شهرداری اصفهان
معاونت برنامه ریزی ،پژوهش و فناوری اطلاعات
گروه تشکیلات و بهبود روشها

فرآیند تفکیک عرصه

کد فرآیند: P260010 | شماره بازنگری: ۰۰ | تاریخ بازنگری : ۸۹/۰۴/۲۶ | تاریخ تهیه: ۸۹/۰۲/۱۱

شروع
درخواست تفکیک
در ابتدا ارباب رجوع با مراجعه به بایگانی پرونده ملک خود را میگیرد.
ارائه سند مالکیت ۶ دانگ در هنگام ارائه درخواست اجباریست. در صورتی که ملک به صورت قولنامه ای باشد ، مالک میبایست فرم تعهد ابعاد و کپی قولنامه را ضمیمه درخواست خود داشته باشد.
آیا سابقه سیستمی از پرونده وجود دارد؟
Yes
No
تشکیل پرونده
ثبت درخواست ومشخص کردن نوع درخواست و نوبت بازدید
مطابق فرآیند تشکیل پرونده
تهیه نقشه تفکیکی/اصلاح آن
نقشه هایی که مالک تهیه می نماید حتما می بایست جانمایی عرصه واعیان مجاور به همراه نقشه باشد
بازدید از ملک و تنظیم کارت گذربندی و ارائه گزارش
بر اساس فرآیند بازدید
دستور جهت طی کردن مراحل تفکیک عرصه
آیا امکان تفکیک وجود دارد؟
خیر
بله
اعلام عدم تفکیک به مالک
پایان
A
آیا درخواست تفکیک با کاربری مطابقت دارد؟
بله
خیر
آیا ضوابط تفکیکی،طرح تفصیلی وحقوق مجاورین رعایت شده است؟
خیر
اعلام اشکالات و ارجاع به مالک جهت اصلاح ان
B
بررسی کاربری وگذربندی و اعلام نظر در خصوص عقب نشینی و گذربندی و کاربری
آیا نیاز به کنترل کارت گذربندی توسط نقشه بردار می باشد؟
برای گذرهای بالای ۱۲ متر حتما نیاز به نقشه بردار می باشد
ارائه نقشه های GIS وفایل dwg محل به مالک جهت تهیه نقشه تفکیکی
اعلام ضوابطی که مالک باید هنگام تهیه نقشه رعایت نماید.
کنترل ابعاد باقیمانده، گذر بندی و پاراف موارد مشاهده شده و ارجاع به رییس شهرسازی
درخواست تغییر کاربری مطابق فرایند تعیین اولویت، گذربندی و تغییر کاربری
دریافت پاسخ به استعلام از واحد ذیربط
آیا پاسخ به استعلام رسیده با تقاضای مالک سنخیت دارد؟
اعلام به مالک در خصوص عدم امکان تفکیک تقاضای وی
پایان
کنترل کارت گذربندی و بر و کف و اعلام نظر
رعایت ابعاد و گذربندی توسط طرح تفصیلی و رعایت ضوابط شهر سازی و حقوق مجاورین توسط معاون شهر سازی بررسی می گردد
اعضاء شورا : معاون و مسئول شهرسازی منطقه،مسئول طرح تفصیلی منطقه و شهردار منطقه
بررسی نقشه و اعلام نظر نهایی بر روی نقشه در شورای شهرسازی
آیا نیاز به تایید تفکیک توسط معاونت شهرسازی می باشد؟
بر اساس دستورالعمل و ضوابط طرح تفصیلی
در صورتیکه نقشه در منطقه تفکیک گردد،یک نسخه نقشه تفکیکی به سازمان فاوا جهت اعمال در نقشه های دیجیتال ارسال میشود
خیر
بله
دریافت مدارک مربوط به تفکیک و بررسی تفکیک
آیا تفکیک مورد تایید است؟
خیر
بله
ارسال به منطقه جهت اصلاح
آیا نیاز به تایید در کمیسیون ماده ۵ را دارد؟
بله
خیر
تفکیک پلاکهای بالای ۵۰۰۰ متر مربع نیاز به تصویب کمیسیون ماده ۵ دارد.
ارسال به سازمان مسکن و شهرسازی جهت بررسی تفکیک
پاسخ به منطقه
ارسال یک نسخه نقشه به سازمان فاوا جهت اعمال در نقشه های دیجیتال
C
محاسبه عوارض تفکیک فیزیکی زمین
آیا توافق تفکیک نیز باید انجام شود؟
خیر
صدور فیش های مربوط
D
صدور فیش های مربوط
بله
انجام توافقات لازم با مالک بر سر قطعه زمین تفکیکی
توافقات ممکن است ریالی یا ملکی باشد. بر اساس فرآیند مربوط
تشکیل کمیته کار و بررسی موضوع
تشکیل کمیته ماده ۵ جهت بررسی و تصویب
تایید صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ توسط استاندار و ارسال به شهرداری
کنترل فیش و توافقات صورت گرفته و ثبت شماره فیش در سیستم و ارجاع به پیش نویس
تهیه پیش نویس نامه به اداره ثبت جهت اطلاع
جهت تهیه نامه و ارسال به اداره ثبت میبایست ملک سند ۶ دانگ داشته باشد در صورتیکه ملک دارای سند ۶ دانگ نباشد تفکیک انجام می شود ولی به اداره ثبت ارسال نمی شود
پرینت نهایی نامه و اخذ امضاهای مجاز و ارسال به همراه نقشه تایید شده به اداره ثبت و اسناد
الف) در مواردی که اداره ثبت و اسناد از شهرداری استعلام نماید . در صورت مغایرت نقشه تفکیکی با ضوابط و مقررات ،موضوع مخالفت می بایست بصورت رسمی به اداره ثبت و اسناد اعلام شود .
ب) اجرای ماده ۴۵ و انتقال عرصه در مسیر ،معابر داخلی و سهم شهرداری و خدمات می بایست همزمان با ارسال پاسخ به اداره ثبت درخواست شود .
D
پرداخت فیش و انجام کارهای محضری در صورت نیاز
بررسی پاسخ معاونت و ارجاع به مسئول طرح تفصیلی منطقه جهت بررسی
کنترل توسط مسئول طرح تفصیلی
ارجاع به مسئول/ معاون شهرسازی جهت دادن دستور
ارجاع به محاسبات و نوسازی جهت محاسبه عوارض و جرائم مربوط
C
اخذ امضاهای مجاز
ثبت در دبیرخانه
پایان
محاسب،املاک،طرح تفصیلی و معاون شهرسازی و امضای نهایی توسط شهردار
آیا با تفکیک زمین موافقت شده است؟
خیر
آیا مشکل اعلام شده با اصلاح نقشه برطرف میشود؟
خیر
A
بله
ارجاع به منطقه جهت اصلاح نقشه توسط مالک
B
دریافت جواب کمیسیون و ابلاغ به شهرداری منطقه