



السلطة الوطنية الفلسطينية

سلطة الأراضي

ورقة عمل مقدمة من سلطة الأراضي الفلسطينية

بمعنوان :

حوسبة الآليات والنظام المتبع في تسجيل الأراضي

حوسبة الآليات والنظام المتبع في تسجيل الأراضي

مقدمة :

من باب الحرص الشديد على وضع اليات وأنظمة ثابتة ودقيقة تكون المرجع والأساس في انجاز أي معاملة من معاملات تسجيل الأراضي والعقارات عملت سلطة الأراضي على وضع الآليات والمرجعيات وخط سير متسلسل لإجراء أي معاملة من بدايتها وحتى نهايتها وحوسبة هذه الانظمة وتحويلها الى معاملات الكترونية لتكون بمثابة مرشد حقيقي لكل مهتم سواء من القانونيين أو الموظفين في سلطة الأراضي أو حتى المواطنين الذين يتعاملون مع الإدارة العامة لتسجيل الأراضي والعقارات ولتكون هذه الانظمة الالكترونية الحرز الامين لحفظ ممتلكات المواطنين وعقاراتهم وحفظ الاملاك الحكومية ووثائقها .

حوسبة الآليات والنظام المتبع في تسجيل الاراضي

ومن خلال ورقة العمل هذه والتي تحمل عنوان حوسبة أنظمة العمل في تسجيل الاراضي وتوثيق سجلات الطابو نضع بين أيديكم الجهد المتواضع الذي بذلناه والنتائج التي توصلنا اليها في هذا المجال والمعوقات والصعوبات التي واجهتنا.

الهدف العام من هذه الدراسة :

لقد كان الهدف الأسمى لحوسبة انظمة العمل والمعاملات في الادارة العامة للأراضي والعقارات هو وضع قاعدة واحدة لسير المعاملة وإدخالها الكترونيا للحفاظ على الممتلكات وإثباتات الملكية في ظل الاوضاع الاستثنائية التي يعيشها قطاع غزة من اعتداءات متكررة للاحتلال الاسرائيلي واستهداف للمقار الحكومية وتدميرها هذا فضلاً عن عدم وجود مرجعات قانونية موحدة تنظم وتحكم قطاع التعاملات بالأراضي والعقارات لذا كان من الاهمية بمكان توحيد الاليات والإجراءات لتحقيق الثبات في التعاملات والإجراءات خاصة وان عملية التسجيل للأراضي والعقارات في القطاع غير الزامية وكانت تتم في سجلات ورقية قابلة للاهتراء والتلف مما يعرض اثباتات الملكيات للتلف والضياع لذا وجدت عملية الحوسبة والسجلات الالكترونية .

الاهداف الفرعية :-

يوفر نظام سجل الأراضي الالكتروني نظام معلوماتي يبين أي تصرفات على الاراضي و الحقوق العقارية(من حق الايجارة أو الانتفاع أو الرهن أو الملكية الاساسيةالخ) بما يبني ويؤسس الى نظام اداري عقاري متكامل يضمن الحقوق والملكيات ويحقق الاهداف التالية

- ▶ ضمان حماية الملكية أو استخدام الحقوق
- ▶ حماية سجل الأراضي الحكومية والخاصة
- ▶ تقليل المنازعات والتخفيف من القضايا المنظورة امام المحاكم
- ▶ تسهيل عمليات انتقال الملكيات وإجراء التصرفات بكل اشكالها .
- ▶ توفير معلومات إحصائية دقيقة وشاملة مما يسهل عمليات التخطيط المستقبلي لإدارة العقارات وتشجيع الاستثمارات في هذا القطاع الاقتصادي الحيوي .
- ▶ إدخال نظم حاسوبي جغرافي عبر نظم المعلومات الجغرافية GIS من أجل توفير سجل متعدد الأغراض لحفظ الحقوق العقارية والممتلكات.

الاجراءات المحوسبة وخطوات سير تنفيذ معاملات الادارة العامة لتسجيل الاراضي والعقارات الطابق " أنموذج "

التقدم بطلب للحصول على مستخرج قيد

التأمينات						المساحة	متر	دونم	قطعة
رقم العقد	تاريخ التسجيل	نوع التأمين	الأشخاص الذين وجدت التأمينات لمصلحتهم	الحصة	ملاحظات	رقم الملك	694	-3-	رقمها
						ميرى			اسمها
						ملاحظات السجل و حقوق المرور التي تؤثر على القسيمة			قسيمة
								رقم	رقم
									أرقام القسام القديمة
الملكية									
رقم العقد	تاريخ التسجيل	نوع المعاملة	المالك	رقم الهوية	الحصة	المساحة م2	ملاحظات		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/1022	327.71	//////////		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/511	163.86	//////////		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/511	163.86	//////////		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/511	163.86	//////////		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/336	107.74	//////////		
492	17/07/1975	إنتقال إرث		-----	11520/168	53.87	//////////		
794	27/10/1975	مخارجة		-----	480/8	61.57	//////////		
794	27/10/1975	مخارجة		-----	480/8	61.57	//////////		
794	27/10/1975	مخارجة		-----	480/8	61.57	//////////		
794	27/10/1975	مخارجة		-----	480/8	61.57	//////////		
794	27/10/1975	مخارجة		-----	480/8	61.57	//////////		
38	13/01/2000	إنتقال إرث		-----	829440/7154	31.86	2004 /1631		
38	13/01/2000	إنتقال إرث		-----	829440/7154	31.86	//////////		
التاريخ 2013/01/01 مسجل الأراضي توقيع الموظف المختص بموجب إيصال رقم 0 شيفر 27 التاريخ 58:08 08/10/2013 مسجل الأراضي									
مسلسل رقم 0 / / 2013 صفحة 1 من 4									

التقدم بطلب فتح معاملة مع إحضار الأوراق المطلوبة ومنها مستخرج القيد (اثبات ملكية البائع للارض)

تقوم دائرة الاستقبال بمراجعة الأوراق و دراسة الطلب و التأكد من الملكيات
من خلال نافذة الاستعلام

استعلامات

نافذة الاستعلام

بحثعرضخروج

رقم القطعة

رقم القسيمة

المدينة أو القرية

اسم القطعة

نوع العقار

المساحة

دونم

متر

رقم القسيمة الجديدة

رقم القسيمة القديمة

ملاحظات

الاعتراض

رقم العقد	الحقوق و المحتويات	تاريخ الحق	نوع الحق	الأشخاص	الحصص	ملاحظات	حالة الحق

الملكية

رقم المعاملة	رقم العقد	تاريخ التسجيل	نوع المعاملة	المالكين	رقم الهوية	الحصص	المساحة	ملاحظات	نوع الملك	الحالة

عرضبحثللأعلىللأسفل

طباعة قيمة تخمين الأرض من خلال نافذة تقدير الأراضي

خروج عرض بحث

طباعة حفظ جديد

نافذة تقدير الأراضي

رقم المعاملة 200 / 2013

+	التقدير	قسيمة	قطعة
	300	20	676

التقدير	قسيمة	قطعة	
300	20	676	x
			x
			x
			x
			x



تقدير الأراضي

التاريخ: 08/10/2013

يرجى العلم بأن سعر المتر المربع الواحد في معاملتكم رقم **0/2013** كالتالي

القطعة	نسبة	التقدير
676	20	300

☐ موافق التوقيع	☐ موافق التوقيع
* إذا كان المواطن معترضاً على السعر - يقوم المواطن بعمل اعتراض خطي - يقوم بإعداد مخطط كروكي لدى المساحة العامة ودفع الرسوم اللازمة حسب الأصول - يرفع الاعتراض والمخطط إلى لجنة تقدير الأراضي لدراسة الطلب وتحديد السعر - يحول الملف إلى رئيس سلطة الأراضي بعد عملية التدقيق لاعتماد السعر - يحول الملف إلى الطابو لتسوير في الإجراءات اللازمة حسب الأصول	* إذا كان المواطن موافقاً على السعر يتم تحويل المعاملة إلى التدقيق لاستكمال الإجراءات

توقيع الموظف المختص

في حال التأكد من بيانات الملكية للبائع و الموافقة على التخمين ، يتم توقيع أطراف المعاملة على الطلب أمام مدير دائرة الاستقبال و من ثم تعبئة بيانات المعاملة من خلال نافذة إدخال المعاملات

المعاملات

بحث

عرض

خروج

حذف

حفظ

جديد

طباعة

نافذة إدخال المعاملات

رقم المعاملة

2013 / 08/10/2013

تاريخ المعاملة

معترض على التقدير

☐

الناقل

المنقول إليه

نوع المعاملة

رقم الجوال للمراجعة

رقم القطعة	رقم القسيمة	نوع الملك	التخمين

تنتقل المعاملة إلى دائرة التدقيق و من خلال نافذة تدقيق المعاملات يتم تحويل المعاملة لتجهيز الإيصال و الدفع بعد التأكد من الأوراق و الملكيات واحتساب الحصص.

[illegible]

من خلال نافذة احتساب الرسوم يتم احتساب الرسوم وطباعة الإيصال للدفع

[illegible]

تنتقل المعاملة إلى مدير دائرة تسجيل
الأراضي لتوقيع أطراف المعاملة التوقيع
النهائي على المعاملة و من ثم تنتقل إلى دائرة
التسجيل

يتم تسجيل الملكية و شطبها عن المالك السابق من خلال نافذة العقود بإصدار رقم عقد جديد

العقود

الحقوق

بيانات المنقول إليه

المعاملات

حذف

طباعة معاملات لم تتغير حالتها

بحث

عرض

خروج

جديد

حفظ

طباعة شهادة تسجيل

نافذة العقود

رقم القسيمة

رقم القطعة

المدينة

المساحة

القطعة

نوع العقار

بيانات العقد الجديد

بيانات المعاملة

رقم العقد

رقم المعاملة

جديد

رقم العقد

تاريخ العقد

نوع المعاملة

اسم المالك

الحصة

ملاحظات

المساحة

م نقل

إلغاء النقل

رقم العقد

تاريخ العقد

نوع المعاملة

اسم المالك

الحصة

ملاحظات

المساحة

م نقل

إلغاء النقل

تحديد الكل

تحديد الكل

للأعلى

للأسفل

يتم طباعة شهادة التسجيل (الكوشان) لجميع المالكين الحاليين .

رقم المعاملة		2010 / 983	
رقم العقد		2010 / 2008	
رقم الخريطة	القطعة		رقم القسيمة
	اسمها	رقمها	رقم القسيمة
قطاع غزة في 16/05/2010		غزة الدرج	
نوع الملك		مصري	
المساحة	دوامات		أمتار
	30		694
الحصة		3801600/33061	
اسم المالك السابق		مساحة المالك 32.13 م	
نوع المعاملة		انتقال إرث	
القيمة أو الثمن		التقدير -	
رقم هوية المالك		البديل -	

القاطن في

إن العقار المذونة مسجل باسم :

و قد أعطيت له هذه الشهادة أتعارا بالتسجيل المذكور

و قد أعطيت شهادة التسجيل هذه طبقا للنصوص قانون تسوية الأراضي 1928

مسجل الأراضي

ختم دائرة
تسجيل الأراضي

التاريخ 08/10/2013

أخيرا يتم تسليم الشهادات من خلال نافذة التسليم

[illegible]

في حين يتم الاستعلام للعاملين في ادرات سلطة الاراضي من خلال الموقع الالكتروني الداخلي عبر ربط خريطة أي موقع للقطع والقسائم مع المعلومات الجغرافية وعرض الخرائط المكانية للموقع مباشرة

والبيانات التي تم ادخالها في برنامج الطابو المحوسب كما هو موضح في الشكل التالي :-



الاستعلام عن



الاستعلام عن العقود



الاستعلام عن القطعة والقسمة

الاستعلام عن القطعة والقسمة



إخفاء الملغي

40

رقم القطعة

معلومات القطعة والقسمة

خان يونس

المدينة او القرية

20 دونم +

المساحة

23 دونم + 7

مجموع مساحات المالكين

60 دينار

قيمة التخمين

ارض جزء منها

ملاحظات

اعتراض

الحقوق والمحظورات

Chat (0)

