



شبه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان



# شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان



شيوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

## مقدمه

### شيوه 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 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 منالایق و رویه های مختلف «شيوه 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



سازمان نقشه برداری، نقشهنگاری و توپوگرافی کشور  
سازمان نقشه برداری و توپوگرافی کشور

### ۱-۱) مشخصات مالک و یا مالکین

### ۱-۲) مشخصات تهیه و ترسیم نقشه

۳- موقعیت ملک بر روی نقشه های ۱/۲۰۰۰ چانمایی 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 .

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

تذکره: نقشه های مذکور در لایه های تعریف شده نرم افزار واسط با قابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرضه و نقشه های هر طبقه در فایل های جداگانه ارائه گردد.

۵- نقشه های تفکیکی باستناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و یا 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 یا سند مالکیت ، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق هر قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.


۶- لازم است کلیه مغروژات اسم از واحدهای تفکیکی ، پارکینگها و انباریها یا هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:

۶-۱) کلیه قسمتهای اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ مانند آپارتمانها یا هر نوع کاربری و واحدهای

تجاری و یا دارای عنوان خاص مانند کارگاه ، آرایشیگاه ، 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.

  
 هندوستان کا نقشہ و نقشہ نگاری  
 Survey of India  
 نقشہ کشی و نقشہ نگاری  
 نقشہ کشی و نقشہ نگاری

۶- اگر ای مشرفیات، قطعات تفکیکی، مانند انبارها 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 در نقشه فوق میباشد.

۷- کلیه صفحات نقشه ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثر انگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم مقام قانونی آنها به عنوان ارائه کننده نقشه ها بوده و بیه همراه اسرار فشرده فایل های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته مضمون 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 بر ابر حدود سند مالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سند مالکیت و موقعیت

محل



شماره نامه اجرایی شماره بر داشت و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی

۶- تعیین حد فاصل اعیانی موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه موجوده.

۷- در صورت مغایرت بین سند مالکیت و وضع موجود، گواهی نوع مغایرت و تمایض وضع سند و موقعیت محل بر روی نقشه مانتند :

الف : تبدیل دیوار مشترک به دیوار جداگانه و موارد مشابه

ب : عقب نشینی ملک

ج : تعریض گذر و یا اجرای یخ

۸- 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

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 بیرونی

بیشی 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 چنانچه 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)



شهر شهرداری مشهد و ترسیم نقش تفکیک آپارتمان

۲- نمایش محیطی قسمتهای اختصاصی و مشاعات با ذکر طول ابعاد در هر ضلع و قید مساحت انبار مساحت آپارتمان، ترانس و بالکن اختصاصی و مشاعات از قبیل انباری، پارکینگ و درج مساحت و طول ابعاد ترانس و بالکن و...

۳- احساب دیوار حد فاصل بین پناه مقرری و مشاعات جزء مساحت بنای مقررات.

۴- تعیین موقعیت مکانی مشاعات مقرری 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 تیم 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 فرسوط به آن.

۶- ترسیم نقشه جداگانه تیم 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 تیب نیستند.

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



شیر، نامه اعراس نحره در دانست و ترسیم نقشه تکنیکی آبار تمان

۹- ترسیم نقشه جداگانه برای آبار تمان های دوبلندگی و چندسطحی و مشاغل نمودن قسمتهای تخصصی و نورافش و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحناتی.

۱۰- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصرآ مورد استفاده یک آبار تمان است و عملاً جزء محدود آبار تمان می باشد و در پروانه ساختمان و گواهی پایانکار مساحت آن جزء آبار تمان 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- 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.

۱۶- درج طول ابعاد و مساحت دقیق مشاعات و نمایش آن بر روی نقشه شامل: کل عرصه، نورگیرها، داکت ها، راهروهای اشتراکی، راه پله، آسانسورها، تاسیسات، انبارهای مشاعی، حیاط مشاعی، پشت بام مشاعی، درزهای انقطاع، رایزرهای عمومی و کانالهای کولر، حیاط خلوت، لابی، سائلن اجتماعات، قسمتهای ورزشی، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها، سرایداری و سایر قسمتهای 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 ترهای ورود به قسمت های اختصاصی و اشتراکی و همچنین محل درب و پنجره قسمتهای اختصاصی که به سایر قسمتهای اشتراکی و معابر یا فضای آنها باز می شوند.

شورای عالی آموزش و پرورش و سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

- ۱۹- گواهی مطابقت مجموع مسامحت قلمحات مفروضی و مشتملی با مسامحت کل عرضه
- ۲۰- نمایش فاصله بین پارکینگها با نشانههای ارتباطی مسامحت مانند راهروها، لابی ها و راه پله ها و آسانسورها و نیز نمایش فاصله بین پارکینگها با ورودی انبارها
- ۲۱- گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فواصل مسامحت پیش بینی شده و عدم تجاوز به مسامحت.
- 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 اظهار نظر صریح و شفاف بدون هر گونه ابهام در رابطه با اقدامات انجام شده، علی الخصوص مسامحت مقید آپارتمانی پس از کسر داکتها و کاتالهای کولر و تأیید قدرت مالور پارکینگها.

مهندس حسن بکاویان  
 معاون امور املاک  
 سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

حسن بکاویان