



شهرداری بندرعباس



سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

شنبه‌های آموزشی

۹ اسفند ۱۳۹۹

27 February 2021

۱۵ رجب ۱۴۴۲

آموزه‌های شهرسازی

شماره ۳

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

تفکیک عرصه مسکونی واقع در محدوده روستاها

الف) طبق بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اصلاحی ۰۶/۰۷/۱۳۸۲ مرجع تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تاسیسات و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستا و ارجاع به بخشداری جهت صدور مجوز از وظایف دهیار میباشد.

ب) به استناد تبصره ذیل ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مرجع تهیه و تایید نقشه های تفکیکی داخل محدوده روستاها بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است و برابر بند ۲ آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۷/۰۹/۱۳۶۹ مجلس شورای اسلامی و برابر ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کلیه اراضی مناسب از طریق دستگاه های دولتی به بنیاد مسکن منتقل می گردد، فلذا برابر بخشنامه ۷۳۷۲/۱۹ مورخ ۰۳/۰۶/۱۳۸۷ بنیاد مسکن ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی جهت تفکیک و افراز و نقل و انتقال در محدوده روستاها ابتدا از شعب تابعه بنیاد مسکن استعلام و پس از وصول پاسخ اقدام لازم را معمول فرمایند.

تفکیک عرصه
(قطعاتی)

تفکیک اعیان
(آپارتمان)

تفکیک داخل
حریم شهر

تفکیک خارج
از حریم شهر

تفکیک اراضی
زراعی

تفکیک اراضی
غیرزراعی

تفکیک سایر اراضی

الف) مطابق قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۰۶/۰۵/۱۳۸۱، هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانون) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد. و طبق بند ب ذیل ماده ۵ قانون موصوف ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های مربوط را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان اخذ نمایند.



تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

تفکیک سایر اراضی

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

تفکیک اراضی دولتی براساس ماده ۱۱ قانون زمین شهری و ماده ۴۰ آئین نامه اجرای آن در صورت رعایت طرح های مصوب شهری، براساس طرح تفصیلی و آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵ استعلام از شهرداری مربوطه از ارگانهای ذی ربط و دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ضروری است. با اعمال موارد فوق اقدام به تفکیک قطعات بلامانع است.

مطابق تبصره ۲ ذیل ماده ۱۱ قانون مذکور، دولت از پرداخت هرگونه هزینه تمبر، مالیات و هزینه های ثبتي معاف است.

تفکیک املاک متعلق به شهرداری: حداقل مساحت قطعات تفکیکی املاک متعلق به شهرداری تهران دویست مترمربع می باشد. و در خصوص هر شهرداری براساس ضوابط خاص مقررات بخش نامه های انجمن شهری است که باید به تصویب و تایید استانداری - وزارت کشور برسد. در این ضوابط حداقل نصاب تفکیک املاک متعلق به شهرداری مشخص می گردد.

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

تفکیک اراضی دولتی براساس ماده ۱۱ قانون زمین شهری و ماده ۴۰ آئین نامه اجرای آن در صورت رعایت طرح های مصوب شهری، براساس طرح تفصیلی و آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵ استعلام از شهرداری مربوطه از ارگانهای ذی ربط و دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ضروری است. با اعمال موارد فوق اقدام به تفکیک قطعات بلامانع است.

مطابق تبصره ۲ ذیل ماده ۱۱ قانون مذکور، دولت از پرداخت هرگونه هزینه تمبر، مالیات و هزینه های ثبتي معاف است.

تفکیک عرصه
(قطعاتی)

تفکیک اعیان
(آپارتمان)

تفکیک داخل
حریم شهر

تفکیک خارج
از حریم شهر

تفکیک اراضی
زراعی

تفکیک اراضی
غیرزراعی