

آموزش نرم افزار واسط کاداستر

Separating the Building (+upparcel)

[مهندس یاسین تقی زاده]

اسفند ۱۳۹۲ - فروردین ۱۳۹۳

چکیده:

در این گزارشکار ابتدا به شرح کاملی از تعاریف و اصلاحات کاداستر و تفکیک ساختمان پرداخته شده سپس نحوه ی ترسیم نقشه های تفکیکی، نحوه برداشت و تفکیک نقشه عرصه معرفی شده است و در ادامه به نحوه کامل کار با نرم افزار واسط کاداستر پرداخته شده است.

۱. مقدمه

از قرن‌ها پیش به منظور حفظ محیط و محدوده ای بنام ملک که مردم در قالب یکسری مقررات و محدودیتها در آن زندگی یا کار می کنند، روشها و شگردهای مختلفی بکار گرفته شده است. بطوریکه در ۳۰۰۰ سال قبل از میلاد روشهایی در مصر قدیم برای اندازه گیری ابعاد زمینها بمنظور مالکیت و اخذ مالیت انجام گرفته است و دلایلی در دست می باشد که بطور کلی مسئله اداره زمین و مالکیت از ۲۰۰۰ سال قبل توسط مصریها و بابلیها بصورت اولیه شبه کاداستر مطرح بوده است. بنا به اظهار یک لغت شناس فرانسوی ریشه کاداستر (Cadastre) کلمه یونانی Katastichon به معنی دفتر یادداشت می باشد که در طول زمان در زبان لاتین تبدیل به Captastrum شده که به معنی ثبت استانهای مناطق مختلف کشور یونان که برای اخذ مالیات قسمت بندی شده بودند بکار رفته است. عملیاتی همچون تفکیک ، مساحی و تهیه نقشه های مسطحاتی و همچنین تعیین حدود اربعه اراضی و املاک که به جهت ثبت مشخصات املاک و اراضی صورت میگیرد نقشه برداری ثبتی نامیده میشود . به این نوع نقشه برداری نقشه برداری کاداستری نیز گفته میشود.

۲. هدف از تفکیک آپارتمان

ترسیم نقشه تفکیک آپارتمانها با هدف تسهیل و تسریع در امور توام با سرعت، دقت ، کیفیت و پیشگیری از کندی کار در واحد های ثبتی می باشد. مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمان به نقشه بردار واگذار گردیده است لذا به منظور 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 استاندارد ها نرم افزار واسط سازمان اقدام نمایند و مدیران کل و روسای واحد های ثبتی مکلفند بر نحوه اجرای امور نظارت کامل داشته باشند.

۳. مفاهیم و تعاریف اولیه:

• تفکیک

تفکیک در اصطلاح حقوقی عبارتست از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر

• مرجع تفکیک

مرجع تفکیک ادارات ثبت می باشند

- **هزینه تفکیک**

هزینه تفکیک املاک نسبت به مبلغ معامله از هر ده هزار ریال پانصد ریال دریافت خواهد شد. هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضا نامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود. هزینه تفکیک باید از طرف ذی نفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد مبنای وصول هزینه تفکیک (ماده ۱۵ ق.ث (ارزش معاملاتی روز خواهد بود.

- **عرصه**

زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است).

- **اعیانی**

در مقابل عرصه استعمال می شود و عرصه به زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است) و اعیانی، اموال غیر منقول موجود در آن زمین را گویند مانند خانه، چاه، قنات، درختان، استخر شنا و غیره استعمال کلمه اعیانی ها غلط است.

- **حدود اربعه**

جهات چهار گانه اصلی و جهات چهار گانه فرعی.

- **حد فاصل**

عبارت است از آثار مشخص کننده منتهی علیه هر حد با مجاور که ماوراء آن ملک مجاور است که برای حد فاصل میتوان دیوار، پی، سنگچین و ... را متصور شد.

- **ارتفاق**

حقی است برای ملک شخصی در ملک دیگری (ماده ۹۳ قانون مدنی) مانند حق عبور آب از ملک غیر و حق گشودن ناودان در زمین غیر و ...

- **حقوق ارتفافی**

انواع حق ارتفاق از قبیل حق المجری، حق عبور، حق آبچک و برف ریز و غیره را گویند. (ماده ۲۰ قانون ثبت)

- **ششدانگ**

در املاک همگی و تمامیت ملک معین را از آن جهت که در مالکیت بدون اشاعه مالک معینی قرار گرفته است گویند چنانکه گویند ششدانگ فلان خانه از آن فلانی است.

- **کاربری**

نوع استفاده مجاز عرصه که در طرح تفصیلی یا توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌گردد.

- **حریم**

عبارت است از حدی که در سطح، ارتفاع و یا جوف زمین و مستحدثات که دارای ضوابط و محدودیت‌های خاص مربوط به خود می باشد مانند حریم لوله های گاز، حریم گسل‌های زلزله، حریم انهار و

...

- **مالک رسمی**

مالکی که به موجب سند مالکیت و به استناد ماده ۲۲ قانون ثبت مالک شناخته میشود.

- **مالک مشاع**

ملکی که بین چند نفر مشترک باشد در مقابل ملک مفروز استعمال می شود.

- **تفکیک**

به معنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر است و در اصطلاح ثبتی به تقسیم یک پلاک با هر کاربری به دو یا چند قطعه در طول یا ارتفاع اطلاق می گردد.

- **تجمیع**

عکس عمل تفکیک است و به مفهوم ادغام نمودن چند قطعه زمین در یکدیگر به منظور استفاده واحد از آن‌ها می‌باشد. در صورت تجمیع، اگر گذر با گذرهایی در درون زمین قرار بگیرد. مالک یا مالکین باید آن معابر را از شهرداری خریداری نمایند.

- **اصلاحی گذر**

میزان کسر شده از مساحت ملک که در مسیر تعریض گذر قرار گرفته است.

- **بر**

عبارت است از حد یا خطی که به عنوان مرز مشترک بین هر قطعه زمین یا خیابان تعیین می‌گردد. «بر» ساختمان در این حال به معنی سطحی شاقولی است که اجرای ساختمان، حداکثر می‌تواند تا آن حد ساخته شود. خطی که زمین را از گذر جدا می‌کند، «بر زمین» است که فصل مشترک این دو است و صفحه‌ای که عمود بر این خط می‌شود، «بر ساختمان» است.

- بر اصلاحی

حدی است از قطعه زمین مشرف به گذر که دارای اصلاحی بوده و مستلزم عقب‌نشینی باشد. «بر اصلاحی» مقدار زمینی است که باید در گذر، رها شود.

- اقرار

اقرار عبارت است از اخبار به حقی به نفع غیر و به زیان خود (ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی) شخص اقرار کننده را "مُقر" و کسیکه اقرار به نفع او شده است مُقرّله و مورد اقرار را مقربه می‌گویند.

- اقرار نامه رسمی

سند رسمی تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی مبنی بر اخبار به حقی به نفع غیر و زیان خود.

- تجاوز به گذر

اضافه مساحت تصرف شده بیش از ابعاد سند از گذر.

- تزامم در تصرف

هرگاه دو مالک هر یک باستناد مدرک یا سندی خود را مالک ملکی بدانند که به هنگام تطبیق محدوده دو ملک برخارج، در تمام یا قسمتی از دو ملک، تداخل باشد از این معنی به تزامم در تصرف تعبیر می‌شود. (ماده ۲۵ قانون ثبت).

- موقعیت ملک نسبت به گذر

(۱) ملک شمالی (۲) ملک جنوبی (۳) ملک شرقی - غربی
 قرارگیری ملک نسبت به گذر با توجه به محل استقرار آن.

- موقعیت ساختمان

محل استقرار ساختمان در ملک با توجه به جهات جغرافیایی.

- کف

عبارت است از «تراز» یا رقوم سطح مبنای ساختمان، نسبت به کف یا شیب متوسط گذر.

- طبقه زیرزمین

هر طبقه‌ای که بیش از ۵۰٪ ارتفاع آن، پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد، زیرزمین نام دارد.

- **طبقه همکف**

عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن، هم‌تراز سطح گذر و یا حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر بلندتر از آن باشد.

- **ترتیب شمارش طبقات**

همکف - طبقات روی همکف مثبت (۱، ۲، ...) - طبقات زیر همکف منفی (۱-، ۲-، ...).

- **نیم طبقه**

سقف ایجاد شده در قسمتی از مابین کف و سقف اصلی یک طبقه.

- **پیلوت**

فضای باز سرپوشیده بدون تیغه بندی که کف آن یا هم‌تراز کف گذر مجاوز و یا کمتر از نصف ارتفاع آن در زیر سطح تراز واقع شده باشد.

- **بام**

سقف آخرین طبقه.

- **مشاعات**

قسمت های مشترک و غیر قابل افراز.

- **مفروزات**

قسمت های جدا شده با حق استفاده اختصاصی.

- **انباری اختصاصی (Barn, Store)**

مکانی که به عنوان انبار استفاده و جز منضمت اختصاصی یک واحد اعم از مسکونی، تجاری، اداری و ... قرار می گیرد.

- **انباری مشاع یا عمومی**

مکانی جهت استفاده عمومی کلیه ساکنان به عنوان انبار.

- **بالابر**

وسیله ای جهت انتقال خودرو و کالا... بین طبقات.

- **بالکن - ایوان**

قسمتی از ساختمان که جلوی آن باز و بدون در و پنجره میباشد به عبارت دیگر جلوآمدگی ساختمان نسبت به حد معین شده برای احداث بنا، به سمت گذر و یا فضای باز بالکن می باشد.

- **بالکن مسقف**
بالکن دارای سقف
- **پارکینگ**
محل توقف خودرو و به عبارت دیگر تعداد محل‌های لازم برای توقف اتومبیل که براساس ضوابط و معیارهای مصوب در ازای نوع استفاده از ساختمان، تعیین شده یا می‌شود.

- **پارکینگ اختصاصی:**

محلی است که مالکین ساختمان‌ها در ساختمان خود برای پارک وسایط نقلیه پیش‌بینی می‌نمایند.

- **پارکینگ عمومی**

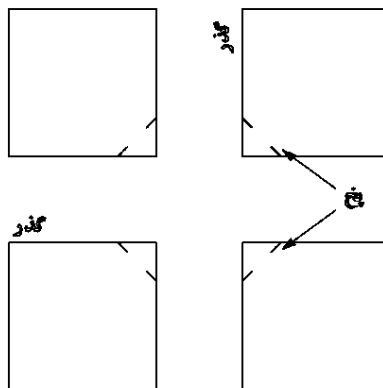
محلی است که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهر، از قبیل مراکز حوزه‌شهرهای خدماتی و مناطق، نواحی و محلات شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن متوقف کنند.

- **پارکینگ مزاحم**

محل توقف خودرویی که از آن برای عبور خودروی دیگر حقوق ارتفاقی تعریف شده باشد.

- **پخ**

عقب رفتگی عقب رفتگی کنج ابنیه و اراضی در تقاطع دو گذر. به عبارت دیگر عبارت است از «بریدگی» ای که در گوشه املاک مشرف به دو گذر و در محل تقاطع، برای ازدیاد زاویه دید بوجود می‌آید.



- **پاسیو (Patio)**

حیاط خلوت.

- تاسیسات مکانیکی، برقی، هیدرولیکی

سیستم های گرمایش و سرمایش، سیستمهای برقی و سپتیک تانک های فاضلاب و دستگاههای تصفیه.

- تاسیسات ورزشی:

استخر، سونا و سالن بدن سازی و ... جهت استفاده عمومی یا اختصاصی.

- تراس (Terrace):

بهار خواب. بالکن غیر مسقف

- حذف پارکینگ:

آن تعداد پارکینگ که برخلاف پروانه، تامین نشده باشد، حذف پارکینگ نام دارد. مثلاً به علت ستون گذاری غلط، پارکینگ تامین نمی شود، لذا حذف پارکینگ بوجود می آید. یا ارتفاع نامناسب برای ورودی پارکینگ که اتومبیلها «سرگیر» می شوند و به سقف گیر می کنند و نمی توانند وارد ساختمان شوند و لذا بدین ترتیب پارکینگ حذف شده است.

- حیاط:

فضای باز خارج از سطح اشغال ساختمان.

- حیاط خلوت:

حیاط کوچک در فضای غیر از حیاط.

- خرپشته:

مرتفع ترین قسمت ساختمان که به بام راه دارد.

- داکت (Duct):

مجرا، کانال.

- درز انقطاع:

فاصله رعایت شده بین ساختمانهای مجاور طبق استاندارد ۲۸۰۰، طراحی ساختمان در برابر زلزله .

- دیوار اختصاصی:

دیوار متعلق به یک ملک یا یک واحد مستقل.

- دیوار اشتراکی:

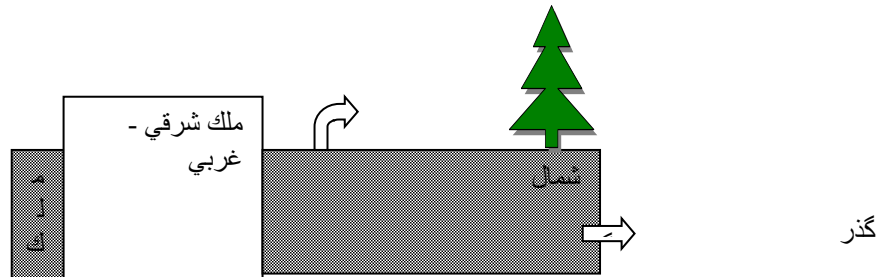
دیوار مشترک مابین دو ملک یا دو واحد مستقل.

- رامپ (Ramp):

سطح شیبدار جهت ارتباط دو سطح غیر هم سطح.

- فضای پر عرصه:

بخش دست نخورده عرصه که حدود زیر زمین و ... به آن تعریف می شود.



- فضای مانور:

فضای گردش مورد نیاز خودرو جهت دسترسی.

- قسمت های مشترک:

قسمت های از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت به قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد. به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد. (ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها).

- کانال شوتینگ زباله (garbage shooting):

مجرای پرتاب زباله.

- کنسول:

پیشامدگی، طره.

- نورگیر:

فضای نورگیری ساختمان.

- نقشه **As built**:

نقشه های چون ساخت (وضع موجود ساختمان).

• نقشه چون ساخت تفکیکی (یک خطه):

نقشه یک خطه که قسمت های اختصاصی و منضامات آن و سایر قسمتهای مشاعی و فضاهای یک ساختمان را جهت صدور پایان کار و تهیه صورت مجلس تفکیکی نمایش می دهد.

• تفکیک عرصه

این اقدام باتقاضای مالک یا وکیل قانونی او شروع می شود به این ترتیب که مالک یا وکیل قانونی او از شهرداری تقاضای نقشه تفکیک پلاک را می کند شهرداری پس از اخذ مدارک لازم با توجه به مقررات و ضوابط شهرداری نقشه مصوبه (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها) را به متقاضی تسلیم و نسخه از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورتمجلس به اداره ثبت ارسال می دارد. با وصول نقشه ۱۰۱ به اداره ثبت و تقاضای مالک یا وکیل قانونی او که از دفاتر اسنادرسمی و در فرم مخصوص تنظیم می شود، نماینده و نقشه بردار از محل وقوع ملک بازدید به عمل می آورند و پس از تطبیق نقشه شهرداری با سند مالکیت صادره و محل ملک در صورت عدم مغایرت ، گواهی عدم تجاوز به مجاورین و معابر و شوارع به وسیله نقشه بردار ثبت صورت گرفته و نماینده ثبت اقدام به تنظیم صورتمجلس تفکیکی می کند که پس از طی تشریفات اداری و پرداخت هزینه دولتی یک نسخه از آن به دفتر اسنادرسمی متقاضی ارسال خواهد شد.

• تفکیک اعیان

تفکیک اعیان توسط اداره ثبت یا با استناد به گواهی پایان کار ساختمان صورت می گیرد مالک یا وکیل قانونی او تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص تنظیم می شود از طریق یکی از دفاتر اسنادرسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می دهد و پس از بازدید نماینده و نقشه بردار ثبت از پلاک مورد نظر ، نقشه بردار ، کروکی تمام قطعات مفروزی و قسمت های مشاعی را ترسیم می کند و صورتمجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و شرح قطعات مفروزی با قید مساحت و حدود و هم چنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است تهیه و تنظیم می نماید که پس از طی تشریفات اداری طبق مراحل زیر ، صورتمجلس تفکیکی صادر می شود: گواهی عدم تجاوز ملک به شوارع و حریم و املاک مجاور و گواهی عدم تعارض و امضاء صورتمجلس به وسیله نماینده و نقشه بردار ثبت گواهی مالکیت متقاضی تفکیک به وسیله متصدی دفاتر املاک گواهی عدم بازداشتی به وسیله متصدی دفتر بازداشتی تطبیق و تایید مفاد صورتمجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان و دستور وصول هزینه قانونی تفکیک به قسمت حسابداری محاسبه هزینه تفکیک و تسلیم فیش بانکی به ذینفع و ضبط یک نسخه از آن پس از پرداخت در پرونده امضای صورتمجلس تفکیکی به

وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان صدور صورتمجلس تفکیکی و ارسال نسخه دوم به دفترخانه متقاضی به وسیله متصدی امور دفتری.

• تفاوت تفکیک عرصه و تفکیک آپارتمانی (اعیان)

در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه ای مستقل تعریف خواهند شد. ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود نخواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است.

• افراز

افراز عبارتست از جدا کردن سهم مشاعی شریک یا شرکاء، تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان

• تفاوت تفکیک و افراز

تفاوت تفکیک و افراز به شرح ذیل می باشد:

در تفکیک لازم نیست که ملک غیر منقول مشاع باشد در افراز لازم است که ملک مشاع باشد. اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی رود یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه به نسبت سهم خود مالکیت دارند. اما در افراز سهم شریک مشخص و معین می شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می گردد. در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می گردد لیکن در تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی پذیرد چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا شود ممکن است بین شرکاء بر سر صحت افراز و مطابق بودن یا نبودن آن با میزان مالکیت مشاعی شریک اختلاف حاصل شود لذا تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه صالحه و مراجع قضایی است اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمیز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد و لذا هیچ وقت جنبه قضایی نداشته و همواره در صلاحیت اداره ثبت بوده است.

۴. نکاتی در مورد نحوه تهیه و ارائه نقشه های تفکیکی آپارتمانی

الف) نکاتی که هنگام بازدید از محل باید مورد توجه داشت

۱. عدم تطابق وضع محل با گواهی پایانکار یا سند مالکیت مانع از انجام عملیات تهیه نقشه نبوده و مهندس نقشه بردار پرونده موظف است نسبت به برداشت کلیه عوارض طبق وضع موجود با دقت لازم اقدام نماید.
 ۲. مفاد پایانکار در خصوص مترائز و مساحت طبقات یا اظهار مالک، دلیلی بر تیپ بودن طبقات و عدم نیاز به کنترل و مساحی تمامی آنها نمی باشد. بنابراین ضروری است مهندس مربوطه راساً نسبت به کنترل و مساحی تمامی طبقات ساختمان اقدام نماید.
 ۳. مهندس نقشه بردار بایستی در هنگام مساحی و تعیین طول ابعاد بخشهای مختلف ساختمان به حدود فاصل و نحوه تعلق آنها به قسمت‌های مفروزی یا مشاعی توجه کافی نماید.
 ۴. با توجه به اینکه ماهیت حدود فاصل می بایست در نقشه ترسیمی و متعاقب آن صورتمجلس تفکیکی مشخص و تعریف گردد، مهندس اقدام باید در هنگام بازدید از محل به این موارد و بخصوص درب‌ها، پنجره‌ها و چگونگی نحوه دسترسی به قسمت‌های مشاعی و مفروزی دقت و در صورت لزوم یادداشت برداری نماید.
 ۵. مهندس اقدام مکلف است در محل نسبت به کنترل فواصل مابین ستونها، دیوارها، درب‌ها و ... جهت کنترل تامین فضای لازم برای استقرار پارکینگها مطابق نقشه اجرایی ساختمان اقدام نموده و با برداشت محل و ابعاد دقیق آنها، در هنگام ترسیم نقشه تفکیکی و جانمایی محل پارکینگها این موارد را مد نظر قرار دهد.
- ضروری است در هنگام معاینه محل نسبت به کمیت و کیفیت و مسیر عبور کانالهای کولر و داکتها از واحدهای تفکیکی برای لحاظ در محاسبه مساحت آپارتمانها توجه کافی صورت گیرد.

ب) برخی از نکاتی که در ترسیم نقشه ها باید به آن توجه داشت

۶. نمایش تمامی قسمت‌های اختصاصی و مشاعی روی نقشه باید با ذکر دقیق طول تمامی اضلاع محیطی و محاسبه و قید مساحت نظیر باشد. به عبارت دیگر تمامی پاره خط‌های ترسیمی روی نقشه باید دارای طول دقیق و تمامی سطوح باید دارای مساحت نظیر باشند. رعایت این مورد بسیار مهم و ضروری است و اکتفا به مقیاس دار بودن نقشه به هیچ عنوان توجیهی برای عدم توجه به آن و رافع مسئولیت ترسیم کننده نقشه در این موضوع نمی باشد.

۷. بدیهی است تعداد ارقام بعد از ممیز در اعداد مربوط به طولها و مساحت‌های اعلام شده روی نقشه نشانگر دقت آن اعداد می باشد. بنابراین ضروری است ترسیم کننده نقشه به این نکته توجه کافی داشته باشد و تمامی طولها با دقت سانتیمتر (در موارد ضروری میلیمتر) و تمامی مساحتها با دقت دسیمترمربع روی نقشه نمایش داده شود (ذکر دو رقم اعشار بعد از ممیز در تمامی اعداد الزامی است).
۸. ذکر عنوان مشخص برای کلیه سطوح بسته روی نقشه الزامی است. به عبارت دیگر عنوان و نحوه کاربری تمامی قسمت‌های ترسیمی روی نقشه اعم از مفروزی یا مشاعی با عباراتی نظیر آپارتمان (مسکونی، تجاری، اداری)، انباری، تاسیسات، راه پله، آسانسور، محوطه مشاعی و ... می بایست مشخص و اعلام گردد. قید فواصل مابین پارکینگها با ستونها، فضاهای ارتباطی مانند راهرو، راه پله و آسانسور و همچنین ورودی انباریها و تاسیسات ضروری است.
۹. ابعاد و مساحت درز انقطاع ها باید نمایش داده شود.
۱۰. قید کلیه مجاورین روی نقشه طبق حدود اربعه سند مالکیت ضروری است.
۱۱. مساحت تمامی قسمت‌های مشخص وابسته به آپارتمان همچون پیشرفتگی، بالکن، بالکن پیشرفته، تراس و نظایر آن باید بصورت مجزا تعیین و روی نقشه اعلام گردد.
۱۲. در نمایش مساحت آپارتمانها حتماً مشخص گردد که مساحت اعلام شده با احتساب مساحت قسمت‌های پیشرفتگی و بالکنها می باشد.
۱۳. تعیین و اعلام مساحت کانال کولر کم شده از هر آپارتمان یا قید توضیحات کافی در قسمت ملاحظات نقشه مبنی بر اینکه ساختمان فاقد کانال کولر است یا اینکه کانالها از مسیرهای خاص یا مشاعات عبور می نمایند.
۱۴. مقدار مساحتی از هر پارکینگ که مطابق نقشه اجرایی بصورت غیرمسقف می باشد ضروری است.
۱۵. لازم است کلیه مفروزات اعم از واحدهای تفکیکی، پارکینگها و انباریها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:
۱۶. کلیه قسمت‌های اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ مانند آپارتمانها و واحدهای تجاری 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.

۱۷. برای منضعات قطعات تفکیکی مانند انباریها و پارکینگ ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت بترتیب از بالاترین طبقه به پایین ترین طبقه برای هر یک بصورت مجزا صورت پذیرد.

۱۸. در هنگام ترسیم نقشه و محاسبه مساحات قسمت‌های مختلف حتماً باید دقت لازم صورت گیرد که جمع مساحت قطعات مفروزی و مشاعی در هر طبقه با مساحت عرصه مطابقت داشته باشد.

۱۹. در صورت ترسیم یک نقشه واحد برای طبقات تیپ، قید مساحت و شماره قطعه هر یک از آپارتمانها به تفکیک هر طبقه روی نقشه الزامی است.

۲۰. نمایش ماهیت حدود فاصل مهم و نحوه دسترسی ها به قسمت‌های مفروزی و مشاعی با استفاده از سمبل های طراحی شده روی نقشه ضروری است.

۲۱. اندازه و محل استقرار ستونها بر روی پلان طبقه ای که پارکینگها در آن قرار دارد باید نمایش داده شده و فاصله پارکینگها از آنها مشخص گردد.

۵. نحوه ترسیم نقشه های تفکیکی

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 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.

کلیات:

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.

در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد:

✓ مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری

- ✓ مشخصات مالک و یا مالکین
- ✓ مشخصات تهیه و ترسیم کننده نقشه
- ✓ موقعیت ملک بر روی نقشه های ۱/۲۰۰۰ جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه های ، نقشه عرصه ملک
- ✓ در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد .
- ✓ نقشه ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:
- ✓ ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط ، چاپ و گواهی آن
- ✓ 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.

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.

لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی ، پارکینگها و انباریها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:

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.

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.

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

۶. نحوه برداشت و ترسیم نقشه عرصه

برای تهیه نقشه عرصه رعایت موارد زیر الزامی است:

- تهیه و ترسیم نقشه وضع موجود عرصه و چاپ آن در مقیاس مناسب (کاغذ A۴ یا A3)
- تذکر: در برداشت و تهیه نقشه به شکل هندسی و زوایای رئوس جهت محاسبه دقیق مساحت توجه لازم بعمل آید.
- تعیین عرض گذرهای مشرف به ملک و همچنین نام معبر و گذر و درج آنها بر روی نقشه
- 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.
- درج مقدار دقیق اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد)
- تطبیق ابعاد و مساحت ملک برابر حدود سند مالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سند مالکیت و موقعیت محل
- تعیین حد فاصلهای موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه .
- ارائه نقشه کلیه طبقات بصورت جداگانه برای مواردی که طبقات تپ نیستند .
- مشخص نمودن طول ابعاد، مساحت و موقعیت مکانی بالکن های احداثی در واحد های تجاری بر روی نقشه
- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان های دوبلکس و چندسطحی و مشخص نمودن قسمتهای تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحتانی .
- 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.
- ترسیم دسترس های اختصاصی به قسمتهای مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی
- تعیین واحد هایی که به برخی از قسمتهای مشاعی (مانند بام و حیاط) دسترسی ندارند .
- نمایش میزان پیشرفتگی بنا به فضای حیاط یا گذر
- نمایش میزان پیشرفتگی بالکن به فضای حیاط یا گذر
- 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.

- 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 ، قسمت‌های ورزشی ، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها ، سرایداری و سایر قسمت‌های مشاعی
- تعیین موقعیت تراس هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است.
- نمایش محیطی محل درهای 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 .
- گواهی مطابقت جمع مساحت قطعات مفروضی و مشاعی با مساحت کل عرصه
- 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
- گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده و عدم تجاوز به مشاعات .
- نمایش محل ستونها بر روی پلان طبقه ای که پارکینگها در آن قرار دارد.
- 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.

۷. کار عملی و نتایج بدست آمده

هدف از این عملیات نحوه برداشت جهت تفکیک ساختمان است. وسایل مورد نیاز برای تفکیک آپارتمان عبارت است از متر(ترجیحا متر لیزری جهت تسریع در کار)، قلم و دفتر

محل عملیات : دانشکده فنی و مهندسی که در حال احداث میباشد.

مشخصات محل عملیات :

دانشکده فنی و مهندسی دارای ۴ طبقه میباشد که از شرق آن قطعه سوم تفکیک سابق و در جنوب خیابان ۱۰ متری و در غرب خیابان ۲۴ و در شمال گذر ۵ متری میباشد. پس از یک نگاه کلی به آپارتمان و محیط اطراف یک کروکی از آپارتمان و عارضه های اطراف آن می کشیم و تمامی قسمت های

اختصاصی و مشاعی را در نظر می‌گیریم و بطور دقیق مترکشی میکنیم از هیچ عارضه‌ای نباید گذشت و همه چیز را همانطور که هست باید نشان داد.

فرض کنید می‌خواهیم یک انباری را مترکشی کنیم قسمت انتهایی متر را به دیوار چسبانده و لیزر متر را به دیوار مقابل تابانده در این صورت فاصله دو دیوار انباری از یکدیگر بصورت عددی برای ما مشخص می‌گردد و تمامی طول‌ها با دقت سانتی متر (در موارد ضروری میلی متر) می‌باشد. همچنین دقت شود که ذکر عنوان مشخص برای کلیه سطوح روی کروکی ضروری است. به عبارت دیگر عنوان و نحوه کاربری تمامی قسمت‌ها اعم از مفروضی یا مشاعی با عباراتی نظیر آپارتمان (مسکونی، اداری، تجاری) انباری، تاسیسات، راه پله، آسانسور، محوطه مشاعی و... می‌بایست مشخص شود و فواصل ما بین پارکینگ‌ها با ستون‌ها، فضاهای ارتباطی مانند راهرو، راه پله، آسانسور و همچنین ورودی انباری‌ها و تاسیسات نیز اندازه‌گیری شود و تمامی قسمت‌های مشخص وابسته به آپارتمان همچون پیشرفتگی، بالکن، بالکن پیشرفته، تراس و نظایر آن اندازه‌گیری گردد طبق حدود اربعه کلیه مجاورین آپارتمان در عملیات تفکیک مشخص و طول و عرض عرصه و گذر نیز مشخص شود. در نتیجه مکان دقیق ساختمان، عوارض داخلی و همچنین عوارض اطراف آن کاملاً مشخص میگردد.

هدف: تفکیک ساختمان فنی و مهندسی در حال ساخت

وسایل مورد نیاز: متر فلزی و متر لیزری

شرح عملیات: در ابتدا به منظور انجام عملیات تفکیک ساختمان با دید کلی از بیرون و داخل ساختمان شروع به کشیدن کروکی کردیم. با رسم مستطیلی محدوده‌ی ساختمان را مشخص کردیم. پس از آن برای تعیین رمپ طول و عرض رمپ را اندازه‌گیری کردیم. در تفکیک ساختمان به این صورت عمل می‌کنیم که اگر دیواری بین یک مشاع و مفروض باشد دیوار را برای مفروض و اگر بین دو مفروض باشد آن دیوار، دیوار مشترک بوده و بین دو مفروض تقسیم می‌شود. پس از اندازه‌گیری دیوارهای خارجی ساختمان، البته در محل‌های نیاز به گرفتن یک قطر در مساحت‌های مستطیل و مربع شکل بود که به دلیل به دست آوردن زاویه بین دو دیواری باشد پس از انجام اندازه‌گیری‌های خارجی با متر نوبت به اندازه‌گیری دیوارهای داخلی با متر لیزری میرسد، البته لازم به ذکر است متر لیزری که در اختیار داشتیم دارای خط‌کشی در پشت خود بود که در دو حالت اندازه‌ی می‌کرد حالت اول آن به صورت ظامن بسته و حالت دوم آن ظامن باز می‌باشد. که بر حسب نیاز یکی از این دو حالت را انتخاب می‌کنند در این عملیات از حالت اول آن استفاده کردیم. در طبقه همکف که شامل انباری و واحد تجاری و مسکونی می‌باشد که برای اندازه‌گیری آن‌ها با توجه به کورکی ترسیم شده و استفاده از روش گفته شده شروع به

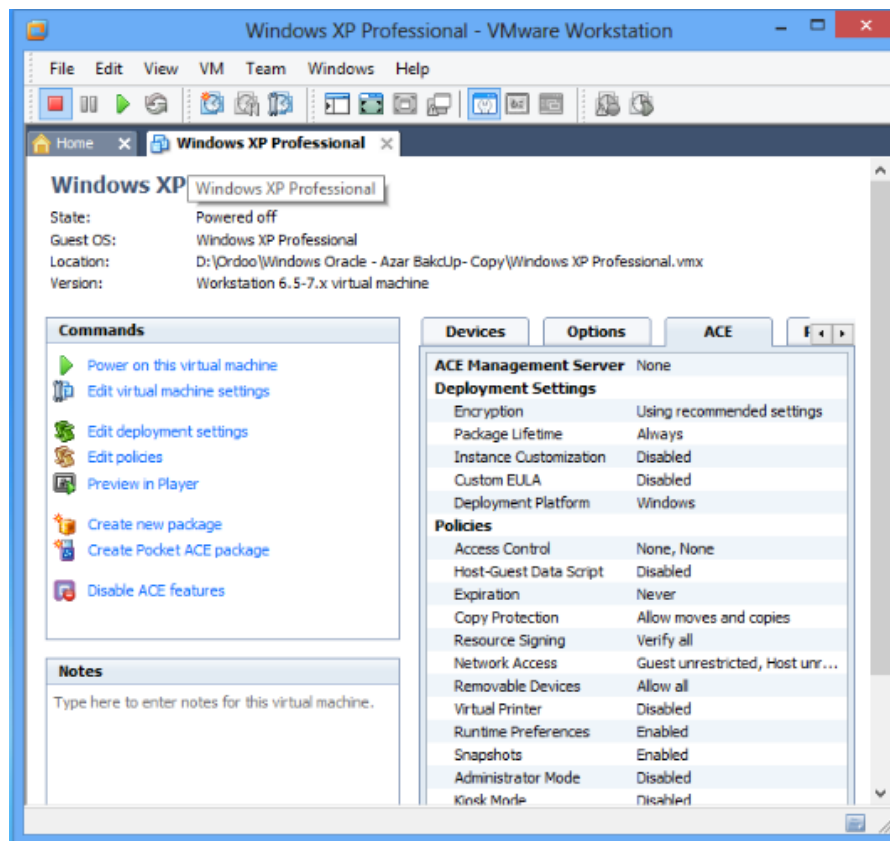
اندازگیری می کنیم و هر واحد را به صورت مجزا اقدام به اندازه گیری طول های مربوط به آن می کنیم البته باید ضخامت دیوار ها را نیز اندازگیری کنیم و به دلیل مشابه بودن طبقه اول و دوم نسبت به طبقه همکف از اندازه گیری طول های آن صرف نظر کردیم و تمام طول های طبقه اول و دوم را برابر طبقه همکف در نظر گرفتیم و نتایج حاصل را در کروکی مورد نظر ثبت کردیم و

نتیجه گیری و پیشنهادات:

در تفکیک برای بالا بردن دقت و جلوگیری از خطا و اشتباه، رسم صحیح کروکی و نوشتن اندازه طولها بر روی آن، اندازه گیری قطرها و زوایا حائز اهمیت است. همچنین در رسم نقشه های آپارتمان می توان از نقشه های معماری استفاده کرد.

۸. نحوه کار با نرم افزار واسط کاداستر

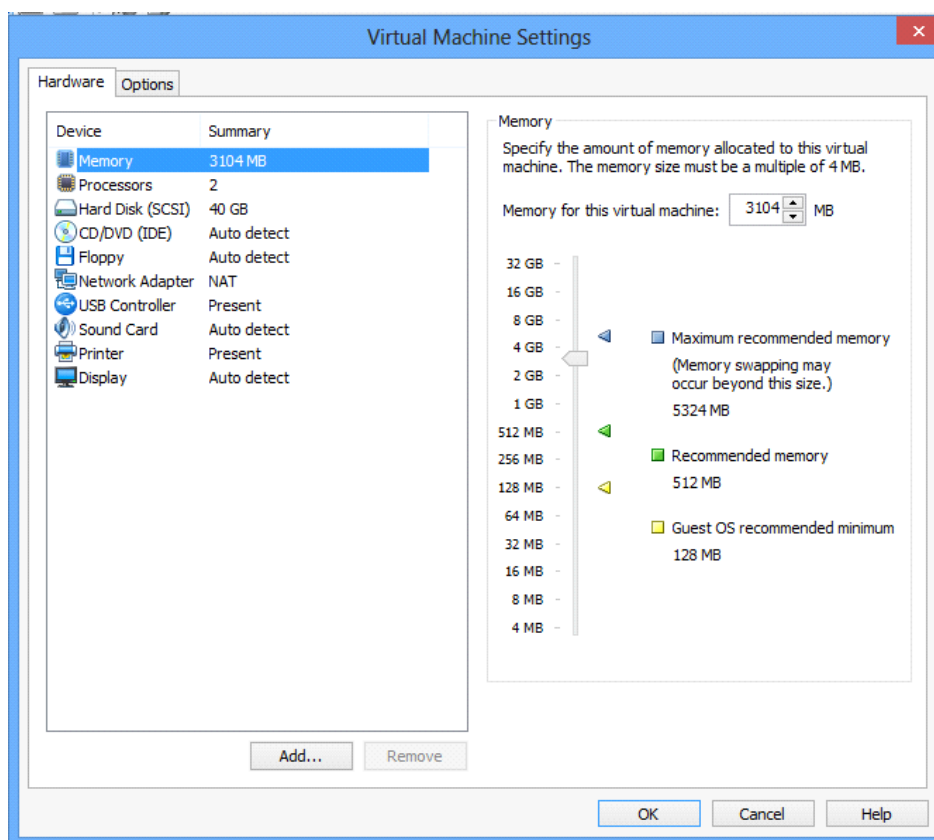
جهت اجرای نرم افزار واسط کاداستر نیاز به ویندوز XP می باشد که برای این منظور از نرم افزار VMWare workstation جهت اجرای ویندوز XP در ویندوز ۸ یا ۷ استفاده می کنیم. پس از نصب نرم افزار فوق و اجرای این برنامه پنجره زیر باز میشود.



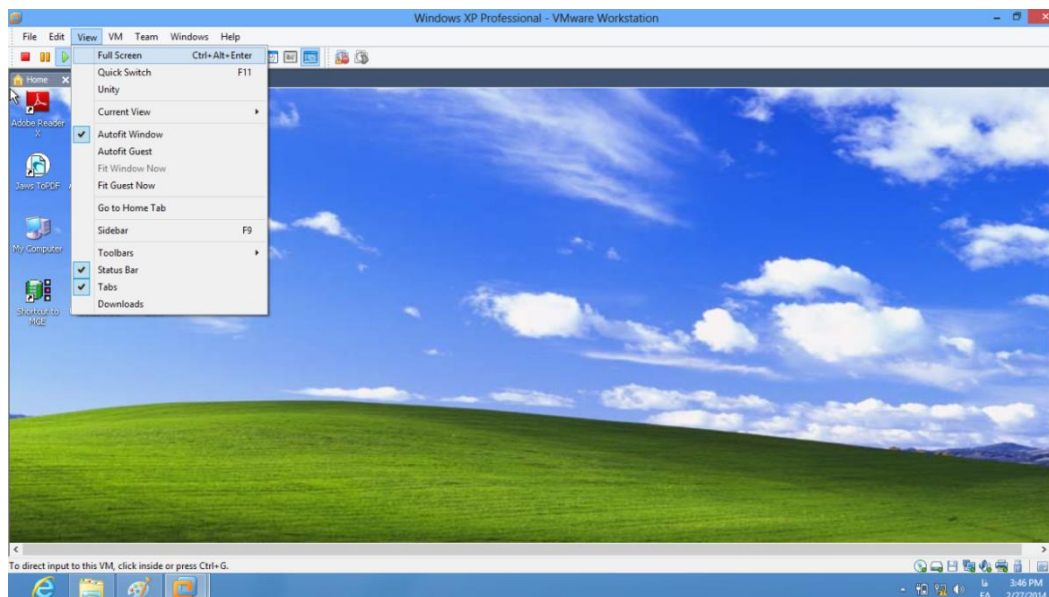
Power on this virtual machine  -- برای راه اندازی ویندوز

Edit virtual machine settings  برای تنظیمات ویندوز

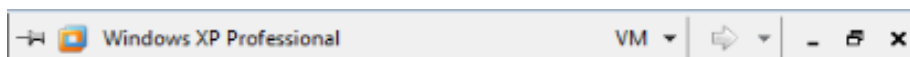
پس از انتخاب گزینه "تنظیمات ویندوز" پنجره زیر باز میشود.



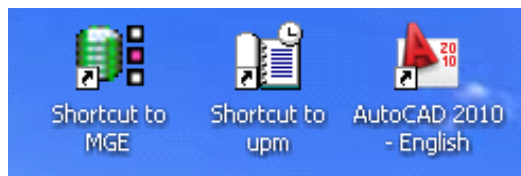
در زبونه Hardware می توان تنظیمات ویندوز را انجام داد پس از راه اندازی ویندوز پنجره زیر باز میشود.



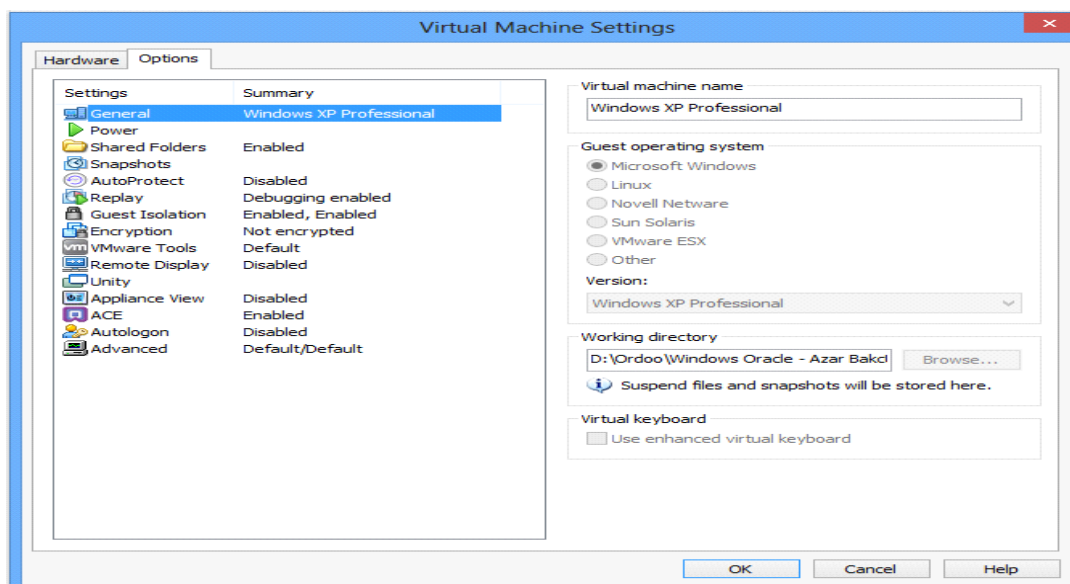
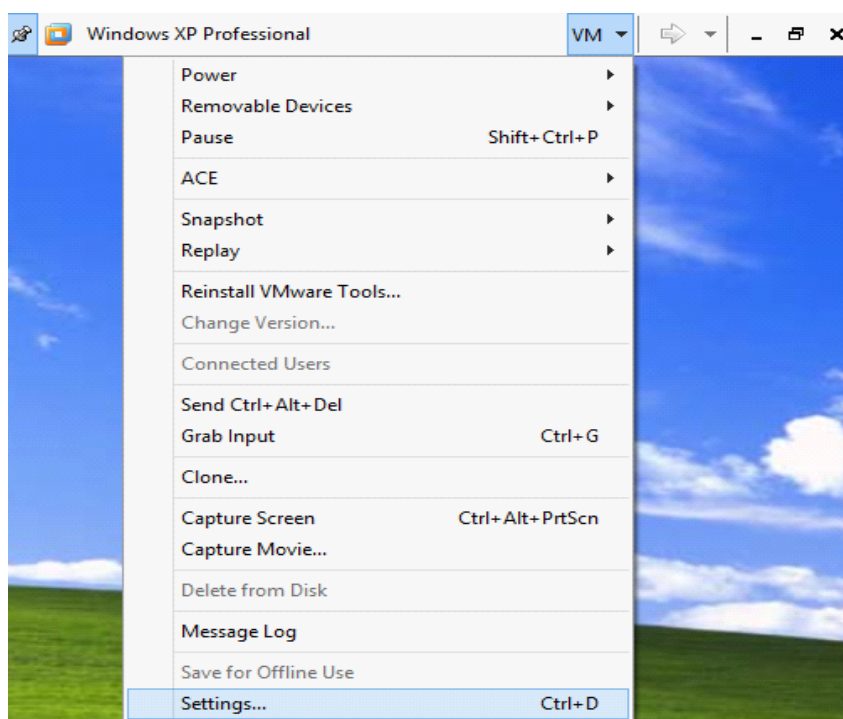
برای full screen کردن این پنجره از زبانه view استفاده میکنیم



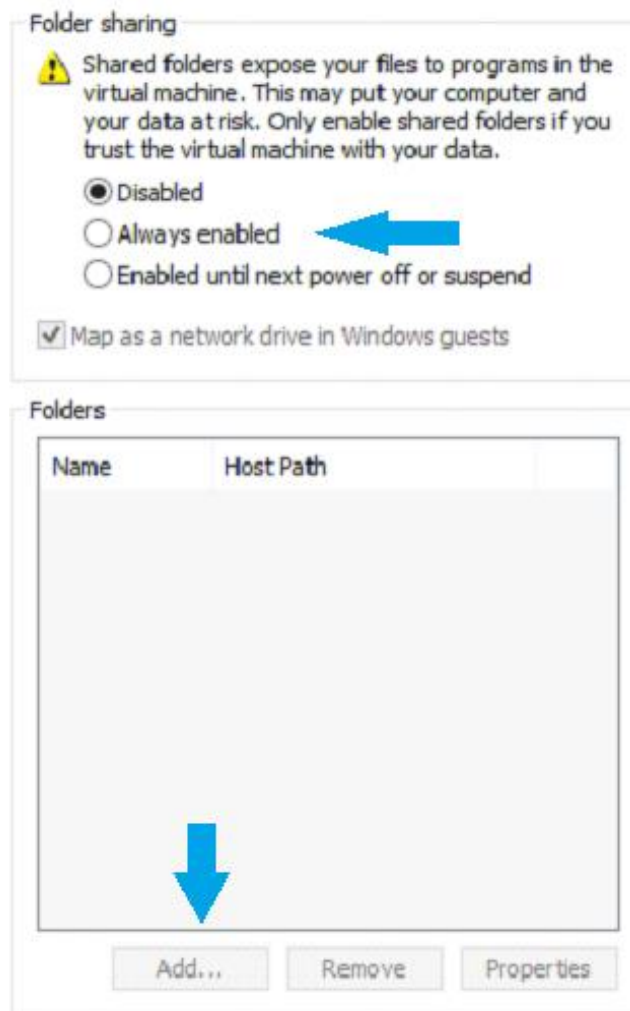
پنجره فوق نقش رابط بین دو ویندوز را ایفا میکند. پس از نصب نرم افزار واسط کاداستر بر روی این ویندوز این سه ایکون مربوط به برنامه ظاهر میشود.



برای ارتباط دادن اطلاعات از ویندوز اصلی به ویندوز XP در پنجره باز شده گزینه settings را انتخاب کرده



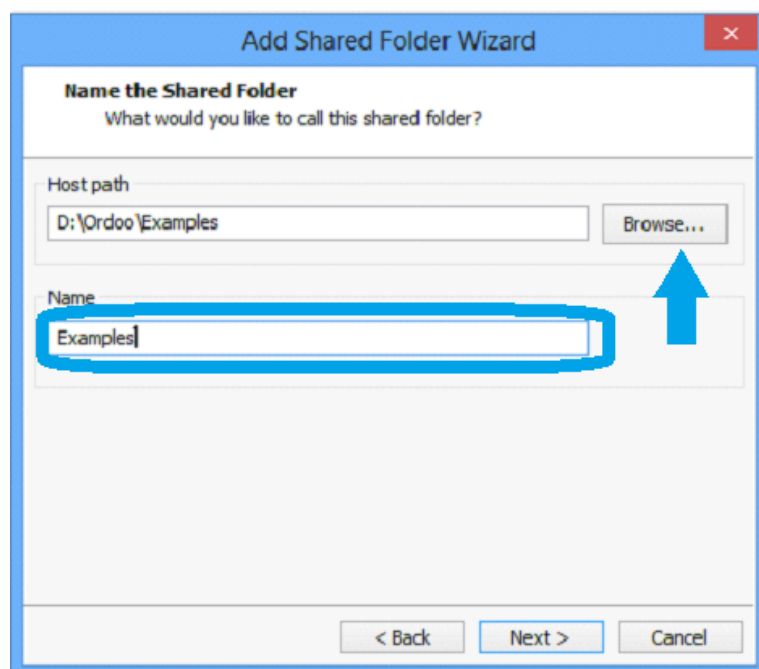
زبانه options را انتخاب و گزینه Shared Folders را انتخاب کنید در مقابل پنجره زیر باز میشود



برای Sharing کردن فایل ها در قسمت folder sharing گزینه ای Always enabled را فعال کرده قسمت Folders فعال میشود گزینه Add... را زده پنجره زیر باز میشود.

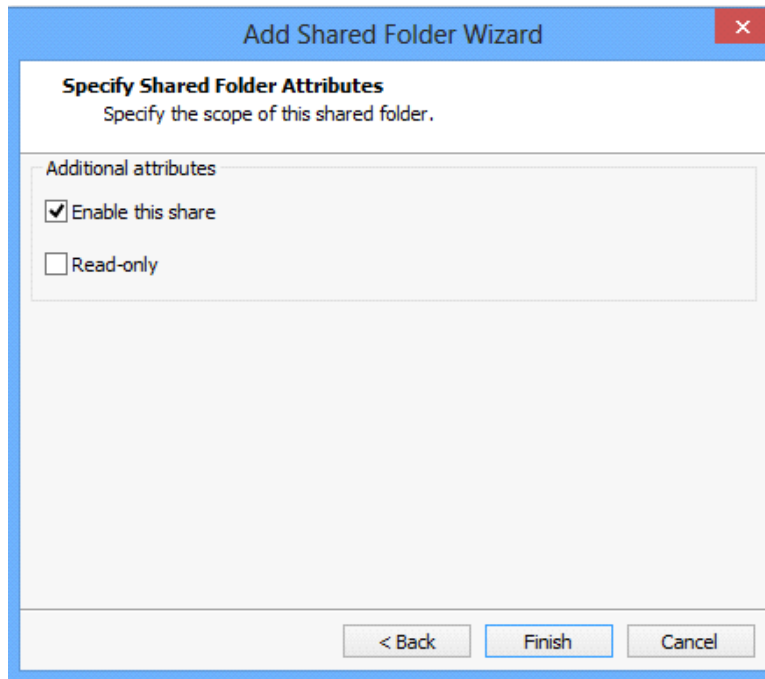


Next را انتخاب می کنیم.

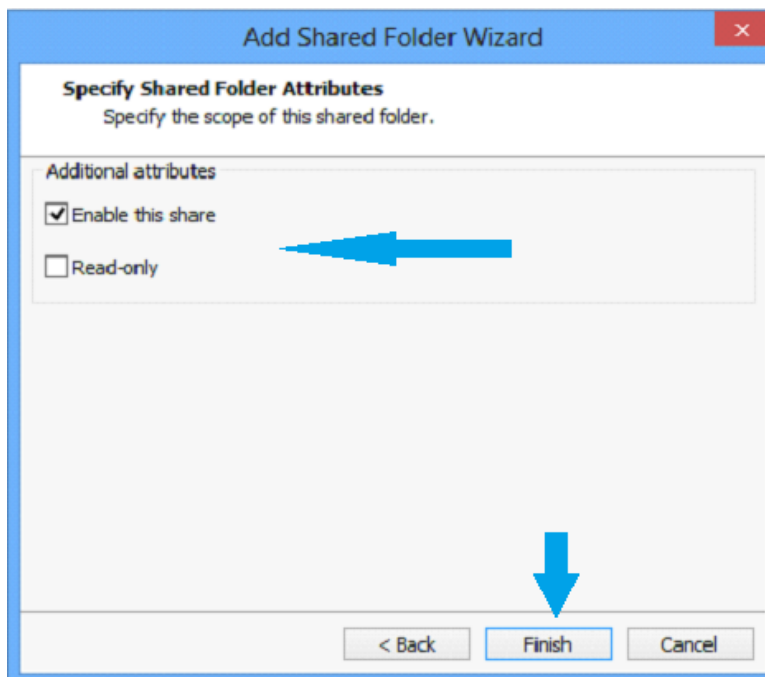


و در قسمت Host path برای جستجوی فایل گزینه Browse را انتخاب سپس فایل یا درایو مورد نظر را انتخاب کنید.

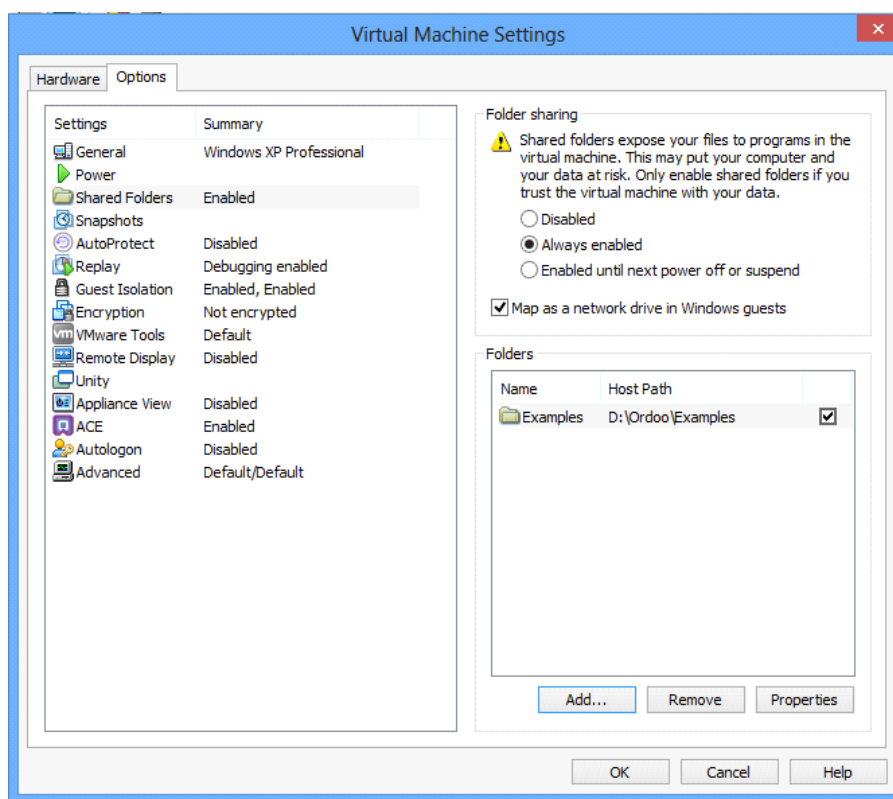
در قسمت Name اسمی به دلخواه به فایل Share شده می دهیم.



در قسمت Additional attributes تیک گزینه های را به صورت زیر بزنید.



گزینه ای Finish را زده پنجره به صورت زیر باز میشود.



میتوانید فایل دیگری را share کنید

Add...

میتوانید با انتخاب فایل share شده آن را حذف کنید.

Remove

میتوانید جزئیات فایل share شده را ببینید.

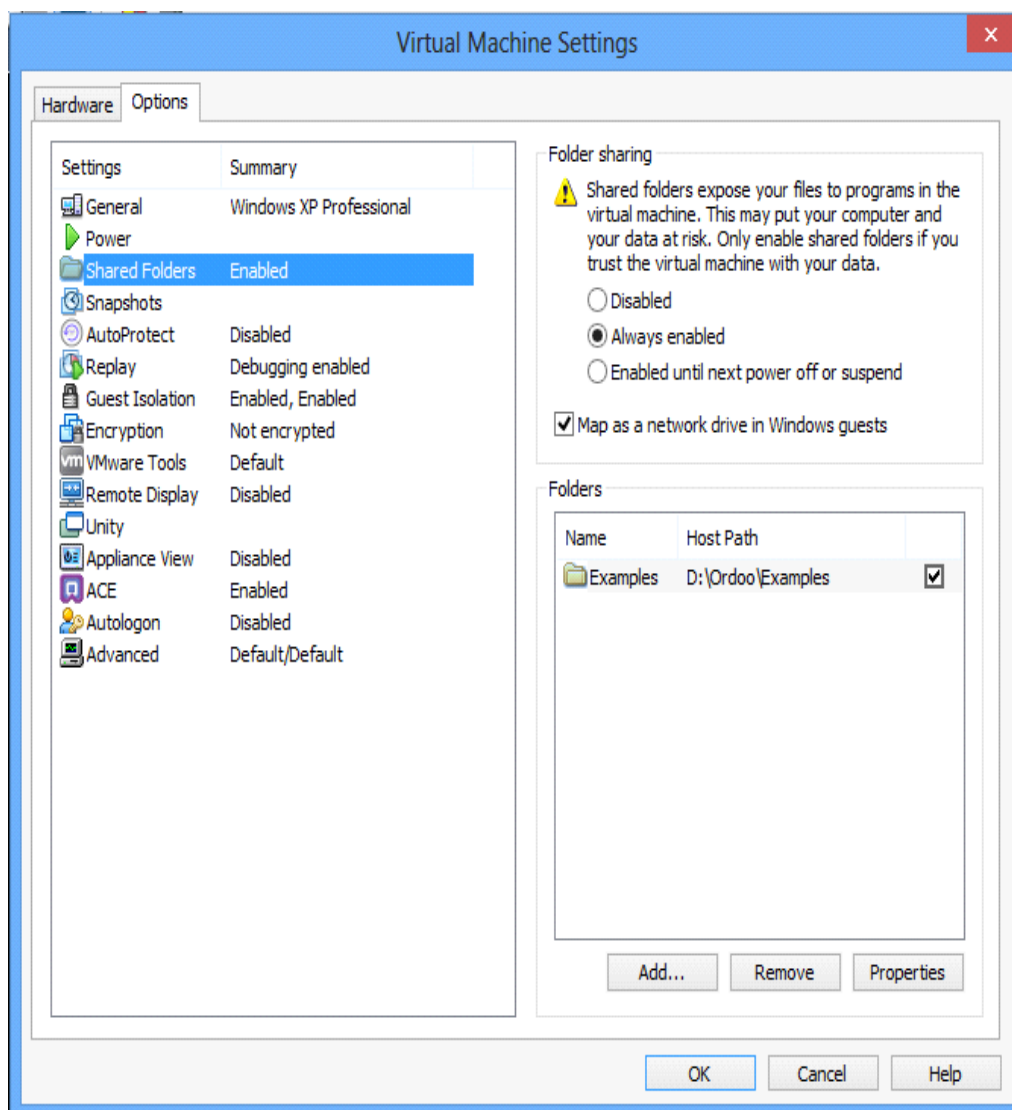
Properties

به وسیله تیک گزینه ای share شده آن را فعال یا

Examples D:\Ordoo\Examples



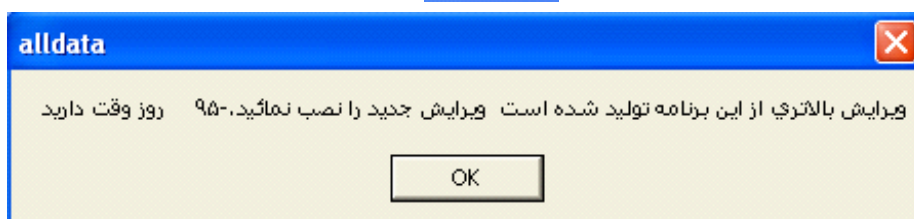
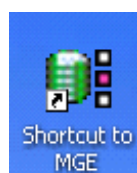
غیر فعال کنید.



گزینه ای ok را می زنیم.

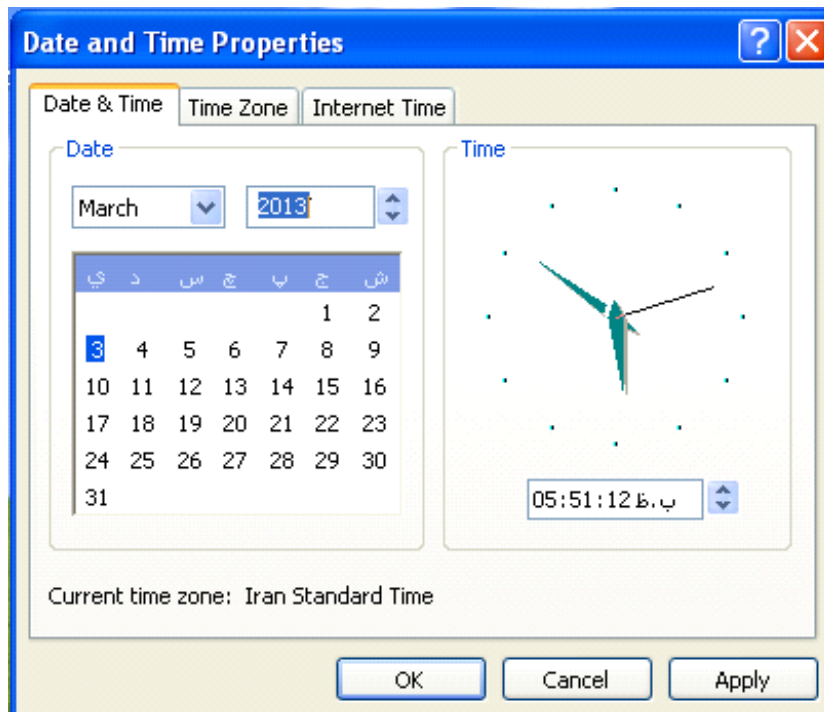
۹. نرم افزار UPM

در اولین ورود خود به این نرم افزار باید یک حساب کاربری باز کنیم که مراحل آن به صورت زیر میباشد. آیکون زیر را از صفحه ای دسک تاپ باز کرده اگر با ارور به صورت زیر روبرو شدید.

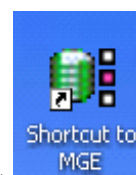




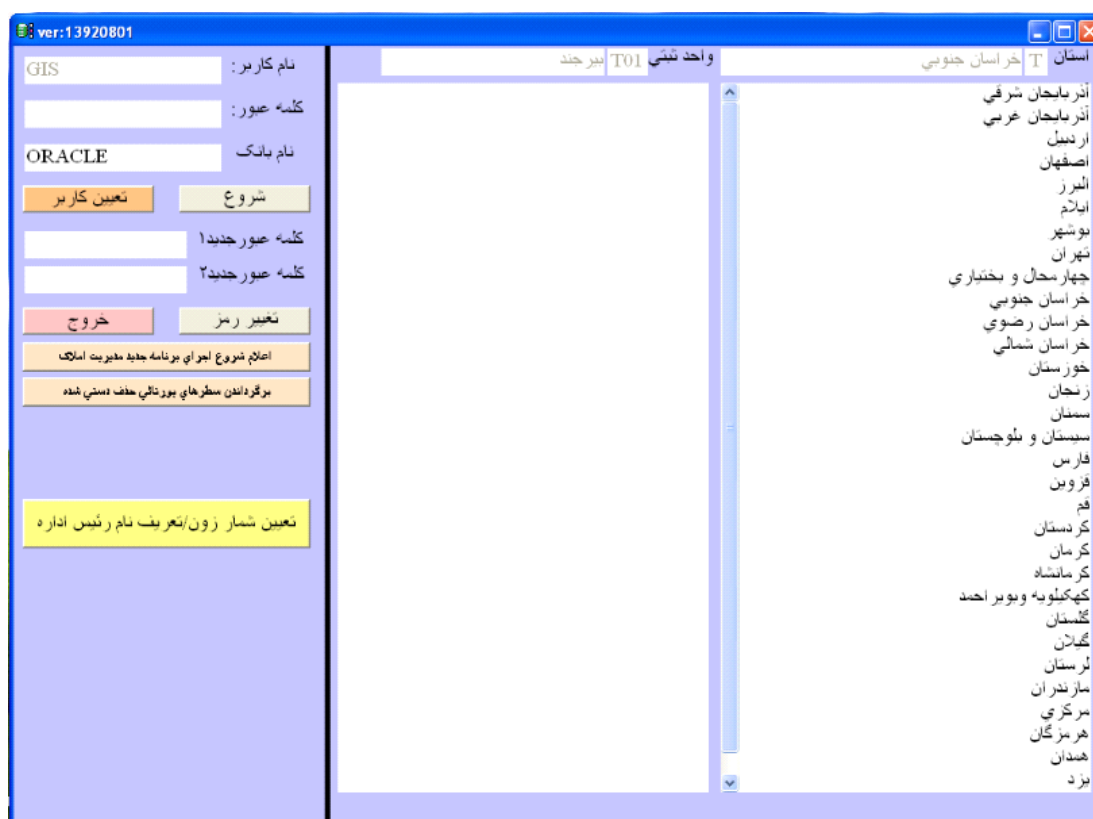
دلیل این ارور به خاطر ورژن جدید این نرم افزار میباشد که باید آن را از سایت اداره ثبت اسناد دانلود کرد برای ادامه کار ما زمان خود کامپیوتر را تغییر میدهیم و آن را به یک سال پیش بر میگردانیم.



پس از این کار گزینه OK را زده

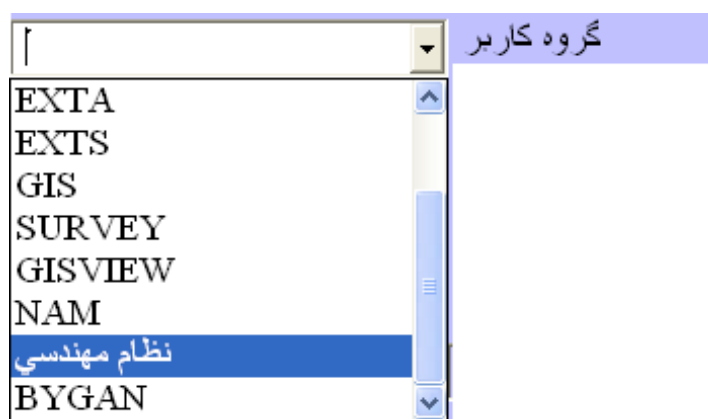


را انتخاب کرده پنجره زیر باز می شود. حال دوباره از دسک تاب آیکون

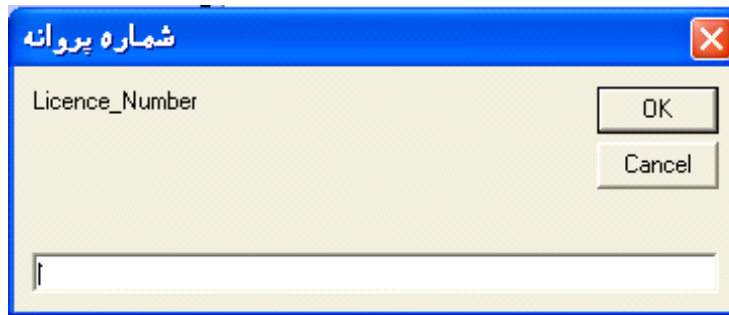


باید در قسمت استان و در قسمت واحد ثبتی نام استانی و شهری که در آن مشغول به کار هستیم را انتخاب میکنیم و در قسمت کلمه عبور شماره یک را تایپ کرده آن گاه گزینه **تعیین کاربر** را انتخاب کرده پنجره زیر باز میشود.

آن گاه در گزینه های باز شده گروه کاربرگزینه ای نظام مهندسی را انتخاب میکنیم



پس از انتخاب این گزینه صفحه ای زیر باز میشود.



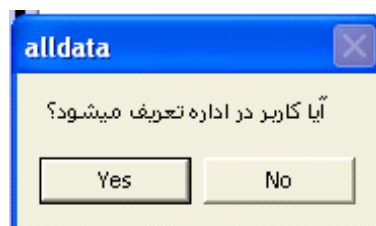
در این پنجره باید شماره پرونده را وارد کنیم که ما در این جا شماره پرونده را ۶۳۹۰۰۰۱۱۲ می دهیم
 آنگاه OK را می زنیم.



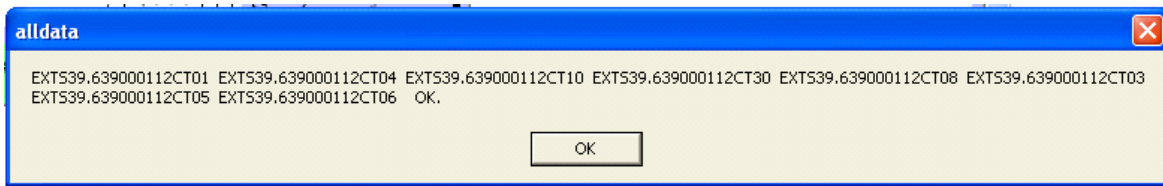
را انتخاب کرده که در کل به صورت زیر میباشد



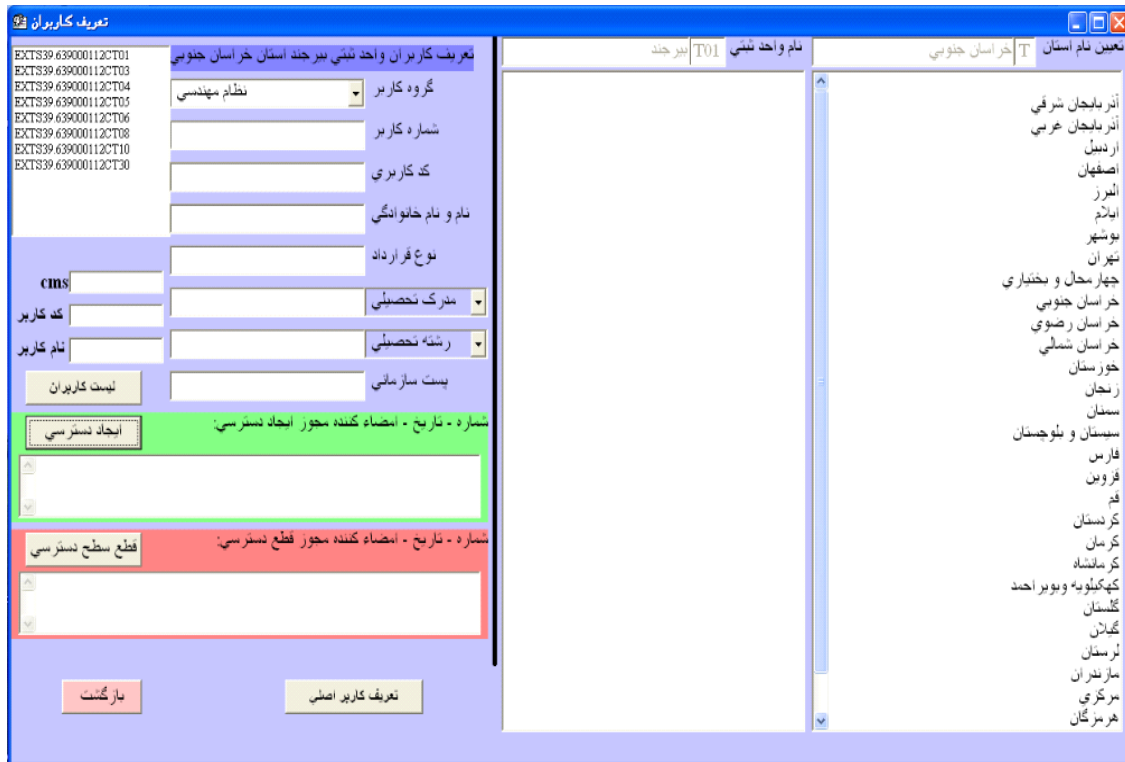
حال گزینه **ایجاد دسترسی** را انتخاب میکنیم که پنجره زیر باز میشود.



پس از انتخاب yes پنجره دیگری به شکل زیر باز میشود که در آن شماره پرونده مخصوص هر منطقه می باشد.



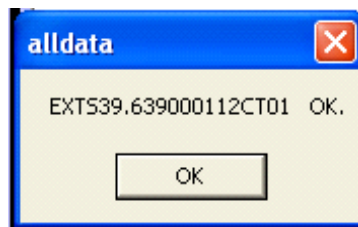
Ok را می‌زنیم و پنجره تعریف کاربران به صورت زیر می‌شود



```

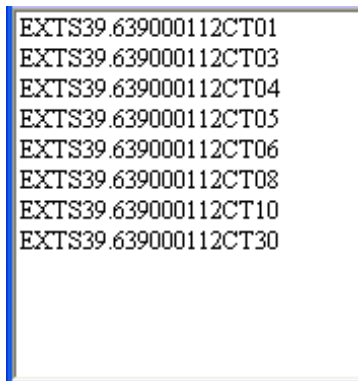
EXTS39.639000112CT01
EXTS39.639000112CT03
EXTS39.639000112CT04
EXTS39.639000112CT05
EXTS39.639000112CT06
EXTS39.639000112CT08
EXTS39.639000112CT10
EXTS39.639000112CT30
  
```

برای برقراری ارتباط باید یکی از شماره را انتخاب کنیم بعد گزینه **ایجاد دسترسی** را زده آنگاه پنجره ی زیر را ok کرده

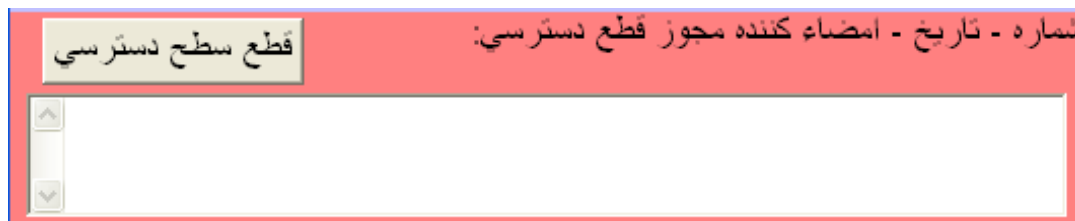


برای تک تک شماره این کار را انجام می دهیم.

برای حذف کردن حساب دسترسی باید ابتدا یکی از شماره ها را انتخاب کنیم

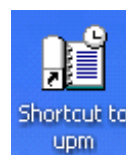


سپس در پنجره زیر عبارتی تایپ کرده (به دلخواه)



سپس گزینه **قطع سطح دسترسی** را کلیک کرده و برای ادامه کار گزینه **بازگشت** را می زنیم.

آن گاه در صفحه ای دسک تاپ روی آیکن زیر دوبار کلیک می کنیم تا برنامه مربوطه اجرا شود.



ver:13920801

EXTS39.3690000107CT04 نام کاربر

داده آمایی دفاتر املاک

داده آمایی پرونده های ثبتی

انتقال ثبت پرونده ها به بانک

تغییر رمز

کلمه عبور جدید

تکرار

در فراخوانی اطلاعات مالکیت مرتب سازی بر اساس

شمارنده

خروج

استان T خراسان جنوبی

واحد ثبتی T01 پیرچند

پیرچند

زیرکوه

سرایان

طیس

فردوس

قاین

نهبندان

نیم بلوک

آذربایجان شرقی

آذربایجان غربی

اردبیل

اصفهان

البرز

ایلام

بوشهر

تهران

چهارمحال و بختاری

خراسان جنوبی

خراسان رضوی

خراسان شمالی

خوزستان

زنجان

سمنان

سیستان و بلوچستان

فارس

قزوین

قم

کردهستان

کرمان

کرمانشاه

کهگیلویه و بویر احمد

گنبدکاوین

گیلان

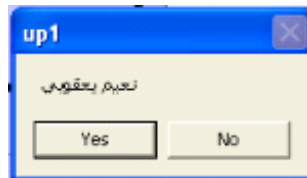
لرستان

مازندران

مرکزی

هرمزگان

بعد از انتخاب نام کاربری به عنوان نظام مهندسی پنجره ی به صورت زیر باز می شود.



در این پنجره حساب دسترسی شما باز می شود اگر چندین حساب داشته باشید می توانید با انتخاب گزینه No به دیگر حساب های خود دسترسی داشته باشید . برای اولین بار ورود خود بهتر است رمز عبور خود را تغییر بدهید . طبق پنجره زیر

کلمه عبور جدید

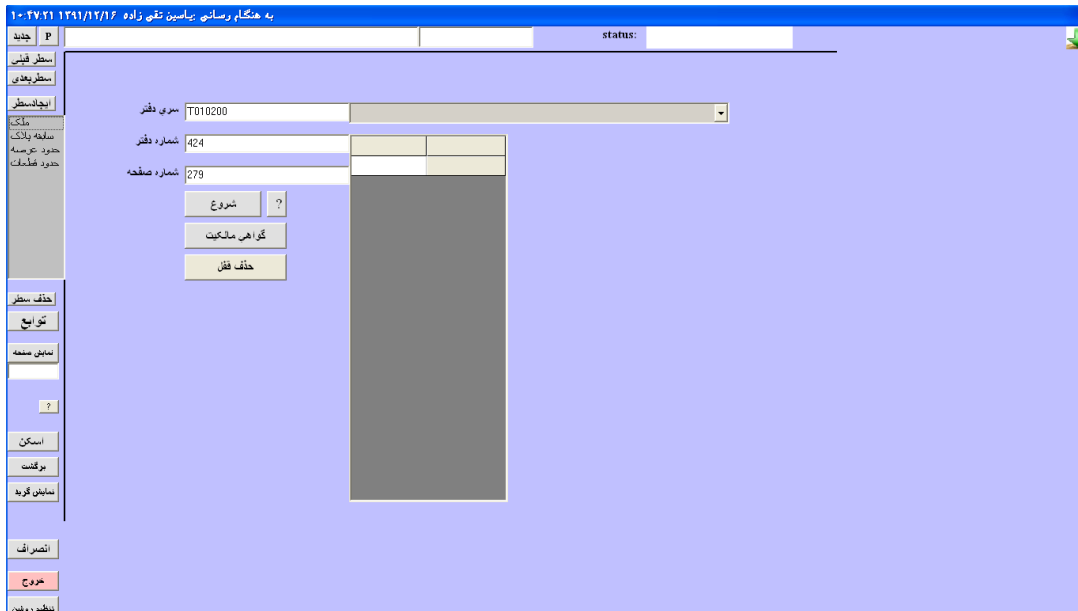
تغییر رمز

تکرار

پس از اینکه رمز را تغییر دادیم از قسمت زیر رمز را وارد می کنیم

رمز عبور

سپس گزینه ی داده آمایی دفاتر املاک را انتخاب کرده پنجره زیر باز می شود.



برای آوردن فایل که اداره ثبت به ما می دهند باید در پنجره باز شده گزینه **بازگشت** را انتخاب که پنجره زیر باز می شود



گزینه **انتقال داده بین اداره و نظام مهندسی /ستاد** را انتخاب کرده پنجره زیر باز می شود.

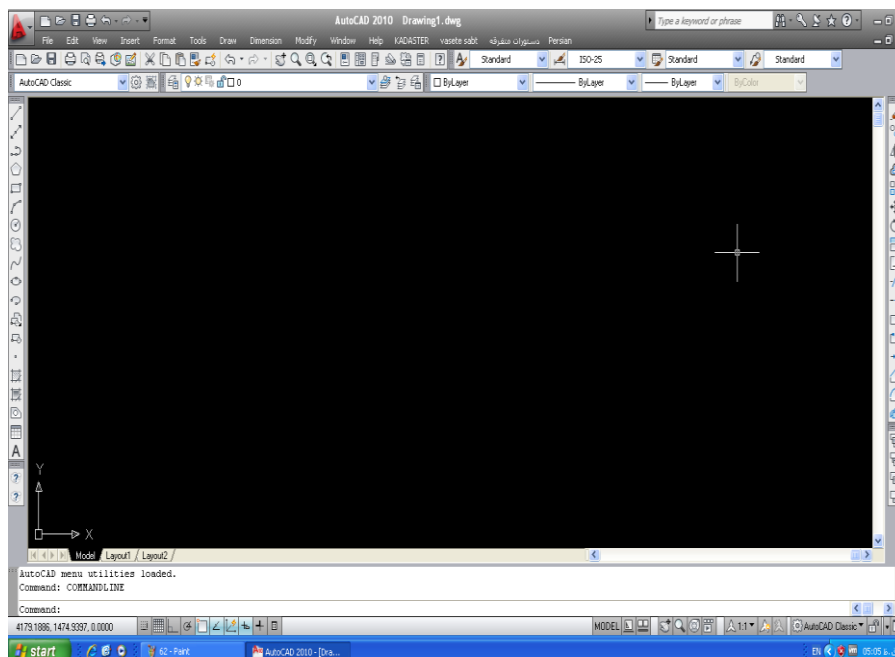


مسیر و نام فایل واسط را انتخاب نمایید

در این پنجره در قسمت درایویکه در آن فایل واسط اداه ثبت را ذخیره کرده ایم را انتخاب کرده و بر روی فایل مورد نظر دو بار کلیک می کنیم تا در قسمت پایین فایل حاوی رمز باز شود روی فایل کلیک کرده و گزینه خواندن فایل واسط را کلیک کرده و پس از آن گزینه بازگشت را زده و خارج می شویم.

۱۰. نرم افزار Auto CAD2010

بعد از اجرای نرم افزار Auto CAD2010 پنجره به صورت زیر باز می شود.



در این پنجره با استفاده از انتخاب گزینه لاین و کمک گرفتن از دکمه f8 برای ترسیم کردن خطوط و با توجه به کروکی ترسیمی شروع به کشیدن ساختمان می کنیم. برای هر طبقه یک ساختمان از نمای بالا ترسیم می کنیم. البته قابل ذکر است که به غیر از طبقات منفی و پشت بام برای همه طبقات همسایه ها را تعیین می کنیم.

از منوی vasete sabb گزینه upparcel را انتخاب می کنیم.



پنجره ی زیر باز می شود.



در این پنجره گزینه " شروع " را انتخاب کرده پنجره زیر باز می شود.



در این پنجره کاربر را تعیین کرده رمز را مشخص کرده و گزینه **اتصال به بانک** را می زنیم.



در پنجره باز شده گزینه خروج را زده حال از منوی vasete sabb گزینه upbuild را انتخاب کرده پنجره ای به شکل زیر باز می شود.



گزینه "شروع تفکیک" را انتخاب کرده پنجره ای به شکل زیر باز می شود.

شروع تفکیک

شما می توانید با فشردن کلید فراخوانی بانک اطلاعات ادامه دهید.

بستن سایر فایلها
 ایجاد طبقه مشابه (عدم حذف عوارض موجود)

در این پنجره :

ایجاد طبقه مشابه (عدم حذف عوارض موجود)

با استفاده از این گزینه می توان طبقه مشابه ایجاد کرد. (مثل طبقات دوم و سوم دانشکده فنی مهندسی)

سپس گزینه **شروع عملیات جدید** را انتخاب می کنیم.

بعد گزینه **۱-فراخوانی بانک اطلاعات** را انتخاب کرده پنجره زیر باز می شود.

ver: 13920801

تعیین واحد ثبتی

زون ۴۰

خراسان جنوبی-زیرکود-T04

بلوک

طبقه 0

زیرزمین منتهای شصت
 طبقه پلنت پام
 لایه تعریف بلوک
 سرپله
 تراسه اول
 تراسه دوم
 تراسه سوم
 تراسه چهارم

کد سری دفتر T010200
 شماره دفتر 424
 شماره صفحه 279

توجه: برای تهیه صورت مجلس تغییر وضعیت، قبل از هر تغییری، وضعیت بانک را قبل از اعمال تغییرات ذخیره نمایید (فقط یکبار در ابتدا) و پس از اعمال کامل تغییرات در کلیه طبقات، نسبت به ثبت وضعیت بانک در پایان تغییرات (به دفعات دلخواه) و نهایتاً اخذ صورت مجلس تغییرات اقدام نمایید.

قدم اول
 شماره صورت مجلس
 تاریخ صورت مجلس

قدم سوم

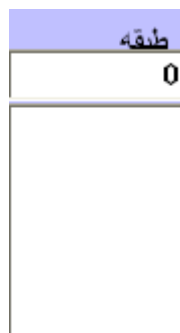
قدم دوم: پردازش و ذخیره نقشه جدید

برای طبقات زیرین و بالا به ترتیب عدد منفی و مثبت را در نظر می گیریم .

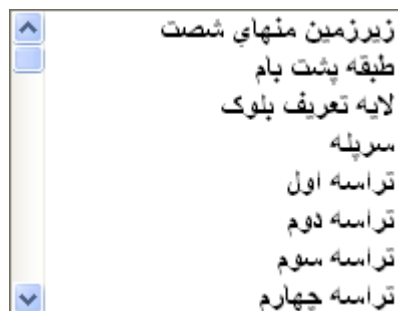
گزینه های:

لیست طبقات

نمایش طبقاتی که ترسیم کردیم .



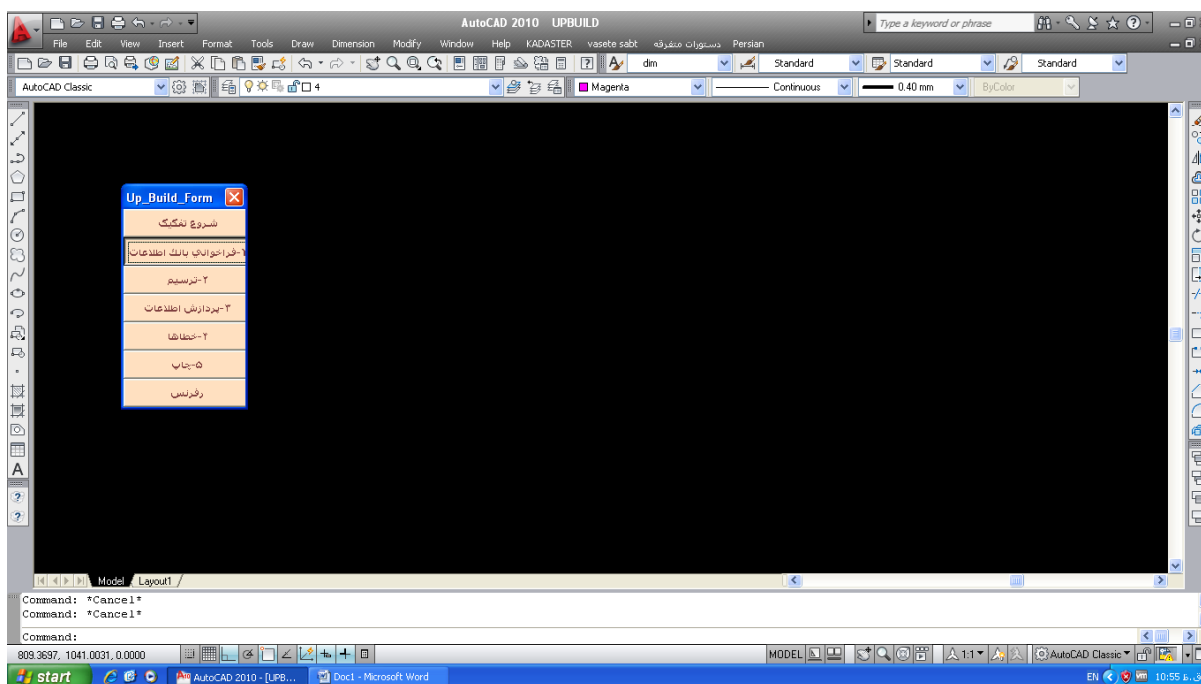
لیست طبقات و برای ترسیم مشخص کردن شماره طبقه



از این منو می توان طبقات را انتخاب کرد

فراخوانی اطلاعات

بعد از کامل کردن این گزینه را می زنیم و پنجره زیر باز می شود.



در این پنجره طبقه مورد نظر را کپی کرده و با استفاده از این رابط ادامه کار را انجام می دهیم.



حال گزینه " ترسیم " را انتخاب کرده ضمیمه آن باز شده گزینه های آن شامل:

با این گزینه عرصه خود را وارد کنیم. بانک اطلاعات

با این گزینه می توانیم خط را تبدیل کنیم. آبارنمان

با استفاده از این گزینه می توانیم خطوط را تبدیل به خطوط قراردادی تبدیل تبدیل خطوط

کنیم.

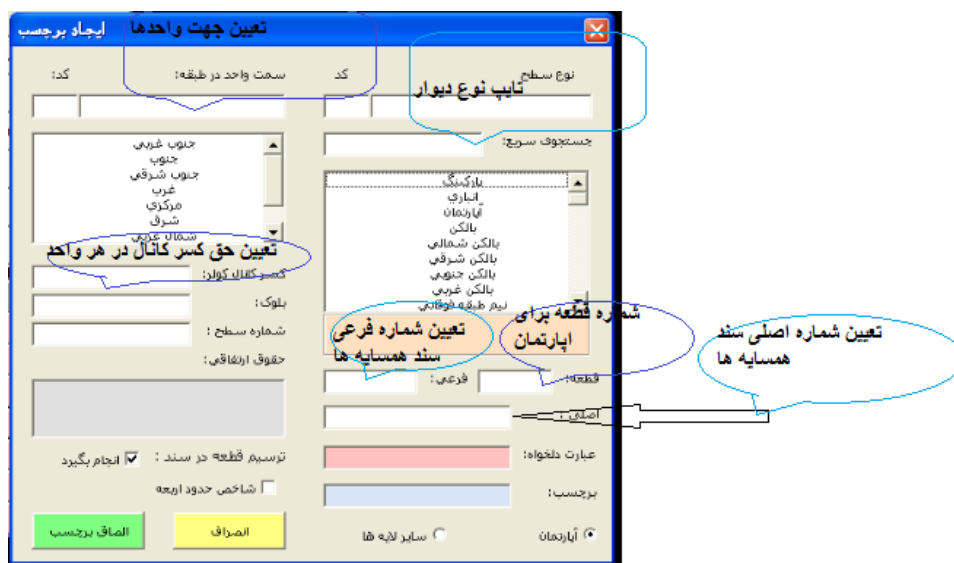
می توان اطلاعات خطوطی که تبدیل کردیم را بدست آورد. اطلاعات خطوط

بعد از تبدیل کردن خطوط باید برای پلیگون مربوطه برچسبی بزنیم . ایجاد برچسب

صفحه تبدیل خطوط:



صفحه ایجاد برجسب:



پس از انجام مرحله ترسیم نوبت به مرحله "پردازش اطلاعات" میرسد. آن را از شکل فوق انتخاب کرده صفحه زیر باز می شود:



در پنجره باز شده گزینه شروع را انتخاب می کنیم.
سپس اگر:

جدول زیر نمایان شود با استفاده گزینه "خروج و اصلاح نقشه" به نقشه برگشته و آن ها را برطرف می کنیم.



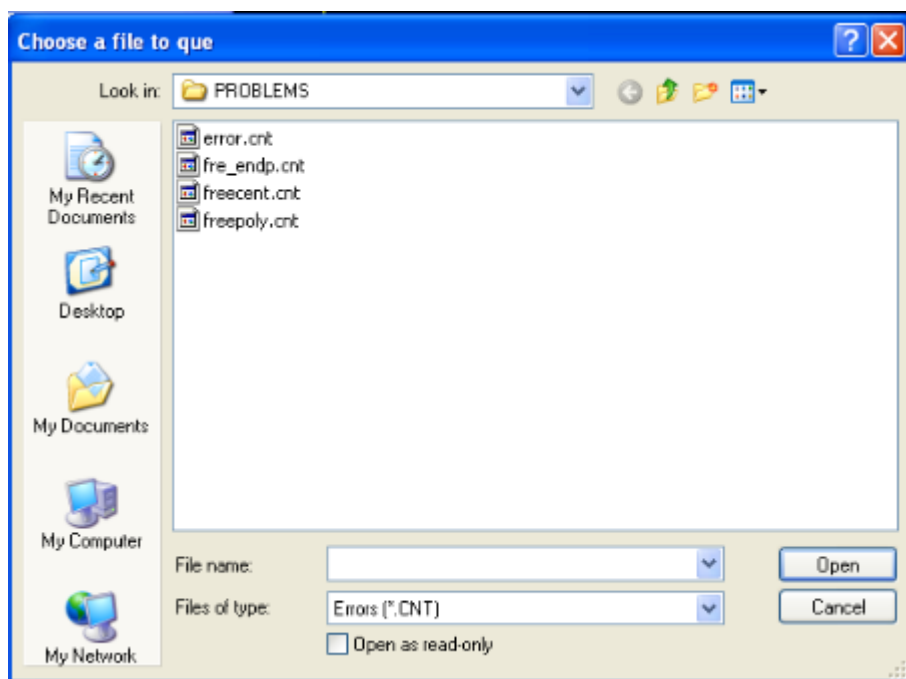
که در بیشتر موارد ممکن است کار ما خطای کوچکی داشته باشد در نتیجه جدول زیر ظاهر می شود:



گزینه خروج و اصلاح نقشه را می زنیم. سپس از جدول زیر گزینه خطاها را انتخاب می کنیم.



و سپس روی "نوع خطاها" کلیک می نماییم، جدول زیر ظاهر می شود در اینجا نوع خطاها نشان داده می شود.



و یکی از خطاها را انتخاب کرده و open را می زنیم.



سپس گزینه "بعدی" را زده تا جایی که مورد اشکال است پیدا شده و آن را برطرف می کنیم. سپس مجددا پردازش اطلاعات را زده، تا پردازش اطلاعات کامل شده آنگاه پنجره زیر باز می شود.

ویرایش اطلاعات آپارتمان

ردیف	نام	قطعه	مساحت	طبقه	واقع در
۱	طبقه:		۲۴۱۸۲.۸۲		
۲	حیاط مشاعی		۱۱۸۸.۲۴	۰	A200
۳	ی حیاط مشاعی		۱۱۴۷.۲۳	۰	A201
۴	سمت پر عرصه		۱۱۴۶.۲۴	۰	A260
۵	رمپا		۵۲	۰	A276
۶	رتمان مسکونی	۲	۹۵.۹۹	۰	A253G2S9
۷	واحد تجاری	۱	۲۳.۳۳	۰	A254G1S7
۸	رتمان مسکونی	۳	۹۴.۴۱	۰	A253G3S6
۹	تجاری مسکونی	۱	۲.۹۳	۰	A314G1S3
۱۰	تجاری مسکونی	۲	۲.۴۷	۰	A314G2S2
۱۱	تجاری مسکونی	۳	۲.۴۲	۰	A314G3S2
۱۲	تجاری مسکونی	۴	۲.۴	۰	A314G4S2
۱۳	تجاری مسکونی	۵	۲.۱	۰	A314G5S5

ذخیره کلیه اطلاعات در بانک
خلاصه سازی حدود اربعه
درج عدد در ابعاد
مشاهده حدود و مشخصات
خروج بدون ذخیره در بانک

و با کلیک رو هر کدام از سطرهای سمت راست جدول بالا و پس از آن گزینه مشاهده حدود و مشخصات کلیه اطلاعات مربوط به آن عارضه به ما داده می شود همچون جدول زیر:

متن حدود آپارتمان

مبن ملک	حیاط مشاعی ، به مساحت (۲۴ / ۱۱۸۸) یک هزار و یکصد و هشتاد و هشت متر و بیست و چهار دسیمتر مربع ، واقع در همکف
حد شمال	دیوار به دیوار است بطول بیست و چهار متر و پنجاه و دو سانتیمتر به گذر ده متری
حد شرقی	خط فرضی است بطول چهل و هشت متر و چهل و شش سانتیمتر به گذر ۶ متری
حد جنوب	دیوار به دیوار است بطول بیست و چهار متر و پنجاه و دو سانتیمتر به گذر ده متری
حد غرب	در شش قسمت، اول دیوار بیست بطول دو متر و یازده سانتیمتر به انباری مسکونی قطعه ۱ دوم دیوار بیست بطول سه متر و نود و نه سانتیمتر به راهرو سوم درب و دیوار و پنجره ای است بطول نه متر و پنجاه و یک سانتیمتر به راه پله و آسانسور مشاعی پنجم دیوار و پنجره است بطول شانزده متر و بیست و نه سانتیمتر به آبار تان مسکونی قطعه ۳ ششم دیوار و پنجره است بطول هفت متر و شش سانتیمتر به آبار تان مسکونی قطعه ۲
محتویات	
حقوق ارفاقی	

بازگشت

آنگاه گزینه **ذخیره کلیه اطلاعات در بانک** را زده تا اطلاعات را در بانک ذخیره شود. برای طبقات دیگر نیز این کار را انجام میدهیم.

پس از کامل کردن کل طبقات ساختمان، به مرحله "چاپ" می رسیم. روی آن کلیک کرده و در صفحه باز شده کلمات و اعداد را ویرایش میکنیم و آن را ذخیره می کنیم.