



شهرسازی و معماری



معاونت شهرسازی و معماری کشور

شنبه‌های آموزشی

۲۹ خرداد ۱۴۰۰

19 June 2021

۸ ذی القعدة ۱۴۴۲

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

آموزه‌های شهرسازی

شماره ۱۹

مراحل فرآیند تفکیک در شهرداری (بخش دوم)

۱۴- نقشه تفکیکی الزاما توسط یک مهندس یا شرکت دارای رتبه و گرید شهرسازی تهیه گردیده و مهمور به مهر مهندس یا شرکت مذکور باشد ضمیمه نقشه طرح توجیهی نیز با توضیحات و توجیهاات کامل مهندس شهرسازمینی بر دلایل لزوم تفکیک، انطباق با کاربری‌های مجاور سرانه‌های مورد نیاز محدوده و..... تهیه و به شهرداری تحویل گردد.

۱۵- در زمان ارائه نقشه‌های تفکیکی به شهرداری حتما رسید به مالک طی نامه اعلام گردد.

۱۶- ابتدا نقشه تفکیکی ارائه شده با شبکه معابر و کاربری‌های طرح تفصیلی منطبق می‌گردد. در صورتیکه در طرح تفصیلی بخشی از ملک بعنوان پارک و فضای سبز، تاسیسات، ورزشی جهت سرانه‌های محدوده مذکور (در سطح محله، یا ناحیه یا منطقه و شهر) لحاظ گردیده باشد حفظ فضاهای مذکور الزامیست مگر اینکه مشاور شهرساز دلایل توجیهی فنی جهت کاهش یا حذف و یا جابجائی فضاهای مذکور در قسمتی دیگر از ملک ارائه نموده باشد.

۱۷- جهت تفکیک ملک به قطعات مسکونی، مشاور شهرسازی می‌بایست بر اساس جدول سرانه‌های مندرج در طرح تفصیلی، جامع یا طرح هادی ابتدا پیش بینی جمعیت ساکن بر اساس قطعات، حسب تعداد طبقات پیشنهادی را تخمین زده، سپس جهت کاربری‌های مورد نیاز بر اساس اینکه مساحت ملک در حد محله، ناحیه، منطقه یا شهر می باشد، مساحت مورد نیاز را محاسبه نماید.

□ به طور مثال چنانچه تعداد قطعات ۲۰۰ قطعه مسکونی در طرح تفکیکی لحاظ شده باشد و جهت هر قطعه در حد ۴ طبقه و هر طبقه یک واحد سکونی لحاظ شده باشد و جهت هر واحد مسکونی در طرح تفصیلی، جامع یا هادی ۴ نفر منظور شده باشد، جمعیت ساکن برابر خواهد بود با $۳۲۰۰ = ۲۰۰ \times ۴ \times ۴$ نفر

□ حال چنانچه در جدول سرانه‌های آن شهر جهت فضای آموزشی بطور مثال $۱/۶$ متر مربع پیش بینی شده باشد، مساحت زمین آموزشی مورد نیاز جهت این مبحث برابر خواهد بود با: $۵۱۲۰ = ۲۳۰۰ \times ۱/۶$ جهت هر کاربری به همین شکل مساحتها توسط حوزه شهرسازی کنترل می گردد.

□ چنان چه مساحت به دست آمده جهت یک یا چند سرانه کمتر از حد نصاب تفکیکی مندرج در طرح‌های تفصیلی، جامع یا شهر باشد به پیشنهاد مشاور شهرسازی مالک و موافقت شهرداری، نهایتاً امکان افزایش مساحت آن به حد نصاب قانونی و یا اخذ وجه بابت سرانه مذکور برابر تبصره ۳ و ۴ قانون ماده صد براساس نظر کارشناسی رسمی و تأیید شورای اسلامی شهر برابر زمین با کاربری مسکونی خواهد بود بدین دلیل که به جای سرانه مذکور ملک با کاربری مسکونی به مالک تعلق می گیرد.



شهراری بندر عباس



مآذران شهرداریها و ویااریهای کور

شنبه‌های آموزشی

۲۹ خرداد ۱۴۰۰

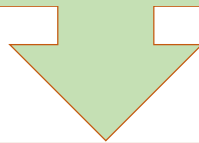
19 June 2021

۸ ذی القعدة ۱۴۴۲

آموزه های شهر سازی

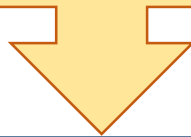
شماره ۱۹

۱۸- پس از نهائی شدن نقشه تفکیکی و انطباق با طرح‌های بالادستی و رعایت موارد بند های فوق، در خصوص سهم شهرداری از اراضی مذکور مراتب در کمیسیون مرکب از شهردار، مدیر اداره حقوقی، معاون شهرسازی، مدیر منطقه مزبور و در صورت تشخیص شهردار، یکی از اعضاء شورای شهر و یا دیگر مدیران و معاونین برابر قانون تا سقف مندرج در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون اتخاذ تصمیم می گردد (سقف مذکور ۴۳/۷۵ درصد از مساحت کل ملک می باشد) چنانچه در کمیسیون مذکور مالک نیز حضور داشته باشد معمولاً سریعتر موضوع به جمع بندی خواهد رسید.

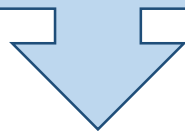


۱۹- جمع اراضی متعلق به شهرداری برابر خواهد بود با کلیه سرانه های مورد نیاز واقع در طرح اعم از سرانه های طرح تفصیلی که از قبل در زمین مذکور لحاظ شده بعلاوه سرانه های جدید مورد نیاز، کلیه شوارع و معابر اعم از شوارع مندرج در طرح تفکیکی که بر روی ملک واقع گردیده است و شوارع مورد نیاز جهت طرح تفکیکی و اراضی خاص برابر با کاربری قطعات تفکیکی (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و غیره) که جمع اراضی مذکور تا سقف ۴۳/۷۵ درصد از کل ملک خواهد بود. برابر تبصره ۳ قانون ماده ۱۰۱ میزان اراضی خالص جهت اجرای طرح های شهری با توافق با مالک جهت اجرای طرحهای تفصیلی و آزادسازی شوارع، معابر و کاربری‌های عمومی سطح شهر ناشی از اجرای طرح تفکیکی مذکور به مصرف می رسد.

- پرچالش ترین بخش توافق با مالکین همین مرحله می باشد که می بایست با لحاظ منافع طرفین توافق حاصل گردد.
- مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها چنانچه این موضوع از زمان درخواست مالک به مدت ۳ ماه در شهرداری منجر به انجام توافق با مالکین یا مالک گردد، مالکین می توانند جهت ادامه پروسه عملیات تفکیک به دادگاه مراجعه نمایند لذا تسریع در روند مراحل تفکیک بسیار مهم می باشد.



۲۰- در صورت حصول توافق با مالک، توافقنامه کامل و جامع با درج مشخصات کامل ملک و سهم ناشی از اراضی خدماتی، شوارع و معابر و اراضی خالص که به شهرداری بصورت رایگان (برابر تبصره ۴ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها) به شهرداری تعلق می گیرد تنظیم می گردد. توافقنامه مذکور جهت تصویب به شورای اسلامی طی نامه ارسال گردیده و در صورت تأیید آن در شورای اسلامی با توجه به مساحت کل ملک اولیه در خصوص ارسال به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج اتخاذ تصمیم می گردد.



۲۱- در برخی شهرها و کلانشهرها در طرح های تفصیل، جامع یا هادی تا میزانی از مساحت املاک (معمولاً تا ۵۰۰۰ مترمربع) تفکیک اراضی در اختیار شهرداری‌ها قرار داده شده است. در برخی کلانشهرها تا ۱۰۰۰۰ مترمربع نیز این اجازه به شهرداری‌ها جهت تفکیک ملک با رعایت سرانه های مصوب در طرح‌های بالادست بدون اخذ نظریه کمیسیون ماده پنج داده شده است.