

چگونگی تشخیص موقعیت ملک، تعیین موقعیت پلاک ثبتی، تطبیق ملک با وضع موجود توسط کارشناس رسمی دادگستری

جانمایی املاک، از جمله موارد بسیار حائز اهمیت و مهم در انجام امور کارشناسی است. در یک دسته‌بندی کلی املاک دارای سند مالکیت را به دودسته، املاک واقع در محدوده شهرها و املاک خارج از محدوده شهری دسته‌بندی می‌کنیم و در این نوشته سعی خواهیم کرد چگونگی تعیین موقعیت املاک و نحوه پیاده‌سازی ملک را روی نقشه در وضع موجود بیان نماییم:

## الف) نحوه تعیین موقعیت املاک دارای سند مالکیت واقع در محدوده شهری توسط کارشناس رسمی دادگستری:

لازم است بدانیم که بر اساس تقسیمات شهرسازی، هریک از سکونتگاه‌های رسمی، اعم از شهر و روستا امروزه دارای نقشه شهرسازی در قالب طرح هادی، طرح جامع، طرح‌های موضعی و موضوعی هستند. طی دهه گذشته، در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و کلیه روستاها، طرح هادی شهری و روستایی تهیه گردیده است. به موجب قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ مجلس شورای اسلامی، تعاریف محدوده و حریم برای شهر و روستا آورده شده است:



نقشه اراضی شهر مشهد

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور

در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

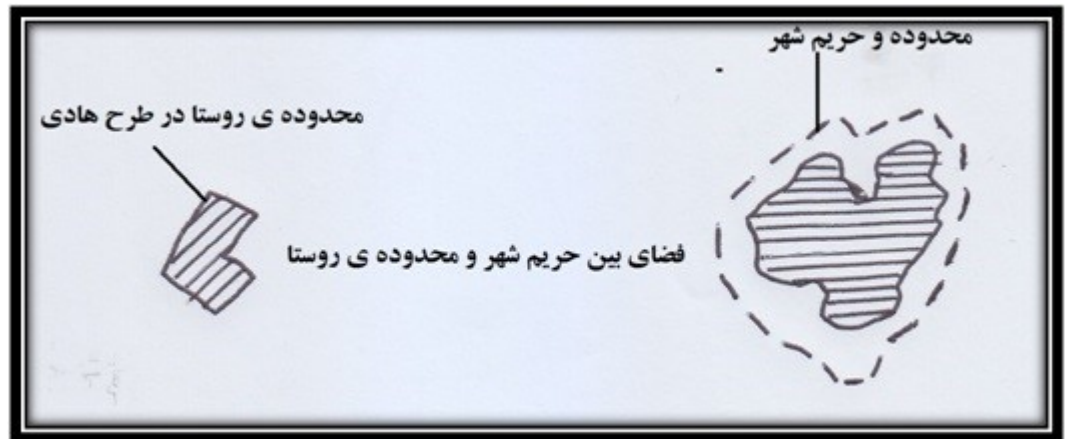
ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنا می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت‌وساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱ - روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت‌وساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ - روستاهایی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع می‌شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آن‌ها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت. با توجه به تعریف محدوده و حریم شهر و روستا، حوزه نفوذ و اختیار شهرداری و دهیاری در روستاها مشخص است.



محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

به منظور تعیین موقعیت املاک دارای سند مالکیت در محدوده شهرها به دسته بندی ذیل می پردازیم:

#### ۱- املاک دارای سند مالکیت دفترچه ای:

تعیین موقعیت املاک دارای سند مالکیت دفترچه ای، صرفاً با استفاده از اطلاعات مندرج در سند مالکیت برای افراد عادی، غیر مطلع و غیر کارشناسان امور ثبتی عملاً غیرممکن است. اصلی ترین، دقیق ترین و معتبرترین نحوه تعیین موقعیت ملک، جانمایی توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی دارای صلاحیت نقشه برداری است که با دسترسی به نقشه های ثبتی می توانند محل دقیق یک ملک را در روی نقشه و زمین پیاده سازی کنند. از طرف دیگر، از آنجایی که در محدوده شهرها که حوزه نفوذ، تسلط، مدیریت و نظارت شهرداری ها هستند، نقشه های پایه شهری تحت عناوین طرح جامع، طرح تفصیلی و نقشه های با مقیاس ۱:۵۰۰۰ و ۱:۲۰۰۰ با دقت لازم وجود دارند.

لذا اطلاعات مربوط به حوزه شهرسازی با دقت قابل قبولی بر اساس طرح کاداستر با نقشه های ثبتی مطابقت دارد. لذا تعیین موقعیت ملک در داخل شهر در صورتی که دارای پرونده شهرسازی (پروانه ساختمانی، پایان کار شهری و ...) باشد، به استناد اطلاعات شهرسازی ملک با تطبیق موقعیت ملک در گواهی های صادره از شهرداری امکان پذیر است. همچنین به منظور تعیین موقعیت پلاک تفکیکی در این گونه سندها، با تطبیق حدودات ملک نسبت به واحد مجزا شده از نظر ابعاد و اجزای مندرج در سند می توان موقعیت ملک را مشخص نمود.

#### ۲- املاک دارای سند مالکیت تک برگ:

اسناد مالکیت تک برگ، طی دهه گذشته با اجرایی شدن طرح کاداستر صادر و به مالکین تحویل می گردند، پایه و اساس این نوع اسناد، برگرفته از نقشه های پایه و طرح کاداستر ثبت و انطباق با موقعیت جغرافیایی و نقشه های UTM است. در اسناد مالکیت تک برگ اطلاعات دقیق ملک درج شده است، همچنین کروکی ملک در پایین صفحه اول و موقعیت ملک در سایت پلان پلاک مشخص گردیده است. علاوه بر این در پایین صفحه اول هر یک از اسناد مالکیت

تک‌برگی عبارتی تحت عنوان شناسه جام درج شده است. با استفاده از این شناسه موقعیت دقیق ملک بر اساس نقشه UTM مشخص و نشان داده می‌شود.



پلاک شرکت آرمان سنجش - شبکه یکپارچه کارشناسان رسمی

۳- چگونگی استعلام سیستمی ملک در شهر تهران

۱. نحوه کنترل مشخصات مالک با پلاک ثبتی مورد ارزیابی

همان‌طور که می‌دانیم اولین قدم در امر کارشناسی املاک پس از ابلاغ امر کارشناسی تطبیق وضعیت ملک با مشخصات مالک از طریق سند ثبتی و پلاک ثبتی ارائه شده می‌باشد. برای تطبیق دقیق وضعیت ملک با مشخصات مالک در سند ثبتی شیوه‌های مختلفی وجود دارد که البته هرکدام از این روش‌ها در شرایطی کارساز است ولی بهترین روش که بتواند کارشناس را به‌یقین برساند و از صحت اسناد و اطلاعات ابرازی که توسط مالک یا مالکین ارائه می‌شود اقیان شود. استعلام از سیستم‌های جدید اینترنتی می‌باشد. همان‌طور که می‌دانیم [وبسایت شهرداری تهران](#) اطلاعات جامعی در مورد املاک و ساخت و ساختمان‌های شهری ارائه می‌نماید. با مراجعه به این سامانه می‌توان استعلام مربوط به موقعیت ملک و نشانی ملک را کسب نمود. در چند سال گذشته و مخصوصاً در طراحی و نصب پلاک‌های درب منازل در شهر تهران بین شهرداری و سازمان ثبت اسناد و املاک هماهنگی لازم به عمل آمده که نتیجه آن به شرح ذیل می‌باشد:

هنگام مراجعه به درب منازل یا بازدید از املاک مورد نظر اولین قدم مراجعه به پلاک شهرداری ملک می‌باشد در زیر

شماره پلاک یک عدد ۸ رقمی حک شده است که کاربرد زیادی دارد. از جمله اینکه پس از مراجعه به وبسایت شهرداری تهران و کلیک روی گزینه پرداخت عوارض منوی باز می‌شود تحت عنوان سامانه پرداخت الکترونیکی عوارض شهرداری تهران که شامل فیلدهای خالی به شکل زیر می‌باشد:

The screenshot shows a web form for entering property information. At the top, there are radio buttons for 'Commercial (Purchase & Sale)' and 'Residential (Construction)', with 'Residential' selected. Below this are four input fields for 'Block', 'District', 'City', and 'Municipality'. The 'Municipality' field contains the number '0'. To the right of these fields is a 'Land Identification Number' field. Below that is a '15-digit Land Number' field. A large purple box displays the number '384602' with the text 'Please enter the security code if it is present' below it. At the bottom is a 'Security Code' field.

تصویر سامانه پرداخت الکترونیکی عوارض شهرداری تهران

با جایگذاری اعداد صفر به بالا که البته صفر عرصه را بیان می‌نماید و از یک به بعد شماره طبقات، شماره واحد، نام مالک در صورت مالکیت چند نفر در یک بلوک نشان داده می‌شود.

طبقه وقوع	جهت آپارتمان	شماره ساختمان	ردیف ملک	بلوک محله منطقه	ردیف ملک	کد عوارض
-----------	--------------	---------------	----------	-----------------	----------	----------

با تغییر دادن عدد ۱ و ۲ الی آخر تعداد مالکین و شماره طبقه به ترتیب نشان داده می‌شود.

ii. اما با کلیک کردن در گزینه اطلاعات جغرافیایی چند آیتم دیگر ظاهر می‌شود که از بین آن‌ها روی آیتم طرح تفصیلی جدید کلیک کرده تا بتوانیم وضعیت ملک یا بلوک موردنظر را از جهات مختلف مشاهده نمایم. با کلیک روی آیتم فوق سامانه طرح تفصیلی جدید شهر تهران نشان داده می‌شود. با تیک زدن گزینه استعلام از طریق شماره بلوک و شماره ملک و وارد کردن کد امنیتی در قسمت بعد شماره بلوک و شماره ملک خواسته می‌شود که در قسمت تطبیق وضعیت گفتیم که ۵ رقم اول عدد زیر پلاک ثبتی شماره بلوک و ۳ رقم بعد شماره ملک هستند.

شماره بلوک:

شماره ملک:

با واردکردن شماره بلوک و شماره ملک اطلاعات پلاک موردنظر از جمله وضعیت ملک در بافت فرسوده، گذر اصلاحی، مساحت ملک، در صد پوشش پهنه و نقشه GIS ملک به طور کامل در اختیار متقاضی قرار داده می شود.

## **ب) نحوه تعیین موقعیت املاک دارای سند مالکیت واقع در خارج از محدوده شهری توسط کارشناس رسمی دادگستری:**

**۱- املاک دارای سند مالکیت دفترچه‌ای:**

تعیین موقعیت و جانمایی املاک دارای سند مالکیت دفترچه‌ای خارج از محدوده شهرها صرفاً بر اساس اطلاعات مندرج در سند مالکیت امکان پذیر نیست. با رجوع به نقشه‌های تفکیکی ثبتی و با استفاده از نقاط رفرنس نقشه برداری که دسترسی به آنها از طریق ادارات ثبت و با صرفاً توسط کارشناسان رسمی دادگستری امور ثبتی امکان پذیر است، می توان موقعیت هریک از املاک دارای سند مالکیت خارج از محدوده شهرها را تعیین نمود. لازم است پس از تعیین موقعیت ملک برداشت نقشه UTM محدوده ملک تعیین گردد.

**۲- املاک دارای سند مالکیت تک برگ:**

تعیین موقعیت و جانمایی املاک دارای سند مالکیت تک برگ خارج از محدوده شهرها صرفاً بر اساس اطلاعات مندرج در سند مالکیت و رجوع به مختصات مندرج در نقشه UTM و با استفاده از شناسه جام امکان پذیر است.

**به اشتراک بگذارید**