



شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان



باسمه تعالی

شیره نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

مقدمه

در راستای سیاستهای کلی سازمان مبنی بر برونیسپاری 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 ۸۹/۱۱/۳-۸۹/۱۹۷۵۳۹ مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تفویض گردیده است لذا بمنظور پیشگیری از اعمال سلبات و رویه های مختلف «شیره 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 شیره 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- کاپیه 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- مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری



۶- برای منضمات 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 ، روش 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 بده همراه لوح فشرده فایل های رقومی مربوط در لافافه یا پاکت در بسته مهرور به مهر تهیه کننده نقشه ارائه گردد.

بخش دوم

نقشه 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 بیا 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 یا مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه.

۷- در صورت مشابهت 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 بچ

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 پیرامونی
بخش سوم

نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیکی ارضی

برای تهیه نقشه تفکیکی ارضی رعایت موارد ذیل الزامی است.

۱- تهیه و ترسیم نقشه تفکیکی ارضی 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 A۴ یا A۳)



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

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

۴- تعیین موقعیت مکانی منضمات 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 احداثی در واحد های تجاری بر روی نقشه



- ۹- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان های دوبلکس و چندسطحی و مشخص نمودن قسمت های تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت گابی آن در قسمت تحتانی .
- ۱۰- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است و عملاً جزء محسوده آپارتمان می باشد و در پروانه ساختمان و گواهی پایانکار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده است.
- ۱۱- ترسیم دسترس های اختصاصی به قسمت های مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی
- ۱۲- تعیین واحد هایی که به برخی از قسمت های 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 ضبر 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 ، رایزرهای عمومی و کانالیهای 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 مشروزی 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 آنها
- ۲۱- گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده و عدم تجاوز به مشاعات.
- ۲۲- نمایش محل ستونها بر روی پلان طبقاتی 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 مساحت مفید آپارتمانها پس از کسر داکتها و کانالهای کولر و تأیید قدرت مانور پارکینگها.

مهندس حسین یکانیان

معاون امور املاک

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور