



نقشه برداری ثبتی (کاداستر)

مؤلف:
دکتر محمد رضا عاصی



سر نقشه:	عامی، محمدرضا
عنوان و نام پدیدآور:	نقشه برداری ثبتی (کاداستر) / مولف محمدرضا عامی
مشخصات نشر:	تهران: سیمای دانش، ۱۳۹۱
مشخصات ظاهری:	۲۷۰ص: مصور
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۰۹۷-۷
وضعیت فهرست نویسی:	فیا
یادداشت:	واژه نامه
یادداشت:	کتابنامه: ص: ۲۵۱
موضوع:	سند مالکیت - ثبت و انتقال
موضوع:	نقشه برداری
رده بندی کنگره:	HD / ۲۴ ن ۷ ۱۳۹۱
رده بندی دیویی:	۷۳۱۳۳
شماره کتابشناسی ملی:	۳۰۱۱۷۶۲

نقشه برداری ثبتی (کاداستر)

نویسنده:	دکتر محمدرضا عامی
ناشر:	انتشارات سیمای دانش
چاپ:	اول / ۱۳۹۱
تیراژ:	۱۱۰۰ نسخه
حروفچینی:	موسسه مهراد
لیتوگرافی:	ندا ۶۸۳ ۵۸۳ ۷۷
چاپ:	فرشیوه
صحافی:	یکتافر
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۰۹۷-۷
قیمت:	۱۲۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای انتشارات سیمای دانش محفوظ است.

انتشارات سیمای دانش: خیابان انقلاب - ابتدای خیابان ۱۲ فروردین
 پلاک ۳۱۸ - تلفن: ۶۶۴۶۴۷۷۹
 فروشگاه سیمای دانش: ۶۶۴۶۰۵۴۵
 انتشارات آذر: ۶۶۴۶۵۸۳۰
 کتابفروشی عصر دانش: ۶۶۴۹۳۷۰۱
 کتابفروشی پرهام: ۶۶۴۶۸۲۳۵



تقدیم به:
پویندگان راه علم و معرفت
برنامه‌ریزان و مهندسان اطلاعات مکانی
طراحان توسعه‌ی پایدار
و ابوی مرحوم
مادر مهربانم
همسر و به‌ویژه فرزندانم
آینده‌ی به‌سهم خویش خدم و اهل علم باشد

تاریخچه

داریوش خواست تا جمهوری‌های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند. در روم قدیم هم پادشاه وقت دستور داد تمام اراضی مزروعی و متعلقات آن‌ها و حقوق ارتفاقی آن‌ها در املک مجاور در دفتر مخصوصی ثبت شود و هر چهار سال یک مرتبه در آن دفتر تجدید نظر به عمل آید و تغییراتی که در آن مدت در وضع املک حاصل شده است قید گردد. در روم و آتن دو نوع ثبت وجود داشت: ثبت عمومی و ثبت مالی. ثبت عمومی به منظور تعیین آمار افراد و میزان دارایی آنان به کار می‌رفت و به همین سبب املک هر فرد و قیمت آن معین می‌شد. ثبت مالی برای گرفتن مالیات بود و مساحت هر ملک و حدود آن و وضع ملک (مزروعی، جنگل و...) و نام مالک و مجاورین را بر پلاک‌های مسی حک می‌کردند و نقشه املک را در دو نسخه تهیه می‌نمودند یکی را به مرکز بی‌فرستاد تا در دفتر راگد امپراتوری بایگانی شود و دیگری را در دفتر راگد مستملکات حفظ می‌کردند و چون مهندسان رومی مستخدم دولت بودند ثبت رومی‌ها رسمی و در دادگاه‌ها معتبر و دارای سندیت بوده است. تاریخچه ثبت به ۳۰۰۰ سال پیش از میلاد به‌مصر قدیم بر می‌گردد که زمین به عنوان یک دارایی به گونه‌ای مستند ثبت می‌گردیده است. استفاده از کداستر به مفهوم امروزی از اواسط قرن هیجدهم در کشور اتریش شروع شد و این مفهوم در سامانه کداستر مالی ناپلئون نمایان‌تر گردید. در ایران به دستور آوسیریوان ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان انجام می‌شد. در عهد صفویه مرجعی به نام دیر بخانه تاسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت و اسناد و معاملات را مهر و در دفتر مخصوصی ثبت می‌کرد. در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار در آن ثبت می‌کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود.

سیر تاریخی ثبت به طرق جدید در ایران نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره‌ای تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمم به تعریف زده و در دفاتر مخصوص ثبت وضبط گردید. پس از استقرار مشروطیت قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۰۹ ماده تصویب شد این قانون مقرر می‌داشت که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راگد کل در حوزه‌های محاکم ابتدائی و وزارت عدلیه تاسیس شود و امور زیر را انجام دهد:

- ۱- ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند.

- ۲- دادن صورت از ثبت دفاتر و همچنین سواد اسنادی که ثبت می‌شود.
- ۳- دادن تصدیقاتی از قبیل مطابقت رونوشت با اصل، تصدیق اصالت امضاء، تصدیق تاریخ ثبت سند، تصدیق اظهار نامه، تصدیق هویت و تصدیق حیات اشخاص.
- ۴- پذیرفتن و حفظ اصول اسنادی که در آن اداره امانت می‌گذرند. قانون ثبت اسناد و املک در ۱۲۶ ماده در تاریخ ۲۱ فروردین ۱۳۰۲ به تصویب رسید و اداره ثبت اسناد و املک برای دو مقصود تشکیل می‌شود اول ثبت املک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنان رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود. اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می‌شد. در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ قانون ثبت عمومی املک در ۹ ماده تصویب شد که در آن ثبت کلیه اموال غیر منقول را الزامی نمود و برای تأخیر در تقاضا ثبت افزایش حق الثبت را مقرر داشته. در تاریخ ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید. در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املک به سازمان ثبت اسناد و املک کشور تصویب شد.

فهرست مطالب

۹	بخش یکم - کلیات
۹	تعریف
۱۰	انواع کاداستر
۱۱	۱. کاداستر ملکی یا حقوقی
۱۲	اجزای کاداستر
۱۹	سیر تحولات تعیین وضعیت و موقعیت قطعه زمین
۲۰	مراحل پیاده‌سازی کاداستر
۲۲	ثبت و اصلاحات زمین
۲۵	کاداستر ملکی یا حقوقی
۲۵	پای‌گاه اطلاعات
۲۷	نقشه
۲۷	تفکیک ثبت و کاداستر
۲۸	نقشه‌برداری کاداستر
۳۸	مزایای کاداستر
۳۹	طرح کاداستر شهری در ایران
۳۹	هدف طرح کاداستر
۴۱	وظایف نقشه‌بردار از دیدگاه فدراسیون نقشه‌برداری جهانی (FIG)
۸۵	بخش دوم - کاربرگ‌ها (فرم‌ها)
۸۵	نمونه‌های فرم‌های درخواستی از اداره ثبت
۹۷	منشور اخلاقی سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور
۹۸	فرم شکایت ارباب رجوع
۹۹	فرم شکایت یا درخواست مردمی
	بخش سوم - آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی و
۱۰۱	آیین‌نامه ارائه خدمات الکترونیک
۱۰۱	آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی
۱۰۲	فصل دوم. تشکیلات
۱۰۳	فصل سوم. آموزش و تجهیزات
۱۰۳	فصل چهارم. اجرای کاداستر

قانون بودجه سال ۱۳۷۵ کل کشور	۱۰۴
بخش چهارم - راهنمای عملیات اجرا (آیین‌نامه جدید اجرا)	۱۰۹
راهنمای عملیات اجرا (آیین‌نامه جدید اجرا)	۱۰۹
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازمالاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱)	۱۱۱
فصل دوم. صدور اجرائیه	۱۱۴
فصل سوم. ابلاغ	۱۱۶
فصل چهارم. ترتیب اجرا	۱۱۸
فصل پنجم. بازداشت اموال منقول	۱۲۱
فصل ششم. بازداشت اموال نزد شخص ثالث	۱۲۶
فصل هفتم. بازداشت اموال غیر منقول	۱۲۷
فصل هشتم. ارزیابی	۱۳۰
فصل نهم. در وثیقه	۱۳۱
فصل دهم. در مزایده	۱۳۳
فصل یازدهم. تخلیه و ختم عملیات اجرایی	۱۳۸
فصل دوازدهم. هزینه‌های اجرایی	۱۳۹
فصل سیزدهم. شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات	۱۴۱
فصل چهاردهم. امور متفرقه	۱۴۲
بخش پنجم - قول‌نامه - ثبت با سند برابر است - زمین موات	۱۴۷
ماهیت قول‌نامه در ساحت شریعت و قانون	۱۴۸
شروط تملک از طریق احیا	۱۷۴
بخش ششم - شرکت‌ها و کاربرگ‌های مربوط	۱۷۹
بخش هفتم - راهنمای جامع خرید خدمات مشاوره	۱۸۹
اقدامات لازم در انتخاب مشاور به‌روش کیفیت - قیمت (QCBS)	۱۹۲
اقدامات لازم در انتخاب مشاور به‌روش کیفیت (QBS)	۱۹۶
اقدامات لازم در انتخاب مشاور به‌روش بودجه ثابت	۱۹۹
اقدامات لازم در انتخاب مشاور به‌روش ساده	۲۰۲
کتاب‌نامه	۲۵۰
(واژه‌نامه - انگلیسی به فارسی)	۲۵۲