة من:

- لجنة الإشراف على إنجاز المشروع. (وهي لجنة صاحبة قرار - لجنة إنجاز)
- الفريق المعلوماتي للمديرية العامة للمصالح العقارية. (مديرية المعلوماتية)
- الفريق المعلوماتي لمديرية المصالح العقارية في كل محافظة. (شعبة المعلوماتية وهي تتبع إلى المديرية)
- فريق عمل من الموظفين ذوي الخبرة بعمل المصالح العقارية على مستوى المديرية العامة ومديريات المحافظات، تستعين بهم لجنة الإنجاز والفريق المعلوماتي في المديرية العامة والمحافظات.
- فريق عمل من موظفي المديريات للعمل على إدخال البيانات إلى قاعدتي بيانات السجل العقاري وقاعدة بيانات المخططات المساحية.

وفي سبيل تحقيق ذلك فعلى لجنة الإشراف على إنجاز المشروع القيام بكافة الدراسات الفنية اللازمة، قبل إطلاق المشروع، ووضع متطلبات كافة مراحل العمل التي سيمر بها المشروع، والخطط الكفيلة بتحقيقها ومتابعتها، وصولاً إلى دفتر الشروط المناسب للتعاقد، كما لها القيام بما يلي على سبيل المثال:

- حصر السجلات وتحديد المعلومات التي ستنتقل إلى الحاسب وآلية معالجة البيانات الناقصة أو التالفة ووضع الحلول الكفيلة لذلك، إضافة إلى تحديد آلية الأرشفة وما سيتم أرشفته ...
- وضع النموذج العملي المناسب لنقل بيانات السجلات الورقية والمساحية إلى قاعدة بيانات بنك المعلومات العقاري، وبما يضمن مواكبة نقل ما يطرأ على هذه السجلات من تغييرات إلى الحاسب خلال عملية إدخال بيانات كل سجل، ولغاية اعتماد النظام الحاسوبي والتوقف عن التسجيل الورقي. حيث من المناسب أن تقوم لجنة الإشراف على المشروع بوضع هذا النموذج والطلب من المتعهد بوضع الآليات المناسبة لتنفيذه من أدوات وبرمجيات مناسبة. وأن تحصر عمليات الإدخال والتدقيق بموظفي وفرق عمل مديريات المصالح العقارية وأن يقتصر دور المتعهد على تقديم الخبرة والدعم الفني.
- إعادة بناء المنظومة الهندسية المساحية العقارية رقمياً.
- ربط الصحيفة بالمخطط الرقمي وإنجاز بنك المعلومات المكانية العقارية.
- وضع القوانين المناسبة لما تتطلبه عملية الانتقال من العمل الورقي إلى العمل الحاسوبي. وهي وظيفة أساسية تقع على عاتق لجنة الإشراف.

"فمثلاً بنتيجة عملية الأتمتة وعند الانتقال للعمل الحاسوبي سيتم إختفاء عدد من السجلات: كسجلات الصحائف

العقارية، سجلات الممنوعين من التصرف، سجلات الفهرس الهجائي ... حيث تصبح بيانات هذه السجلات تصدر كتقارير

حاسوبية من قاعدة بيانات بنك المعلومات العقاري. كما أن آلية تقديم الخدمة العقارية سيختلف عن ما هو معمول عليه سابقاً، حيث أن طالب الخدمة يستطيع أن يحصل عليها رقمياً بشكل مباشر ...".

- متابعة متعهدي الأعمال وفرق العمل وتذليل الصعوبات التي تعترض كافة مراحل عمل المشروع.
- توفير الكوادر المناسبة من الموظفين ذوي خبرة بعمل المصالح العقارية.
- توفير الكوادر المناسبة من مهندسي المعلوماتية المؤهلة.
- الإهتمام الكبير بعمليات التأهيل والتدريب الوظيفي والفني.
- توفير الأماكن المناسبة للعمل وأماكن المستودعات المؤهلة لتخزين السجلات والوثائق العقارية المؤرشفة.

### 2.6.9 احتياجات تنمية الموارد البشرية

- ضرورة توسعة الملاك.

- ردف الدوائر والشعب بموظفين بمؤهلات وظيفية تتناسب والمركز الوظيفي.
- رفع كفاءة العاملين من خلال دورات تأهيل وظيفية مناسبة.
- إجراء دورات ICDL لكافة العاملين.

### 3.6.9 احتياجات عمليات الأرشفة الضوئية الإلكترونية

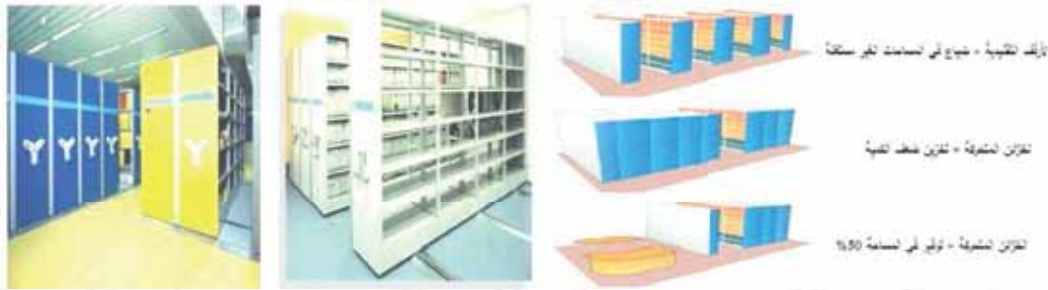
تتمثل عملية الأرشفة قبل اعتماد العمل بالنظام الحاسوبي بأرشفة السجلات (العقارية والمساحية)، وهذا سيختلف طبعاً بعد اعتماد النظام الحاسوبي حيث لاوجود للسجلات وما سيؤرشف سيقصر على العقود والتبوتيات المرتبطة بها ومخططات المساحة. وهنا لا بد من تبيان مايلي:

- عمليات الأرشفة الضوئية الإلكترونية التي تتم حالياً (من خلال المواسح الضوئية والكاميرات الرقمية) هي عبارة عن أرشفة اسعافية لدعم السجلات والمخططات الورقية الحالية، ولاتعني هذه الأرشفة عن السجلات والمخططات الورقية، كون أن الصور الناتجة عن عمليات المسح والتصوير ستفتقر إلى التغييرات التي قد تطرأ مستقبلاً على السجلات والمخططات الورقية.
- عند الشروع بعملية بناء المنظومة المعلوماتية للسجل العقاري تأخذ عمليات الأرشفة مسار العمل التالي:
  - الأرشفة الضوئية للسجلات والمخططات العقارية.
  - إيقاف التسجيل والتعديل على السجلات والمخططات الورقية.
  - تسجيل التغييرات والتعديلات المستقبلية ضمن قواعد البيانات الخاصة بالنظام المعلوماتي العائد للسجلات والمخططات العقارية والمرتبطة مع نظام الأرشيف الضوئي.
  - أرشفة الوثائق المرتبطة بالتغييرات الطارئة وربطها بقواعد معطيات الأنظمة المعلوماتية.

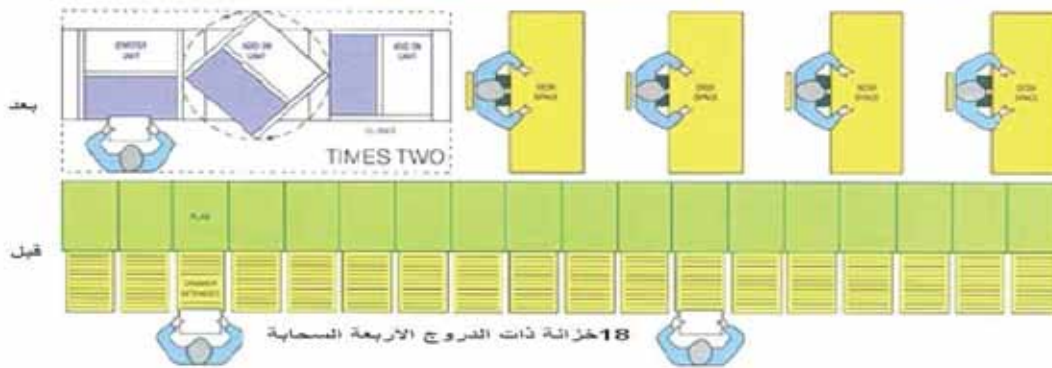
### 4.6.9 احتياجات عمليات الأرشفة المستودعية

من الضروري توفير الأماكن المناسبة لأرشفة الوثائق الورقية ضمن وسائط حديثة مخصصة لذلك تحمي الوثائق من التلف ترتبط مع بنك المعلومات العقاري بما يسهل عمليات الوصول والنفاد إليها وذلك من خلال:

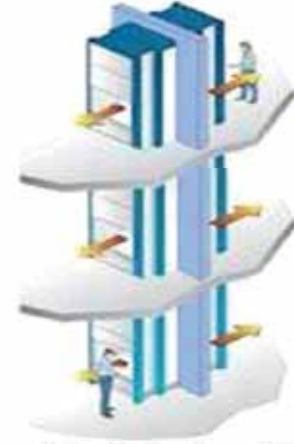
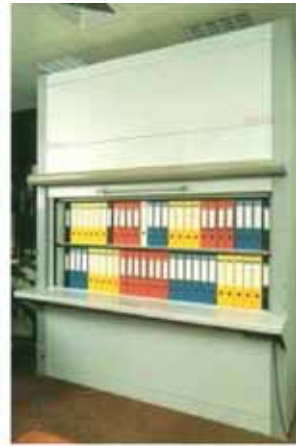
- الخزائن المتحركة يدوياً وبشكل أفقي على سلك معدنية.
- الخزائن الدوارة ذات الوجهين.
- الخزائن المزودة بالأرفف ذات دوران عامودي أوتوماتيكي.



**الخزائن المتحركة يدوياً وبشكل أفقي على سلك معدنية**



**الخزائن الدوارة ذات الوجهين**



**لخازن المزودة بالأرفف ذات دوران عامودي أوتوماتيكي**