



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# کاداستر چیست؟

- ریشه کاداستر کلمه یونانی کاتاستیکن (Katastichon) به معنی دفتر یادداشت می باشد.
- در سالیان دور عمده ترین هدف راه اندازی کاداستر اخذ مالیات حکومتی بوده است.



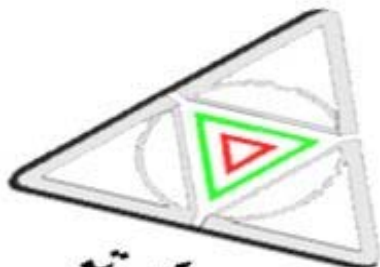


لذا انسان برای تعیین دقیق مرزها و حدود قطعات زمین از روش نقشه برداری و تکنیک های آن استفاده نمود.



# تعریف کاداستر

کاداستر به نظامی اطلاق می شود که هدف از آن تعیین محدوده های مالکیتی به همراه اطلاعات حقوقی مرتبط به هر ملک می باشد.



کاداستر

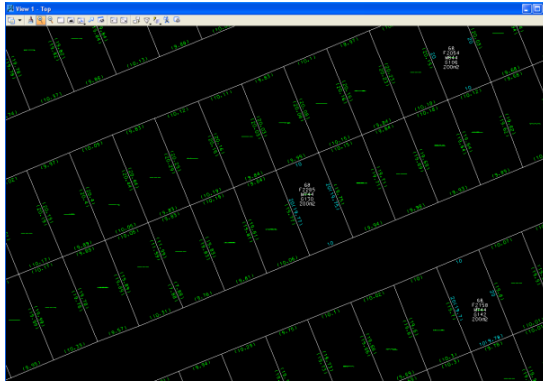
کاداستر سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر، نگهداری و مدیریت میگردد تا جهت تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک (تثبیت املاک) و عملیات ثبتی نظیر تحدید حدود، تفکیک، تجمیع، افراز و... و نیز رفع اختلافات ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار گیرد.



# تعریف کاداستر از نظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری FIG

کاداستر در واقع عبارت است از فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین (در داخل مرز جغرافیایی یک کشور) که شامل نقشه برداری و افزودن سایر مشخصه های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش، به نقشه مقیاس بزرگ بوده و به طور رسمی به ثبت می رسد.





## نقشه کاداستر

پایه و اساس هر سیستم کاداستر نقشه است، بنابراین نخستین گام برای ایجاد کاداستر، تهیه نقشه هایی با مقیاس مناسب از املاک مورد نظر است.

نقشه های کاداستر به دو روش زمینی یا فتوگرامتری تهیه می شود.



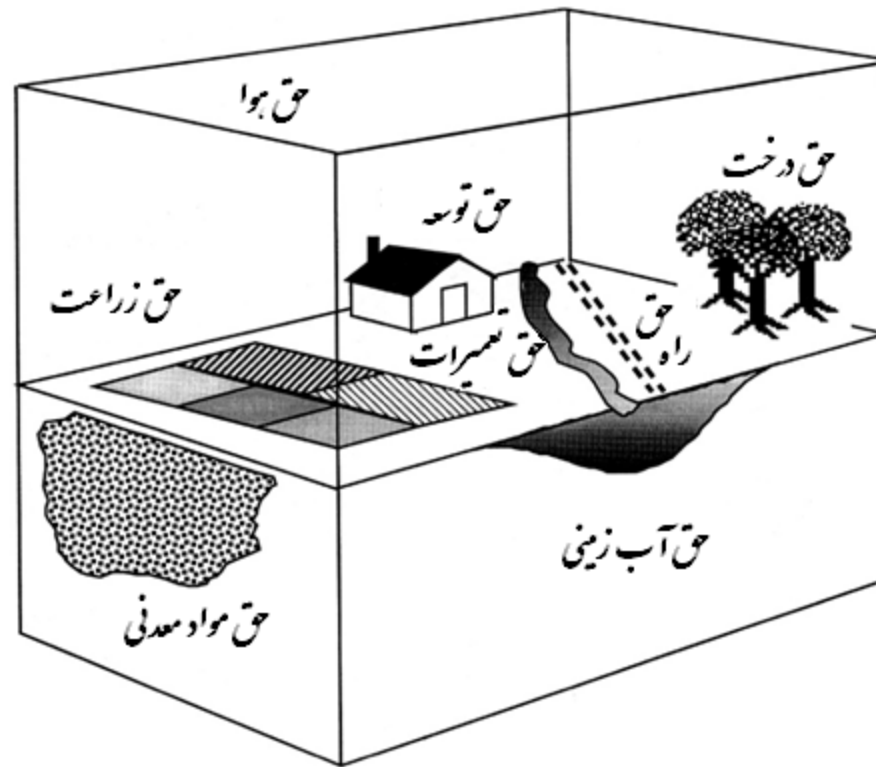
## تعریف نقشه کاداستر

به مجموعه عملیات فنی و مهندسی ، ممیزی ، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده و یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجراء گردد.





# قطعه کاداستری و حقوق مالکیت





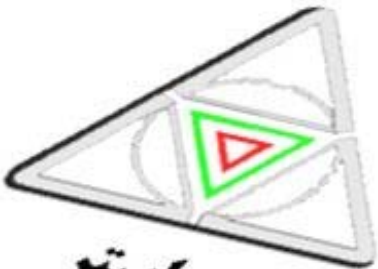
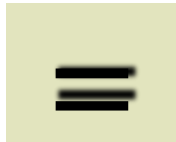
قطعه زمین و آنچه  
در آن است  
نظیر آب، خاک، صخره  
و معادن روی  
سطح آن و یا زیر  
سطح آن



فضای بالای قطعه  
زمین



کلیه متعلقات مربوط به  
قطعه زمین



ساد استر

# سیستم اطلاعات املاک و کاداستر

کاداستر

? کجا

و

? چه مقدار

+

ثبت زمین

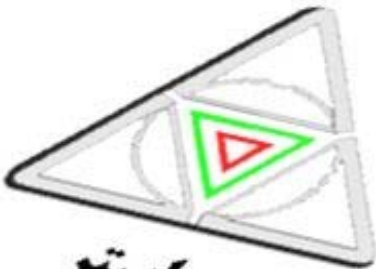
? چه کسی

و

? چگونه

=

سیستم اطلاعات کاداستر



کاداستر

## کاداستر ایران

سال ۱۳۶۹	آغاز کار مطالعاتی و مقدماتی طرح کاداستر و مطالعات اجرایی و تعیین خطوط کلی آن برای یک دوره ۲۵ ساله شامل پنج دوره پنج ساله
سال ۱۳۷۴	طرح کاداستر عملاً وارد مرحله اجرایی شد.



# اهداف کاداستر شهری در کشور

## اهداف کمی

✓ تعیین محدوده های قانونی مالکیت انواع مستحقات و اراضی مربوط به افراد حقیقی ، حقوقی ، دولتی و موقوفه بیش از ۱۲۰۰۰۰۰۰ هکتار اراضی شهری .

✓ بازنگری اطلاعات و نقشه جات در طول برنامه و نهایتاً تغییر سیستم موجود ثبت به ثبت نوین (کاداستر)



## ➤ اهداف کیفی

✓ ایجاد گردش کار روان و قابل اطمینان در صدور یا اصلاح اسناد مالکیت بطور دقیق و سریع.

✓ ایجاد اعتماد و اطمینان در معاملات املاک و سرعت در انجام آن.

✓ کاهش فراوان تعرضات ملکی و دعاوی مربوط در دادگاهها و کاهش حجم پرونده های قضائی

✓ کمک به استقرار سیستم مالیاتی عادلانه و حقیقی و سرعت در امور مربوطه و نیز افزایش درآمدهای مالیاتی و کاهش اثرات روابط شخصی و نظریات فردی، با توجه به پایگاه اطلاعات کاداستر

✓ افزایش کارائی و ارتقاء کیفیت عملیات اجرائی طرحهای عمرانی از طریق بهره گیری از مدارک فنی کاداستر نظیر نقشه ها، عکسهای هوایی، اطلاعات فنی، مختصات نقاط و غیره.

✓ افزایش توانائی و امکانات وصول حقوق حقه دولت در کلیه نقل و انتقالات ملکی با اتکاء به سیستم مطمئن و روان اطلاعات کاداستری



کاداستر

# مزایای کاداستر

- \* تثبیت مالکیت اراضی و مستحقات
- \* مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات املاک
- \* مدیریت و استفاده بهینه از زمین
- \* کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی
- \* مدیریت مؤثر سرمایه گذاری های هنگفتی که در زمینه تعاملات انسان و زمین به عمل می آیند.
- \* وصول عادلانه مالیات املاک



- \* کمک به تدوین لوایح قانونی مرتبط با املاک در راستای توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور
- \* کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی قانونی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود طراحی، برنامه ریزی و مدیریت شهری
- \* افزایش کارآیی اقتصاد
- \* استفاده از اسناد مالکیت به عنوان وثیقه در اخذ منابع مالی برای مقاصد مختلف از جمله کارهای تولید





- \* بهره گیری از اطلاعات کاداستر در امور دفاعی و امنیتی، مدیریت بحران و حوادث غیرمترقبه
- \* استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر در ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی به سازمانها
- \* مدیریت بهینه کشاورزی و منابع طبیعی کشور
- \* اشتغالی
- \* حفاظت از محیط زیست
- \* کمک به انجام طرح آمایش سرزمین
- \* کمک به ایجاد زیر ساختار ملی اطلاعات مکانی (NSDI)



## ➤ مراحل اجرایی کاداستر

الف) تهیه نقشه وضع موجود املاک از طریق نقشه برداری زمینی یا فتوگرامتری از طریق :

- ۱- نقشه های ۱:۵۰۰ تهیه شده در بخش فتوگرامتری کاداستر
- ۲- نقشه های ۱:۵۰۰ تهیه شده از طریق نقشه برداری زمینی کاداستر
- ۳- نقشه های ۱:۲۰۰۰ تهیه شده توسط سازمان های تولید کننده نقشه که این نقشه ها به مرور دقیق خواهند شد
- ۴- نقشه های بزرگ مقیاس تهیه شده توسط سایر سازمانها ومؤسسات



ب) پلاک گذاری ثبتی بر روی قطعات دارای سند مالکیت روی نقشه های  
وضع موجود املاک مورد اشاره در بند الف

ج) استخراج اطلاعات جامع املاک از دفاتر املاک و ورود آنها به رایانه و نیز اسکن  
صفحات دفاتر املاک و ایجاد بانک اطلاعات املاک

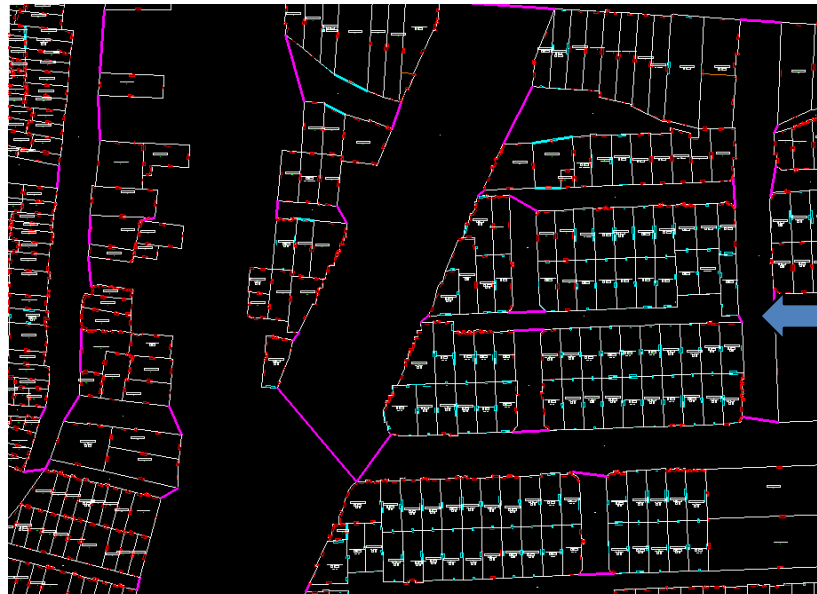
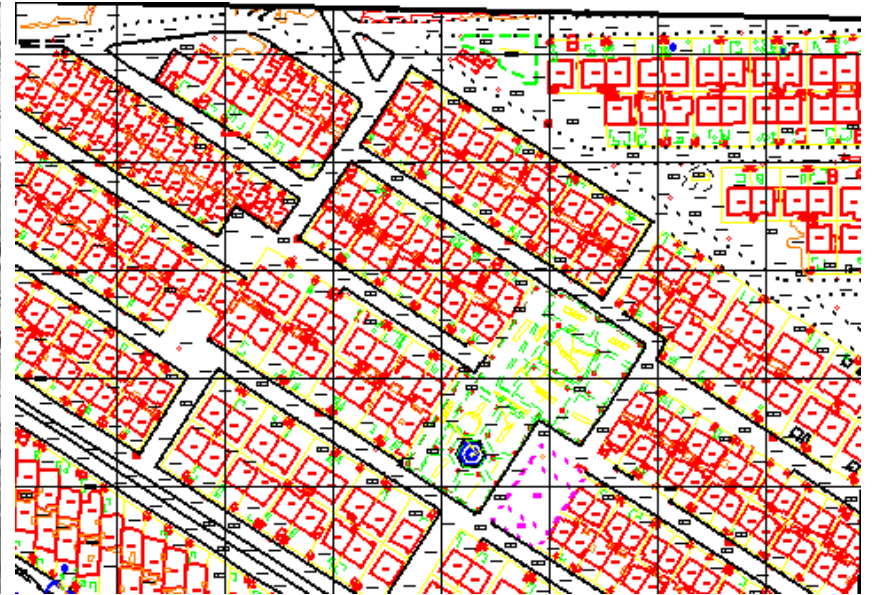
د) ادغام اطلاعات هندسی و توصیفی املاک و نتیجتاً ایجاد نقشه کاداستر

ه) ورود شیت نقشه های کاداستر بعنوان شیت مبنا در یک بانک اطلاعاتی  
یکپارچه

و) پیاده سازی سیستم کاداستر در واحد های ثبتی جهت استفاده و به روز  
رسانی اطلاعات



# تهیه نقشه های رقومی املاک شهری





# داده آمائی اطلاعات املاک



کد محل: 1021199  
 شماره دفتر: 49F1  
 شماره صفحه: 101  
 شماره لنده: 1

نوع ملک: 2 (طلق (2)  
 وضعیت ملک: 3 عرصه و اعیان (3)  
 نوع استفاده: 28 زمین (28)  
 نوع تکمیل: 3 تکمیل (3)

طبقه و سمت: \_\_\_\_\_  
 مساحت: 200  
 واحد مساحت: 1 متر مربع (1)

مسئله مورد: \_\_\_\_\_  
 شماره: \_\_\_\_\_  
 تاریخ: \_\_\_\_\_  
 حد تعسف به صفحه: 101/1  
 حد تعسف به دفتر: 1 پ 49

علت نقل: \_\_\_\_\_  
 از صفحه: \_\_\_\_\_  
 از دفتر: \_\_\_\_\_  
 اداره ثبت: \_\_\_\_\_  
 شماره ثبت: 10688  
 تاریخ ثبت: 1333/02/07

پلاک اصلی: 3758  
 پلاک فرعی: 233  
 مجزی: 160  
 قطعه: 5  
 واقع در بخش/ناحیه: \_\_\_\_\_  
 کد محل و قرع ملک: 1021100  
 کد پستی ملک: \_\_\_\_\_

نمایش اطلاعات بر اساس شماره پلاک ثبتی (اصلی/فرعی)  
 مشاهده اوراق پرونده | مشاهده خلاصه معامله | جستجو در نقشه کلاستر

آخری | نمایش صفحه | ذخیره

مالکیت و محدودیت

کد محل: 1021199  
 شماره دفتر: 49F1  
 شماره صفحه: 101  
 شماره لنده: 1

انتقال با محدودیت: 30 قطعی (30)  
 شماره: \_\_\_\_\_  
 تاریخ: \_\_\_\_\_  
 مرجع: \_\_\_\_\_

شماره مثنی انتقال گیرنده: \_\_\_\_\_  
 شماره مثنی انتقال گیرنده: \_\_\_\_\_  
 نوع شخص: \_\_\_\_\_  
 جنسیت: \_\_\_\_\_  
 نام/نام خانوادگی حسین زارعی پورا افکن  
 نام پدر: \_\_\_\_\_  
 محل صدور: \_\_\_\_\_  
 تاریخ تولد: \_\_\_\_\_  
 تابعیت: \_\_\_\_\_

انتقال گیرنده مشخصی بعدی این سند  
 a.jpg  
 aa.jpg  
 aa2.jpg

تاریخ ثبت دفتر: 1333/02/07  
 تاریخ دفتر: \_\_\_\_\_  
 ثبت شماره: \_\_\_\_\_

مسیر قرار گرفتن قبلیهای تصویری  
 Refresh  
 حذف  
 انتخاب اسکتر  
 انتقال بعدی اوقع

شماره: \_\_\_\_\_  
 تاریخ: \_\_\_\_\_  
 مرجع: \_\_\_\_\_

توضیحات جزئیاتی: \_\_\_\_\_  
 status: \_\_\_\_\_

سطر قبلی | سطر بعدی | آخری

نمایش صفحه | حذف سند | ذخیره



# ادغام اطلاعات و یکپارچه سازی نقشه های کاداستر

The screenshot displays the MicroStation SE interface with a 3D city model in the background. A red arrow points from the model to a data management window titled 'صفحه اصلی' (Main Page). This window contains a table of cadastral information and a file explorer on the left.

**صفحه اصلی**

ارتباط با نقشه کاداستر: کد محل 1021199

تبدیل صفحه به IMO: 101 صفحه 491

د: مسیر اوراق خروجیها مالکیت و محدودیت موضوعات اصلاحی مفروضات و منضات مشخصات سند مشخصات حدود اربعه عرصه حدود اربعه آبار تمان مشخصات ملک

لیست صفحات دفتر املاک در ارتباط با نقشه کاداستر/جستجوی بلاک نمایی

کدفتر	دفتر	صفحه	ردیف	کد محل	اصلی	فرعی	مفروز	نقطه	مساحت	حذف
1021199	49F1	101	2	1021100	3758	233	160	5	200	

لیست اطلاعات حدود اربعه در صفحات دفتر املاک در ارتباط با نقشه کاداستر/جستجوی بلاک نمایی

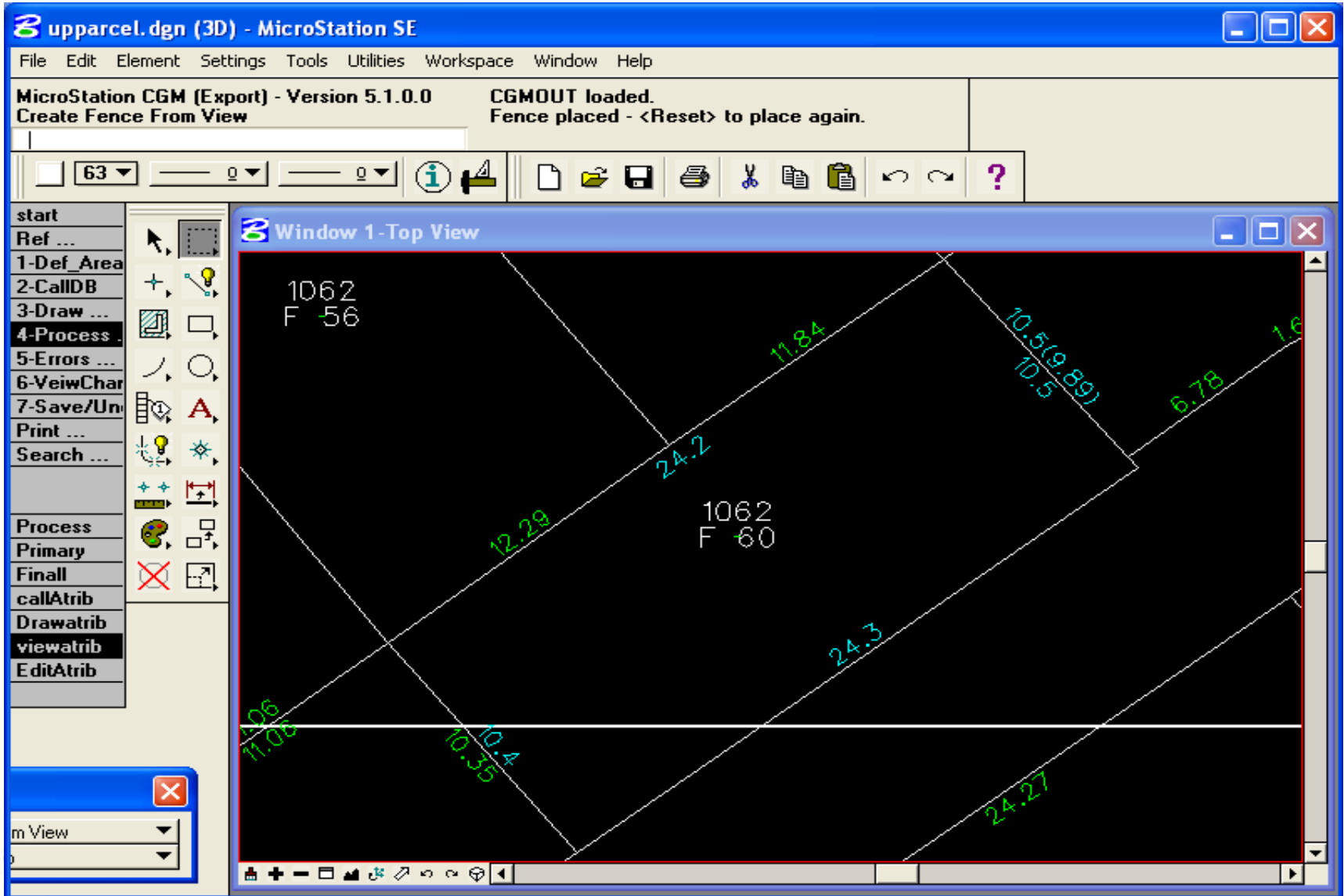
کد محل	جهت	طول	اصلی	فرعی	مفروز	نقطه	معتبر	عرض
1021100	شمالا	10					کا	3
3758	شرفا	20				4		
233	جنوبا	10				14V13		

جستجوی بلاک نمایی

فایل منو: C:\up\_amlak\bin, config, daftar, demo, doc, excel, Farsfont



# نمونه نقشه عرصه سازي شده



سازگار است

# کاداستر در چشم انداز ۲۰ ساله نظام و برنامه چهارم توسعه

- سازمان ثبت با اجرای کامل طرح کاداستر و توسعه، پیاده سازی و بهره- برداری از سیستم جامع اطلاعات املاک و سایر سیستمهای اطلاعاتی مکانیزه ضمن ارائه الکترونیکی کلیه خدمات ثبتی، به وسیله پایگاه اطلاعات جامع املاک و حقوق مالکین که توسط سازمان، مدیریت و نگهداری می شود، امکان دسترسی از راه دور مردم به اطلاعات خود و نیز ارائه خدمات اطلاعات مدیریتی و خدمات جانبی به دستگاههای قضائی و اجرائی کشور را فراهم می کند.



تهیه شده در بخش تحقیقات و برنامه ریزی اداره کل کاداستر تهران

هرگونه استفاده فقط با ذکر نام منبع مجاز می باشد.