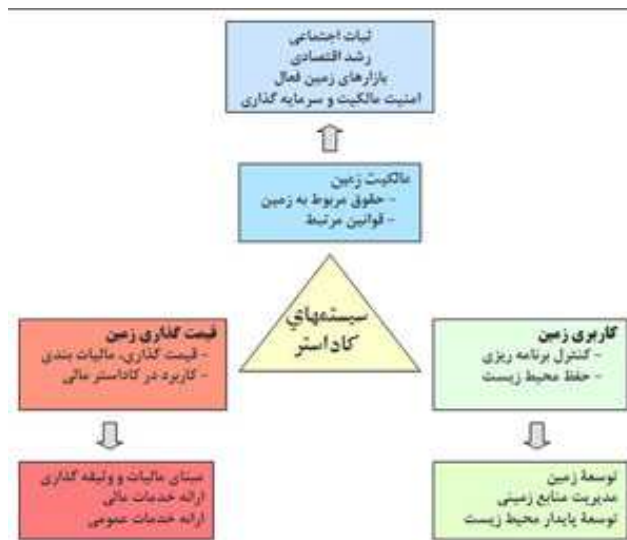


**بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ**  
**اللّٰهُمَّ صَلِّ عَلٰی مُحَمَّدٍ وَآلِ مُحَمَّدٍ وَعَجِّلْ فَرَجَهُم**

کاداستر به روندی گفته می شود که در آن اموال غیر منقول شامل ملک، زمین و آپارتمان و غیره و در برخی کشورها حتی اموال غیر منقول شامل خودرو (مانند کاداستر کشور سوئیس) ثبت می شود.

کاداستر یک نام جهانی است، به این معنا که چه در ایران، چه یونان چه اسپانیا چه استرالیا چه ایالات متحده، همگی از همین لغت استفاده می کنند. با اینکه کاربرد و وسعت عمل کاداستر در این کشورها ممکن است کمی با هم متفاوت باشد اما لغت یکسان است .



براساس این گزارش معنی

لغوی کاداستر اهمیت چندانی ندارد و مفهوم آن مهم است. اما فقط جهت اطلاع، در برخی از منابع به معنای دفترچه یادداشت (اسم) و یا صورت برداری و ثبت (فعل) آورده شده است. در فرهنگ های گذشته برای یادداشت سیاهه اموال آن را در دفتری یادداشت می کردند و این نام از آن دوران به یادگار مانده است .

### کتابخانه مهندسی نقشه برداری

Telegram @surveyingLibrary  
 surveyingLibrary@gmail.com

معنی امروز کاداستر :

این گزارش می افزاید: در فرهنگ امروز کاداستر به روندی گفته می شود که در آن اموال غیر منقول شامل ملک، زمین و

آپارتمان و غیره و در برخی کشورها حتی اموال غیر منقول شامل خودرو (مانند کاداستر کشور سوئیس) ثبت می شود .

براساس این گزارش در روند ثبت اموال غیر منقول، اندازه گیری دقیق طول، ابعاد، زوایا، مساحت و موقعیت شکستگی های ملک و همچنین برخی اوقات علامت گذاری و به گفتاری دیگری پلمب کردن گوشه های ملک در سر زمین و در ادامه بایگانی این اطلاعات در آرشیو (الکترونی یا غیر الکترونی) انجام می شود .

در این خصوص شاید کمی توضیح بیشتر لازم باشد، لغت کاداستر در برخی کشور ها به معنای ثبت استفاده می شود. به همین منظور، کاداستر در این کشورها تمامی وظایف ثبت را برعهده دارد و به همین دلیل است که وظیفه ثبت اموال غیر منقول را هم کاداستر بر عهده دارد .

براساس این گزارش در خصوص پلمب کردن گوشه املاک قابل ذکر است که در کاداستر کشور هایی نظیر کشور مالزی برای ختم دعاوی ملکی و مشکلاتی که در املاک بدون دیوار یا مرز مشخص وجود دارد، بعد از حضور نماینده کاداستر و مجاورین و صاحب ملک و توافق بر سر گوشه های ملک، علائمی مانند بنچ مارک در زمین کار گذاشته شده و مختصات آن به عنوان گوشه املاک تایید شده، برداشت و ثبت می گردد .

این عمل در برخی دیگر از کشور ها حتی برای ساختمان های ساخته شده هم انجام میشود به این صورت که تکه فلزی مانند نبشی به کنج خارجی ساختمان متصل می شود. با دیدن این علامت متوجه می شوید که این گوشه از ملک به تایید کاداستر رسیده و مختصات دقیق آن ثبت شده است .

این عمل جهت جلوگیری از تغییر ابعاد ملک، بعد از ثبت آن نیز مفید می باشد .

کتابخانه مهندسی نقشه برداری



@surveyingLibrary

surveyingLibrary@gmail.com

هدف از کاداستر چیست؟

براساس این گزارش شما نمی توانید یک موضوع را کاملا درک کنید مگر آنکه تاریخچه و فلسفه وجودی آن را بدانید. برای

نمونه کلمه "قلم خودکار" را می توان به ۲ صورت تشریح کرد تا مخاطب مفهوم آن را درک کند :

این گزارش می افزاید: وسیله ای است با بدنه ای از پلاستیک معمولاً خشک. در داخل لوله ای از پلاستیک شفاف و نرم وجود دارد که محتوی مقداری جوهر بهیکی از رنگ های آبی، مشکی، قرمز سبز و گاهی رنگ های دیگر است. در نوک آن توپ ریز فولادی قرار دارد که بوسیله آن جوهر را به آرامی به بیرون هدایت می کند. معمولاً دارای دربی هم رنگ جوهر آن می باشد.

تعریف دوم: وسیله ایست که با آن می توان به راحتی و سهولت بر روی کاغذ نوشت.

قطعاً تعریف دوم در رساندن مفهوم کلمه بهتر عمل میکند.

براساس این گزارش تعاریفی که تا به حال در مورد کاداستر ارائه شده معمولاً از نوع تعریف اول است. به عبارت دیگر وقتی صحبت از کاداستر است، اغلب بحث فنی آن مطرح می شود. این نوع تعریف کاداستر به هیچ وجه اشتباه نیست، اما برای درک صحیح، ابتدا باید فلسفه وجودی کاداستر را دریابیم.

براساس این گزارش برای دانستن فلسفه بوجود آمدن کاداستر اگر نگاهی به تاریخ بیاندازید خواهید دید که چه در یونان باستان و چه در فرانسه عهد ناپلیئون، کاداستر جهت کسب مالیات و درآمد برای حکومت بوجود آمده. در حقیقت هدف اولیه و اصلی کاداستر، کسب درآمد برای حکومت است به نحوی که پرداخت های عادلانه صورت بگیرد. عدم پرداخت عادلانه مالیات، باعث ظلم بوده و این خود باعث نارضایتی مردم و سستی ارکان حکومت می شود. به همین جهت کاداستر بهترین وسیله برای کسب حداکثری درآمد از مردم است به نحوی که رضایت اکثریت را به دنبال داشته باشد.

براساس این گزارش هدف ثانویه در کاداستر، تثبیت مالکیت است. با جمع آوریدقیق اطلاعات املاک و ثبت و نگهداری دقیق آن در یک سیستم، مالکیت اشخاص محفوظ می ماند. این هدف در مقابل هدف اول قرار دارد یعنی در ازای کسب درآمد، حکومت، تحکیم مالکیت افراد را تضمین می کند.

گفتنی است: ریشه لغت کاداستر، در حقیقت کلمه یونانی **Katastichon** به معنی دفتر یادداشت است که با گذشت زمان در زبان لاتین به **Captasrum** تبدیل شده است. در حقیقت کاداستر سیستمی بوده که برای ثبت استان های مختلف کشور یونان جهت مقاصد مالیاتی استفاده می شده است

فدراسیون بین المللی نقشه برداری (FIG) ، کاداستر را اینگونه تعریف نموده است :

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 .

## تقسیمات کاداستر

الف) کاداستر ملکی ب) کاداستر عمومی

الف « -کاداستر ملکی » تعیین محدوده های ملکی است و به دو نوع «شهری» و «زراعی» تقسیم می شود . همانطور که مشخص است نوع شهری آن ، برای تعیین محدوده های شهری مثل عرصه خانه ها به کار می روند و نوع زراعی آن هم به تعیین حدود زمین های زراعی می پردازد .

ب- « کاداستر عمومی » لایه های دیگری از اطلاعات را شامل می شود و همین اطلاعات است که کاداستر را به نظامی چند لایه و پیچیده تبدیل می کند .

کاداستر عمومی به چند شاخه تقسیم میشود :

- کاداستر مالی

- کاداستر آبی

- کاداستر سیاسی

- کاداستر جغرافیایی

کتابخانه مهندسی نقشه برداری



@surveyingLibrary

surveyingLibrary@gmail.com

- کاداستر جامع

کاداستر مالی: هدفش تعیین مبلغ دقیق مالیات است اطلاعاتی در مورد ابعاد زمین و کاربری آن و هر اطلاعات دیگری که برای تعیین مقدار و نحوه اخذ مالیات لازم است وجود دارد .

کاداستر سیاسی: اطلاعات دقیقی در مورد تقسیم بندی های منطقه ای از قبیل حدود استان ها و بخش ها و شهرستان ها در اختیار کاربران قرار می دهد .

### نقشه برداری در کاداستر

نقشه برداری در کاداستر شامل « عملیات نقشه برداری کاداستر » و « تهیه نقشه کاداستر » میشود و همانطور که اشاره کردیم ثبت جامع حد و حدود اموال غیر منقول را در بر می گیرد و معمولاً شامل اطلاعاتی مربوط به مالک مکان دقیق ملک ( گاهی اوقات اطلاعات GPS ابعاد (مساحت) نوع کشت و ارزش قطعات زمین ها می شود .

### مزایای طرح کاداستر

مزایای این طرح از دو بعد شهروندان و دولت مورد بررسی قرار می گیرد .

سرعت و سهولت دسترسی به اطلاعات ملک، مستندسازی اطلاعات اراضی در رابطه با شهروندان، استناد قانونی و دقیق در محاکمات جهت نیل به احقاق حقوق عامه، افزایش امنیت حقوقی مالکان و آسانسازی معاملات ارضی از جمله مزایای این طرح در رابطه با شهروندان است .

از بین بردن زمینه های تصرف اراضی دولتی و ملی، ایجاد توسعه پایدار و امنیت ملی و زمینه سازی تاسیس نظام کارآمد و منصفان برای وصول مالیات اراضی و املاک و همچنین جلوگیری از بورس بازی زمین در مناطق شهری نیز از جمله مزایای

این طرح در رابطه با دولت است .

و از جمله اهداف کیفی آن می‌توان به بهره‌وری بهینه از نظام اطلاعات کاداستری در ارائه خدمات و اطلاعات کاداستری در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به سایر دستگاه‌های اجرایی و همچنین توسعه علم و فناوری کاداستر، بومی کردن و کاربردی کردن آن در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اشاره کرد .

تدوین و ویرایش

محمدعلی ساغروانی

کارشناس نقشه برداری و سامانه های اطلاعات مکانی

کتابخانه مهندسی نقشه برداری



Telegram



SurveyingLibrary



SurveyingLibrary@Gmail.com