

این مقاله در دومین کنفرانس ملی مهندسی فناوری اطلاعات مکانی به عنوان مقاله برگزیده انتخاب شده است که پس از تکمیل، داوری مجدد و اخذ پذیرش در این شماره از نشریه به چاپ می‌رسد.

ارائه روشی جدید جهت مدلسازی و نمایش سه بعدی حقوق ارتفاقی در آپارتمان‌ها

سعید امام‌قلیان^۱، محمد طالعی^{۲*}، داود شجاعی^۳

۱- کارشناس ارشد سیستم‌های اطلاعات مکانی-دانشگاه صنعتی خواجه نصیرالدین طوسی

۲- دانشیار گروه سیستم‌های اطلاعات مکانی-دانشگاه صنعتی خواجه نصیرالدین طوسی

۳- عضو مرکز زیرساخت داده مکانی گروه مهندسی زیرساخت-دانشگاه ملبورن استرالیا

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۴/۲۴ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۶/۰۴

چکیده

افزایش جمعیت در مناطق شهری و محدودیت در فضا و تأمین زیر ساخت‌های شهری، موجب توسعه عمودی آپارتمان‌ها و زیر ساخت‌های بالا و پایین سطح زمین شده است. سازمان‌های مربوط به مدیریت زمین و ثبت حقوق مالکیت املاک، در نظام بین‌المللی، راهکار پاسخگویی به این امر را کاداستر سه بعدی می‌دانند. در حال حاضر در اکثر سازمان‌های مربوطه، کاداستر دوبعدی در ثبت و نمایش املاک مورد استفاده قرار می‌گیرد، در حالی که این سیستم، نمی‌تواند به‌طور کامل حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌های مربوط به آن‌ها را ارائه کند. از آن جمله می‌توان به محدودیت در تحلیل و نمایش حقوق ارتفاقی اشاره کرد. در این تحقیق با ثبت اطلاعات مکانی و توصیفی آپارتمان‌ها در یک پایگاه داده مکانی و با به خدمت‌گیری فنون نمایش و تحلیل در سامانه اطلاعات مکانی، به مدلسازی و نمایش سه بعدی آپارتمان‌ها، که یکی از کاربردهای اصلی آن در کاداستر می‌باشد، پرداخته شده است. همچنین با توسعه ابزاری جدید، مدلسازی و نمایش حقوق ارتفاقی در آپارتمان‌ها انجام پذیرفته است.

کلیدواژه‌ها: نمایش سه بعدی، مدلسازی حقوق ارتفاقی، کاداستر سه بعدی، سامانه اطلاعات مکانی.

*نویسنده مکاتبه کننده: تهران - تقاطع خیابان ولیعصر و میرداماد - دانشگاه صنعتی خواجه نصیرالدین طوسی

تلفن: ۰۹۱۲۳۳۴۲۶۹۳

۱- مقدمه

کشورهای سراسر جهان فشار روز افزونی را در خصوص کمبود زمین تجربه کرده‌اند که منجر به ایجاد ساختمان‌هایی با ویژگی‌های چند سطحی شده است. رشد جمعیت و کمبود ظرفیت زمین، چالش‌های معمول در مناطق شهری هستند که باعث توسعه املاک در جهت ارتفاعی شده‌اند. از آنجاییکه خصوصی سازی ملک در ابتدا با تقسیم زمین توسط مرزهای دو بعدی آغاز شد، این امر باعث شد که دو بعد، مبنای واحد ثبت املاک باشد [۱]. هم‌اکنون در کشور ما و اکثر کشورهای جهان، اطلاعات قطعات ثبتی در یک سیستم دو بعدی ذخیره می‌شوند [۲] و افراد غیر متخصص در فهم آن با مشکل مواجه می‌شوند و محدودیت‌هایی از جمله عدم امکان محاسبه حجم و عدم امکان ارائه و نمایش تعاملی آن‌ها را به دنبال دارد [۳].

سیستم‌های دو بعدی، ثبت و نمایش حقوق زمین را در دو بعد ارائه می‌دهند، حال آنکه این حقوق در فضای واقعی از ماهیتی کاملاً سه‌بعدی برخوردار می‌باشند. ارائه حقوق مالکیت در آپارتمان‌ها در حالت دو بعدی، به تعداد زیادی پلان دوبعدی نیاز دارد که تفسیر آن‌ها راحت نیست. به علاوه انجام برخی تحلیل‌ها در آن ممکن نیست. بنابراین نیاز به سیستم سه بعدی برای ارائه کارآمدتر حقوق و فهم آن در ساختمان‌های پیچیده وجود دارد [۴]. در چنین شرایطی، مدلسازی دو بعدی موجود، به طور کامل قادر به ثبت حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها نمی‌باشد و این امر موجب بروز محدودیت‌هایی در نمایش آپارتمان‌ها می‌شود [۴] که از آن جمله می‌توان به محدودیت در مدلسازی و نمایش حقوق ارتفاعی اشاره کرد. همزمان با وجود رشد جمعیت و کمبود فضای شهری، شاهد افزایش ساخت و سازها به طور عمودی هستیم و این توسعه در بعد سوم، بر حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌های مربوط به آن‌ها نیز تاثیر گذاشته است و لذا بررسی سه‌بعدی املاک به مدیریت زمین، کمک بزرگی خواهد کرد [۵] و نقشه‌ها

باید قادر به نشان دادن و ارائه اطلاعات مکانی مربوط به حقوق زمین، محدودیت‌ها و مسئولیت‌ها نه تنها در فضای دو بعدی، بلکه در فضای سه بعدی برای املاک و واحدهای آپارتمان و زیر ساخت‌های زیرزمینی باشند [۲].

سیستم‌های اطلاعات مکانی موسوم به GIS^۱ در حالت سه‌بعدی می‌تواند به عنوان یک ابزار در حوزه مدیریت رقومی زمین، در نمایش آپارتمان‌ها و همچنین حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌های مربوط به آن‌ها به صورت سه‌بعدی، مورد استفاده قرار گیرد. این ابزار توانایی اخذ، ذخیره‌سازی، ویرایش، پرسش و پاسخ، تحلیل و نمایش روابط پیچیده را دارد [۴]. در حالت سه‌بعدی با توجه به هندسه پیچیده سه‌بعدی اشیاء، نه تنها ذخیره‌سازی داده‌ها مشکل‌ساز است، بلکه ثبت حقوق مالکیت را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد و سخت‌ترین جنبه مدلسازی و نمایش، حفظ ارتباط بین عناصر فضایی آن است که این موضوع در حالت سه‌بعدی بسیار سخت‌تر است [۶].

در این تحقیق، موضوع حقوق ارتفاعی در آپارتمان‌ها و نحوه مدلسازی آن در محیط سامانه اطلاعات مکانی سه‌بعدی مورد توجه قرار گرفته است. یکی از کاربردهای مهم این مدلسازی، در ثبت و نمایش حقوق مالکیت است که در این تحقیق برای اولین بار به آن پرداخته شده است.

۲- پیشینه تحقیق

پیداش تحولات سه‌بعدی مانند آپارتمان‌ها، ساختمان‌های بلند و زیر ساخت‌های پیچیده (هم بالا و هم زیر زمین)، منجر به اقدام مدیران به ترکیب بعد سوم با سیستم موجود شده است [۷].

کاداستر سه بعدی می‌تواند توسط کسانیکه درگیر روند توسعه زمین هستند از جمله مسئولان ثبت، نقشه‌برداران، معماران، برنامه ریزان، دولت و غیره

^۱ Geospatial Information System

به سه دسته به نام/های ویژگی‌های املاک، ویژگی‌های بصری‌سازی و ویژگی‌های غیرتابعی طبقه‌بندی کرده‌اند. درنهایت یک نمونه اولیه براساس این نیازها توسعه داده شده است که قادر است فضای پایین و بالای زمین را نمایش دهد و همچنین ابزار گوناگونی مثل شناسایی، اندازه‌گیری و جستجوی حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها را نیز شامل می‌شود [۴]. همچنین الیزاروا و همکاران [۱۱] یک نمونه اولیه با قابلیت‌های چرخش، بزرگنمایی، روشن و خاموش کردن لایه‌ها و شناسایی اشیا توسعه داده‌اند. لازم به ذکر است با وجود اینکه نرم‌افزارهای نمایش سه‌بعدی زیادی وجود دارند، اما هیچ نرم‌افزار نمایش سه‌بعدی که به‌طور کامل نیازمندی‌های املاک را پشتیبانی کند، وجود ندارد [۴].

جدول (۱) نمونه‌هایی از فعالیت‌های نمایش سه‌بعدی املاک را نشان می‌دهد که از جنبه‌های مختلف از جمله نوع داده، پلت فرم و نرم‌افزار نمایش، طبقه‌بندی شده است. نوع داده به فرمت داده اشاره می‌کند که از نوع GIS، CAD و یا فرمت‌های تحت وب مثل VRML^۱، X3D^۲، KML و... است.

مورد استفاده قرار گیرد. بسیاری از محققان ویژگی‌هایی را برای کاداستر آینده پیش بینی کرده‌اند که نمایش سه‌بعدی، جزئی از آن است. همانطور که در [۴] بیان گردیده است، طبق نظر ویلیامسون کاداستر آینده باید توانایی مدیریت رشد پیچیدگی حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها را به دلایل محیطی، اقتصادی و اجتماعی داشته باشد. طبق نظر بنت کاداستر آینده بایستی قابلیت تحلیل را دارا باشد و همچنین سه بعدی باشد و ون استروم نیز بیان داشته که کاداستر سه‌بعدی کامل، توسعه‌های گوناگونی در مقابل کاداستر دوبعدی ارائه می‌دهد.

در حوزه اطلاعات مکانی سه‌بعدی، برخی از محققان، نگرانی خود را در زمینه‌هایی مانند هندسه، ذخیره‌سازی، نمایش، دستکاری، ثبت حقوق و محدودیت‌ها، طراحی پایگاه داده، مدل‌سازی و توسعه، پرس و جوی مکانی، اعتبار سنجی داده‌ها، استاندارد سازی، برنامه‌های کاربردی سه‌بعدی، ثبت حقوق املاک و مدیریت بحران مطرح کرده‌اند [۸]. تحقیقات زیادی به بررسی نمایش سه‌بعدی حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها در آپارتمان‌ها و نحوه نمایش املاک سه‌بعدی با استفاده از نرم‌افزارهای مدلسازی و بصری‌سازی پرداخته‌اند که در این زمینه از مدل‌های ۲/۵ بعدی تا ۳ بعدی با دقت بالا برای نمایش آن‌ها استفاده شده است [۸].

عمار و نعراج [۹] نیازهای سیستم برای توسعه یک نمونه اولیه سه‌بعدی املاک را به نیازهای اصلی، قیود و نیازهای جزئی تقسیم کردند. در این نمونه به برخی ابزارها مانند جستجو، شناسایی اشیا و نمایش اطلاعات مالکیت پرداخته شده است. بودیسانسو و همکاران [۱۰]، یک نمونه اولیه با اهداف کنترل کردن سند، فرایند حق مالکیت (ثبت و انتقال) و انتقال حق مالکیت توسعه دادند. شجاعی و همکاران [۴] یک مطالعه جامع از نیازهای نمایش سه‌بعدی املاک برای توسعه یک نمونه اولیه انجام داده‌اند. آن‌ها تعدادی از کاربران را تفهیم کرده و نیازهای بصری‌سازی آن‌ها را شناسایی و

^۱ Virtual Reality Markup Language (VRML)

^۲ Keyhole Markup Language (KML)

جدول ۱: تحقیقات مربوط به نمایش سه بعدی [۴]

نرم افزار نمایش	پلت فرم	نوع داده	محققین
ArcGIS Explorer/ ArcGlobe	دسکتاپ	GIS	جمیل و همکاران، ۲۰۱۳
ArcScene	دسکتاپ	GIS	عمار و نعراج، ۲۰۱۳
MicroStation	دسکتاپ	CAD	زولکیفلی و همکاران، ۲۰۱۳
GLScene	دسکتاپ	GIS	بودیسوسانتو و همکاران، ۲۰۱۳
SkylineGlobe	وب	GIS	جاو و همکاران، ۲۰۱۳
ArcGlobe	دسکتاپ	GIS	شجاعی و همکاران، ۲۰۱۳
BS Contact	وب	X3D	وندیشوا و همکاران، ۲۰۱۲
BS Contact	وب	X3D	الیزاروا و همکاران، ۲۰۱۲
Java 3D, SkylineGlobe	وب	CityGML	چانگ و همکاران، ۲۰۱۲
SkylineGlobe	وب	GIS	ینگ و همکاران، ۲۰۱۲
Google Earth API	وب	LandXML	شجاعی و همکاران، ۲۰۱۲
ArcScene	دسکتاپ	GIS	سیلیاکو و دیماپولو، ۲۰۱۱
ArcScene	دسکتاپ	GIS	حسن و عبدالرحمان، ۲۰۱۱
Acrobat Reader	دسکتاپ	3D PDF	استوتر و همکاران، ۲۰۱۱
SketchUp	دسکتاپ	Not specified	ینگ و همکاران، ۲۰۱۱
Google Earth plug-in	وب	CAD & KML	ادیتیا و همکاران، ۲۰۱۱
Google Earth	دسکتاپ	KML	الیوارس گارسیا و همکاران، ۲۰۱۱
SkylineGlobe	دسکتاپ	GIS	جاو و همکاران، ۲۰۱۱
AutoCAD Map 3D	دسکتاپ	CAD	اسپیرو-سیولا و همکاران، ۲۰۱۱
ArcScene	دسکتاپ	GIS	اسپیرو-سیولا و همکاران، ۲۰۱۱
XNavigator	وب	X3D	وندیشوا و همکاران، ۲۰۱۱
NASA World Wind	وب	GIS	دیمووسکی و همکاران، ۲۰۱۱
Autodesk Map 3D	وب	CAD	عبدالرحمان و همکاران، ۲۰۱۱
Cortona	وب	VRML	لمن و همکاران، ۲۰۱۰
Octaga	وب	X3D	ادیتیا و همکاران، ۲۰۰۹
Google Earth	دسکتاپ	KML	ادیتیا و همکاران، ۲۰۰۹
Geomedia	دسکتاپ	GIS	دیماپولو و همکاران، ۲۰۰۶
ArcScene	دسکتاپ	GIS	ون استروم و همکاران، ۲۰۰۵
AutoCAD	دسکتاپ	CAD	جاروش و ایوت زور، ۲۰۰۴
MicroStation	دسکتاپ	CAD	استوتر و همکاران، ۲۰۰۴
MicroStation	دسکتاپ	CAD	استوتر و سالزمن، ۲۰۰۳
VRML plug-in	وب	VRML	استوتر و سالزمن، ۲۰۰۳
MicroStation	دسکتاپ	CAD	استوتر، ۲۰۰۲
3D Studio	دسکتاپ	نامشخص	گرینستین، ۲۰۰۱

دهه گذشته مورد توجه زیادی قرار گرفته است. در حال حاضر، نمایش حقوق،

حرکت از سیستم ثبت و نمایش دوبعدی به سمت سیستم سه بعدی، یک موضوع مهم است که در

در این مقاله حقوق ارتفاقی آپارتمان، منحصر در قسمت تداخل پارکینگ با انباری، با روشی جدید، به کمک GIS سه بعدی، شناسایی و نمایش داده شده است.

پیاده سازی و انجام مراحل ایجاد یک GIS سه‌بعدی در حوزه املاک، به نوعی شامل چهار مرحله تاثیر گذار و وابسته به هم است: مدل داده برای اطلاعات، فرمت داده برای پشتیبانی مدل داده، پایگاه داده و ابزار نمایش جهت نمایش و پرسش و پاسخ [۱۵].

۳-۱ مدل داده

نحوه سازماندهی داده‌ها در پایگاه داده را مدل داده می‌نامند. مدل داده، تعیین کننده ساختار منطقی پایگاه داده بوده و اساساً مشخص می‌کند که داده‌ها چگونه ذخیره، سازماندهی و دستکاری شوند. یک مدل داده سه‌بعدی در حوزه املاک، موارد زیر را فراهم می‌کند [۶]:

- جنبه‌های مختلف کاداستر سه‌بعدی (کلاس‌ها، ویژگی‌ها، کاردینالیتی و قیود)
 - فهم نیازمندی‌های داده در همه جنبه‌ها
 - سازماندهی نقشه‌برداران و داده‌های آن‌ها
 - ساده‌سازی روند پیاده‌سازی
 - ارتقای استانداردها و ایجاد یک زبان مشترک در کمیته‌های مدیریت زمین
 - ایجاد پایه‌ای برای ایجاد پایگاه داده
 - تسهیل تبادل اطلاعات، ادغام مجموعه داده‌های مشابه و سهولت به اشتراک گذاری داده‌ها
- مثال‌هایی از مدل داده‌های کاداستر عبارتند از [۶]:

- مدل داده کاداستر^۱
- استاندارد محتوای داده کاداستر کمیته ایالتی داده‌های جغرافیایی آمریکا (FGDC^۲) برای زیر ساخت داده مکانی ملی^۳

در سیستم مدیریت زمین که تنها اطلاعات دوبعدی مکانی را ارائه می‌کند، یک چالش بزرگ است [۵] و همچنین رشد پیچیدگی‌ها در توسعه چندسطحی کنونی، نیازمند ثبت کارآمد حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها است که سیستم دو بعدی موجود فقط تا حدودی قادر به انجام آن است [۱۲]. با وجود تحقیقات این دهه، همچنان هیچ کشوری برای نمایش حقوق املاک، قادر به نمایش کامل حقوق، در یک سیستم سه‌بعدی نبوده و به نوعی دارای قابلیت‌های محدود است [۱۳ و ۱۴]. یکی از این محدودیت‌ها، نمایش حقوق ارتفاقی می‌باشد.

GIS سه بعدی می‌تواند با به خدمت گیری روش‌های نمایش سه بعدی، نمایش حقوق و اشیاء ثبتي را به صورت واقعی ممکن سازد که حقوق ارتفاقی در حوزه مکانی، از آن جمله است. ارتفاق از ریشه عربی رفق به معنی مدارا کردن است که در اصطلاح حقوقی نیز از معنی لغوی آن دور نشده است و حقی است که به موجب آن، صاحب ملکی، به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند. به عبارتی دیگر، ارتفاق حقی است برای شخص، در ملک دیگری، مانند حق عبور، و مالک ملک بایستی با صاحب حق ارتفاق، به رفق و مدارا رفتار نماید. این حقوق در آپارتمان‌ها در حالت دو بعدی با محدودیت نمایش، همراه است و مدلسازی و نمایش سه‌بعدی آن در آپارتمان‌ها، به کاداستر، که مسئول ثبت این حقوق است کمک بزرگی خواهد کرد.

۳-۲ روش انجام تحقیق

نقطه ضعف راه‌حل‌ها جهت حرکت به سمت نمایش سه‌بعدی در ثبت‌های کاداستر کنونی این است که اطلاعات سه‌بعدی در پایگاه داده‌ی کاداستر تلفیق نمی‌شود (فقط در حقوق مالکیت، نقشه‌ها و سندها موجود است). به عنوان مثال این امکان وجود ندارد که وضعیت سه‌بعدی دو پارسل مجاور را در یک تصویر، بطور تعاملی مشاهده کرد [۱].

^۱ The core cadastral data model

^۲ Federal Geographic Data Committee

^۳ FGDC Cadastral Data Content Standard for the

- مرحله چهار: توسعه یک مدل داده فیزیکی در کاداستر سه بعدی
- مرحله پنج: طراحی یک پایگاه داده کاداستر سه بعدی

نقشه‌های کاداستر، مرزهای دقیقی از قطعات زمین را مشخص می‌کند که در آن‌ها با ایجاد هماهنگی و ارتباط بین کدها و شماره پلاک‌های مندرج در اسناد و نقشه‌ها، صاحب ملک می‌تواند دارایی خود را شناسایی و مالکیت خود را ثابت نموده و از دارایی خود و بهره‌هایی که به او تعلق می‌گیرد با اطمینان خاطر استفاده کند. بدین منظور در این تحقیق جهت تحکیم مالکیت و حقوق صاحبان املاک، پایگاه داده متشکل از کلیه اطلاعات ثبتی مربوط به آپارتمان مورد نظر ایجاد گردید. لازم به توضیح است که در این تحقیق با توجه به استفاده از نرم‌افزار ArcScene از مدل داده و پایگاه داده مکانی این نرم‌افزار برای ذخیره اطلاعات ثبتی آپارتمان، استفاده گردیده است و فرمت داده مذکور نیز ShapeFile می‌باشد.

۳-۴ نمایش سه بعدی

در حال حاضر شاهد جایگزینی قطعه سه بعدی به جای قطعه دو بعدی هستیم. یک قطعه سه بعدی یک حجم از فضا، بالا یا زیر زمین است که حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌های خاصی را تعریف می‌کند [۶]. هدف، فراهم کردن مدیریت مؤثر و امکان ثبت حقوق، محدودیت‌ها و مسئولیت‌ها در ساختار سه بعدی است [۶] و سیستم مدیریت دو بعدی زمین نمی‌تواند به‌طور مؤثر حقوق، مسئولیت‌ها و محدودیت‌ها را در ساختار پیچیده سه بعدی مدیریت و ارائه دهد [۱۷].

روش‌های مختلفی برای نمایش هندسه سه بعدی استفاده می‌شود از جمله اکستروژن^۶ [۱۸]، CSG^۷ [۸]، نمایش مرزی^۸ [۱۹]، چند وجهی^۱ [۱] و چند

- مدل داده پارسل در ArcGIS^۱
- مدل شی مبنای حقوق ملکی^۲
- مدل داده ICSM^۳
- کاداستر سه بعدی کره جنوبی^۴
- مدل LADM^۵

۳-۲ فرمت داده

نوع و فرمت داده مورد استفاده در نمایش سه بعدی از اهمیت بالایی برخوردار است. داده‌های کاداستر سه بعدی شامل دو ماهیت فیزیکی و حقوقی هستند [۱۵]. ماهیت فیزیکی مثل دیوارها، درب و ... که قابل مشاهده هستند و ماهیت حقوقی مثل حدود مالکیت که مفهومی هستند. مدلسازی و نمایش در حوزه کاداستر، بایستی قابلیت ارائه هر دو ماهیت داده کاداستر را به طور مستقل داشته باشد [۱۶].

داده‌های سه بعدی با فرمت‌های مختلفی جهت نمایش اشیاء سه بعدی به کار می‌رود مانند فرمت Collada، CityGML و ShapeFile. انتخاب فرمت داده مناسب جهت نمایش ماهیت فیزیکی و حقوقی داده مورد نظر، و ارتباط آن‌ها با یکدیگر، حائز اهمیت است [۴].

۳-۳ پایگاه داده

براساس چرخه توسعه مدل داده، توسعه پایگاه داده در حوزه کاداستر سه بعدی شامل پنج مرحله است [۶]:

- مرحله یک: جمع آوری نیازهای کاداستر سه بعدی
- مرحله دو: توسعه یک مدل داده مفهومی در کاداستر سه بعدی
- مرحله سه: توسعه یک مدل داده منطقی در کاداستر سه بعدی

National Spatial Data Infrastructure

^۱ ArcGIS Parcel Data Model

^۲ The Legal Property Object Model

^۳ ICSM Harmonized Data Model

^۴ South Korean 3D Cadastre

^۵ Land Administration Domain Model (ISO 19152)

^۶ Extrusion

^۷ Constructive Solid Geometry

^۸ Boundary Representation

نمایش بعد سوم از میان روش‌های موجود، جهت بصری‌سازی، از تکنیک اکستروژن استفاده گردید، چرا که این تکنیک توانایی مدلسازی اکثر ساختمان‌های موجود در ایران، با توجه به شکل ظاهری آن‌ها، را دارا می‌باشد.

۳-۵ مدلسازی حقوق ارتفاقی

حق ارتفاقی بین انباری و پارکینگ، زمانی ایجاد می‌گردد که فاصله درب انباری از پارکینگ کمتر از ۵۰ سانتیمتر است. در این حالت طبق قانون، مالک انباری حق عبور از پارکینگ مورد نظر را دارا می‌باشد که طبق تعریف، از آن با نام حق ارتفاقی یاد می‌شود.

شکل (۱) نوعی از وقوع حق ارتفاق، بین پارکینگ و انباری را نشان می‌دهد. در این حالت که با دایره‌ای به شعاع ۵۰ سانتی متر مشخص شده است، فاصله انباری با پارکینگ مورد نظر، کمتر از حد مجاز است و طبق قانون، مالک انباری دارای حق عبور از پارکینگ مالک دیگر می‌باشد.

در این تحقیق پس از ایجاد پایگاه داده اطلاعات ثبتی مربوط به آپارتمان و در پی آن، نمایش مدل سه‌بعدی، برای شناسایی حقوق ارتفاقی بین پارکینگ‌ها و انباری‌ها در آپارتمان، ابزاری به نرم‌افزار ArcScene اضافه گردید تا این قابلیت محقق گردد. این ابزار می‌بایست قابلیت پرسش و پاسخ توصیفی و مکانی را به صورت توام از پایگاه داده داشته باشد، تا بتواند علاوه بر نمایش اطلاعات ثبتی ذخیره شده در پایگاه داده، قابلیت شناسایی و نمایش انباری‌های دارای حق ارتفاقی در مقابل پارکینگ‌ها را داشته باشد. بدین منظور با استفاده از زبان برنامه نویسی Visual C# و با اضافه کردن AddIn به نرم‌افزار ArcScene، ابزار شناسایی حقوق ارتفاقی مذکور، ایجاد گردید به‌نحوی که این ابزار با ایجاد بافر به شعاع ۵۰ سانتیمتر حول نقطه درب‌های انباری، پارکینگ‌های دارای حق ارتفاقی با انباری مورد نظر را شناسایی، انتخاب و اطلاعات مربوط به آن را در مدل سه‌بعدی آپارتمان

وجهی منظم^۲ [۲۰]. همه این روش‌ها با هندسه سه‌بعدی، توپولوژی سه‌بعدی و ارائه ویژگی‌های سه‌بعدی سر و کار دارند و برخی روش‌ها نیز با کمک نرم‌افزارهای نمایش به بصری‌سازی سه‌بعدی می‌پردازند. در سال‌های اخیر محدودیت پلان‌های دو بعدی و استفاده از مفهوم دو بعدی در تعریف و نمایش مرزها و مالکیت ساختمان‌های بلند، به ایجاد آگاهی در رابطه با حرکت به سمت نمایش سه‌بعدی کمک کرده است. حرکت به سمت نمایش سه‌بعدی مستلزم تسهیل برخی نیازها می‌باشد. نیازهای نمایش سه‌بعدی در حوزه کاداستر به‌صورت زیر دسته‌بندی می‌شود [۲]:

- داده‌های مورد نیاز به عنوان ورودی، و انواع داده‌هایی که برای کاربران در برنامه‌های نمایش کاداستر سه‌بعدی مهم هستند
- رابط مورد نیاز خارجی، رابط برنامه و اجزای آن
- نیازهای بصری سازی
- نیازهای کاربردی (توابع مورد نیازی که از نرم‌افزار انتظار می‌رود را توضیح می‌دهد)
- نیازهای غیر کاربردی (به تعریف برخی از قیود مثل قابلیت استفاده، عملکرد و قابلیت تعامل در نرم‌افزار می‌پردازد)

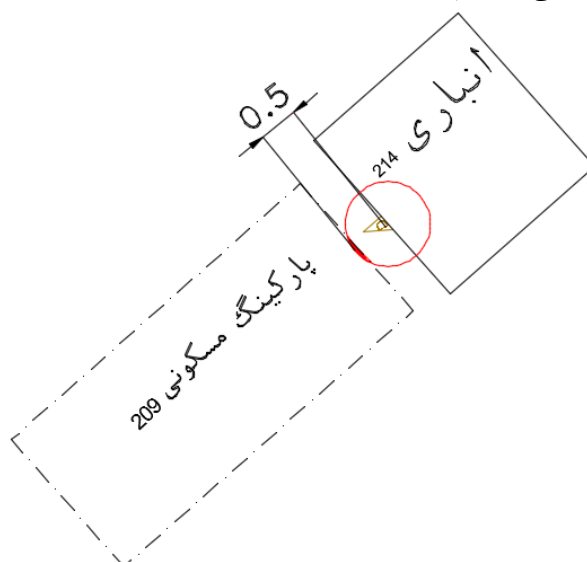
در تحقیق پیش رو پس از ایجاد پایگاه داده و ذخیره‌سازی اطلاعات آپارتمان، برای مدلسازی و نمایش سه‌بعدی نهایی، از نرم‌افزارهای SketchUp و ArcScene استفاده گردید. در این مرحله ابتدا نقشه‌های تفکیکی دو بعدی مربوط به هر طبقه، به‌صورت جداگانه و در قالب کلاس پلی‌گون وارد نرم‌افزار شد. لازم به توضیح است که در این تبدیل، کلیه پلیگون‌های موجود در نقشه تفکیکی، از جمله پارکینگ، انباری، آسانسور، راه‌پله، داکت، رایزر، محوطه‌های مشاعی، واحدهای آپارتمان، بالکن و ... مدلسازی گردیده و نمایش داده شد. همچنین جهت

^۱ Polyhedrons

^۲ Regular Polytopes

شناسایی می‌کند. همچنین می‌توان به کمک این ابزار حقوق ارتفاقی موجود بین پارکینگ‌ها و انباری‌ها را شناسایی، نمایش و اطلاعات مربوط به آن‌ها را ذخیره‌سازی نمود.

نمایش می‌دهد. همچنین این ابزار، منحصر به یک آپارتمان خاص نبوده و به صورت مستقل روی هر آپارتمانی قابل اجرا می‌باشد. لازم به توضیح است که این ابزار به صورت اتوماتیک، حق ارتفاق بین پارکینگ و انباری را بدون نیاز به معرفی آن در پایگاه داده،



شکل ۱: نمونه‌ای از وجود حق ارتفاق برای انباری

که اطلاعات و نقشه‌های ثبتی آن همانطور که در شکل (۲)، نقشه تفکیکی یکی از طبقات آن ملاحظه می‌شود، پس از آماده‌سازی و رفع خطاهای موجود، برای مدلسازی و نمایش سه‌بعدی به کار گرفته شده است.

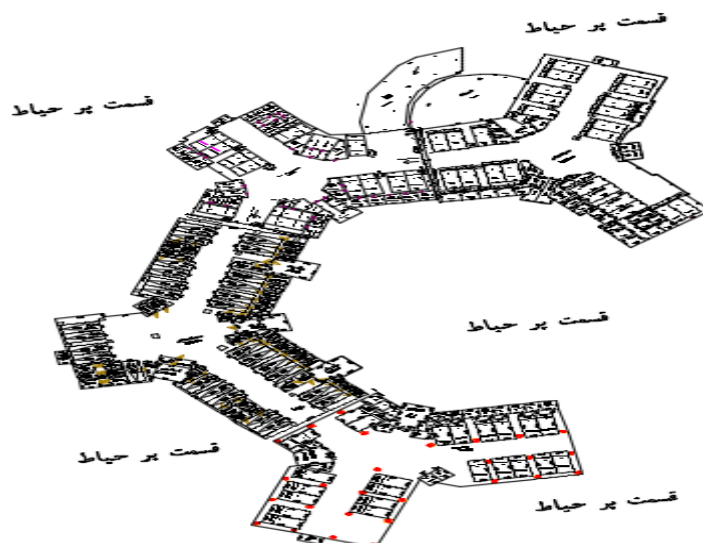
لازم به توضیح است که انتخاب آپارتمان به نحوی بود که دارای پیچیدگی لازم جهت آزمودن انواع حالت‌های وقوع حق ارتفاق بین پارکینگ‌ها و انباری‌ها، باشد. این حالت‌ها، حتی زمانی که یک انباری با چند پارکینگ و بالعکس، دارای حق ارتفاق باشد را شامل می‌شود.

۴- پیاده‌سازی و نتایج

در این تحقیق پس از آماده‌سازی اطلاعات و رفع خطاهای موجود در نقشه‌های ثبتی آپارتمان جهت ورود به سیستم، به تشکیل پایگاه داده مکانی از اطلاعات توصیفی و مکانی آپارتمان مورد نظر پرداخته شده است. در ادامه، به بررسی نحوه نمایش اطلاعات پرداخته شده و در آخر با اضافه کردن ابزاری به نرم‌افزار نمایش قابلیت شناسایی و نمایش حقوق ارتفاقی مرتبط با انباری‌ها و پارکینگ‌ها محقق گردیده است. در این بخش به بررسی مراحل و نتایج کار بر روی یک مطالعه موردی می‌پردازیم.

۴-۱- داده مورد استفاده

در این تحقیق، آپارتمانی واقع در منطقه ۲۲ تهران، شامل ۵ بلوک، ۱۶ طبقه و ۲۹۹ واحد انتخاب گردید



شکل ۲: نقشه تفکیکی طبقه زیرزمین سوم آپارتمان انتخابی

فیلدهای مختلفی از جمله یک کد یکتا جهت ایجاد رابط بین زبان برنامه‌نویسی و نرم‌افزار نمایش در نظر گرفته شده است. لازم به ذکر است می‌توان با نظر مدیران و تصمیم‌گیران مربوطه، فیلدهای توصیفی مربوط به هر هاستنده در پایگاه داده را اضافه یا کم کرد.

۴-۲ ایجاد پایگاه داده

در این بخش پایگاه داده مکانی از اطلاعات مکانی و توصیفی آپارتمان مورد نظر ایجاد گردید. این کار به‌نحوی انجام گرفته است که اطلاعات ثبتی و لایه‌های اطلاعاتی هر طبقه به صورت مجزا ذخیره گردد. در شکل (۳) بخشی از پایگاه داده ایجاد شده برای آپارتمان مورد نظر مشاهده می‌گردد. در این پایگاه داده

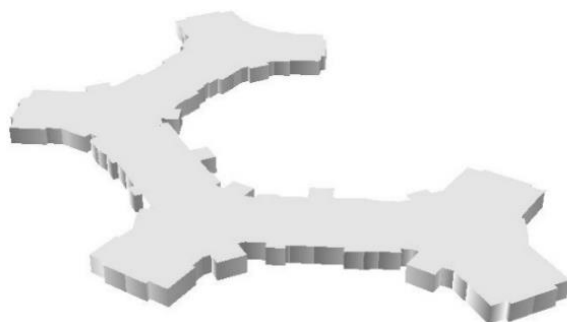
OBJECTID *	SHAPE *	Unique_Code	SHAPE_Length	SHAPE_Area	O_Id
185	Polygon Z	B1D	9.425058	4.934539	D
186	Polygon Z	B1P150	14.400114	11.000168	P
187	Polygon Z	B1P149	14.399925	10.999874	P
188	Polygon Z	B1P151	14.399925	10.999874	P
189	Polygon Z	B1P52	14.39992	10.999908	P
190	Polygon Z	B1P148	14.399986	10.999895	P
191	Polygon Z	B1P147	14.400047	11.000095	P
192	Polygon Z	B1P53	14.400047	11.000095	P
193	Polygon Z	B1P146	14.399986	10.999895	P
194	Polygon Z	B1P54	14.399986	11.000074	P
195	Polygon Z	B1P145	14.400053	11.000147	P
196	Polygon Z	B1P55	14.399986	11.000074	P
197	Polygon Z	B1F	12.606016	9.371642	F
198	Polygon Z	B1P144	14.400057	11.0001	P
199	Polygon Z	B1P143	14.399977	10.999929	P
200	Polygon Z	B1P2	14.400057	11.000153	P
201	Polygon Z	B1E	15.425445	47.455503	E

شکل ۳: بخشی از جدول ویژگی‌ها در پایگاه داده ایجاد شده در نرم‌افزار ArcGIS

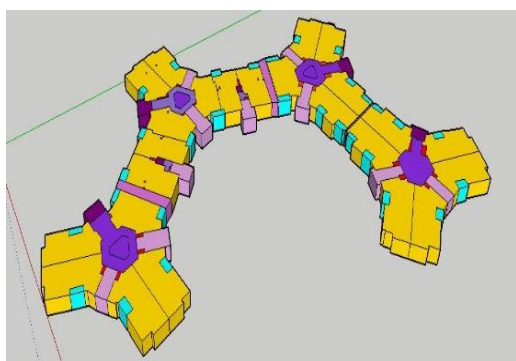
ایجاد گردید. در شکل (۴) خروجی این کار برای طبقه اول مشاهده می‌گردد.

۴-۳ مدل‌سازی و نمایش سه‌بعدی

جهت مدل‌سازی و نمایش آپارتمان مورد نظر، ابتدا مدل سه‌بعدی در نرم‌افزار ArcScene با فن اکستروژن



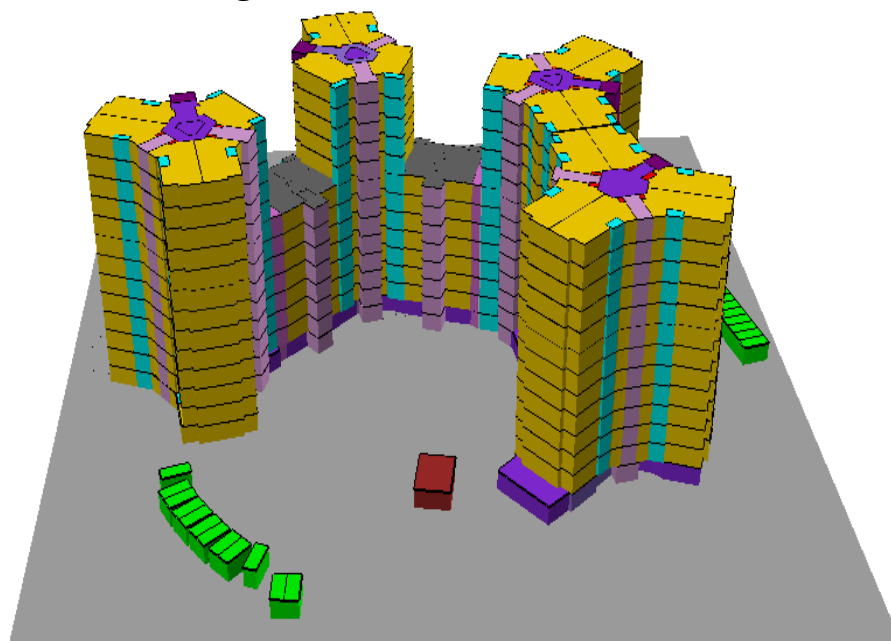
شکل ۴: مدل سه بعدی ایجاد شده برای طبقه اول در نرم افزار ArcScene



شکل ۵: مدل سه بعدی در نرم افزار SketchUp

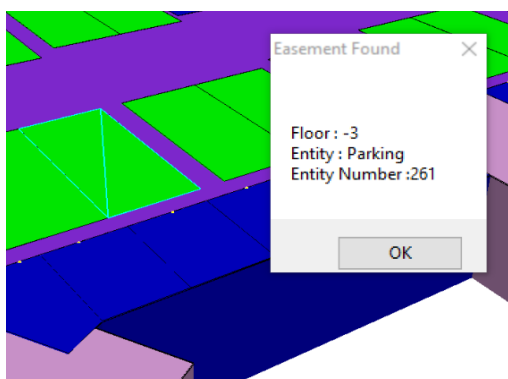
در ادامه با توجه به عدم تمایز هستنده های مکانی موجود در مدل ایجاد شده، برای ایجاد درک سه بعدی بهتر از لحاظ بصری، کلیه طبقات آپارتمان به طور مجزا در نرم افزار SketchUp با رنگ های مختلف به صورت نمونه، مدلسازی گردید و به مدل سه بعدی تولید شده در نرم افزار ArcScene اضافه گردید. در شکل (۵) خروجی طبقه اول در نرم افزار SketchUp مشاهده می شود.

این روند برای تمام طبقات آپارتمان انجام گردید و مدل سه بعدی نهایی از آپارتمان مورد نظر ایجاد شد. خروجی مدل سه بعدی مورد نظر در شکل (۶) مشاهده می گردد.

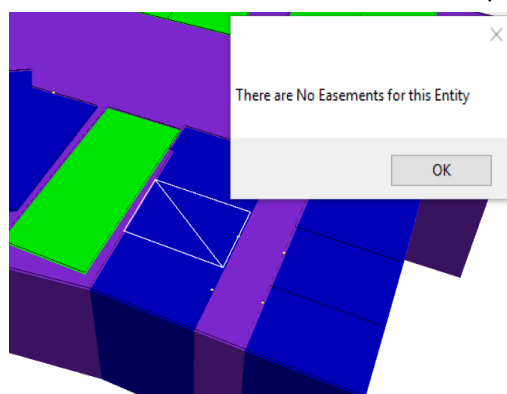


شکل ۶: مدل سه بعدی نهایی ایجاد شده در نرم افزار ArcScene

ارتفاقی (قسمت الف و ب) و یا عدم وجود حق ارتفاقی (قسمت پ و ت) برای انباری‌ها، به صورت نمونه در محیط نرم‌افزار با کمک ابزار اضافه شده به آن، ارائه گردیده است.



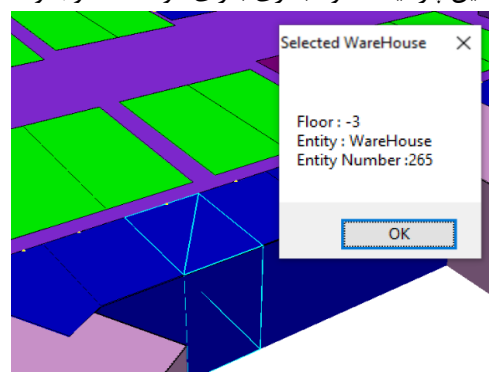
(ب)



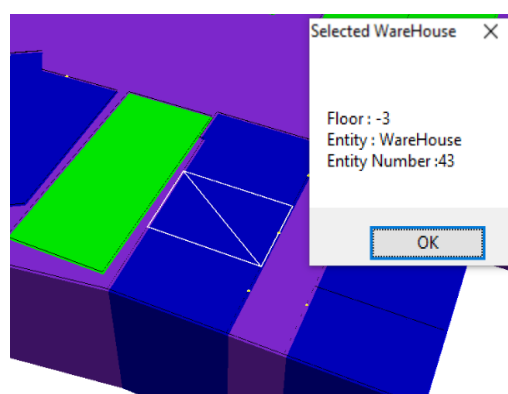
(ت)

۴-۴ اضافه کردن ابزار شناسایی و نمایش حقوق ارتفاقی به نرم‌افزار Arcscene

در شکل (۷) مراحل شناسایی و نمایش حقوق ارتفاقی بین پارکینگ و انباری برای دو حالت وجود حق



(الف)



(پ)

شکل ۷: الف: انباری مورد تست (دارای حق ارتفاقی). ب: شناسایی و انتخاب حق ارتفاقی در انباری مورد تست. پ: انباری مورد تست (بدون حق ارتفاقی). ت: شناسایی عدم وجود حق ارتفاقی در انباری مورد تست.

همین کار برای انباری شماره ۴۳ انجام شده است که حق ارتفاقی برای آن شناسایی نگردیده است. برای ارزیابی ابزار ایجاد شده، این کار برای تمام انباری‌ها اجرا گردید و حقوق ارتفاقی شناسایی شده در گزارش نهایی در قالب فایل خروجی نرم‌افزار با فایل موجود در نقشه‌های ثبتی دارای تطابق کامل می‌باشد.

۵- نتایج و پیشنهادها

در این تحقیق، مدلسازی و نمایش سه بعدی حقوق ارتفاقی در آپارتمان‌ها ارائه گردید. به طور کلی می‌توان

در شکل‌های فوق، رنگ آبی نشان‌دهنده انباری و رنگ سبز بیانگر پارکینگ است. لازم به توضیح است ابزار توسعه داده شده، به کمک بافر با شعاع ۵۰ سانتیمتر حول درب انباری، وجود و یا عدم وجود حق ارتفاقی را تشخیص می‌دهد. در شکل (۷ الف) کاربر انباری شماره ۲۶۵ واقع در طبقه زیرزمین سوم را به عنوان ورودی انتخاب نموده است. در شکل (۷ ب) پارکینگ شماره ۲۶۱ به عنوان حق ارتفاقی شناسایی شده است چرا که دارای فاصله کمتر از حد مجاز با انباری مورد نظر می‌باشد. در شکل‌های (۷ پ و ت)

- در حالت نمایش دو بعدی آپارتمان‌ها، نمی‌توان آن‌ها را به‌طور تعاملی کنار یکدیگر دید و هندسه آن‌ها کاملاً قابل بررسی نمی‌باشد و همان‌طور که در این تحقیق مشاهده گردید، در حالت سه‌بعدی قدرت دید تعاملی املاک کنار یکدیگر و درک هندسه آن‌ها به مراتب بالاتر است.
- برای ایجاد یک پایگاه داده که قادر به ذخیره، دستکاری، اعتبارسنجی و نمایش داده‌های کاداستر سه‌بعدی باشد به تحقیقات بیشتری نیاز است.
- قوانین اعتبارسنجی جهت ورود اطلاعات ثبتی در پایگاه داده برای داده‌ها، در حالت دو بعدی، در نظر گرفته شده است که با جایگزینی داده‌های سه‌بعدی، اعتبارسنجی هندسه آن‌ها، قوانین ثبت اطلاعات و روند ایجاد پایگاه داده جهت نمایش سه‌بعدی به بررسی نیاز دارند.
- در راستای جلوگیری از افزونگی داده، با توجه به حجم بالای لایه‌های اطلاعاتی در حالت سه‌بعدی، به‌منظور بهینه‌سازی این امر، به تحقیقات بیشتری نیاز است.
- حقوق ارتفاقی موجود در آپارتمان‌ها، دارای گستردگی هستند و این تحقیق نشان داد که می‌توان در این جهت با کمک GIS سه‌بعدی، به نمایش بعد مکانی این حقوق پرداخت. برای ایجاد ابزاری با قابلیت شناسایی و نمایش کلیه حقوق ارتفاقی موجود در آپارتمان‌ها، به تحقیقات بیشتری نیاز است.
- نتایج و پیشنهادات عمده ذیل را برگرفته از این تحقیق برشمرد:
- بسیاری از تحلیل‌های کاداستر، برای درک بهتر و نمایش تعامل‌پذیری بین اجزای ساختمان، نیازمند ایجاد یک پایگاه داده از اطلاعات ثبتی مورد نیاز، مدلسازی و نمایش سه‌بعدی می‌باشد، از جمله حقوق ارتفاقی که در این تحقیق به آن پرداخته شد.
- دلایل زیادی در حوزه‌های قانونی، سازمانی و فنی وجود دارد که کاداستر سه بعدی تا کنون با موفقیت پیاده نشده است. برخی از دلایل عمده آن که در این تحقیق احساس گردیدند، شامل کمبود پشتیبانی قانون و عدم پشتیبانی از ثبت سه‌بعدی، عدم وجود روش‌ها و استانداردهای خاص برای نقشه‌برداران جهت جمع‌آوری داده‌های سه‌بعدی مورد نیاز و کمبود تکنولوژی‌هایی جهت ذخیره‌سازی و نمایش سه‌بعدی هستند.
- مزیت بارز مدلسازی و نمایش سه‌بعدی این امر می‌باشد که جهت نمایش آپارتمان‌ها که ماهیتی سه‌بعدی دارند، به جای استفاده از سطح دو بعدی، از فضای سه‌بعدی استفاده می‌گردد که حد فضایی حقوق مالکیت، برخلاف حالت دوبعدی، قابل نمایش است. بعلاوه وضعیت واقعی بهتر منعکس می‌گردد.
- نمایش سه‌بعدی به‌عنوان یک تکنیک در نمایش حقوق مالکیت املاک، جایگزین خوبی برای پلان‌های پیچیده دوبعدی با قابلیت درک پایین است.

مراجع

- [1] J. Stoter, 3D Cadastre. NCG, Nederlandse Commissie voor Geodesie, 2004.
- [2] D. Shojaei, A. Rajabifard, M. Kalantari, I. D. Bishop and A. Aien. "Design and development of a web-based 3D cadastral visualisation prototype". International Journal of Digital Earth, 2015.
- [3] D. Shojaei, A. Rajabifard, M. Kalantari, I. D. Bishop and A. Aien. "Development of a 3D ePlan/LandXML visualisation system in Australia", 2012.
- [4] D. Shojaei, 3D cadastral visualisation:

- understanding users' requirements (Doctoral dissertation), 2014.
- [5] SM. Soltanieh, Cadastral Data Modelling-A Tool for e-Land Administration (Doctoral dissertation, The University of Melbourne), 2008.
- [6] A. Aien, M. Kalantari, A. Rajabifard, I. Williamson and R. Bennett. "Utilising data modelling to understand the structure of 3D cadastres". Journal of spatial science, 2013.
- [7] A. Aien, M. Kalantari, A. Rajabifard, I. Williamson and J. Wallace. "Towards integration of 3D legal and physical objects in cadastral data models". Land Use Policy, 2013.
- [8] J. Jarroush and G. Even-Tzur. "Constructive solid geometry as the basis of 3D future cadastre". FIG working Week, Athens, Greece, 2004 May 22.
- [9] R. K. AMMAR and D. NEERAJ. "SLRB Bahrain – 3D Property Registration System". 5th Land Administration Domain Model Workshop Kuala Lumpur, Malaysia, 2013.
- [10] Y. Budisusanto, T. Aditya and R. Muryanto. "LADM implementation prototype for 3D cadastre information system of multi-level apartment in Indonesia". In 5th Land Administration Domain Model Workshop, 2013.
- [11] G. Elizarova, S. Sapelnikov, N. Vandysheva, S. Pakhomov, P. V. Oosterom, M. D. Vries, J. Stoter, H. Ploeger, B. Spiering, R. Wouters and A. Hoogeveen. Russian-Dutch project "3D cadastre modelling in Russia". International Federation of Surveyors (FIG)/Urban Planning, Land and Resources Commission of Shenzhen Municipality Shenzhen Urban Planning & Land Resources Research Center Wuhan University, 2012 Dec 31.
- [12] P. V. Oosterom. "Research and development in 3D cadastres". Computers, Environment and Urban Systems, 2013.
- [13] S. Karki. 3D Cadastre Implementation Issues in Australia. Master by Research, The University of Southern Queensland, 2013.
- [14] P. V. Oosterom, J. Stoter, H. Ploeger, R. Thompson and S. Karki. "World-wide Inventory of the Status of 3D Cadastres in 2010 and Expectations for 2014". International Federation of Surveyors (FIG); Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes (ONIGT), 2011 May 18.
- [15] D. Shojaei, A. Rajabifard, M. Kalantari and I. D. Bishop. "3D visualisation of cadastre", 2013.
- [16] A. Aien, M. Kalantari, A. Rajabifard, I. Williamson and J. Wallace. "Towards integration of 3D legal and physical objects in cadastral data models". Land Use Policy, 2013 Nov 30.
- [17] A. Aien, M. Kalantari, A. Rajabifard, I. Williamson and D. Shojaei. "Developing and testing a 3D cadastral data model: A case study in Australia". ISPRS, 2017.
- [18] J. Pouliot, T. Roy, G. Fouquet-Asselin and J. Desgroseilliers. "3D Cadastre in the province of Quebec: A First experiment for the construction of a volumetric representation". In Advances in 3D Geo-Information Sciences 2011, pp. 149-162.
- [19] S. Karki, R. Thompson and K. McDougall. "Data validation in 3D cadastre". In Developments in 3D geo-information sciences 2010, pp. 92-122.
- [20] R. J. Thompson. "Towards a rigorous logic for spatial data representation". NCG, Nederlandse Commissie voor Geodesie, 2007 Dec 10.



A Novel Approach for 3D Modeling and Geovisualization of Easement Rights in Apartments

Saeif Emamgholian.¹, Mohammad Taleai*¹, Davood Shojaei²

1- Faculty of Geomatics Eng., K.N. Toosi University of Technology, Tehran, Iran

2- Department of Infrastructure Engineering, University of Melbourne, Australia

Abstract

Increasing population in urban areas and limitations of urban vacant lands and infrastructures have caused vertical development of apartments and infrastructures. The organizations related to land administration in the international system, recognize 3D cadastre as a solution to respond to this issue. Although 2D cadastre is almost unable to meet the expected responsibilities and manage the recognized restrictions, it is currently used in the majority of the associated organizations in registration and property presentations. Limitations in analyze and presentation of easement rights are considered as examples of such restrictions. This study has been accomplished by recording spatial and descriptive information of the apartments in a geodatabase, and also by applying visualization and analyzing techniques in GIS, 3D modeling and visualization of the apartments, which all are mainly used in cadastre. In addition, modeling and visualization of easement rights in apartments have been performed by tools development.

Key words: 3D Visualization, Easement Rights Modeling, 3D Cadastre, GIS.