

تفکیک، افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه‌ریزی شهری ایران

کرامت‌اله زیاری^{۱*}، اصغر عابدینی^۲

۱- استاد گروه جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

پذیرش: ۸۷/۷/۲۰

دریافت: ۸۶/۸/۷

چکیده

یکی از سازوکارهای مناسب برای نظم‌دهی فضایی، جلوگیری از رشد بیرویه شهری و مقابله با آن بین رفتن اراضی مناسب برای هر کاربری خصوصاً کاربری مسکونی؛ اعمال قوانین افراز و تفکیک در اراضی شهری است که باید بر اساس طرح جامع و تفصیلی و هادی صورت گیرد. ادارات ثبت در درجه اول و دادگاهها در درجه دوم در این امر دخالت دارند، البته دخالت این سازمانها باید بر مبنای نقشه جامع شهر و نقشه‌های اجرایی و ضوابط شهرسازی شهرداریها صورت گیرد. قوانین موجود در ایران به‌تنهایی نمی‌توانند از به وجود آمدن این پدیده نامناسب (تفکیکهای غیرقانونی) جلوگیری کنند. در چنین وضعیتی تنها با فرهنگ‌سازی صحیح و مدیریت و نظارت دقیق بر اجرای وظایف دستگاههای دولتی و ملزم ساختن عموم به رعایت قوانین و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و هادی، می‌توان به بهبود وضعیت موجود در ایران کمک کرد. در این مقاله سعی شده است تا تفکیک، افراز و روند قانونگذاری در اراضی شهری (افراز و تفکیک) با مواد قانونی بیان شود.

کلیدواژه‌ها: تفکیک، افراز، برنامه‌ریزی شهری، شهرداری، قانون.



۱- مقدمه

مقررات تفکیک، روشهایی هستند که بوسیله آن، زمینها، قطعه‌بندی و خیابانها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می‌شوند. با قسمت‌بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می‌شود. بسیاری از عناصر شهری که در طرح کلی شهر پیش‌بینی شده‌اند، هنگامی پدید می‌آیند که زمین شهر به قطعات مورد نظر تفکیک شود. بسیاری از خیابانها، کوچه‌ها و مسیر خطوط آب و فاضلاب نیز پس از تفکیک زمین مشخص می‌شوند. کنترل چگونگی تفکیک زمین، وسیله‌ای است که شبکه‌ها و عناصر شهری را شکل می‌دهد و برعکس، فقدان معیار و استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه‌های خودرو و بدون نقشه شهری به شمار می‌رود [۱، ص ۴۵]. اگر قوانین مربوط به اراضی شهری، صحیح اعمال نشوند موجب بروز مشکلات برای شهر و شهروندان می‌شود. بیجهت نیست که در راستای تحلیل مسائل، پل دیویدف استاد برنامه‌ریزی دانشگاههای آمریکا پیشنهاد می‌کند که برنامه‌ریزان شهری ضمن تخصصیابی در رشته اصلی، حداقل در یکی از رشته‌های علوم اجتماعی، جغرافیا، فلسفه و حقوق اطلاعات کافی باید به دست آورند [۲، ص ۱۴۵].

در هر نظامی، اقتصاد سیاسی آن نظام، مسیر تخصیص منابع کمیاب و یا موجود را میان رقابت‌کنندگان در استفاده از این منابع تعیین می‌کند [۳، ص ۱۳۹]. پس در نتیجه برای اعمال صحیح سیاستهای ساخت و ساز شهری باید سیاستهای ارضی و قوانین مناسبی تدوین کرده و با نظارت و اجرای صحیح قوانین مربوط به اراضی شهری، باید بر رشد و توسعه شهری نظارت داشت.

در بررسی مطالعات قبلی درباره تفکیک و افراز در ایران، می‌توان به اثر کامیار (۱۳۸۵) با عنوان حقوق شهری و شهرسازی اشاره کرد که به صورت مختصر و حقوقی به نقش شهرداریها و ادارات ثبت در تجزیه اراضی شهری اشاره کرده است. همچنین کریمی (۱۳۷۸)، در مقاله‌ای عنوان نکاتی در باب تفکیک و افراز به بیان تعاریف و تفاوت‌های تفکیک و افراز پرداخته است. امامی (۱۳۸۰) در مقاله بررسی موضوعی روند تحولات قانونگذاری مؤثر در شهرسازی به صورت جزئی و تاریخی به تکوین و پیدایش قوانین تفکیک و افراز اشاراتی داشته است. احسن (۱۳۸۲) در تحقیق مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، قوانین مصوب

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را آورده که قوانین تفکیک و افراز جزئی از این قوانین هستند.

در سطح بین‌المللی تحقیقاتی درباب تفکیک انجام شده است که می‌توان به کار هوگس و تورنبال اشاره کرد. آنها به وجود یک رابطه بین قیمت خانه و مقررات تفکیک رسیدند [۴، ص ۱۶۰]. آوستین هم معتقد است که زمانی که چشم‌اندازهای روستایی در معرض تغییرات و تفکیک قرار می‌گیرند، سلامتی انسان و اکوسیستم به خطر می‌افتد و تفکیک برای حفظ فضاهای باز از تخریب این منابع جلوگیری می‌کند [۵، ص ۲۵۲]. مقاله حاضر در نوع خود منحصر به فرد بوده و علی‌رغم مطالعات قبلی، به قوانین تفکیک و افراز در برنامه‌ریزی شهری ایران به طور مستقل و جامع توجه کرده است. هدف از ارائه این مقاله، بررسی نقش مقررات و قوانین تفکیک و افراز در اراضی شهری و نظم‌دهی فضایی به کالبد شهرها در ایران است، تا این قوانین به صورت صحیح اعمال شده و از بروز مشکلات رشد نامناسب شهری بکاهند.

۲- تفکیک و افراز

۲-۱- ضرورت و اهمیت تفکیک و افراز

مقررات «تفکیک زمین» در کنار ضوابط منطقه‌بندی، مهمترین ابزار قانونی برای اجرای برنامه کاربری زمین محسوب می‌شود که نقش اساسی در نحوه تقسیم اراضی شهری، تعیین اندازه قطعات، چگونگی شبکه رفت‌وآمد و استقرار تجهیزات و خدمات اولیه شهری دارد. اما امروزه خلاف گذشته، مقررات تفکیک زمین ابعاد وسیعتر و خصلت پویاتری در جهت بهسازی محیط شهری و اعتلای کیفیت آن به خود گرفته و به جای ضوابط خشک و یکنواخت قدیمی در چارچوب طرحهای جامع سنتی، به سمت «آماده‌سازی زمین»؛ یعنی «عمران محیط» و «عمران زمین» معطوف شده است. به‌ویژه در کشورهای جهان سوم، آماده‌سازی زمین، نقش حساستری به عهده دارد، چرا که هم باید به مسائل توسعه و بازسازی شهری جواب گوید و هم به تأمین مسکن سالم برای افراد کم‌درآمد جامعه کمک کند [۶، ص ۲۹۰].

برای رسیدن به یک بازار استاندارد و متعادل مسکن، ضروری است که با اعمال مقررات عمومی توسعه زمین از طریق منطقه‌بندی، دستورالعملهای ساختمان و تفکیک، اخذ عوارض



مؤثر بر توسعه اراضی شهری و ارائه برنامه‌های افزایش سرمایه‌گذاری، بازار مسکن را کنترل و هدایت کرد [۷، ص ۳۹۷]. اگر چه تفکیک مستقیماً یک فعالیت عمرانی به شمار نمی‌رود، لکن بپتردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است. در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به شکل صحیح انجام نگیرد و کنترلی بر آن اعمال نشود، کنترلهای ساختمانی نیز بینتیجه خواهد بود [۱، ص ۴۸]. به همین دلیل پیشنهاد می‌شود که مدیران شهری (شهرداران) به طور اساسی تأثیرات نامطلوب را بر مناطق مسکونی از طریق اصلاح مقررات تفکیک کاهش دهند، زیرا این مقررات ابعاد عرض خیابانها و اندازه بلوکهای همسایگی را کنترل می‌کند [۸، ص ۱۱۱].

تفکیک اراضی از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرحهای تفصیلی و ضوابط مقرر در طرحهای مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط و روشهای اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی و ساختمانها و منظور داشتن اختیار برای مراجع ذی‌ربط در امور شهرسازی در مورد بررسی و اصلاح نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی به وسیله مالکان اراضی قبل از اقدامات ثبتی، حداقل ۶۰٪ نظرات اصلاحی طرحهای جامع و تفصیلی را اعمال کرد و به آنها تحقق بخشید [۹، ص ۱۵].

در حقیقت نقشه‌های طرح تفصیلی پلی است بین نقشه‌های طرح جامع و آنچه قرار است در شهر به اجرا درآید (نقشه‌های اجرایی). به نقشه اجرایی با جزئیات بیشتری نسبت به طرح جامع نظر می‌شود و تفکیک هر ملک یا قطعه زمین از منظر کاربری، تراکم، ارتفاع، تفکیک اراضی و ... در پهنه شهر، ناحیه و محله روشن می‌گردد [۱۰، صص ۶۲-۶۳]. به عبارت دیگر در طرح جامع فقط شبکه‌های اصلی عبور و مرور در شهر مشخص می‌شود و در طرح تفصیلی مسیرهای اصلی به صورت دقیق مشخص می‌شود، ولی مسیرها و گذرهای فرعی در نقشه‌های تفکیکی مشخص می‌شود.

یکی از دلایل تفکیکهای نامناسب نیاز به داشتن مسکن حداقل است که با وضع مقررات صحیح در کشور می‌توان بر آن مشکل فائق آمد، همان طور که هوگس و تورنبال یک رابطه مثبت میان قیمت فروش خانه و محدودیتهای ضوابط تفکیک یافتند؛ در این مورد بساز

بفروشها محدودیتهایی را برای خانه‌دار شدن بر افراد تحمیل می‌کنند که با ضوابط و مقررات شهرداری تکمیل می‌شود (این محدودیتها مطابق ضوابط شهرداریها در مورد تفکیک است که باید بازنگری و تجدید شود) [۴، ص ۱۶۰]. بدین ترتیب می‌توان با به‌کارگیری قوانین و مقررات صحیح و فرهنگ‌سازی آن در میان شهروندان از بروز بسیاری از مشکلات و رشد ناموزون شهری دوری جست.

۲-۲- تعریف و ماهیت افراز و تفکیک

دو واژه افراز و تفکیک عموماً به صورت مترادف به کار می‌روند. این مترادف از نظر حقوقی مورد قبول نیست و از جنبه‌های ذیل بین این دو تفاوت وجود دارد. افراز فرع بر مالکیت مشاعی دو یا چند نفر است، در حالی که در تفکیک لزومی به وجود مالکان متعدد نیست، بلکه مالک واحد نیز می‌تواند ملک خود را تفکیک کند.

در افراز حالت اشاعه از بین رفته و مال مشاع بر اساس سهام هر یک از شرکاء تقسیم می‌شود، در حالی که در تفکیک حالت اشاعه از بین نمی‌رود، بلکه ممکن است مالک واحد یا چند مالک، ملک خود را تفکیک و سند تفکیکی را دریافت کنند، اما حالت اشاعه باقی می‌ماند. در افراز چون موضوع تمییز و تشخیص حق مطرح است، پس این تشخیص قابل کنترل فضایی است، ولی در خصوص تفکیک به دلیل عدم چنین تمیزی رسیدگی از نوع اداری بوده و اقدام به تفکیک قابل رسیدگی قضایی نیست [۱۱، ص ۱۰۱]، بنابراین افراز به معنای جدا کردن سهم مشاعی می‌باشد. شرط افراز وجود حداقل دو مالک برای یک ملک می‌باشد [۱۰، ص ۷۹].

پس به این دلیل است که ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع در خصوص افراز مال مشاع بیان می‌دارد: «تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است» [۱۱، ص ۱۰۱].

تفکیک در عرف ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر [۱۲، ص ۱۸۱] و نیز تفکیک از نظر قانون ثبت اسناد و املاک عبارت است از «تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر» و افراز یعنی «جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء به نسبت سهم آنان» [۱۳، ص ۲۴]. بنابراین افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن



سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا به تعبیری دیگر، افراز عبارت است از تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان [۱۲، ص ۱۸۱]. در مورد افراز یک یا چند نفر بدون تراضی بقیه مالکان با حضور در دادگاه و تقدیم دادخواست افراز، تقاضای افراز سهم خود را می‌کنند. در این صورت افراز در موارد زیر اتفاق می‌افتد:

- ۱- مجزا کردن قهری سهم الارث ملکی یک یا چند نفر از کل ماترک متوفی.
 - ۲- مجزا کردن قهری مالکیت یک یا چند نفر به صورت مفروز از قطعه یا قطعات اصلی.
- در آغاز کارشناس حقوقی بعضی از مسائل حقوقی را مثل تعیین سهم الارث، تشخیص و تثبیت مالکیت‌ها، تشریفات حقوقی و اداری و غیره روشن می‌کند، ولی در مورد مسائل هندسی و مهندسی افراز، بایستی همانند تفکیک همه عواملی که در ارزش قطعه یا قطعات دخیل می‌باشد، مد نظر قرار گیرد. یعنی همانا مهندسی متخصص باید در مسائلی مانند کاربری قطعات، موقعیت قطعات، نحوه ارتباط قطعات با شبکه و ... نظر نهایی خود را اعلام کند [۱۳، ص ۲۵].

مهمترین تفاوت‌های تفکیک و افراز عبارتند از:

- ۱- در تفکیک لازم نیست که ملک غیر منقول، مشاع باشد؛ یعنی یک نفر که مالک شش دانگ زمین بزرگی است می‌تواند آن را به قطعات کوچکتر تفکیک و تقسیم کند، اما در افراز لازم است که ملک مشاع باشد و در مورد تقسیم ملک غیرمشاع و غیرمشترک این اصطلاح به کار برده نمی‌شود.
- ۲- اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود، حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند، اما در افراز سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می‌گردد.
- ۳- در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکاء، تقسیم می‌شود، اما معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد، بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهلتر باشد انجام می‌شود.
- ۴- چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا شود، ممکن است بین شرکاء بر سر صحت افراز و مطابق بودن و یا نبودن آن یا میزان مالکیت مشاعی

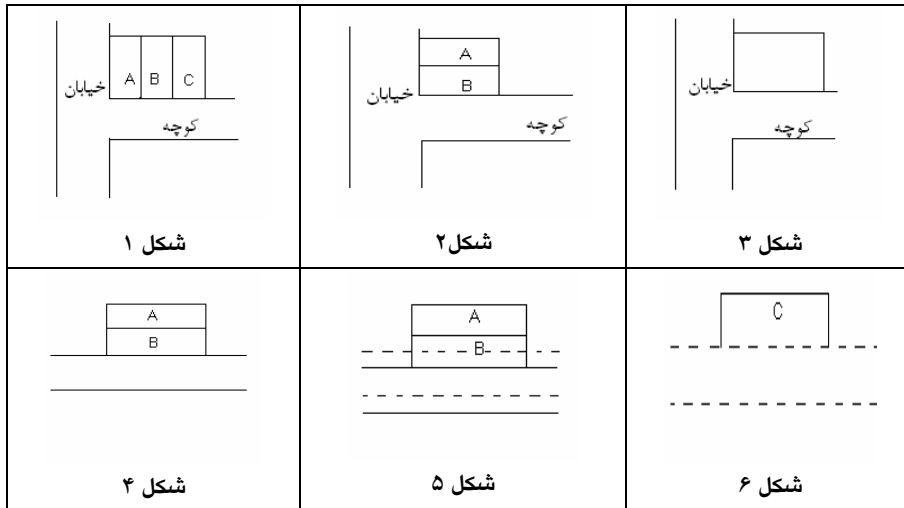
شریک اختلاف حاصل شود، در این صورت تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است. اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمییز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد، هیچ وقت جنبه قضایی نداشته و همواره در صلاحیت اداره ثبت بوده است و می‌باشد [۱۲، صص ۱۸۳-۱۸۲].

اصطلاح دیگری که در این ارتباط توضیح آن ضروری است تجمیع می‌باشد. در حقیقت تجمیع عکس تفکیک بوده و به این طریق ضرورت پیدا می‌کند که در بعضی مواقع لازم است که دو یا چند قطعه با یکدیگر یکپارچه شده و یک قطعه جدید را تشکیل بدهند. از جمله این موارد می‌توان به نمونه‌های زیر اشاره کرد:

۱- در بعضی مواقع ممکن است تناسب قطعات موجود مطلوب نباشد در این صورت برای تشکیل قطعاتی متناسب‌الاضلاع، دو یا چند قطعه باید تجمیع شوند و پس از آن مجدداً تفکیک مناسب انجام گیرد (اشکال ۱ و ۲ و ۳).

۲- وقتی در اثر تهیه طرحهای شهری اعم از هادی، جامع و یا تفصیلی و احداث یا تعریض یک خیابان، قطعات آن قدر کوچک شوند که دیگر نتوان از آنها در کاربریهای معمول آن محدوده (مثلاً مسکونی) استفاده کرد، در این صورت این قطعه با قطعه یا قطعات مجاور می‌تواند ترکیب شود (اشکال ۴ و ۵ و ۶).

به هر حال در چنین مواردی پس از بررسی مسائل حقوقی از طرف کارشناس ثبتی مهندس مربوط باید همگام با حل مسائل فوق نسبت به انجام تجمیع و احیاناً تفکیک اقدام نماید [۱۴، ص ۲۱]. این مورد در ساماندهی سکونتگاههای غیر رسمی کاربرد فراوانی دارد.



شکلهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ نحوه تجمیع اراضی شهری [۱۴، ص ۲۱]

۲-۳- صورت‌مجلس تفکیکی

صرف‌نظر از بحث درباره ماهیت حقوقی تفکیک و تفاوت آن با افراز، متذکر می‌شود که هنگامی که عمل تفکیک و افراز بین یک یا چند نفر به صورت قطعات مشاع یا مفروز انجام می‌شود، با رعایت قانون و مقررات مربوط، صورت‌جلسه‌ای به وسیله نماینده ثبت تهیه می‌شود و به امضای نقشه‌برداری و مالکان می‌رسد که در حدود وظایف و مقررات آنهاست، اما این یک سند رسمی به معنای اخص تلقی نمی‌شود و این عمل در صلاحیت هیأت ثبت استان قرار داده شده است. بنابراین مالکان مشاعی یا مالک مفروزه که در تفکیک و قطعه‌بندی ملک خود توافق نموده باشند و در صورت‌مجلس تفکیکی حدود قطعات قید شده و به تأیید نماینده و نقشه‌بردار نیز رسیده باشد، اگر قبل از تنظیم تقسیمنامه رسمی یا انتقال آن در دفتر اسناد رسمی بخواهند در نحوه تفکیک قطعات تغییراتی بدهند و یا تفکیک مذکور را با یکدیگر بر هم زنند، منع قانونی برای این کار ندارند. در عین حال صورت‌مجلس تفکیکی برای ضوابط و مقررات قانونی به‌عنوان یک دلیل قانونی، قابل استناد می‌باشد [۱۵، ص ۲۱].

۳- تاریخچه نظارت بر تفکیک و افراز اراضی در ایران و وضع موجود آن

قوانین مربوط به افراز و تفکیک جزئی از قوانین حقوق شهری است که ریشه در وضع قوانین و مقررات در طول تاریخ دارد، به طوری که حتی در دوره اسلامی^۱ (در مورد مورفولوژی شهرهای اسلامی) به قوانینی برخورد می‌کنیم که به نوعی به تفکیک اراضی اشاره دارد. عوامل اقتصادی و ایدئولوژیک که در دوره اسلامی بر روابط اجتماعی و ساخت شهرها دخالت داشته، عبارت است از:

۱- آسیب نرساندن؛

۲- پیوستگی به هم؛

۳- خلوت‌گزینی؛ در این دیدگاه خلوت‌گزینی شخصی مورد توجه است تا شخص بتواند در مسکن خود، بدون نظاره دیگران زندگی کند؛

۴- حق دریافت روشنایی و هوای مورد نیاز (این دیدگاه مربوط به روشنایی؛ یعنی رعایت نمای شمالی و جنوبی ساختمان در آماده‌سازی اراضی، می‌شود) و

۵- محترم شمردن اموال دیگران؛ بر اساس این دیدگاه نباید عملی انجام شود که ارزش ساختمان و اموال دیگران کاهش یابد [۱۶، ص ۱۸۷]. با ملاحظه این نکات متوجه می‌شویم که قوانین موجود در واقع تکامل‌یافته قوانین قدیمی است.

در ایران تا سال ۱۳۴۵ سیاست تفکیک و نوع استفاده از زمین در اختیار مالک بود. مالک می‌توانست زمین خود را هر وقت به هر شکل و میزانی که مایل بود تفکیک و قطعه‌بندی کند و طول و عرض معابر را در زمینهایی که تفکیک می‌کند به سلیقه خود تعیین کند. ادارات ثبت نیز موظف بودند نقشه تفکیکی پیشنهادی مالکان را قبول کرده و در ثبت قطعات، به آن توجه کنند. شهرداریها نیز در موقع احداث ساختمان به وسیله مالک، برای هر نقشه‌ای که مالک پیشنهاد می‌نمود، تصویب و پروانه ساختمان صادر می‌کردند [۱۷، ص ۷۲-۷۱]. اما در دوره جدید، برای اولین بار در سال ۱۳۴۵ ضمن مواد ۹۸ و ۹۹ و ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری این اختیار به شهرداریها داده شد تا نحوه استفاده از زمین، منطقه‌بندی شهر، محل تأسیسات

۱. البته قبل از اسلام نیز این قوانین وجود داشته‌است که می‌توان به قانون‌نامه حمورابی، ۱۷۷۱ سال قبل از میلاد اشاره کرد

[۱۱، ص ۱۵].



عمومی و سایر نیازمندیها را تعیین و در قطعه‌بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند و نقشه‌های تفکیکی اراضی را قبل از آنکه اقدام ثبتی نسبت به آنها انجام شود بررسی و سپس تصویب کنند [۹، ص ۱۵]. چند سال پس از آن در راستای بهتر انجام شدن امور مزبور و ایجاد هماهنگی در اجرای ضوابط شهرسازی، ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲، شهرداریها را به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برابر ماده ۲ قانون مکلف کرده است. به‌علاوه در خصوص تفکیک اراضی خارج از محدوده، قوانین دیگری نیز به تصویب رسیده که حکایت از توجه قانونگذار به اهمیت و نقش تفکیک در قلمرو شهری دارد [۱۷، ص ۷۲].

در مورد اراضی داخل محدوده شهری قوانین متعددی به تصویب رسیده است که به آنها اشاره می‌کنیم. ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب اسفندماه ۱۳۴۵ مقرر داشته است: «اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد»، همچنین ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب اسفند ماه ۱۳۵۱ مقرر می‌نماید: «در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاهها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند.

هر گاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز اقدام خواهند نمود» [۱۴، ص ۱۵]. ماده ۱۵۴ ثبت اسناد و املاک الحاقی مصوب ۱۳۵۱ بیان می‌کند که «پس از تصویب نقشه جامع هر شهر برای تفکیک و افراز اراضی، اداره ثبت و دادگاهها باید با رعایت نقشه مذکور و آیین‌نامه‌های مربوط به شهرسازی رأساً اقدام به تفکیک نمایند» [۱۸، ص ۱۸۹].

۴- کاربرد تفکیک و افراز در برنامه‌ریزی شهری ایران

با عنایت به اینکه قوانین و مقررات تفکیک و افراز با توجه به ضوابط اجرایی طرح تفصیلی صورت می‌گیرد و در صورت مطابقت با مقررات مربوط به آن و تأیید در کمیسیون تفکیک

شهرداری‌ها، اراضی تفکیک می‌شوند، می‌تواند کاربردهای زیر را در برنامه‌ریزی شهری داشته باشد:

- اندازه تفکیکها با توجه به تراکمهای پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی انجام می‌گیرد و ضوابط و مقررات آن بر حسب تراکم کم، متوسط، زیاد و ویژه، اندازه مناسب و مطلوب قطعات را مشخص می‌کند. به‌عنوان مثال حداقل اندازه تفکیک در ضوابط طرح تفصیلی شهر ارومیه، در تراکم کم ۲۵۰ متر مربع، در تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع و در تراکم زیاد ۱۸۰ متر مربع است و تفکیک کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع برای بلندمرتبه‌سازی ممنوع می‌باشد.
- اجرای قوانین و مقررات افزان در واقع احترام به حقوق شهروندی است، این مسأله در آپارتمانها نمود بیشتری دارد و کاملاً محسوس است.
- اجرای صحیح مقررات تفکیک باعث دسترسی آسان و مطلوب به سایر کاربریها می‌گردد.
- جهت نورگیری و استفاده از انرژی طبیعی، مقررات و ضوابط زاویه‌بندی و انحراف به جهات جغرافیایی تفکیک، در طراحی شهری و طراحی اقلیمی بسیار مهم است. به‌عنوان مثال با توجه به طرح جامع ارومیه بهتر آن است که جهت اصلی ساختمان‌ها هر چه کمتر به طرف غرب بچرخد و از همین رو بهترین جهت برای تفکیک اراضی و معابر، محور جنوب شرقی - شمال غربی با ۱۲ درجه انحراف به طرف شرق است که در این موقعیت، در فصل زمستان سایه‌ها به حداقل می‌رسد.
- مقررات تفکیک و افزان تأثیر مستقیمی بر نظم‌دهی فضایی به شهر دارد.
- تفکیکها براساس موقعیت اراضی شهری و با رعایت مقررات و ضوابط اجرایی طرح تفصیلی شهرها انجام می‌گیرد و با توجه به شیب و معابر پیش‌بینی شده، خدمات‌رسانی و ایجاد زیرساختها و تأسیسات شهری را تسهیل می‌کند.
- با افزان اراضی شهری، افراد سند شش‌دانگ دریافت می‌کنند و می‌توانند به‌طور مستقل از خدمات شهرداری و اخذ پروانه و ... استفاده کنند.
- در اراضی بزرگی که تفکیک می‌شوند، افراد نسبت به افزان و مشخص کردن سهم خود با دریافت سند ثبتی اقدام می‌کنند و هر کدام با دریافت یک سند شش‌دانگ مستقل، در



آبادانی و ساخت‌وساز فعالیت می‌کنند که موجب درآمدزایی برای شهرداری و سایر نهادهای مدیریت شهری می‌شود.

۵- الزام مراجع

۱-۱- الزام مراجع ثبتی و قضایی به افراز و تفکیک اراضی برطبق نقشه مصوب

شهرداری

اداره ثبت و اسناد و املاک مرجع رسیدگی به درخواست افراز و تفکیک اراضی و املاک است. این اداره با جلب نظر شهرداری و أخذ نقشه تأیید شده، عملیات افراز و تفکیک را انجام می‌دهد. راهنمای شهرداریها در تقسیم اراضی شهری طرحهای مصوب شهری است که در ضوابط اجرایی این طرحها نصابهای تفکیکی و شرایط آن به دقت بیان می‌شود. قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ نیز بر این معنا تصریح دارد که رسیدگی به درخواست افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته باشد در صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع ملک است. بنابراین محاکم عمومی دادگستری در آغاز صلاحیت رسیدگی به این گونه درخواستها را ندارند. درخصوص تفکیک اراضی، ماده ۱۵۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ اداره ثبت را مرجع رسیدگی به این درخواست (تفکیک) می‌داند. اجابت خواسته متقاضی منوط به آن است که در خصوص ملک مورد درخواست، سند مالکیت صادر شده باشد. بنابراین با ارائه اسناد عادی نمی‌توان درخواست تفکیک کرد. به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و ماده ۱۵۴ قانون اصلاحی ثبت، رعایت نقشه‌های جامع و هادی و ضوابط اجرایی مربوط به تفکیک اراضی شهری لازم و ضروری است [۱۱، ص ۱۰۱].

اصولاً دادگاههای دادگستری به درخواستهای افراز و تفکیک و تقسیم اراضی رسیدگی نمی‌کنند. لکن در موارد استثنایی صلاحیت رسیدگی به چنین درخواستهایی اعطاء شده است. ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی (مصوب ۱۳۱۷) یکی از این موارد استثناء است که بیان می‌دارد: «در صورتی که تمام ورثه و اشخاصی که در ترکه شرکت دارند حاضر و رشید باشند، به

هر نحوی که بخواهند می‌توانند ترکه را ما بین خود تقسیم کنند، لیکن اگر مابین آنها محجور^۱ یا غایب^۲ باشد تقسیم ترکه به وسیله نمایندگان آنان در دادگاه به عمل می‌آید». دادگاه برای افراز و تفکیک متعلق به محجوران و غایب مفقودالاثر به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مراتب را از شهرداری استعلام نموده در صورتی که اجابت خواسته مغایرتی با نقشه‌های شهرسازی و ضوابط اجرایی نداشته باشد، اقدام به انجام آن می‌کند [۱۱، ص ۱۰۳]. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ بیان می‌دارد که «اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد». نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند، باید حداکثر ظرف مدت دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام نکند مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌کند عمل تفکیک را انجام دهند. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد. ماده مهم دیگر مربوط به آن، ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۲۲ اسفند ماه ۱۳۵۱ می‌باشد که در قسمت قبل توضیح داده شد، اگر دقت شود ملاحظه خواهد شد که بین این مواد از جنبه بیان احکام تفاوت‌هایی وجود دارد که همین تفاوتها سبب شده است تا ماده ۱۰۱ قانون شهرداری هنوز در قسمتهایی قابل اجراء بوده و عقیده نسخ ضمنی آن غیر قابل توجیه باشد. بنابراین به صراحت می‌توان گفت به موجب قسمت اخیر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری هنوز معابری که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و قوانین و مقررات بعدی این قسمت از ماده مذکور را بلا اثر نکرده است [۱۱، ص ۱۰۶]. ماده دیگر، ماده ۱۵۴ مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ می‌باشد که بیان می‌کند: پس از تصویب نقشه جامع هر شهر برای تفکیک و افراز اراضی اداره ثبت و دادگاهها باید با رعایت نقشه مذکور و

۱. بر اساس ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی، محجورین شامل صغار (دختران و پسرانی که به ترتیب کمتر از ۹ و ۱۵ سال تمام قمری باشند)، اشخاص غیر رشید (سقیه) و مجانین (کسانی که اختلال مشاعر دارند).

۲. غایب یا مفقودالاثر کسی است که از غیبت او مدت بالنسبه مدیدی گذشته و از او به هیچ وجه خبری نباشد.



آئین‌نامه‌های مربوط به شهرسازی رأساً اقدام به تفکیک نمایند [۱۸، ص ۱۸۹]؛ این ماده مانع از آن نیست که متقاضی تفکیک رأساً به شهرداری مراجعه و ضمن تقدیم نقشه پیشنهادی خواستار تفکیک ملک خود شود [۱۱، ص ۱۰۵]. این فرایند یعنی دخالت مراجع قضایی و غیر قضایی در افراز و تفکیک که در چهارچوب و محدوده حمایت از حقوق مالکان و در غیاب نظرات کارشناسی طی می‌شود، شهرداری را در برابر عمل انجام شده قرار می‌دهد و در عمل ضمانت اجرای قوانین و مقررات ناظر به شهرسازی را از بین می‌برد. در مورد اراضی داخل محدوده شهری این آخرین مصوبه معتبر و لازم‌الاجرا است. اما در مورد تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش و نیز اراضی بایر واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها بایستی به ماده ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مراجعه نمود که تقسیم و تفکیک اراضی مزبور را با رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی بی‌اشکال دانسته است [۱۷، ص ۷۲].

۵-۲- الزام مراجع تفکیک و افراز به رعایت ضوابط مسکن و شهرسازی

در این مورد، از قوانین افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن، ماده ۲ مصوب ۱۳۵۰/۱۲/۲۹ بیان می‌دارد: نسبت به اراضی موات یا بایر بلا مالک که از طرف سازمان مسکن تقاضای ثبت آن شده باشد، اداره ثبت پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود در صورتی که زمین در محدوده سند مالکیت یا محدوده تحدید شده ملک غیر نباشد بلافاصله سند آن را به نام سازمان مسکن صادر خواهد کرد. هر گاه اشخاص به این نوع اراضی اعتراض داشته باشند، باید پس از انتشار آگهی نوبتی ظرف مدت مقرر ۹۰ روز اعتراض خود را به مراجع صالح تسلیم دارند و در صورتی که دعوی وارد تشخیص شود، در صورت وجود تمام یا قسمتی از زمین، حکم به رد عین به محکوم له و یا به غیر منتقل گردیده باشد حکم به پرداخت بهای روز صدور سند مالکیت به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری با احتساب ۶ درصد بهره در سال تا تاریخ اجرای حکم از طرف سازمان مسکن به محکوم له نسبت به آن سمت از زمین که احداث اعیانی شده یا منتقل گردیده صادر خواهد شد [۱۹، ص ۲۰۹].

ماده قانونی دیگری در همین زمینه، قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۴ است که ماده ۲ آن چنین بیان می‌کند: دولت باید زمینهای

تفکیک نشده‌ای را که به ترتیب مقرر در این قانون به تصرف خویش درمی‌آورد تفکیک کند و بر اساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهد و در ماده ۴، وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است [۲۰، ص ۱۴۶۳].

۶- حدنصاب تفکیک (با توجه به کاربریهای اصلی)

نظر به این که مقررات شهری در کلیه طرحهای شهرسازی اعم از جامع، تفصیلی و آماده‌سازیها به حداقلها بسنده می‌کند، در تفکیک نیز کلیه مقررات موجود به تأمین حداقل اندازه تفکیک قطعات مسکونی در بافت موجود توجه داشته و در صورتی که شخصی به دنبال حداکثرها بوده، مانعی ندارد، ولی مجبور به رعایت حداقلها (به صورت حداقل در تراکم زیاد، متوسط و کم با توجه به شرایط آن شهر) می‌باشد. به عنوان مثال حداقل سطح تفکیک برای ساختمانهای مسکونی در تراکم زیاد ۱۵۰ متر مربع می‌باشد [۲۱، ص ۱۵۲].

- حدنصاب تفکیک اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم: در مورد تفکیک اراضی، در کلیه موارد ضوابط طرحهای تفصیلی ملاک عمل بوده و در مناطق مسکونی با تراکم کم، کماکان حداقل مساحت ۳۳۰ متر مربع خواهد بود (۹۵۴۰/ش-۱۳۵۸/۵/۲۲ صورتجلسه ۴۹ شورای طرح و بررسی).
- حدنصاب تفکیک حوزه‌های مسکونی با تراکم متوسط: حداقل مساحت قطعات تفکیکی در حوزه‌های مسکونی با تراکم متوسط، پس از رعایت تعریضی ۲۰۰ متر مربع تعیین شده است (ضوابط طرح جامع).
- حداقل نصاب تفکیک اراضی در حوزه مسکونی مناطق آزاد شده (داخل محدوده ۲۵ ساله) ۳۳۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل مساحت قطعات تفکیک اراضی با کاربری تجاری، براساس مقررات طرح تفصیلی ۳۰۰ متر مربع تعیین گردیده است (ضوابط و مقررات طرح جامع)، البته این تصمیم بر اساس موقعیت محل و جمعیت اطراف آن صورت می‌گیرد.
- حداقل نصاب تفکیک در حوزه‌های صنعتی پس از رعایت بر اصلاحی ۱۰۰۰ متر مربع تعیین شده است (مصوبه ۵ خرداد ۱۳۴۹ انجمن شهر).



- حداقل نصاب تفکیک املاک متعلق به شهرداری تهران ۲۰۰ متر مربع می‌باشد [۱۹، ص ۴۷۰].

۷- عوارض تفکیک اراضی مربوط به سازمان زمین شهری

اخذ عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی از اراضی سازمان زمین شهری، طبق رأی صادره از کمیسیون حل اختلاف دستگاههای اجرایی مستقر در ریاست جمهوری، الزامی می‌باشد (۱۳۷۰/۶/۲۵):

- ۱- هر متر مربع تفکیک اراضی با کاربری مسکونی ۱۰ درصد قیمت منطقه‌ای روز دارایی.
- ۲- هر متر مربع تفکیک اراضی با کاربری تجاری و صنعتی ۱۰۰ درصد قیمت منطقه‌ای روز دارایی.
- ۳- درخصوص سایر کاربریهای طرحهای توسعه شهری، چنانچه اراضی مذکور به مؤسسات موضوع بند ب زمین شهری برای ارائه خدمات عمومی واگذار گردد (۱۳۶۹/۱/۱۶) [۱۹، ص ۴۸۶].

۸- افراز از طریق مراجع ثبتی، بدون مراجعه به دادگاه و بدون نقشه مصوب

برای افراز از طریق مراجع ثبتی، بدون مراجعه به دادگاه و بدون نقشه مصوب به مواد ۱ و ۴ و ۶ و ۱۰ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ اشاره می‌کنیم. ماده اول بیان می‌کند: افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید. ماده ششم نیز بیان می‌کند که پرونده‌های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاهها مطرح می‌باشد، کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد. ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید [۱۸، ص ۱۹۱]. ماده ۴ و ۱۰ در این

رابطه به ترتیب بیان می‌کنند که: ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود و در ماده ۱۰، وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد [۲۲، ص ۳۷۱].

لايحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمانهای عمران اراضی شهری استانیهای کشور - مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۲۲ ماده واحده‌ای در این مورد دارد که بیان می‌کند: سازمانهای عمران اراضی شهری استانیهای کشور نسبت به اراضی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ و اصلاحیه بر قانون مذکور مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۸ همه یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، از نظر تفکیک و افراز نیازی به جلب رضایت مالکان قبلی نخواهد داشت و ادارات ثبت اسناد و املاک و شهرداریها مکلف به انجام درخواست سازمانهای عمران خواهند بود [۲۲، ص ۳۷۳].

۹- ضوابط و مقررات تفکیک

۹-۱- ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری

بر اساس بند ۴ ماده ۲ و بند ۲ ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وظایف محوله در مورد افراز و تفکیک باغات و زمینهای زراعی واقع در محدوده شهری ضوابط ذیل تصویب گردید:

ماده ۱- در این دستورالعمل منظور از محدوده شهری، محدوده‌ای است که شهرداریها با توجه به ضوابط و مقررات موجود به صدور پروانه، احداث ساختمان مسکونی، تفکیک و افراز اراضی می‌باشد.

ماده ۲- باغ و زمین زراعی به زمینهایی گفته می‌شود که طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری دایر محسوب و باغ و یا زمین زراعی اعلام گردد.

ماده ۳- ضوابط شهرسازی در مورد افراز و تفکیک و یا صدور پروانه ساختمان مربوط به اراضی مشجره باغات در حدود شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱- حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجره اعم از این که متعلق به یک



مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد دو هزار متر مربع تعیین می‌گردد.^۱
۲- سطح اشغال ساختمان با توجه به این نصاب کمتر از ۱۵۰ متر مربع سطح گردد حداکثر با ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال مجاز است. رعایت مقررات شهرداریها و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها در کلیه موارد الزامی است.

۳- در اراضی مشجره باغاتی که مساحت آنها تا ۱۵۰۰ متر مربع می‌باشد، می‌توان فقط یک بلوک ساختمانی احداث کرد و در مساحت‌های بیشتر از ۱۵۰۰ متر مربع می‌توان به ازای هر ۱۵۰۰ متر مربع مساحت زمین اضافی یک بلوک ساختمان دیگر احداث کرد. ضمناً علاوه بر تعداد بلوکهای مجاز احداث یک واحد ساختمانی یک طبقه به طوری که مساحت آن از ۵۰ متر مربع (جهت مصارف نگهداری انبار و غیره) تجاوز ننماید بلامانع است، بدیهی است مجموع سطح اشغال در هر حال نبایستی از میزان مشخص شده در ردیف ۲ تجاوز نماید.

ماده ۴- حداقل مساحت تفکیک و افراز اراضی زراعتی اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد ده هزار متر مربع تعیین می‌گردد.^۲

ماده ۵ - در مناطق واقع در محدوده شهری در هر قطعه زمین زراعتی احداث یک واحد ساختمانی تا تراکم مجاز و حداکثر به مساحت ۲۵۰ متر مربع به استثنای یک طبقه زیرزمین مجاز می‌باشد.

ماده ۶ - در مناطقی که با توجه به شرایط اقلیمی یا عرف محلی تغییر در ضوابط ساختمان و یا تفکیک زمین (باغ و زمین زراعتی) ضروری باشد، موضوع ابتدا در کمیسیون مرکب از مدیران کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی و عمران روستایی، شهرداری و نماینده استانداری و نماینده سازمان زمین شهری بررسی و پس از تأیید کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ و به مرحله اجرا درآید.

تبصره- جهت تطابق هر چه بیشتر ضوابط با شرایط اقلیمی کمیسیون مذکور در ماده فوق مکلف است ظرف مدت ۳ ماده از تاریخ ابلاغ دستورالعمل، اشکالات اجرایی ضوابط فوق را بررسی و همراه با پیشنهادات لازم به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

۱. به موجب رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری، بند ۱ ماده ۲ ابطال شد.

۲. به موجب رأی ۴۷ پرونده ۹۵/۶۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۴ ابطال شده است.

ماده ۷- در باغات و اراضی مزروعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت‌های پیش‌بینی شده در این دستورالعمل می‌باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.

ماده ۸- پاسخگویی به سؤالات و ابهاماتی که در مرحله اجرای این ضوابط پیش خواهد آمد در قالب مفاد ضوابط فوق می‌تواند از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در کمیته مقرر در ماده ۶ فوق مطرح تا نسبت به پاسخ سؤال و یا رفع ابهام اظهار نظر شود.

ماده ۹- از زمان تصویب و ابلاغ، ضوابط فوق جایگزین مقررات مغایر موجود و همچنین ضوابط مربوطه در طرح‌های شهری خواهد بود [۲۳، ص ۲۵۰].

۹-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در خارج از محدوده قانونی شهر

زمانی که شهر گسترش می‌یابد، تفکیک‌های اراضی شروع می‌شود که به کاهش زمینهای کشاورزی با ارزش و فضاهای باز منتج می‌شود و این عمل استفاده از اتومبیل را افزایش می‌دهد و زمان سفرهای رفت و برگشت را به حومه برای ساکنین افزایش می‌دهد و فرصتهای شهروندان را برای برخورد با طبیعت و جامعه (به صورت همزمان) کاهش می‌دهد [۵، ص ۲۴۷].

بنابراین در تدوین قوانین مربوط به محدوده‌های خارج از شهر باید بسیار دقیق عمل کرد، زیرا ممکن است در اثر سهل‌انگاری در تفکیک اراضی، این مناطق به سرعت در شهر ادغام شوند. شرایط تفکیک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و شهرکها و باغها مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیأت وزیران به این شرح می‌باشد:

۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی (غیر از موارد زیر): ۱۰

هکتار

۱-۱ حداقل مجاز برای تفکیک اراضی شالیزاری گیلان و مازندران: ۴ هکتار

۱-۲ حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیر شبکه آبیاری احداث شده یا آنچه احداث

می‌شود: ۵۰ هکتار

۲- حداقل تفکیک باغهای آبی: ۵ هکتار

۲-۱ حداقل تفکیک باغهای دیم: ۱۵ هکتار



۳- حداقل تفکیک اعم از تجزیه، افراز اراضی دیم: ۱۵ هکتار

۴- در خصوص تفکیک اراضی واقع در قطبهای کشاورزی که دایر است و یا بعداً دایر می‌گردد.

ضوابط قانون گسترش در قطبهای کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۳/۵ و آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۴ لازم‌الرعايه است؛ سازمانهای کشاورزی در مواردی که اتخاذ تصمیم در مورد تغییر کار برای اراضی زراعی و باغی در روستاها مستلزم نظرخواهی از وزارت تشخیص‌دهنده است، می‌توانند پرونده را به کمیسیون سه نفره‌ای که اعضای اصلی آن با حکم وزیر منصوب می‌شوند ارجاع و اگر کمیسیون مزبور رأساً اقدام ننماید، تصمیم کمیسیون با اکثریت آراء ملاک عمل خواهد بود [۲۱، ص ۱۹۲]. در مورد جنگلها و زمینهای کشاورزی باید قوانین مناسبی را به کار گیریم، زیرا در اکثر کشورهای جهان به دلیل اهمیت این موضوع دو نوع مقررات کاربری زمین را ملاحظه می‌کنیم، یکی مقررات حداقل اندازه قطعه یا حداکثر تراکم به وسیله منطقه‌بندی است که در سراسر ایالات متحده کاربرد فراوانی دارد. دومی تنظیم ضوابط اجرایی حفاظت از جنگلها است که استانداردهایی را برای تشخیص و بقاء جنگلها تنظیم می‌کند که این مقررات به‌طور دقیق طراحی شده‌اند [۲۴، ص ۲۰۰].

۱۰- اقدام مراجع ثبتی به افراز و تفکیک عرصه‌های بدون سند، بدون

نقشه مصوب شهرداری

در این مورد ماده ۱۴۷ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۴۷- برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد کرده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود.

۱- در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده باشد، پس از احراز تصرف بلامنازع

متصرف به وسیله کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض، رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲- هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و متصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق نباشد، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنزاع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکان هم مراتب را تعیین کنند، رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاعی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد، والا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکان مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است، هیأت موضوع ماده ۲ به این‌گونه تقاضاها رسیدگی نموده [و] در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل [خواهد شد]، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأس بر صدور سند مالکیت اعیان، طبق عرف محل خواهد بود.

۴- اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید، هیأت ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی، در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد، مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

۵- چنان‌که بین اشخاص متصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد، موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد، موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود. هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام [کرده] تا [آن اداره] در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود، معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و



اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

ماده ۲- ماده ۱۴۸ قانون مزبور: در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به‌عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شوند. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به‌عنوان رئیس قوه قضائیه، رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور [۱۸، ص ۱۹۴].

۱۱- مجازات تصرف در اراضی متعلق به دولت و تفکیک غیرقانونی و نقد قوانین افراز و تفکیک

در مورد مجازات تصرف در اراضی می‌توان به مواد قانونی ۱۳ و ۱۶ زمین شهری اشاره کرد: ماده ۱۳ قانون زمین شهری در این مورد بیان می‌دارد: «هرگونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها و یا احداث هرگونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و افراز و تفکیک اراضی مزبور و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون، جرم شناخته می‌شود و با متجاوزین براساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی، رفتار می‌شود». در این ماده افراز و تفکیک غیرمجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداریها جرم شناخته شده است و مجازات این جرم به تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون ثبت احاطه شده است. در این تبصره صرفاً به رفع تصرف از اراضی متعلق به دولت و شهرداری اشاره شده و مجازاتی برای عمل تفکیک غیرمجاز تعیین نشده است. تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ بیان می‌دارد: «از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداریها جلوگیری نموده و ساختمانهای احداث شده در این قبیل اراضی را، در صورتی که متصرف معترف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم غیر قابل انکار باشد، وی را ملزم به رفع آثار تجاوز یا تصرف نموده و چنانچه امتناع

ورزد دولت رأساً در رفع آثار تصرف خواهد کرد و عندالزوم تخریب می‌نماید و چنان چه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود».

بنابراین می‌توان گفت تفکیک غیرمجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداری جرم بدون مجازات است. از مجموع مطالب پیش‌گفته این نتیجه حاصل می‌شود که صرف تفکیک غیر مجاز جرم قابل مجازات محسوب نمی‌گردد. بنابراین اگر قانونگذار در نظر دارد که برای جلوگیری از گسترش تفکیک‌های غیرمجاز که موجب از بین رفتن اراضی زراعی، باغات، اراضی جنگلی و توسعه ساخت‌وسازهای غیر مجاز می‌گردد، تفکیک غیرقانونی را جرم بشناسد، بایستی صریحاً مجازات آن را تعیین نماید. به عقیده غلامرضا کامیار، این اقدام خلاف قانون ریشه در نیازهای روز افزون به مسکن و محل فعالیت، بورس‌بازی زمین، اقتصادی نبودن کشت‌و زرع در محدوده قانونی و حریم شهرها و ناتوانی دولت برای تأمین مسکن ارزان قیمت و مورد نیاز مردم دارد و نمی‌توان با حربه مجازات به مقابله آن پرداخت. باید از مجازات تنها به عنوان آخرین راهل و برای نقض اساسی‌ترین ارزشهای اجتماعی استفاده کرد [۱۱، ص ۱۰۹]. تفکیک‌ها و ساخت‌وسازهای موجود در شهر بیانگر عوامل اجتماعی - اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حاکم بر جامعه می‌باشد، در واقع، فضا تولید اجتماعی است [۳، ص ۱۳۹]. به عبارت دیگر این نیاز مردم و اجتماع است که نحوه و نوع مصرف زمین را مشخص می‌کند. در چنین وضعیتی تنها با فرهنگسازی صحیح و مدیریت دقیق بر اجرای وظایف دستگاههای دولتی و ملزم ساختن عموم به رعایت قوانین ومقررات طرحهای جامع و تفصیلی و هادی، می‌توان به وضعیت موجود در ایران کمک کرد. به‌عنوان مثال منطقه حکم‌آباد تبریز که بهترین منطقه تبریز برای کشاورزی بود، به‌دلیل عدم تصمیم‌گیریهای مناسب و بورس‌بازی زمین و عدم توجه مسئولان، زمینهای این منطقه تفکیک و شروع به ساخت‌وساز در آن شد و در کوتاهترین زمان اثری از زمینهای کشاورزی حکم‌آباد باقی نماند. به طور خاص هرگاه در، بسیاری از مناطق و فضاهای طبیعی که منطقه‌ای را با ویژگی واحد ارائه می‌کنند، تفکیک‌های مسکونی انجام شود، این مناطق با ویژگی واحد تغییر می‌یابند یا نابود می‌شوند [۵، ص ۲۴۶].

این در حالی است که ماده ۱۶ قانون زمین شهری اعلام می‌دارد: هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات را ننموده و تخطی کرده



باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند [۲۵، ص ۱۳۱].

مشکل دیگر وجود اسناد عادی است که دارندگان این اسناد با مراجعه به هیأت‌هایی که در ادارات ثبت تشکیل می‌شوند درخواست صدور سند مالکیت رسمی می‌نمایند. اگر چه تسهیل در صدور سند مالکیت پسندیده است، اما نباید این امر موجب نادیده گرفتن قوانینی شود که در اساس شهرسازی مؤثر هستند (به‌عنوان مثال اسناد سه دانگی با تغییر تاریخ آنها به اسناد شش دانگ تبدیل می‌شوند)، که در صورت انجام این عمل قوانین نادیده گرفته می‌شود [۱۱، ص ۱۱۱].

تمامی ملاحظات درباره فروش قطعات از قلمرو و حوزه قضایی با منطقه‌بندی و مقررات توسعه زمین نشأت می‌گیرد [۷، ص ۳۹۸]. جالب است که در مورد مجتمع مسکونی هرمزان شهرک قدس (شهرک غرب سابق) هیچ گونه نقشه واضحی وجود ندارد که طرح کامل این مجتمع مسکونی بزرگ را- که در یک زمین مشخص محصور و در متن یک ساختار شهری تعریف شده، ساخته شده است- نشان دهد. مدیران جدید طرح، مانند همه موارد دیگر فرض کرده‌اند که ظرفیت هر قطعه زمین نامحدود بوده و تا زمانی که کسی حاضر است در آن چیزی بسازد و برای آن پولی بدهد که بخشی عاید شهرداری و بخشی هم عاید صاحب زمین شود، می‌توان همچنان به ساخت‌وساز ادامه داد. همچنین می‌توان به موضوع تخریب کارخانه‌های قدیمی اصفهان در چهارباغ بالا اشاره کرد که خلاف مقررات تفصیلی اصفهان، به استناد مصوبه‌های کمیسیون ماده ۵ در معرض فروش و تفکیک و تبدیل به کاربریهای تجاری و مسکونی قرار گرفت که این عمل موجب اعتراض سازمانها و نهادهای دولتی و مردمی قرار گرفت. به دلیل این اعتراضها شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوبه‌ای قانونی را صادر کرد که براساس آن، مصوبه‌های کمیسیون ماده ۵ لغو و مقرر شد که کاربریهای طرح جامع و مصوب تفصیلی کماکان به قوت خود باقی بمانند [۲۶، ص ۳۴]. مشخص است که اگر اعتراضاتی در این زمینه نمی‌شد، این مکانها نیز در معرض تفکیکهای غیر قانونی قرار می‌گرفت.

البته در این مورد (اسناد عادی)، لایحه قانونی برای جلوگیری از نقض قانون وجود دارد که بدین عنوان است: «لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به

دولت، موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و احداث هر گونه بنا در آن و ممانعت از نقل و انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی مزبور».

در اینجا به چند ماده قانونی مهم آن اشاره می‌کنیم. ماده ۱ این قانون بیان می‌کند که هر گونه تفکیک و افراز و نقل و انتقال در اراضی بی که با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵، اصلاحی آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۹ و آیین‌نامه اجرایی مربوط، در مالکیت دولت جمهوری اسلامی قرار گرفته و جزء اموال عمومی است، در حکم تعرض و تجاوز به اموال و حقوق عمومی بوده و مرتکبان و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی از انحاء در این‌گونه عملیات دخالت داشته باشند به حکم دادگاه انقلاب اسلامی و یا دادگاه صالح دیگر که در شهرداری مستقر خواهد بود، حسب مورد به مجازاتهای مقرر در قانون مربوط به متجاوزان به اموال عمومی و مردم، مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۲ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران محکوم خواهند شد. ماده سوم این قانون نیز اشاره دارد که کلیه نقل و انتقالات اراضی و املاک موضوع این قانون به موجب اسناد عادی (مانند قولنامه و مشابه آن) فاقد اعتبار قانونی است. ماده چهار این قانون بیان می‌کند که انتقال‌دهندگان اراضی موات شهری و املاک احداث شده روی آنها که به موجب اسناد عادی عمل شده باشد، به وسیله شهرداری و مقامات انتظامی به دادگاه انقلاب یا دادگاه صالح دیگر مستقر در شهرداری معرفی می‌گردند و دادگاه علاوه بر الزام فروشنده به استرداد وجه دریافتی به ذینفع، وی را به پرداخت جزای نقدی به میزان ۵۰٪ (پنجاه درصد) مبلغ مذکور در حق شهرداری محکوم خواهد کرد [۲۷، ص ۱۷۶-۱۷۵].

در حال حاضر تبصره ۳ ماده ۱۴۸ قانون اصلاح و حذف مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۶۵ که در سال ۱۳۷۰ اصلاح مجدد شده است، بیان می‌دارد: «در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قوانین نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد، واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد، مشمول مقررات ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن نخواهد بود». تبصره مورد بحث موجب لطمه به شهرسازی می‌شود و شهرداریها را در مقابل عمل انجام شده قرار داده و امکان اعمال نصابهای تفکیکی را از بین



می‌برد. این دیدگاه بخشی و عدم کلینگری همچون وصله‌ای ناهمگون بر جامه قوانین مربوط به تفکیک نشسته است [۱۱، ص ۱۱۱].

۱۲- نتیجه‌گیری

با توجه به منابع محدود زمین و رشد و گسترش شهرها ضروری است که قوانین و مقررات مناسبی جهت حفظ اراضی و نظمدهی فضایی خصوصاً در کشورهای جهان سوم تدوین شود. باید به جای ضوابط خشک و انعطاف‌ناپذیر طرحهای جامع، از قوانین انعطاف‌پذیر و مناسب با تحول زمان استفاده کرد. تفکیک و افراز یکی از سازوکارهای مهم در نظمبخشی به فضا و مکان است و در صورت اعمال صحیح قوانین و مقررات آن، از تخریب زمینهای مناسب هر کاربری جلوگیری می‌شود. ادارات ثبت در درجه اول و دادگاهها در درجه دوم در این امر دخالت دارند و دخالت این سازمانها بر اساس طرح جامع، تفصیلی، هادی و مقررات شهرسازی شهرداریها صورت می‌گیرد. حدنصابهای تفکیک و افراز برای جلوگیری از قطعه قطعه شدن مناسب اراضی اهمیت فراوانی دارد. اندازه قطعات تفکیکی و افراز که ملک بر اساس سهام شرکاء تقسیم می‌شود (خصوصاً در آپارتمانها) بر قیمت زمین و مسکن و همچنین بر نظمدهی به کالبد شهرها تأثیرات زیادی دارد. پس باید در تفکیک قطعات، تمامی عوامل تأثیرگذار در نظر گرفته و ضوابط و مقررات بر اساس واقعیت‌های موجود تنظیم شوند. همچنان‌که پل دورسنس نیز برای داشتن بازار استاندارد و متعادل مسکن و زمین، معتقد به نظارت و هدایت مقررات عمومی توسعه زمین از طریق منطقه‌بندی، دستورالعمل‌های ساختمان و تفکیک و وضع مالیات‌های صحیح است. اجرای صحیح این قوانین در واقع احترام به حقوق شهروندان است. همچنین نباید زمینهای کشاورزی یا زمینهای مناسب کاربریهای دیگر برای مصارف کاربریهای مسکونی تفکیک شوند و البته در این مورد باید با بورس‌بازی زمین مقابله کرد. یکی از موارد مهم در تفکیک و افراز داشتن سند رسمی است، بنابراین ضروری است که تسهیلاتی برای تبدیل اسناد عادی به اسناد رسمی (طبق قانون) لحاظ گردد. اعمال قوانین موجود در ایران و نظارت بر اجرای درست قوانین به‌تنهایی کافی نیست، بلکه عموم مردم و مسئولان نیز باید این قوانین را محترم شمرده و رعایت کنند و این امر نیز جز با فرهنگسازی صحیح و مدیریت کارآمد مقدور نمی‌باشد.

۱۳- منابع

- [۱] سعیدنیا، ا؛ کتاب سبز راهنمای شهرداریها، جلد دوم: کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، تهران: سال ۱۳۸۳.
- [۲] شکویی، ح؛ فلسفه‌های سیاسی، جغرافیا و برنامه ریزی؛ مجموعه مقالات وضعیت جغرافیا در ایران؛ ش ۱۱۱، انتشارات دانشگاه انقلاب، تهران: ۱۳۷۷.
- [۳] شکویی، ح؛ اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا، ج ۱؛ انتشارات گیتاشناسی، تهران: ۱۳۷۸.
- [4] Hughes et al.; Uncertain neighborhood effects and restrictive covenants, Journal of Urban Economics, No 39, pp. 160-172, 1996.
- [5] Austin M.E.; Resident perspectives of the open space conservation subdivision in Hamburg township, Michigan, Journal of Landscape and Urban Planning, No. 69 , pp. 245- 253, 2004.
- [۶] مهدی‌زاده، ج. و دیگران؛ برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)؛ انتشارات حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، تهران: ۱۳۸۲.
- [7] Thorsnes P.; Internalizing Neighborhood Externalities: The Effect of Subdivision Size and Zoning on Residential Lot Prices; Journal of Urban Economics, No 48, pp.397- 418, 2000.
- [8] Stone, B.; Paving over paradise: How land use regulations promote residential imperviousness, Journal of Landscape and Urban Planning, No 69, pp. 101-113, 2004.
- [۹] هاشمی، ف؛ حقوق شهری و قوانین شهرسازی، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران، ۱۳۷۱.



- [۱۰] نوریان، ف.، و شریف، م.؛ نگرشی بر روند تهیه طرح تفصیلی در شهرسازی؛ شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران)، تهران: ۱۳۸۲.
- [۱۱] کامیار، غ.؛ حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، تهران: ۱۳۸۵.
- [۱۲] شهری، غ.؛ حقوق ثبت اسناد و املاک؛ انتشارات بخش فرهنگی دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی، تهران: ۱۳۶۹.
- [۱۳] کریمی، ا.؛ نکاتی در باب تفکیک و افراز (قسمت اول)، نما، نشریه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان، ش ۱۱ و ۱۲، ۱۳۷۷.
- [۱۴] کریمی، ا.؛ نکاتی در باب تفکیک و افراز (قسمت دوم)، نما، نشریه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان، سال سوم، ش ۱ و ۲ و ۳ و ۴، ۱۳۷۸.
- [۱۵] نجفی، ا.؛ حقوق ثبت؛ نشر نگاه بینه، تهران: ۱۳۸۴.
- [۱۶] شکویی، ح.؛ دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، ج ۱، انتشارات سمت، تهران: ۱۳۷۹.
- [۱۷] امامی، م.؛ بررسی موضوعی روند تحولات قانونگذاری مؤثر در شهرسازی؛ مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، د ۱۷، ش ۱، پیاپی ۳۳، شیراز: ۱۳۸۰.
- [۱۸] احسن، م.؛ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ج ۱، تهران: ۱۳۸۲.
- [۱۹] میرزایی، ع.؛ قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، انتشارات پیام، تهران: ۱۳۸۴.
- [۲۰] منصور، ج.؛ مجموعه قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، تهران: ۱۳۸۲.
- [۲۱] حسینی، س.ع.؛ مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه ای در ایران، انتشارات حق‌شناس، رشت: ۱۳۸۵.
- [۲۲] اداره کل قوانین و مقررات کشور، مجموعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک، انتشارات معاونت پژوهش و تدوین و تنقیح قوانین و مقررات، تهران: ۱۳۷۸.

[۲۳] مبارکیان، ع؛ مجموعه قوانین و مقررات اراضی، انتشارات مجد، تهران: ۱۳۸۴.

[24] Lichtenberg et al.; Land use regulation and the provision of open space in suburban residential subdivisions, *Journal of Environmental Economics and Management*, No. 54, Vol. 2, pp. 199- 213, 2007.

[۲۵] احسن، م؛ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، ج ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران: ۱۳۸۲.

[۲۶] موید، ا؛ اسناد مخدوش تفکیک و واگذاری در برجهای هرمان شهرک قدس (شهرک غرب سابق)، نشریه شهر، تهران: ۱۳۸۰.

[۲۷] رحمانی، م؛ مجموعه قوانین و مقررات مربوط به تملک اراضی به وسیله دولت و شهرداریها، انتشارات خط سوم، تهران: ۱۳۷۹.