

همانطور که می دانید، هر قطعه زمین یا آپارتمان دارای پلاک ثبتی می باشد. پلاک ثبتی از دو بخش مهم تشکیل شده است. پلاک اصلی و فرعی. پلاک اصلی شامل منطقه وسیعی می باشد.

مثلاً پلاک اصلی 4476 مربوط به بخش 7 ثبتی شامل مناطق پیروزی، نیرو هوایی، قصر فیروزه و ... می باشد. پس پلاک اصلی در حالت کلی، مناطق را به چند بخش تقسیم می کند. پس از اینکه پلاک اصلی به بخش و محدوده ای تخصیص یافت، در ادامه برای کلیه قطعات اراضی و ساختمانها پلاک فرعی تعلق می گیرد.

در ادامه ممکن است مثلاً در قطعه زمینی که دارای پلاک اصلی و فرعی می باشد، ساختمانی ده واحدی ساخته شود، در اینصورت، معمولاً آخرین پلاک فرعی آن بخش ثبتی به آپارتمان های تازه احداث تعلق گرفته و این آپارتمان ها دارای پلاک ثبتی اصلی، فرعی و مفروزی می شوند که پلاک مفروزی آپارتمان، همان پلاک فرعی قطعه زمینی می باشد که ساختمان در آن بنا گردیده است.

### بخش های ثبتی تهران

شهر تهران دارای بخش های ثبتی شمیران، تهرانپارس، پیروزی، خاوران، شهرری، مولوی، نارمک، لویزان، قلهک، سعادت آباد، ولیعصر، شهرآر، رودکی، یافت آباد، کن و زیبادشت می باشد. هرکدام از این مناطق ثبتی به گذر یا خیابانی منتهی می شوند. پس صرفاً با دانستن بخش ثبتی یک پلاک ثبتی می توان محدوده خیلی تقریبی ملک را یافت. اما قطعاً کارائی لازم جهت تعیین دقیق موقعیت را نخواهد داشت.

در سالیان اخیر سندهای دفترچه ای یا منگوله دار، بایستی تعویض و به **سند های تک برگ** یا اصطلاحاً کاداستری تبدیل شوند. کلیه خدمات ارائه شده به اسناد دفترچه ای متوقف شده است. مناقضی بایستی به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و درخواست خود را در اینخصوص ارائه بدهد.

### سند کاداستری یا سند تک برگ چیست؟

مهمترین فایده ای که اسناد تک برگ دارند اینست که در این اسناد مشخصات کامل پلاک ثبتی، مشخصات مالک و آدرس ملک نیز قید شده است. در سندهای دفترچه ای سابق، آدرس ملک توی سند مالکیت قید نمی شد.

سندهای دفترچه ای مزیت دیگری نیز دارند. **شناسه جام**، مندرج در پائین صفحه سمت راست که معمولاً بصورت عددی چند رقمی قید شده است.

### شناسه جام چیست؟

جام در واقع مختصات **یوتی ام** تقریبی مرکز پلاک ثبتی زمین می باشد. شش رقم ابتدائی مولفه X یوتی ام می باشد، هفت رقم بعدی مولفه Y و دو رقم بعدی، شماره زون منطقه را نمایش می دهد. سایت های زیادی وجود دارند که با وارد کردن مختصات فوق، دقیقاً شما را به محل ملک راهنمایی می کنند. مثلاً وبسایت <https://www.geoplaner.com/>

کافیست مطابق شکل زیر در قسمت 1، شماره زون را وارد نمایید. مثلاً برای استان تهران عدد زون 39 می باشد. سپس در قسمت 2 ریال مولفه X و در قسمت 3 نیز مولفه Y را وارد نمایید. بعد از زدن کلید ok، موقعیت ملک بر روی نقشه نشان داده می شود.

البته این وبسایت قابلیت های دیگری نیز دارد. شما می توانید با وارد کردن مختصات نقطه، بصورت طول و عرض جغرافیائی نیز به هدفتان برسید. پس هر کس می تواند با داشتن شناسه جام، به آدرس دقیق ملک دسترسی داشته باشد.

### جانمایی سند دفترچه ای

حال سوال پیش می آید که آیا اسناد دفترچه ای را نمی توان جانمایی کرد یا بطور عامیانه، می توان آدرس یک پلاک ثبتی دارای سند دفترچه ای را یافت؟ جواب قطعاً بلی می باشد.

همانطور که می دانید، از زمان اجرائی شدن قانون ثبت املاک تا به امروز، تمامی نقشه و کروکی های ثبتی در پرونده ها موجود و به آنها استناد می شود. در واقع مبنای حل تمامی اختلافات ثبتی در دادگاه ها، نقشه ها و کروکی های قدیمی می باشد.

در گذشته تکنولوژی تعیین موقعیت ماهواره ای وجود نداشت و نقشه ها با همان تکنیک های مترکشی و امثالهم ترسیم می شد که خود این موضوع قطعاً دارای اشتباهاتی نیز می باشد. رفته رفته با پیشرفت تکنولوژی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز به این

موضوع ورود نموده و کم کم تمامی نقشه ها و پلاک های ثبتی را یو تی ام نموده است. هر چند هنوز صد در صد قطعی نشده، لیکن عمدتاً در کلان شهرها به مرز صد رسیده اند.

در حال حاضر، ممکن است افراد سند دفترچه ای قدیمی داشته باشند که نمی دانند موقعیت ملکشان کجاست. این موضوع با عنوان **جانمایی پلاک ثبتی** معرفی می شود. یعنی پیدا کردن موقعیت دقیق ملک و مشخص نمودن آن بر روی **نقشه ای 2000** سازمان نقشه برداری یا تصاویر ماهواره ای.

### یافتن آدرس از روی پلاک ثبتی توسط کارشناس

این موضوع تخصص و تجربه زیادی را مطالبه می نماید و صرفاً در حوزه کاری کارشناس امور ثبتی (**کارشناس رسمی دادگستری**) می باشد.

با مراجعه به کارشناس مذکور و ارائه مستندات مربوطه، کارشناس بر حسب تجربه، شروع به جمع آوری اطلاعات از جمله نقشه ها و کروکی های ثبتی مربوط به پلاک فوق یا پلاک های مجاور می نماید. سپس بر اساس آخرین پلاک های تثبیت شده در محل، شروع به پیاده سازی پلاک ها بر روی نقشه می کند تا به پلاک مورد نظر برسد.

بعد از این مرحله، **کارشناس امور ثبتی**، موقعیت یو تی ام ملک را استخراج و در نقشه ترسیم می نماید. نقشه جانمایی پلاک ثبتی مشابه نقشه ذیل، دارای چند مشخصه می باشد.

1- درج خلاصه ای از مشخصات ثبتی ملک مورد تقاضا اعم از پلاک اصلی، فرعی، مفروزی، بخش ثبتی و ... 2- مختصات یو تی ام گوشه های ملک 3- طول اضلاع 4- مساحت سندی پلاک ثبتی. این مشخصات و موقعیت ملک را معمولاً بر روی نقشه 2000 سازمان نقشه برداری ترسیم می نمایند. در صورتیکه در محدوده مورد نظر نقشه 2000 موجود نباشد، کارشناس بر روی تصاویر ماهواره ای (نظیر گوگل ارث) موقعیت پلاک ثبتی را مشخص می نماید.

### چرا باید به کارشناس مراجعه نماییم؟

جانمایی پلاک ثبتی یا یافتن موقعیت دقیق پلاک ثبتی، نیاز به دانش و تجربه بالایی دارد. موارد بسیار زیادی مشاهده شده که فردی به کارشناس مراجعه و کارشناس دقت لازم در خصوص جانمایی پلاک ثبتی را به خرج نداده است و بعد از گذشت ما ها، متقاضی طی مراجعه به ادارات مختلف نظیر شهرداری، منابع طبیعی و ... متوجه شده که جانمایی پلاک ثبتی اشتباه بوده است.

در اینصورت هم زمان و هم هزینه زیادی از دست رفته است. در صورت نیاز به جانمایی پلاک ثبتی سندهای قدیمی، بنچاق، قولنامه دارای مشخصات ثبتی و ... با مراجعه به ما، با خیالی کاملاً آسوده نسبت به این موضوع اقدام فرمائید. کارشناسان امور ثبتی خبره و کارآمد در اختیار شما قرار خواهد گرفت.