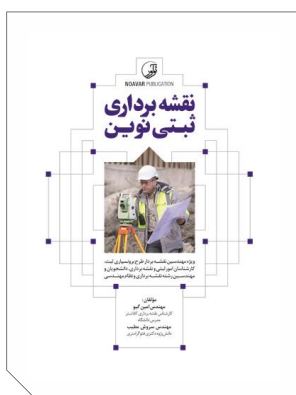




نقشه برداری ثبتی نوین



مؤلف:

مهندس امین گیو

مهندس سروش مطیب



سرشناسه:
عنوان قراردادی:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
یادداشت:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
شناسه افزوده:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:
اطلاعات رکورد کتابشناسی:

گیو، امین، ۱۳۶۶ -
ایران. قوانین و احکام - Iran. Laws, etc.
نقشه برداری ثبتی نوین / مولف امین گیو، سروش مطیب.
تهران : نوآور، ۱۴۰۲.
۱۳۸ ص.
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۱۸-۱
فیبا
کتابنامه: ص. [۱۳۶] - ۱۳۷.
کاداستر - ایران - Iran -- Cadastres
سند مالکیت - ایران -- ثبت و انتقال - Iran -- Land titles -- Registration and transfer
نقشه برداری - ایران - Iran -- Surveying
مطیب، سروش، ۱۳۷۰ -
]۷۵۸[KMH ۱۱۱HD
۷۳۱۳/۳۳۳
۹۳۱۳۴۶۰
فیبا

نقشه برداری ثبتی نوین

مؤلف: مهندس امین گیو، مهندس سروش مطیب



نشر نوآور

ناشر: نوآور

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۱۸-۱

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه اول، واحد ۳ تلفن: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱، www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق
به نشر نوآور می باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این
کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر
الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی،
دی وی دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی
از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت
پیگرد قانونی قرار می گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه های اجتماعی

فهرست مطالب

| | |
|--|----|
| فصل اول: آشنایی با تعاریف، اصطلاحات و واحدهای اندازه‌گیری مرتبط با نقشه‌برداری ثبتی..... | ۱۱ |
| تعاریف و اصطلاحات..... | ۱۱ |
| ملک..... | ۱۱ |
| اراضی شهری..... | ۱۱ |
| اراضی بایر..... | ۱۱ |
| اراضی موات..... | ۱۱ |
| اراضی دایر..... | ۱۱ |
| اراضی متروکه..... | ۱۲ |
| اراضی مسکونی..... | ۱۲ |
| اراضی مفروزی..... | ۱۲ |
| اراضی مخروبه..... | ۱۲ |
| اراضی مستحدث..... | ۱۲ |
| زمین پرچمی..... | ۱۲ |
| زمین نواری..... | ۱۲ |
| زمین دوکله..... | ۱۲ |
| زمین قناس..... | ۱۲ |
| مالکیت..... | ۱۳ |
| مالک رسمی..... | ۱۳ |
| مجهول المالک..... | ۱۳ |
| اظهارنامه..... | ۱۳ |
| مال..... | ۱۳ |
| تصرف..... | ۱۳ |
| انواع تصرف..... | ۱۴ |
| تصرف حقوقی..... | ۱۴ |
| اهلیت تصرف..... | ۱۴ |
| تصرف مادی..... | ۱۴ |
| تصرف مالکانه:..... | ۱۴ |
| تقسیم‌بندی انواع مال..... | ۱۵ |
| ۱- اموال مادی..... | ۱۵ |
| ۲- اموال غیرمادی..... | ۱۵ |
| تقسیم‌بندی اموال مادی..... | ۱۵ |
| الف- اموال منقول..... | ۱۵ |
| ب- اموال غیرمنقول..... | ۱۵ |
| سند..... | ۱۵ |

| | | |
|----|-------|------------------------|
| ۱۶ | ..... | انواع سند |
| ۱۶ | ..... | سند رسمی |
| ۱۶ | ..... | سند عادی |
| ۱۶ | ..... | قولنامه |
| ۱۶ | ..... | بنچاق |
| ۱۷ | ..... | نسق |
| ۱۷ | ..... | سند مالکیت دفترچه‌ای |
| ۱۷ | ..... | محتویات و مندرجات سند |
| ۱۸ | ..... | سند مالکیت تک برگی |
| ۱۹ | ..... | صورت مجلس تحدید حدود |
| ۱۹ | ..... | حدفاصل |
| ۱۹ | ..... | دیوار اختصاصی |
| ۲۰ | ..... | دیوار اشتراکی |
| ۲۰ | ..... | دیوار به دیوار |
| ۲۰ | ..... | به دیوار |
| ۲۱ | ..... | دیوار به |
| ۲۱ | ..... | مرز بلندی |
| ۲۱ | ..... | سنگ چین |
| ۲۲ | ..... | جوی اشتراکی |
| ۲۲ | ..... | جوی اختصاصی (مورد ثبت) |
| ۲۲ | ..... | جوی و شاه جوی عمومی |
| ۲۲ | ..... | شاه جوی عمومی متروکه |
| ۲۳ | ..... | مرز |
| ۲۴ | ..... | نقشه برداری ثبتی |
| ۲۴ | ..... | کاداستر |
| ۲۴ | ..... | کاداستر رقمی |
| ۲۴ | ..... | عرصه |
| ۲۴ | ..... | اعیان |
| ۲۴ | ..... | مشاع |
| ۲۵ | ..... | مفروز |
| ۲۵ | ..... | حقوق ارتفاقی |
| ۲۵ | ..... | حق انتفاع |
| ۲۵ | ..... | حدود اربعه |
| ۲۵ | ..... | شمال ثبتی |
| ۲۶ | ..... | تفکیک |
| ۲۶ | ..... | تجمیع |
| ۲۶ | ..... | ادغام |

| | |
|----|---|
| ۲۷ | تقسیمات ثبتی |
| ۲۷ | تشکیل ادارات ثبت |
| ۲۷ | بخش ثبتی |
| ۲۷ | ناحیه ثبتی |
| ۲۷ | آشنایی با نحوه تخصیص پلاک اصلی و فرعی: |
| ۲۹ | واحدهای اندازه‌گیری |
| ۲۹ | واحدهای اندازه‌گیری فاصله |
| ۳۰ | گرز |
| ۳۰ | گره |
| ۳۰ | بهر |
| ۳۱ | واحدهای اندازه‌گیری متریک فاصله |
| ۳۱ | متر |
| ۳۱ | واحدهای بزرگتر از متر |
| ۳۱ | واحدهای کوچکتر از متر |
| ۳۱ | واحدهای سطح معادل مترمربع |
| ۳۱ | جدول اجزاء شش دانگ هر ملک و میزان مساحت |
| ۳۴ | فصل دوم: موادی از قانون ثبت و مباحث حقوقی مرتبط با نقشه‌برداری ثبتی |
| ۳۴ | قوانین و آیین‌نامه‌های ثبت |
| ۳۴ | تشکیلات اداری ثبت |
| ۳۵ | ثبت عمومی |
| ۳۵ | اعلان ثبت و تحدید حدود |
| ۳۷ | اعتراض |
| ۳۸ | آثار ثبت |
| ۴۱ | مواد دیگری از قوانین ثبت مرتبط با نقشه‌برداری |
| ۴۴ | قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب یکشنبه دوازدهم بهمن ۱۳۹۳ |
| ۴۴ | تعاریف |
| ۴۵ | وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها |
| ۴۷ | حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار |
| ۴۹ | موارد متفرقه |
| ۴۹ | آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور |
| ۵۴ | قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۷ |
| ۵۴ | آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع |
| ۵۵ | قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوبه ۲۸ فروردین ۱۳۹۰ |
| ۵۷ | موضوعات مرتبط با حوزه نقشه‌برداری ثبتی عرصه املاک |
| ۵۷ | ۱. نقشه‌برداری به منظور تجمیع |

- ۷ نکته قابل توجه مهم در تجمیع ۵۸
- نقشه برداری جهت تفکیک و افراز: ۵۹
- دلیل اقدام جهت افراز یک ملک چیست؟ ۶۰
- تفاوت های ۹ گانه تفکیک و افراز ۶۱
- ملاحظات نقشه برداری در افراز ۶۱
- ملاحظات نقشه برداری در تفکیک ۶۴
- نقشه برداری اصلاحی ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت ۶۴
- نقشه برداری طرح عقب نشینی با حفظ مالکیت ۶۵
- نقشه برداری جهت اصلاحی ماده ۱۴۹ قانون ثبت ۶۷
- نقشه برداری جهت اصلاحی بند ۳۹۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی ۶۸
- نحوه تهیه نقشه اصلاحی بند ۳۹۲ بخشنامه ها برای هیئت نظارت ۶۸
- تجاوز به ملک مجاور و تصرف در حین ساخت ۶۹
- نقشه برداری جهت اصلاح حد به کوچه ۷۰
- نحوه تهیه نقشه اصلاح حد به کوچه ۷۰
- نقشه برداری جهت بند ۳۷۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی (بهبود وضعیت هندسی) ۷۱
- تهیه نقشه مالکیت اعیانی یا نقشه ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت ۷۲
- ماده ۱۰۴ مکرر- آئین نامه قانون ثبت (الحاقی شماره ۶۶۷/۱۸۲۰۴ مورخ ۲۵/۰۷/۱۳۲۴) ۷۲
- نحوه تهیه نقشه اعیانی توسط نقشه بردار ۷۳
- تعیین حدود باقیمانده املاک ۷۳
- نحوه تهیه نقشه حدود باقیمانده املاک ۷۳
- تعارض در اسناد مالکیت-تداخل در اسناد مالکیت ۷۴
- مرجع تشخیص سند مالکیت معارض ۷۵
- نحوه تهیه نقشه مالکیت معارض ۷۵
- نحوه تهیه نقشه از اراضی ملی ۷۶
- نحوه ترسیم نقشه های اراضی ملی ۷۷
- تهیه نقشه برای املاک مشمول ماده ۱۴۷ یا ۱۴۸ ۷۸
- نحوه تهیه نقشه UTM برای اعمال ماده ۱۴۷ ۸۰
- ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) ۸۳
- تهیه نقشه جهت آئین نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۸ ۸۳
- فصل سوم: بکارگیری دستگاهها و تکنیک های نوین در نقشه برداری ثبتی ۸۷
- مقدمه ۸۷
- برداشت پلیگون عرصه ملک با استفاده دستگاه GPS دو فرکانسه-روش RTK شبکه ای ۸۷
- مقایسه ویژگی های دو روش کلاسیک رادیویی و شبکه ای اینترنتی ۹۰
- تنظیم گیرنده های ثابت (مرجع) و متحرک (کاربر) ۹۲

- آشنایی با منابع خطاها در روش RTK-GPS جهت رسیدن به دقت بیشتر ۹۴
- تکنیک‌های برداشت پلیگون عرصه ملک با استفاده از روش RTK شبکه‌ای - اینترنتی با گیرنده ROVER و فاصله یاب (متر نواری یا لیزری) ۹۴
- اولویت اول: برداشت تمامی گوشه‌های پلیگون به روش RTK و مترکشی بین نقاط ۹۵
- اولویت دوم: استفاده از نقاط کمکی و روش تقاطع در کنار مترکشی ۹۵
- اولویت سوم: برداشت گوشه‌ها به صورت یکی در میان به روش RTK و مترکشی کل اضلاع پلیگون و قطرها ۹۶
- اولویت چهارم: برداشت نقاط روی امتداد اضلاع و مترکشی ۹۷
- اولویت پنجم: برداشت دو نقطه و سایر اضلاع با مترکشی ۹۷
- برداشت پلیگون عرصه ملک با استفاده از دوربین توتال استیشن ۹۸
- گام اول: انتخاب نقطه استقرار و برداشت مختصات UTM ۱۰۳
- گام دوم: سانتراژ و تراز کردن دوربین توتال استیشن بر روی ایستگاه استقرار ۱۰۳
- گام سوم: ایجاد job یا پروژه جدید ۱۰۴
- مراحل ایجاد JOB ۱۰۴
- معرفی پارامترهای ایستگاه استقرار به دوربین (Set Station) ۱۰۵
- توجیه دوربین (orientation) ۱۰۷
- برداشت نقاط از پلیگون مورد نظر (Start) ۱۰۸
- برداشت داده‌های اضافی جهت رسیدن به بالاترین دقت ۱۰۹
- نقشه‌برداری کاداستر با استفاده از فتوگرامتری نوین (پهپاد) ۱۱۰
- مبانی نظری و عملی فتوگرامتری با پهپاد ۱۱۱
- اجزای سامانه فتوگرامتری پهپاد عبارتست از ۱۱۱
- ملاحظات قابل توجه در بکارگیری فتوگرامتری پهپاد ۱۱۱
- انتخاب نوع پهپاد ۱۱۲
- تجهیزات تعیین موقعیت و وضعیت پهپاد (GNSS/IMU) ۱۱۳
- مراحل تهیه نقشه و محصولات مکانی به روش فتوگرامتری پهپاد ۱۱۳
- عملیات طراحی ۱۱۴
- عملیات میدانی ۱۱۵
- عملیات نقشه‌برداری زمینی ۱۱۵
- عملیات تصویربرداری هوایی ۱۱۵
- انجام مشاهدات - تعیین موقعیت مراکز تصویربرداری و تعیین وضعیت تصاویر ۱۱۵
- عملیات تکمیلی زمینی ۱۱۵
- پردازش داده‌ها و محاسبات مثلث‌بندی هوایی ۱۱۶
- پردازش داده‌های کمکی ۱۱۶
- پیش پردازش تصاویر ۱۱۶
- ارزیابی و کاهش نویز تصاویر ۱۱۶
- بهبود روشنایی و کنتراست تصاویر ۱۱۷

- ۱۱۷ کاهش تصاویر ۱۶ بیتی خام به ۸ بیتی
- ۱۱۷ مثلث بندی هوایی
- ۱۱۸ نرم افزارهای پردازش تصاویر پهپاد
- ۱۱۸ تشکیل بلوک فتوگرامتری
- ۱۱۸ بخش بندی به زیر بلوک های فتوگرامتری
- ۱۱۹ تنظیم پارامترهای کالیبراسیون و خود کالیبراسیون
- ۱۲۰ استخراج و پالایش نقاط گرهي
- ۱۲۱ معرفی مشاهدات نقاط کنترل و چک به بلوک فتوگرامتری
- ۱۲۲ وزن دهی مشاهدات
- ۱۲۳ نتایج مثلث بندی هوایی و ارزیابی کیفی نتایج
- ۱۲۴ ارزیابی دقت پارامترهای توجیه خارجی تصاویر
- ۱۲۵ تصحیح هندسی تصاویر
- ۱۲۶ محصولات فتوگرامتری پهپاد
- ۱۲۶ ابر نقطه سه بعدی
- ۱۲۶ رویه یا مش
- ۱۲۶ مدل ارتفاعی رقومی
- ۱۲۷ ارتوفتوموزائیک
- ۱۲۷ نقشه و پایگاه داده مکانی
- ۱۲۷ لیزر اسکنر
- ۱۲۸ انواع لیزر اسکنر
- ۱۲۹ (۱) لیزر اسکنر بر اساس اندازه گیری فاصله
- ۱۳۱ (۲) لیزر اسکنر بر اساس زاویه دید
- ۱۳۱ عملیات یکپارچه سازی (registration)
- ۱۳۱ روش تارگت مینا
- ۱۳۲ روش قرائت مرکز لیزر اسکنر
- ۱۳۲ تهیه خروجی
- ۱۳۲ لیزر اسکنر دستی
- ۱۳۳ آشنایی بیشتر با SLAM
- ۱۳۳ مبانی نظری و مسئله ریاضی SLAM
- ۱۳۴ سامانه GeoSlam ZebRevo
- ۱۳۶ منابع و مآخذ

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به رسم ادب و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.



نشر نوآور

تلفن: ۰۲۱-۴۸۴۱۹۱۶۶۴

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

کاداستر به عنوان روش و ابزاری برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار در هر کشور به شمار می‌آید. با پیشرفت علم و تکنولوژی در جوامع امروزی، کاداستر نیز برای هم راستا شدن با این پویایی و پیشرفت از ابزار نوین نقشه برداری، نرم‌افزارهای به روز، بسته‌های برنامه نویسی قدرتمند و روش‌های نوین مدیریت اطلاعات مکانی بهره می‌گیرد تا هندسه عرصه املاک، حقوق مالکین و مسئولیت‌های وابسته به آن، ارزیابی بازار زمین و ملک و همچنین کاربری زمین‌ها و سایر مسائل مرتبط را به آسانی تحت کنترل خود قرار دهد.

بنابراین نیاز اساسی سیستم‌های کاداستر به اطلاعات مکانی صحیح و دقیق در کمترین زمان ممکن موجب ایجاد تقاضای فزاینده‌ای از جهت استفاده از ابزارهای مدرن شده است.

نحوه بکارگیری هر یک از این ابزارها با کاربردهای آن، نیاز به آموزش نیروی انسانی متخصص دارد از این رو مؤلفین این کتاب قدمی هرچند کوچک در این زمینه برداشته‌اند.

در فصل اول این کتاب تعاریف و آشنایی با اصطلاحات ثبتی گنجانده شده است. در فصل دوم به ارائه قوانین و آئین نامه‌هایی از حقوق ثبتی پرداخته ایم که مرتبط با حوزه کاری مهندسین نقشه بردار است و براین باور بوده ایم که آگاهی از اصطلاحات ثبتی و قوانین و آئین نامه‌های آن برای مهندسینی که علاقمند فعالیت در زمینه تهیه نقشه‌های ثبتی و کاداستر هستند، امری واجب و اجتناب‌پذیر است.

در فصل سوم معرفی ابزارهای مدرن نقشه برداری در کنار بیان مبانی نظری، عملی و کاربردها، تکنیک‌ها و نحوه بکارگیری آنها صورت گرفته است.

علیرغم تمام تلاشی که در جهت به روز بودن، جامعیت و پیوستگی مطالب و حفظ صحت محتوای این کتاب گردیده اما همچنان می‌دانیم که همانند هر نوشته و اثر دیگری خالی از اشتباه نیست، لذا از تمامی خوانندگان این کتاب، اساتید علمی دانشگاه، مهندسین نقشه برداری ثبت و طرح برونسپاری، همکاران محترم کارشناس رسمی عزیز صمیمانه خواهشمندیم که پیشنهادهای و نظرات سازنده خود را به منظور اصلاح در ویرایش‌های بعدی به آدرس ایمیل noavar33@yahoo.com ارسال نمایند. همچنین در مورد بخش‌هایی از کتاب که محتوای فنی یا حقوقی آن مستقیماً از منابع دیگر با ذکر نام مؤلف گردآوری شده، پیشاپیش و صمیمانه از همکاری و عنایت اساتید بزرگوار سپاسگزاریم.

فصل اول

آشنایی با تعاریف، اصطلاحات و واحدهای اندازه‌گیری مرتبط با نقشه‌برداری ثبتی

تعاریف و اصطلاحات

ملک

در تصور و تعریف عام وقتی قطعه زمینی با متعلقات آن و یا عرصه‌ای که در آن اعیانی هم وجود داشته باشد (با هر نوع کاربری) در تصرف شخصی درآمده باشد و برای این تصرف مستندات قانونی هم وجود داشته باشد به آن ملک می‌گویند.

اراضی شهری

زمین‌هایی هستند که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها قرار گرفته‌اند.

اراضی بایر

زمین‌هایی هستند که قبلاً در آن فعالیت کشت، ساخت و ساز، درختکاری و ... انجام شده ولی در حال حاضر آثار قبلی در آن‌ها وجود ندارد و به حالت زمین موات درآمده‌اند.

اراضی موات

زمین‌هایی که هیچگاه در آن‌ها سابقه ساخت و ساز، کشت و زراعت و فعالیت عمرانی وجود نداشته.

اراضی دایر

زمین‌هایی که از گذشته تا کنون در آنها فعالیت کشاورزی، ساخت و ساز و ایجاد اعیانی برقرار بوده و قابل استفاده هستند.

اراضی متروکه

اراضی هستند که سابقه تملک قبلی در آنها محرز است اما برای مدتی رها شده‌اند.

اراضی مسکونی

به فضاهایی جهت استقرار و ایجاد سکونتگاه گفته می‌شود.

اراضی مفروزی

در اصطلاحات ثبتی اراضی مملوک را گویند که در مالکیت خصوصی اشخاص بوده و مفهوم متقابل آن اراضی مشاعی است.

اراضی مخروبه

اراضی بایری هستند که خصوصیت دیگر آنها بدون مالک بودنشان است.

اراضی مستحدث

زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب (دریا، دریاچه) یا خشک شدن برکه و تالاب پدید می‌آید.

زمین پرچمی

زمینی است بدون دسترسی و راه یابی مناسب به گذر، دسترسی از طریق یک راه کم عرض از ملک‌های دیگر است.

زمین نواری

زمینی که امتداد طولی آن بر گذر یا شارع قرار گرفته و اجازه دسترسی به املاک پشت به گذر را نمیدهد.

زمین دوکله

زمینی است که از سر و ته آن به معبر منتهی شود، به عبارتی دوضلع مقابل آن معبر باشد.

زمین قناس

زمینی که ابعاد و زوایای منتظم و گونیا ندارد و دارای نقص در شکل هندسی است که معمولاً مناسب طراحی جهت دستیابی به فضاهایی مفید و بدون پرتی نیست.



مالکیت

حق تسلط، تصرف و احاطه ملک به صورت مطلق و انحصاری برای یک شخص است.

مالک رسمی

طبق ماده ۲۲ قانون ثبت کسی که ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد یا به نام او انتقال یافته باشد مالک رسمی شناخته می‌شود.

مجهول المالک

در اصطلاح ثبت ملک غیر منقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد هر چند مالک آن معلوم و مشخص باشد. البته متصرفین یا کسانی که حق تقاضای ثبت دارند هر زمان می‌توانند نسبت به این گونه املاک درخواست ثبت کنند و سند مالکیت دریافت کنند. در مورد املاک مجهول المالک در دفتر توزیع اظهارنامه نام و نام خانوادگی مالک و نوع ملک مورد درخواست: زمین، باغ، کاروانسرا و ... به طور خلاصه به ادعای مالک معرفی شده است اما اظهارنامه در نهایت به ثبت برگشت داده نشده.

اظهارنامه

فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت در اختیار کسی که حق درخواست ثبت ملک را دارد یا نماینده او گذاشته میشود و او باید با تکمیل و اعاده آن، درخواست ثبت ملک نماید.

مال

از نظر لغوی کلمه یونانی Malon و لغت لاتینی آن Malum است که در عربی آن را از فعل ماضی (مال-یمیل) شمرده اند، اما از نظر حقوقی مال به هر چیزی که دارای دو شرط اساسی زیر باشد میگویند:

۱. مفید باشد و نیازی را برآورد، خواه نیاز مادی باشد یا معنوی.
 ۲. قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد.
- بنابراین در اصطلاح حقوقی مال به هر آنچه که قابلیت داد و ستد داشته باشد و از نظر اقتصادی، ارزش معامله کردن را داشته باشد، گفته می‌شود.

تصرف

تصرف در اصطلاح حقوقی ثبت عبارتست از به تسخیر درآوردن و تسلط بر مال یا ملک به

نحوی که اختیار و تصمیم‌گیری عاملانه بتواند در پی آن باشد.

انواع تصرف

تصرف حقوقی

اقدام به یک عمل حقوقی مانند بیع نسبت به مالی معین را گویند و برای آن اهلیت لازم است. داشتن قولنامه رسمی و سند مالکیت رسمی نیز جز تصرف حقوقی به شمار می‌رود.

اهلیت تصرف

صلاحیت اجرای حقی که به حکم قانون به کسی داده شده است.

تصرف مادی

به ۳ صورت امکان پذیر است:

الف. تصرف مالکانه

ب. تصرف به اذن مالک که اصطلاحاً می‌گویند ماذون یا نایب

ج. تصرف عدوانی یا ید غاصبانه نسبت به مال غیر

تصرف مالکانه

در حقوق ثبتی تصرف مالکانه یعنی شخصی قانوناً با سند مالکیت یا یکی از راه‌های تصرفات حقوقی، مالک ملک محسوب شود.

آثار تصرف مادی که شامل دیوارکشی، سنگ چینی، میخ کوبی و فنس‌کشی، اجرای ساختمان و درب و دیوار با حق عبور و مرور از آن، پی‌کنی به عمق ۴۰ سانت، ایجاد مرز (مثل مرز مرتفع) و ... می‌شود.

نکته

تصرف مادی یک ملک می‌تواند یکی از دلایل مالکیت باشد اما تنها دلیل آن نیست چه بسا ملکی توسط شخص دیگری به عمد یا غیر عمد به تصرف درآمده باشد که به آن تصرف عدوانی می‌گویند.

طبق ماده ۳۵ قانون تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر خلاف آن ثابت شود.

نکته

زمانی که تصرف به اذن مالک صورت می‌گیرد آثار مالکیت حقوقی مالک همچنان پابرجاست تنها تسلط مادی ملک به اذن مالک به شخص نایب سپرده می‌شود بطور مثال اجاره دادن ملک.



نکته

هنگامی که مهندس نقشه‌بردار برای بازدید ملکی مراجعه میکند آنچه در تصرف فعلی مالک (با مشاهده آثار مادی مالکیت) می‌باشد را به عنوان وضع موجود برداشت مینماید و سپس با آثار حقوقی تصرف (سند مالکیت یا نسق و یا...) مقایسه میکند. بدیهی است در صورت وجود اختلاف بین این دو مهم، نیاز به تخصص حقوقی کارشناس است که دلیل محکمی برای آن پیدا کند.

تقسیم‌بندی انواع مال

۱- اموال مادی

اموالی هستند که قابل رویت و از نظر فیزیکی ملموس هستند مانند خانه و ماشین

۲- اموال غیرمادی

اموالی که قابل رویت نیستند اما با رسمیت قانونی به عنوان یک حق برای شخص مالک آن برشمرده میشوند. مثلاً حق اختراع یا حق چاپ و منع کپی‌برداری یک اثر فرهنگی

تقسیم‌بندی اموال مادی

الف- اموال منقول

ویژگی مهم آن انتقال بدون وارد شدن آسیب به مال است مثل خودرو. به عبارت دیگر مالی که تعلق به مکان مشخصی نداشته باشد و وجود آن وابستگی ماهیتی به مکان خاصی نداشته باشد.

ب- اموال غیرمنقول

ویژگی اصلی آن عدم امکان جابه‌جایی و انتقال است و یا اگر جابه‌جایی امکان پذیر باشد موجب آسیب هم خواهد بود.

سند

قانون مدنی سند را چنین تعریف میکند هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.