

مصوبات کمیته ۷ نفره سازمان نظام مهندسی و اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

نقشه برداران سازمان نظام مهندسی که مبادرت به تهیه نقشه های تفکیکی مینمایند منبعت طبق موارد ذیل اقدام نمایند :

۱- فرم گزارش عرصه را از سایت داندود نموده وبهمراه نقشه های تفکیکی به سازمان نظام مهندسی تحویل نمایند . و در صورت نیاز مالک را برای مراحل اصلاح سند راهنمایی نمایند .

۲- کلیه ساختمان هایی که اختلاف ابعاد و اندازه های عرصه وضع موجود با سند مالکیت مطابق با تلورانس مصوب اداره ثبت میباشد . باید نقشه زیرزمین ها و همکف را عینا مطابق با سند مالکیت ترسیم نمایند و این امر هیچگونه مسوولیتی را متوجه نقشه برداران نخواهد نمود (طبق مصوبه کمیته ۷ نفره مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۰۹) . و در صورتیکه اختلاف ابعاد و اندازه ها بیش از حد مجاز باشد قبل از ترسیم نقشه زیرزمین و همکف و دیگر طبقات مالک را برای اصلاح عرصه به اداره ثبت راهنمایی فرمایید .

۳- قبل از اصلاح سند هیچگونه نقشه ای به مالک داده نمیشود و مالک باید پس از اصلاح سند به مهندس مربوطه مراجعه و پس از اخذ نقشه ها از سازمان نظام مهندسی و مهندس مربوطه اقدام به اخذ پایانکار و مراحل صدور سند تفکیکی نماید .

۴- جهت یکسان سازی فرم گواهی شش گانه ، این فرم را از سایت داندود کرده و منبعت کلیه همکاران با این فرم مدارک را تحویل مالک دهند .

۵- برای تراس های غیر مسقف که فقط راه دسترسی آن در واحد مربوطه باشد و بر روی آن هیچگونه موارد مشاعی و اشتراکی اعم از داکت - کانال کولر - لوله بخاری - نورگیر - راه پله دسترسی به پشت بام - درب دیگری غیر از درب واحد مسکونی (درب از راه پله یا جایی دیگر) نداسنه باشد . از کد تراس غیر مسقف منضم استفاده گردد. و در غیر اینصورت از کد تراس غیر مسقف مشاعی و ذکر شفاف حق استفاده ها باید منظور گردد .

۶- برای آپارتمان هایی که دارای حیاط مشاعی میباشد باید واحدی که به حیاط دسترسی دارد در نقشه های اتوکدی و صورت مجلس مشخص شود (در نرم افزار واسط در قسمت حقوق ارتفاقی تایپ شود حق استفاده با واحد میباشد). و برای کلیه واحد های آن مجتمع برای هر واحد از کد آپارتمان بدون حق استفاده از حیاط مشاعی استفاده شود .

۷- کلیه واحد های آپارتمانی و منضعات باید دارای جهت مشخص باشد که باید از ZZi در قسمت جهت ها نرم افزار واسط مشخص گردد .

۸- تمامی صفحات نقشه ها باید ممهور به مهر مهندس نقشه بردار باشد و تصویر نقشه هیچگونه ارزش نخواهد داشت .

۹- کلیه مدارک ارسالی به اداره ثبت اسناد و املاک باید دارای مهر مهندس و همراه با نامه سازمان نظام مهندسی باشد و تصویر نقشه یا هر مدرک دیگر فاقد ارزش قانونی و حقوقی میباشد .

۱۰- نوع دیوارها باید در نقشه ها مشخص باشد .

تفاهم نامه مغایرت های عرصه و وضع موجود طبق صورت جلسه مورخ :

۱- طول های تا ۱۰ متر : تا ۱۰ سانتیمتر مغایرت قابل چشم پوشی است .

۲- طول های بیشتر از ۱۰ متر تا ۲۰ متر : برای طول مازاد بر ۱۰ متر ۰,۷۵ درصد طول مازاد (۱۰ متر دوم) قابل چشم پوشی است .

۳- طول های بیشتر از ۲۰ متر : برای طول مازاد بر ۲۰ متر ۰,۰۰۵ درصد طول مازاد بر ۲۰ متر قابل چشم پوشی است .

مثال :

اگر طول ضلعی برابر ۲۵ متر باشد آنگاه مغایرت قابل چشم پوشی به صورت زیر محاسبه میگردد:

$$L_1 = 10 \text{ cm}$$

برای ۱۰ متر اول

$$L_2 = 10 * 0,0075 = 0,075 \text{ m} = 7,5 \text{ cm}$$

برای ۱۰ متر دوم (۱۰ تا ۲۰ متر)

$$L_3 = 5 * 0,005 = 0,025 \text{ m} = 2,5 \text{ cm}$$

برای ۵ متر مازاد بر ۲۰ متر (۲۰ تا ۲۵ متر)

$$L = 10 \text{ cm} + 7,5 \text{ cm} + 2,5 \text{ cm} = 20 \text{ cm} = \pm 0,20 \text{ m}$$

± میزان مغایرت قابل چشم پوشی

۴- در خصوص مغایرت مساحت پایانکار و صورتمجلس جهت مفروضات تا ۱ درصد مساحت و جهت مشاعات تا ۲ درصد مساحت قابل چشم پوشی است .

۵- در خصوص مغایرت املاک تجاری و مسکونی با ارزش بالا (مانند ملک های بر خیابان های اصلی و مهم) سند و وضع موجود باید عینا مطابق باشند

۶- میزان مساحت قابل چشم پوشی برای ملک های معمولی تا ۱ درصد مساحت سند قابل چشم پوشی است .