

تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

تشریح مفاد قانونی، تکالیف دستگاه‌ها و فرآیند اجرایی آیین‌نامه مصوب هیأت وزیران

ماده ۱۴ — تبصره ۳

مصوب ۱۴۰۴

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مبنای قانونی

متن تبصره (۳) ماده (۱۴)

«آیین‌نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد»



این تبصره، تکلیف تهیه آیین‌نامه را بر عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گذاشته و همکاری دو وزارتخانه را الزامی کرده است.

قانون پایه

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب مجلس شورای اسلامی

ماده مرتبط

ماده (۱۴) قانون و تبصره‌های ذیل آن، ناظر بر الزامات مربوط به اطلاعات و اسناد ساختمانی در فرآیند ثبت رسمی است.

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴)

عنوان رسمی

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

موضوع

مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت از طریق اتصال اطلاعات ساختمانی به فرآیند ثبت رسمی

تاریخ تصویب

۱۴۰۴/۰۲/۰۷
شماره: ۵۹۸۸۰/ت۶۳۳۹۶هـ

دستگاه های همکار در تهیه آیین نامه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
دستگاه متولی و تهیه کننده اصلی آیین نامه

وزارت کشور

همکار در تهیه و مسئول نظارت بر اجرای قانون

وزارت راه و شهرسازی

همکار در تهیه و مسئول تعیین استانداردهای شهرسازی

ماده (۱۴)؛ اتصال فرآیند ساختمان به فرآیند ثبت

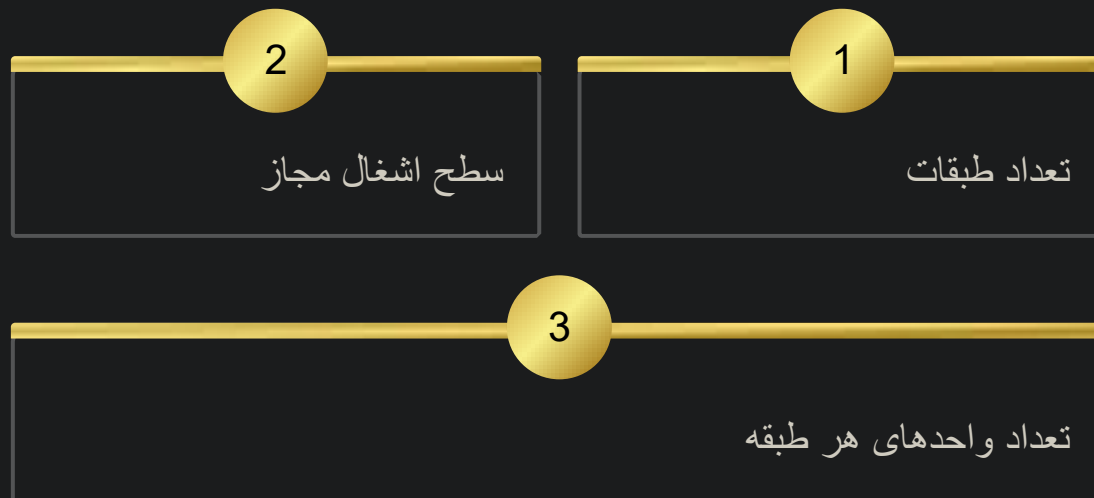
مسئولیت سازمان ثبت

فراهم کردن امکان دسترسی ثبت آنی برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به اسناد ذیل:

- دستور نقشه
- پروانه ساختمانی
- گواهی پایان کار عملیات ساختمانی

مسئولیت مراجع صادرکننده پروانه

صدور دستور نقشه به تقاضای مالک با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی. دستور نقشه باید حاوی اطلاعات زیر باشد:



تعاریف کلیدی در آیین نامه

نقشه معماری تأییدشده

نقشه معماری که مرجع صدور پروانه، پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق آیین نامه ثبت و صادر می کند.

مرجع صدور پروانه

هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات، صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد:

شهرداری ها

دهیاری ها

سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

شرکت های عمران شهرهای جدید

شرکت های شهرک های صنعتی

سایر مراجع قانونی مربوط

اجزای نقشه معماری تأییدشده

- سطح اشغال مجاز
- تعداد طبقات
- تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه
- پارکینگ ها
- انباری ها
- نوع سازه



نکته اساسی: نقشه معماری تأییدشده همان دستور نقشه موضوع ماده (۱۴) قانون است.

لذا بر این اساس لیست قلم های اطلاعاتی اولیه با همکاری بین دستگاهی تهیه گردید

نقشه معماری تأییدشده؛ مبنای اطلاعات ثبتی ساختمان

نقشه معماری تأییدشده، مبنای ثبت تقسیم‌نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان ثبت است. این نقشه محور زنجیره اطلاعاتی ساختمان در فرآیند ثبت رسمی محسوب می‌شود.



این زنجیره نشان می‌دهد که هر مرحله از فرآیند، اطلاعات مرحله قبل را به خود متصل می‌کند و یکپارچگی اطلاعات ساختمانی را در نظام ثبت رسمی تضمین می‌نماید.

اطلاعات ساختمان و واحدهای ساختمانی

اطلاعات مکانی و ساختمانی

- موقعیت واحد
- مساحت عرصه
- مجموع مساحت اختصاصی
- تعداد طبقات
- نوع سازه
- کاربری

اطلاعات واحدهای ساختمانی

- تعداد کل واحدها
- تعداد واحدهای هر طبقه
- مساحت هر واحد
- پارکینگ‌ها
- انباری‌ها

اطلاعات ثبتی و نشانی

- پلاک ثبتی
- شناسه جام
- نشانی
- شناسه پستی

اطلاعات مالکیتی و نقشه‌ای

- مالک یا مالکان
- میزان سهم
- سوابق نقل و انتقالات
- نقشه معماری واحد
- نقشه معماری ساختمان

شناسه یکتا و ارتباط آن با اطلاعات ساختمان

اطلاعات قابل دسترسی از طریق شناسه یکتا

اطلاعات نقشه‌ای

نقشه معماری واحد و ساختمان

اطلاعات فیزیکی

موقعیت واحد، مساحت و طبقات، پارکینگ و انباری،
کاربری، تعداد واحدها، عرصه

اطلاعات ثبتی

پلاک ثبتی، شناسه جام، نشانی و شناسه پستی

اطلاعات مالکیتی

مالکیت، سهم و سوابق نقل و انتقالات

تعریف و مسئولیت

شناسه یکتا در ارتباط با اطلاعات مربوط به واحد ساختمانی تعریف می‌شود.

مسئول صدور

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مبنای صدور

نقشه معماری تأییدشده

هدف

فراهم کردن امکان دسترسی یکپارچه به تمام اطلاعات مرتبط با واحد و
ساختمان

زنجیره اجرای آیین نامه

مسئولیت سازمان ثبت

تسهیل دسترسی مراجع صادرکننده پروانه به اطلاعات در سامانه الکترونیک اسناد به صورت آنی و یکپارچه.

اصل اساسی

اطلاعات ساختمان باید در مراحل مختلف فرآیند، قابل دسترسی و قابل استفاده باشد. پیوستگی اطلاعاتی در تمام مراحل از الزامات اجرای آیین نامه است.

تعامل دستگاه‌ها در اجرای ماده (۱۴)

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

- تهیه آیین‌نامه اجرایی
- فراهم کردن امکان دسترسی ثبت آنی
- ثبت تقسیم‌نامه
- صدور شناسه یکتا

وزارت کشور

- همکاری در تهیه آیین‌نامه
- نظارت بر اجرای قانون

وزارت راه و شهرسازی

- همکاری در تهیه آیین‌نامه
- تعیین استانداردهای شهرسازی

مراجع صدور پروانه ساختمان

- صدور دستور نقشه
- تأیید نقشه معماری
- صدور پروانه ساختمان
- صدور گواهی پایان کار



اصل اساسی: اجرای آیین‌نامه مستلزم هماهنگی میان مراجع مرتبط با صدور پروانه و سازمان ثبت است.

آنچه تبصره (۳) ماده (۱۴) و آیین‌نامه اجرایی آن ایجاد می‌کند

ماده (۱۴) و آیین‌نامه اجرایی آن، یک زنجیره اطلاعاتی میان ساختمان، واحد ساختمانی و فرآیند ثبت ایجاد می‌کنند.



نقشه معماری تأییدشده

ایجاد سند پایه‌ای که مبنای ثبت اطلاعات واحدهای ساختمانی، پارکینگ و انباری است



دسترسی یکپارچه به اطلاعات

فراهم شدن امکان دسترسی جامع به کلیه اطلاعات مرتبط با واحد و ساختمان از طریق شناسه یکتا



اتصال اطلاعات ساختمانی به ثبت

ثبت و دسترسی به دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار در سامانه الکترونیک



تقسیم‌نامه و شناسه یکتا

ارتباط نقشه معماری با تقسیم‌نامه و صدور شناسه یکتا برای هر واحد ساختمانی

راہبرد مدیریت یکپارچه اطلاعات مکانی، ساختمانی و حقوقی

در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

از اطلاعات ثبتی و برداشت وضع موجود تا ملک دیجیتال و کاداستر سه بعدی

عرصه	ساختمان	حق
حدود، موقعیت و هندسه ملک	طبقات، واحدها، پارکینگ، انباری	مالکیت، شناسه یکتا، سوابق

حجم اطلاعات و ارتباطات

مسئله اصلی

تعداد اطلاعات نیست؛ ارتباط میان اطلاعات است.

مثال عملی: پارکینگ شماره ۱۲

هندسه و موقعیت دقیق

طبقه‌ای که در آن قرار دارد

مساحت محاسبه‌شده

متعلق به کدام واحد

سازگاری با مدل ساختمان

اطلاعات زمانی ارزش واقعی پیدا می‌کنند که ساختار یافته، مرتبط و قابل کنترل باشند.

گروه‌بندی حدود ۱۲۰ قلم اطلاعات

ثبتي

پلاک، شناسه جام، سوابق

مكاني

موقعیت، مختصات، عرصه، نشانی

ساختمانی

ساختمان، طبقات، تعداد واحدها

واحد

طبقه، مساحت، موقعیت

اختصاصی

پارکینگ، انباری

مشاع

راهرو، راهپله، آسانسور

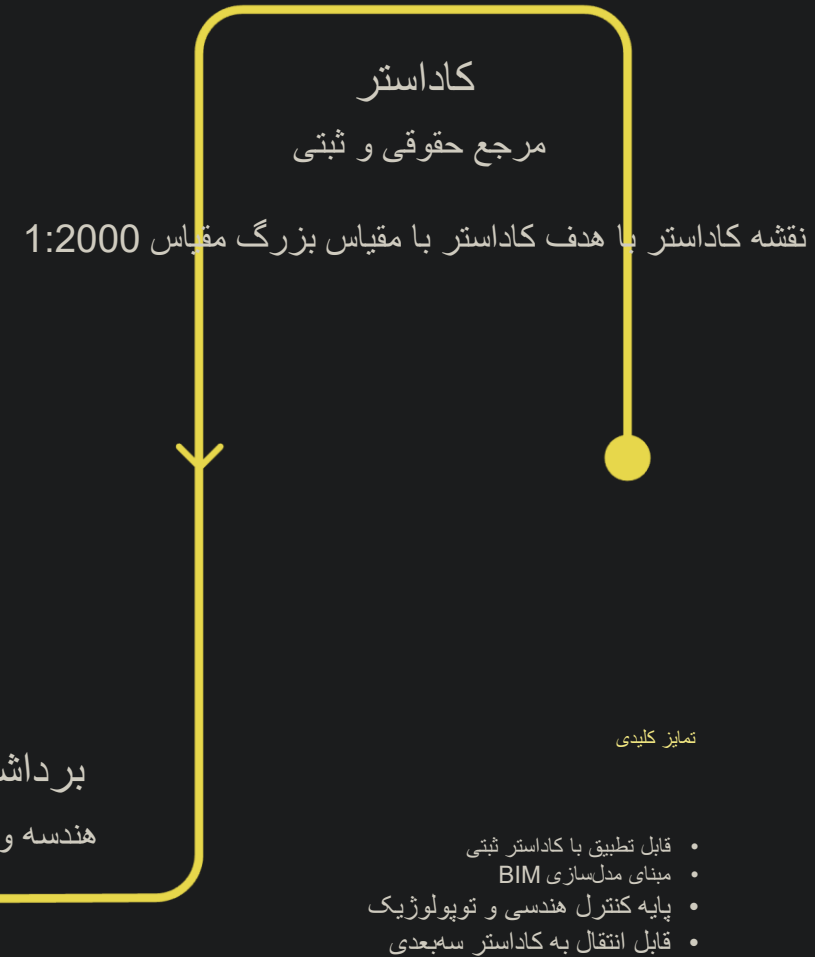
مالکیت

مالک، سهم

هر چند قلم های اطلاعاتی فعلی به علت عدم وجود پتانسیل در حال حاضر به صورت توصیفی توسط مهندس درج می‌گردد اما در سیستم ساختار یافته این اطلاعات از هندسه باید تولید شود.

عرصه سه‌بعدی: مبنای طراحی و کنترل

برای اتصال مرجع ثبتی به مدل دقیق ساختمان، باید یک مسیر تبدیل تدریجی طی شود:



عرصه سه‌بعدی نباید یک نقشه محلی منفصل باشد. باید یک لایه هندسی دقیق باشد

الزامات عرصه دقیق

- دقیق و محلی (بر اساس برداشت وضع موجود)
- سه‌بعدی (دارای مؤلفه ارتفاعی)
- دارای سیستم مختصات استاندارد
- قابل اتصال به شبکه و اطلاعات کاداستری

مختصات دقیق ملک

نقطه گوشه ۱ P1 ENH

سیستم مختصات: UTM

زون: ۳۹N

طول (Easting): ۵۱۹۵۳۴ متر

عرض (Northing): ۳۹۴۴۲۸۷ متر

ارتفاع (Height): ۱۵۲ متر

نقطه گوشه ۲ P2 ENH

سیستم مختصات: UTM

زون: ۳۹N

طول (Easting): ۵۱۹۵۳۴ متر

عرض (Northing): ۳۹۴۴۲۸۷ متر

ارتفاع (Height): ۱۵۲ متر

نقطه گوشه ۳ P3 ENH

سیستم مختصات: UTM

زون: ۳۹N

طول (Easting): ۵۱۹۵۳۴ متر

عرض (Northing): ۳۹۴۴۲۸۷ متر

ارتفاع (Height): ۱۵۲ متر

نقطه گوشه ۴ P4 ENH

سیستم مختصات: UTM

زون: ۳۹N

طول (Easting): ۵۱۹۵۳۴ متر

عرض (Northing): ۳۹۴۴۲۸۷ متر

ارتفاع (Height): ۱۵۲ متر

نقطه گوشه ۲
CORNER POINT 2

خطوط تراز
CONTOURS

اسکن در حال انجام
SCANNING IN PROGRESS

شبکه اسکن
SCAN GRID

خطوط تراز
CONTOURS

نقطه گوشه ۱
CORNER POINT 1

مرز زمین
PROPERTY BOUNDARY

نقطه گوشه ۱
CORNER POINT 1

مرز زمین
PROPERTY BOUNDARY

کاداستر موجود: مرجع ثبتي، نه هندسي

ویژگی‌های کاداستر موجود

داده دوبعدی

مدل ارتفاعی ملک نمایش داده نمی‌شود
نمی‌تواند تداخل با ماده 10 را رسیدگی کرد

مقیاس ۱:۲۰۰۰

تنهیت حدود ثبتي، دقت مطلق مختصات

تنوع منابع

روش‌های مختلف تولید داده ممکن است
جابه‌جایی مختصات ایجاد کند

اختلاف متری

ممکن است میان ابعاد ثبتي و هندسي
وجود داشته باشد تا یک متر

نتیجه راهبردی

کاداستر مرجع ثبتي است؛ اما برای مدل‌سازی دقیق ساختمان به یک لایه هندسي دقیق‌تر و سه‌بعدی نیاز است.

هدف چیست؟

هدف، جایگزینی کاداستر نیست؛ هدف، ایجاد ارتباط صحیح میان مرجع ثبتي و داده هندسي دقیق وضع موجود است.

کاداستر

مرجع ثبتي

برداشت دقیق با مقیاس مورد نیاز معمار

مرجع هندسي

ابعاد نقشه بر اساس نقشه UTM سازمان ثبت با مقیاس ۱:۲۰۰۰ با دقت ۱-۲ متر

ابعاد سند مالکیت با فرض دقت بینهایت

ابعاد نقشه و سند مالکیت می‌تواند تا یک متر با یکدیگر اختلاف داشته باشند

عرصه وضع موجود باید ترکیبی از نقشه با ابعاد محلی و UTM متناسب با اقدام جهت طراحی ملک باشد با بالاترین مقیاس و بهترین

مرز زمین
PROPERTY BOUNDARY

نقطه گوشه ۲
CORNER POINT 2

نقطه گوشه ۱
CORNER POINT 1

خطوط تراز
CONTOURS

شبکه اسکن
SCAN GRID

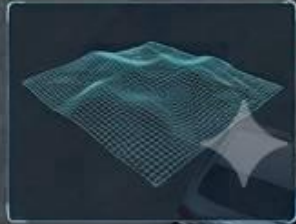
اسکن در حال انجام
SCANNING IN PROGRESS

نقطه گوشه ۲
CORNER POINT 2

مختصات زمین
LAND COORDINATES

مساحت: ۱۲۴۰۰ متر مربع
AREA: 12400 sq m

پیشرفت اسکن: ۷۵٪
SCAN PROGRESS: 75%



مرز زمین
PROPERTY BOUNDARY

خطوط تراز
CONTOURS

نقطه گوشه ۱
CORNER POINT 1

مؤلفه ارتفاعی و بعد سوم

بعد سوم: گام بعدی

امکان ثبت رسمی حقوق در فضای سهبعدی را فراهم می‌کند. هر موجودیت حقوقی دارای:

- مختصات افقی (X, Y)
- مختصات ارتفاعی (Z)
- بازه ارتفاعی (از ... تا ... متر)
- شناسه یکتا در فضای سهبعدی

این رویکرد مبنای مدل **LADM** (ledoM niamoD noitartsinimdA dnaL) در سطح بین‌المللی است و با ماده (۱۴) کاملاً سازگار است.

چرا ارتفاع اهمیت دارد؟

حالت دوبعدی

همپوشانی در پلان لزوماً به معنای تعارض واقعی نیست

حالت سهبعدی

ارتفاع و عمق متفاوت، ماهیت تعارض را تعیین می‌کند



همپوشانی دوبعدی الزاماً به معنای تعارض واقعی نیست. کاداستر سهبعدی این ابهام را برطرف می‌کند.

کاربردهای عملی

تونل و مترو



حقوق زیرسطحی قابل ثبت مستقل

تأسیسات زیرزمینی



مدیریت تداخل با سازه‌های فوقانی

پارکینگ زیرزمینی



تعریف دقیق فضای اختصاصی در عمق

حقوق ارتفاعی



ثبت حقوق فضایی فوقانی و زیرسطحی



عرصه سه‌بعدی: مبنای طراحی و کنترل

مرجع ثبتی
کاداستر به عنوان مرجع اولیه

قطعه‌برداری دقیق
مختصات $X+Y+Z$ واقعی



مدل سه‌بعدی
مدل فضایی عرصه برای
طراحی

برداشت دقیق
نقشه‌برداری اجرا شده با دقت

فرآیند پنج مرحله‌ای از مرجع ثبتی تا عرصه سه‌بعدی به عنوان مبنای طراحی و کنترل ساختمان.

اصل راهبردی

عرصه سه‌بعدی نباید یک نقشه محلی منفصل باشد؛ باید یک لایه هندسی دقیق و قابل تطبیق با کاداستر باشد.

الزامات عرصه دقیق



دقیق و محلی

مختصات واقعی برداشت‌شده از زمین



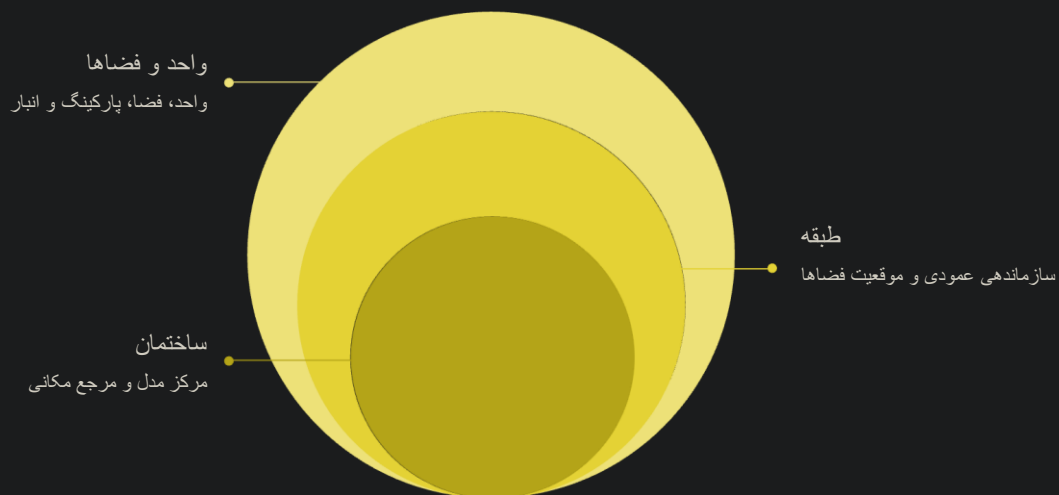
BIM و IFC: از نقشه به مدل اطلاعاتی

BIM — مدل اطلاعاتی ساختمان

مدل اطلاعاتی است، نه صرفاً یک مدل سه‌بعدی. هر موجودیت در BIM دارای چهار بُعد است:

موقعیت	هندسه
مکان در فضا و طبقه	شکل و ابعاد فیزیکی
رابطه	ویژگی
اتصال به سایر موجودیت‌ها	مشخصات، مواد، کاربری

ساختار سلسله‌مراتبی



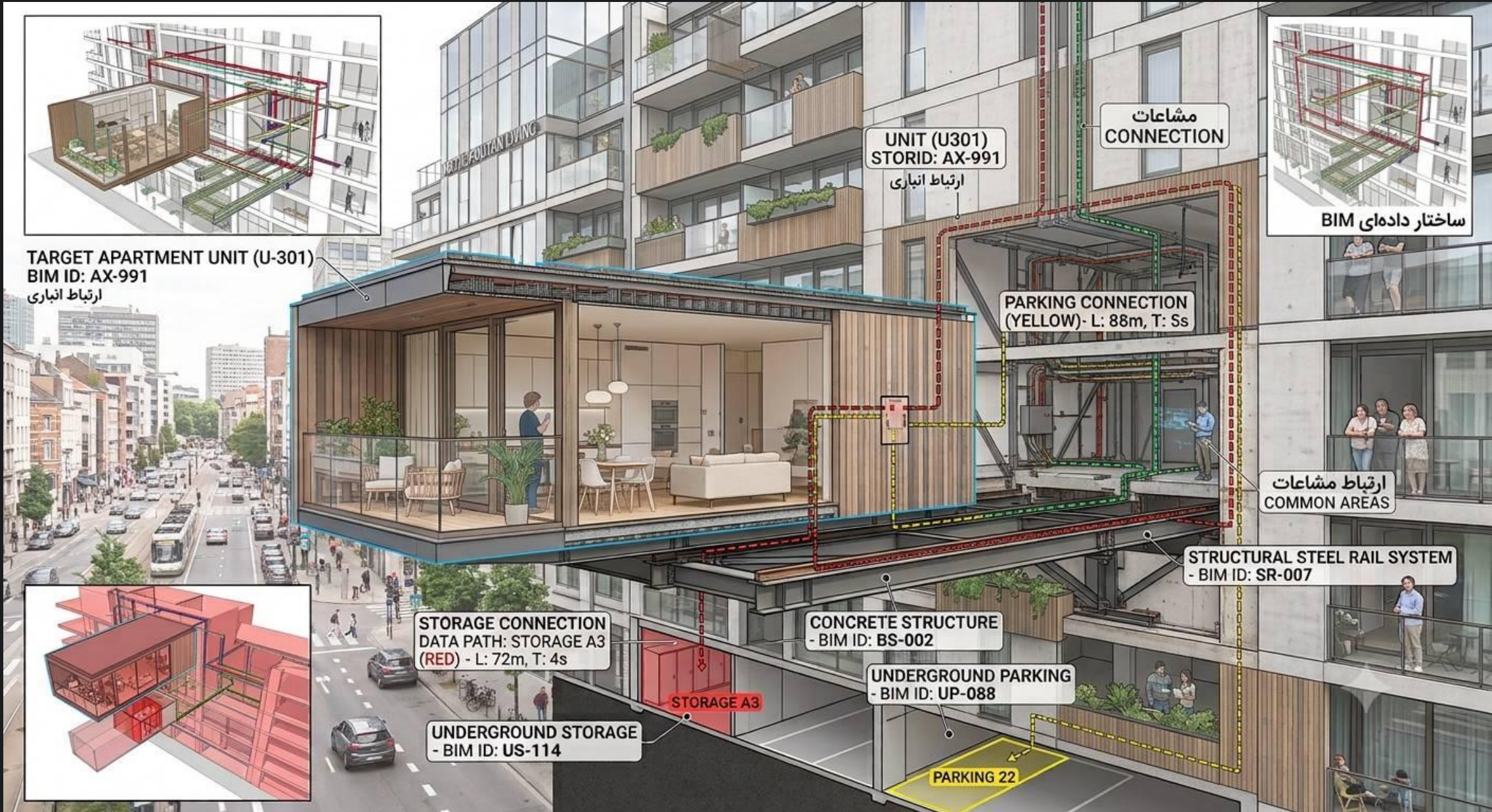
— استاندارد باز تبادل اطلاعات IFC

استاندارد بین‌المللی تبادل اطلاعات ساختمانی است که: IFC (Industry Foundation Classes)

- استخراج حدود ۱۲۰ قلم اطلاعات از یک مدل مرجع
- کنترل خودکار اطلاعات بدون وابستگی به نرم‌افزار
- قابلیت استفاده در فرآیند ثبت رسمی
- پشتیبانی از LADM و کاداستر سه‌بعدی



سازمان باید مالک داده و فرآیند باشد، نه وابسته به یک نرم‌افزار خاص. IFC این استقلال را تضمین می‌کند.



طراحی ساختاریافته

نقشه معماری طبقه ۳ (جامعه)

موقعیت واحد



نقشه معماری طبقه پنجم



نقشه معماری واحد ۳-ب



موقعیت: واحد واحد ۳-ب

هسته مرکزی مشاعات

اسانسور

راپله

پارکینگ

انباری

راه دسترسی

نقشه برداری دقیق

جدول مقایسه‌ای ابعاد و مساحت ملک

Description	Value
ابعاد ملک طبق نقشه با دقت ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	۴۵ × ۴۵ متر
ابعاد مندرج در ظهر سند مالکیت	۴۴.۸ × ۷۴.۵ متر
ابعاد بر اساس طرح تفصیلی نقشه ۱:۲۰۰۰ مرجع صدور پروانه	۴۵.۳ × ۷۵.۳ متر
ابعاد وضع موجود به صورت UTM، برداشت شده توسط نظام مهندسی	۴۵.۷۵.۰۱ × ۷۵.۰۱ (در Zone 39N)
ابعاد لوکال جهت طراحی ملک	۴۵.۰۰ × ۷۵.۰۰ متر

جدول مساحت‌ها

مساحت طبق نقشه ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	۳۳۷۵ متر مربع
مساحت مندرج در ظهر سند مالکیت	۳۳۲۸.۶ متر مربع
مساحت وضع موجود (UTM)	۳۳۷۸.۳ متر مربع
مساحت لوکال طراحی	۳۳۷۵.۰ متر مربع

موقعیت: زنجان - ایران

موقعیت: زنجان - ایران

PROPERTY BOUNDARY

SCAN GRID

CONTOURS

مختصات دقیق ملک

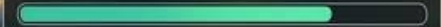
	Easting	Northing
P1	۱۶۳۸.۱ متر	0014587.905
P2	۱۶۳۸.۲ متر	0014587.903
P2	۱۶۳۷.۸ متر	ارتفاع (Height)
	۱۶۳۷.۸ متر	0014545.903
P3	۱۶۳۷.۳ متر	0014567.903
P3	۱۶۳۷.۴ متر	ارتفاع (Height)
	۱۶۳۸.۲ متر	ارتفاع (Height)
P4	۱۶۳۸.۲ متر	ارتفاع (Height)

ارتفاع (Height) متر

LAND COORDINATES

AREA	۴۵×۷۴.۰
NORTHING	۳۳۹۸.۳۳

SCAN PROGRESS



ساخت

جدول مقایسه‌ای ابعاد و مساحت ملک

Description	Value
ابعاد ملک طبق نقشه با دقت ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	
ابعاد مندرج در ظهر سند مالکیت	
ابعاد بر اساس طرح تفصیلی نقشه ۱:۱۰۰۰ مرجع صدور پروانه	
ابعاد وضع موجود به صورت ILM، برداشت شده توسط نظام مهندسی	
ابعاد لوکال جهت طراحی ملک	

جدول مساحت‌ها

مساحت طبق نقشه ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	
مساحت مندرج در ظهر سند مالکیت	
مساحت وضع موجود (UTM)	
مساحت لوکال طراحی	

موقعیت: زنجان - ایران

موقعیت: زنجان - ایران

PROPERTY BOUNDARY

SCAN GRID

سیستم مختصات: UTM زون ۳۹N

مختصات دقیق ملک

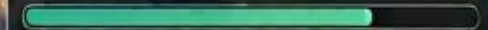
	Easting	Northing
P1	519534.12	519588.01
	4001456.905	4001507.882
P2	1638.2 متر	(ارتفاع)
P2	519588.01	550536.72
	4001457.982	4001507.882
P3	1637.7 متر	0011457.903
P3	1677.7 متر	(ارتفاع)
	1637.7 متر	(ارتفاع)
P4	1634.9 متر	(ارتفاع)

ارتفاع (Height) متر

LAND COORDINATES

AREA	۴۵×۷۴۸.۰
NORTHING	۳۳۸۸.۳۲

SCAN PROGRESS



اتمام ساخت و تهیه نقشه نهایی
جهت تفکیک آپارتمان

جدول مقایسه‌ای ابعاد و مساحت ملک

Description	Value
ابعاد ملک طبق نقشه با دقت ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	
ابعاد مندرج در ظهر سند مالکیت	
ابعاد بر اساس طرح تفصیلی نقشه ۱:۱۰۰۰ مرجع صدور پروانه	
ابعاد وضع موجود به صورت ILM، برداشت شده توسط نظام مهندسی	
ابعاد لوکال جهت طراحی ملک	

جدول مساحت‌ها

مساحت طبق نقشه ۱:۲۰۰۰ سازمان ثبت	
مساحت مندرج در ظهر سند مالکیت	
مساحت وضع موجود (UTM)	
مساحت لوکال طراحی	

موقعیت زنگان - ایران

موقعیت زنگان - ایران

PROPERTY BOUNDARY

SCAN GRID

سیستم مختصات: UTM زون ۳۹N

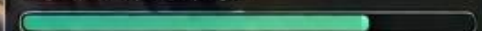
مختصات دقیق ملک

	Easting	Northing
P1	519534.12	519588.01
	4001456.905	4001507.882
P2	ارتفاع (Height) 1638.2 متر	
P2	519588.01	560536.72
	4001457.982	4001507.882
P3	ارتفاع (Height) 1637.7 متر	0011467.903
P3	ارتفاع (Height) 1677.7 متر	
	ارتفاع (Height) 1637.7 متر	
P4	ارتفاع (Height) 1634.9 متر	
	ارتفاع (Height) 1637.7 متر	

LAND COORDINATES

AREA	۴۵×۷۴۸.۳
NORTHING	۳۲۸۸.۲۲

SCAN PROGRESS



نقشه معماری طبقه ۳ (جامعه)

موقعیت واحد



نقشه معماری طبقه پنجم



Target Floor Plan (F-8)



امکان بررسی با
ادعای ثبت شده

نقشه معماری واحد ۳-ب



موقعیت: واحد واحد ۳-ب

طبقه هدف نقشه برداری (قرمز)

سیستم مختصات: GPS/GNSS فعال
مرجع مختصات: دوربین و GPS زمینی
توضیح: برداشت زمینی و GPS برای طبقه قرمز
در حال انجام است.

هسته مرکزی مشاعات

اسانسور

راپله

پارکینگ

انباری

راه دسترسی

مرجع نقشه برداری
(دوربین و GPS زمینی)

