



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



کاداستر چیست؟

- ریشه کاداستر کلمه یونانی کاتاستیکن (Katastichon) به معنی دفتر یادداشت می باشد.
- در سالیان دور عمده ترین هدف راه اندازی کاداستر اخذ مالیات حکومتی بوده است.





لذا انسان برای تعیین دقیق مرزها و حدود قطعات زمین از
روش نقشه برداری و تکنیک های آن استفاده نمود.



تعریف کاداستر

کاداستر به نظامی اطلاق می شود که هدف از آن تعیین محدوده های مالکیتی به همراه اطلاعات حقوقی مرتبط به هر ملک می باشد.



کاداستر سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر، نگهداری و مدیریت میگردد تا جهت تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک (تثبیت املاک) و عملیات ثبتی نظیر تحدید حدود، تفکیک، تجمیع، افراز و... و نیز رفع اختلافات ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار گیرد.

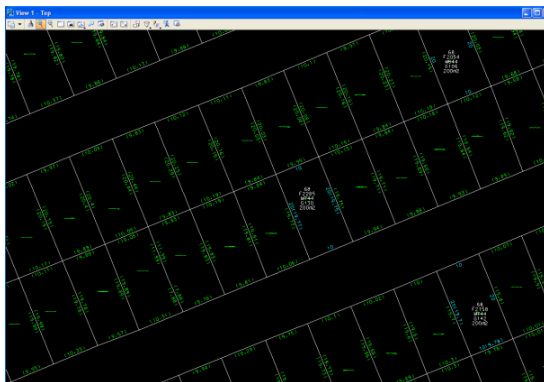


تعریف کاداستر از نظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری FIG

کاداستر در واقع عبارت است از فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین (در داخل مرز جغرافیایی یک کشور) که شامل نقشه برداری و افزودن سایر مشخصه های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش، به نقشه مقیاس بزرگ بوده و به طور رسمی به ثبت می رسد.



نقشه کاداستر



پایه و اساس هر سیستم کاداستر نقشه است، بنابراین نخستین گام برای ایجاد کاداستر، تهیه نقشه هایی با مقیاس مناسب از املاک مورد نظر است.

نقشه های کاداستر به دو روش زمینی یا فتوگرامتری تهیه می شود.

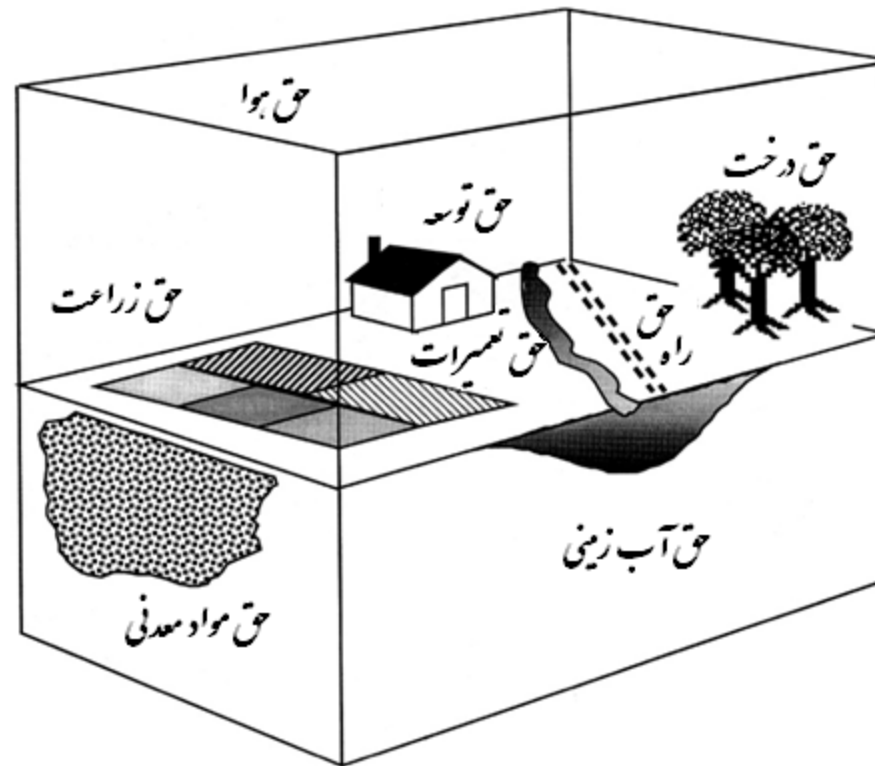


تعریف نقشه کاداستر

به مجموعه عملیات فنی و مهندسی ، ممیزی ، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده و یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجراء گردد.



قطعه کاداستری و حقوق مالکیت





=

قطعه زمین و آنچه
در آن است
نظیر آب، خاک، صخره
و معادن روی
سطح آن و یا زیر
سطح آن

+

فضای بالای قطعه
زمین

+

کلیه متعلقات مربوط به
قطعه زمین

=



سیستم املاک



سیستم اطلاعات املاک و کاداستر

کاداستر

? کجا

و

? چه مقدار

+

ثبت زمین

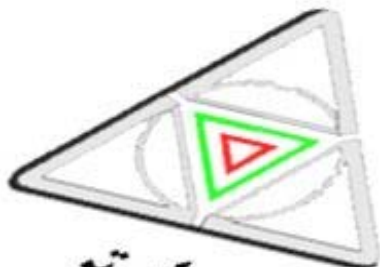
? چه کسی

و

? چگونه

=

سیستم اطلاعات کاداستر



کاداستر

کاداستر ایران

سال ۱۳۶۹	آغاز کار مطالعاتی و مقدماتی طرح کاداستر و مطالعات اجرایی و تعیین خطوط کلی آن برای یک دوره ۲۵ ساله شامل پنج دوره پنج ساله
سال ۱۳۷۴	طرح کاداستر عملاً وارد مرحله اجرایی شد.



➤ اهداف کاداستر شهری در کشور

➤ اهداف کمی

✓ تعیین محدوده های قانونی مالکیت انواع مستحقات و اراضی مربوط به افراد حقیقی ، حقوقی ، دولتی و موقوفه بیش از ۱۲۰۰۰۰۰ هکتار اراضی شهری .

✓ بازنگری اطلاعات ونقشه جات در طول برنامه ونهایتاً تغییر سیستم موجود ثبت به ثبت نوین (کاداستر)



➤ اهداف کیفی

✓ ایجاد گردش کار روان و قابل اطمینان در صدور یا اصلاح اسناد مالکیت بطور دقیق و سریع.

✓ ایجاد اعتماد و اطمینان در معاملات املاک و سرعت در انجام آن.

✓ کاهش فراوان تعرضات ملکی و دعاوی مربوط در دادگاهها و کاهش حجم پرونده های قضائی

✓ کمک به استقرار سیستم مالیاتی عادلانه و حقیقی و سرعت در امور مربوطه و نیز افزایش درآمدهای مالیاتی و کاهش اثرات روابط شخصی و نظریات فردی، با توجه به پایگاه اطلاعات کاداستر

✓ افزایش کارائی و ارتقاء کیفیت عملیات اجرائی طرحهای عمرانی از طریق بهره گیری از مدارک فنی کاداستر نظیر نقشه ها، عکسهای هوایی، اطلاعات فنی، مختصات نقاط و غیره.

✓ افزایش توانائی و امکانات وصول حقوق حقه دولت در کلیه نقل و انتقالات ملکی با اتکاء به سیستم مطمئن و روان اطلاعات کاداستری



مزایای کاداستر

- * تثبیت مالکیت اراضی و مستحداثات
- * مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات املاک
- * مدیریت و استفاده بهینه از زمین
- * کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی
- * مدیریت مؤثر سرمایه گذاری های هنگفتی که در زمینه تعاملات انسان و زمین به عمل می آیند.
- * وصول عادلانه مالیات املاک



- * کمک به تدوین لوایح قانونی مرتبط با املاک در راستای توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور
- * کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی قانونی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود طراحی، برنامه ریزی و مدیریت شهری
- * افزایش کارآیی اقتصاد
- * استفاده از اسناد مالکیت به عنوان وثیقه در اخذ منابع مالی برای مقاصد مختلف از جمله کارهای تولید



- * بهره گیری از اطلاعات کاداستر در امور دفاعی و امنیتی، مدیریت بحران و حوادث غیرمترقبه
- * استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر در ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی به سازمانها
- * مدیریت بهینه کشاورزی و منابع طبیعی کشور
- * اشتغالاتی
- * حفاظت از محیط زیست
- * کمک به انجام طرح آمایش سرزمین
- * کمک به ایجاد زیر ساختار ملی اطلاعات مکانی (NSDI)



➤ مراحل اجرایی کاداستر

الف) تهیه نقشه وضع موجود املاک از طریق نقشه برداری زمینی یا فتوگرامتری از طریق :

- ۱- نقشه های ۱:۵۰۰ تهیه شده در بخش فتوگرامتری کاداستر
- ۲- نقشه های ۱:۵۰۰ تهیه شده از طریق نقشه برداری زمینی کاداستر
- ۳- نقشه های ۱:۲۰۰۰ تهیه شده توسط سازمان های تولید کننده نقشه که این نقشه ها به مرور دقیق خواهند شد
- ۴- نقشه های بزرگ مقیاس تهیه شده توسط سایر سازمانها ومؤسسات



ب) پلاک گذاری ثبتی بر روی قطعات دارای سند مالکیت روی نقشه های
وضع موجود املاک مورد اشاره در بند الف

ج) استخراج اطلاعات جامع املاک از دفاتر املاک و ورود آنها به رایانه و نیز اسکن
صفحات دفاتر املاک و ایجاد بانک اطلاعات املاک

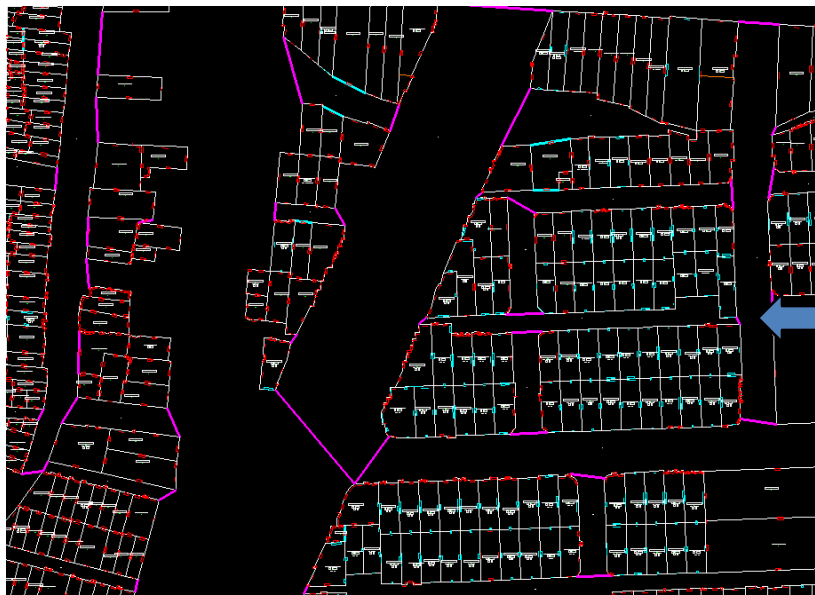
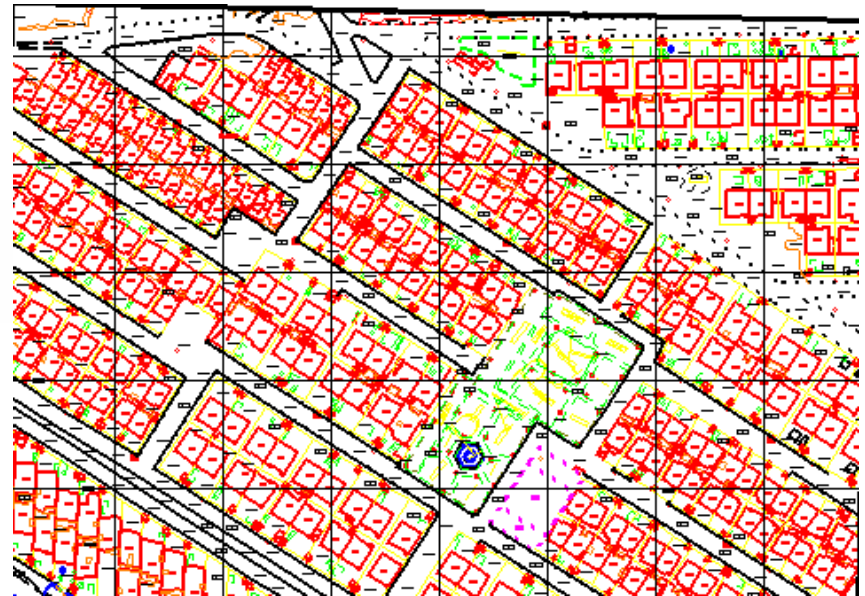
د) ادغام اطلاعات هندسی و توصیفی املاک و نتیجتاً ایجاد نقشه کاداستر

ه) ورود شیت نقشه های کاداستر بعنوان شیت مبنا در یک بانک اطلاعاتی
یکپارچه

و) پیاده سازی سیستم کاداستر در واحد های ثبتی جهت استفاده و به روز
رسانی اطلاعات



تهیه نقشه های رقومی املاک شهری



داده آمائی اطلاعات املاک



▼	2	نوع ملک	1021199	کد محل
▼	3	وضعیت ملک	49F1	شماره دفتر
▼	28	نوع استفاده	شماره لند 1	شماره صفحه
▼	3	نحوه تسعیر	▼	حالت نقل
				از صفحه
				از دفتر
				اداره ثبت
			10688	شماره ثبت
			1333/02/07	تاریخ ثبت
▼	1	واحد مساحت		پلاک اصلی
			3758	
			233	پلاک فرعی
			160	موزی
			5	قدومه
				واقع در بخش ناحیه
			1021100	کد محل وقوع ملک
			کد پستی ملک	

طیقه و سمت

مساحت 200

واحد مساحت 1 متر مربع (3)

مستحدثه

شماره

تاریخ

حذف به صفحه 101/1

حذف به دفتر 149

داده:

نمایش اطلاعات بر اساس شماره پلاک ثبتی (اصلی/فرعی)

د: مشاهده خلاصه معامله | جستجو بر پایه کلاسستر | مشاهده اوراق پرونده | d:\test | نمایش صفحه | ذخیره

مالکیت و محدودیت

شماره ملی انتقال گیرنده	شماره دفتری	49F1	محل 1021199
جنسیت	نوع شخص	شماره	صفحه 101
نام/نام خانوادگی حسین آزارعی پور اهنکن		(30) قطعی	
فی شناسنامه	نام پدر	شماره	
محل صدور	تاریخ تولد	<	انجام اسکن >
تابعیت	s.jpg sa.jpg sa2.jpg	مرجع	
انتقال گیرنده مشخصی بعدی این سند			
تاریخ ثبت 1333/02/07			
دفتر			
فیل شماره			
مسیر قرار گرفتن فایل‌های تصویری			
c:\temp\000	Refresh	Print	
انتخاب اسکنر			
انتقال بعدی موقع			
شماره			
تاریخ			
مرجع			
نوشته‌ها جزئیات			
جزئیات کلی			
status:			
آخرین		سطری قبلی	
سطری بعدی		نمایش صفحه	

ادغام اطلاعات و یکپارچه سازی نقشه های کاداستر

upparcel.dgn (2D) - MicroStation SE

File Edit Element Settings Tools Utilities Workspace Window Help

Lock=BS,SN Window Area LV=4,WI=2,LC=SDL_CD=7,TP=Key? Define last corner point Display complete

start

1-Del Area
2-CallDB
3-Draw
4-Process
5-Errors
6-View Char
7-Save/Dim
Print
Search

Reference
Index
MabaName
1/500
1/2000
1/5000
Rmoverfid

Window 1-Top View

صفحه اصلی

ارتباط با نقشه کاداستر کد محل 1021199

آوردن خلاصه معامله تبدیل صفحه به MO صفحه 101 49F1

مشخصات ملک حدود اربعه آبار تسمان حدود اربعه عرصه مشخصات سند مفروضات و منضمات موضوعات اصلاحی مالکیت و محدودیت خروجیها مسیر اوراق d:

لیست صفحات دفاتر املاک در ارتباط با نقشه کاداستر/جستجوی پلاک نمایی

کدفتر	دفتر	صفحه	ردیف	کد محل	اصلی	فرعی	مفروز	نقطه	مساحت	حذف
1021199	49F1	101	2	1021100	3758	233	160	5	200	

لیست اطلاعات حدود اربعه در صفحات دفاتر املاک در ارتباط با نقشه کاداستر/جستجوی پلاک نمایی

جهت	طول	اصلی	فرعی	مفروز	نقطه	معتبر	عرض
شمال	10					کا	3
شرق	20				4		
جنوب	10				14V13		

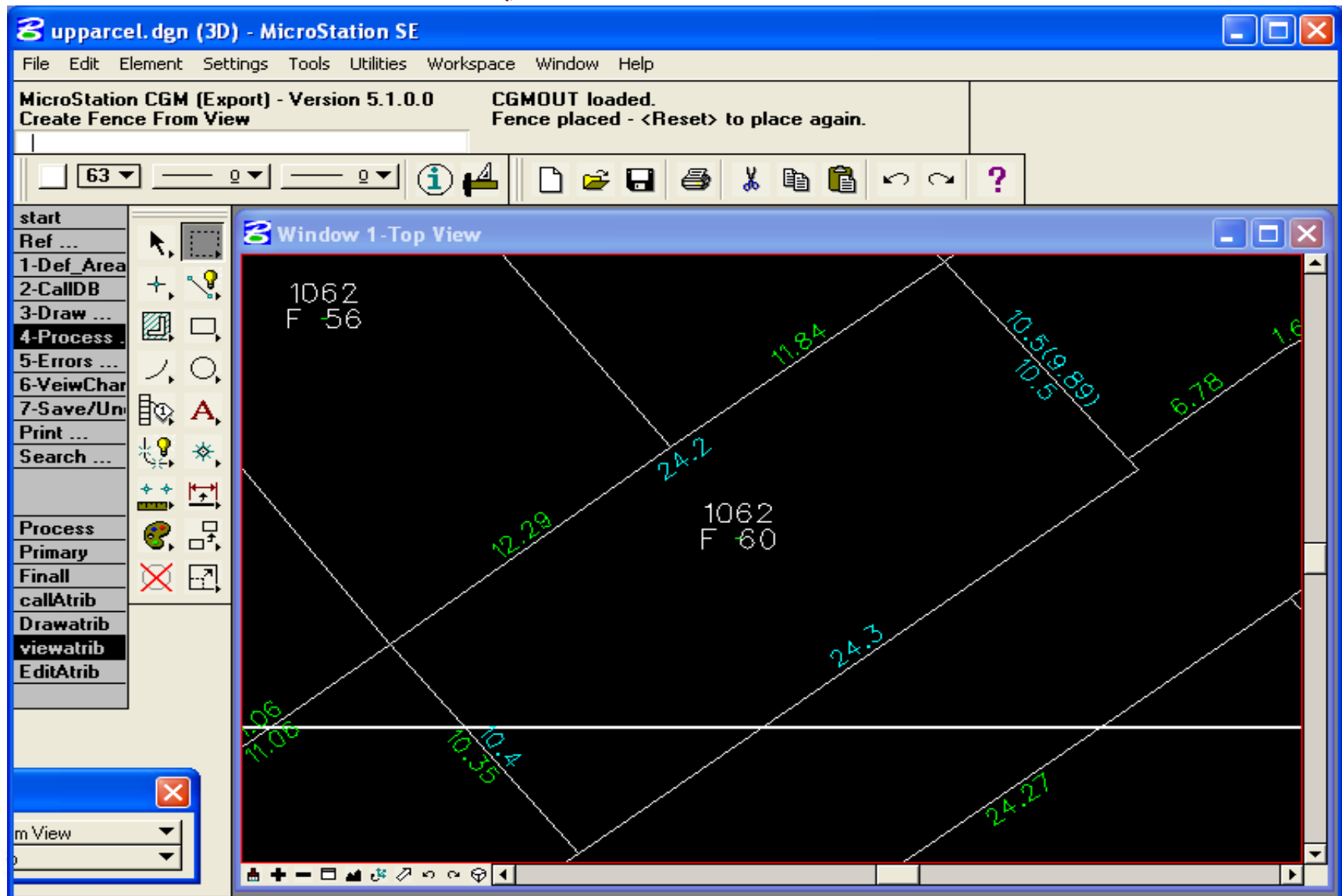
کد محل 1021100
اصلی 3758
فرعی 233
مفروز نقطه
جستجوی پلاک نمایی

C:\up_amlak
bin
config
daftar
demo
doc
excel
Farsfont

نمایش صفحه خروج



نمونه نقشه عرصه سازي شده



ساده است

کاداستر در چشم انداز ۲۰ ساله نظام و برنامه چهارم توسعه

- سازمان ثبت با اجرای کامل طرح کاداستر و توسعه، پیاده سازی و بهره- برداری از سیستم جامع اطلاعات املاک و سایر سیستمهای اطلاعاتی مکانیزه ضمن ارائه الکترونیکی کلیه خدمات ثبتی، به وسیله پایگاه اطلاعات جامع املاک و حقوق مالکین که توسط سازمان، مدیریت و نگهداری می شود، امکان دسترسی از راه دور مردم به اطلاعات خود و نیز ارائه خدمات اطلاعات مدیریتی و خدمات جانبی به دستگاههای قضائی و اجرائی کشور را فراهم می کند.

