

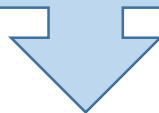


ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

مراحل فرآیند تفکیک در شهرداری (بخش اول)

۱- درخواست تفکیک توسط مالک شش‌دانگ ملک یا کلیه مالکین مشاعی (تمام مالکین می‌بایست درخواست کتبی ارائه نمایند) با توجه به حساسیت موضوع درخواست مالک الزاماً تأیید و گواهی امضاء توسط اداره حقوقی شهرداری و یا دفترخانه اسناد گردد.

- در صورت ارائه وکالتنامه مراتب ابتدا توسط اداره حقوقی بررسی و در صورت تأیید وکالتنامه ارائه شده جهت تفکیک و انجام توافقنامه با شهرداری مراحل تفکیک ادامه می‌یابد.
- بعضاً وکالتنامه‌ها صرفاً بخشی از انجام مراحل تفکیک صادر گردیده است لذا این موضوع حائز اهمیت می‌باشد که حدود اختیارات وکیل بررسی و لحاظ گردد.

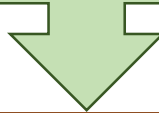


۲- اسناد مالکیت الزاماً به صورت تک برگ باشد بدلیل احتمال تداخل با پلاک‌های ثبتی مجاور و درج حدود مالکیت در حوزه کاداستر اداره ثبت اسناد. لذا پس از ارائه اصل سند تک برگ و رویت سند تک برگ، کپی برابر اصل آن اخذ و ضمن درج موضوع رویت اصل سند مالکیت در پرونده درج گردد.

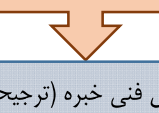
- بعضاً بعد از صدور کپی برابر با اصل سند مالکیت، اصل سند در رهن بانک و یا دادگاه قرار گرفته است که موضوع تفکیک بر روی این اراضی بعداً دچار مشکل می‌گردد. همچنین در زمان تنظیم توافقنامه مجدداً اصل سند مالکیت اخذ و موضوع وقوع در رهن ملک بررسی گردد و چنانچه در رهن قرار گرفته باشد توافقنامه تنظیم گردد.



۳- پس از ارائه درخواست مالک، بازدید ملک توسط کارشناس فنی خبره (ترجیحاً دو نفر کارشناس) صورت پذیرد و تمامی عوارض موجود و مشهود در ملک بررسی، اندازه‌گیری و در گزارش بازدید لحاظ گردد (اعم از درختان و نوع آنها، تیر و دکل‌های برق، مخبرات، خور، کانال آب، تأسیسات برق، آب، گاز، فاضلاب و احیاناً تداخل پلاک با املاک مجاور، اعیانیه‌های موجود از نظر مساحت، طبقات، انشعابات برق، آب، گاز و ..)



۴- پس از تنظیم گزارش بازدید استعلامهای شرکت توزیع برق، آب و فاضلاب، گاز، آب منطقه‌ای، برق منطقه‌ای، صادر گردد.



۵- پس از ارائه درخواست مالک، بازدید ملک توسط کارشناس فنی خبره (ترجیحاً دو نفر کارشناس) صورت پذیرد و تمامی عوارض موجود و مشهود در ملک بررسی، اندازه‌گیری و در گزارش بازدید لحاظ گردد (اعم از درختان و نوع آنها، تیر و دکل‌های برق، مخبرات، خور، کانال آب، تأسیسات برق، آب، گاز، فاضلاب و احیاناً تداخل پلاک با املاک مجاور، اعیانیه‌های موجود از نظر مساحت، طبقات، انشعابات برق، آب، گاز و ..) - در صورتیکه سند ملک به صورت اراضی مزروعی، باغی و جنگل قید شده باشد و در حریم شهر قرار داشته باشد و همچنین چنانچه سند ملک با مشخصات فوق در محدوده شهر واقع و در طرح تفصیلی فاقد کاربری و یا دارای کاربری باغات و جنگل و مزروعی باشد استعلام از کمیسیون تبصره یک ماده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۲ و اصلاحات بعدی آن الزامی می‌باشد.



شهراری بندر عباس



مانان شهراری و دیارسی کور

شنبه‌های آموزشی

۲۲ خرداد ۱۴۰۰

12 June 2021

۱ ذی القعدة ۱۴۴۲

آموزه های شهر سازی

شماره ۱۸

۶- در صورتیکه سند مالکیت بصورت یک قطعه زمین (با درج هر نوع کاربری) باشد استعلام از کمیسیون ماده ۱۲ اداره راه و شهرسازی در خصوص دایره، بایر یا موات بودن ملک الزامیست.

۷- چنانچه زمین مزروعی بوده و قصد تفکیک آن را در محدوده و یا حریم شهر داشته باشد در خصوص حدنصاب قطعات تفکیکی و نیز امکان تفکیک ملک استعلام از کمیسیون تبصره یک ماده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (جهاد کشاورزی) الزامیست.

۹- در خصوص کاربریهای دیگر رعایت حداقل نصاب های تفکیکی جهت کاربری براساس مندرجات طرح تفصیلی، طرح جامع یا طرح هادی الزامیست. در شهرهایی که فاقد طرحهای مذکور می باشد استعلام از اداره راه و شهرسازی در خصوص اعلام این حدنصاب ها صورت می پذیرد.

۱۰- در حریم شهرها استعلام از اداره کل راهداری و پایانه ها جهت نحوه دسترسی ملک در صورت عدم وجود طرح مصوب جهت حریم آن شهر نیز الزامیست.

۱۱- پس از اخذ پاسخ تمامی استعلام های فوق مراتب در یک چک لیست درج گردیده و در صورت بلامانع بودن پروسه بررسی طرح تفکیکی بررسی می گردد.

۱۲- در تمام استعلام های فوق موضوع درخواست تفکیک مالک اعلام گردیده و یک فرصت زمانی به دستگاه مذکور در نامه اعلام گردد.

۱۳- با اعمال کلیه حرائم شرکتهای خدمات رسان و نیز اصلاحات طرح تفصیلی و یا اصلاحات معبر اعلامی اداره کل راهداری و پایانه ها مراتب برروی کروکی طی نامه به مالک جهت ارائه طرح تفکیکی منطبق با موارد فوق اعلام می گردد با توجه به مندرجات قانون اخذ رسید از مالک درخصوص تحویل نامه فوق الزامیست.