

مهندسی مجدد ممیزی اطلاعات املاک، اصناف و معابر

رضا قهقائی

شابک	۹-۳۷-۷۴۳۴-۹۶۴-۹۷۸: ۳۰۰۰۰۰ ریال
شماره کتابشناسی ملی	۳۲۸۶۵۰۱:
عنوان و نام پدید آور	: مهندسی مجدد ممیزی اطلاعات املاک، اصناف و معابر/رضا قهقائی.
مشخصات نشر	: تهران : شادرنگ، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۳۵۲ ص: مصور (رنگی)، جدول، نمودار.
موضوع	: اموال غیر منقول-- ایران -- تهران
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳:
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۲ م۹ ق/۹۶۸۳ KMH
سرشناسه	: قهقائی، رضا، ۱۳۴۱-
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
طراحی جلد	: نارین رسانه ۰۲۶-۳۲۲۲۲۰۶۰ ۰۹۱۲۱۶۷۴۵۷۰

عنوان:	مهندسی مجدد ممیزی اطلاعات، املاک، اصناف و معابر
مولف:	رضا قهقائی
مشخصات نشر:	تهران، چاپ و نشر شادرنگ
صفحات:	۳۵۲ ص.
طراح جلد:	نارین رسانه ۰۲۶-۳۲۲۲۲۰۶۰ - ۰۹۱۲۱۶۷۴۵۷۰
صفحه آرا:	مرکز مطالعات شهر و روستا
شابک:	۹-۳۷-۷۴۳۴-۹۶۴-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی:	فیا
شمارگان:	۳۰۰۰
نوبت چاپ:	پائیز ۱۳۹۲
انتشارات:	شادرنگ
قیمت:	۳۰۰۰ تومان

نوبت چاپ: اول

به نام خدا

عنوان کتاب: مهندسی مجدد ممیزی
اطلاعات املاک، اصناف و معابر
نویسنده: رضا قهقایی

ناظران علمی کتاب:

دکتر فرهنگ فقیه لاریجانی، مدرس دانشگاه و وکیل دادگستری
مهندس محمدمهدی متوسلی، معاون پژوهشی مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی
دکتر همایون یزدان پناه، مدیر سازمان آمار و فناوری اطلاعات شهرداری اصفهان
مهندس بهناز بختیاری، معاون دفتر تحول اداری و فناوری اطلاعات سازمان شهرداری‌ها
و دهیارهای کشور
مهندس رضا مهدیزاده، کارشناس دفتر برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری
مهندس جواد نیکنام، کارشناس معاون آموزشی مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی
دکتر هادی محمودی نژاد، دبیر انتشارات مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی
محمد والی نژاد، کارشناس امور ساختمانی و ممیزی املاک
مهندس عرب نژاد، مدیر سازمان آمار و فناوری اطلاعات شهرداری کرمان
مهندس هادی سلمی، مدیر گروه تعالی سازمانی و بهبود روش‌های مرکز مطالعات
منصور رهنمایی تک، کارشناس دفتر حقوقی و امور قراردادهای سازمان شهرداری‌ها و
دهیاری‌های کشور
دکتر محمد وارسته بازقلعه، کارشناس قوه قضائیه
مهندس یونس شاه‌حسینی، کارشناس ارشد اداره کل امور شهرداری‌ها و شوراهای وزارت
کشور

فهرست

۱۳	 مقدمه
	بخش اول- تعاریف و مفاهیم
۱۹	 تعاریف و مفاهیم جغرافیایی
۲۳	 تعاریف و مفاهیم عمومی کد
۲۴	 تعاریف و مفاهیم مکانی
۲۵	 تعاریف و مفاهیم پایه ممیزی
۲۶	 تعاریف و مفاهیم بانک اطلاعات ممیزی
	بخش دوم- امور نقشه
۳۷	 نقشه‌های مورد استفاده در سیستم ممیزی
۳۸	 نحوه تنظیم، تصحیح و استفاده از نقشه
۴۱	 نحوه اعمال تغییرات حادث شده در محل روی نقشه
۴۱	 ادغام
۴۲	 تجزیه
۴۲	 تغییر شکل
۴۳	 ایجاد
۴۴	 حذف
۴۴	 نکات قابل توجه

بخش سوم - سازمان اجرایی

۴۷	 عملیات میدانی و اجرایی
۴۸	 سازمان اجرایی
۴۹	 رده‌های سازمان اجرایی
۴۹	 ممیز
۴۹	 ویژگی‌های لازم جهت جذب ممیز
۵۰	 سرممیز
۵۰	 ویژگی‌های لازم جهت جذب سرممیز
۵۰	 مسئول گروه
۵۰	 ویژگی‌های لازم جهت جذب مسئول گروه
۵۱	 مسئول امور نقشه
۵۱	 کارشناس ممیزی
۵۱	 مجری طرح ممیزی و ساماندهی املاک
۵۱	 شرح وظایف رده‌های سازمان اجرایی
۵۱	 شرح وظایف ممیز
۵۲	 وظایف قبل از اجرای عملیات
۵۲	 وظایف حین اجرای عملیات
۵۲	 وظایف بعد از اجرای عملیات
۵۳	 شرح وظایف سرممیز
۵۳	 وظایف قبل از اجرای عملیات
۵۳	 وظایف حین اجرای عملیات
۵۴	 وظایف بعد از اجرای عملیات
۵۴	 شرح وظایف مسئول گروه
۵۴	 وظایف قبل از اجرای عملیات
۵۴	 وظایف حین اجرای عملیات
۵۵	 وظایف بعد از اجرای عملیات
۵۵	 شرح وظایف مسئول امور نقشه
۵۵	 وظایف قبل از اجرای عملیات
۵۶	 وظایف حین اجرای عملیات
۵۶	 وظایف بعد از اجرای عملیات
۵۶	 شرح وظایف کارشناس ممیزی
۵۶	 وظایف قبل از اجرای عملیات
۵۷	 وظایف حین اجرای عملیات

۵۷	وظایف بعد از اجرای عملیات.....
۵۷	شرح وظایف عملیات ستادی.....
۵۸	شرح وظایف ناظران ستادی.....
۵۸	شرح وظایف مجری طرح ممیزی و ساماندهی اطلاعات املاک.....
۵۸	امور فنی.....
۵۹	عملیات میدانی.....
۵۹	داده آمایی اطلاعات.....
۵۹	تعاملات.....
	بخش چهارم- عملیات میدانی و نحوه تکمیل فرم‌ها
۶۱	وظایف تخصصی ممیزی.....
۶۱	نکات مورد توجه در هنگام ممیزی.....
۶۳	مدارک و ملزومات مورد استفاده ممیزی.....
۶۳	نحوه برداشت اطلاعات و کارگذاری املاک.....
۶۶	نحوه تکمیل فرم شماره ۱- اطلاعات ملک (عرصه).....
۹۷	نمونه فرم شماره ۱.....
۹۸	نحوه تکمیل فرم شماره ۲- اطلاعات ساختمان.....
۱۳۵	نمونه فرم شماره ۲.....
۱۳۶	نحوه تکمیل فرم شماره ۳- اطلاعات آپارتمان.....
۱۴۳	نمونه فرم شماره ۳.....
۱۴۴	نحوه تکمیل فرم شماره ۴- اطلاعات واحدهای شغلی.....
۱۶۷	نمونه فرم شماره ۴.....
۱۶۹	نحوه تکمیل فرم شماره ۵- فهرست املاک بلوک.....
۱۷۱	نمونه فرم شماره ۵.....
۱۷۲	نحوه تکمیل فرم شماره ۶- کروکی بلوک.....
۱۷۳	نمونه فرم شماره ۶.....
۱۷۴	نحوه تکمیل فرم شماره ۷- اطلاعات معابر مجاور یک بلوک.....
۱۸۰	نمونه فرم شماره ۷.....
۱۸۱	نحوه تکمیل فرم شماره ۸- اطلاعات مستحذات معابر مجاور بلوک.....
۱۸۴	نمونه فرم شماره ۸.....
۱۸۷	نحوه تکمیل فرم شماره ۹- فرم اشکالات ممیزی (ویژه سرممیزی).....
۱۸۸	نمونه فرم شماره ۹.....
۱۸۸	نحوه تکمیل فرم شماره ۱۰- فرم اشکالات ممیزی (ویژه سرگروه).....
۱۸۹	نمونه فرم شماره ۱۰.....

۱۹۰	پایان عملیات ممیزی.....
۱۹۰	صدور برگ تشخیص.....
	بخش پنجم - قابلیت ها و کاربردهای حاصل از ممیزی
۱۹۳	قابلیت های ممیزی.....
۱۹۴	اطلاعات عرصه.....
۲۰۰	اطلاعات واحدهای شغلی.....
۲۰۴	وضعیت ثبتی و مالکیت املاک.....
۲۰۵	اطلاعات معابر و مستحدثات معابر.....
۲۰۵	کاربردهای ممیزی.....
	بخش ششم - ضمیمه
۲۰۹	جدول کدهای مرجع.....
۲۵۵	جدول کدهای فعالیت های شغلی دولتی.....
۲۶۲	جدول کدهای فعالیت های شغلی خصوصی.....
۳۱۹	قانون نوسازی و عمران شهری.....
۳۲۳	آئین نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۳۳۱	آئین نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض.....
۳۳۴	نمونه اسناد مالکیت.....
۳۴۲	نمونه های پروانه و پایان کار ساختمانی.....
۳۴۹	منابع و مآخذ.....

مقدمه

در عصر حاضر و با توجه به افزایش روز افزون جمعیت و گسترش شهرها، نیاز به مدیریت و برنامه‌ریزی شهری بیش از پیش احساس می‌شود. تصمیم‌گیری دقیق و کارآمد در امر مدیریت و برنامه‌ریزی بدون دسترسی به منابع اطلاعاتی دقیق، صحیح، به‌روز و همه‌جانبه از وضعیت شهر امکان‌پذیر نیست. برای شهر تعاریف مختلفی عنوان شده است، ولی در هر حال و بی‌شک، شهر موجود و پدیده‌ای زنده، و پویا و پیچیده است که نمادها و حوزه‌های اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، اجتماعی زندگی انسان در آن مجتمع شده است. شهرها تبلور رشد تمدن، خرد، زیبایی‌خواهی، همکاری، هم‌گرایی، همزیستی مسالمت‌آمیز و نمود تعالی اندیشه بشری و مرکز تمامی فعالیت‌های مرتبط با زندگی معنوی و دنیوی انسان و کانون پایداری از جمعیت و مبادلات اجتماعی اقتصادی، فرهنگی و سیاسی بوده و به همین دلیل در معنی کنونی خود صرفاً از تجمع انسان‌ها در محل فیزیکی معینی برای شرکت در امور به‌وجود نمی‌آید، بلکه جز این موارد، شهر از مجموعه وسیعی از ابنیه، شامل مراکز متعدد مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و درمانی، مذهبی، اقامتی، فرهنگی، هنری، تاریخی، ورزشی، تفریحی، حمل و نقل، خدمات تأسیسات شهری، نظامی و انتظامی، معابر، میادین، فضاهای سبز و... تشکیل می‌شود. تمامی این موارد از یک سو و تحولات و پیشرفت‌های علمی و صنعتی توأم با رشد

فکری و گسترش شهرنشینی و به دنبال آن، مشکلات خاص زندگی شهری و افزایش خواسته‌های بحق مردم برای استفاده بیشتر از امکانات و خدمات شهری از سوی دیگر، لزوم ارائه خدمات وسیع و پیچیده‌ای را به عنوان خدمات شهری به وجود آورده که در نهایت، باعث رشد فزاینده مسئولیت‌های شهرداری‌ها شده است و به همین دلیل، ایجاب می‌کند که مدیریت شهرداری با استفاده از امکانات علمی و تخصصی، امور شهر را در قالبی منسجم و با استفاده از تکنیک‌های نوین و استانداردهای مدرن فنی، اداره و بیش از پیش به راهبردها و چاره‌جویی‌های سودمند برای بهینه‌سازی زندگی شهروندان، توجه و برای حل مسائل و نیازهای مردم، راه‌حل‌های تازه‌ای را پیدا کند. اگر امروزه مهم‌ترین هدف مدیریت شهری را ارتقای شرایط کار و بهبود نحوه زندگی اقشار و گروه‌های مختلف اجتماعی و اقتصادی بدانیم، توفیق در اجرای برنامه‌های عمرانی و خدماتی شهری و توسعه خدمات شهری منوط به این است که نگاه‌مان را به محیط شهری و واقعیت‌های موجود آن، نزدیک‌تر و برنامه‌ریزی‌هایمان را مبتنی بر اطلاعات و آمار دقیق و صحیح، همه‌جانبه و روزآمد از وضعیت موجود شهر، همچون جمعیت، املاک، اصناف، معابر، مستحقات موجود در معابر و صدها اطلاعات مرتبط با آن کنیم که در این صورت می‌توانیم با دید وسیع‌تر و با ژرف‌اندیشی، نیازهای فعلی و آتی شهروندان را مشخص و در نحوه و چگونگی ارائه خدمات به آنها تجدیدنظر نماییم. از منظر دیگر، اگر یکی از ابعاد مهم حاکمیت قانون را بهره‌مندی یکسان آحاد جامعه از امکانات و خدمات و به تعبیری، اعطاء حقوق شهروندی به آنان و متقابلاً، نظارت بر تکالیف متعارف شهروندان در مقابل شهر بدانیم، انجام این دو کار مهم نیز بدون شناسایی درست و دقیق صاحبان حقوق و تکالیف، میسر نخواهد شد؛ بنابراین مهم‌ترین و اصولی‌ترین روش برای ادای تمام و کمال حقوق عمومی مردم و همزمان، نظارت قانونی بر تکالیف متعارف شهروندان، ایجاد یک پایگاه و بانک اطلاعاتی کامل، دقیق، همه‌جانبه، آنهم با شیوه‌های علمی و استفاده از فناوری‌های نوین می‌باشد تا زمینه‌ای مناسب برای خدمت‌رسانی به مردم در سطح وسیع، متوازن و عادلانه موجود آید.

برای دستیابی به چنین پایگاهی باید گام‌های متعددی برداشت که به استناد قانون‌نوسازی و عمران شهری، اجرای عملیات ممیزی اطلاعات املاک، اصناف و معابر، اولین گام در این راه می‌باشد و ذخیره‌سازی، پردازش، به‌هنگام‌سازی و تدوین شیوه‌های سریع برای استفاده از این اطلاعات، گام‌های بعدی را تشکیل می‌دهند. در این پایگاه داده، برخلاف سیستم بانک‌های اطلاعات قبلی که محدود به اطلاعات معدودی از وضعیت و مشخصات املاک و اصناف است، با هدف تأمین نیازمندی‌های شهری، داده‌های وسیع‌تری همچون:

- اطلاعات مبلمان شهری (آب نما، کیوسک‌ها، نیمکت‌ها، سطل زباله، تابلوها و...)

- اطلاعات فضای سبز

- اطلاعات شبکه خطی معابر (نام، جهت، شیب، اتصالات، میداين) نوع پوشش خیابان پیادرو و قدمت آن، عرض معابر

- علائم و تابلوها و چراغ‌های راهنمایی و رانندگی، ایستگاه‌های اتوبوس، تاکسی و ...

- اطلاعات جامع مشاغل شهر و تعیین محدوده استقرار هر واحد شغلی.

- اطلاعات مدیریت توزیع شبکه‌ها و تأسیسات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، آتش‌نشانی و...)

-اطلاعات بافت‌های فرسوده شهری

-صدها و صدها اطلاعات موجود و مرتبط در سطح شهر باید به دقت برداشت شود تا بر اساس این اطلاعات بستری مناسب برای انجام تجزیه و تحلیل و برنامه‌ریزی و مدیریت شهری جهت:

- تخصیص بهینه منابع
 - توزیع متعادل خدمات و امکانات و یکپارچه‌سازی خدمات شهری
 - ساماندهی فضاهای شهری
 - تعیین قابلیت‌های توسعه در مناطق مختلف (CDS استراتژی توسعه شهری)
 - استفاده از این اطلاعات برای راه‌اندازی GIS شهری، طراحی و معماری شهری و شهرسازی، مدیریت بحران، خدمات ایمنی شهر، مدیریت حمل و نقل و ترافیک، مدیریت تأسیسات و خدمات شهری و همچنین تأمین نیازهای سازمان‌های متقاضی:
 - GIS و سایر سازمان‌هایی که برای ارائه خدماتشان به اطلاعات مکانی برای مراجعه مکان به مکان نیاز دارند.
- با ممیزی دقیق و ایجاد بانک اطلاعات جامع شهری و خصوصاً راه‌اندازی GIS شهری، فرصت‌های جدیدی فراروی مدیران شهری و سایر سازمان‌ها و مؤسسات آموزشی و تحقیقاتی برای ارائه خدمات قابل توجه به شهروندان محترم قرار خواهد گرفت.
- برای دسترسی به موارد فوق‌الذکر و با توجه به رشد حیرت‌انگیز سیستم‌های سخت‌افزاری و نرم‌افزاری الزام مهندسی مجدد ممیزی املاک و اصناف و معابر را جهت دسترسی به اهداف ذیل ضروری می‌سازد:
- ۱- ایجاد بانک اطلاعات جامع املاک، اصناف، معابر، فضای سبز و ... به منظور استفاده در طراحی و برنامه‌ریزی شهری.
 - ۲- اجرای ماده ۱ قانون نوسازی و عمران شهری و تأمین نیازمندی‌های شهری، احداث، اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک و پارکینگ، میدان و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهر
 - ۳- تولید آمار و اطلاعات و ارائه گزارش‌های توصیفی، تحلیلی
 - ۴- اجرای کدینگ شهری که بر اساس آن هریک از عرصه‌ها- واحدهای مسکونی و واحدهای شغلی یک کد شناسایی واحد و اختصاصی داشته باشند و این شماره شناسایی به هیچ عنوان در سطح امکان آن شهر تکرار نشود.
 - ۵- خودکارسازی ضوابط و مقررات و کاهش اعمال سلیقه کارکنان در راستای تکریم ارباب رجوع و احقاق حقوق شهروندان در شهرداری
 - ۶- دفاع قابل اعتماد از منافع و مطالبات شهرداری
 - ۷- ایجاد درآمدهای پایدار در شهرداری
 - ۸- ایجاد بازاریشناسی و بازاریسازی برای فعالیت‌های بازرگانی و درآمدزایی
 - ۹- راه‌اندازی و مدیریت سیستم اطلاعات جغرافیایی و مکانی (GIS) و بانک‌های اطلاعات نقشه‌ای

۱۰- کاهش ریسک برنامه‌های توسعه منطقه‌ای و شهری

۱۱- تقویت نظارت مدیران بر عملکردهای عملیاتی اجرایی

از آنجا که شهرها در حال تغییر و تحول هستند؛ در طراحی فرم‌های ممیزی نوین موجود در این کتاب تمام نیازمندی‌های موجود اطلاعاتی برای مدیران و برنامه‌ریزان شهری، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و تولید نرم افزار مرتبط با این فرم‌ها که قابلیت‌های فراوانی، از جمله هوشمند بودن نرم‌افزار در تشخیص درستی و نادرستی بخشی از اطلاعات مرتبط به هم و اعلام این اشتباهات به کاربران، قابلیت چاپ برگ تشخیص املاک، آپارتمان و اصناف، قابلیت گذاشتن کروکی و عکس‌نمای هر ساختمان در پرونده و خصوصاً تولید و چاپ انواع گزارش‌ها بر اساس تمام فیلدهای موجود در فرم‌های ممیزی و... داشته باشد، در نظر گرفته شده است. با انجام یکبار ممیزی و جمع‌آوری اطلاعات دقیق طبق موارد ذکرشده در این کتاب، می‌توان چندین و چندین بار استفاده بهینه از اطلاعات جمع‌آوری شده را به عمل آورد و با ایجاد نظام کنترل مستمر از طریق واحدهای شهرسازی و نوسازی و سایر واحدهای ذیربط (ترافیک و حمل و نقل، پارک‌ها و فضای سبز، خدمات شهری و...) می‌توان این پایگاه اطلاعاتی را بدون انجام ممیزی در سال‌های بعدی به‌طور منظم و مستمر به‌هنگام نمود و در این راستا می‌توان از قابلیت‌های نرم‌افزار بهره کافی برد.

با بررسی قوانین و مقررات، آئین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها، بخشنامه‌های مرتبط با ممیزی املاک و اصناف، این کتاب در ۶ بخش به شرح زیر تدوین گردید:

بخش اول: تعاریف و مفاهیم

بخش دوم: امور نقشه

بخش سوم: سازمان اجرایی

بخش چهارم: عملیات میدانی و نحوه تکمیل فرم‌ها

بخش پنجم: قابلیت‌ها و کاربردهای ممیزی

بخش ششم: ضوابط

در این کتاب که پس از مطالعه و تحقیق فراوان و تجربه عملیات ممیزی بر اساس فرم‌های جدید در چند شهر و رفع نواقص و کاستی‌های آنها تألیف شده است، با افزودن تعاریف جدید و تبیین راهکارهای فنی و اجرایی، تلاش شده است تا گامی در جهت هرچه بهتر انجام شدن عملیات ممیزی و کامل‌تر شدن اطلاعات مورد نیاز برداشته شود.

از آنجا که همه این تلاش‌ها در جهت ارائه خدمات بیشتر و بهتر به شهروندان، شهر و شهرداری انجام می‌شود، توفیق در این مسیر، نیازمند پشتکار و دلسوزی تمامی مسئولان، کارشناسان و کارکنان شهرداری و همدلی و همیاری تمامی شهروندان می‌باشد.

به منظور تکمیل و به روز نمودن محتویات این کتاب در چاپ‌های بعدی، مشتاقانه آماده دریافت انتقاد، پیشنهاد و راهنمایی‌های اهل فن به آدرس rgahghaei@yahoo.com و شماره همراه ۰۹۱۵۵۴۱۴۱۴۱ و متقابلاً پاسخگویی به سئوال‌ها و رفع ابهام‌ها خواهیم بود و به قول مولانا:

هر که نقص خویش را دید و شناخت اندر استکمال خود دو اسبه تاخت

رضا قهقانی