



شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان



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 توأم با سرعت، دقت و کیفیت و پیشگیری از کندی کار در واحدهای ثبتی به موجب تفاهم نامه شماره 89/11/3-89/197539 مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تفویض گردیده است لذا بمنظور پیشگیری از اعمال سلابق 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:

1- کلیه نقشه های تهیه شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ شده کاغذی، به صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم افزارهای Autocad از ویرایش 2004 به بالا یا Microstation و منطبق با نرم افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.

2- در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد:

1-1 (مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری



2-1 (مشخصات مالک و یا مالکین

3-1) مشخصات تهیه و ترسیم کننده نقشه

3- موقعیت ملک بر روی نقشه های 1/2000 جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه های $\frac{1}{2000}$ ، نقشه

عرضه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد .

4- نقشه ها بایستی در هر 2 قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

1-4 ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط ، چاپ و گواهی آن

4-2 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 عرضه و

نقشه های هر طبقه در فایل‌های جداگانه ارائه گردد.

5- 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 عرضه و عرض

گذر با سند مالکیت ، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.

6- لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی ، پارکینگها و انباریها با هر نوع کاربری به شرح ذیل

شماره گذاری شود:

1-6 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.



6-2 برای منضمات 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.

7- 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:

- 1- تهیه و ترسیم نقشه وضع موجود عرصه و چاپ آن درمقیاس 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.
- 2- تعیین عرض گذرهای مشرف به ملک و همچنین نام معبر و گذر و درج آنها بر روی نقشه
- 3- تعیین طول ابعاد باقیمانده ملک پس از اصلاحی (درمواردی که ملک اصلاحی دارد) باتوضیح اینکه ابتدا طول ابعاد سندی ترسیم ومقدار اصلاحی برروی آن با هاشور مشخص و اصلاحی طول ابعاد باقیمانده با قید مساحت مشخص گردد.
- 4- درج مقدار دقیق اصلاحی (درمواردی که ملک اصلاحی دارد)
- 5- تطبیق ابعاد و مساحت ملک برابرحدود سندمالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سندمالکیت و موقعیت

محل



6- تعیین حد فاصلهای موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه .

7- 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

8- نمایش میزان تعریضی گذر که در پایانکار پیش بینی شده و تاکنون در محل اجرا نشده، بر روی نقشه با

ذکر طول ابعاد و مساحت

9- نمایش میزان درز انقطاع و ذکر مساحت آن .

10- 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.

11- 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.

1- 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)



2- 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 ...

3- احتساب دیوار حد فاصل بین بنای مفروزی و مشاعات جزء مساحت بنای مفروزات.

4- 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.

5- 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.

6- ترسیم نقشه جداگانه نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع است و جزء متعلقات آپارتمان محسوب می گردد.

7- ارائه نقشه کلیه طبقات بصورت جداگانه برای مواردی که طبقات تیپ نیستند .

8- مشخص نمودن طول ابعاد، مساحت و موقعیت مکانی بالکن های احدائی در واحد های تجاری بر روی نقشه



9- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان های دوبلکس و چندسطحی و مشخص نمودن قسمت های تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحتانی .

10- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصرأ 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.

11- ترسیم دسترس های اختصاصی به قسمت های مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی

12- تعیین واحد هایی که به برخی از قسمت های مشاعی (مانند بام و حیاط) دسترسی ندارند .

13- نمایش میزان پیشرفتگی بنا به فضای حیاط یا گذر

14- نمایش میزان پیشرفتگی بالکن به فضای حیاط یا گذر

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

16- 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 ، رایزرهای عمومی و کانالهای کولر ، حیاط خلوت ، لابی ، سالن اجتماعات ، قسمت های ورزشی ، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها ، سرایداری و سایر قسمت های مشاعی

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

18- 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 .



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

20- 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

21- گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده

و عدم تجاوز به مشاعات .

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

23- 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 تأیید قدرت مانور پارکینگها.

محمد حسن بکائیان

معاون امور املاک

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور