



با نام آنکه هرچه دارم و هرچه هستم از اوست

راهنمای جامع

تفکیک ابراهیمان‌ها

تالیف و گردآوری

علیرضا امیری

اسماعیل یزدانی

از سری کتاب‌های دانشگاهی موسسه آموزشی تحقیقاتی ماهوار

سرشناسه	امیری، علیرضا، ۱۳۵۷ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	راهنمای جامع تفکیک آپارتمان‌ها/ تالیف و گردآوری علیرضا امیری، اسماعیل یزدانی.
مشخصات نشر	تهران: انتشارات ماهواره، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۲۴۸ ص: مصور.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۸۵۷-۳۲-۹
وضعیت فهرست نویسی	فیا
موضوع	آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	آپارتمان‌ها -- ایران -- آئین‌نامه‌ها
موضوع	آپارتمان‌ها -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	ای، اسماعیل
رده بندی کنگره	۱۳۹۳ ۸۴ الف ۲۱ / ۳۲۲ MH
رده بندی دیویی	۳۴ ۵۵
شماره کتابشناسی ملی	۳۲۲۱۰۵۴

عنوان کتاب: راهنمای جامع تفکیک آپارتمان‌ها

مولفان: علیرضا امیری، اسماعیل یزدانی

ناشر: ماهواره

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۶۸۵۷-۳۲-۹

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۳

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

تیراژ: ۵۰۰ جلد

مراکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ جمالزاده شمالی، بالاتر از چهارراه فرصت، طبقه پنجم، پلاک ۲۵، واحد ۴

www.konkorha.blogfa.comm، ۰۹۱۹۰۶۳۱۴۱۸

تهران، خ ولی عصر، میدان ونک، بالاتر از تقاطع خ میرداماد- ولی عصر، انتشارات دانشگاه خواجه نصیر،

مسئولیت صحت مطالب با مولفین می‌باشد. کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

هرگونه کپی برداری، تکثیر بدون اجازه کتبی از ناشر ممنوع بوده و پیگرد قانونی دارد.

پیش‌گفتار مولف

از حدود بیش از دو سال پیش تاکنون عملیات تفکیک آپارتمان‌ها به مهندسين نقشه‌برداری نظام مهندسی ساختمان سپرده شده است. در طی این مدت همواره مهندسين نقشه‌برداری از فقدان مرجعی مکتوب در مورد اصول و مبانی تفکیک آپارتمان‌ها رنج می‌بردند به طوری که اینجانب بارها این مساله را از زبان دوستان و همکاران خود که به امر تفکیک آپارتمان‌ها و ترسیم نقشه‌های مربوطه مشغول بودند، شنیده بودم. لذا با توجه به نیاز جامعه نقشه‌برداری به مرجع مذکور و احساس وظیفه اینجانب نسبت به این جامعه، تالیف این کتاب را از اوایل سال ۱۳۹۲ آغاز نمودم. از طرف دیگر با توجه به اینکه نقش مهندسين و نقشه‌کش‌ها در آینده‌ای نزدیک به این جامعه خواهند پیوست، لذا سعی نمودم این کتاب را هر چه سریع‌تر به چاپ برسانم که ممکن است این شتاب اندکی از دقت کار کاسته باشد. به همین جهت خواهم نمودم خوانندگان محترم با نظرات و پیشنهادات سازنده خود ما را در کامل نمودن هر چه باشد این کتاب یاری رسانند.

این مجموعه شامل قسمت علمی باشد. قسمت اول آن (فصل‌های ۱ و ۲) به مفاهیم و قوانین ثبت املاک در ایران می‌پردازد. قسمت دوم (فصل‌های ۳ و ۴) به نحوه تفکیک آپارتمان‌ها و تهیه صورت‌مجلس تفکیکی پرداخته شده است. امیدوارم که این کتاب بتواند راهی برای تاسیس برابری فعالان و متخصصین عرصه دانش نقشه‌برداری باشد.

فهرست مطالب

فصل ۱: آشنایی با برخی از اصطلاحات و قوانین ثبتی.....	۱
فصل ۲: ثبت املاک در ایران.....	۹
۱-۲- ثبت مقدماتی.....	۱۴
۱-۱-۲- مواد ۶، ۹ و ۱۰.....	۱۴
۲-۱-۲- ماده ۱۱ (آگهی‌های نوبتی).....	۱۵
۳-۱-۲- ماده ۱۲.....	۱۵
۴-۱-۱- ماده ۱۴ (عملیات تحدید حدود).....	۱۶
۱-۱-۲- مواد ۱۱ و ۲۲.....	۱۷
۲-۲- فعلت‌های مندرج در مرسوم مربوط به نقشه‌برداران اداره ثبت.....	۲۰
۱-۲-۲- تفکیک عملی.....	۲۰
۲-۲-۲- اصلاحی ماده ۱۵ نیزنامه قانون ثبت.....	۲۲
۳-۲-۲- اصلاحی ماده ۱۴۶ قانون ثبت.....	۲۳
۴-۲-۲- اصلاحی بند ۳۹۲ مرسوم به بخانه‌های ثبتی.....	۲۴
۵-۲-۲- اصلاح حد به کوچه.....	۲۵
۶-۲-۲- بهبود وضعیت یا بند ۳۷۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.....	۲۶
۷-۲-۲- صدور سند مالکیت اعیانی یا ماده ۱۰۴ مرسوم ثبت.....	۲۷
۸-۲-۲- تجمیع املاک.....	۲۷
۹-۲-۲- افراز.....	۲۹
۱۰-۲-۲- تعیین حدود باقیمانده املاک.....	۳۴
۱۱-۲-۲- اراضی ملی.....	۳۵
۱۲-۲-۲- اراضی موات.....	۳۶
۱۳-۲-۲- تعارض در اسناد مالکیت.....	۳۷
۱۴-۲-۲- قانون ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ ثبت.....	۳۹
۱۵-۲-۲- قانون ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه.....	۴۰
۱۶-۲-۲- دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها.....	۴۱
فصل ۳: مبانی تئوری تفکیک آپارتمان‌ها.....	۴۵

۴۶	۱-۳- مفروزات
۴۶	۱-۱-۳- آپارتمان‌ها و تجاری‌ها
۴۶	۲-۱-۳- انباری‌ها
۴۷	۳-۱-۳- پارکینگ‌ها
۵۱	۲-۳- مشاعات
۵۳	۳-۳- دید تک‌پلی
۵۳	۱-۳- استونها، اسکلت و نمای ساختمان
۵۳	۲-۳- نماهای کاذب و شکستگی‌های نما
۵۳	۳-۳-۳- بالکن‌ها و تراس‌ها
۵۶	۴-۳-۳- راه‌پله‌ها (غیر مشاعی)
۵۷	۵-۳-۳- آپارتمان‌های دوبله
۵۷	۶-۳-۳- بالکن‌های تجاری
۵۸	۴-۳- حد فاصل‌ها و انواع آنها
۶۲	۵-۳- بازدید ساختمان، ترسیم کروکی و سازه‌گسی
۷۳	۶-۳- موارد کاربرد "که" در صورتمجلس
۷۷	فصل ۴: مبانی عملی تفکیک آپارتمان‌ها
۷۷	۱-۴- آشنایی با نرم‌افزارهای لازم و نحوه کار با آنها
۷۹	۱-۱-۴- نرم‌افزار اتوکد و انجام تنظیمات لازم
۸۴	۲-۱-۴- نصب نرم‌افزار اراکل
۹۳	۳-۱-۴- برنامه Up_mysam
۱۱۳	۴-۱-۴- برنامه Up_parcel
۱۱۶	۵-۱-۴- برنامه Up_build
۱۲۵	۱-۵-۱-۴- تعیین نوع حد فاصل‌ها
۱۲۹	۲-۵-۱-۴- برچسب زدن عوارض و درج مجاورین (حدود) ملک
۱۳۳	۳-۵-۱-۴- نوشتن مجاورین ملک
۱۶۲	۴-۵-۱-۴- آشنایی با انواع خط‌های ترسیمی
۱۶۸	۲-۴- ترسیم نقشه‌های ثبتی (تک‌خطی) و Up_build (تفکیکی) در قالب یک مثال

- ۱۷۴..... ۱-۲-۴- ترسیم نقشه ثبتی
- ۱۷۴..... ۱-۱-۲-۴- آماده سازی چارچوب نقشه
- ۱۷۹..... ۲-۱-۲-۴- درج ابعاد، مساحت‌ها، اسامی عوارض و نمادها بر روی نقشه
- ۱۸۴..... ۲-۲-۴- ترسیم نقشه Up_build
- ۲۰۱..... ۳-۴- نهایی کردن کار
- ۲۰۱..... ۱-۳-۴- گرفتن صورتمجلس تفکیکی و ارسال کار برای نظارت
- ۲۰۳..... ۲-۳-۴- مرحله چاپ، تکمیل کردن بانک اطلاعات ثبتی و تحویل کار
- ۲۰۹..... ۱: قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات و الحاقات مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳
- پیوست ۱: آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۴۷/۲/۸
- ۲۱۴.....
- ۲۲۰..... ۳: دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها

فهرست اشکال

- شکل ۱-۱: موقعیت ملک نسبت به گذر ۵
- شکل ۲-۱: فضای پر عرصه ۷
- شکل ۱-۲: تقسیم ملک به چهار قسمت ۱۲
- شکل ۲-۲: تغییر شماره پلاک فرعی قطعات مجزا شده از ملک مادر **Error! Bookmark not defined.**
- شکل ۳-۲: مابین سماتیک از یک صفحه از دفتر املاک ۱۹
- شکل ۱-۱: ادجی آتی عرصه نسبت به گذر ۲۳
- شکل ۵-۲: اختلاف مساحت واقعی (۲۰۰ متر مربع) و مساحت ذکر شده در سند (۱۹۰ متر مربع) ۲۳
- شکل ۶-۲: تجاوز یک ملک به ملک مجاور ۲۴
- شکل ۷-۲: اضافه مساحتی ملک (قطعه دوم از سمت چپ) ۲۵
- شکل ۸-۲: اصلاح حد به ۲۵
- شکل ۹-۲: اصلاحی ماده ۴۵ ۲۶
- شکل ۱۰-۲: بهبود وضعیت مرز میان دو ملک مجاور (بند ۳۷۲) ۲۶
- شکل ۱۱-۲: تجاوز ملک A به ملک B با میزان ۲۰۰ سانتیمتر ۲۷
- شکل ۱۲-۲: تفکیک سه قطعه از ملک فوق ۳۵
- شکل ۱۳-۲: تعارض دو قطعه مجاور نسبت به یکدیگر ۳۸
- شکل ۱-۳: ابعاد پارکینگ استاندارد ۴۷
- شکل ۲-۳: ابعاد پارکینگ استاندارد و میزان فضای مناسب بر مبنای خودرو ۵۰
- شکل ۳-۳: بالکنی که قسمتی از آن بدون سقف (تراس) است ۵۴
- شکل ۴-۳: آپارتمانی دارای بالکن (۳ متر مربع) و تراس (۶ متر مربع) ۵۵
- شکل ۵-۳: راه‌پله‌های اختصاصی و مشاعی ۵۷
- شکل ۶-۳: واحد تجاری دارای بالکن تجاری ۵۸
- شکل ۷-۳: نحوه تخصیص دادن ضخامت دیوارها میان راه‌پله مشاعی، آپارتمان مسکونی و واحد تجاری ۶۱
- شکل ۸-۳: اندازه‌گیری ضخامت دیوار وسط با دو روش ۶۵
- شکل ۹-۳: نقشه طبقه همکف آپارتمان (طبقه پارکینگ) ۷۰
- شکل ۱۰-۳: حق عبور انباری‌ها از پارکینگ‌ها ۷۰
- شکل ۱۱-۳: نقشه ثبتی و Up_build از طبقه همکف ۷۱
- شکل ۱۲-۳: آپارتمان دارای پیشرفتگی، بالکن پیشرفته و بالکن ۷۳
- شکل ۱۳-۳: اختلاف ارتفاع قسمتی از کف آپارتمان نسبت به بقیه ۷۵

۷۵	شکل ۳-۴: اصلاحی آتی.....
۷۹	شکل ۴-۱: پنجره Startup Suite نرم افزار اتوکد.....
۸۰	شکل ۴-۲: پنجره Regional and Language Options ویندوز.....
۸۱	شکل ۴-۳: پنجره Options نرم افزار اتوکد.....
۸۲	شکل ۴-۴: معرفی متغیرهای جدید در پنجره Options نرم افزار اتوکد.....
۸۳	شکل ۴-۵: پنجره Customize User Interface.....
۸۴	شکل ۴-۶: پنجره دستورات منوی vasete sabt در اتوکد.....
۸۵	شکل ۴-۷: معرفی مسیر نصب نرم افزار اراکل.....
۸۵	شکل ۴-۸: تعیین نوع نرم افزار اراکل برای نصب.....
۸۶	شکل ۴-۹: تعیین مسیر نصب نرم افزار اراکل.....
۸۶	شکل ۴-۱۰: تعیین نوع پایگاه داده (بانک اطلاعات).....
۸۷	شکل ۴-۱۱: تعیین نام پایگاه داده (بانک اطلاعات).....
۸۷	شکل ۴-۱۲: انجام نصب نرم افزار اراکل.....
۹۱	شکل ۴-۱۳: پنجره String.....
۹۲	شکل ۴-۱۴: درخواست نام کاربری و رمز برای ورود به محیط SQL Plus.....
۹۴	شکل ۴-۱۵: تعیین عضویت در نظام مهندسی.....
۹۵	شکل ۴-۱۶: پنجره ورودی برنامه MGE.....
۹۶	شکل ۴-۱۷: پنجره اصلی برنامه MGE.....
۹۸	شکل ۴-۱۸: پنجره تعریف کاربران برنامه MGE.....
۹۸	شکل ۴-۱۹: وارد کردن شماره پروانه نظام مهندسی کاربر.....
۹۹	شکل ۴-۲۰: درج مشخصات فردی کاربر در پنجره تعریف کاربران.....
۹۹	شکل ۴-۲۱: تعیین در اداره ثبت بودن یا نبودن کاربر.....
۱۰۰	شکل ۴-۲۲: تعیین رمز برای ورود به برنامه های واسط ثبت.....
۱۰۰	شکل ۴-۲۳: ساخته شدن ۳۰ عدد کاربری برای ۳۰ استان.....
۱۰۲	شکل ۴-۲۴: پنجره ورود به برنامه Up-mysam.....
	شکل ۴-۲۵: اجزای نام پوشه حاوی اطلاعات ملکی ارسالی به کارشناس نظام مهندسی از طرف اداره ثبت.....
۱۰۳	شکل ۴-۲۶: نام کاربری تعریف شده برای کارشناس نظام مهندسی.....
۱۰۵	شکل ۴-۲۷: پنجره دوم برنامه Up-mysam.....
۱۰۷	شکل ۴-۲۸: پنجره اول برنامه Up-mysam.....
۱۰۸	شکل ۴-۲۹: پنجره انتقال داده بین اداره ثبت و نظام مهندسی در برنامه Up-mysam.....

- شکل ۳۰-۴: تعیین مسیر و نام فایل حاوی اطلاعات ملکی..... ۱۰۹
- شکل ۳۱-۴: انتقال اطلاعات ثبتی ملک به پایگاه داده..... ۱۱۰
- شکل ۳۲-۴: اخذ تائیدیه از کارشناس نظام مهندسی برای انتقال اطلاعات ثبتی ملک به پایگاه داده..... ۱۱۰
- شکل ۳۳-۴: پایان کار انتقال اطلاعات ثبتی ملک به پایگاه داده..... ۱۱۱
- شکل ۳۴-۴: رویت اطلاعات ثبتی عرصه ملک پس از انتقال این اطلاعات به پایگاه داده..... ۱۱۱
- شکل ۳۵-۴: دکمه حذف قفل در پنجره دوم برنامه Up-mysam..... ۱۱۲
- شکل ۳۶-۴: پنجره برنامه Up-parcel در نرم‌افزار اتوکد..... ۱۱۴
- شکل ۳۷-۴: ارتباط با سرور، حوزم ثبتی یا قطع ارتباط با آن در برنامه Up-parcel..... ۱۱۴
- شکل ۳۸-۴: پنجره ورود به برنامه Up-parcel..... ۱۱۵
- شکل ۳۹-۴: پیغام اطلاعات بانک در برنامه Up-parcel..... ۱۱۵
- شکل ۴۰-۴: تفاوت داشتن و نداشتن فایل خطوط معرف حد فاصل‌های مختلف..... ۱۱۸
- شکل ۴۱-۴: محیط بسته دارای برچسب..... ۱۲۰
- شکل ۴۲-۴: منوی اصلی برنامه built_at home..... ۱۲۱
- شکل ۴۳-۴: پنجره دستور «شروع تفکیک»..... ۱۲۲
- شکل ۴۴-۴: پیغام عدم امکان اجرای دستور «فایل اطلاعات» در برنامه built_at home..... ۱۲۳
- شکل ۴۵-۴: نقشه ترسیم شده از آپارتمان مسکونی و نقشه همکف به همراه مجاورین..... ۱۲۴
- شکل ۴۶-۴: زیردستورات دستور «ترسیم» در منوی اصلی برنامه built_at home..... ۱۲۶
- شکل ۴۷-۴: پنجره «حد فاصل»..... ۱۲۷
- شکل ۴۸-۴: پنجره «تبدیل خطوط»..... ۱۲۸
- شکل ۴۹-۴: دستور «ترسیم» و زیردستور «ایجاد برچسب» در منوی اصلی برنامه built_at home..... ۱۲۹
- شکل ۵۰-۴: پنجره «ایجاد برچسب»..... ۱۲۹
- شکل ۵۱-۴: دستور پردازش اطلاعات در منوی اصلی برنامه built_at home..... ۱۳۰
- شکل ۵۲-۴: پردازش هندسی ترسیمات در برنامه built_at home..... ۱۳۱
- شکل ۵۳-۴: لیست عوارض پردازش شده بعد از پردازش هندسی ترسیمات در برنامه built_at home..... ۱۳۱
- شکل ۵۴-۴: حدود آپارتمان در برنامه built_at home..... ۱۳۲
- شکل ۵۵-۴: دستور «شروع تفکیک» در منوی اصلی برنامه built_at home..... ۱۳۳
- شکل ۵۶-۴: نقشه Up_build آپارتمان قطعه اول به همراه راه‌پله و حیاط مشاعی..... ۱۳۴
- شکل ۵۷-۴: نقشه Up_build آپارتمان قطعه اول به همراه برچسب گذر ۱۲ متری..... ۱۳۵

- شکل ۴-۵۸: دستور «پردازش اطلاعات» در منوی اصلی برنامه build_at home ۱۳۶
- شکل ۴-۵۹: پیغام خطای هندسی در قسمت «پردازش لایه واحدهای آپارتمانی» ۱۳۶
- شکل ۴-۶۰: ایجاد محیط‌های بسته حول برج‌ب مجاورین ۱۳۷
- شکل ۴-۶۱: پنجره متن حدود آپارتمان ۱۳۸
- شکل ۴-۶۲: نمایش جنس یک خط با استفاده از دستور «اطلاعات خطوط» ۱۴۰
- شکل ۴-۶۳: گزینه «سایر لایه‌ها» در پنجره «ایجاد برج‌ب» ۱۴۱
- شکل ۴-۶۴: ترسیم بالکن با زیردستور «سایر لایه‌ها» و درج برج‌ب آن با گزینه «سایر لایه‌ها» ۱۴۱
- شکل ۴-۶۵: ترسیم بالکن و برج‌ب آن با رنگ بنفش ۱۴۱
- شکل ۴-۶۶: نقشه اولیه اول آپارتمان که در آن نورگیر مشاعی و بالکن ترسیم شده است ۱۴۴
- شکل ۴-۶۷: ترسیم محصور دارای اختلاف ارتفاع با رنگ بنفش ۱۴۴
- شکل ۴-۶۸: ترسیم نورگیر مشاعی کاملاً محاط در فضای آپارتمان با رنگ بنفش ۱۴۵
- شکل ۴-۶۹: ترسیم نورگیر مشاعی که کاملاً در فضای آپارتمان محاط نیست (با رنگ زرد) ۱۴۷
- شکل ۴-۷۰: ترسیم پارکینگ‌ها، راه پله و تباری محاط در فضای محوطه مشاعی با رنگ بنفش ۱۴۸
- شکل ۴-۷۱: پارکینگی که قسمتی از آن غیر اسقف است ۱۴۹
- شکل ۴-۷۲: بالکنی که قسمتی از آن غیر اسقف است ۱۵۱
- شکل ۴-۷۳: برج‌ب آپارتمان و برج‌ب تراس منضم به آن ۱۵۱
- شکل ۴-۷۴: امکان یافتن برج‌ب مورد نظر در قسمت «جای خالی سریع» پنجره «ایجاد برج‌ب» ۱۵۱
- ۱۵۲
- شکل ۴-۷۵: مشخص کردن سمت آپارتمان‌ها در برج‌ب‌ها ۱۵۳
- شکل ۴-۷۶: نحوه مشخص کردن سمت انباری‌ها با توجه به مکان رنگی آنها ۱۵۴
- شکل ۴-۷۷: نحوه مشخص کردن سمت پارکینگ‌ها با توجه به مکان رنگی آنها ۱۵۵
- شکل ۴-۷۸: مشخص کردن سمت و قطعه در پنجره «ایجاد برج‌ب» ۱۵۶
- شکل ۴-۷۹: عبور کانال کولر از طبقات ۱۵۷
- شکل ۴-۸۰: تعیین کسر کانال کولر آپارتمان در قسمت «کسر کانال کولر» پنجره «ایجاد برج‌ب» ۱۵۷
- ۱۵۹
- شکل ۴-۸۱: معرفی حدود اربعه آپارتمان به نرم‌افزار ۱۶۰
- شکل ۴-۸۲: پنجره معرف حدود اربعه ۱۶۱
- شکل ۴-۸۳: خطای ترسیمی ناشی از متصل نبودن رئوس خطوط به یکدیگر (بسته نبودن محیط) ۱۶۲
- شکل ۴-۸۴: دستور خطاها در منوی برنامه build_at home ۱۶۳

شکل ۸۵-۴: فهرست انواع خطای هندسی در ترسیمات	۱۶۳
شکل ۸۶-۴: باقی ماندن خطای free polygon در فهرست خطاهای ترسیمی	۱۶۴
شکل ۸۷-۴: پیغام خطای هندسی در قسمت «پردازش لایه منضمات/نورگیر»	۱۶۵
شکل ۸۸-۴: ترسیم یک خط آزاد در نقشه	۱۶۵
شکل ۸۹-۴: ترسیم یک خط شکسته بر روی نقشه	۱۶۶
شکل ۹۰-۴: ترسیم یک خط سبز رنگ بر روی نقشه و در لایه‌ای با نام غیر عددی (Arca)	۱۶۷
شکل ۹۱-۴: پیغام خطای هندسی Type mismatch	۱۶۷
شکل ۹۱-۴: تصویری نمونه از یک طبقه از آپارتمان	۱۶۸
شکل ۹۲-۴: ترسیم نقشه ثبتی همه طبقات آپارتمان در اتوکد	۱۷۵
شکل ۹۴-۴: بالکن جنوبی در آپارتمان شرقی	۱۷۹
شکل ۹۵-۴: درج ابعاد مساحتی نقشه با دستور RIGHT AREADIM	۱۸۰
شکل ۹۶-۴: نقشه نمونه ترسیم شده از یک طبقه از آپارتمان در اتوکد به همراه ابعاد و مساحتها	۱۸۱
(فعلاً بدون برجسب عوارض، مبنای زمین، تمپلیتهای درب، پنجره و ...)	۱۸۲
شکل ۹۷-۴: پنجره «تبدیل خطوط و گزین» در اتوکد و پنجره به صورت پیشرفتگی به فضای خیابان	۱۸۶
شکل ۹۸-۴: نقشه Up_build ناقص از یک طبقه از آپارتمان (فعلاً فقط جنس حد فاصلها تعیین شده است)	۱۸۷
شکل ۹۹-۴: نقشه Up_build کامل از یک طبقه از آپارتمان	۱۹۰
شکل ۱۰۰-۴: نقشه Up_build کامل از همه طبقات آپارتمان	۱۹۴
شکل ۱۰۱-۴: درج اطلاعات ملک در پنجره اصلی برنامه mysam	۱۹۵
شکل ۱۰۲-۴: منوی اصلی برنامه upbuild	۱۹۶
شکل ۱۰۳-۴: پنجره فراخوانی بانک اطلاعات در برنامه upbuild	۱۹۶
شکل ۱۰۴-۴: تصویر عرصه ملک فراخوانده شده	۱۹۷
شکل ۱۰۵-۴: اختلاف شمال جغرافیایی و شمال ثبتی در عرصه ملک فراخوانده شده	۱۹۸
شکل ۱۰۶-۴: آغاز پردازش طبقه دوم آپارتمان در پنجره فراخوانی بانک اطلاعات	۲۰۰
شکل ۱۰۷-۴: منوی اصلی برنامه upbuild و زیردستورات دستور «ترسیم»	۲۰۰
شکل ۱۰۸-۴: اخذ صورتمجلس تفکیکی در برنامه Up_mysam	۲۰۲
شکل ۱۰۹-۴: پنجره دستور «چاپ» در برنامه upbuild	۲۰۴
شکل ۱۱۰-۴: دکمه «پردازش جهت تولید/ویرایش نقشه» در پنجره دستور «چاپ»، در برنامه upbuild	۲۰۵
شکل ۱۱۱-۴: دکمه «نقشه جدید» در پنجره دستور «چاپ» در برنامه upbuild	۲۰۵

شکل ۴-۱۱۲: دکمه « اصلاح نقشه » در پنجره دستور « چاپ » در برنامه upbuild ۲۰۶

www.ketab.ir

مقدمه

تا چند سال پیش، سازمان ثبت یک سازمان کاملاً سنتی بود و رایانه هیچ نقشی در فعالیت‌های مربوط به آن نداشت و همه عملیات ثبتی به طور دستی انجام می‌شدند و فقط در موارد خاصی مانند صدور استعلام بازداشتی برای املاک مورد انتقال - که دفترخانه از اداره ثبت درخواست می‌کرد- از یک برنامه ساده رایانه‌ای استفاده می‌شد. املاک بازداشتی در این برنامه وارد شده بودند و اگر پلاک ملک مورد نظر در آن فهرست قرار نداشت، پرنیتی از عدم بازداشتی آن تهیه می‌شد که مالک آن را به دفترخانه ارائه می‌کرد. بقای عملیات ثبتی مانند صدور سند مالکیت، کارهای تفکیک و غیره بدون دخالت رایانه انجام می‌شد.

قبل از اینکه ثبت املاک در کشور ما آغاز شود، در هر محله‌ای افراد معتمدی که معمولاً هم امام جماعت مسجد محله بودند، قاضی موسوم به «کی» داشتند که مالکیت افراد را در آن ثبت می‌کردند. این دفاتر حکم دفاتر محلیاتی املاک را داشتند. هر منطقه نیز دارای واحد اندازه‌گیری مختص به خود بود؛ مثلاً فنجان، من تبریز، من تهران، و غیره. در سال ۱۳۰۲ لزوم ثبت احساس شد و قوانینی تحت عنوان «قوانین ثبت اختیاری» تدوین شدند. روال کار به این صورت بود که افرادی که خواهان ثبت داوطلبانه املاک خود بودند، به ادارات محلی موجود در تهران و یا به ادارت ولایتی مستقر در شهرستان‌ها مراجعه می‌کردند. اما استقبال زیادی از این طرح صورت نگرفت. بالاخره در سال ۱۳۱۰ ثبت اختیاری تبدیل به ثبت اجباری شد و ماده‌ای در عنوان مجازات وضع شد. به این ترتیب که هر کس که در مدت مقرری که از طرف دولت تعیین شده بود، اقدام به معرفی ملک خود و تقاضای ثبت نمی‌کرد، ملک او به مدت ۱۰ سال به عنوان ملک مجهول مالکیت می‌شد و چنانچه کسی مدعی آن نمی‌شد، ملک به نام دادستان منطقه یا دولت آگهی می‌شد و به مالک دولت در می‌آمد.

بنابراین بیشتر قوانین ثبتی در زمان تاسیس سازمان ثبت (اوایل سال ۱۳۱۰) وضع شده‌اند که اغلب کلی بوده و در آنها به جزئیات پرداخته نشده است. به همین دلیل هر یک از ادارات ثبتی قوانین را به نوبه خود تفسیر می‌کردند و در نتیجه وحدت رویه‌ای در انجام کارها و نوشتن اسطوانات وجود نداشت. تا قبل از صدور سندهای مالکیت تک برگ (یک برگ کاغذ ۸/۴ که اطلاعات در دو طرف آن به چاپ می‌رسند)، سندهای دفترچه‌ای منگوله دار صادر می‌شدند که برای انتقال ملک از فردی به فرد دیگر، دفترخانه فقط استعلام فوق‌الذکر را از سازمان ثبت اخذ می‌کرد، نام مالک جدید را در سند می‌نوشت و سند را به او تحویل می‌داد. در نتیجه اداره ثبت از نقل و انتقالات انجام شده بر روی ملک در دفترخانه، هیچ اطلاعی نداشت. البته طبق قانون برای هر معامله‌ای که در دفترخانه انجام می‌شد، برگه‌ای از خلاصه معامله در دو نسخه تهیه می‌شد که یک نسخه به مالک تحویل داده می‌شد و نسخه دیگر به سازمان ثبت ارسال می‌شد که باید سبب ثبت مالکیت فرد جدید در اداره ثبت می‌شد ولی معمولاً این برگه‌ها از دفترخانه‌ها جمع می‌شدند و در گونی‌هایی به اداره ثبت فرستاده شده، در آنجا انبار می‌شدند.

ولی نام مالکین جدید در دفتر املاک به ثبت نمی‌رسید. در نتیجه دولت نیز فردی را به عنوان مالک می‌شناخت که نام او در دفتر املاک سازمان ثبت نوشته شده بود. در واقع همیشه این مشکل وجود داشت که هرگاه دادگاه در مورد مالک ملکی از اداره ثبت استعلام می‌کرد، اداره ثبت باید به پرونده آن ملک مراجعه می‌نمود و مثلاً مشاهده می‌کرد که در پنج سال اخیر ده دفترخانه از اداره ثبت درخواست استعلام بازداشتی کرده‌اند. بنابراین باید از تک تک این دفترخانه‌ها می‌پرسید که آیا متعاقب استعلامی که دریافت کرده‌اند، معامله‌ای بر روی ملک انجام داده‌اند یا خیر. به این ترتیب اداره ثبت ابتدا باید اطلاعات خود را در مورد این ملک، به‌روزرسانی می‌کرد تا بتواند پاسخ درستی به دادگاه بدهد. البته این کار به شدت دشوار و پرهزینه بود. مشکلات بسیاری مانند گم شدن مدارک، صدور گواهی مالکیت نادرست، مجرم شناخته شدن کارمندان ثبت و ... را شامل می‌شد. بنابراین برای پیشگیری از ایجاد این مشکلات و به‌روز بودن همیشگی اطلاعات در اداره ثبت، موضوعی به نام «ثبت نوین» از اوایل دهه ۸۰ در اداره ثبت مطرح شد. ای این منظور کارگروهی ایجاد شد و جلسات و همایش‌های متعددی برگزار شد که در نهایت به ترتیب در صدور سندهای مالکیت تک برگ و انجام عملیات تفکیک انجامید. لازمه انجام این کار این بود که کلیه اطلاعاتی که باید در سندها نوشته شوند در سیستم‌های رایانه‌ای نیز موجود باشند. بنابراین ابتدا به کلیه پرونده‌های ثبتی و کلیه دفاتر املاک موجود در ادارات ثبت (دفاتر بزرگ دارایی که هر یک حدود ۵۰۰، ۶۰۰ صفحه هستند و همه اطلاعاتی که در سندهای مالکیت نوشته می‌شد باید در این دفاتر ثبت می‌رسید) اسکن شده، اقلام اطلاعاتی از آنها استخراج شدند، برنامه‌ای طراحی گردید و در نهایت همه اطلاعات وارد سیستم شدند. به این ترتیب پایگاه داده‌ای ایجاد شد که کلیه اطلاعات حقوقی املاک در داخل آن وجود داشت.

از مزایای صدور سندهای مالکیت تک برگ این است که چون جایی در این سندها برای نوشته شدن نام مالک جدید وجود ندارد، برای انتقال ملک به فرد جدید باید سند به اداره ثبت تحویل داده شده، باطل شود تا سند جدید صادر گردد. بنابراین اطلاعات مربوط به ثبت ملک در سند و در اداره ثبت - همواره به‌روز است.

البته در این شیوه نیز همچنان نیاز به نیروی انسانی بود، چرا که کلیه اطلاعات باید به‌طور دستی وارد سیستم می‌شدند. ولی به جای اینکه افراد اطلاعات را بر روی کاغذ بنویسند، آن را تایپ می‌کردند و مثلاً مشکل ناخوانا بودن متون حل شد. ولی چون اطلاعاتی که در سندها نوشته می‌شد عمدتاً از عملیات تفکیک و از صورت‌مجلس تفکیکی به دست می‌آمد - که هر یک از کارمندان ثبت آن را به سلیقه خود تایپ می‌کرد - مشکل عدم وجود وحدت رویه و تفسیر از قانون همچنان وجود داشت. بنابراین برای اینکه نوشته شدن صورت‌مجلس تفکیکی بدون دخالت همکار ثبتی و بدون تفسیر از قانون انجام شود، نرم‌افزاری طراحی شد که اطلاعات هندسی نقشه‌ها را به اطلاعات متنی و حقوقی که در سندها نوشته می‌شوند تبدیل کند.

تفاهمی که بین سازمان ثبت و سازمان نظام مهندسی برقرار شد، ابتدا قرار بود که میان سازمان ثبت و شهرداری برقرار شود. قوانین ثبتی و شهرداری در مورد عملیات تفکیک و محاسبه مساحت قسمت‌های تفکیکی کمی متفاوت بود که مشکلاتی را برای مالکین ایجاد می‌کرد. پایانکار بر اساس قوانین شهرداری صادر می‌شد و تفکیک بر مبنای قوانین ثبتی صورت می‌گرفت. یعنی طبق قانون این دو باید با یکدیگر یکسان می‌بودند که در خیلی از موارد این گونه نبود. برای حل این مشکل، در سال ۱۳۸۲ بحثی در اداره ثبت مطرح شد و کارگروهی ایجاد گردید تا موارد مورد اختلاف ثبت و شهرداری مرتفع شده و قانون ثابتی وضع شود. بنابراین این نتیجه حاصل شد که ابتدا نقشه‌ای تهیه شود که ملاک صدور پایانکار قرار گیرد و سپس نقشه و پایانکار به اداره ثبت فرستاده شده و مبنای تهیه صورتمجلس تفکیکی قرار گیرند. به این ترتیب چون پایانکار و صورتمجلس تفکیکی هر دو بر مبنای یک نقشه تهیه می‌شدند اختلافی میان ثبت و شهرداری ایجاد نمی‌شد. بنابراین ملکی را می‌توان در ادارات ثبت تفکیک کرد که پایانکار داشته باشد مگر املاکی که قبل از سال ۱۳۴۹ ساخته شده‌اند.

در تفاهم اولیه‌ای که میان سازمان ثبت و شهرداری برقرار شد، قرار بر این بود که نقشه‌های مذکور توسط همه مهندسان عمران، مهندسین نقشه‌بردار تهیه شوند. اما سپس اختلافاتی میان شهرداری و سازمان ثبت ایجاد شد که سبب تردید این تفاهم به نتیجه قطعی نرسد. بنابراین سازمان ثبت فعلاً تهیه نقشه‌های ثبتی را به سازمان نظام مهندسی بسط داده است تا بلکه در آینده شهرداری نیز تصمیم خود را گرفته و به این جمع ملحق شود. هم‌اکنون ملکی به طور پایلوت (آزمایشی) در منطقه ۸ شهرداری آغاز شده است مبنی بر اینکه افرادی که خواهان اخذ پایانکار در این منطقه هستند، باید ابتدا در اداره ثبت تشکیل پرونده دهند تا در آنجا تثبیت عرصه صورت گیرد. سپس باید به نظام مهندسی مراجعه کنند که در آنجا نقشه (نقشه تک‌خطی) تهیه شود. این نقشه در شهرداری مبنای صدور پایانکار قرار گیرد و در نهایت تفکیک توسط اداره ثبت انجام می‌شود. یعنی پایانکار و نقشه تک‌خطی به اداره ثبت ارسال می‌شود تا نقشه Up_build تهیه شود، بنابراین در این مرحله، دیگر بازدیدی انجام نمی‌شود و این نقشه توسط همان فردی که بازدید را انجام داده است و بر اساس این نقشه تک‌خطی را ترسیم کرده است رسم می‌شود. لذا این طرح، تفاهمی میان سازمان ثبت و شهرداری است و هر زمان که رئیس سازمان ثبت صلاح بداند می‌تواند آن را ملغی کند. اما موافقت شهرداری با طرح بدون تهیه نقشه‌ها به سازمان نظام مهندسی، بقای این طرح را تقویت کرده است.