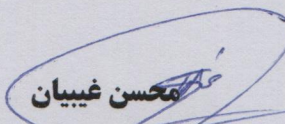
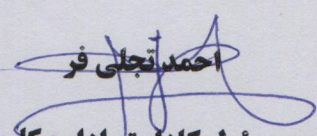
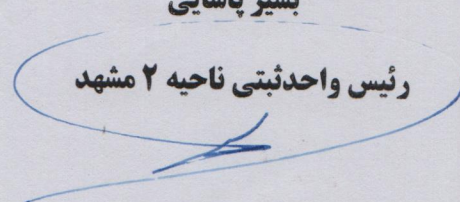


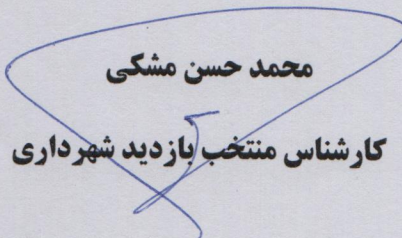
بسمه تعالی

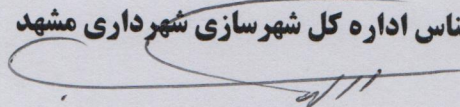
صورت جلسه

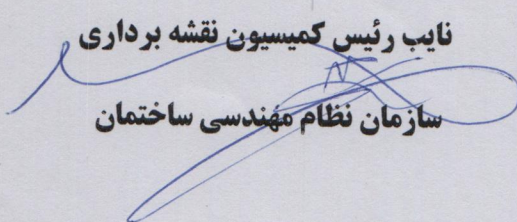
پیرو پیشنهاد کمیسیون تخصصی نقشه برداری نظام مهندسی ساختمان در تعیین وحدت رویه موارد دارای ابهام و پرسش به سوالات مهندسان نقشه بردار دارای صلاحیت تهیه نقشه های حدنگار و تفکیک ، جلساتی در تاریخ پنجشنبه ۳۰ آذر ۱۴۰۲ و شنبه ۲ دی ماه ۱۴۰۲ با حضور نمایندگان اداره کل ثبت اسناد واملام استان ، شهرداری مشهد و نظام مهندسی ساختمان برگزار و وحدت رویه پیوست تنظیم و ابلاغ میگردد.

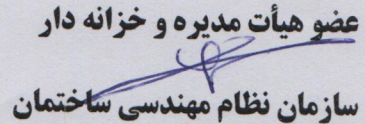
حاضرین در جلسه :

 محسن غیبیان کارشناس کاداستر اداره کل	 احمد تجلی فر مسئول کاداستر اداره کل	 بشیر پاشایی رئیس واحد ثبتی ناحیه ۲ مشهد
--	--	---


محمد حسن مشکی
کارشناس منتخب بازدید شهرداری

احمد حاجیان
کارشناس اداره کل شهرسازی شهرداری مشهد


احمد اسدی
نایب رئیس کمیسیون نقشه برداری
سازمان نظام مهندسی ساختمان


مسعود دباغ
عضو هیأت مدیره و خزانه دار
سازمان نظام مهندسی ساختمان



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان خراسان رضوی

وحدت رویه در تهیه نقشه های حدنگار و تفکیکی

یادآوری : تمام این موارد تازمانی رعایت میگردد که مصوبه یا بخشنامه جدیدی صادر نشود و در صورت صدور مصوبه یا بخشنامه جدید ، رعایت موارد مرتبط براساس دستورالعمل جدید خواهد بود و موارد گفته شده قابلیت بهره برداری ندارد.

ردیف	شرح موضوع	وحدت رویه مصوب برای ترسیم و برچسب گذاری	ملاحظات
۱	اگر سقف اعیانی ها به سمت سطوح مجاور بدون داشتن جداکننده بین اعیانی و سطوح مجاور مذکور توسعه داشته باشد ، قسمت مسقف ایجاد شده چگونه ترسیم شود؟	چنانچه بین اعیانی و سطح مجاور دارای جداکننده ای با حداقل ارتفاع ۱/۲۰ متر باشد ، قسمت مسقف ایجاد شده بعنوان تراس مسقف و الا با برچسب "بصورت مسقف" نمایش داده میشود و کاربری مشابه سطح مجاور دارد.	
۲	بام چگونه تراس غیر مسقف است	در صورتی که دیگران بجز مالک طبقه بالا به پشت بام دارای دسترسی نباشند و مشاعاتی از قبیل لوله بخاری و کولر و انباری و سایر مستحذات در پشت بام نباشد ، آنگاه پشت بام تراس غیر مسقف است.	
۳	نحوه ترسیم ستونها و دیوار برشی های داخل مغازه ها و تجاری ها و انباریها که یا جزو دیوارهای پیرامونی است یا در وسط قرار گرفته است.	مطابق بخشنامه شماره ۱۰۲/۱۴۰۲/۸۱۳۶ مورخه ۱۴۰۲/۴/۱۵ : (۱) اگر دیوار برشی با ضخامت ۴۰ سانتی متر باشد جزو بنای مفروز است و اگر بیشتر از ۴۰ سانتی متر باشد ، به میزان ۴۰ سانتی متر به بنای مفروز و الباقی جزو مشاعات است. (۲) فقط در کاربری های تجاری ، برای ستونها به ابعاد کمتر از ۴۰ سانتی متر در مفروزات ، کل ستون جزو مفروز است و نیازی به ترسیم ندارد و در صورتی که بیشتر از ۴۰ سانتی متر باشد ، ۲۰ سانتی متر جزو مفروز و بقیه بصورت مشاع در نظر گرفته می شود (۳) ترسیم دیوارهای برشی و ستونها در مشاعات با مقدار موجود الزامی است .	



۵	نحوه ترسیم مستحدثاتی که در یک طبقه دارای اختلاف ارتفاع بوده و به نظر میرسد باهم اورلپ دارند.	چنانچه کف یک مستحدثه ای واقع در یک طبقه نسبت به کف اصلی همان طبقه بالاتر باشد، بارعایت ارتفاع موضوع ردیف ۳۵ همین وحدت رویه، در همان طبقه منظور و بیشتر از آن بعنوان نیم طبقه ترسیم میگردد.
۶	راهرو، راه پله و آسانسور مجزا برخی از واحدها و موضوع عدم دسترسی سایر واحدها	در صورتی که برای یک واحد و خارج از فضای مفید طبقه باشد بصورت اختصاصی با برچسب "راه پله اختصاصی با حق دسترسی طبقه مذکور" مدنظر قرار گیرد و چنانچه داخل در محدوده مفید طبقه باشد در مساحت مفید طبقه محسوب و ترسیم میگردد (مانند پله دوبلکس)
۷	حق استفاده از یک مستحدثه یا حق دسترسی	چنانچه مستحدثه ای صرفاً برای استفاده یک طبقه خاص منظور گردد، برچسب "با حق استفاده اختصاصی" یا "با حق دسترسی" مدنظر خواهد بود و در صورتی که سایر طبقات امکان دسترسی یا استفاده از آن را نداشته باشند برای آن طبقه برچسب "بدون حق دسترسی" لحاظ می شود. مانند حیاطی که مورد استفاده طبقه همکف است که برای برچسب آپارتمان سایر طبقات از برچسب ۴۰۳ یعنی "آپارتمان بدون حق استفاده دسترسی به حیاط استفاده میشود"
۸	نحوه ترسیم نمای شیب دار یا قوس دار در یک طبقه	۱- چنانچه شیب به سمت داخل بنا افزایش یابد یا قوس بصورت مقعر باشد مانند انباری زیر پله، مقداری از مستحدثه که در کنج شیب یا قوس (ارتفاع صفر) قرار گرفته تا ارتفاع ۱/۲ متر را لحاظ نکرده و بصورت جاگلدانی منظم در نظر میگیریم. ۲- چنانچه شیب به سمت بیرون بنا یا قوس محدب باشد، ملاک عمل نقطه تلاقی شروع قوس یا شیب با کف طبقه مذکور است. برای درج برچسب فضای مستقر در قسمت محدب یا در شیب بالای نقطه صفر در نقشه های حدنگار یا تفکیک از برچسب فضای مسکونی استفاده شود.



۹	در آپارتمانهای دوبلکس مواردی هست که واحد پایین کوچک و در حد اتاق است و مالک میخواهد در سند مساحت کوچکتر به واحد بزرگ منضم شود ، نحوه تعریف دوبلکس چگونه است؟	۱- واحدهای تجاری یا انباری های بزرگ مسکونی و تجاری یا اتاق زیرزمین با هر کاربری (بصورت دوبلکس یا غیر دوبلکس) می تواند به یکی از طبقات بالا منضم شود. ۲- در سایر طبقات دوبلکس بالای همکف ، همواره طبقه بالا دوبلکس طبقه پایین تعریف و در صورت مجلس تفکیکی مجموعاً بصورت یک واحد لحاظ میشود. ۳- چنانچه طبقه ای بصورت دوبلکس متصل به طبقه بالا باشد به شرطی که هیچ ورودی به طبقه پایین وجود نداشته باشد آنگاه طبقه پایین میتواند منضم به طبقه بالا شده و دوبلکس طبقه بالا در نظر گرفته شود.
۱۰	نحوه ترسیم تاسیسات در زیر رمپها و یا قسمتهایی از زیر پله که در آن اتصالات آبی برای پمپ ها یا سایر تاسیسات نصب گردیده است	ترسیم در هر طبقه از کف طبقه با رعایت ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر ملاک عمل است. زیر رمپ یا زیر پله که دارای سقف است ، از نقطه صفر (تلاقی رمپ با کف) تا ارتفاع ۱۲۰ سانت رمپ یا قسمت پر تعریف میشود و بقیه قسمت آن چه دارای جداکننده باشد و چه نباشد بعنوان تاسیسات لحاظ میگردد.
۱۱	تعریف همکف در املاک دوممر یا چند ممر یا املاک با بر شیبدار	۱- در املاک مشرف به چند معبر ، معبر بالاتر مبنای کف ملک بوده به استثناء املاک دارای تجاری که معبر سمت تجاری مبنا است . ۲- در املاکی که بر ملک دارای شیب است ، کف ملک از نقطه میانی بر مذکور لحاظ می گردد. ۳- چنانچه ملکی دارای دو بر باشد و هر دو بر دارای شیب باشند ، آنگاه معبری بالاتر تلقی می شود که نقطه میانی بر ملک در آن با در نظر گرفتن شیب عرضی ۰.۲٪ پیاده رو ارتفاع بیشتری داشته باشد و مطابق بند یک همین ردیف بعنوان کف ملک ملاک عمل است

نحوه ترسیم نورگیرها و نورگیرهایی که در بام دارای سقف شیشه ای یا شفاف یا بصورت نرده های فلزی با پوشش سبک می باشند

۱- چنانچه در یک طبقه ، سقف دارای نورگیر باشد ، محل نورگیر در این طبقه قابل ترسیم نیست و چنانچه سقف مذکور پشت بام باشد ، محل سقف در نقشه پشت بام ترسیم میگردد.

۲- چنانچه در یک ساختمان چندطبقه نورگیر وجود داشته باشد ، محل نورگیر در طبقات ترسیم و در پایین ترین طبقه که کف نورگیر در آن منظور شده است از برچسب "نورگیر مشاعی" استفاده شده و در سایر طبقات از برچسب "فضای نورگیر مشاعی" استفاده میگردد . بدیهی است چنانچه سقف نورگیر در بام بصورت سقف شیشه ای یا شفاف یا بصورت نرده های فلزی با پوشش سبک باشد ، محل آن در نقشه بام ترسیم میگردد.

۳- چنانچه در طبقات یک آپارتمان در راستای سقف آن نورگیر با شیشه ، پلاستیک غیر فشرده و یا انواع پارچه پوشیده شده باشد ، بدوندنظر گرفتن آن مانند بند دو فوق عمل میشود مگر اینکه مطابق ردیف ۴ این وحدت رویه ، سقف مذکور پلاستیک غیر فشرده و یا انواع پارچه نباشد که آنگاه برای طبقه بالاتر کف محاسبه شده و مجدد برچسب "نورگیر مشاعی" درج میشود .

۴- چنانچه نورگیرها در امتداد عمودی یک آپارتمان دارای هیچ پنجره ای به سمت آپارتمانها نباشد با هر مساحت و ابعادی بعنوان داکت مد نظر قرار گیرد.

املاکی که در طبقات منفی در زیر کوچه پیشروی دارند یا پخ را در زیرزمین اجرا نکرده اند یا حتی حدود ۵۰ سانتیمتر پیشروی سراسری در کوچه دارند

وظیفه نقشه بردار برداشت و ترسیم وضع موجود مطابق دستورالعمل ها است . پیشروی در هر طبقه نسبت به حدود سند مالکیت عرصه در همکف بصورت پیشرفتگی ترسیم میشود.

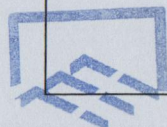


۱۴	چنانچه نازک کاری ساختمان با عملیات بنایی تمام نشده باشد	چنانچه نازک کاری ساختمان یا عملیات بنایی (چارچوب و درب ورودی آسانسورها - نصب کابین آسانسور- کف سازی - اجرای سقفها - اجرای کامل نماها - اجرای مستحذات بام - سقف تاسیسات - سقف منبع های آتشنشانی در بام و...) اجرا نشده باشد ، اکیدا از انجام حدنگار خودداری و ضمن مستند سازی با عکسبرداری با عنوان عدم اجرای نازک کاری و عملیات بنایی به سازمان برگشت شود.
۱۵	در برخی تجاری محله ها، طبقات بالا با دریچه ای به طبقه پایین متصل شده است ، نحوه ترسیم چگونه است؟	قطعا واحد تجاری طبقه پایین منضم به واحد بالایی است . اگر دسترسی راه پله است ابعاد دریچه در همکف با راه پله داخلی ترسیم شود. اگر بالابر است از تکست بالابر استفاده شود. بدیهی است در واحد بالا محل دریچه جزء مساحت محسوب نمی شود.
۱۶	استفاده دیوار ویلوک شیشه ای ثابت	مطابق ابلاغیه ۱۸۳۳۶ مورخه ۱۳۹۸/۶/۱۴ و همچنین بخشنامه ۱۰۲/۹۸/۱۶۱۶۵۰ مورخه ۹۸/۵/۲۳ و همچنین ۱۰۲/۹۸/۳۹۳۹۶ مورخه ۱۳۹۶/۱۲/۲۶ ۱- در ترسیم قسمتی از آپارتمانها که مشرف به ملک مجاور بوده و دیوار کامل نمی باشد (مانند تراسهای مسقف یا کمد ها وسایر قسمتهایی از آپارتمان که از آنها تا ارتفاع مورد تایید (۱/۲۰ متر) استفاده مفید شده و از فضای بالای آنها تا سقف بعنوان نورگیر استفاده میشود و مساحت آنها در پایانکار بعنوان قسمتی از مساحت مفید آپارتمان لحاظ شده است ، با توجه به تعریف حدود عرصه در حدمورد نظر که معمولا دیوار به دیوار است می باشد به منظور پیشگیری از ایجاد حق برای مالک و تضییع حق مجاور ، در ترسیم قسمت های مذکور از نوع خط "دیوار بلوک شیشه ای ثابت " استفاده شود. ۲- قسمتهای مذکور نیازی به ترسیم بعنوان تراس مسقف ندارد.

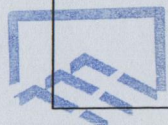
۱۷	اجرای پله ای پنج عرصه یا اجرای زیگزالی برخی دیوار واحدهای تجاری یا اداری و...	۱- در صورتیکه رئوس پله های پنج از خط فرضی پنج عبور نکند ، محل های واقع شده در معبر بعنوان عقب نشینی عرصه لحاظ شده و چنانچه دارای سقف باشد بعنوان رواق مدنظر و جزو زیر بنا محسوب میگردد. ۲- در صورت اجرای زیگزالی در دیوار واحدها ، قسمت داخلی با هر زاویه و مقداری جزو مساحت واحد و قسمت بیرونی با کاربری سطح مجاور مربوطه لحاظ گردد.
۱۸	حمام و سرویس بهداشتی هایی که چسبیده به واحد و در مشاعات احداث میشود و از داخل واحد دسترسی به آن نیست؛ مثلا در پاگرد پله، داخل حیاط خلوت ، حیاطهای مشاعی جنوبی و...	به شرط عدم امکان استفاده سایر واحدها از آن و اینکه این قسمتها به اعیان اصلی و مفروز همان طبقه متصل باشد ، بصورت منضم به واحد مدنظر باشد و در نقشه های تفکیکی مشابه تراسهای مسقف ترسیم میشود. بدیهی است چنانچه متصل به اعیان اصلی مفروز طبقه مذکور نباشد در نقشه های تفکیکی بصورت جداگانه ترسیم و منضم میگردد.
۱۹	نحوه ترسیم پله فلزی	هر پله فلزی یا غیر فلزی که مسیر عبور به طبقه یا مستحده دیگری مانند اتصال بام به خرپشته یا اتاق آسانسور است باموقعیت و ابعاد آن در طبقات مربوطه باید ترسیم گردد .
۲۰	اگر نظرات نمایندگان ثبت در سامانه مطابق واقعیت نباشد.	برای موارد حقوقی ، نظرات نماینده عینا رعایت گردد و در سامانه یادآوری شود و برای موارد هندسی نقشه ها گزارش لازم به نظام مهندسی بصورت مکتوب ارائه تا پاسخ لازم اخذ گردد..
۲۱	نحوه ترسیم تاسیسات برودتی و حرارتی در ساختمانهای بزرگ	۱- با توجه به اینکه این تاسیسات بصورت ثابت اجرا شده است ، چنانچه مستقر در طبقه خاصی مانند زیرزمین یا اتاقی از یک طبقه باشند ، نیازی به ترسیم محل تاسیسات مذکور نیست و برای اتاق یا طبقه مذکور از برچسب "تاسیسات" استفاده میشود .

		۲- چنانچه این تجهیزات در فضای باز مانند بام یا حیاطها اجرا شده باشد به شرط داشتن ارتفاع بیش از ۱/۲۰ متر ، موقعیت و ابعاد آن ترسیم و برچسب تاسیسات استفاده میشود و مساحت نیز جزو زیربنا محسوب میگردد	
۲۲	آیا میتوان جانمایی پارکینگ را به شکلهای مختلف ترسیم کرد	مطابق ابلاغیه ۱۰۲/۹۷/۲۲۲۰۹ مورخه ۹۷/۷/۳۰ جانمایی باید بصورت مستطیل باشد و چند ضلعی های غیر مستطیل قابل قبول نمی باشد.	
۲۳	چنانچه کاربری وضع موجود مغایر با پایانکار باشد	مطابق ابلاغیه ۱۰۲/۹۷/۲۳۷۲۰ مورخه ۹۷/۸/۱۴ هر نوع کاربری فقط براساس پایانکار بهره برداری است و در صورت مغایرت با کاربری وضع موجود ، الصاق برچسبها با توجه به مندرجات پایانکار باید باشد.	چنانچه برچسب مذکور در نرم افزار نباشد ، در قسمت برچسب دلخواه درج و نماینده پیگیری لازم برای درج در صورت مجلس تفکیکی خواهد داشت
۲۴	مغایرت عرصه	در صورت مغایرت عرصه ، مهندس نقشه بردار مغایرت را به همراه حدود اربعه و مساحت وضع موجود به اداره ثبت اعلام می نماید و در صورتی که در مرحله دوم اداره ثبت نقشه را بدون اصلاح به مهندس نقشه بردار ارسال نماید ، مهندس نقشه بردار نظام مهندسی ، ضمن ارسال UPO آپارتمان به اداره ثبت ، گزارش مغایرت را به صورت مکتوب به نظام مهندسی منعکس نموده و پاسخ لازم اخذ می گردد.	
۲۵	نقص در اطلاعات فایل های دریافتی تفکیک	مطابق ابلاغیه ۱۰۲/۹۸/۳۲۰۴۶ مورخه ۹۸/۱۰/۱۹ (جلسه مشترک مورخه ۹۸/۱۰/۱۸) مهندسان پس از دریافت پیامک ارجاع کار در صورت مشاهده هرگونه اشکال در فایل ها حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت پرونده را از طریق سامانه با ذکر موارد جهت اصلاح عودت دهند. برای ایرادات جانمایی پارکینگ نیز در همین زمان به نظام مهندسی گزارش مکتوب ارسال گردد.	

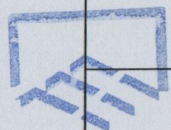
۲۶	نحوه برداشت نقشه های حدنگار	مطابق تفاهم نامه سه جانبه دقیق مطابق ضوابط ثبت اسناد در تهیه نقشه های تفکیکی
۲۷	نحوه برداشت رمپ ها	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : رمپ مسقف و غیر مسقف در نقشه های مشخص گردد
۲۸	پیش رفتگی طبقه اول	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : پیش رفتگی طبقه اول در حیاط جهت افزایش فضای پارکینگ است
۲۹	نمایش و ترسیم حیاط در طبقات	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : نمایش حیاط در زمان ترسیم در طبقات نیازی ندارد.
۳۰	درج میزان پیش رفتگی ونحوه ترسیم	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : درج میزان پیش آمدگی به معبر در لژاندر لازم است و در متن نقشه ذیل کلمه واحد مسکونی ، با احتساب تراس مسقف و پیشرفتگی ذکر گردد تذکر : ضمن درج تمام ابعاد پیشرفتگی ها ، ترسیم آن در تراسهای مسقف یا هر مستحدثه دیگری در پیشرفتگی الزامی است.
۳۱	نحوه نمایش طولها	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : نمایش طولها در پیشرفتگی و درز انقطاع و اضلاع پیرامونی نقشه عرصه و اعیان لازم است. درج طولها اضلاع داخلی اختیاری و ضرورتی ندارد
۳۲	درج مختصات	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : درج مختصات یو تی ام و کد نوسازی در لژاندر ضروری است . کنترل لازم صورت پذیرد
۳۳	پرینت و نمایش نقشه ای یکسان	مطابق جلسه ۹۸/۸/۲۷ مشترک سه جانبه : در صورت عدم تغییر در متر اژ (طولها و مساحات) ؛ طبقات مشابه در یک برگ نقشه نمایش و پرینت شود



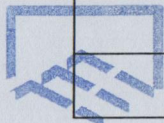
۳۴	برداشت نما	مطابق جلسه ۹۹/۴/۱۰ مشترک سه جانبه : نمای قابل برداشت نمای پیوسته ای است که بصورت حجم یکپارچه پیش آمده باشد و نماهای منقطع و خطی (عمودی یا افقی) که به صورت ستون تزئینی و یا سایر خطوط مشابه که صرفاً دیدو منظر شهری را تقویت می نماید نیاز به برداشت و گزارش ندارد.
۳۵	حداقل ارتفاع	مطابق جلسه مورخه ۹۸/۱۱/۱۷ مشترک سه جانبه و اصلاحات بعدی: حداقل ارتفاع قابل برداشت برای کلیه فضاها با هر نوع سقفی (بجز انواع پارچه و پلاستیک غیر فشرده) برابر ۱/۲۰ متر بصورت مفید و یا با ضخامت سقف برابر ۱/۵۰ باید در نظر داشت.
۳۶	تجاوز به معبر	مطابق جلسه مورخه ۹۸/۱۱/۱۷ مشترک سه جانبه : تجاوز به معبر در قالب کتیبه ، نمای تزئینی و... تا زمان پاسخ استفساریه از شورای اسلامی شهر ، حداکثر عمق قابل قبول ۵ سانتی متر است.
۳۷	رواداری برداشت عرصه	مطابق جلسه ۱۴۰۰/۳/۲۹ مشترک سه جانبه : درخصوص رواداری برداشت عرصه املاک : - برای هر ضلع عرصه خطای طول بعلاوه و منفی ۱۰ سانتی متر است. - برای مساحت به ازای هر ۱۰۰ مترمربع خطای مجاز نیم متر مربع است با رعایت حداکثر یک مترمربع - برای برداشت و ترسیم نقشه اعیان ، مقیاس ۱ به دویست ضروری است .
۳۸	نحوه برداشت حیاط خلوت و نورگیر	مطابق جلسه ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ مشترک سه جانبه : نحوه برداشت حیاط خلوت و نورگیر، رویه برداشت توسط شهرداری است .
۳۹	کنترل نقشه های عرصه	مطابق جلسه ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ مشترک سه جانبه : نقشه برداری عرصه توسط شهرداری بعد از نقشه تهیه شده توسط مهندس نقشه بردار ، انجام نخواهد گرفت.



۴۰	نحوه ترسیم پارکینگهای مکانیزه	موقعیت و ابعاد بیرونی سازه این پارکینگها در هر طبقه ترسیم می گردد و برچسب پارکینگ مکانیزه استفاده میشود . بدیهی است نحوه درج تعداد پارکینگ در نقشه های تفکیکی استعلام خواهد شد .
۴۱	نحوه ویرایش تکستها	اولویت نگه داشتن تکستها در نقشه ها در زمانی که نقشه شلوغ باشد ، در ابتدا کاربری سپس مساحت و سپس ابعاد است. بر همین اساس در نقشه های شلوغ که در پرینت مشکل دید بوجود می آید ، بهمین منوال اصلاح و ویرایش گردد
۴۲	شماره گذاری قطعات انباری ها و ...	مطابق روال قبلی - واحدها از پایین به بالا - انباری ها و پارکینگها و سایر مستحذات مفروز از بالا به پایین - در هر طبقه نیز از شمال غربی در جهت عقربه های ساعت - برای تعداد زیاد که جانمایی از جهت عقربه های ساعت پیروی نمیکند نیز از شمال غربی شروع و از مسیر حلزونی پیروی شود.
۴۳	در صورتیکه تعداد پارکینگ مطابق پایانکار نباشد یا مالک درخواست جانمایی تعداد بیشتری پارکینگ داشته باشد	مطابق مصوبات اخیر در شهرداری ، چنانچه تعداد پارکینگ مطابق پایانکار نباشد یا عبارتی مالک درخواست جانمایی تعداد بیشتری پارکینگ داشته باشد ، اکیدا از انجام آن خودداری و بایستی تعداد پارکینگ در پایانکار با ذکر شماره و تاریخ صورت جلسه ذکر شده باشد و نقشه مذکور نیز در سیستم یکپارچه شهرداری الصاق و قابل استفاده برای مهندس نقشه بردار باشد. بدیهی است چنانچه ترسیم با مسئولیت مهندس نقشه بردار با رعایت ابعاد استاندارد مندرج در مبحث چهارم (۲/۵) در ۵) مد نظر باشد نیازی به داشتن یا دانلود نقشه از سیستم یکپارچه شهرداری نیست و نقشه بردار باید این موضوع را در فرم شیوه نامه تایید نماید.
۴۴	در صورتی که نقشه های هیأت پارکینگ	مطابق صورت جلسه ۱۴۰۱/۱۰/۵ و ابلاغیه ۲۰۷۸۷۵ / ۲۹۱/۱۴۰۱ :



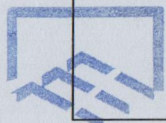
ابعادی کمتر از $1/80 * 4/50$ داشت؟	۱- در مواردی که در پلان جانمایی مورد تایید هیات پارکینگ (اخذ شده از سامانه ایساپ شهرداری) ، ابعاد پارکینگ ها درج نگردیده باشد ، مهندس نقشه بردار ذیصلاح سازمان نظام مهندسی ساختمان می تواند با توجه به فضای موجود در محل ملک ، ابعاد پارکینگ ها را با رعایت حداقل $1/80$ در $4/50$ متر با مساحت $8/10$ مترمربع و حداکثر $2/50$ در 5 متر به مساحت $12/50$ مترمربع مطابق با وضعیت مندرج در نقشه مورد تایید هیأت پارکینگ منطقه از لحاظ محل قرار گیری و زوایا ترسیم نماید . ضمناً کادرهای مربوطه باید مستطیل کامل و حتی المقدور یکسان باشد . ۲- در مواردی که ترسیم جانمایی هر کدام از پارکینگ ها در نقشه های تفکیکی با ابعاد مندرج در پلان جانمایی مورد تایید هیات پارکینگ (اخذ شده از سامانه ایساپ شهرداری) امکان پذیر نباشد ، مهندس نقشه بردار ذیصلاح سازمان نظام مهندسی ساختمان می تواند جانمایی پارکینگ مربوطه را با رعایت موارد مندرج در بند (۱) فوق الذکر ترسیم نماید . ۳- در صورت رعایت موارد فوق الذکر توسط مهندسان نقشه بردار ذیصلاح سازمان نظام مهندسی ساختمان ، کماکان مسئولیت جانمایی پارکینگ ها بر اساس بند (۱-۵) صورتجلسه صدر الذکر به عهده شهرداری خواهد بود .
۴۵ آیا در جانمایی نقشه های هیأت پارکینگ ابعادی بیشتر از ابعاد مندرج در نقشه های هیأت پارکینگ برای قدرت مانور باید در نظر داشت؟	با عنایت به صورت جلسه $1401/10/5$ ، در صورت وجود فضای بیشتر از ابعاد طراحی شده ، حتی الامکان کادرهای مورد نظر برای قدرت مانور بیشتر از ابعاد مذکور ترسیم گردد و در غیر اینصورت مطابق نقشه هیأت پارکینگ گزارش گردد.
۴۶ چنانچه در طبقاتی از یک آپارتمان، پنجره	ملاک عمل برای فضای مفروز پنجره ها و دیوار نگهدارنده چارچوب پنجره ها



	ها جلوتر یا عقب تر از راستای جداره اجرا شده باشد و بخشی از راستای جداره نیز در زیر پنجره ها اجرا شده باشد ، ترسیم چگونه است ؟	است .	
۴۷	جاگلدانی منضم یا جاگلدانی غیر منضم	جاگلدانی منضم بخشی از ساختمان است که متصل به طبقه مورد نظر و دارای سقف باشد و دارای دسترسی فقط برای طبقه مورد نظر جهت حداقل گذاشتن گلدان و یا آبیاری کردن آن باشد . جاگلدانی (غیر منضم) دارای سقف وبدون دسترسی برای طبقه خاص یا دسترسی عمومی است که گاهی در عرصه ها کنار معبر ، کنار دربهای ورودی یا پشت پنجره ثابت در طبقات قرار میگیرد	
۴۸	نحوه ترسیم زیر پنجره هایی که پنجره نسبت به دیوار مربوطه عقب نشینی داشته و از داخل بصورت کمد دیواری یا محل نصب رادیاتور استفاده میشود	به شرط داشتن ارتفاع حداقل ۱/۲۰ متر از کف طبقه ، مطابق ابلاغیه ۹۶/۱۱۸۷۱۸ مورخه ۱۳۹۶/۶/۱۴ معاونت املاک و امور کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قسمتهای مذکور جزو بنای مفید واحد تلقی و داخل درمساحت و محدوده آپارتمان می باشد.	
۴۹	انباری بهداشتی	انباری که برای تفکیک موقت زباله های آپارتمانی ایجاد می شود و درنقشه های های نگار بعنوان اتاق پسماند مطرح است و مشاعی است	
۵۰	ترسیم محل داکتها و لوله ها در نقشه پشت بام وسایر طبقات	۱- داکت ها، فضا یا حفره ای می باشند که باید برای تهویه ی سرویس بهداشتی و حمام و همچنین برای انتقال لوله های فاضلاب یا عبور خطوط برقی در تاسیسات ساختمان در نظر گرفته شوند و با هر اندازه و شکلی که در طبقات دارند باید درنقشه ها ترسیم گردد. ۲- موقعیت تمام داکتها در پشت بام و یا مستحدثاتی که در آنجا دور لوله های پلاستیکی اجرا میگردد با ابعاد موجود باید ترسیم گردد .	



	۳- چنانچه در طبقات موقعیت و ابعاد داکت مشخص نبوده و یا بصورت لوله هایی در دیوارها و پشت سرویسها بصورت افزایش درهرطبقه اجرا شده ، نیازی به ترسیم آن درطبقات نبوده و از مترائز اعیان مفید آپارتمان نیز کسر نخواهد شد. ۴- چنانچه ساختمانی دارای کولر آبی باشد و مسیر کانال آن از طبقات بالا عبور نماید ، به ازای هر کانالی که از کف طبقه ای عبور میکند به میزان حداقل ۰/۱۶ مترمربع از اعیان مفید کسر شود و در نقشه های حدنگار درقسمت لژاندر نوشته شود .	
۵۱	آیا پله های حیاطهای مشاعی یا باغچه های اجرا شده در حیاطها باید ترسیم گردد	خیر
۵۲	آلاچیق های متحرک و کانکس ها	درصورت مشاهده کانکس و یا آلاچیق های پیش ساخته سیار در زمان تهیه نقشه حدنگار موقعیت با ذکر مساحت آن با عنوان آلاچیق سیار یا کانکس (فقط در نقشه های حدنگار) ترسیم و گزارش گردد ودر نقشه های تفکیکی نیاز به ترسیم ندارد.
۵۳	کدام مدارک امضا شود و چگونه ارسال و تحویل می شود.	درنقشه های حدنگار ، صرفا نقشه های وضع موجود که درفرم مخصوص ترسیم میشود ، بعد از امضا و اثر انگشت مالک امضا می شود و بعد از امضا فایل پی دی اف آن ساجام میگردد . در تفکیک آپارتمان ، صرفا نقشه های ترسیم شده که خروجی نرم افزار است و فرم شیوه نامه امضا و مهر شده و یک نسخه تحویل مالک یا وکیل قانونی وی شده و رسید دریافت میگردد. بدیهی است هیچ نامه یا نقشه دیگری نباید امضا شود ، مثلا امضای نقشه ها یا صورت جلسه های مربوطه به پارکینگ نباید مهر و امضا شود و صرفا پرینت آن پیوست نقشه ها میگردد.



۵۴	عرصه های دارای ایراد	در زمان حدنگار ، عرصه ای که ابعاد و مساحت آن با سند مالکیت در قسمت پایین لژاندر با رنگ قرمز درج میگردد . به مالک هم یادآوری می شود که عرصه دارای ایراد بیشتر از رواداری است و ضرورت دارد اصلاح شود. بدیهی است در این مرحله هیچ توصیه یا اقدام دیگری و یا عمل به مکاتبات اداره ثبت (روسا یا کارشناسان محترم ثبت) تعریف نشده است و صرفا اعلام وضع موجود است. دفتر پیشخوان مطابق تفاهم صورت گرفته باید مالک را برای اصلاح سند یا تعییت تکلیف به واحد ثبتی مربوطه معرفی نماید. در زمان تفکیک آپارتمان : در صورت مغایرت ابعاد و مساحت عرصه با مشخصات سند مالکیت که بیشتر از رواداری باشد ، بدون برداشت و ترسیم نقشه های تفکیکی از طریق سامانه تفکیک اعلام میگردد که مساحت و ابعاد وضع موجود با سند مالکیت مغایر است و در ادامه مطلب ابعاد جدید و مساحت جدید درج میگردد چنانچه نماینده از طریق سامانه اعلام عدم نیاز به اصلاح نقشه را اعلام نمود ، طی نامه ای موضوع را به سازمان اعلام و نقشه ها مطابق نظر نماینده ترسیم میگردد. ضمنا چنانچه صد درصد عرصه دارای اعیان باشد ، رواداری اعمال نشده و صرفا به اعلام مغایرت اکتفا نموده و منتظر نظر نماینده خواهید ماند.
۵۵	آیا داکت ها در زیر بنا می آید	با رعایت ردیف ۵۰ فوق ، داکتهایی که به هر دلیل در نقشه ترسیم میشوند نباید جزو زیر بنا بیاید.