

مقدمه‌ای بر
ممیزی مجدد املاک شهری

تألیف:

ابراهیم شجاعی

یوسف خلیل زاده ماشاتوکی

اسماعیل ایزدی ناوان



انتشارات عبیدی

۱۳۹۳

سرشناسه	: شجاعی، ابراهیم، ۱۳۶۲-
عنوان فرار دادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: مقدمه‌ای بر ممیزی مجدد املاک شهری / ابراهیم شجاعی، یوسف خلیل زاده ماشاتوکی، اسماعیل ایزدی ناوان
مشخصات نشر	: رشت: عبیدی، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۶ص: مصوره، جدول، نمودار.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۵۷۲۱-۶۳-۸
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۰۶.
موضوع	: اموال غیرمنقول -- ایران
موضوع	: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	: خلیل زاده ماشاتوکی، یوسف، ۱۳۴۵-
شناسه افزوده	: ایزدی ناوان، اسماعیل، ۱۳۶۶-
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۳ ۳۷/۶۸۳/۶۸۳ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۴/۵۵۰۴۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۷۲۲۹۱۶



عنوان کتاب: مقدمه‌ای بر ممیزی مجدد املاک شهری
تألیف: ابراهیم شجاعی، یوسف خلیل زاده ماشاتوکی، اسماعیل ایزدی ناوان

ناشر: انتشارات عبیدی

خدمات چاپ: مدیران

طرح جلد: علیرضا پنجره‌ساز

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۳

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۸۸۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۷۲۱-۶۳-۸

هر گونه چاپ و تکثیر از محتویات این کتاب به صورت حروفچینی، چاپ افست، پلی کپی، فتو کپی و انواع دیگر چاپ، عرضه به صورت لوح فشرده و... بدون اجازه کتبی ناشر ممنوع است. متخلفان به موجب قانون حمایت حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.
مرکز نشر و پخش: رشت، صندوق پستی ۱۶۷۴-۴۱۶۳۵ انتشارات عبیدی

تلفن: ۳۲۲۲۳۱۵۹ نمابر: ۳۲۲۴۴۲۹۶ همراه: ۹۱۱۳۳۲۶۲۴۱

www.abdipublishing.com abdipub@gmail.com

فهرست

۹	مقدمه
۱۱	شهر رشت
۱۳	شهرداری رشت
۱۷	فصل اول: تعاریف و موازین قانونی
۱۸	ممیزی
۲۱	قانون نوسازی و عمران شهری
۴۰	آئین نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض (موضوع تبصره ۱ ماده ۲)
۴۵	فصل دوم: تعاریف و واژه ها
۴۷	تعاریف و واژه ها
۴۸	محدوده قانونی
۴۸	محدوده استحفاظی
۴۸	شهرداری
۴۸	منطقه
۴۸	شماره منطقه
۴۹	محله
۴۹	شماره محله
۴۹	بلوک
۵۰	شماره بلوک
۵۰	ملک
۵۰	معبر
۵۱	ساختمان
۵۲	آپارتمان
۵۳	واحد شغلی
۵۳	جهات اربعه اصلی و فرعی

۵۳.....	جهت یابی
۵۴.....	بلوک گردشی
۵۴.....	بَر
۵۵.....	دو بر
۵۵.....	دو نیش
۵۵.....	سه بر
۵۶.....	بیش از سه بر
۵۶.....	وضعیت ملک
۵۷.....	سند
۵۹.....	مالکیت
۶۱.....	وضعیت سند
۶۴.....	شماره شناسایی ملک
۶۴.....	ابعاد زمین
۶۵.....	نام معبر
۶۵.....	عرض معبر
۶۵.....	آدرس ملک
۶۵.....	کد پستی
۶۵.....	پلاک آبی
۶۶.....	مساحت کل زمین
۶۶.....	پلاک ثبتی
۶۶.....	پروانه ساختمان
۶۶.....	گواهی پایان کار ساختمان
۶۶.....	کاربری موجود زمین فاقد ساختمان
۶۷.....	اطلاعات اعیانی
۶۷.....	مساحت استخر
۶۷.....	گلخانه

۶۷.....	تعداد چاه عمیق.....
۶۷.....	شماره اشتراک آب و برق و گاز.....
۶۸.....	واحد صنفی.....
۷۰.....	صنف.....
۷۰.....	پروانه کسب.....
۷۱.....	روش تکمیل فرم اطلاعات شغلی.....
۷۱.....	شماره شناسایی واحد شغلی.....
۷۱.....	نام واحد صنفی.....
۷۲.....	نام شغل.....
۷۲.....	نام اتحادیه.....
۷۲.....	شخصیت حقیقی و حقوقی.....
۷۲.....	نشانی محل کسب.....
۷۳.....	کد و نوع محل کسب.....
۷۳.....	کد و نوع مجوز کسبی.....
۷۳.....	مرجع صدور مجوز فعالیت شغلی.....
۷۳.....	موقعیت ملک.....
۷۴.....	تابلوهای محل کسب.....
۷۴.....	نکات مورد توجه در هنگام ممیزی.....
۱۰۴.....	فرمول‌هایی برای محاسبه مساحت و محیط و حجم.....
۱۰۶.....	منابع و مراجع.....



مقدمه

امروزه شهرها به عنوان مهمترین محل زندگی جوامع بشری محسوب می شود و در سال های اخیر نیز بر تراکم جمعیتی در شهرها افزوده شده است. نگاهی ویژه بر چگونگی مدیریت شهرهای بزرگ در جوامع توسعه یافته و سطح زندگی شهروندان در چنین جوامعی، اهمیت مدیریت مبتنی بر اطلاعات شهری را بیش از پیش مشخص می کند. این موضوع در مدیریت شهری کشورهای در حال توسعه به عنوان موضوعی کلیدی مطرح می باشد. چرا که به جرات می توان گفت مدیریت شهری بدون دسترسی سریع به منابع اطلاعاتی دقیق در تمامی حوزه های مرتبط شهری از قبیل، اطلاعات مربوط به معابر، مستحذات، مراکز بهداشتی، آموزشی، مذهبی، فرهنگی، اقتصادی، تفریحی، حمل و نقل شهری و... بسیار مشکل و تقریباً ناممکن است. از طرفی در شرایط یکسان اقتصادی، فرهنگی و جغرافیایی دو شهر مشابه در کشور، تنها عامل مؤثر در پیشرفت و توسعه پایدار یک شهر دسترسی به اطلاعات جامع شهری و فرآوری اطلاعات مذکور می باشد.

در این مجال توجه به این نکته ضروری می نماید که همواره لغت "توسعه" به معنای وسعت بخشیدن به هندسه و مرز و حریم شهر نمی باشد. بلکه بهتر است توسعه را به عنوان مفهومی کیفی طرح نماییم. توسعه شهر را می توان مرتبط با ارتقاء شرایط اجتماعی و اقتصادی شهر و بهبود سبک زندگی شهروندان و ارائه خدمات متناسب با نیازهای شهری قلمداد نمود.

در شهرهای پویای کنونی که از ابتدا فاقد سیستم قدرتمند و منظم مدیریتی بوده و به عبارتی فاقد بانک جامع اطلاعاتی بوده اند می توان ادعا نمود که مهمترین مسأله مدیریتی توجه به ایجاد بانک

اطلاعاتی جامع شهری در هر مرحله از مدیریت شهری بوده و ممیزی املاک روشی موثر در ایجاد چنین دیتابیس اطلاعاتی می‌باشد. از طرفی، ممیزی مجدد املاک را می‌توان اقدام موثری در راستای رفع نقص و تکمیل پایگاه اطلاعات شهری دانست.

بنابراین انجام عملیات ممیزی اولین گام خدمات رسانی موثر شهری بوده و اطلاعات ثبت شده را می‌توان به عنوان مهمترین زیرساخت اولیه مدیریت شهری دانست. در گام بعدی فرآوری اطلاعات بدست آمده از ممیزی و تجزیه و تحلیل فضاها و نیازهای اساسی شهری و توانایی ارائه خدمات متناسب با حقوق شهروندی در قبال وظایف متقابل هدف برتر ممیزی می‌باشد.

جهت نایل به اهداف مذکور و ایجاد و یا تکمیل پایگاه اطلاعات جامع شهری، هر پنج سال یک بار انجام عملیات ممیزی بر اساس قانون نوسازی و عمران شهری الزامی بوده و آشنایی کارشناسان شهری با اصول اولیه و مفاهیم ممیزی در هر مرحله از خدمت امری بدیهی می‌باشد.

بر خود فرض و لازم می‌دانیم صمیمانه‌ترین مراتب تقدیر و تشکر خود را به‌خاطر زحمات و پیگیری‌های مجدانه جناب آقای داریوش رحمتی معاونت محترم اداری مالی شهرداری رشت، اعضاء محترم کارگروه ممیزی املاک، مرکز مطالعات دفتر شهردار و همکاران محترم در حوزه معاونت شهرسازی شهرداری رشت ابراز نماییم.

مؤلفین

زمستان ۱۳۹۳