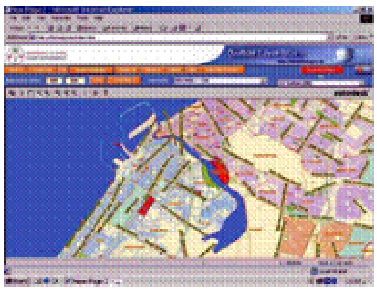
الصورة بموافقة من © عطار ماهر/CORBIS SYGMA

نظام معلومات الأراضي المتميز في دبي

توطيد حدود الأرض

لطالما جرت معاملات شراء وبيع الأراضي في دبي بمجرد مصافحة بين البائع والمشتري، لكن هذا لم يعد كافياً في دبي، ذلك أن دبي لم تعد كما كانت في السابق، فقد أصبحت مركزاً عالمياً للأعمال يشهد في كل يوم المزيد من التطورات، كما أصبحت وجهة يقصدها الزوار والسياح من كل بقاع الأرض، فتحولت إلى مجتمع عالمي يتشكل ضمن محيط عربي الملامح، فبديهي أن المصافحة لإنجاز معاملة من المعاملات أصبحت غير ملائمة لواقع الحال. وحيث أن هذه المدينة قد أعادت تشكيل نفسها بصورة مبتكرة المرة تلو المرة بوصفها واجهة لهذه الإمارة التي شهدت بدورها كماً هائلاً من التغيرات استدعت بالضرورة تغيرات تشمل هيئاتها الإدارية في مسعى منها ومحاولة دائمة لمواكبة التطور العمراني لدبي والخطوات السريعة التي تخطوها دولة الإمارات العربية المتحدة نحو التحديث والعصرنة. وبتقصي هذه التطورات التي كان عصبها الأساسي الابتكار والتطوير، نجدها أشمل ما تكون في دائرة الأراضي والأملاك بدبي، فإذا جاز لنا تمثيل الحكم الإداري في دبي بتاج على رأس هذه المدينة، لكانت هذه الدائرة بحق جوهرة التطورات التقنية في هذا التاج. تأسست دائرة الأراضي والأملاك في العام 1960، بهدف الإشراف على الشؤون المتعلقة بالأراضي والأملاك الخاصة في الإمارة، وقد كانت هذه الدائرة سباقة في قطاع التطورات التقنية في إطار سعي دؤوب وشامل لخدمة مالكي الأراضي اعتماداً على نظام خدمات منهجي وفعال فيما يتعلق بشراء وبيع وتسجيل الأملاك العقارية في دبي.



"إنني سعيد جداً بالخريطة الدليلية لدبي، فلقد صممناها من أجل زبائننا وها هم يستخدمونها. وهي لا تقتصر أهميتها على المعاينة المكانية للعقارات فحسب، بل توفر علاوة على ذلك المعلومات الإحصائية العقارية، ما يسمح للمستخدمين باتخاذ قرارات الشراء التي تعتمد على معلومات أفضل وأكمل".
المهندس مروان بن غليطة، مدير إدارة الشؤون الفنية في دائرة الأراضي والأملاك.

بعد أربعة عقود من الإجراءات المضنية التي تعتمد على الوثائق الورقية في معالجة معاملات الأراضي – وكان بعض هذه الإجراءات يستغرق ثلاثة أعوام حتى يكتمل – أدركت دائرة الأراضي والأملاك بدبي أن ثقافة العمل المثقل بالأوراق يجب أن تستبدل بثقافة متنقلة ومتعددة الاستعمال لكي تناسب المواطنين الذين يتم تقديم هذه الخدمة لهم. ومع التوسع الذي تشهده مدينة دبي كان لا بد لنظام إدارة المعلومات بدائرة الأراضي والأملاك من أن ينمو بحيث يواكب بكفاءة الطلب المتزايد على العقارات في هذه الإمارة. وفي العام 1995 بادرت دائرة الأراضي والأملاك إلى فحص إجراءات التشغيل لديها فحصاً شاملاً، وفي العام 1996 تخلصت من جزء كبير من نظام إدارة المعلومات الورقي بإطلاقها نظام معلومات الأراضي (LIS)، وهو نظام حاسوبي متخصص مصمم لتمكين الموظفين من إنجاز مهمات العمل إلكترونياً. ومع أن نظام معلومات الأراضي ساعد في أتمتة عدد كبير من الإجراءات، إلا أن بعض الموظفين كانوا يضطرون إلى التخلي عن حواسيبهم لإنجاز وظائف يدوية تقتضيها تلبية طلبات المراجعين الداخلية للحصول على معلومات الموقع لعقار معين يرغبون بشرائه. ما حدا بدائرة الأراضي والأملاك إلى الانتقال إلى التقنية مرة أخرى للتغلب على هذه المهمة التي تستغرق الكثير من الوقت.

وفي انسجام كامل مع مبادرة الحكومة الالكترونية في دبي العام 2001، أطلقت دائرة الأراضي والأملاك الخريطة الدليلية لدبي في أكتوبر/تشرين الأول 2002، فكان بحق جوهرة التطورات التقنية في تاجها. وقد تم تطوير الخريطة الدليلية لدبي بالاعتماد على Autodesk MapGuide وهي مجموعة برمجية تسمح للمستخدمين بإنشاء الخرائط والمحتويات ذات الصلة ونشرها واستعراضها وتوزيعها عبر شبكتي إنترانت وإنترنت. وقد وسعت الخريطة الدليلية لدبي نظام معلومات الأراضي بحيث أصبح متوفراً على ويب، وذلك بتوفير خريطة كاملة تغطي كل قطع الأراضي في دبي، مع معلومات قواعد البيانات المرتبطة بأي عقار، من ذلك رقم العقار، وفهرس بآخر خمس معاملات أجريت على الملكية، والمسافة من العقار إلى الشارع الرئيسي. وإن الخريطة الدليلية لدبي – هذا التطبيق المبني على MapGuide والفريد بكل المقاييس – لم يقتصر على مدينة دبي وحدها بل شمل الإمارات العربية المتحدة ككل، فأصبح بحق مدخلاً لتطوير الكفاءة وتحسينها لدى موظفي دائرة الأراضي والأملاك بالإضافة إلى ملاك الأراضي وتجار العقارات.

► www.autodesk.com/infrastructure

لمحة عن دائرة الأراضي والأملاك بدبي

الوصول إلى التقنية

بما أن دائرة الأراضي والأملاك المركز الحكومي الوحيد لإنجاز معاملات الأراضي بدبي لأكثر من 3.5 مليون مواطناً، كانت هذه الدائرة مركزاً يعج بالمراجعين، فهي تقدم 19 خدمة منفصلة تشمل تسجيل عقود البيع والرهن والتبرعات وتقييم الأراضي وتخصيص الأملاك العامة وتعديل بيانات الملكية وإصدار خرائط الأراضي، ما يعني أن دائرة الأراضي والأملاك تقوم بإنجاز عدد من المعاملات يبلغ 15000 معاملة في العام، بالإضافة إلى إصدار 50 شهادة ملكية يومياً. وفي وقتنا الحاضر تشمل الإمارة 88000 عقار، منها 55000 عقار مسجل لدى دائرة الأراضي والأملاك. ولكي تتم إدارة هذه التسجيلات بأفضل أسلوب، فإن دائرة الأراضي والأملاك تستخدم قاعدة بيانات تشمل معلومات مفصلة حول 55000 عقار من الممتلكات الخاصة، بالإضافة إلى معلومات عن عدد من ملاك الأراضي يزيد على 46000. ومع هذا المستوى من الفعاليات والمهام، تبين أن بيئة العمل السابقة التي تعتمد على المستندات والوثائق الورقية لم تعد تصلح كبنية تحتية فعالة تمكن موظفي دائرة الأراضي والأملاك من تقديم الخدمات لعملائها بصورة فعالة. فإذا رغب أحدهم في شراء قطعة من الأرض كان ينبغي عليه الذهاب إلى دائرة الأراضي والأملاك وطلب خريطة ورقية تبين الموقع الفعلي لقطعة الأرض تلك، ولكي يحصل على نسخة من هذه الخريطة كان على موظفي الدائرة ترك أعمالهم والبحث ضمن مجموعة هائلة من الخرائط الورقية الموجودة في أرشيف الخرائط – التي تم تحويلها إلى خرائط رقمية منذ ثلاثة سنوات فقط – للعثور على خريطة معينة وأخذ نسخة منها وتقديمها له. ومن الواضح أن هذه الخدمة الضروري تقديمها كانت تستغرق الكثير من الوقت، ما شكل صعوبة حقيقية بالنسبة للرسامين الهندسيين السبعة الذين يعملون في دائرة الأراضي والأملاك، وكانت هذه الصعوبة تواجههم عند إصدار شهادات تسجيل الأراضي وهي المهمة الأساسية التي يقومون بها. لذا بدا جلياً أن المتابعة بدعم الإجراءات التي تستغرق هذا العمل المضني تؤدي إلى إعاقة قدرة دائرة الأراضي والأملاك على تنظيم عملية التسجيل وحماية الممتلكات من أن تكون عرضة لسوء الاستخدام.

وسعياً وراء تطوير نظام معلومات الأراضي كان الحل الأول الذي وجدته دائرة الأراضي والأملاك يتمثل في تحسين الكفاءة، وتكليف الموظفين بالمتابعة في تخصيص النظام لتلبية متطلبات الاستخدام الداخلية، وفي ذلك الوقت قامت حكومة دبي بالإعلان عن إطلاق مبادرة الحكومة الالكترونية بالنسبة للهيئات الحكومية، وجاءت فرصة سانحة أمام دائرة الأراضي والأملاك لتعزيز تطبيقاتها التقنية. وقد كانت تهدف من وراء ذلك إلى إنجاز الخريطة الدليلية لدبي (Dubai Guide Map)، وقد وقع الاختيار على برنامج Autodesk MapGuide للوصول إلى هذا الهدف. وفي فبراير/شباط 2001 حصلت دائرة الأراضي والأملاك على نسخة من MapGuide، وقامت بتطوير الخريطة الدليلية لدبي داخلياً، وبعد عام من ذلك تم تطبيق هذه الخريطة على المستوى الداخلي في الدائرة.

وبعد ستة أشهر تم طرح البرنامج للجمهور، ويقول المهندس مروان بن غليطة، مدير إدارة الشؤون الفنية في دائرة الأراضي والأملاك: "لقد أردنا تقديم خدمة الكترونية سريعة وفعالة لزبائننا وكان الخيار الأمثل هذه الخريطة الدليلية". ويضيف قائلاً: "لقد كانت لدينا المعلومات والوسائل التقنية لذلك فقد كان من البديهي أن نقوم بنشر هذه المعلومات من خلال إنترنت بحيث يتاح استخدام هذه البيانات على أوسع نطاق من قبل الجمهور، وخصوصاً منهم المستثمرين وتجار الأراضي. وقد وفر لنا برنامج MapGuide الخدمات والمزايا المطلوبة لنظامنا، وحيث أن هذه البنية كانت ملائمة وسهلة الاستخدام، فقد تمكنا من تطوير الخريطة الدليلية لدبي داخلياً بدعم كامل من شركة أوتوديسك".

إرساء الحل

اعتماداً على تقنية MapGuide فإن الخريطة الدليلية لدبي تسمح للمستخدمين باستعراض أي عقار أو منطقة من الإمارة، وبمجرد ما يجد هؤلاء المنطقة التي تعنيهم، يمكنهم عندئذ تكبير الخريطة أو تصغيرها أو التجوال عبرها. وهكذا فإن النقر على أي عقار يزود المستخدمين بمجموعة من التفاصيل والبيانات مثل المسافات إلى المواقع التي تعنيهم وسجل المعاملات وقيمة الأرض والمعلومات الإحصائية المتعلقة بسوق العقارات بالنسبة للمناطق المجاورة، بالإضافة إلى أي تفاصيل أي إجراءات قضائية قيد التنفيذ بخصوص قطعة الأرض المعنية. ويقول سينثل كوماران مدير المشروع – شعبة نشر نظام المعلومات الجغرافية (GIS) على ويب في دائرة الأراضي والأملاك: "ومع توفير خدمة البحث للجمهور على إنترنت مباشرة، أصبح بإمكان المرء الدخول إلى شبكة إنترنت والبحث في المناطق وإيجاد العقارات ومواقعها، كما أصبح بإمكان موظفي دائرة الأراضي والأملاك تكريس المزيد من الوقت لإنجاز عملهم الأساسي، مثل إصدار شهادات الأراضي، بالإضافة إلى إعداد استراتيجيات لمزيد من تطوير الأعمال والتطبيقات". ويضيف قائلاً: "وسيتم إضافة العديد من المزايا المتقدمة في المستقبل، بما في ذلك السماح لملاك الأراضي والعقارات بالإعلان عن بيع الأراضي من خلال وضع لوحات افتراضية مكتوب عليها "للبيع"، أو ربط مواقعهم الشخصية على شبكة إنترنت بعقاراتهم". ويشمل قطاع المستفيدين من الخريطة الدليلية لدبي الوسطاء العقاريين الذين أصبح بإمكانهم البحث في سوق العقارات ومواكبة التطورات التي تشهدها السوق العقارية وإعداد التحليلات حول مختلف الأراضي والأملاك وهم جلوس في مكاتبهم، بفضل هذه المعلومات التي مكنتهم من تقديم معلومات عقارية أفضل لزبائنهم، وهذه ضرورة ملحة للزبائن عندما تقتضي الحاجة اتخاذ قرارات صائبة حول شراء الأراضي والأملاك. وحيث أن العقارات قد أصبحت ذات أهمية كبيرة يتسابق عليها المقيمون من الأجانب، فإن الخريطة الدليلية لدبي تمثل أداة تسويق فعالة لجذب الاستثمارات الخارجية وأداة عقارية تساعد المستثمرين بشكل أفضل على تحليل الفرص العقارية التي تتوفر في "مدينة التكنولوجيا".

وبالإضافة لجميع ما تقدم فإن هذه المعلومات المتضمنة في الخريطة الدليلية لدبي يتم توسيعها بشكل يومي، مع توفير هذا التطبيق إلى عدد من الهيئات الأخرى، ومن ذلك أن هيئة تطوير دبي، وهي الهيئة المسؤولة عن إنشاء المباني التجارية والسكنية للاستئجار، لها طبقة خاصة من البيانات على الخريطة تجعل بإمكان الوافدين والمواطنين معرفة فرص استئجار العقارات المتوفرة في المستقبل. وكذلك عمدت الهيئة المنظمة لمهرجان دبي للتسوق إلى إضافة طبقة من البيانات لتقديم المعلومات للزائرين حول المواقع والأماكن الخاصة الجديرة بزيارتها في دبي مثل مناطق التسوق بالإضافة إلى معلومات حول المستشفيات وسواها، ويقول المهندس مروان بن غليطة: "إنني سعيد جداً بالخريطة الدليلية لدبي، فلقد صممناها من أجل زبائننا وها هم يستخدمونها. وهي لا تقتصر أهميتها على المعاينة المكانية للعقارات فحسب، بل توفر علاوة على ذلك المعلومات الإحصائية العقارية، ما يسمح للمستخدمين باتخاذ قرارات الشراء التي تعتمد على معلومات أفضل وأكمل".

رسم المستقبل

هناك المزيد من المعلومات المتعلقة بالخرائط تلوح في الأفق، وستكون البداية مع إنشاء طبقة بيانات أخرى لدائرة الشؤون الإسلامية، وهذه الطبقة تتعلق بالمعلومات التي تخص أماكن العبادة في الإمارة، بهذا الشأن تقوم دائرة الأراضي والأملاك بإضافة موقع كل مسجد مع البيانات الوصفية له، مثل البيانات المتعلقة بالملكية وجداول الصيانة، كذلك تقوم دائرة الأراضي والأملاك بإضافة تطبيقات التقييم التي تسمح للمستثمرين بتقييم قطع الأراضي بأنفسهم. وسيتم إضافة برنامج صغير في الخريطة الدليلية لدبي لتمكين المرء من استعراض منطقة معينة، واعتماداً على متطلبات المستخدم فإن البرنامج سيقوم بحساب القيمة التقريبية للأرض.

ويقول أحمد الجاسم، مدير مبيعات المنطقة في أوتوديسك الشرق الأوسط: "بالنسبة لفريق العمل المتمرس في دائرة الأراضي والأملاك فإن MapGuide يتميز بسهولة الاستخدام والتطوير بحيث تمكنوا من تطوير الخريطة الدليلية لدبي داخلياً. وإننا في أوتوديسك لفخورون بهذه النتيجة، ونخطط لتطوير هذا التطبيق بأحدث التقنيات".

autodesk®

أوتوديسك الشرق الأوسط
ص.ب 7907، مكتب 1504، برج API العالمي
شارع الشيخ زايد، دبي
الإمارات العربية المتحدة

إن Autodesk علامات تجارية مسجلة لـ Autodesk, Inc. في الولايات المتحدة الأمريكية و/أو دول أخرى. كل الأسماء التجارية وأسماء المنتجات والعلامات التجارية الأخرى عائدة إلى مالكها الخاص.
© حقوق الطبع Autodesk, Inc 2003.، جميع الحقوق محفوظة.