



تعیین تکلیف ساخت و سازهای انجام شده بر روی اراضی دولتی واقع در بافت های فرسوده

سازمان ملی زمین و مسکن

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت راه و شهرسازی
سازمان ملی زمین و مسکن



مسکن واقعاً خیلی مهم است و یک بخش عمده‌ای از مخارج خانوار را تشکیل می‌دهد و اساس
زندگی است و اگر بتوانید این بار را از دوش محرومین بردارید کار خیلی مهمی است.



وزارت راه و شهرسازی
سازمان ملی زمین و مسکن



طرح بازسازی بافت های فرسوده یعنی دولت صدای مردم را شنیده است.



وزارت راه و شهرسازی
سازمان ملی زمین و مسکن



سیاست دولت بازآفرینی شهری باید ف توانمندسازی محلات است تا بتوان توسعه
فرهنگی، اجتماعی و کالبدی بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی را رقم زد



شرح مسأله:

با توجه به تکلیف قانونی سازمان در اجرای مواد ۶ و ۱۰ قانون زمین شهری و ماده ۶ قانون ساماندهی مبنی بر اخذ اسناد اراضی ملی و موات به محض وقوع در محدوده های مورد عمل قانون زمین شهری بنام دولت به نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن فارغ از وضعیت ساخت و ساز و تصرفات اراضی، اسناد اراضی بصورت یکجا در سنوات گذشته تحصیل شده است به همین دلیل یکی از مسایل سازمان تعیین تکلیف مستحذات واقع در اراضی دولتی است.

از طرف دیگر ساکنین بافتهای مورد نظر عمدتاً واجد شرایط دریافت تسهیلات مسکن دولتی و در زمره گروههای واگذاری دولت می باشند.

سازمان ملی زمین و مسکن نیز با هدف ساماندهی بافتهای تصرفی در سنوات گذشته نسبت به اخذ مصوبه مجمع عمومی در جهت حل معضل موجود اقدام نموده است که البته اجرای مصوبه خود یکی از چالش های سازمان بوده و همچنین بخشی از اراضی ساخت و ساز شده که سند آنها بنام دولت با نمایندگی این سازمان می باشد، در بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری واقع شده اند که در ادامه تجربیات این سازمان درخصوص ساماندهی محلات هدف گزارشی ارایه می شود.

منطقه بومهن
پلاک ثبتی ۲۴ اصلی



2010

Image © 2020 Maxar Technologies

© 2020 Google

تاریخ تصویر: 10/19/2019

ارتفاع بالا: 7.06 کیلومتر ارتفاع: 1813 متر عرض شرقی: 39.54741.98 متر شمالی: 39.582750.69

Google Earth

منطقه بومهن
پلاک ثبتی ۲۴ اصلی



2010

Image © 2020 Maxar Technologies

© 2020 Google

ارتفاع بالاگ حسنه 4.22 کیلومتر ارتفاع 1769 متر، شبرشبروک 3954309.37 متر شمالی 39° 58' 09.49" S تاریخ تصویر: 10/19/2019

منطقه فرحزاد
پلاک ۲۷۲۱ فرعی
از ۶۹ اصلی



منطقه فرحزاد
پلاک ۲۷۲۱ فرعی
از ۶۹ اصلی



Image © 2020 Maxar Technologies
© 2020 Google

Google Earth

تاریخ تصویر: 4/20/2020

ارتفاع: ۱۶۵۵ متر، عرض جغرافیایی: ۳۹° ۵۳' ۱۷.۲۶" S، طول جغرافیایی: ۵۹° ۴۰' ۵۹.۰۰" E، ارتفاع بالا: ۳.۱۴ کیلومتر



واگذاری اراضی تصرفی مشمول قانون بودجه سالیانه و ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در کل کشور

ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت		قانون بودجه سالیانه		جمع کل	
تعداد قطعه	مساحت به هکتار	تعداد قطعه	مساحت به هکتار	تعداد قطعه	مساحت به هکتار
۷,۱۶۸	۹۰۶	۱,۷۹۱	۱,۰۴۵	۸,۹۵۹	۱,۹۵۱

۱- بند ب تبصره ۵۱ قانون بودجه سال ۱۳۷۷

۲- تبصره ۵۱ قانون بودجه سال ۱۳۷۸

۳- بند (د) تبصره ۴۵ قانون بودجه سال ۱۳۸۰

۴- بند (و) تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۱

۵- بند (ج) تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۳

۶- تبصره ۲۷ قانون بودجه سال ۱۳۸۸

آمار موصوف بر اساس واگذاری آن دسته از اراضی تصرفی که اسناد مالکیت آنها بدواً به نام سازمان ملی زمین و مسکن اخذ و سپس در راستای قوانین مربوطه به متصرفین واگذار گردیده است.



وضعیت اراضی تصرفی

عنوان	مساحت به هکتار
میزان اراضی تصرفی در مقطع تاریخی سال ۱۳۹۲	۳۲،۹۹۴
میزان اراضی تصرفی در مقطع تاریخی سال ۱۳۹۸	۱۵،۲۷۸
اراضی ساخته شده به صورت مسکونی	۸،۱۰۵



تعداد قطعات اراضی ساخته شده به صورت مسکونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر جمعیت به شرح ذیل می باشد:

تعداد قطعه	مساحت به هکتار
۲۷۰،۱۶۶	۸،۱۰۵

که از این میزان

تعداد ۲،۰۵۸ قطعه به مساحت ۱،۳۱۰ هکتار دارای پرونده حقوقی

در مراجع قضایی در دست رسیدگی می باشد.

و از آمار فوق تعداد ۳۲۱ قطعه به مساحت ۲۵۸ هکتار دارای رای

قطعی و اجرائیه می باشد.

شایان ذکر است به دلایل پیش گفته عملاً در صورت صدور آراء قطعی قلع و قمع نیز در اکثر موارد اجرای آرا توسط مراجع مربوط صورت نگرفته و صرفاً سبب بروز هزینه های ناشی از اقدامات حقوقی می گردد.



برخی دلایل ضرورت تعیین تکلیف ساخت و سازهای اراضی واقع در اسناد دولتی از طریق

واگذاری به ساکنین بافتهای مورد اشاره

۱- نقل و انتقالات مکرر (قبل از تثبیت مالکیت سازمان) با اسناد مالکیت غیر رسمی و قولنامه سبب ایجاد حق برای عده ای از افراد و ساکنین این بافتهای شده است و همین موضوع سبب عدم توفیق اقدامات حقوقی دولت جهت رفع تصرف اراضی شده است.

۲- قرارگرفتن اکثریت قریب به اتفاق متصرفین اراضی در زمره گروههای هدف موضوع ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و تکلیف دولت و لزوم حمایت از آنها با استفاده از ابزارهای مقید در ماده قانونی مرقوم.

۳- عدم امکان اجرای احکام رفع تصرف و خلع ید و قلع و قمع بنا اصداری از ناحیه مراجع قضایی ذیربط با توجه به تبعات اجتماعی و ... و بازتاب نامناسب موضوع که سبب آوارگی و بی خانمانی اقشار ضعیف جامعه می باشد.



واگذاری به ساکنین بافتهای مورد اشاره

۴- صدور سند مالکیت برای متصرفین با دریافت حقوق دولت و کمک به خانه دار شدن ایندسته از متصرفین براساس طرحهای مصوب شهری و با امکان صدور پروانه ساختمانی در راستای سیاستهای تامین مسکن و احیاء و بازسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری و ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاههای غیر رسمی

۵- وجود مشکلات اجتماعی-امنیتی و شرایط غیر استاندارد و غیراصولی ساخت و سازهای انجام شده در بافت های اشاره شده که در صورت بروز حوادث غیرمترقبه میتواند تبدیل به فاجعه انسانی شود.

۶- کمبود سرانه کاربری های خدماتی مانند فضای سبز ، فضاهای آموزشی و فرهنگی و... و همچنین نفوذ ناپذیری به درون بافت و شکل گیری فضاهای بی دفاع شهری و رها شده.



قوانین و مقررات حاکم بر دستورالعمل تعیین تکلیف مستحدثات واقع در اراضی دولتی مصوب مجمع عمومی سازمان ملی زمین و مسکن

- ۱- قانون زمین شهری و آئین نامه اجرایی آن
- ۲- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آئین نامه اجرایی آن
- ۳- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
- ۴- بند "الف" ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه
- ۵- بند "ب" ماده (۶۲) قانون برنامه ششم توسعه
- ۶- سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیر رسمی
- ۷- سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمند سازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
- ۸- مصوبات ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار



اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری محدوده هدف. عملیاتی است که در نهایت به یک پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید.



در مجموع بر اساس محدوده بافت های فرسوده شهری دریافتی از شرکت بازآفرینی شهری مساحت ۱۳۹۵ هکتار
از اراضی تصرفی دولت در محدوده بافت های شهری واقع شده اند



© 2020 Google
Image © 2020 Maxar Technologies

Google Earth

ارتفاع: ۱۷۷۱ متر، عرض: ۳۷°۱۶'۳۷" شمالی، طول: ۵۰°۳۸'۳۹" شرقی



تجارب سازمان ملی زمین و مسکن

در سالاندهی اراضی تصرفی واقع در بافت های فرسوده شهری



مصادیق و نمونه های تصرفات در سطح کشور

اراضی تصرفی محله تنگک بوشهر

۲۶۳۲۸ واحد مسکونی در محله های مختلف بندرعباس

اراضی تصرفی منطقه کلاک شهر کرج

اراضی نجف آباد شهر زنجان

بوشهر

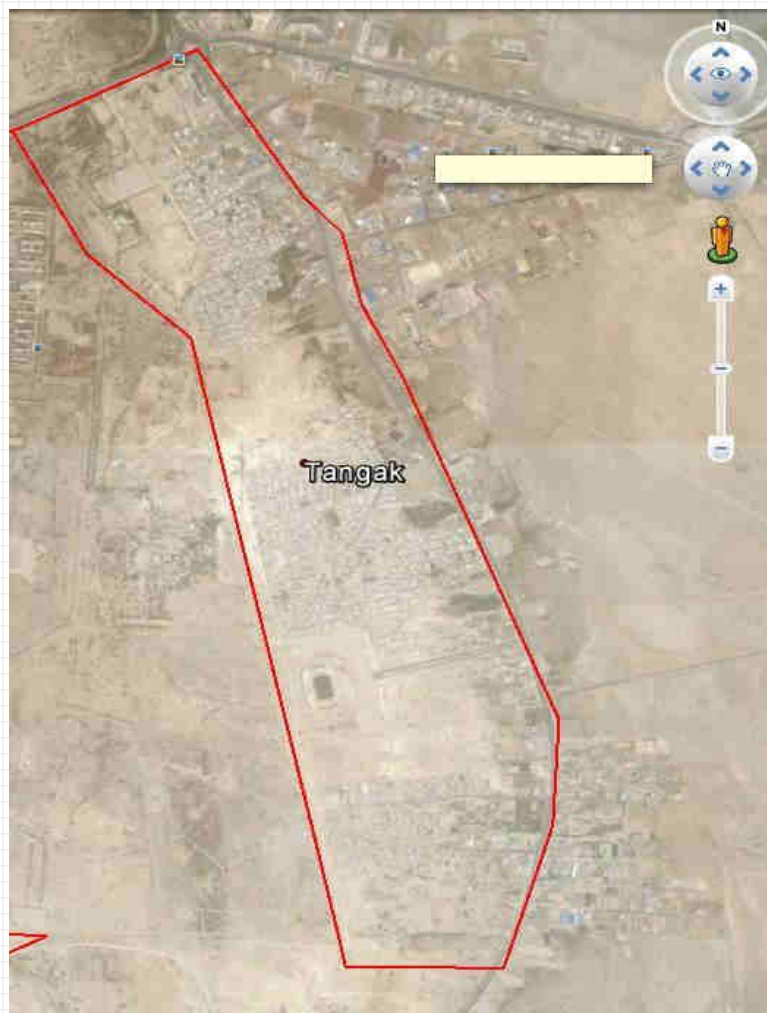


نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر



نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۱. تعیین مرز تصرفات



نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۲. کاربری اراضی محدوده تنگ در طرح تفصیلی شهر بوشهر

نام منطقه	مساحت (هکتار)
تنگ ۱، ۲، ۳	۱۸۶



نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

از مجموع ۲۶۹۲ پلاک برداشت شده در این سه محله، بیشترین فراوانی مربوط به کاربری مسکونی است که با احتساب زمینهای در حال ساخت و زمین دیوارکشی شده ۲۵۷۲ پلاک معادل ۹۶ درصد پلاکهای برداشت شده به صورت مسکونی بهره برداری می شوند.

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۳. نوع بهره برداری از اراضی در وضع موجود برداشت شده

ردیف	کاربری	تعداد	مساحت به مترمربع
۱	آموزشی	۶	۵,۳۸۸
۲	مسکونی	۱,۸۰۴	۲۹۳,۲۱۵
۳	مسکونی تجاری	۶۲	۱۱,۶۱۱
۴	درمانی	۱	۲۰۱
۵	انبار	۱۱	۱۸,۸۰۸
۶	تجاری	۱۳	۴,۰۹۲
۷	کارگاه	۱۹	۴۸,۸۳۰
۸	اداری	۳	۲۱,۶۳۸
۹	زمین خالی-دیوار کشی	۷۰۵	۲۳۵,۹۲۱
۱۰	در حال ساخت	۶۷	۲۱,۸۵۱
۱۱	خدماتی	۱	۲۳,۲۱۶
جمع کل		۲,۶۹۲	۶۸۴,۷۷۵

وجود اختلاف

مابین وضعیت

کاربری ها در

طرح تفصیلی

نسبت به

طرح مصوب

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۴. نوع کاربری قطعات موجود در طرح تفصیلی مصوب در محدوده تنگ ها

ردیف	کاربری	تعداد	مساحت به مترمربع
۱	آموزشی	۱۴	۱،۵۷۹
۲	باغ ویلا	۵۰	۷۸،۲۸۸
۳	باغ مسکن	۶۳۷	۱۱۹،۹۷۲
۴	درمانی	۱۹	۱۹،۶۳۵
۵	فرهنگی	۵	۹۶۵
۶	کارگاه	۱۳	۴۲،۴۶۳
۷	معابر	۱۵۵	۳۳،۲۴۱
۸	مسکونی	۱،۱۶۳	۲۴۲،۱۳۳
۹	فضای سبز	۶۲۸	۱۶۰،۵۱۳
۱۰	ورزشی	۸	۱۷۶،۷۵۰
جمع کل		۲،۶۹۲	۸۷۵،۵۴۲

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

مقایسه وضعیت کاربریهای غیرمسکونی در وضع موجود و طرح تفصیلی

ردیف	کاربری	طرح تفصیلی		وضع موجود	
		تعداد	مساحت به مترمربع	تعداد	مساحت به مترمربع
۱	آموزشی	۱۴	۱،۵۷۹	۶	۵،۳۸۸
۲	درمانی	۱۹	۱۹،۶۳۵	۱	۲۰۱
۳	فرهنگی	۵	۹۶۵	۰	۰
۴	کارگاه	۱۳	۴۲،۴۶۳	۱۹	۴۸،۸۳۰
۵	فضای سبز	۶۲۸	۱۶۰،۵۱۳	۰	۰
۶	ورزشی	۸	۱۷۶،۷۵۰	۰	۰
۷	انبار	۰	۰	۱۱	۱۸،۸۰۸
۸	تجاری	۰	۰	۱۳	۴،۰۹۲
۹	اداری	۰	۰	۳	۲۱،۶۳۸
۱۰	خدماتی	۰	۰	۱	۲۳،۲۱۶
جمع کل		۶۸۷	۴۰۱،۹۰۵	۵۴	۱۲۲،۱۷۳

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۷. اقدامات انجام شده در جهت تسهیل شرایط احیاء بافت فرسوده از طریق سند دار نمودن قطعات ساخته شده

❖ تغییر طرح تفصیلی و تطبیق حداکثری با وضع موجود.

❖ کاهش نصاب تفکیک قطعات از ۲۰۰ به ۱۲۰ متر مربع کاهش یافته است.

		اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر دفتر خلاء کمسیون طرح تفصیلی شهر بوشهر بند ۱: مورخه جلسه کمسیون طرح تفصیلی شهر بوشهر مورخ ۹۸/۱۲/۷	
شماره سند: ۹۹ شماره و تاریخ ثبت: ۲۳/۹۸/۷۲۲ شماره نقشه طرح تفصیلی: ۹۸/۱۲/۴	شماره و تاریخ: ۲۳/۹۸/۴۲۰۰۰ شماره و تاریخ: ۹۸/۱۲/۴ شماره و تاریخ: ۹۸/۱۲/۴	نام مالکین: ۱- آقای ... ۲- آقای ... ۳- آقای ...	نام مالکین: ۱- آقای ... ۲- آقای ... ۳- آقای ...
موضوع: ... محل: ... تاریخ: ...		موضوع: ... محل: ... تاریخ: ...	
این قسمت در صورت لزوم توسط دفتر خلاء طرح می گردد:		این قسمت در صورت لزوم توسط دفتر خلاء طرح می گردد:	
			
رئیس شورای اسلامی شهر: ...		رئیس شورای اسلامی شهر: ...	
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان: ...		رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان: ...	
مدیر کل دفتر فنی: ...		مدیر کل دفتر فنی: ...	
معاون شهرسازی و معماری اداره کل شهرسازی: ...		معاون شهرسازی و معماری اداره کل شهرسازی: ...	

تغییر طرح تفصیلی (در محل کمسیون تنظیم و امضاء می شود)

در راستای سیاست حمایتی و شواهد کلی نحوه واگذاری عرصه ساختمان های احداثی در اراضی تصرفی ملی دولت (سازمان ملی زمین و مسکن) به استناد بند ۱۰- ماده الف ماده ۱۱ اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن (مورخ ۹۷/۶/۲۷) به مدیر سازمان ملی زمین و مسکن به استناد تفکیک مسکونی در محدوده تعیین شده بوشهر ۶۰ مترمربع می باشد و با توجه به سکن گیری وسیع انجام شده و جهت رفاه حال مردم و احداثی مسکونی موجود لذا با سکن پلاکهای مسکونی دارای ساختمان مسکونی که قبل از سال ۱۳۹۵ سال قبل از تصویب طرح اصلاح ضوابط سکونتگاهی واقع در حریم بیرونگانه (آسی) ساخته شده اند و موجود هستند در صورتی که طبق طرح دارای کاربری مسکونی و حداقل ۱۲۰ (یکصد و بیست) مترمربع مساحت داشته باشند و بر پلاک حداقل ۸ متر باشد و تراکم ساختمانی در صورتی که حداکثر ۶۰ (شصت) درصد (دری منطقه باشد و دارای صرفاً یک واحد مسکونی باشد موافقت گردید (در داخل محدوده مطالعه می گردد)

شهردار: ...
 نماینده: ...

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۵. جدول اطلاعات توصیفی مربوط به تعداد قطعات و مساحت محدوده تنگ

توضیحات	تعداد	مساحت به مترمربع	درصد مساحتی	درصد تعداد
تعداد کل قطعات	۲,۶۹۲	۹۱۲,۶۴۵		
قطعات با متراژ بالای ۱۲۰ متر مربع	۱,۹۲۳	۸۳۲,۲۹۷	۹۱,۲۰	۷۱,۴۳
قطعات با متراژ کمتر از ۱۲۰ متر مربع	۷۶۹	۸۰,۳۴۸	۸,۸۰	۲۸,۵۷

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر

۵. وضعیت تصرف قطعات بر اساس تاریخ تصرف در تنگ ها

نسبت	تعداد	سال تصرف
۰,۰۷	۲	قبل از ۱۳۶۰
۰,۳۳	۹	۱۳۶۰-۱۳۷۰
۱,۳۰	۳۵	۱۳۷۰-۱۳۸۰
۶۳,۸۸	۱,۷۱۸	۱۳۸۰-۱۳۹۰
۳۴,۳۸	۹۲۷	۱۳۹۰-۱۳۹۴
۰,۰۴	۱	اجدادی
۱۰۰	۲,۶۹۲	جمع کل

نمونه موردی: محدوده تنگ در شهر بوشهر



❖ تا کنون با توجه به مراجعه ساکنین، برای ۹۳۷ قطعه اراضی ساخته شده در محدوده تنگ تشکیل پرونده شده است که از این تعداد به میزان ۹۰۰ قطعه به صورت مسکونی بهره برداری می شود و به میزان ۳۷ قطعه به صورت غیر مسکونی می باشد. همچنین حدود ۲۵ درصد از مراجعین پس از انطباق وضع موجود و طرح تفصیلی کمتر از نصاب تفکیک (۱۲۰ مترمربع) را در تصرف دارند.

هرمزگان

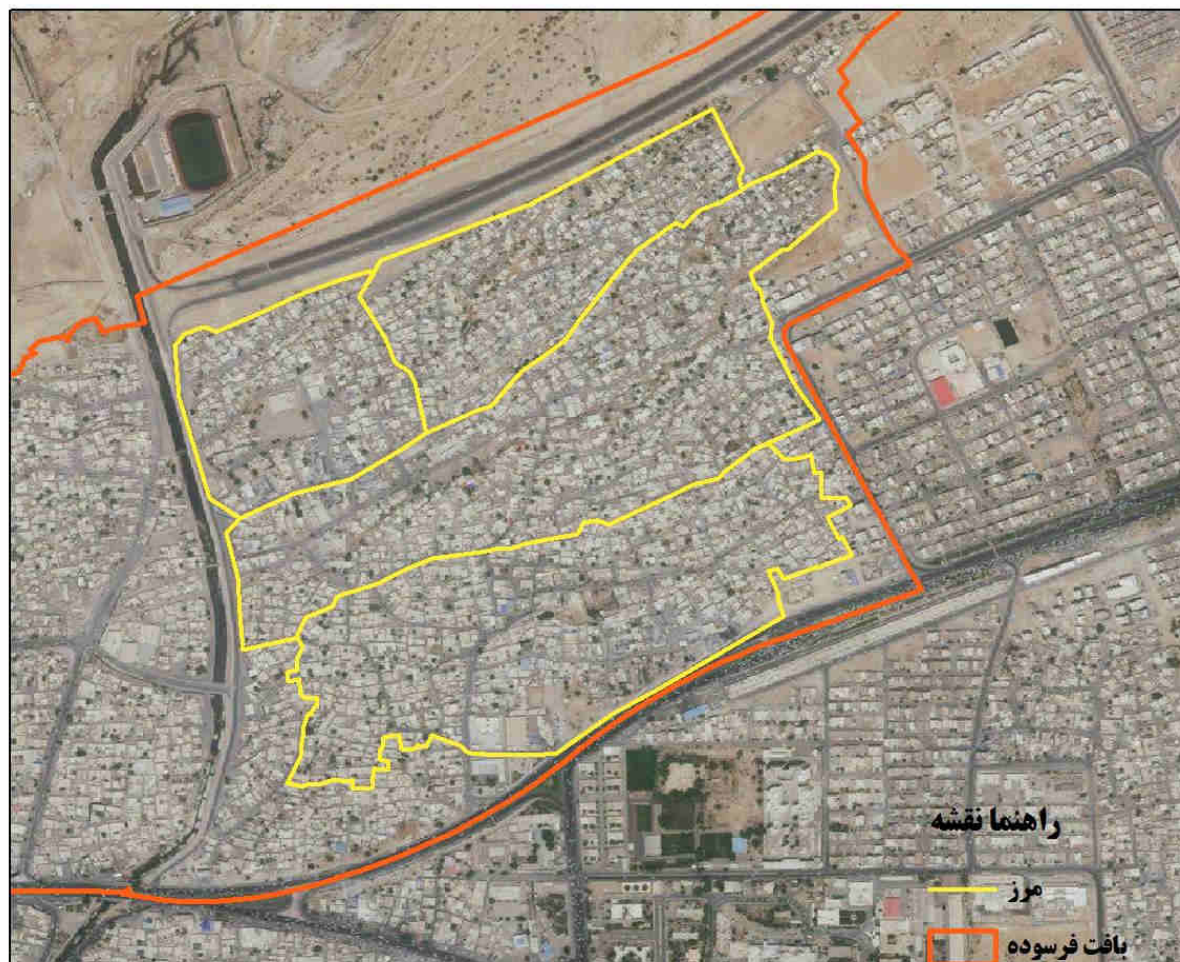


نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس



نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس

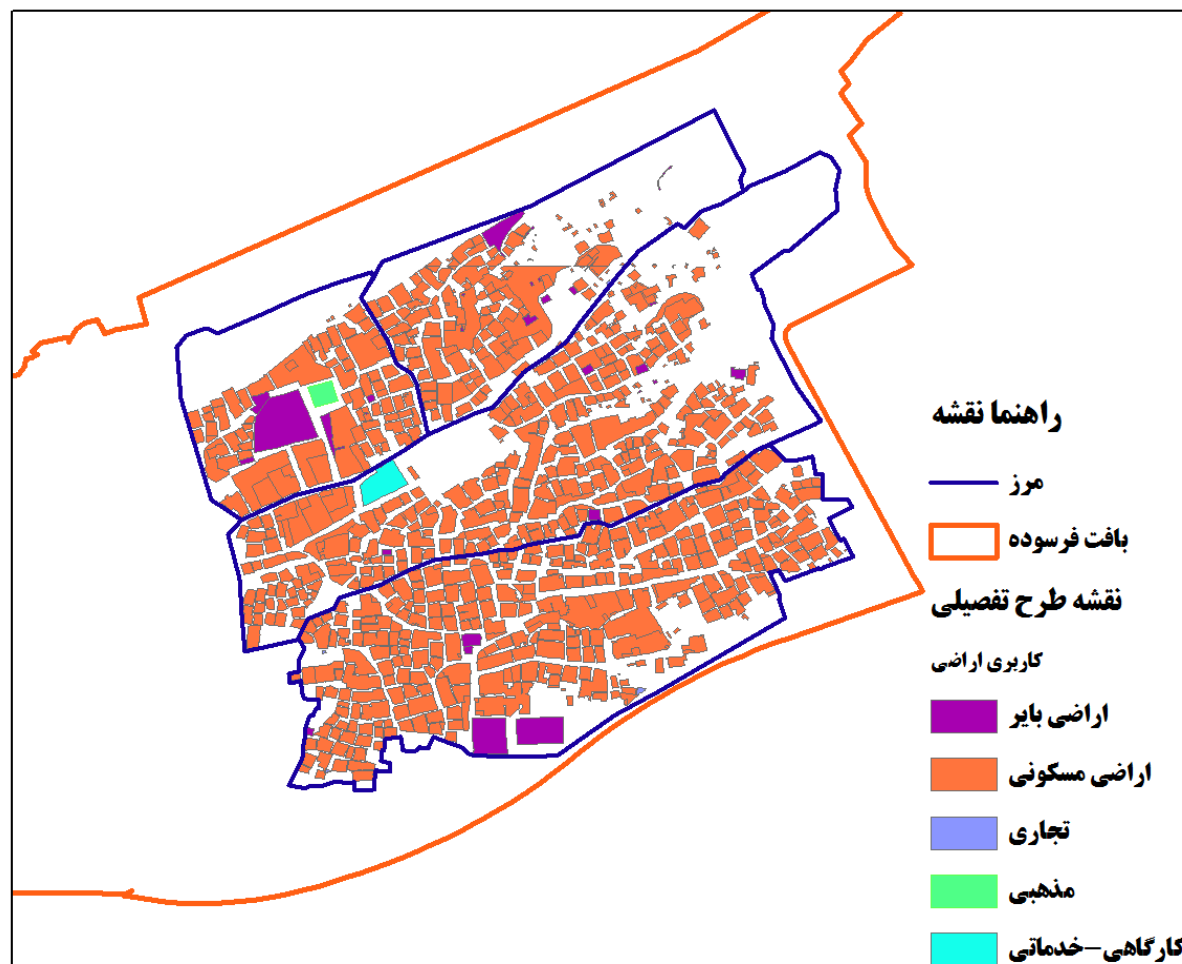
۱. تعیین مرز تصرفات



نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس

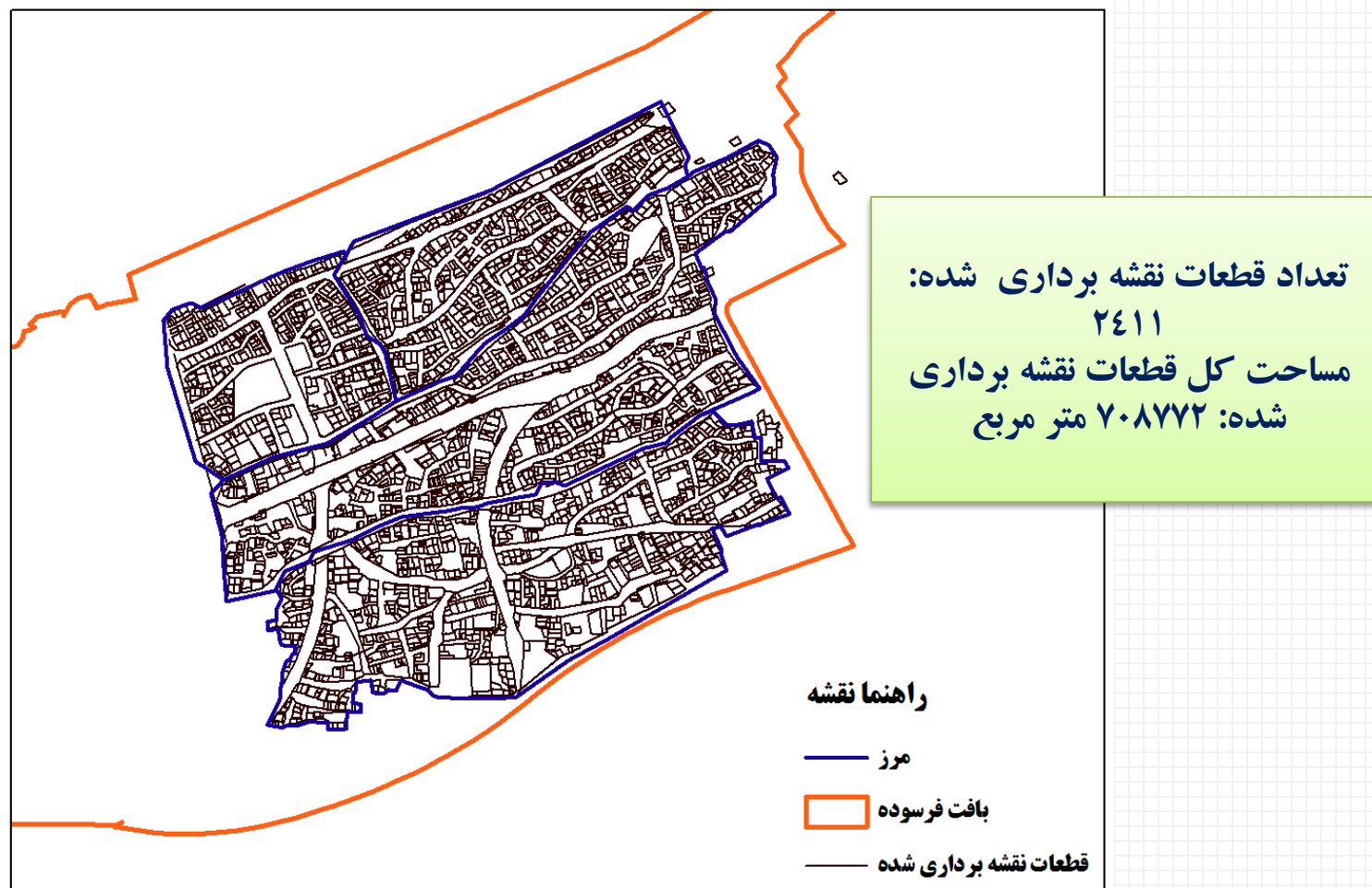
۲. کاربری اراضی محدوده چاهستانی ها در طرح تفصیلی شهر بندر عباس

نام منطقه	مساحت (هکتار)
محله چاهستانی ها	۷۱



نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس

۳. برداشت محدوده های تصرفی با استفاده از روش نقشه برداری زمینی



نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس

۵. نوع کاربری قطعات موجود در طرح تفصیلی مصوب در محدوده چاهستانی ها

کاربری	تعداد	مساحت به مترمربع
مسکونی	۲,۳۹۷	۷۰۱,۷۵۲
تجاری	۷	۳,۵۷۲
مذهبی	۱	۱,۴۵۰
کارگاهی-خدماتی	۹	۱,۹۹۷
جمع کل	۲,۴۱۱	۷۰۸,۷۷۲

نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس

۶. اقدامات در جهت تسهیل شرایط احیاء بافت فرسوده از طریق سند دار نمودن قطعات ساخته شده

❖ صدور پروانه با ۶۰ درصد تخفیف

❖ انشعابات آب و برق با تخفیف

نمونه موردی: محدوده پلاک چاهستانی ها در شهر بندر عباس



❖ تا کنون با توجه به مراجعه ساکنین، برای ۱،۴۳۵ قطعه اراضی

ساخته شده در محدوده چاهستانی ها تشکیل پرونده شده است که

که به صورت مسکونی بهره برداری می شود.

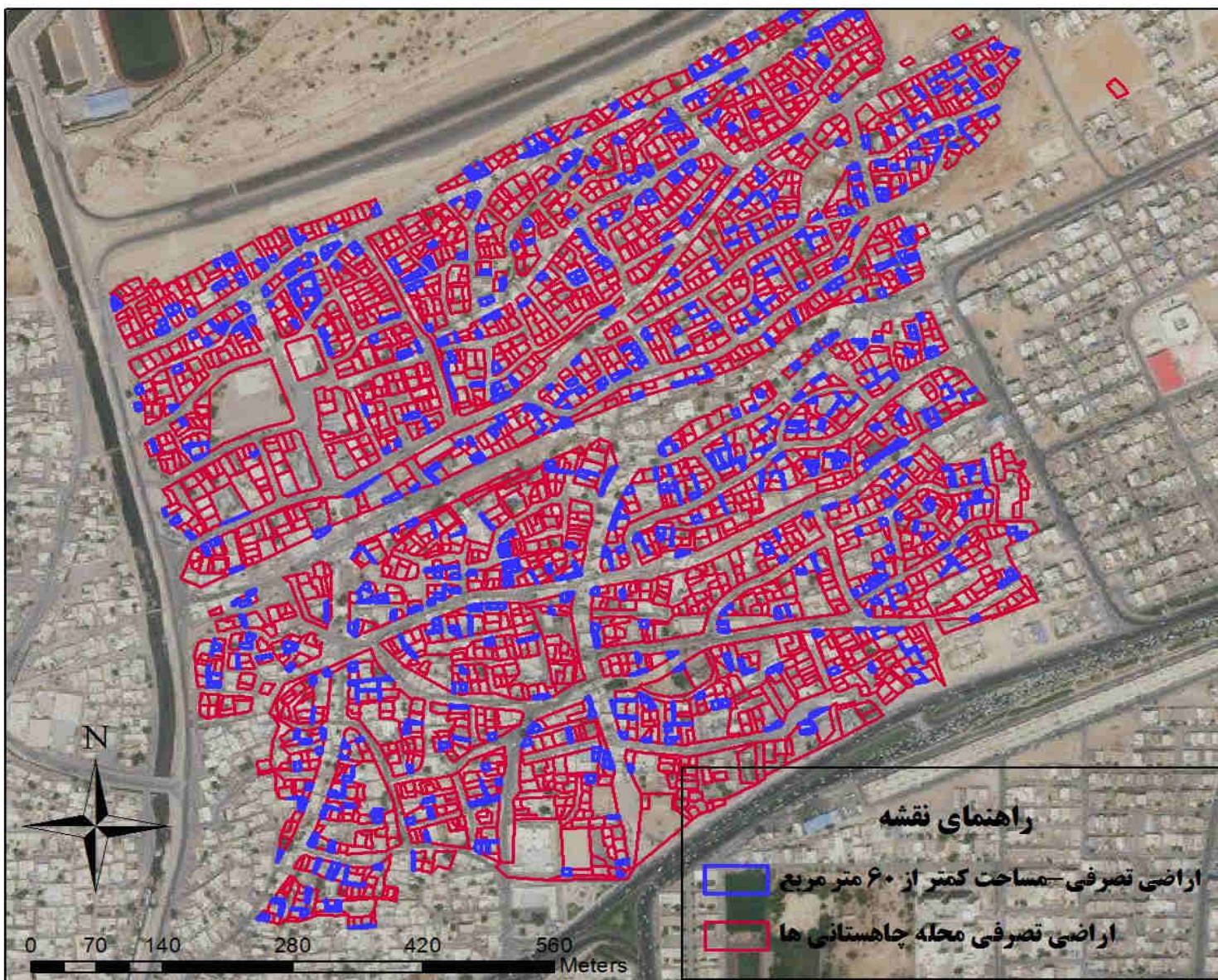
❖ از میزان ۱،۴۳۵ قطعه تعداد ۲۱۰ قطعه زیر ۵۰ مترمربع می باشد

❖ تعداد ۲۸۳،۱ قطعه در معبر واقع شده است.

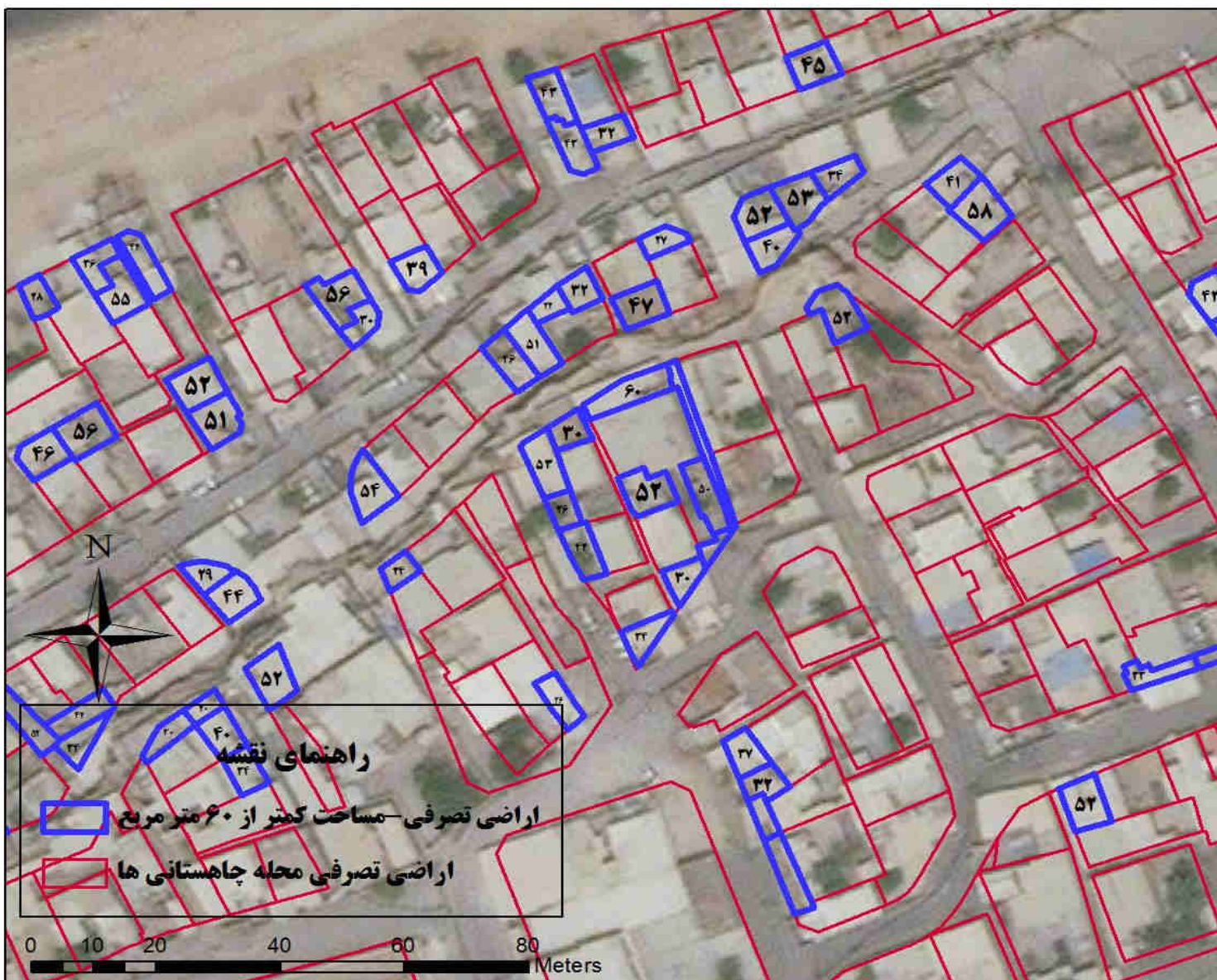
محدوده چاهستانی ها بندر عباس - اراضی تصرفی نقشه برداری شده



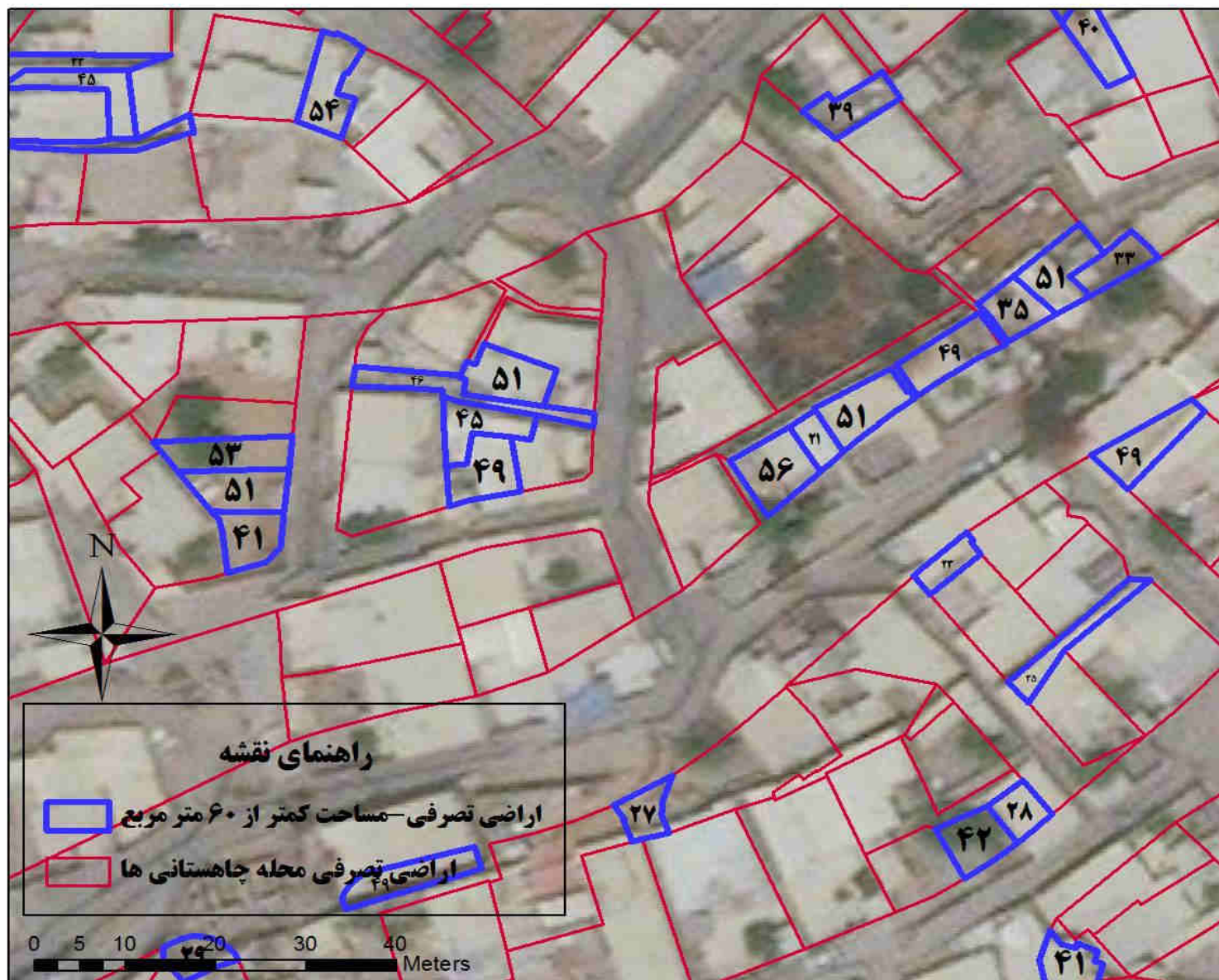
محدوده چاهستانی ها بندر عباس - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر



محدوده چاهستانی ها بندر عباس - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر



محدوده چاهستانی ها بندر عباس - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر

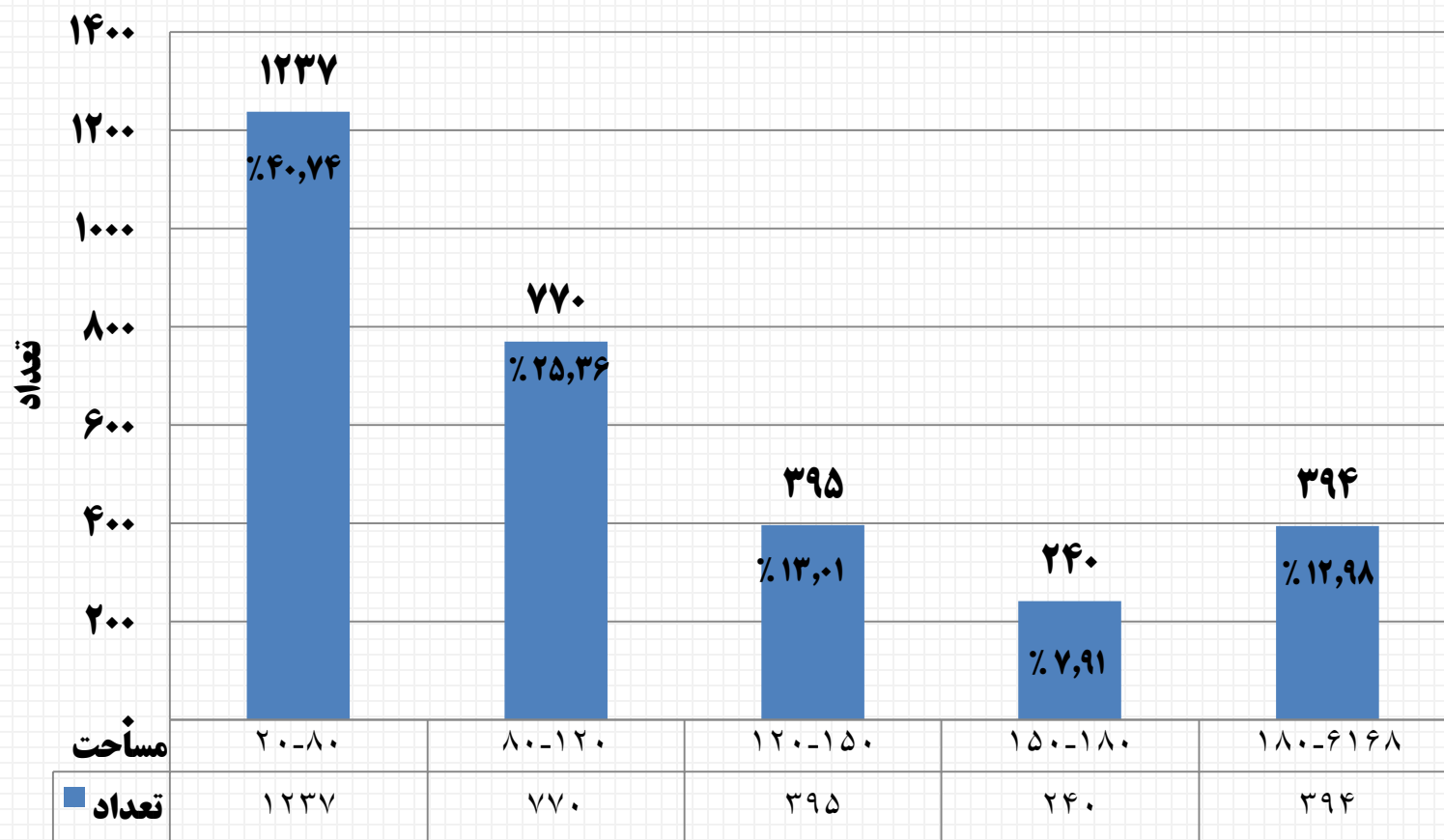


محدوده چاهستانی ها بندر عباس - نقشه پهنه بندی ریز دانه‌گی



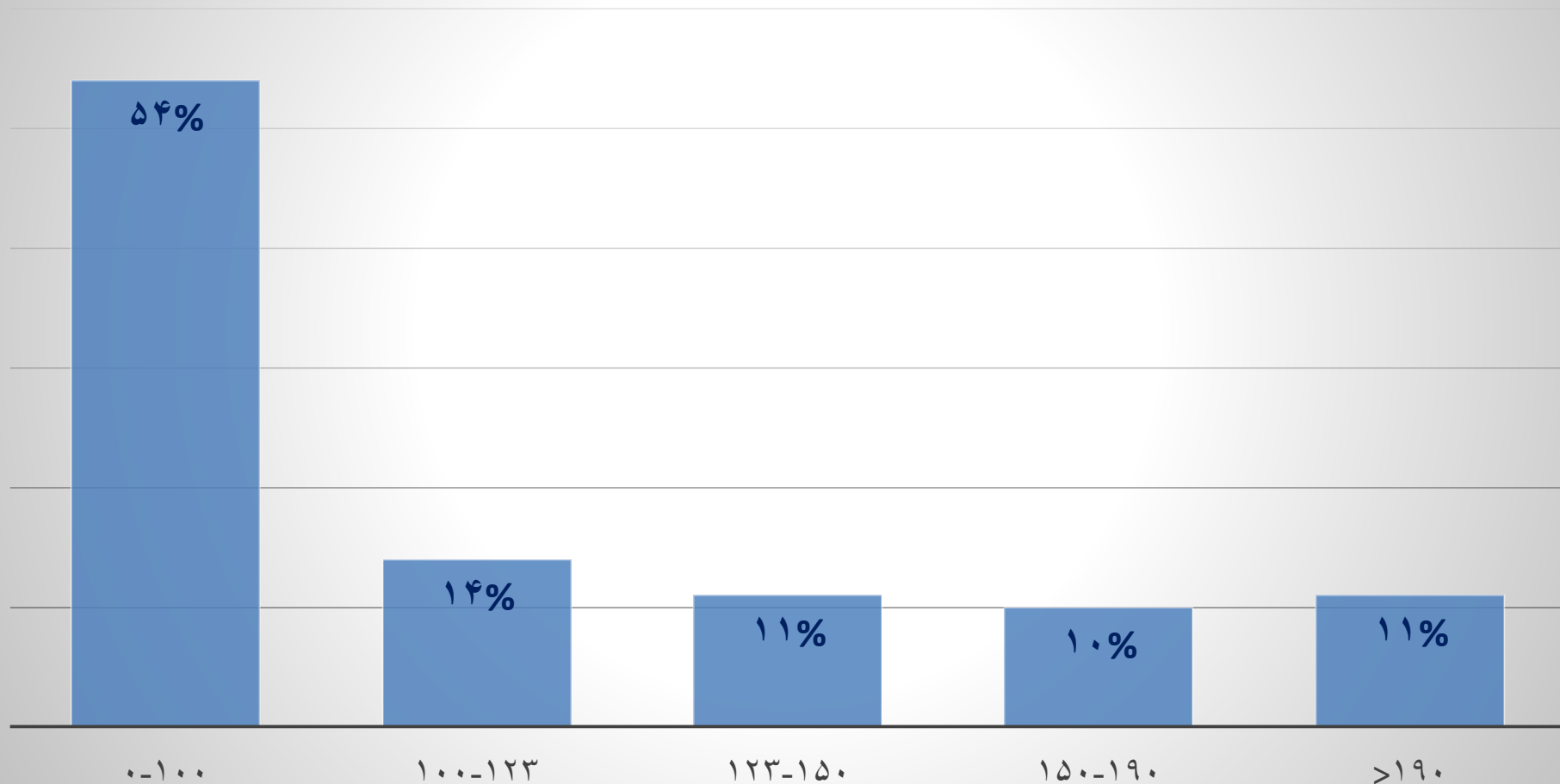
محدوده چاهستانی ها بندر عباس - ریز دانگی

پراکندگی مساحت واحد های تصرفی محدوده چاهستانی ها بندر عباس



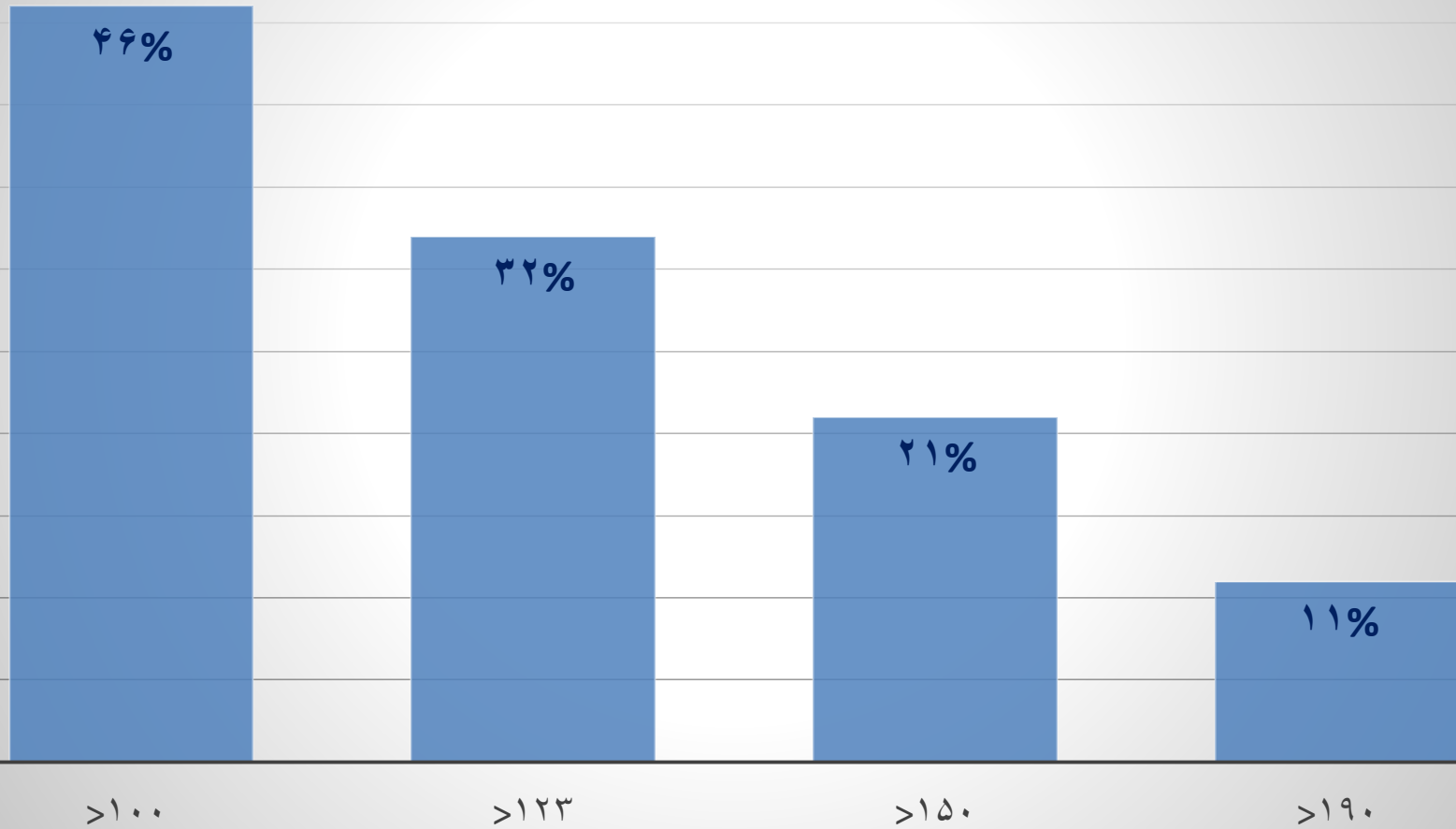
محدوده چاهستانی ها بندر عباس

درصد فراوانی تعداد قطعات در بازه مساحت های مختلف



محدوده چاهستانی ها بندر عباس

درصد تعداد قطعات در مساحت های مختلف



البرز



نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک



نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

نام منطقه	مساحت (هکتار)
محله کلاک	۳۰

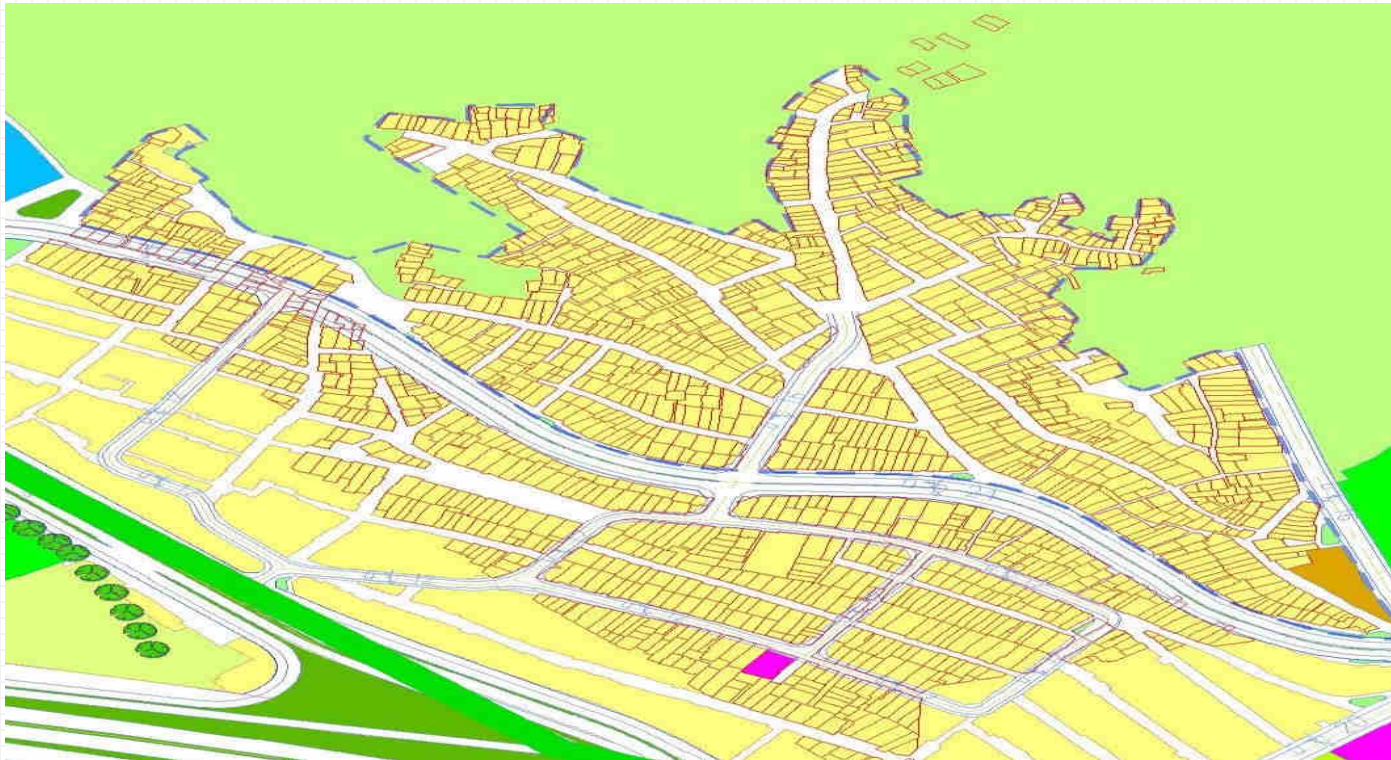
۱. تصویر ماهواره ای پلاک ۲۲ اصلی (کلاک)



نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

۲. طرح تفصیلی پلاک ۲۲ اصلی (کلاک)

عرصه ملی کمیسیون ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع در دهه ۴۰ و تصرفی متعاقب آن



نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

۳. نقشه پلاک ۲۲ اصلی (کلاک)

عرصه ملی کمیسیون ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع در دهه ۴۰ و تصرفی متعاقب آن



نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

۵. جدول اطلاعات توصیفی مربوط به تعداد قطعات و مساحت پلاک ۲۲ اصلی (کلاک)

کاربری	تعداد	مساحت به مترمربع
مسکونی	۱,۱۸۶	۲۰۹,۲۶۲
درمانی	۱	۵۰۰
سبز گردشگاهی	۹	۸,۵۰۰
سبز رفیوژ	۴	۳۰۰
جمع کل	۱,۲۰۰	۲۱۸,۵۶۲

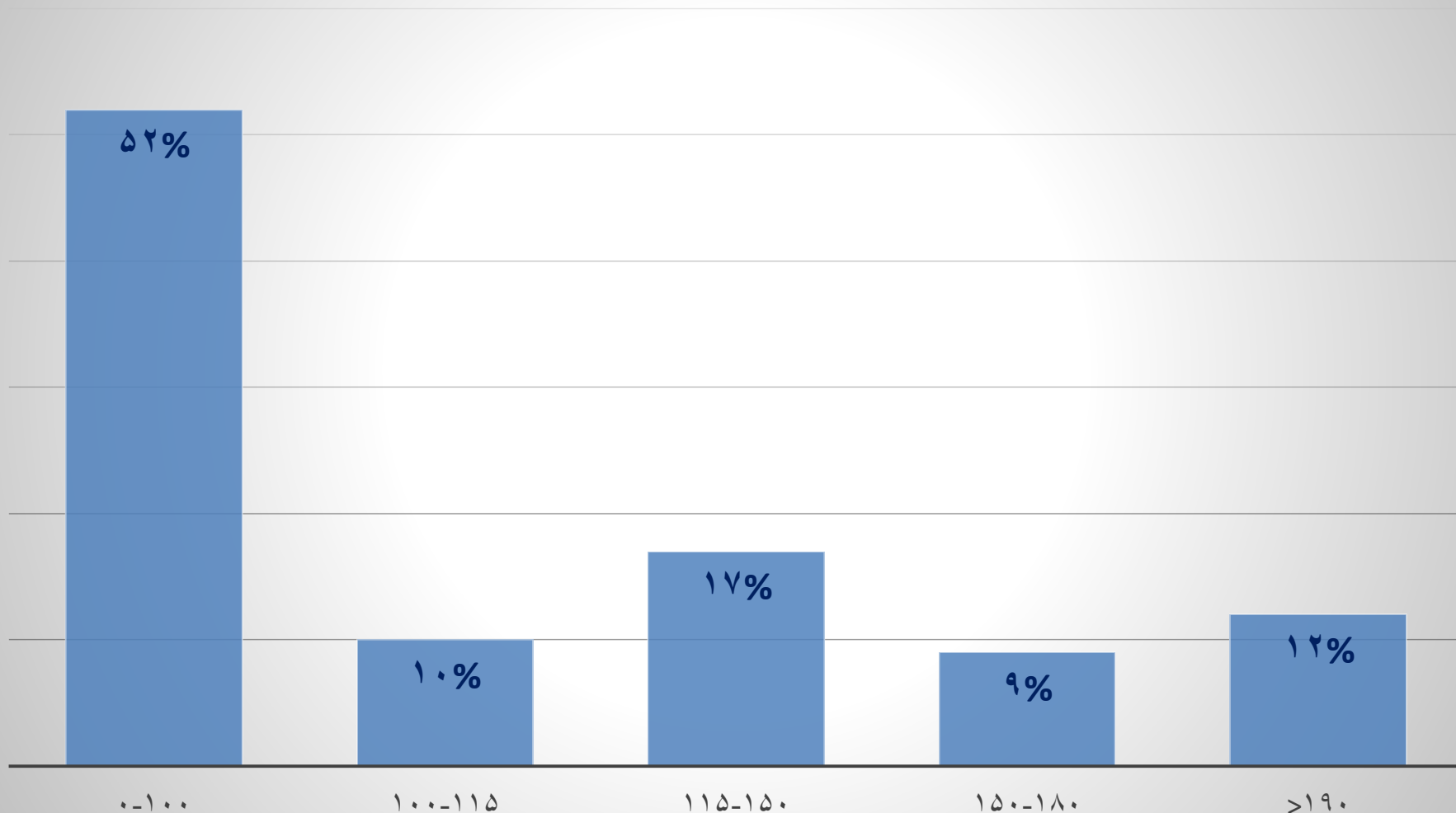
نمونه موردی: اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

۵. جدول اطلاعات توصیفی مربوط به تعداد قطعات و مساحت محدوده ۲۲ اصلی کلاک

توضیحات	تعداد	مساحت به مترمربع	درصد مساحتی	درصد تعداد
تعداد کل قطعات	۱,۲۰۰	۲۱۶,۵۶۲		
قطعات با متراژ بالای ۱۹۰ متر مربع	۱۲۳	۲۱,۸۵۶	۱۰	۱۰,۲۵
قطعات با متراژ کمتر از ۱۹۰ متر مربع	۱,۰۷۷	۱۹۶,۷۰۵	۹۰	۸۹,۷۵

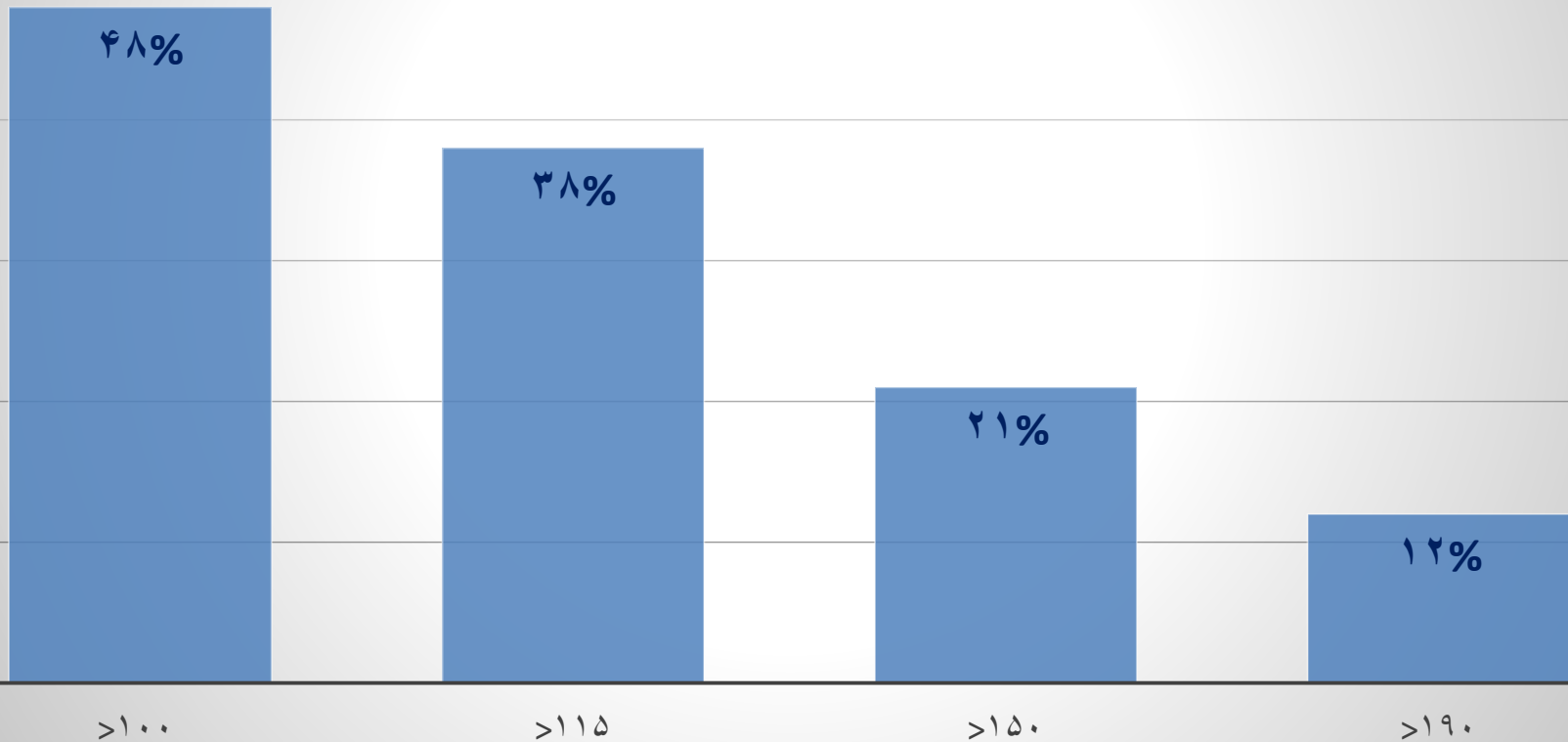
اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

درصد فراوانی تعداد قطعات در بازه مساحت های مختلف



اراضی تصرفی ۲۲ اصلی کلاک

درصد تعداد قطعات در مساحت های مختلف



زنجان



نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان



نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان

۱. تعیین مرز تصرفات



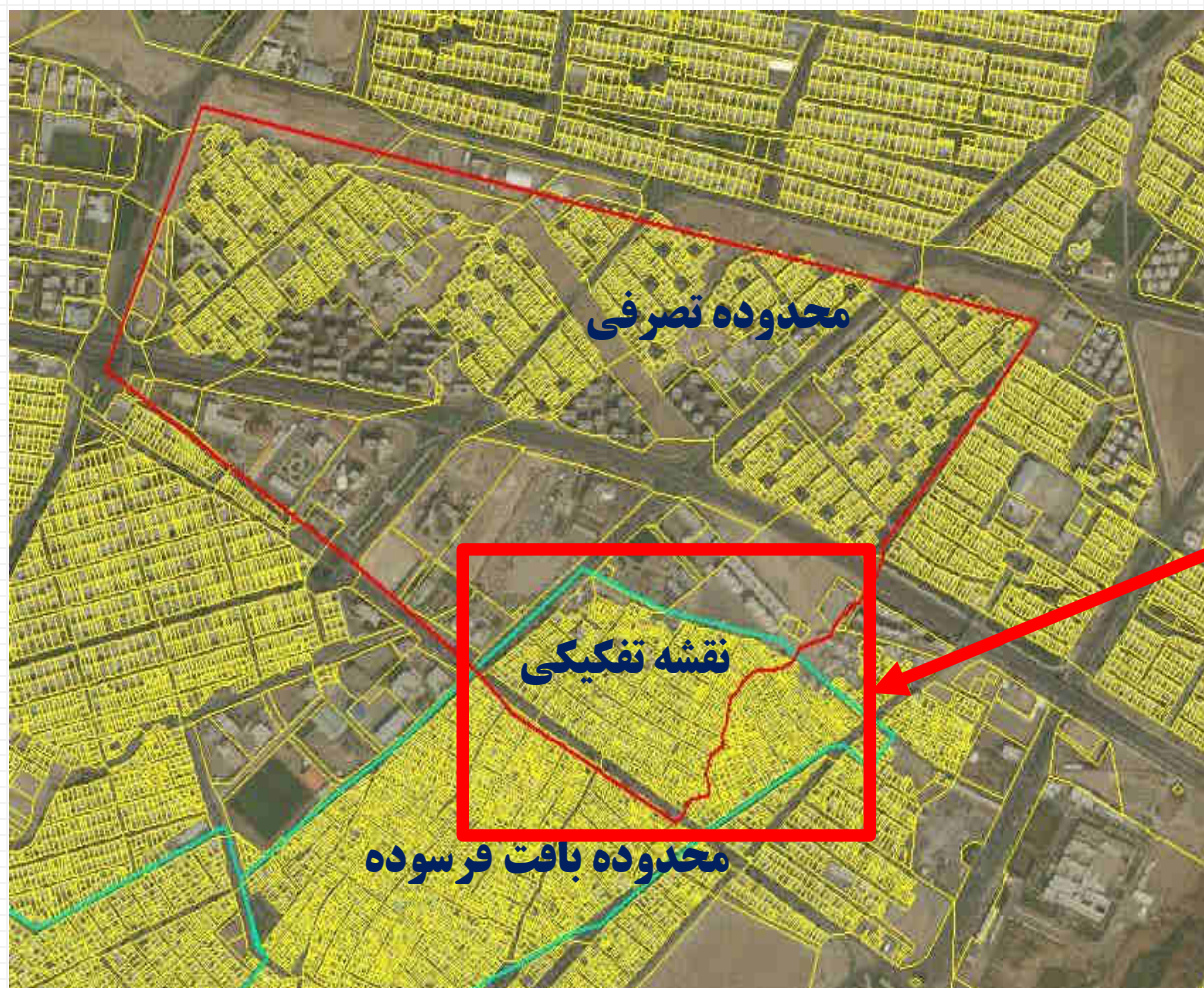
نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان

۲. مطابقت با محدوده بافت فرسوده و نا کارآمد و سکونت گاه های غیر رسمی



نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان

۳. انطباق با نقشه های پایه موجود از منطقه



محدوده هم پوشانی

نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان

۴. برداشت نقشه برداری از محدوده هدف



- تعداد قطعات واقع در محدوده ۱۰۵۰ قطعه
- تعداد قطعاتی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ثبت سند دریافت کرده اند، ۳۵۰ قطعه
- باقیمانده قطعات ۷۰۰ قطعه

نمونه موردی: محدوده نجف آباد در شهر زنجان

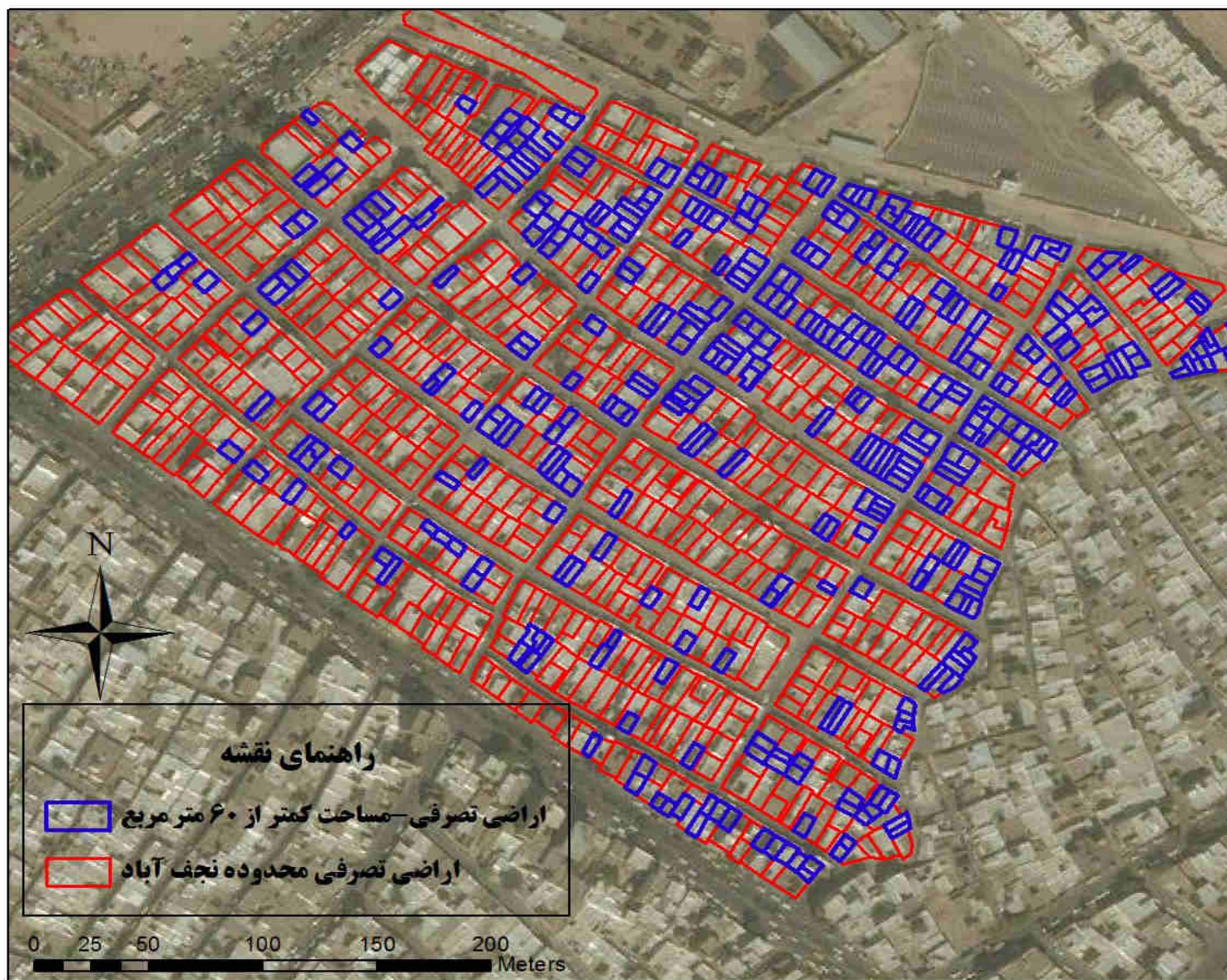
۶. جدول اطلاعات توصیفی مربوط به تعداد قطعات و مساحت محدوده نجف آباد

توضیحات	تعداد	مساحت به مترمربع	درصد مساحتی	درصد تعداد
تعداد کل قطعات	۱,۰۵۰	۸۶,۴۹۱		
قطعات با متراژ بالای ۱۸۰متر مربع	۲۴	۶,۹۲۸	۸,۰۱	۲,۲۹
قطعات با متراژ کمتر از ۱۸۰متر مربع	۱,۰۲۶	۷۹,۵۶۳	۹۱,۹۹	۹۷,۷۱

محدوده نجف آباد شهر زنجان - اراضی تصرفی نقشه برداری شده



محدوده نجف آباد شهر زنجان - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر



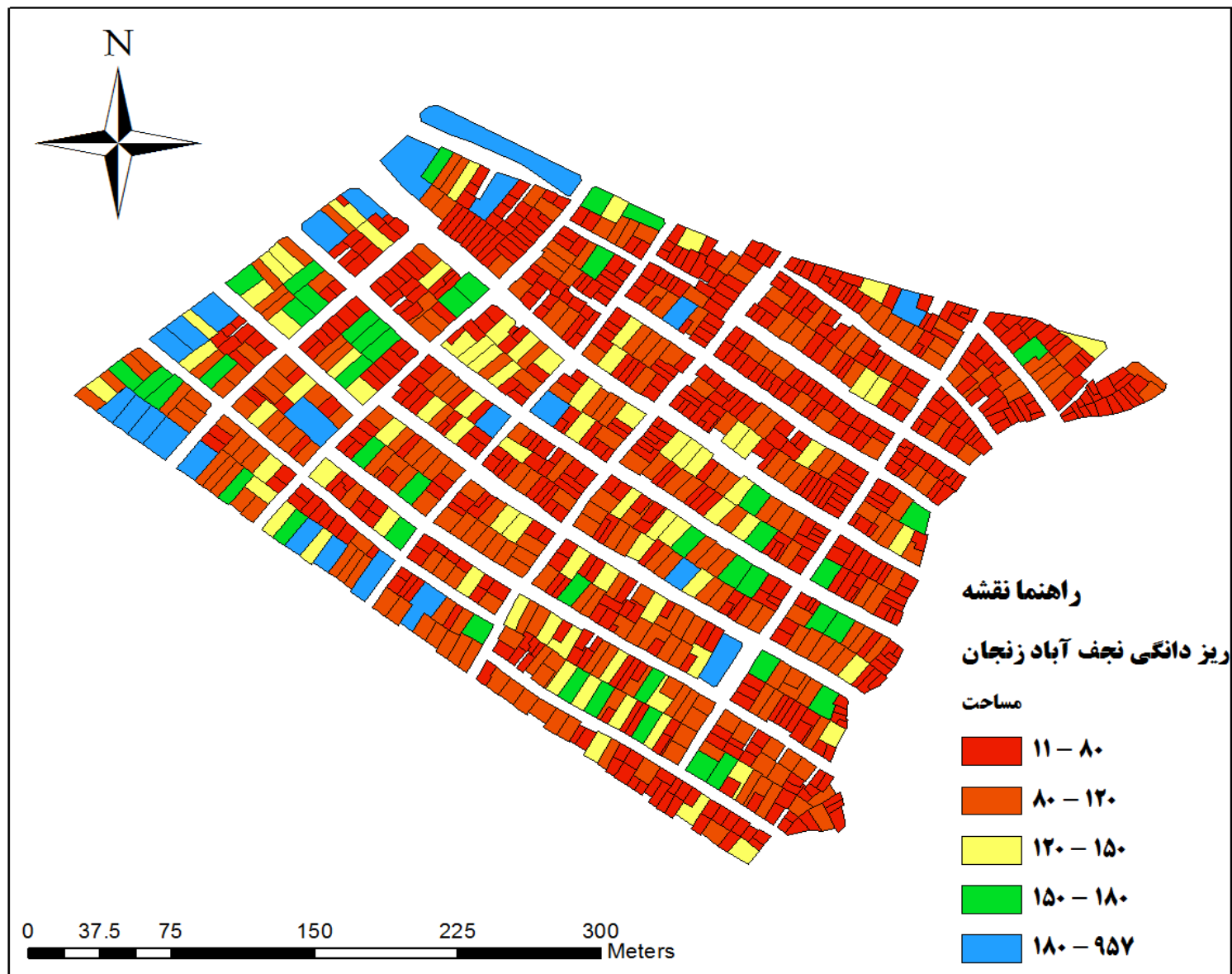
محدوده نجف آباد شهر زنجان - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر



محدوده نجف آباد شهر زنجان - اراضی تصرفی با مساحت زیر ۶۰ متر

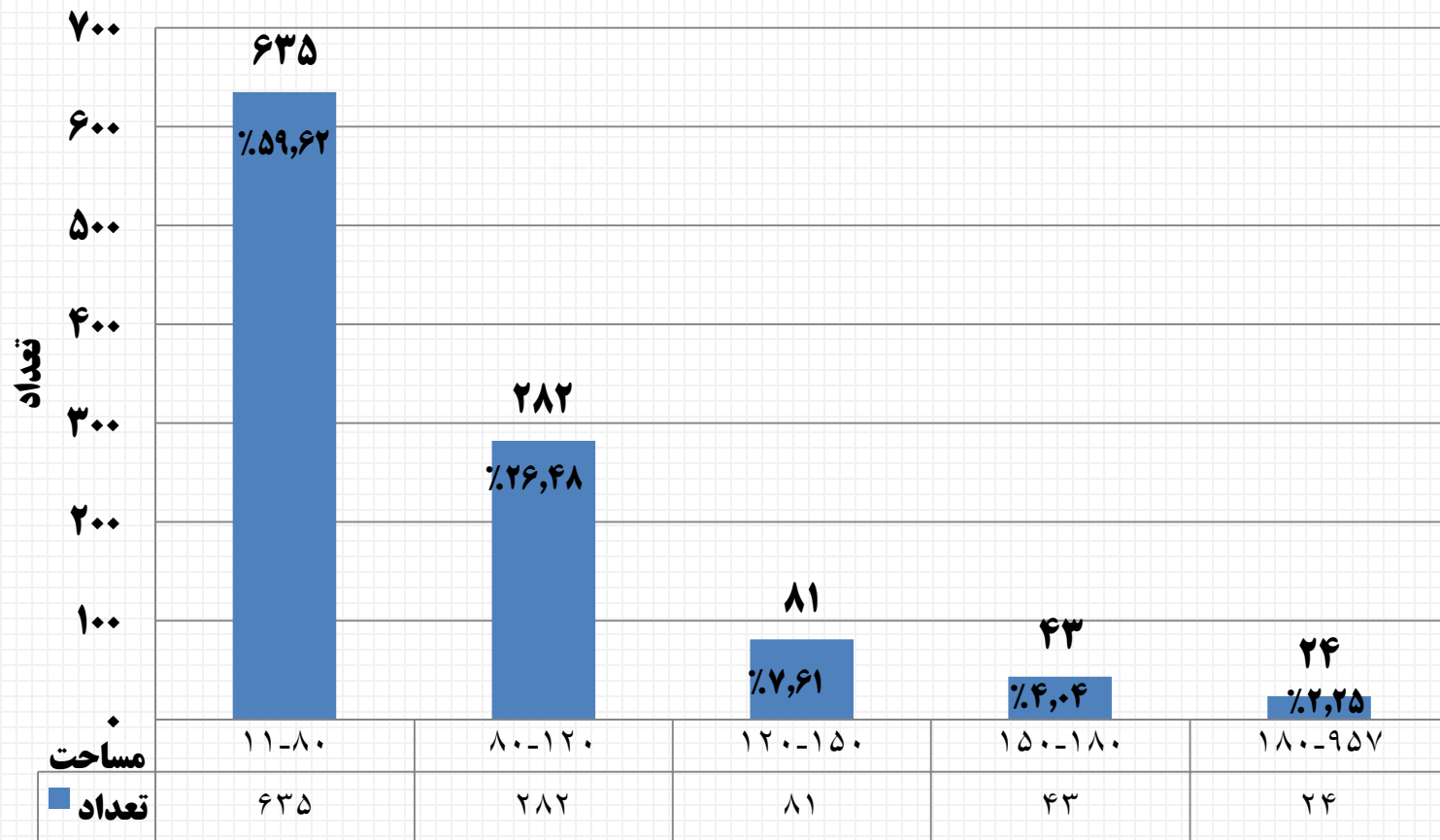


محدوده نجف آباد شهر زنجان - نقشه پهنه بندی ریز دانگی



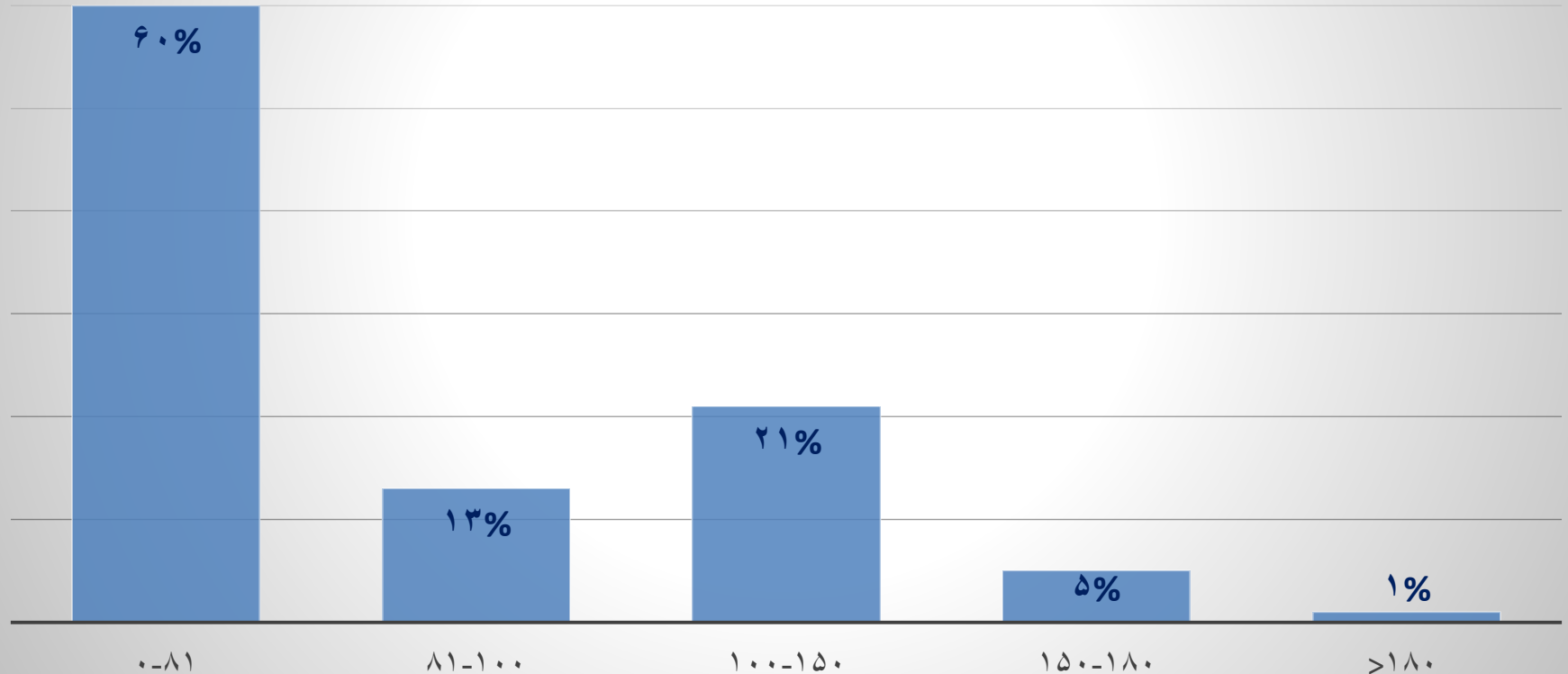
محدوده نجف آباد شهر زنجان - ریز دانگی

پراکندگی مساحت واحد های تصرفی محدوده نجف آباد زنجان



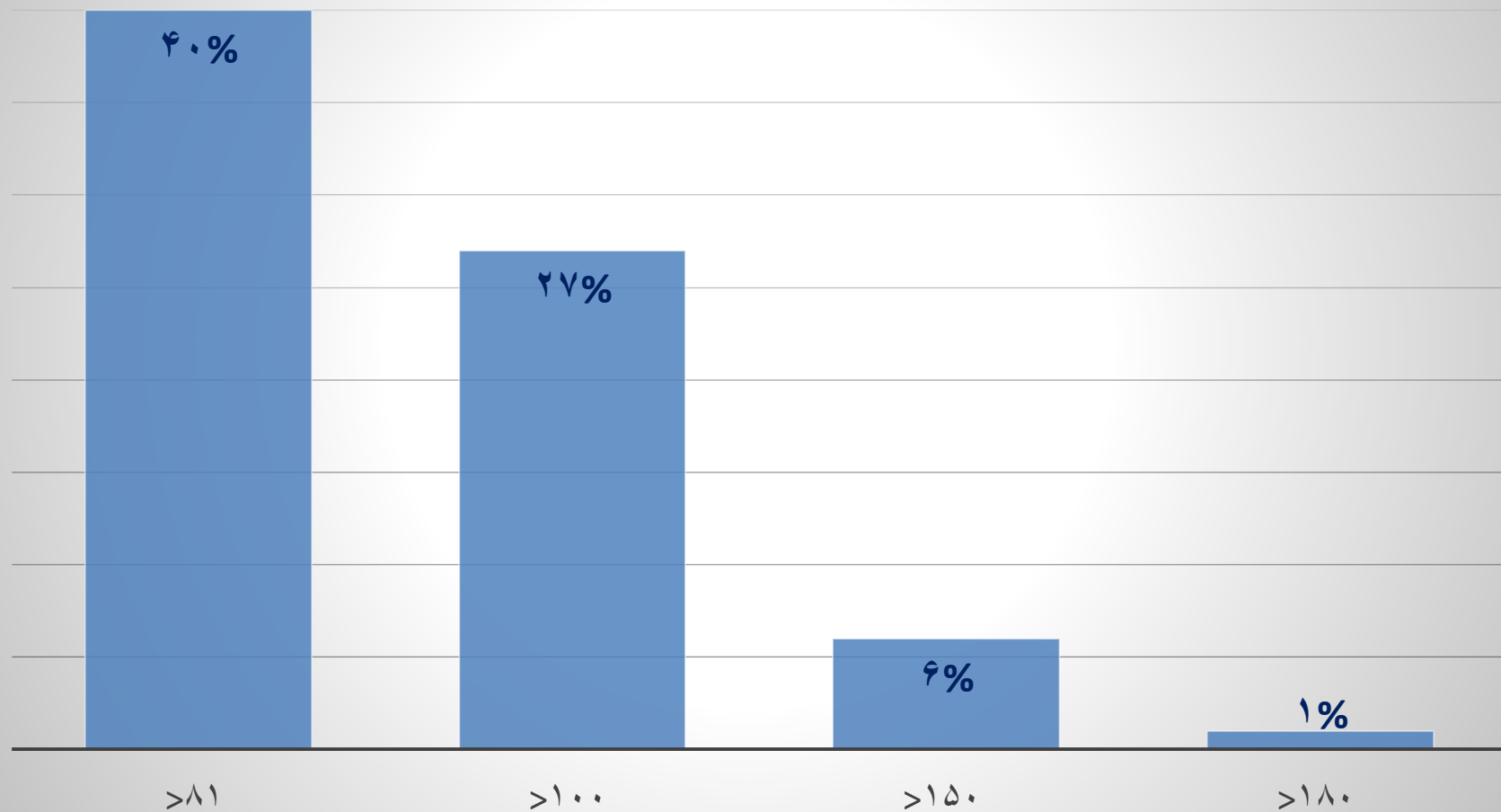
محدوده نجف آباد شهر زنجان

درصد فراوانی تعداد قطعات در بازه مساحت های مختلف



محدوده نجف آباد شهر زنجان

درصد تعداد قطعات در مساحت های مختلف



چالش های موجود در فرآیند

تعیین تکلیف اراضی تصرفی

شروط لازم در فرآیند سنددار نمودن مستحقات واقع در اراضی دولت

۱. ضرورت داشتن سند مالکیت
۲. نداشتن سابقه قضائی و شبه قضائی
۳. نداشتن حکم به نفع دولت
۴. تناسب عرصه و اعیان
۵. محدودیت سقف مساحتی
۶. رعایت حداقل نصاب تفکیکی برابر طرح بازآفرینی شهری مصوب
۷. قابل بهره برداری بودن بنای احداثی

برخی چالش‌های موجود در فرآیند تعیین تکلیف اراضی تصرفی

- صعوبت ورود به مناطق جهت تهیه نقشه
- صعوبت اخذ مجوز برداشت با پهباد
- وجود اسناد معارض بر روی سند دولت
- عدم انطباق وضع موجود با ضوابط شهرسازی
- عدم استطاعت ساکنین به پرداخت حداقل بهای زمین
- ایجاد حق برای ساکنین با توجه به اسناد عادی نقل و انتقال بر روی مستحدثات
- صدور آرای حقوقی به نفع متصرفین به واسطه اسناد عادی
- عدم تمایل به تشکیل پرونده
- منوط بودن صدور سند به اجرای طرح‌های شهری (تعریض)

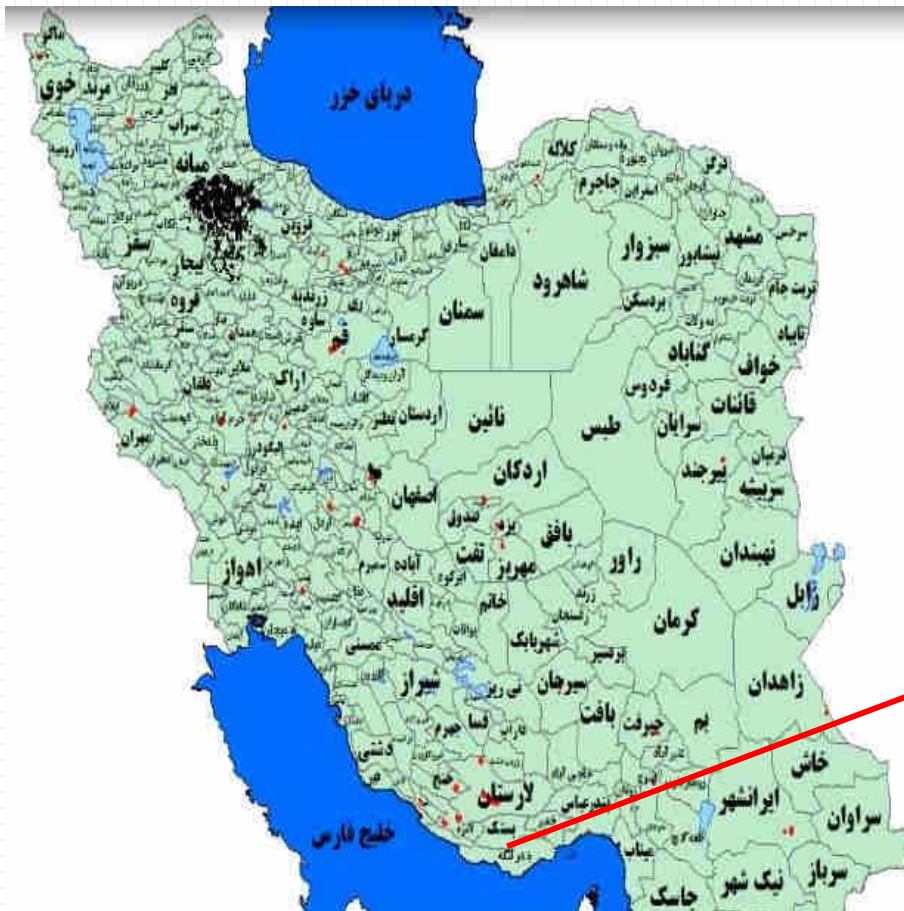
فرآیند

تعیین تکلیف اراضی تصرفی

مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

- ۱- تعیین حدود تصرفات با استفاده از عکس های هوایی، تصاویر ماهواره ای و نقشه های موجود مطابق با استاندارد سازمان نقشه برداری



مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

۲- بررسی وضعیت پلاک تصرفی نسبت به حریم و محدوده شهر



مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

۳- بررسی وضعیت پلاک تصرفی نسبت به محدوده بافت فرسوده



مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

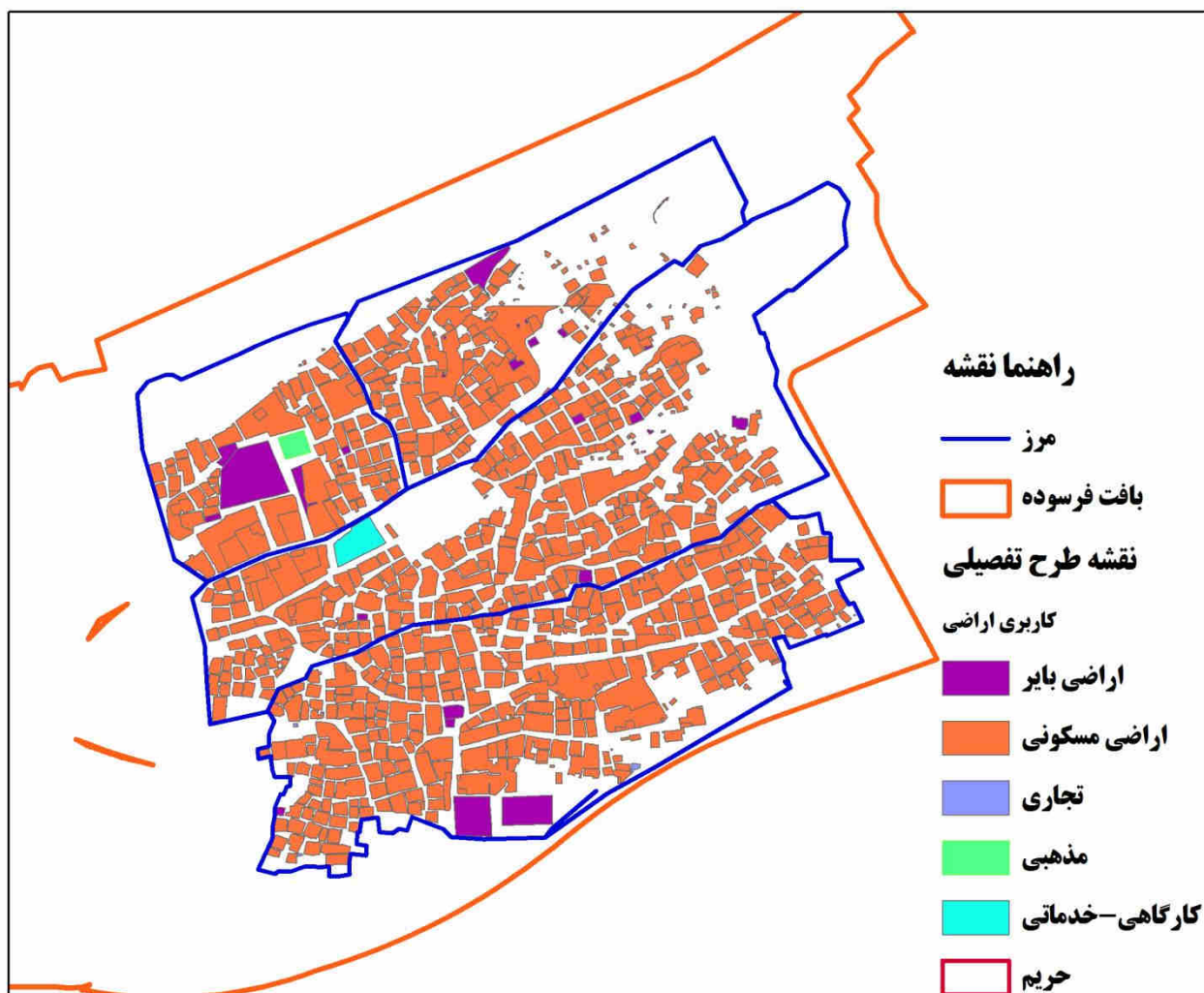
۴- انطباق محدوده مورد نظر با نقشه های پایه



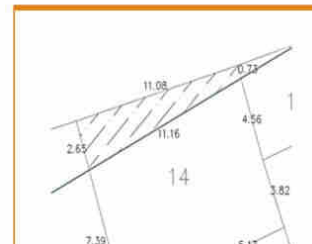
مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

۵- انطباق محدوده مورد نظر با نقشه طرح تفصیلی

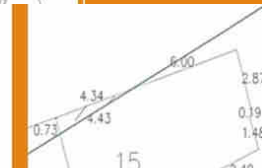


تصاویر تعدادی از پلاک های توافق شده جهت تخریب در مسیر خیابان ۲۴ متری



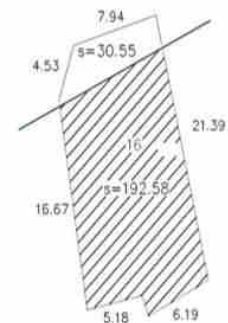
شناسه ملکی
محله چاهستانیها

تصاویر تعدادی از پلاک های توافق شده جهت تخریب در مسیر خیابان ۲۴ متری



شناسه ملکی
محله چاهستانیها

تصاویر تعدادی از پلاک های توافق شده جهت تخریب در مسیر خیابان ۲۴ متری



محمد امین مریدی زاده

۲۲۳,۱۳

۱۹۲,۵۸

۳۰,۵۵

توافق شده / تخریب



مراحل انجام فرآیند تعیین و تکلیف اراضی تصرفی

مراحل:

۶- مشخص نمودن بخش هایی که نیاز به نقشه برداری دارند و انتخاب بهترین روش با بررسی وضعیت موجود منطقه و در نظر گرفتن استانداردهای موجود



مشاور: شرکت برداشت نگار آسیا

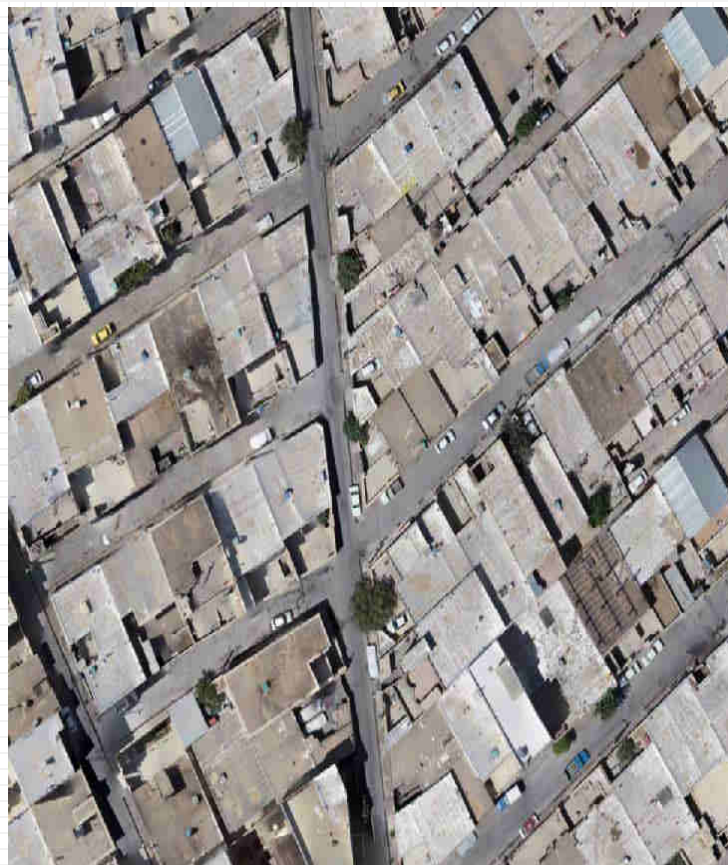
محدوده: قسمتی از پلاک تصرفی ۱۱۲۹ شهر ایلام

مساحت: ۲۵ هکتار

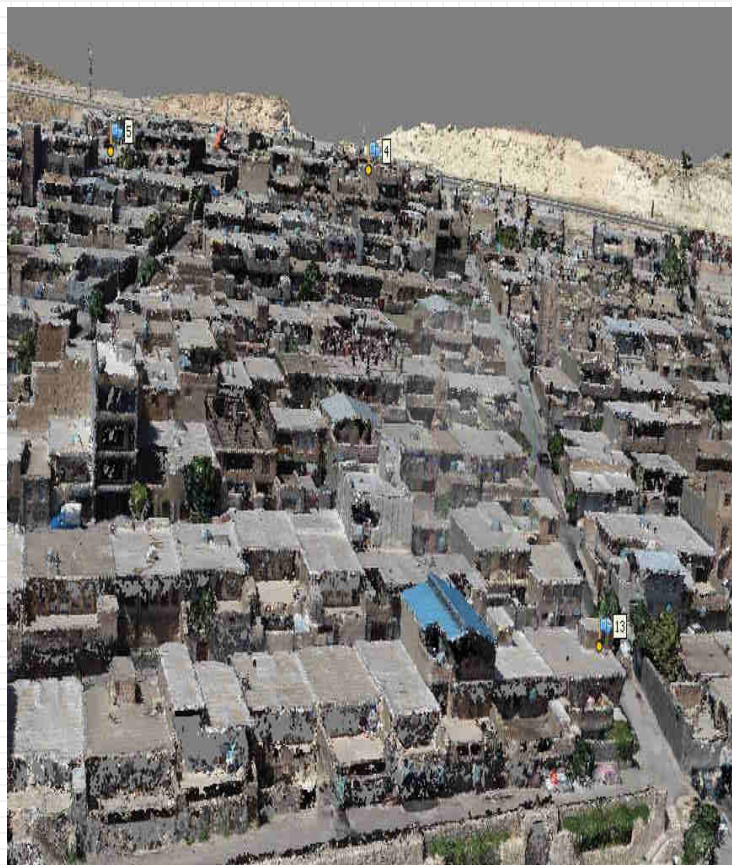
نقشه برداری با پهپاد

به عنوان نمونه با استفاده از پهپاد می توان تصاویر با قدرت تفکیک مکانی بالا اخذ نمود، که این مهم منجر به استخراج مدل های ۲ بعدی و ۳ بعدی منطقه مورد بررسی می گردد.

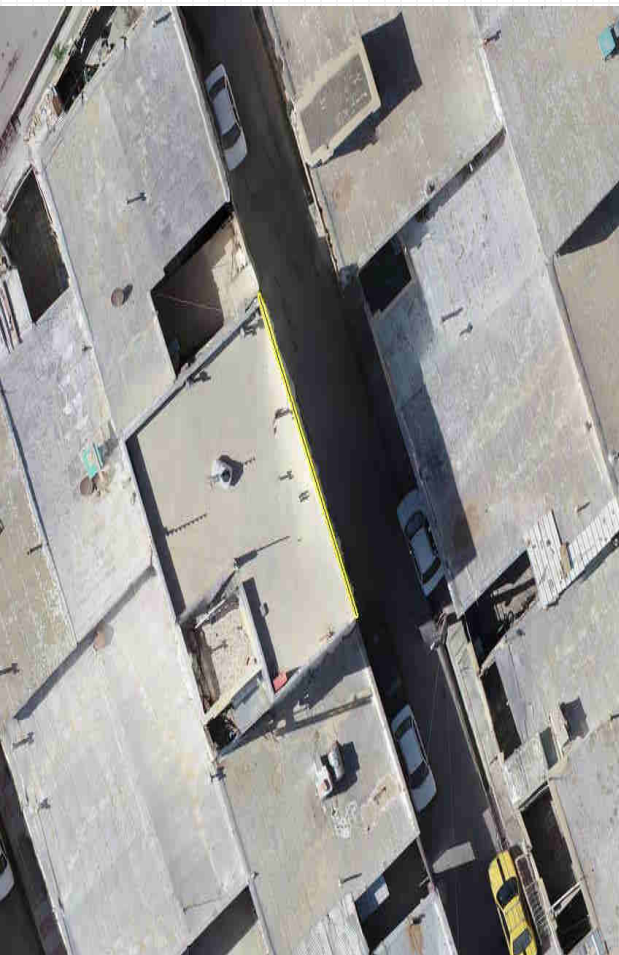
نمونه ای از تصاویر قائم پهپاد



نمونه ای از مدل ۳ بعدی ایجاد شده

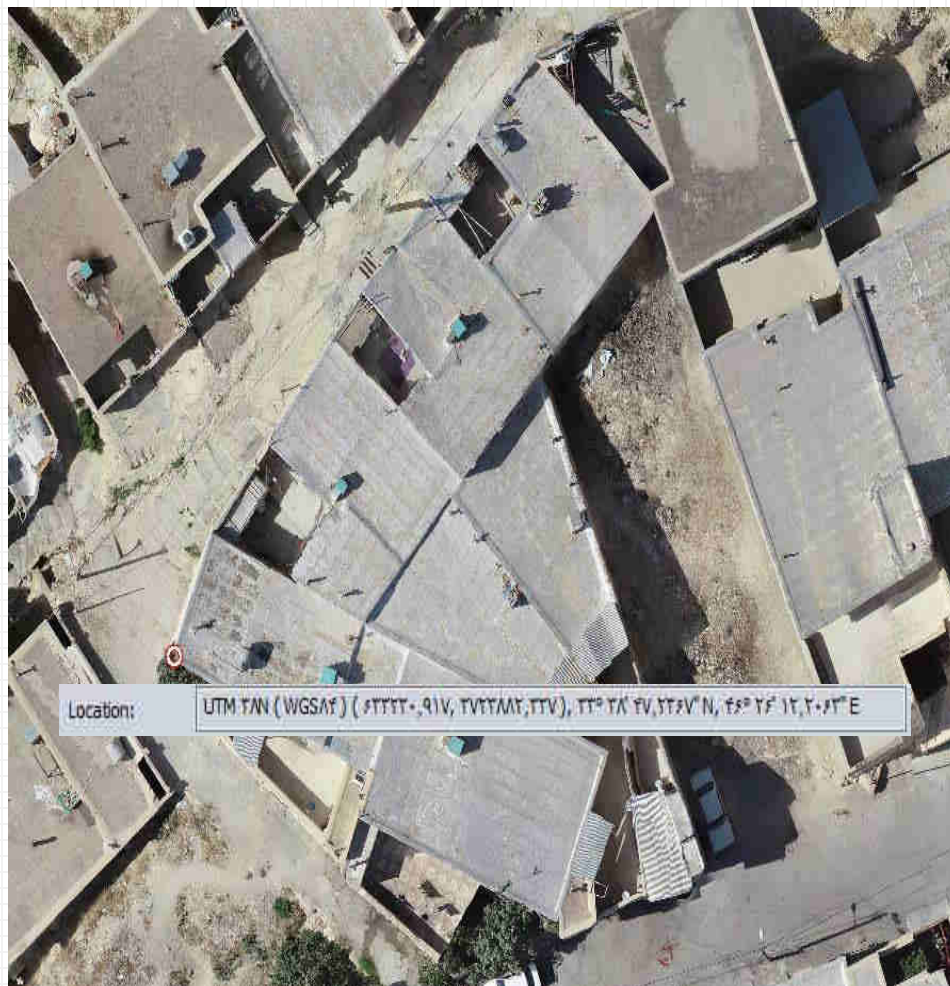


مراحل تشکیل پرونده تا انتقال سند اراضی ساخته شده در محلات هدف



- پس از تهیه نقشه محدوده با استعلام از ثبت و سایر منابع اطلاعاتی محدوده های واگذاری و یا اسناد ۱۴۷ و ۱۴۸ صادر شده توسط ثبت در محدوده مورد اشاره جانمایی می شود.
- در گام بعدی برای هریک از قطعات یک کد اختصاصی تعریف می شود به نحویکه در صورتیکه پس از اعلام دولت به ساکنین جهت تشکیل پرونده مستحدثات جدیدی ایجاد شد قابل شناسایی و پیگیری باشد.
- مرحله بعد اعلام به ساکنین جهت مراجعه به اداره کل راه و شهرسازی و تشکیل پرونده می باشد.
- گام بعدی بررسی شرایط ملک و متقاضی به لحاظ تطبیق با دستورالعمل می باشد.
- تعیین مبلغ و انعقاد قرارداد واگذاری و نهایتا انتقال سند مالکیت در آخرین گام قرار دارد.
- مراحل اخذ سند تک برگ قطعات به فراخور وضعیت ملک در یکی از گام های قبل از انتقال سند صورت می پذیرد.

نقشه برداری با پهپاد- قابلیت تعیین مختصات دقیق نقاط از روی عکس-نقشه



پیشنهادات

- تهیه پیش نویس لایحه یا مصوبه قانونی از مرجع ذیصلاح به منظور تعیین تکلیف رابطه حقوقی مالکین

یا اراضی دولتی

- حمایت قضایی مراجع قضایی و شبه قضایی

- همراهی دستگاه های نظارتی به منظور تعیین تکلیف شاخص زمین خواری از تصرفات بر

روی اراضی دولتی



باسپاس از
حسن توجه جنابعالی

