

تفکیک اراضی

به طور کلی تفکیک اراضی یعنی تقسیم کردن یک قطعه زمین به چند قطعه کوچک تر، اگر قطعه زمین دارای سند ثبت شده است بتوانیم هر قطعه را جداگانه برای مالک ثبت کرد. در این مواقع زمین مورد نظر قطعه بندی می شود و تمامی مسیرهای عمومی خیابان ها به طور جداگانه مشخص می شود و طرح مد نظر روی قطعه زمینی که در نظر گرفته شده و تفکیک اراضی انجام شده است پیاده می شود و تماما به واقعیت تبدیل می گردد.

فرایند تفکیک زمین به چند شکل امکان پذیر است؟

برای این که بتوانید فرایند تفکیک زمین را انجام دهید باید اقداماتی را انجام دهید...

باید مدارک زیر توسط مالک تهیه گردند...

در دست داشتن تمامی مدارک مالکیت

ارائه دادن و تکمیل بودن درخواست تفکیک زمین

داشتن کپی شناسنامه تمامی مالکین یا مالک

داشتن کپی وکالت نامه

داشتن مدارک مربوط در خواست به شهرداری به جهت اخذ دستورات

داشتن پوشه فنردار روغنی

ثبت کردن تاریخ و شماره در دبیرخانه

مشخص کردن زمان برای بازدید توسط شخص کارشناس دفتر فنی

دیدن کردن کارشناس دفتر فنی شهرداری از محل مورد نظر

بازدید کردن کارشناسان شهرداری از محل مورد نظر و تنظیم کردن گزارش برای وضع موجود

تکمیل کردن کارت مربوط به گذر بندی

تعیین کردن کاربری، یعنی مشخص کردن حدود و حداقل متراژ تفکیک اراضی طبق تقضیلی یا طرح هادی و جامع

اگر مالکین یا مالک مجاز به تهیه کردن طرح تفکیکی باشد یا نباشد

نباشد: تمامی دلایل به صورت کتبی به تمامی مالکین اعلام می‌شود

باشد: اگر مالک قطعه زمین تقاضای تغییر کاربری زیر حد نصاب متراژ تفکیک تنظیم شده با توافقنامه به همراه امضا شهردار و

مالک و اخذ استعلام ملک موصوف از ادارات مربوطه را داشته باشد بعد از انجام کمیسیون و صادر شدن رای موافقت

کمیسیون ها روند کار طی می‌شود.

طرح تفکیک اراضی تهیه شده

طرح مورد نظر بعد از بررسی شدن توسط مهندسين و ناظرین و تایید و مهر و امضا شدن طرح توسط آن‌ها به وسیله مالک

تمامی طرح ها برای بررسی بیش تر و اخذ تأییدیه به شهرداری ارائه داده می‌شود.

طبق شرح عوارض مصوب تسلیم برکه پرداخت عوارض و دیگر حقوق قانونی متعلقه

صادر کردن طرح تفکیک تأیید شده

فرق بین تفکیک و افراز در چیست؟

دید شده است که برخی از افراد تفکیک و افراز را مترادف می‌دانند، اما باید بدانید که از نظر قانونی کلمه تفکیک یعنی

تقسیم کردن مال غیر منقول به تکه ها و قطعات کوچک‌تر برای مثال: شما زمینی دارید که مساحت آن تقریباً شش هزار متر

است که مالکین این زمین قصد دارند این زمین را به قطعات 250 متری تقسیم نمایند. اگر تقسیم کردن زمین 6 متری انجام

شود در واقعیت گفته می‌شود که زمین مربوطه به قطعات 250 متر تفکیک شده است.

در این زمان گفته می‌شود قطعات تفکیک شده به صورت جداگانه انتقال داده شده و برای هر یک از آن‌ها سند مالکیت جدا

ثبت شده است و سند اولیه ابطال و برای تنظیم کردن تقسیم نامه از آن استفاده می‌شود. از سوی دیگر در تفکیک کردن نیاز

نیست که ملک غیر منقول مشاع باشد یعنی این که شخصی که مالک 6 دانگ زمین بزرگی است اختیار دارد و می‌تواند آن را

به قطعات کوچک تقسیم کند، همان گونه اگر چند نفر مالک آن باشند می‌توانند آن را تفکیک نمایند. اما در افراز این گونه

نیست در افراز لازم است تا ملک مشاع باشد و درباره تقسیم کردن ملکی که غیر مشاع است این اصطلاح به کار برده نمی‌شود.

سامانه شمیم برای مدیریت یکپارچه مالکیت ها

سامانه شمیم شبکه ای است که مدیریت یکپارچه مالکیت ها را بر عهده دارد. این سامانه تمامی اطلاعات درباره موقعیت اراضی و حدود ملک کشور را ثبت کرده است. تمامی افرادی که برای ملک خود دارای مجوز هستند به راحتی می‌توانند تهیه نقشه با شمیم را برای در دست داشتن نقشه هایی که دارای دقت بالا هستند انتخاب نمایند.

نحوه کار کردن سامانه شمیم چگونه است؟

سیستم ماهواره شمیم را بر مبنای سیستم های اسپایدر کمپانی ژئوسیستم طراحی کرده‌اند.

طبق قانون جامع حد نگار واحدهای ثبت شده باید در خصوص نقشه برداری از زمین تفکیکی ارائه شوند و بعد از تایید شدن آنها توسط سازمان و بعد از مطابقت دادن عرصه ملک با سند مالک و وارد کردن نقشه تفکیک شده در سامانه اقدامات لازم برای تفکیک ملک را انجام نمایند.

به راحتی می‌توانید در اطلاعات ایستگاه سامانه شمیم که در اختیار دارید سخت افزارهای هر دستگاه را بررسی کنید، برای مثال با نمونه ایستگاه شمیم نقشه برداری دماوند را از گیرنده لایکا ژئوسیستم مدل GR51 و آنتن LEICA R15 استفاده کرده‌اند.

بهتر است بدانید که نقشه برداری در شهر ری را نیز با کمک گیرنده لایکا ژئوسیستم مدل LEICA GE51 و به کار بردن آنتن LEICA R15 بررسی کرده‌اند.

مزایای سامانه نقشه برداری شمیم

دقت بالای بررسی سامانه شمیم با کمک نقشه برداری هوایی باعث شده تا دقت در مشخص کردن حدود اراضی نسبت به یک دیگر و ضایع شدن حق مالکین بسیار بیشتر باشد

سرعت بخشیدن به کار و بالا بردن دقت در تهیه کردن نقشه‌های املاک زراعی واقع در روستا که تداخل مربوط به آن‌ها در چند سال گذشته، قسمت اعظمی از پرونده‌های موجود در بخش سیستم قضایی را شکل داده‌اند.

جمع کردن اطلاعات دقیق که مربوط به زمین شناسی می‌باشند و با کمک گرفتن از این اطلاعات توسط نهادهای دولتی و سازمان‌های مربوطه در مطالعات مرتبط با حوادث و خرابی طبیعی مانند زلزله، طوفان، سیل، جابه‌جایی گسل، ساخت سد و دیگر سازه‌های بزرگ

طریقه برداشت حدود املاک در سامانه شمیم

در سامانه شمیم هدف اصلی این است که دقت را در هنگام نقشه برداری ساختمان و تفکیک اراضی بالا برد تا در هنگام صدور سند ملکی هیچ گونه مشکلی به وجود نیاید.

نحوه برداشت حدود ملک از سامانه شمیم به این شکل است که باید سرور مرکزی تمامی اطلاعات دریافتی از جانب شما را پردازش کند و بعد از تایید، اطلاعات را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشوری ارسال کند.

در حال حاضر سه گروه کارمندان سازمان ثبت و اسناد کشوری، کارمندان خارج از سازمان اداره ثبت اسناد کشوری و کلیه افرادی که در زمینه نقشه برداری مشغول به کار هستند می‌توانند با ثبت نام به سامانه شمیم وارد شوند و از نقشه برداری هوایی و نقشه برداری ساختمان و اطلاعات مربوط به آن استفاده کنند.

تفکیک اراضی در حریم شهر چگونه انجام می‌گیرد؟

تفکیک اراضی شهری با قوانین و شرایط خاصی صورت می‌گیرد. اگر بخواهیم به تعریف کلی در مورد اراضی شهر بپردازیم، باید بگوییم که نهایت استفاده از زمین و فضا با داشتن دسترسی راحت به قطعات شهری براساس تفکیک قوانین. با تفکیک اراضی شهری و قطعه بندی زمین فضاهایی چون مسکونی، خیابان‌ها، پارک‌ها و ... به وجود می‌آیند.

تفکیک اراضی شهری دارای مزیت‌هایی چون بهتر شدن بافت شهری، زیبا ساختن، حل و فصل مالکیت زمین و... می‌باشد. طی محاسبات مخصوص و پیچیده تفکیک اراضی شهری صورت می‌گیرد. به عبارتی تفکیک اراضی شهری به دو روش صورت می‌گیرد. در روش اول محدود ملک در اداره ثبت اسناد تفکیک می‌شوند.

در مرحله دوم در صورتی که مالکین با هم به توافق نرسن درخواست فراز در دادگاه داده می‌شود. برای اینکه بطور کامل با هر کدام از روش‌های تفکیک اراضی شهر آشنا شوید یا نیازمند یک وکیل قانونی در این زمینه هستید، می‌توانید از مشاوران مجموعه مهندس کمک بگیرید و با آنها در تماس باشید.

تفکیک اراضی توسط مجموعه مهندس

در واقع مقوله تفکیک اراضی مواقعی به کار می‌آید که زمینی دارای مالکینی با سهم-های برابر یا نابرابر باشد. در این صورت تفکیک اراضی یا کوچک شدن و تقسیم بندی ملک به بخشهای کوچکتر، انجام میگیرد. ناگفته نماند که بعد از عمل جدا شدن بخشهای زمین، به هر قسمت به صورت جداگانه سند مالکیتی تعلق میگیرد.

جالب است بدانید که تفکیک اراضی نیز خود در سه بخش تفکیک اراضی شهری، تفکیک اراضی روستایی و تفکیک اراضی کشاورزی انجام میگیرد. مجموعه مهندس با بکارگیری افراد مجرب در تیم خود آماده ارائه هرگونه امور مشاوره-ای در خصوص تفکیک اراضی میباشد. شما میتوانید هرگونه سوال خود در این خصوص را با کمک راه-های ارتباطی ما با کارشناسان مربوطه مطرح نمایید.