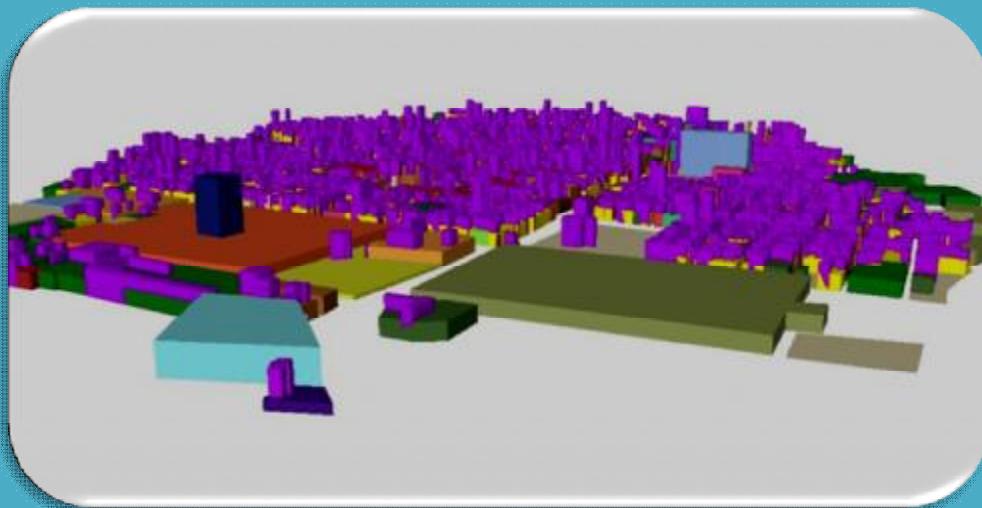




ممیزی املاک و معابر شهر؛ راهکار عملی ایجاد منبع درآمد شهری



مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی  
معاونت پژوهشی

## 1. معرفی و شناخت

در عصر حاضر مدیریت امور شهرها از نظر وسعت و کثرت جمعیت، بدون دسترسی سریع به منابع اطلاعاتی دقیق و سریع امکان پذیر نیست. "شهر" در معنی کنونی خود صرفاً از تجمع انسانها در محل فیزیکی معینی برای مشارکت در امور به وجود نمی آید بلکه از مجموعه وسیعی از ابنیه و مستحدثات و معابر شامل مراکز متعدد مسکونی، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، اقتصادی، تفریحی و غیره تشکیل می شود که در کنار خود لزوم ارائه خدمات وسیع و پیچیده ای به عنوان «خدمات شهری» به وجود آورده است. این خدمات وسیع و پیچیده، بدون داشتن اطلاعات جامع و به هنگام از محیط شهر امکان پذیر نخواهد بود. اولین اقدام جهت تحقق اهداف مدیریت شهر، ممیزی املاک و معابر موجود در سطح شهر است. ممیزی یعنی تمیز دادن، تشخیص و جداسازی و در اصطلاح به معنی برداشت، تفکیک و طبقه بندی آمار و اطلاعات از املاک و معابر شهر بوده، که طبق قوانین نوسازی و عمران شهری، شهرداریها موظف به انجام آن در هر پنج سال می باشند.

برنامه ریزی برای توسعه شهرها و توزیع و توسعه خدمات شهری به امری تخصصی و پیچیده تبدیل شده که در مبنای اطلاعاتی وسیع و همه جانبه قابلیت اجرا داشته و در صورت عدم وجود آن اطلاعات، توسعه فیزیکی و بدون برنامه ریزی شهرها، اولین ویرانگر آنان خواهد بود. در حال حاضر منظور از توسعه؛ وسعت آن نیست بلکه عمدتاً توسعه خدمات شهری بر اساس برنامه ریزی های فنی و اصولی است که مهمترین ابزار دسترسی به آن ایجاد پایگاههای اطلاعاتی با شیوه های علمی برای تجدید و احیای اطلاعات و دسترسی به آنهاست.

برای دسترسی به چنین اطلاعاتی، جمع آوری دادهها به عنوان اولین قدم و ذخیره و نگهداری آن به عنوان قدم دوم و تدوین شیوه های سریع و صحیح دستیابی و استفاده آن به عنوان قدم نهایی مطرح است. اجرای ممیزی شهرها قدم اول و قدم دوم دستیابی به چنین پایگاههای اطلاعاتی بوده و قدم نهایی یعنی استفاده از اطلاعات وسیع و پر حجم از طریق شیوه های دسترسی با انتقال آن به محیط های کامپیوتری بر داشته می شود. علاوه بر نقش مهم این اطلاعات در برنامه ریزی شهری، اجرای صحیح برنامه ریزی ها و کنترل به روی آن نیز بر پایه همان اطلاعات میسر است و سیستمهای اجرایی از نظر اطلاعاتی و کنترل گردش کارها با اتکای به پایگاههای اطلاعاتی قوی و سرعت کافی را خواهد داشت.

لزوم انجام ممیزی شهرها، صرف نظر از الزامات قانونی، در واقع جامع ترین و اولین قدم در جهت جمع آوری اطلاعات سطح شهر و تبدیل آن به بانک اطلاعاتی توصیفی شهر برای بهره برداری در برنامه ریزی و اریه ی خدمات شهری است.

ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی از وضعیت شهرها صرفاً به اطلاعات توصیفی محدود نشده و اطلاعات جغرافیایی شهر از طریق تهیه نقشه‌های هوایی شهرها و مرتبط نمودن آن با اطلاعات توصیفی، قدم دیگری است که در مجموع مدیران و برنامه‌ریزان شهرداری‌ها را در آگاهی از وضعیت دقیق شهر و مدیریت بهتر آن به نحو بسیار مؤثری یاری می‌دهد.

هر شهرداری دارای ادارات و واحدهای تابعه‌ای است و اگر هدف از ممیزی، برداشت اطلاعات اختصاصی مورد نیاز هر یک از آنها باشد، ممیزی شهر سال‌های زیاد ادامه خواهد داشت و سنگینی اطلاعات برداشت شده ایجاد سیستم‌های متعدد کامپیوتری را برای به‌روز نگهداشتن همه‌ی اطلاعات (و حفظ ارزش آنها) ناگزیر خواهد ساخت که در عمل امکان‌پذیر نخواهد بود.

در صورت انجام ممیزی با اطلاعات مختصر نیز، اطلاعات برداشت شده به اندازه‌ای ناقص خواهد بود که توجیه هزینه‌های ممیزی را با اشکال مواجه خواهد نمود. بنابراین با توجه فعالیت‌های انجام‌شده توسط شهردار در هر شهر در مورد تعیین محدوده اطلاعات قابل برداشت، سطحی از کار توصیه می‌شود که ضمن جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز (اطلاعات پایه) برای مدیریت شهر، امر ممیزی را از هر دو خطر ذکر شده در فوق مصون داشته و جنبه‌های علمی برداشت اطلاعات و کارایی آن مورد نظر داشته باشد.

پروژه‌های بزرگ جمع‌آوری، آماده‌سازی و ساماندهی اطلاعات مکانی و توصیفی که مستلزم صرف هزینه‌های بالایی نیز می‌باشد بدون طراحی یک سیستم کارآمد و موثر با شکست مواجه خواهد شد. از اینرو باید مبحث تحلیل، ارزیابی و طراحی سیستم‌های اطلاعاتی و مدیریتی در کلیه رشته‌های مرتبط مورد توجه خاص قرار گیرد. ممیزی املاک شهرداری‌ها مصداقی عینی از جمع‌آوری و آماده‌سازی اطلاعات مکانی و توصیفی با حجم بالا خصوصاً در کلانشهرها و شهرهای بزرگ می‌باشد.

نکته‌ی قابل ذکر دیگر در این مورد؛ تعیین محدوده و تقسیم‌بندی اطلاعات شهری بین دو بانک اطلاعاتی توصیفی و جغرافیایی است. بنابراین روی این نکته که بانک اطلاعات توصیفی (اطلاعات ممیزی) باید محدود به اطلاعاتی باشد که نمی‌توان و یا مشکل است که از طریق نقشه‌ی هوایی آن را دریافت نمود، خط مشی بین اطلاعات جغرافیایی و توصیفی رسم می‌نماید (به‌طور مثال تعداد طبقات ساختمان‌ها و یا مالکین و پیشه‌وران مستقر در یک ملک یا ساختمان نمی‌تواند از طریق عکس هوایی برداشت شود، بنابراین ممیزی باید بتواند این گونه اطلاعات را برداشت نماید).

## 2. دست‌آوردهای ممیزی

چنانچه در بالا گفته شد؛ هدف کلی ممیزی شهر، ایجاد پایگاه اطلاعات توصیفی شهر و ارتباط آن با پایگاه اطلاعات جغرافیایی (نقشه‌ی شهر) است. مواردی که در زیر به آن اشاره شده، میتواند بخشی از دستاوردهای این اقدام اساسی باشند:

- 2.1. امکان دسترسی به اطلاعات مکانی و ثبتهای واحدهای مسکونی و غیر مسکونی شهر (آموزشی و ...)
- 2.2. مدیریت عارضه‌های شهری (معبّر، بلوک، ملک و ...)
- 2.3. ایجاد بستری دقیق و صحیح جهت اخذ عوارض مربوط به ملک و کاربری آن
- 2.4. ایجاد داشبورد مدیریتی جهت برنامه‌ریزی و طراحی گرافیکی بر روی نقشه‌ی شهر، با دسترسی همزمان به اطلاعات تفصیلی و مشخصات عوارض شهری (ساختمان‌ها، خیابان‌ها، فضای سبز و ...)
- 2.5. اتصال اطلاعات توصیفی به اطلاعات مکانی املاک و عوارض شهری
- 2.6. تسهیل در دستیابی به اطلاعات و محاسبات عوارض نوسازی و عوارض کسب و پیشه
- 2.7. امکان شناسایی منابع درآمدی جدید
- 2.8. امکان شناسایی گپ‌های خدمات شهری (نظافت، حمل و نقل عمومی و ...)
- 2.9. به روزرسانی اطلاعات املاک و عوارض با اتصال به صدور پروانه، مجوز تغییرات کاربری و تراکم املاک
- 2.10. شناسایی وضعیت موجود پوشش گیاهی و شناسایی تغییرات (Change Detection)
- 2.11. شناسایی املاک داخل و خارج طرح‌های مصوب
- 2.12. ایجاد سیستم یکپارچه شهرسازی و نوسازی بر پایه اطلاعات به روز و دقیق
- 2.13. امکان گزارش‌گیری دقیق از تعداد و مشخصات املاک و معابر با کاربری‌های مختلف
- 2.14. جستجوی املاک مالک مورد نظر و جانمایی موقعیت آن‌ها بر روی نقشه
- 2.15. جستجوی انواع کاربری‌ها بر اساس وضع موجود یا طرح‌های مصوب و جانمایی بر روی نقشه
- 2.16. جستجوی معبر خاص و جانمایی آن بر روی نقشه (آدرس یابی و دستیابی به معابر با نوع کف مورد نظر)
- 2.17. یافتن موقعیت اشتراک آب، برق، گاز و نیز دستیابی به موقعیت تماس تلفنی بر روی نقشه

### 3. شرح خدمات اولیه پیشنهادی پروژه‌های ممیزی املاک

- 3.1. تهیه و تکمیل اطلاعات مورد نیاز پایگاه داده ممیزی شهری
- 3.2. تعیین مختصات کنترل زمینی (بهره گیری از GPS) در صورت لزوم
- 3.3. آماده سازی نقشه های گردآوری شده بمنظور استفاده در پایگاه اطلاعات مکانی
- 3.4. GIS READY کردن و کنترل کیفیت داده ها
- 3.5. گردآوری، ساماندهی و آماده سازی اطلاعات توصیفی مرتبط با اطلاعات مکانی پایه
- 3.6. تعریف و تعیین کد نوسازی منحصر به فرد برای هر یک از املاک واقع در سطح شهر
- 3.7. تهیه و آماده سازی نقشه های GIS شهری و بهنگام سازی نقشه های وجود (املاک، بلوک، حوزه و ...) و تهیه بانک اطلاعات جغرافیایی با فرمت Dxf, Kmz, Shp, Gdb
- 3.8. تهیه و ارائه نقشه شهر به فرمت قابل استفاده برای گوشی های موبایل
- 3.9. برداشت اطلاعات کلیه معابر و به روز رسانی آنها بر اساس دستورالعمل ممیزی شهری
- 3.10. برداشت اطلاعات کلیه املاک و به روز رسانی آنها بر اساس دستورالعمل ممیزی
- 3.11. برداشت اطلاعات واحدهای کسب و پیشه و به روز رسانی آنها بر اساس دستورالعمل ممیزی
- 3.12. برداشت اطلاعات واحدهای آپارتمان و به روز رسانی آنها بر اساس دستورالعمل ممیزی



## 5. توصیه آخر

به منظور جلوگیری از شکست پروژه ممیزی املاک در شهر ، به شهرداریها پیشنهاد میشود، در گام نخست، نسبت به شناخت دقیق مشاورین ذیصلاح از طریق بازدید پروژه های مشابه اجرا شده و و بررسی توان علمی و اجرایی آنها اقدام و از حضور متخصصین حوزه اطلاعات مکانی و نقشه برداری به عنوان ناظر بهره گیری نمایند.

### منابع و مراجع :

- سری مقررات آموزشی شهرداریها شماره 25 مهندسی مجدد ممیزی اطلاعات املاک، اصناف و معابر - قهقایی غلامرضا - مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی-[www.safta.imo.org.ir](http://www.safta.imo.org.ir)
- سایت اینترنتی <http://map.mashhad.ir/index.php>
- راهنمای عمل ممیزی املاک شهر تهران - احمد کرمی، مناف هاشمی و همکاران - نشر شهر تهران