



شهرداری اصفهان  
شهرداری اصفهان

# دستورالعمل تفکیک اراضی

مدیریت نظارت بر اجرای ضوابط شهرسازی  
معاونت شهرسازی و معماری  
شهرداری اصفهان

# دستورالعمل تفکیک اراضی

۱- درخواست تفکیک اراضی به همراه مدارک مالکیت زمین، لزوماً بایستی توسط مالک یا کلیه مالکین یا وکیل قانونی مالکین، به شهرداری منطقه ارائه گردد.

۲- تفکیک اراضی صرفاً در داخل محدوده مجاز است و در خارج از محدوده و در حریم شهر، غیرمجاز و ممنوع است.

۲-۱- صرفاً محلهای واقع در خارج از محدوده و در حریم شهر که براساس مصوبات ابلاغ شده توسط مراجع قانونی ذیصلاح دارای کاربری مصوب مسکونی میباشند، استثناء بوده و قابل بررسی و اقدام مقتضی طبق ضوابط و مقررات قانونی میباشند.

۳- تفکیک زمین صرفاً در اراضی با کاربری مصوب مسکونی و کاربری مرتبط طرح تفصیلی یا مصوبات کمیسیون ماده پنج مجاز است.

۳-۱- تفکیک زمین در اراضی با کاربری انواع خدمات عمومی، صرفاً در صورت تعیین و اعلام رسمی اولویت اجرایی بالای ۱۸ ماه توسط متولی قانونی ذیصلاح، مشروط بر آنکه برای کل محدوده زمین تفکیکی باشد، قابل بررسی و اقدام مقتضی با رعایت ضوابط و مقررات خواهد بود.

۴- شبکه معابر و گذر بندی و همچنین خدمات هر تفکیک، صرفاً در محدوده تفکیکی مجاز است و در خارج از آن (در مالکیت غیر)، غیرمجاز است.

۴-۱- صرفاً در صورت ارائه توافقنامه محضری و رضایتنامه رسمی توسط کلیه مالکین املاک و اراضی همجوار، امکان گذر بندی در مرز مالکیت های همجوار (تعریض برابر از مرز مالکیت) و استفاده از ارتفاع عمومی از گذر، مقدور خواهد بود.

۵- رعایت ضوابط و مقررات مصوب تفکیک اراضی خصوصاً رعایت حقوق مجاورین و مشرفیتها در طرح تفکیک اراضی، برای ساختمانهای دارای پروانه ساختمانی و تفکیکی های مجاز و مصوب است، الزامی و لازم الاجرمی باشد.

# دستور العمل تفکیک اراضی

۶- حداقل مساحت هر پلاک و قطعه زمین تفکیکی ۲۰۰ مترمربع (دویست مترمربع) مجاز است بدیهی است مساحت مذکور (۲۰۰ مترمربع) بعنوان حداقل است و پهنهها و عرصههایی که طبق طرح تفصیلی مصوب، دارای حدنصاب تفکیک با مساحت بیشتر میباشند براساس آن، اقدام مقتضی معمول گردد.

۸- استقرار هر پلاک و قطعه زمین تفکیک، صرفاً بصورت شمالی - جنوبی مجاز است و استقرار شرقی - غربی، غیرمجاز و ممنوع می باشد.

۹- حداقل عرض گذرهای داخلی تفکیک اعم از گذرهای بنبست یا بنباز، الزاماً ۶ متر و بیشتر (باتوجه به طول گذر و براساس ضوابط گذربندی) مجاز است و عرض کمتر از ۶ متر، غیرمجاز و ممنوع است.

۹-۱- برای اراضی بالای ۲۰۰۰ متر مربع، حداقل عرض گذرهای داخلی با ۸ مترویشتر (باتوجه به طول گذر براساس ضوابط گذر بندی) می باشد.

۱۰- طرح تفکیکی، الزاماً بایستی مهور به مهر و امضای مهندس نقشهبردار و مهندس شهرساز ذیصلاح و دارای پروانه اشتغال باشد.

۱۱- قبل از تهیه طرح تفکیکی مالک موظف به انجام مراحل ذیل با استفاده از نقشه بردار ذیصلاح است:

الف: ارائه نقشه وضع موجود با توجه به میزان مالکیت

ب: برداشت از ملک مورد نظر، عوارض موجود و املاک مجاور و به همراه پلان کد ارتفاعی .

ج: ارائه فایل برداشت محل و طرح تفکیکی به شهرداری جهت کنترل.

۱۱-۱- پس از ارائه طرح تفکیکی براساس ضوابط مربوطه مهور به مهر نقشه بردار و مهندس شهرساز به شهردار منطقه، نقشه و طرح تفکیکی، توسط نقشهبردار منطقه با وضعیت موجود زمین، کنترل میشود .

۱۲- طرح تفکیکی پیشنهادی پس از بررسی و کنترلهای لازم در منطقه به منظور بررسی و تاییدنهایی به مدیریت طرح - های تفصیلی و نقشهبرداری منعکس می گردد، یک نسخه از طرح تفصیلی پیشنهادی پس از بررسی و کنترلهای لازم، مهور به مهر شهرداری شده و به منظور بررسی و تایید نهایی به مدیریت طرحهای تفصیلی و نقشه برداری ارسال می گردد.

# دستور العمل تفکیک اراضی



۱۳- همزمان با تأیید طرح تفکیکی، کلیه سطوح و اراضی اختصاص یافته به تأسیسات عمومی \_ محل پست برق و ... ) - خدمات عمومی - معابر و گذرهای تفکیکی ( اعم از معابر و گذرهای واقع در محدوده تفکیکی و یا واقع در مرز مالکیت همجوار ) و همچنین قسمتها و اراضی واقع در مسیر گذر و عقبنشینیها ، بایستی الزاماً اجرای ماده ۴۵ آیین- نامه قانون ثبت شده و به شهرداری انتقال رسمی یافته و از سند مالکیت اولیه کسر گردد. مسئولیت کنترل و اقدام مقتضی در این خصوص ، بعهده شهرداری منطقه است.

۱۴- مرجع بررسی و تأیید نقشه های تفکیکی در راستای اجرای ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، مدیریت طرحهای تفصیلی و نقشه برداری معاونت شهرسازی و معماری است.