CONCEPT

دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري: التسجيل العيني والمساحة التفصيلية ونموذج LADM

2 – 6 مايو 2027

الرياض - فندق خمس نجوم في حي كافد



دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري: التسجيل العيني والمساحة التفصيلية ونموذج LADM

المرجع: 23957_1451 **التاريخ:** 2 – 6 مايو 2027 **المكان:** الرياض - فندق خمس نجوم في حي كافد **الرسوم:** SAR 20000

مقدمة:

دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري، بمحاورها في التسجيل العيني والمساحة التفصيلية ونموذج LADM، دورة مدتها أسبوع لموظفي السجل العقاري والبلديات والمساحة التفصيلية ونظم المعلومات الجغرافية، تنتهي بخطة تطوير إجراءات التسجيل ونموذج بيانات مبني على LADM لسجل عقاري دراسي. تفقد الجهات الإيرادات وثقة المتعاملين حين ترسم القطع في نظام وتقيد الحقوق في نظام آخر، وتتداخل الحدود، وتبقى الملفات الورقية دون مطابقة. يعمل المرشحون أصلا في معالجة طلبات التسجيل أو صيانة خرائط القطع أو تشغيل قواعد بيانات الأراضي، ويحللون دراسات حالة مبنية على سجلات عقارية ومخططات مساحية وجداول تقييم. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في إدارة الأراضي والسجل العقاري.

أهداف الدورة:

- ربط وظائف إدارة الأراضي في الحيازة والقيمة والاستعمال والتطوير بوحدات السجل العقاري أو البلدية وسجلاتها وخدماتها
- تصنيف أنواع الحيازة والحقوق والقيود والمسؤوليات المرتبطة بالقطع العقارية بحيث يمكن قيد كل منها واسترجاعه
- المقارنة بين نظام تسجيل المحررات ونظام التسجيل العيني وبين السجل المساحي الضريبي والقانوني ومتعدد الأغراض للحكم على قوة إثبات القيد
- هيكلة بيانات القطع والأطراف والحقوق وفق حزم المعيار LADM ISO 19152 وصيانة نسيج القطع بصورة متسقة
- تنفيذ إجراءات التسجيل والتجزئة والإفراغ مع فحوص جودة البيانات وخطوات الإيداع الإلكتروني والربط بجداول التقييم
- إعداد خطة لتطوير إجراءات السجل ونموذج بيانات مبني على LADM يقللان تعارض الحدود والتسجيل المزدوج وتراكم الطلبات

الفئة المستهدفة:

- موظفو السجل العقاري المسؤولون عن فحص قيود الملكية والرهن والإفراغ وإدخالها واعتمادها
- موظفو الأراضي في البلديات المسؤولون عن سجلات القطع واعتماد التجزئة ومعلومات استعمالات الأراضي
- موظفو المساحة التفصيلية المسؤولون عن رفع الحدود والمخططات المساحية وأرقام القطع
- موظفو نظم المعلومات الجغرافية ومعلومات الأراضي المسؤولون عن قواعد بيانات القطع وخدمات الخرائط وتبادل البيانات
- موظفو التقييم وإيرادات الأراضي المسؤولون عن جداول تقييم العقارات وسجلات ضريبة الأراضي

محاور الدورة:

اليوم 1: وظائف إدارة الأراضي والحيازة وتقييم الوضع الراهن للسجل

- وظائف إدارة الأراضي في الحيازة والقيمة والاستعمال والتطوير
- المكونات القانونية والتنظيمية والمالية والمعلوماتية لإدارة الأراضي
- أنواع حيازة الأراضي من الملكية التامة إلى الحيازة العرفية وغير الرسمية
- الحقوق والقيود والمسؤوليات المرتبطة بالقطع العقارية
- تقييم الوضع الراهن للسجل بمؤشرات تراكم الطلبات ومدة الإنجاز والأخطاء

اليوم 2: نماذج السجل المساحي وأنظمة التسجيل والنموذج المرجعي LADM

- مقارنة نماذج السجل المساحي الضريبي والقانوني ومتعدد الأغراض
- تسجيل المحررات مقابل التسجيل العيني وأولوية الإيداع
- مبادئ المرآة والستار والتعويض في سجلات التسجيل العيني
- حزم الأطراف والوحدات الإدارية والوحدات المكانية في ISO 19152 LADM
- الوحدات الإدارية الأساسية والفراغات القانونية ثلاثية الأبعاد ومستندات المصدر في LADM

اليوم 3: المساحة التفصيلية ونسيج القطع وإجراءات السجل العقاري

- المخططات المساحية وأرقام القطع وتثبيت علامات الحدود
- صيانة نسيج القطع بقواعد الطوبولوجيا وتسوية الإحداثيات
- الحدود الثابتة والعامة وتجزئة القطع ودمجها
- إجراءات التسجيل الأول والإفراغ وقيد الرهن
- فحوص جودة بيانات السجل من حيث الاكتمال والاتساق والحداثة

اليوم 4: التسجيل الرقمي والتقييم ونظم معلومات الأراضي ومخاطر النزاعات

- التسجيل العقاري الرقمي بالإيداع الإلكتروني والتوقيع الإلكتروني
- التقييم الجماعي وجداول تقييم العقارات لأغراض ضريبة الأراضي
- بنية نظام معلومات الأراضي ضمن البنية التحتية للبيانات المكانية
- ضوابط مخاطر تداخل الحدود والتسجيل المزدوج والاحتيال
- الحد من نزاعات الأراضي بالفصل والوساطة وإتاحة السجلات للعموم

اليوم 5: دراسة حالة لتطوير إجراءات السجل ونمذجة البيانات

- مراجعة حزمة بيانات السجل الدراسي ورسم مواضع الاختناق
- إعادة تصميم إجراءات التسجيل بمعايير خدمة وضوابط رقابية
- بناء نموذج بيانات مبني على LADM للسجل الدراسي
- خطة ترحيل السجلات القديمة وتحسين جودة بياناتها
- استكمال خطة تطوير السجل ونموذج البيانات ومراجعتهما

المهارات التي ستكتسبها:

- تصنيف حيازة الأراضي
- تحليل سجلات المساحة التفصيلية
- صيانة نسيج القطع
- نمذجة البيانات وفق LADM
- تصميم إجراءات التسجيل
- ضبط جودة بيانات السجل
- ربط جداول التقييم العقاري
- الوقاية من نزاعات الأراضي

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم مدير السجل العقاري ومدير معلومات الأراضي خطة تطوير إجراءات التسجيل ونموذج بيانات مبنيا على LADM لاعتمادهما
- تحديد خطوات التسجيل وقواعد الحدود وفحوص البيانات التي يحتاجها القيد قبل اعتماده
- تجنب التسجيل المزدوج وتداخل القطع وتعثر ملفات الإفراغ التي تقود إلى النزاعات وفقدان إيرادات الأراضي
- نقل خرائط الإجراءات وقوائم فحص جودة البيانات ومخططات فئات LADM إلى فرق السجل والمساحة ونظم المعلومات الجغرافية

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك خطة تطوير إجراءات التسجيل ونموذج البيانات المبني على LADM على مدير السجل العقاري وقائد المساحة التفصيلية ومدير معلومات الأراضي. ويعتمدون عليهما في إقرار تعديلات خطوات التسجيل، ووضع قواعد جودة لبيانات القطع والحقوق، وتحديد هيكل قاعدة البيانات لمشاريع الرقمنة أو استبدال الأنظمة. وبعد أول ربع سنة من التطبيق تراجع الوحدة مدة الإنجاز والطلبات المرفوضة وتعارض الحدود وتصحيحات القيود مقارنة بخط الأساس، وتعدل الإجراءات ونموذج البيانات حيث تقصر النتائج عن المستهدف.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاج المشارك إلى معرفته قبل دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري؟

يكفي أن يعمل المشارك مع ملفات التسجيل أو خرائط القطع أو قواعد بيانات الأراضي وأن يقرأ المخطط المساحي. ولا تشترط الدورة مهارات برمجة، ويساعد إحضار نماذج تسجيل أو مستخرجات قطع أو وصف إجراءات من وحدته على تطبيق دراسة الحالة مباشرة.

بم تختلف دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري عن دورة المساحة الهندسية للتشييد أو الأنظمة العقارية؟

تتناول هذه الدورة كيفية قيد حقوق الأراضي والقطع والقيم وربطها وصيانتها في السجلات ونظم معلومات الأراضي. أما المساحة الهندسية للتشييد فتركز على توقيع الأعمال بالأجهزة، وتركز دورات الأنظمة العقارية على العقود والتصرفات والمنازعات بين الأطراف.

لماذا يهم نموذج LADM في إدارة الأراضي والسجل العقاري؟

يمنح نموذج LADM السجلات هيكلا موحدا للأطراف والحقوق والقيود والمسؤوليات والوحدات المكانية، فتتكامل بيانات المساحة التفصيلية والتسجيل. ويدعم تبادل البيانات بين الجهات والرقمنة المتسقة والربط الواضح بين القيود القانونية وهندسة القطع.

ما الذي يعود به المشارك من دورة إدارة الأراضي والسجل العقاري؟

يعود المشارك بخطة تطوير إجراءات التسجيل ونموذج بيانات مبني على LADM لسجل دراسي، تضم إجراءات معاد تصميمها وقواعد لجودة البيانات وخطة لترحيل السجلات القديمة ونموذج فئات قابلا للتكييف مع جهته.