



شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

دی ماه ۱۳۸۹



باسمه تعالی

شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

مقدمه

در راستای سیاستهای کلی سازمان مبنی بر برونسپاری تهیه و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمانها با هدف تسهیل و تسریع در امور توام با سرعت، دقت و کیفیت و پیشگیری از کندی کار در واحدهای ثبتی به موجب تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹-۸۹/۱۱/۳ مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تفویض گردیده است لذا بمنظور پیشگیری از اعمال سلیق و رویه های مختلف «شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان» تهیه گردیده و کلیه اشخاصی که مبادرت به تهیه نقشه می نمایند مکلفند با رعایت مفاد این شیوه نامه و با در نظر گرفتن استانداردهای نرم افزار واسط سازمان اقدام نمایند و مدیران کل و روسای واحدهای ثبتی مکلفند بر نحوه اجرای امور نظارت کامل داشته باشند.

بخش اول

کلیات:

- ۱- کلیه نقشه های تهیه شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ شده کاغذی، به صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم افزارهای Autocad از ویرایش ۲۰۰۴ به بالا یا Microstation و منطبق با نرم افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.
- ۲- در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد:
 - ۱-۱) مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری
 - ۲-۱) مشخصات مالک و یا مالکین
 - ۳-۱) مشخصات تهیه و ترسیم کننده نقشه
- ۳- موقعیت ملک بر روی نقشه های ۱/۲۰۰۰ جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه های $\frac{1}{2000}$ ، نقشه عرصه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد.



۴- نقشه ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

۴-۱ ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط ، چاپ و گواهی آن

۴-۲ ترسیم نقشه در محیط نرم افزارهای واسط سازمان ثبت جهت ذخیره در بانک جامع املاک و تهیه صورتمجلس تفکیکی
تذکر: نقشه های مذکور در لایه های تعریف شده نرم افزار واسط با قابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرصه و نقشه های هر طبقه در فایل های جداگانه ارائه گردد.

۵- نقشه های تفکیکی باستناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و با رعایت محدوده سند مالکیت تهیه و در صورت مغایرت محل با گواهی پایان کار یا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر با سند مالکیت ، **جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.**

۶- لازم است کلیه مفروزات اعم از واحدهای تفکیکی ، پارکینگها و انباریها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:
۶-۱ کلیه قسمتهای اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ مانند آپارتمانها با هر نوع کاربری و واحدهای تجاری و یا دارای عناوین خاص مانند کارگاه ، آرایشگاه ، هنرکده و ... به عنوان قطعه تفکیکی محسوب و شماره قطعه تخصیص داده شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت به ترتیب طبقات از پایین ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد.

۶-۲ برای منضعات قطعات تفکیکی مانند انباریها و پارکینگ ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت به ترتیب از بالاترین طبقه به پایین ترین طبقه بصورت مجزا صورت پذیرد. در مورد جهت شماره گذاری بلوک های ساختمانی نیز ملاک ، روش فوق میباشد.

۷- کلیه صفحات نقشه ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثرانگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم مقام قانونی آنها به عنوان ارائه کننده نقشه ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته ممهور به مهر تهیه کننده نقشه ارائه گردد.



بخش دوم

نحوه برداشت و ترسیم نقشه عرصه

برای تهیه نقشه عرصه رعایت موارد زیر الزامی است:

- ۱- تهیه و ترسیم نقشه وضع موجود عرصه و چاپ آن در مقیاس مناسب (کاغذ A4 یا A3)
- تذکر: در برداشت و تهیه نقشه به شکل هندسی و زوایای رئوس جهت محاسبه دقیق مساحت توجه لازم بعمل آید.
- ۲- تعیین عرض گذرهای مشرف به ملک و همچنین نام معبر و گذر و درج آنها بر روی نقشه
- ۳- تعیین طول ابعاد باقیمانده ملک پس از اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد) با توضیح اینکه ابتدا طول ابعاد سندی ترسیم و مقدار اصلاحی بر روی آن با هاشور مشخص و اصلاحی طول ابعاد باقیمانده با قید مساحت مشخص گردد.
- ۴- درج مقدار دقیق اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد)
- ۵- تطبیق ابعاد و مساحت ملک برابر حدود سند مالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سند مالکیت و موقعیت محل
- ۶- تعیین حد فاصلهای موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه .
- ۷- در صورت مغایرت بین سند مالکیت و وضع موجود ، گواهی نوع مغایرت و نمایش وضع سند و موقعیت محل بر روی نقشه مانند :
الف : تبدیل دیوار مشترک به دیوار جداگانه و موارد مشابه.
ب : عقب نشینی ملک .
ج : تعریض گذر و یا اجرای پخ
- ۸- نمایش میزان تعریضی گذر که در پایان کار پیش بینی شده و تاکنون در محل اجرا نشده، بر روی نقشه با ذکر طول ابعاد و مساحت
- ۹- نمایش میزان درز انقطاع و ذکر مساحت آن .
- ۱۰- ذکر طول ابعاد و شماره پلاکهای مجاور و شماره پلاک ثبتی در نقشه و گواهی مطابقت وضعیت فعلی مجاورین با پلاکهای ذکر شده در سند مالکیت و ذکر موارد اختلاف بین سند و محل.
- ۱۱- نمایش حد فاصل مورد تفکیک با پلاکهای مجاور و قطعات مورد تفکیکی و قسمتهای پیرامونی



بخش سوم

نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی

برای تهیه نقشه تفکیکی اعیانی رعایت موارد ذیل الزامی است.

- ۱- تهیه و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی به تفکیک طبقات و چاپ آن در مقیاس مناسب به نحوی که کلیه شکستگیها و طول ابعاد بر روی نقشه مشخص و خوانا باشد. (حتی الامکان در کاغذ A4 یا A3)
- ۲- نمایش محیطی قسمتهای اختصاصی و مشاعات با ذکر طول ابعاد در هر ضلع و قید مساحت نظیر مساحت آپارتمان، تراس و بالکن اختصاصی و منضعات از قبیل انباری، پارکینگ و درج مساحت و طول ابعاد تراس و بالکن و ...
- ۳- احتساب دیوار حد فاصل بین بناء مفروزی و مشاعات جزء مساحت بنای مفروزات.
- ۴- تعیین موقعیت مکانی منضعات مفروزی آپارتمانها (شامل انباری ها و پارکینگها) و قسمتهای مکمل قطعات تفکیکی و نمایش محل استقرار آنها و قید مساحت و طول اضلاع آنها بر روی نقشه با ذکر نوع کاربری و گواهی رعایت استاندارد لازم جهت پارک خودرو با توجه به نقشه اجرایی و بدون ایجاد مزاحمت برای دیگر مالکین و تعیین میزان ارتفاع آن قسمت از سطح قطعه تفکیکی که دارای فضای غیر هم سطح می باشند و همچنین مشخص نمودن پارکینگهای مزاحم و پارکینگ و یا پارکینگهایی که از یکدیگر حق عبور دارند.
- ۵- تهیه پلان جداگانه برای نیم طبقه هایی که داخل در محدوده آپارتمان قرار دارد و تعیین موقعیت و نمایش محیطی آنها در پلان همان طبقه بصورت خط چین و همچنین نمایش موقعیت راه پله مربوط به آن.
- ۶- ترسیم نقشه جداگانه نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع است و جزء متعلقات آپارتمان محسوب می گردد.
- ۷- ارائه نقشه کلیه طبقات بصورت جداگانه برای مواردی که طبقات تپ نیستند .
- ۸- مشخص نمودن طول ابعاد، مساحت و موقعیت مکانی بالکن های احدائی در واحد های تجاری بر روی نقشه
- ۹- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان های دوبلکس و چندسطحی و مشخص نمودن قسمتهای تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحتانی .
- ۱۰- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است و عملاً جزء محدوده آپارتمان می باشد و در پروانه ساختمان و گواهی پایانکار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده است.
- ۱۱- ترسیم دسترس های اختصاصی به قسمتهای مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی
- ۱۲- تعیین واحد هایی که به برخی از قسمتهای مشاعی (مانند بام و حیاط) دسترسی ندارند .



۱۳-نمایش میزان پیشرفتگی بنا به فضای حیاط یا گذر

۱۴-نمایش میزان پیشرفتگی بالکن به فضای حیاط یا گذر

۱۵-تائید و گواهی عدم دسترسی سایر طبقات به بالکن های غیر مسقف و قید مساحت آن با قید موضوع و توصیف آن در توضیحات نقشه .

۱۶-درج طول ابعاد و مساحت دقیق مشاعات و نمایش آن بر روی نقشه شامل : کل عرصه ، نورگیرها ، داکت ها ، راهروهای اشتراکی ، راه پله ، آسانسور ها ، تاسیسات ، انبارهای مشاعی ، حیاط مشاعی ، پشت بام مشاعی ، درزهای انقطاع ، ریزرهای عمومی و کانالهای کولر ، حیاط خلوت ، لابی ، سالن اجتماعات ، قسمت های ورزشی ، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها ، سرایداری و سایر قسمت های مشاعی

۱۷-تعیین موقعیت تراس هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است .

۱۸-نمایش محیطی محل درهای ورود به قسمت های اختصاصی و اشتراکی و همچنین محل درب و پنجره قسمت های اختصاصی که به سایر قسمت های اشتراکی و معابر یا فضای آنها باز می شوند .

۱۹-گواهی مطابقت جمع مساحت قطعات مفروزی و مشاعی با مساحت کل عرصه

۲۰-نمایش فاصله بین پارکینگها با فضاهای ارتباطی مشاعات مانند راهروها ، لابی ها و راه پله ها و آسانسورها و نیز نمایش فاصله بین پارکینگها با ورودی انباریها

۲۱-گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تائید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده و عدم تجاوز به مشاعات .

۲۲-نمایش محل ستونها بر روی پلان طبقه ای که پارکینگها در آن قرار دارد.

۲۳-کنترل دقیق مجتمع آپارتمانی و رعایت کلیه موارد قید شده و اظهارنظر صریح و شفاف بدون هر گونه ابهام در رابطه با اقدامات انجام شده ، علی الخصوص مساحت مفید آپارتمانها پس از کسر داکتها و کانالهای کولر و تائید قدرت مانور پارکینگها.

محمد حسن بکائیان

معاون امور املاک

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور