

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

تفکیک عرصه چیست؟

در تفکیک عرصه ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود؛ به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی باهم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌های مستقل عمل خواهند کرد.

انواع تفکیک عرصه



تفکیک اعیان چیست؟

در تفکیک اعیان هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشد، ولی ارتباط فیزیکی قطعات با یکدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود خواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرای آن را تدوین کرده است.

تفکیک اعیان فقط تفکیک آپارتمان نیست بلکه چنانچه چند واحد ویلایی یا مغازه نیز در یک سطح بر روی عرصه بنا شده باشند نیز تفکیک اعیان مصداق پیدا کرده و عرصه آن مشترک است.

تفکیک
عرصه
(قطعاتی)

تفکیک اعیان
(آپارتمان)

تفکیک خارج
از حریم شهر

تفکیک داخل
حریم شهر

تفکیک اراضی
زراعی

تفکیک
اراضی
غیرزراعی

انواع تفکیک اعیان



تفاوت تفکیک عرصه و اعیان

در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌ای مستقل تعریف خواهند شد.

ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود نخواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است.



شهراری بندر عباس



سازمان شهراری و دیارسیای کور

شنبه‌های آموزشی

۲ اسفند ۱۳۹۹

20 February 2021

۸ رجب ۱۴۴۲

آموزه‌های شهرسازی

شماره ۲

تفکیک اراضی داخل در محدوده شهرها

الف) طبق بند الف ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده قانونی شهر و حریم شهر منوط به اخذ تاییدیه از شهرداری مربوطه است.

ب) طبق تبصره ۲ ذیل ماده ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ و با عنایت به ماده ۶ قانون موصوف در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد و اراضی مذکور در حریم شهرها واقع شده باشد هیات مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

تفکیک اراضی زراعی و باغ ها

الف) طبق تبصره ۳ ذیل ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ و مطابق ماده ۹ آئین نامه اجرائی مصوب هیات وزیران، ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در هنگام تفکیک و افراز تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی را استعلام نمایند و تفکیک و افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تایید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

ب) مطابق ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ تفکیک و افراز اراضی کشاورزی (اعم از باغها، نهالستانها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده توسط وزارت کشاورزی ممنوع است و 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.

مطابق مواد ۶ و ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قوانین ذیل اعلام نظر نمایند.

۱- رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن

۲- قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۰۴/۲۳

۳- قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۰۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن

۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن

۵- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶

۶- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند.

مطابق تبصره ۲ قانون موصوف در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

تفکیک
عرصه
(قطعاتی)

تفکیک اعیان
(آپارتمان)

تفکیک داخل
حریم شهر

تفکیک خارج
از حریم شهر

تفکیک اراضی
زراعی

تفکیک
اراضی
غیرزراعی