

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تبيين شرح خدمات انطباق کاربري اراضي و تفكيك اراضي

ارائه: محمد عزتي

چک لیست تفکیک اراضی شهری / روستائی



➤ باتوجه قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، موضوع افراز نیز در کنار تفکیک گنجانده شود.

➤ شرح خدمات تهیه شده برای تفکیک اراضی به نظر در حد شرح خدمات طرح آماده سازی اراضی بوده و برای طرح تفکیک موارد صفحات بعد کفایت می کند.

تفکیک اراضی شهری / روستائی

✓ ملاحظه درخواست کتبی مالک و یا وکیل قانونی
و احراز هویت
✓ بررسی سند مالکیت و احراز هویت ملکی +
کروکی ثبتي پلاک مورد درخواست
✓ تصویر شفاف و روشن کلیه صفحات اسناد
مالکیت ششدانگ

بند ۲: سند مالکیت زمین

✓ موقعیت ملک بر روی نقشه هوایی ۱:۲۰۰۰ طرح
تفصیلی جدید
✓ آخرین کاربری مصوب
✓ تصاویر، مستندات و مشاهده میدانی از محل.

بند ۷: نقشه کاربری
مصوب زمین در
طرحهای بالادست

تفکیک اراضی شهری / روستائی

✓ کروکی دقیق ملک به همراه ابعاد در
مختصات دقیق جغرافیایی (برای معابر کمتر از
۱۲ متر و فاقد خط پروژه)
✓ جانمایی ملک در نقشه خط پروژه مصوب
طرح تفصیلی (برای معابر بالای ۱۲ متر)
✓ اعلام مساحت عرصه پس از رعایت بره‌های
اصلاحی

بند ۱۱: نقشه خط
پروژه شهرداری



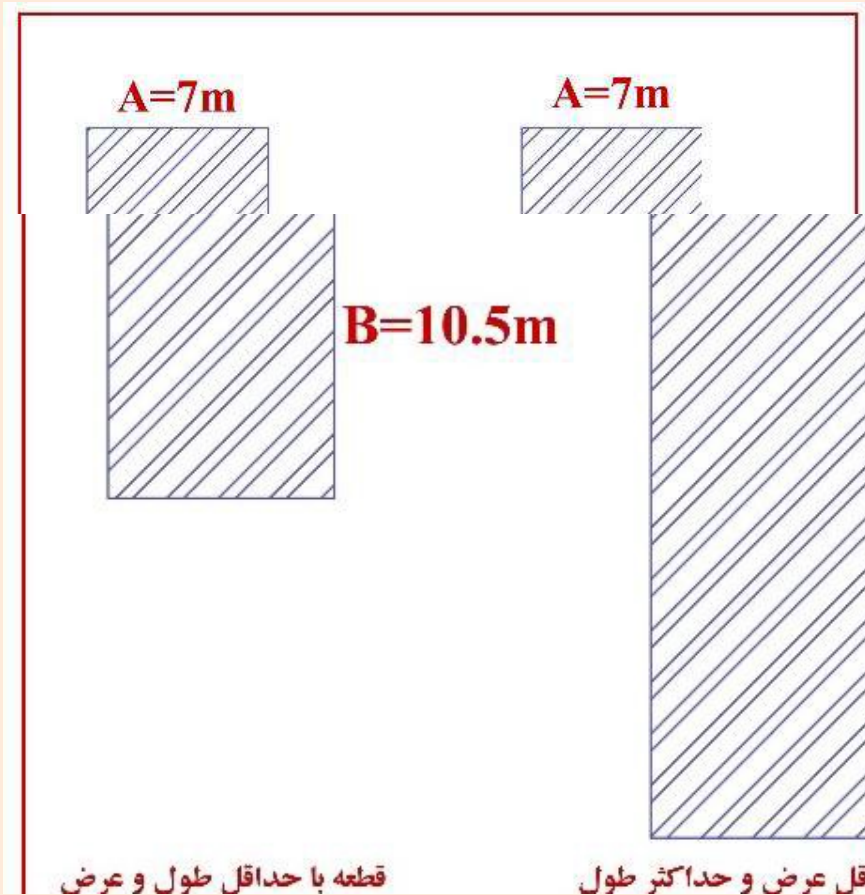
تفکیک اراضی شهری / روستائی

- ✓ توجه و اشرافیت کامل به ضوابط طرح های توسعه شهری مصوب شامل:
- حداقل تفکیک
- طول و عرض قطعات (ابعاد و تناسبات قطعات)
- اشرافیت و سایه اندازی
- طول و عرض معابر دسترسی حاصل از قطعات تفکیکی
- رعایت طول قطعات مالکیت باتوجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی (شمالی- جنوبی یا شرقی - غربی)
- سایر ضوابط تفکیک

بند ۸: بررسی ضوابط
مربوط به تفکیک در
طرح بالا دست

تفکیک اراضی شهری / روستائی

مثال براساس ضوابط طرح تفصیلی تبریز
طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل ۵/۱ برابر کمتر و حداکثر از ۳ برابر عرض
آن بیشتر باشد. ضمناً عرض متوسط به هر حال نباید کمتر از ۷ متر باشد.



مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده - ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶
 - قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱
 - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن
 - قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن
 - ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن
- تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶مجلس شورای اسلامی

تبصره ۱ ماده ۱۱:

تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفضیلی و هادی و تصویب آن "موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها" به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

ماده ۱۴:

تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

ماده ۱۵:

هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱ مجلس شورای اسلامی

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب- تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی‌ربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (با اصلاحات بعدی)

مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحی ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی

تبصره ۳ ذیل ماده ۱:

ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی).

ماده ۱۵۰:

هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی به قرار ده هزار ریال، دویست ریال از طرف ذی نفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود. هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (با اصلاحات بعدی)

مصوب ۱۳۸۳ و اصلاحی ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی

ماده ۱:

وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

تبصره:

در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب، دولت می‌تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب‌های تعیین شده را تغییر دهد.

ماده ۲:

تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی

ماده ۵:

بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیون به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می شود.

تبصره ۱- بررسی های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

تبصره ۳- در مورد شهر تهران معاونین ذی ربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمانهای حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴- در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذی ربط شرکت خواهد نمود.

مستندات قانونی تفکیک اراضی

قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی

ماده ۶:

در شهرهائی که دارای نقشه جامع شهر میباشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزاز دادگاهها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هر گاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزاز رأساً اقدام خواهند نمود

- طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل ۱.۵ برابر کمتر و حداکثر از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد. ضمناً عرض متوسط به هر حال نباید کمتر از ۷ متر باشد.

- در کلیه تفکیکهای مجاز آخرین قطعه می‌تواند ۲۰٪ کمتر از حد نصاب مساحت قطعات تفکیکی باشد و شهرداری مجاز است با اخذ عوارض کسری یاد شده نسبت به صدور مجوز تفکیک اقدام نماید. تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حدنصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود.

- تفکیک قطعات به صورت شرقی-غربی ممنوع می‌باشد؛ مگر در نقاطی بنابر نظر شهرداری که اکثر پلاک‌های موجود جهت‌گیری شرقی-غربی داشته و تفکیک شمالی جنوبی موجب اختلال در نظم بافت خواهد شد.

- در تفکیک قطعات مالکیت رعایت همجواری و طول یکسان و برابر با قطعات مالکیت موجود و تفکیکی مجاور الزامی است. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آنها دارای مشرفیت دید نسبت به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد و ایجاد سایه اندازی نماید ممنوع است.

- تفکیک مجدد قطعات تفکیکی مجاز نمی‌باشد.

- تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی باتوجه به جهت‌گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر تبریز انجام گرفته و طول قطعات مالکیت دارای جهت شمالی-جنوبی و یا به سمت شمال غربی-جنوب شرقی باشد.

- تفکیک قطعات نباید به شکلی انجام گیرد که بنای آنها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد.

حداقل تفکیک زمین برای کاربری مسکونی ۱۷۵ متر مربع می‌باشد. مساحت آخرین قطعه باقی مانده در صورتی که حداقل ۱۴۰ متر مربع یعنی حداکثر ۲۰٪ کمتر از حدنصاب مصوب شده باشد تفکیک بلامانع است. با توجه به شرایط خاص (ریزدانه بودن قطعات) این حداقل در محدوده اسکان غیررسمی و بافت فرسوده (طبق نقشه‌های مصوب) ۱۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد. هیچ قطعه زمینی را نمی‌توان بیش از یک بار تفکیک نمود. یعنی تجمیع برای تفکیک مجدد قطعاتی که از طریق تفکیک به وجود آمده‌اند ممنوع است.

تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حد نصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود.

جدول (۱۳): ضوابط تفکیک زمین در کاربری های آموزشی

تفکیک در بافت خالی	تفکیک در بافت پر	کاربری	
۱۰۰۰ متر مربع	۳۵۰ متر مربع	کودکستان	آموزشی
۵۰۰۰ متر مربع	۱۰۰۰ متر مربع	دبستان	
۷۵۰۰ متر مربع	۱۵۰۰ متر مربع	راهنمایی	
۱۰۰۰۰ متر مربع	۲۵۰۰ متر مربع	متوسطه عمومی و فنی	
۴۰۰۰ متر مربع	۴۰۰۰ متر مربع	آموزشکده فنی	آموزش عالی
۱۰۰۰۰ متر مربع	۱۰۰۰۰ متر مربع	دانشگاه یا مراکز آموزش عالی	

مقررات تفکیک زمین در سایر کاربری ها به تفکیک تقسیمات کالبدی

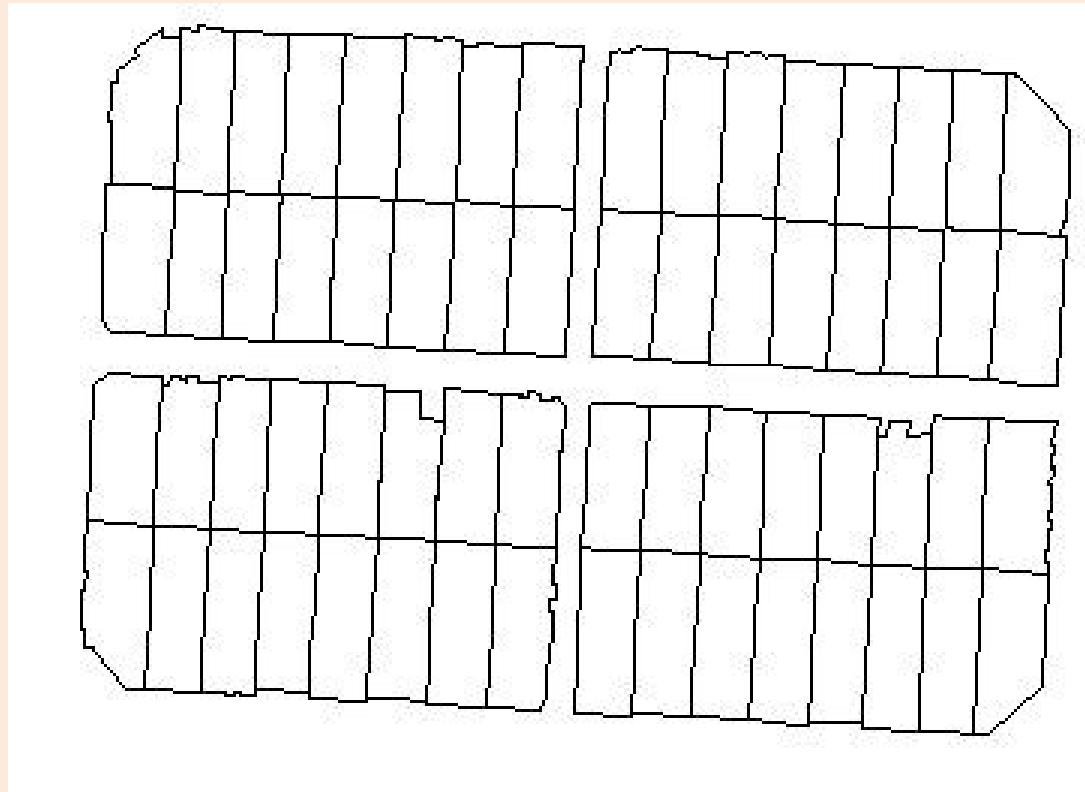
ضوابط تفکیک زمین در سایر کاربری ها به تفکیک سطوح شهری

تفکیک در سطح شهر	تفکیک در سطح منطقه	تفکیک در سطح ناحیه	تفکیک در سطح محله	کاربری
ضوابط وزارت	-	۱۰۰۰	۴۰۰	درمانی
ضوابط سازمان	-	۲۰۰۰	۵۰۰	ورزشی
۱۵۰۰	۷۰۰	۳۰۰	۵۰۰	اداری - انتظامی
۲۰۰۰	۲۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	مذهبی
۱۰۰۰	۳۰۰	-	-	فرهنگی
-	-	۱۵۰۰	۷۵۰	فضای سبز و پارک

مقررات تفکیک زمین در سایر کاربری ها

ضوابط تفکیک زمین در سایر کاربری ها

تفکیک به متر مربع	کاربری	
۲۵۰ مترمربع	بهداشتی	
۱۰۰۰ متر مربع	هتل	جهانگردی و پذیرایی
۵۰۰ متر مربع	مسافرخانه	
۱۰۰۰ مترمربع	حمل و نقل و انبارداری	
جایگاه سوخت، بنزین و گاز ۱۰۰۰ متر مربع بقیه تابع ضوابط دستگاه های ذیربط	تأسیسات و تجهیزات شهری	
محله ای حداکثر ۵۰ متر مربع مجتمع های تجاری و پاساژ ۵۰۰ متر مربع	تجاری - خدماتی	
۶۰۰ مترمربع	صنایع کارگاهی	
محله ۷۵۰ متر مربع نواحی ۱۵۰۰ متر مربع	فضای سبز و پارک	
۲۰۰۰ مترمربع	باغ مسکونی	
۵۰۰ مترمربع	پارکینگ عمومی	



نمونه ای از تفکیک که :

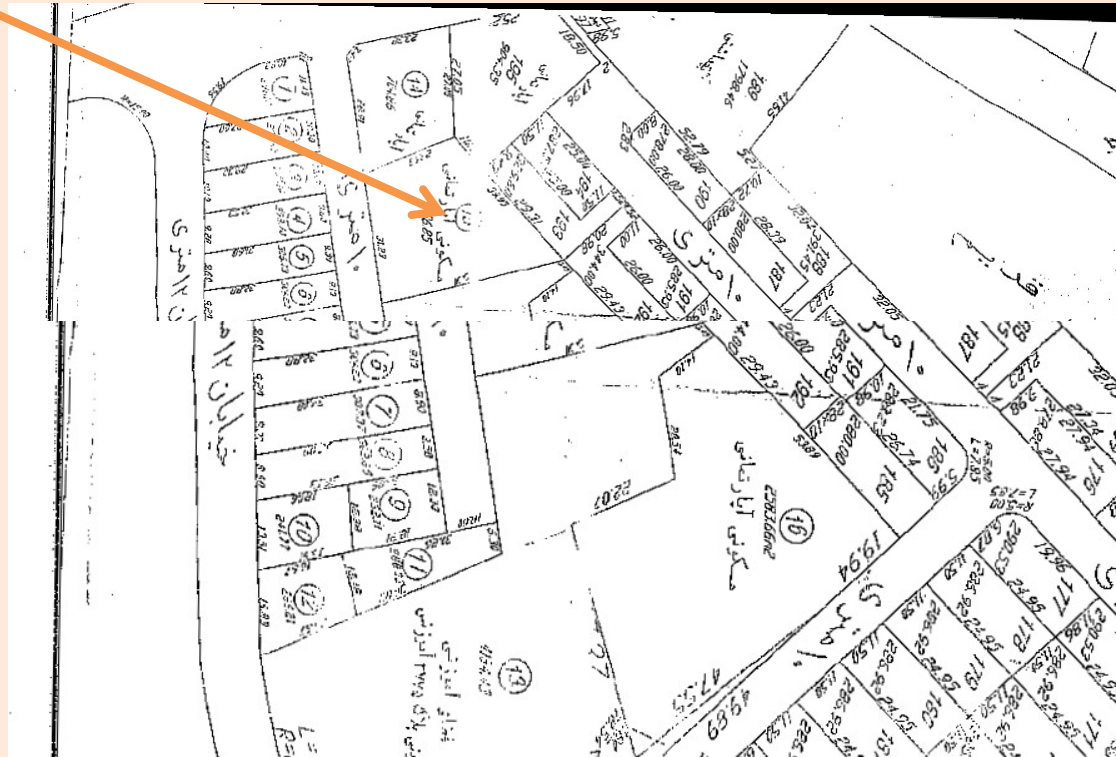
- ✓ نفوذ پذیر است
- ✓ تناسب قطعات رعایت شده است
- ✓ اشرافیت رعایت شده است.
- ✓ همجواری رعایت شده است
- ✓ حداکثر استفاده از زمین جهت توجیه اقتصادی طرح
- ✓ تمام قطعات به صورت شمالی جنوبی است.



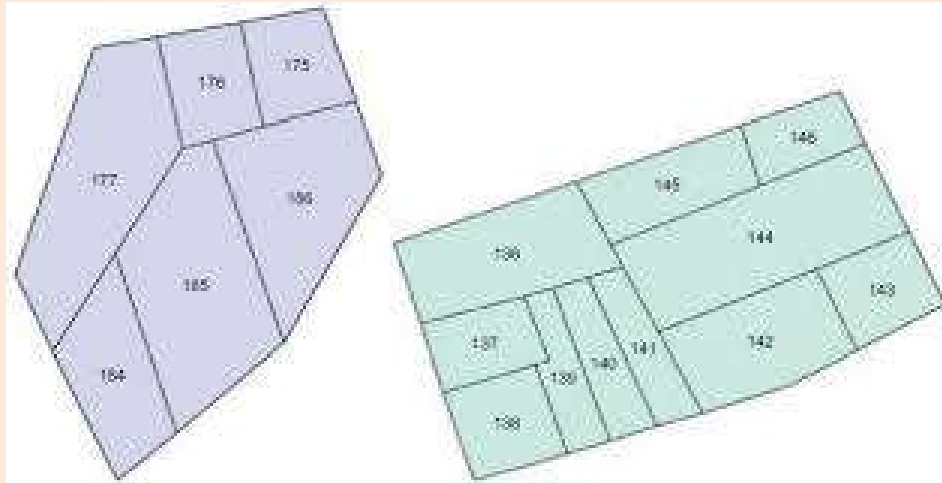
نمونه ای از تفکیک که

- ✓ فضاییهای عمومی تامین شده است.
- ✓ نفوذ پذیر است
- ✓ تناسب قطعات رعایت شده است
- ✓ اشرافیت رعایت شده است.
- ✓ ترکیب قطعات شرقی - غربی و شمالی - جنوبی
- ✓ عدم استفاده از تیپ های مختلف مسکن

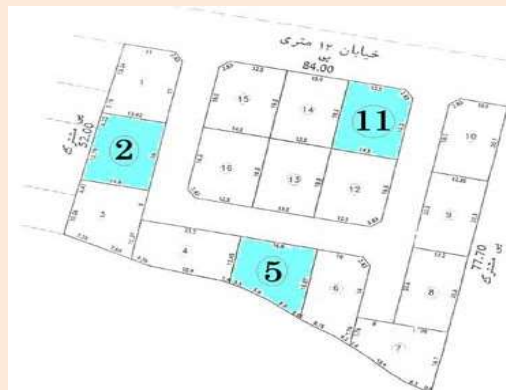
ملک بدون بررسی سند مالکیت تفکیک شده و بعدا مورد قبول مالک واقع نشده است



مثال



✓ در تفکیک همجواری قطعات، اشرافیت و سایه
اندازی رعایت نشده است



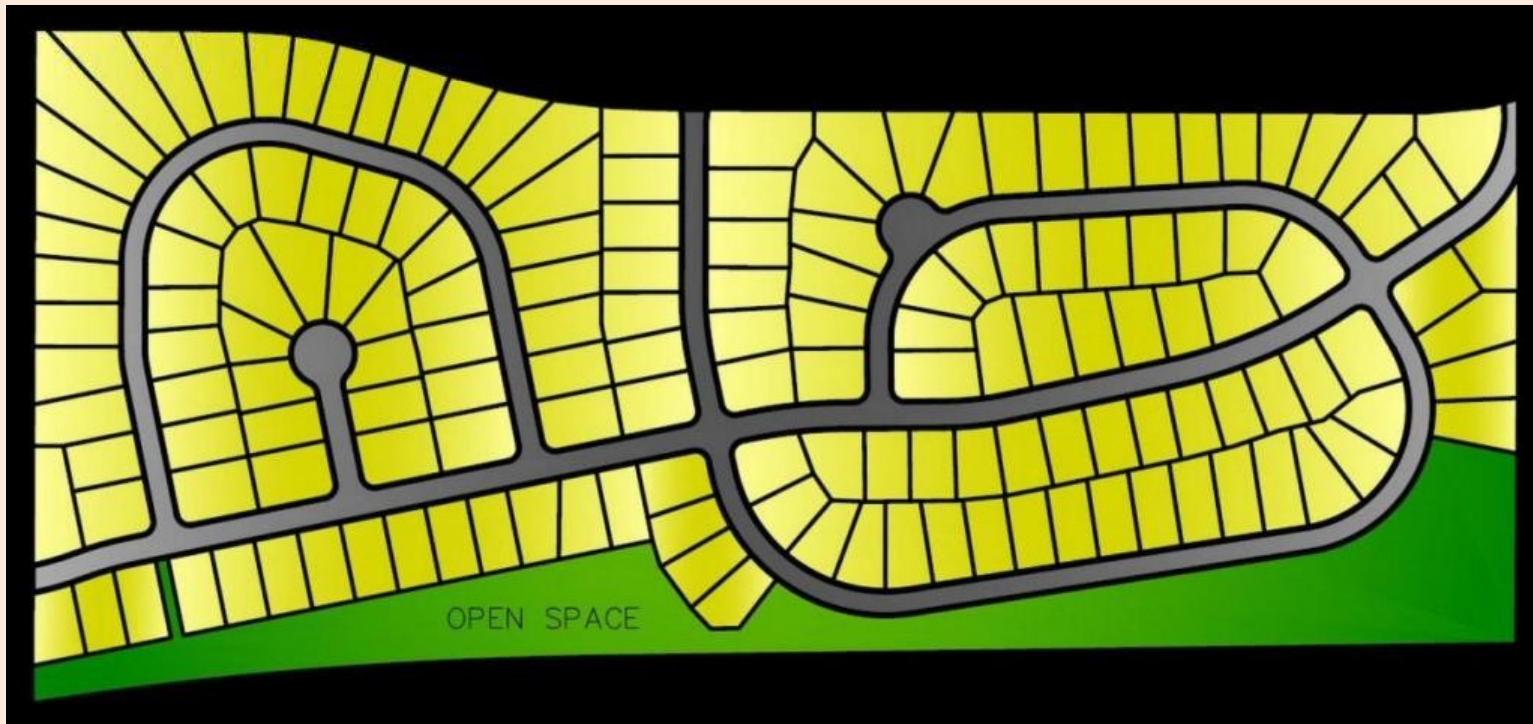
✓ در تفکیک تناسب قطعات رعایت نشده است
✓ دو قطعه به صورت شرقی - غربی است
✓ نفوذ پذیری رعایت شده است
✓ همجواری قطعات، اشرافیت و سایه اندازی به غیر از دو
قطعه شرقی - غربی رعایت شده است

معایب

- عدم رعایت همجواری و اشرافیت (تفکیک سمت راست و در بخش بن بست)
- نفوذ پذیری کم (داشتن کوچه بن بست)

مزایا

- حداکثر استفاده از فضا
- استفاده از الگوی غیر شطرنجی
- رعایت تناسب در ابعاد قطعات

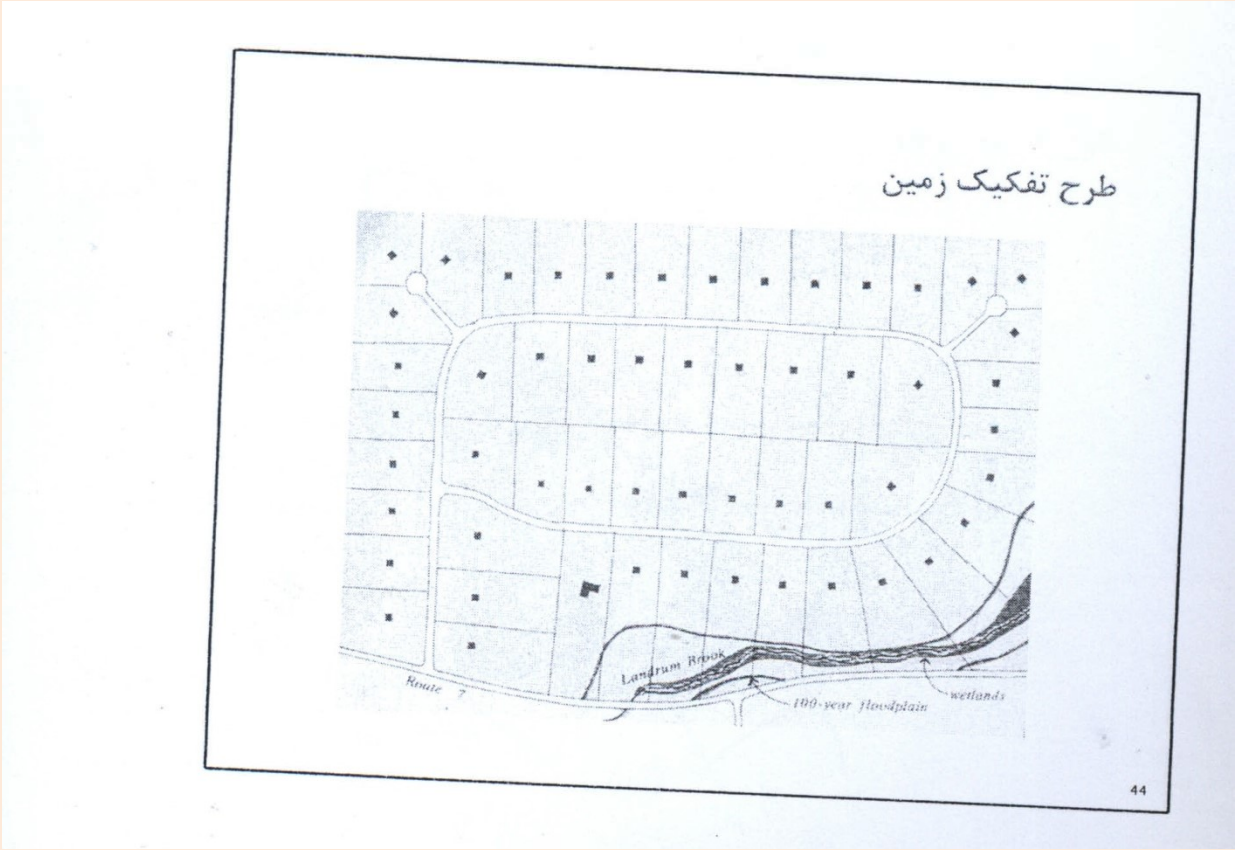


معایب

➤ عدم رعایت همجواری و اشرافیت
➤ نفوذ پذیری کم (داشتن کوچه بن بست و عدم توجه به فضاهای عمومی)

مزایا

➤ حداکثر استفاده از فضا
➤ رعایت تناسب در ابعاد قطعات



معایب

- توجه اقتصادی برای کارفرما در شهرهای بزرگ ندارد.
- استفاده از الگوی شطرنجی و کوچه های بن بست

مزایا

- پیش بینی مرکز بافت و کاربریهای عمومی
- رعایت تناسب در ابعاد قطعات
- رعایت تناسب و همجواری



معایب

- جهت گیری مختلف (شمالی جنوبی یا شرقی - غربی)
- استفاده صرف از الگوی شطرنجی
- عدم رعایت تناسب در ابعاد قطعات

مزایا

- نفوذ پذیری مناسب
- رعایت همجواری و اشرافیت (به غیر از یک قطعه در مرکز)



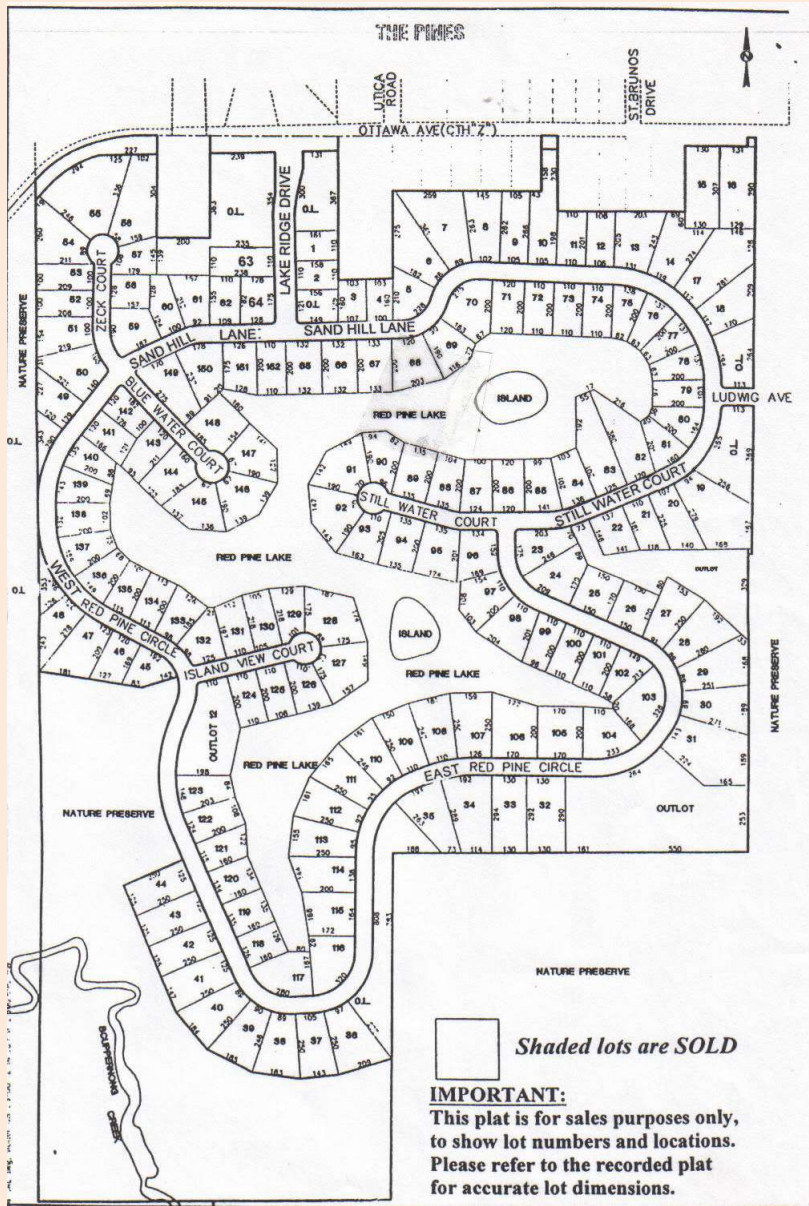
مثال

مزایا

- پیش بینی فضای باز و قابل دسترس پیاده
- استفاده از الگوی متفاوت
- رعایت تناسب در ابعاد قطعات
- استفاده از تیپهای مختلف در اندازه قطعات

معایب

عدم رعایت همجواری و اشرافیت (در برخی قطعات)

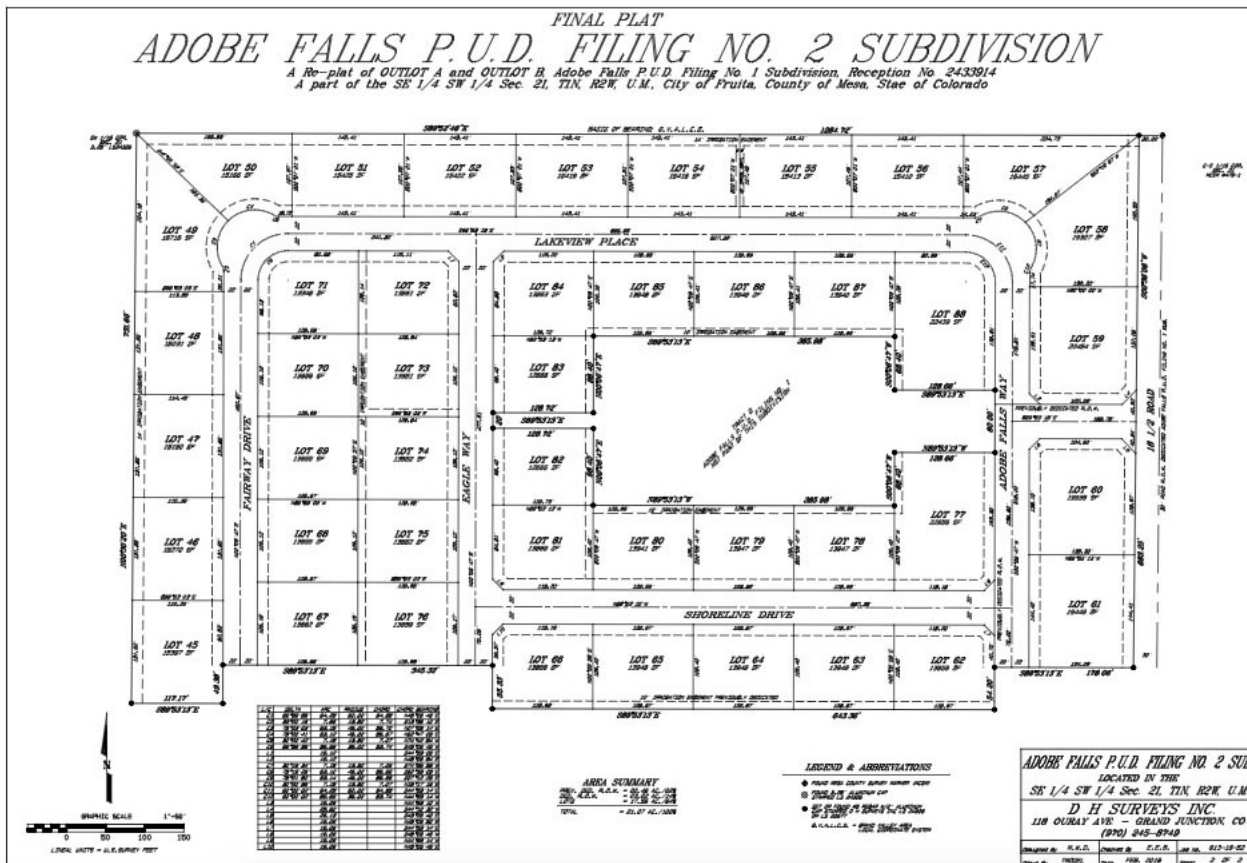


معایب

- استفاده صرف از الگوی شطرنجی
- نفوذ پذیری کم (داشتن کوچه بن بست)
- خشک و بی روح بودن طرح

مزایا

- نفوذ پذیری مناسب
- رعایت تناسب در ابعاد قطعات
- رعایت همجواری



تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

➤ با توجه به عدم امکان پیش بینی تمامی شرایط، پویایی و انعطاف شهرها، لحاظ درخواست صاحبان املاک و شهروندان (که در شهرهای بزرگ جمع بندی و مدنظر قرار دادن همه خواسته ها در طرح مالایطاق است)، توده گذاری و احداث های بزرگ ضروری و... نیاز به انطباق کاربری ها ضروری دارد.

تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

✓ موقعیت ملک بر روی نقشه هوایی ۲۰۰۰/۱ و طرح تفصیلی جدید

✓ کروکی، تصاویر، مستندات و مشاهده میدانی از محل.

✓ بررسی سند مالکیت و احراز هویت ملکی + کروکی ثبتی پلاک مورد درخواست

✓ تصویر شفاف و روشن کلیه صفحات اسناد مالکیت ششدانگ

✓ اعلام مساحت عرصه، آخرین کاربری مصوب، کاربری درخواستی، آدرس دقیق ملک

✓ ملاحظه درخواست کتبی مالک و یا وکیل قانونی و احراز هویت

✓ کروکی دقیق ملک به همراه ابعاد در مختصات دقیق هندسی (UTM) تهیه گردد.

✓ بررسی سوابق ملک در طرح های مصوب پیشین از نظر کاربری و ضوابط

بند ۱) مشخص نمودن وضعیت کاربری و مالکیت زمین یا ساختمان مورد نظر در طرح های شهرسازی یا تعیین کاربری برای اراضی فاقد کاربری (در طرح تفصیلی) در انطباق با مصوبات طرح جامع طرح تفصیلی کمیسیون های خاص مصوبات شورای عالی شهرسازی و طرح های آماده سازی زمین

تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

✓ تعیین جایگاه پلاک یا محدوده مدنظر در تقسیمات کالبدی شهر و مشخص نمودن مقیاس عملکرد کاربری.

بند ۳) بررسی و تعیین محدوده مورد مطالعه از نظر محله و ناحیه و منطقه و شهر

✓ ارائه کروکی، تصاویر، مستندات و مشاهده میدانی از محل.
✓ بررسی و تعیین محدوده مورد مطالعه از نظر محله و ناحیه و منطقه و شهر

بند ۴) بازدید محلی از قطعه مورد نظر و جمع آوری اطلاعات اولیه حاصل از بازدید محل

تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

✓ در صورت درخواست تغییر کاربری به کاربری‌های تجاری خدماتی، تجاری مسکونی و نظایر آن اعلام سطح اشغال طبقات، تعداد طبقات، تعداد واحد های مسکونی، تجاری و خدماتی و... الزامی است.

✓ در صورت درخواست تغییر کاربری عمومی به کاربری‌های دیگر اخذ نظریه متولی کاربری عمومی ضروری است.

✓ رعایت قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است.

✓ اشرافیت کامل شهرسازان به قوانین، مقررات و ضوابط طرح‌های مصوب ملاک عمل

موارد فنی و تخصصی
که در پرونده های
تغییر کاربری می
بایستی رعایت گردد:

تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

✓ گزارش توجیهی تغییر گذربنندی
✓ تعیین تکلیف بستر گذر مورد تغییر
(پیشنهاد کاربری برای بستر گذر جابجا شده
یا محذوفی)
✓ اخذ نظریه معاونت حمل و نقل و ترافیک
شهرداری تبریز
✓ رعایت سلسله مراتب در پیشنهادات تغییر
گذربنندی

در پرونده های مربوط به
تغییر گذربنندی شامل
حذف، افزایش عرض،
کاهش عرض و جابجایی
رعایت موارد الزامی
است



تبیین شرح خدمات انطباق کاربری اراضی

✓ احراز هویت ملکی و شخص انجام نمی‌شود.
✓ عدم بررسی سابقه ملک از نظر کاربری و ضوابط.
✓ عدم اشرافیت کامل به ضوابط طرح تفصیلی.
✓ عدم رعایت ساختار گزارش برابر شرح خدمات.
✓ ضرورت ارائه گزارش بصورت مستدل، صریح، شفاف و رعایت اصول نگارش.
✓ استفاده از عنوان کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی به جای کاربری طرح تفصیلی مصوب.

مشکلات و موارد گزارش
های قبلی طرح انطباق
کاربری اراضی که منجر به
تطویل فرایند ارائه خدمات
به شهروندان می‌شود:



با تشکر از توجه شما