

وحدت رویه برداشت و ترسیم نقشه های تفکیک اعیانی

به منظور ارتقاء کیفیت تهیه نقشه های تفکیک آپارتمانها ، روانسازی فرآیند کار و پرهیز از اعمال سلیقه های شخصی دستورالعمل وحدت رویه ای جهت یکنواخت سازی روند تهیه نقشه های تفکیکی در استان قم به همت کارشناسان نظام مهندسی استان قم و اداره ثبت استان قم ارائه شده است .

همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروضات ساختمان نهایت دقت را در اندازه گیری ها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی دقتی و مسامحه دراین مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمانها و یا خریداران بعدی خواهد شد ، پرهیز نمایند .

۱. عرصه

- در خصوص مغایرت سند عرصه ملک با عرصه برداشت شده توسط مهندس نقشه بردار نظام مهندسی ، توجه به موارد زیر الزامی است :
- در املاک تجاری و مسکونی با ارزش معاملاتی بالا و ساختمانهای با سطح اشغال ۱۰۰٪ ، باید سند با وضع موجود مطابقت کامل داشته باشد. (حد اکثر مغایرت قابل چشم پوشی ۵ سانتیمتر میباشد .)
- در مورد حدودی که در دو طرف آن املاک مجاور قرار گرفته است در صورتی که طول اندازه گیره شده بیشتر از سند مالکیت باشد باید مغایرت اعلام گردد .
- برای املاک مسکونی با سطح اشغال کمتر از ۱۰۰٪ .
- ۱. حداکثر مغایرت قابل چشم پوشی برای طولهای کمتر از ۱۰ متر ، ۵ سانتیمتر میباشد .
- ۲. حداکثر مغایرت قابل چشم پوشی برای طولهای بین ۱۰ تا ۲۰ متر ، ۱۰ سانتیمتر میباشد .
- ۳. حداکثر مغایرت قابل چشم پوشی برای طولهای بیش از ۲۰ متر ، ۱۵ سانتیمتر میباشد .
- در صورت وجود مغایرت صرفا در طول بنا چنانچه میزان اختلاف در حد مجاز باشد در صورت وجود حیاط مقدار مغایرت را در حیاط اعمال میکنیم .
- در صورتی که عرض عرصه موجود تشخیص داده شده شامل ساختمان و درز انقطاع بیش از عرصه سند باشد باید مغایرت اعلام گردد و چنانچه عرض عرصه وضع موجود تشخیص داده شده کمتر از عرض عرصه سند باشد و میزان اختلاف در حد مجاز باشد مقدار مغایرت را در درز انقطاع اعمال میکنیم .
- اگر محدوده تصرف شده ملک کمتر از ابعاد عرصه سند ثبتی باشد در صورتی که قسمت رها شده به صورت عقب نشینی ، ورودی یا درز انقطاع ملک نباشد و قابلیت تصرف توسط مالک در هنگام تجدید بنا را داشته باشد بر چسب عرصه رها شده برای آن منظور میگردد .

- در مواردی که مغایرت طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی است، هرچند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایان کار در نقشه ترسیمی منعکس و در حقوق ارتفاقی کلیه واحدها ذکر گردد.

۲. درز انقطاع

تعریف: درز انقطاع فاصله ای است که در میان دو سازه جهت جلوگیری از برخورد آنها هنگام وقوع زلزله با یکدیگر، ایجاد می شود. این فاصله را باید با مرز عرصه ملک مجاور در نظر بگیریم.

درز انقطاع ثابت: در تمام طول بنا و در تمام طبقات یکسان در نظر گرفته می شود.

درز انقطاع پلکانی (متغیر در طبقات): در صورتی که در اجرای ساختمان درز انقطاع به صورت پلکانی اجرا شده باشد و با افزایش ارتفاع درز انقطاع افزایش یابد بایستی اندازه درز انقطاع در طبقات بررسی و به صورت پلکانی ترسیم گردد.

درز انقطاع متغیر (اجرایی متغیر): در ساختمانهایی که به علت عدم دقت در اجرای ساختمان درز انقطاع در یک طبقه یکسان نباشد و در طول بنا مقادیر متفاوت داشته باشد بایستی طبق وضع موجود اندازه گیری انجام شده و در نقشه به صورت درز انقطاع متغیر ترسیم گردد.

۳. نمای ساختمان

- مبنای اندازه گیری و محاسبه زیربنا و مفید ساختمان نمای اصلی ساختمان میباشد و نماسازی های کاذب، فضا سازی ها و قسمت های بیرون زده از نمای اصلی ساختمان که از اسکلت نمای اصلی بیرون زده است، همچنین شکستگی هایی که در نمای ساختمان دیده میشود اما در داخل ساختمان به صورت دیوار صاف و بدون شکستگی میباشد مبنای اندازه گیری نمیشد و محاسبه نمیشود.
- قسمت های که از نمای اصلی بیرون زده و مسقف میباشد ولی دسترسی و قابلیت استفاده ندارد در زیر بنا و مفید واحد محاسبه نمیشود.
- برای ساختمانهایی که ضخامت نمای اصلی زیاد بوده و خارج از عرف میباشد حداکثر ۳۵ سانتی متر دیوار و نمای ساختمان از دیوار داخل واحد لحاظ می گردد.
- نماهای کاذب که به صورت حجمی است جزء قسمت مفید ساختمان نیست و نمایش داده نمی شود.
- آن قسمت از آپارتمان که پنجره عقب تر نصب گردیده و از قسمت زیر پنجره استفاده شده است جزء مفید آپارتمان است ولی این قسمت با خط چین مشخص و برچسب دارای اختلاف ارتفاع استفاده شود.

۴. داکت

- **تعریف :** داکت ها، فضا و باکسی می باشند که باید برای تهویه ی سرویس بهداشتی و حمام و همچنین برای انتقال لوله های فاضلاب و سایر تاسیسات مکانیکی ساختمان در نظر گرفته می شوند.
- داکت های داخل ساختمان به صورت محاطی ترسیم می گردد و مبنای اندازه گیری داکت فضای داخلی داکت میباشد و دیوارهای جانبی در اندازه گیری و ترسیم لحاظ نمی گردد و کنترل کاهشی یا افزایشی بودن ابعاد و مساحت داکت ها در طبقات بررسی میگردد ، لازم به ذکر است که تعداد لوله ها مبنای اندازه گیری در داکت ها نمی باشد و فضای داخلی صرفنظر از تعداد لوله های عبوری برای آن منظور می گردد .
- داکت های موجود در مشاعات (راه پله ، نما ، نورگیر و ...) نیز باید ترسیم گردد .
- داکت های عبوری از نمای ساختمان به طور کامل شامل دیوار های سمت نما و فضای داخلی داکت ترسیم و در زیربنا محاسبه میگردد و از مساحت مفید واحد کسر میگردد .

۵. نورگیر

- **تعریف :** فضای غیر مسقف برای دسترسی به نور طبیعی در ساختمان هایی است که در بعضی فضاها امکان دریافت نور طبیعی را ندارند.
- نورگیر جزء مشاعات محسوب میشود و در مفید واحد محاسبه نمی شود .
- چنانچه واحدی از قطعات تفکیکی از کف نورگیر استفاده نماید :
- اگر نورگیر در قسمت وسط بنای ساختمان قرار داشته باشد با برچسب "پاسیو" تعریف میشود و در قسمت حقوق ارتفاقی "حق دسترسی و استفاده" ذکر میشود .
- اگر محل قرار گیری نورگیر در قسمت کنار بنای ساختمان باشد با برچسب "حیاط خلوت" تعریف میشود و در قسمت حقوق ارتفاقی "حق دسترسی و استفاده" ذکر میشود .
- چنانچه واحدی از قطعات تفکیکی به کف نورگیر مشاعی دسترسی داشته و یا از آن استفاده می کند و حتی زیر نورگیر به صورت کمدهای با هر ارتفاعی مورد استفاده قرار گیرد با برچسب "نورگیر" تعریف شده و در حقوق ارتفاقی آن واحد این جمله قید گردد : "با حق دسترسی و استفاده از کف نورگیر مشاعی برای واحد ... و سایر واحد ها به کف نورگیر دسترسی ندارند ."
- مساحت نورگیر در زیربنا محاسبه می گردد ، در مورد نورگیرهایی که مساحت آن بیشتر از ۱۳ مترمربع باشد مساحت نورگیر در زیربنای طبقات محاسبه نمی گردد .

ملحقات

- **تعریف :** فضایی که متصل به واحد باشد و راه دسترسی آن از داخل واحد باشد .
- **بالکن :** بالکن ها فضاهایی مسقف هستند که حداقل یک طرف آن رو به فضای بیرونی باشد ، گاهی بالکن ها دو طرف و گاهی سه طرف باز رو به فضای بیرونی دارند . که قسمت های باز به فضا شامل نیم دیوار، نرده یا ترکیب این دو با دیوار است و به صورت زائده بیرون از بنا میباشند .

- **تراس:** تراس ها فضاهایی هستند که معمولاً یک طرف آن رو به فضای بیرونی باشد، که قسمت های باز به فضا شامل نیم دیوار، نرده یا ترکیب این دو با دیوار است و تراس داخل در محدوده بنا میباشند.
- **تراس مسقف:** اگر تراس متصل به واحد باشد و راه دسترسی به مشاعات نداشته باشد از جنس ملحقات می باشد و در مساحت مفید واحد محاسبه میشود.
- **تراس غیر مسقف منضم:** هر گاه کف تراس غیر مسقف در فضای حیاط و یا پیشرفتگی به شارع یا مشاعات باشد اعم از این که در گواهی پایان کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله "به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت مترمربع" قید گردد.
- **تراس غیر مسقف با حق دسترسی:** هر گاه تراس غیر مسقف، پشت بام طبقه زیرین باشد و در آن تاسیساتی از قبیل لوله بخاری و مشاعات وجود نداشته باشد، حقوق ارتفاقی واحد متصل به آن بدین صورت قید گردد: "با حق دسترسی و استفاده از تراس غیر مسقف به واحد ... و با قید اینکه مالک حق احداث بنا و تغییر وضعیت تراس غیر مسقف را ندارد." (مطابق با بند ۲۰ دستورالعمل تفکیک)
- تراس هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تأسیسات روی آن نصب است به عنوان تراس غیر مسقف مشاعی تعریف می شود.
- **پیشرفتگی:** فضاهایی هستند که خارج از محدوده عرصه میباشند و به صورت پیشرفتگی در فضای شارع میباشند.

راه پله اختصاصی

- راه پله داخلی در طبقه زیرین به صورت اختصاصی و در طبقه فوقانی از برجسب فضای راه پله داخلی استفاده گردد.
- بالا بر داخلی در طبقه زیرین به صورت اختصاصی و در طبقه فوقانی از برجسب فضای بالا بر اختصاصی استفاده گردد.
- راه پله، ورودی یا پاگردی که منحصرأ مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود با برجسب "راه پله اختصاصی" تعریف و در مفید واحد محاسبه میشود.
- در آپارتمانهای دوبلکس مساحت راه پله فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز با احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمتهای تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعا به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود.

- در واحدهای تجاری قسمتی که پایین تر از سقف اصلی ایجاد میگردد به عنوان نیم طبقه در صفحه جداگانه ترسیم میگردد و با برچسب "بالکن تجاری منضم" تعریف میشود.
- راه پله، بالابر و آسانسوری که منحصرأ مورد استفاده یک آپارتمان است و جزء محدوده آپارتمان باشد در پایین ترین طبقه به با برچسب "راه پله داخلی"، "بالابر اختصاصی" ... تعریف و جزء مفید واحد محاسبه میشود و در طبقات بالاتر به عنوان "فضای راه پله داخلی"، "فضای بالابر" ... تعریف میگردد.
- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۶. منضمات

- تعریف:** فضاهایی که به صورت اختصاصی میباشند ولی شماره قطعه به آنها اختصاص داده نمیشود.
- سرویس بهداشتی یا حمام منضم: فضاهای مشاعی مانند سرویس بهداشتی که در قسمت هایی که صرفاً یک واحد به آن دسترسی دارد مانند حیاط، تراس یا پشت بام اختصاصی را بایستی به آن واحد منضم کرد.
 - سرویس بهداشتی یا حمام که در حیاط مشاعی یا پشت بام مشاعی قرار دارد و همه واحدها به آن دسترسی دارند جزء مشاعات میباشد.
 - فضاهایی مثل سرویس بهداشتی که متصل به واحد بوده ولی درب ورودی آن از داخل راه پله مشاعی باشد در صورت موافقت مالکین میتوان به واحد متصل به آن منضم کرد.

۷. پارکینگ

- ابعاد استاندارد برای پارکینگ ۵ متر در ۲,۵ متر میباشد.
- برای ترسیم پارکینگ ها ملاک نقشه جانمایی پارکینگ تایید شده توسط شهرداری میباشد.
- ترسیم ستون ها در نقشه
- طول استاندارد پارکینگ ۵ متر میباشد ولی در صورت تایید پارکینگ توسط شهرداری میتوان طول پارکینگ را تا ۴/۷۰ متر و عرض آن را تا ۲,۲۰ متر ترسیم کرد.
- برای مواردی که چند پارکینگ در کنار یکدیگر قرار دارند عرض پارکینگ برای دو خودرو کنار یکدیگر داخل به داخل ستون ۴,۵ متر و سه خودرو در کنار هم ۷ متر است و اگر مانع یا دیوار وجود داشته باشد از هر طرف ۲۵ سانتی متر اضافه می شود.
- در صورتی که برای عبور و دسترسی عابر پیاده از کنار پارکینگ ترسیم شده کمتر ۶۰ سانتی متر فضا وجود داشته باشد باید در حقوق ارتفاعی پارکینگ مورد نظر حق عبور تمام واحدها ذکر شود.

- در صورتی که محل قرار گیری پارکینگ باعث عدم استفاده و دسترسی به انباری ، ورودی ، راه پله و.. باشد چنانچه فاصله درب انباری تا پارکینگ ترسیم شده کمتر از یک متر باشد باید در حقوق ارتفاقی پارکینگ مورد نظر و واحد یا واحدهای مربوطه حق عبور ذکر گردد .
- چنانچه تعداد پارکینگ های ترسیم شده از تعداد واحدهای مجتمع کمتر باشد باید در حقوق ارتفاقی تمام واحدها تعداد کمبود پارکینگ ذکر شود .

۸. شماره گذاری

- شماره گذاری قسمت های اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ با هر نوع کاربری از نقطه شمال غرب از شماره یک شروع و با گردش در جهت عقربه های ساعت به ترتیب از پایین ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد .
- در صورتی که بلوک آپارتمانی دارای چند راه پله و لابی با دسترسی جداگانه باشد شماره گذاری ها به ترتیب بر اساس راه پله و لابی های محل دسترسی از شمال غرب آغاز گردد و واحدهایی که به لابی و راه پله مذکور دسترسی دارند از پایین ترین طبقه در جهت عقربه های ساعت تا بالاترین طبقه ادامه پیدا میکند و سپس واحدهای مرتبط به راه پله های بعدی به همین ترتیب شماره گذاری میگردد .
- شماره گذاری انباری ها از بالاترین طبقه به پایین ترین طبقه و در جهت عقربه های ساعت از شماره یک شروع میشود .
- شماره گذاری پارکینگ ها از بالاترین طبقه به پایین ترین طبقه و در جهت عقربه های ساعت از شماره یک شروع میشود .
- شماره گذاری بلوک های مجتمع های آپارتمانی شامل چند بلوک واقع در یک عرصه ثبتی از نقطه شمال غرب عرصه و در جهت عقربه های ساعت میباشد .
- شماره گذاری واحدهای مجتمع های آپارتمانی شامل چند بلوک واقع در یک عرصه ثبتی
- چنانچه در شماره گذاری انباری ها محدوده ای شامل چند انباری در مجاورت یکدیگر باشد تمام انباری های آن محدوده پشت سرهم شماره گذاری گردد و سپس به شماره گذاری طبق روال در سایر قسمت ها ادامه میدهیم ، این مورد در شماره گذاری پارکینگ ها نیز رعایت گردد .
- برای فضاهای زیر پله شامل انباری ، واحد تجاری و... که در زیر راه پله قابل استفاده باشد قسمت های بیش از ۸۰ / ۱ متر به جزء مساحت مفید لحاظ و قسمت هایی که ارتفاع آن کمتر از ۸۰ / ۱ متر و بیش از ۵۰ / ۰ متر باشد را با برچسب زیر پله لحاظ شود .