

بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها حسین حاتمی نژاد^۱ و سید مجدالدین زندوی^۲

چکیده

مبحث تفکیک و افراز اراضی از اهم مسایل شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی به بسیاری از اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی دست پیدا کرد. تفکیک اراضی شهری در واقع زمینه شکل‌گیری توده و فضای ساختمانی و فرم شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب می‌شود؛ زیرا فضاها و ساختمانها بر اساس نوع تفکیک اراضی پدید می‌آید. بنابراین در صورتیکه تفکیک اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت گیرد، کیفیت محیط کالبدی شهر از نظر شکل و ساختار ارتقاء می‌یابد. نگارش این مقاله بر اساس مطالعات اسنادی بوده است. در این مقاله تفکیک و افراز اراضی در شهرها بررسی و مشکلات حقوقی که قوانین تفکیک دارند مورد کنکاش قرار گرفته است.

کلیدواژگان: تفکیک، افراز، برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، قوانین شهری

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۱. استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران
۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

مقدمه

پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی در غرب مثل تمرکز جمعیت، اشغال اراضی جدید توسعه حمل و نقل ماشینی و ... ضرورت‌های جدیدی در مورد نحوه تقسیم اراضی شهری به وجود آمد. نخستین اقدامات در زمینه تفکیک اراضی به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین (ابعاد قطعات، چگونگی راههای عبور و مرور و ...) بر می‌گردد که این اقدامات بیشتر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک است. ولی به تدریج با اهداف اقتصادی، اجتماعی و اصول برنامه ریزی همراه گردید (مهندسان مشاور پارس ویستا، ۱۳۸۳: ۱۰۴).

واژه تفکیک (subdivision) به مرحله‌ی پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه بندی زمین گفته می‌شود که قطعات زمین متعدد را به وجود می‌آورد و اختصاص زمین به جاده یا خیابان را نیز شامل می‌شود. حال آنکه واژه تقسیم زمین (partition) یا تقسیم به قطعات کوچکتر شامل اختصاص زمین به جاده یا خیابانهای دسترسی می‌شود (سعید نیا، ۱۳۸۳: ۴۶).

آیین نامه تفکیک اراضی، مخصوصاً در مناطق اطراف شهرها که غالباً ساختمان نشده اند به تدریج می‌تواند طرح ریزی شهر را بصورت مطلوب و هماهنگ در آورد به این صورت که مالکان برای تفکیک قطعات زمین به قطعات تفکیکی کوچکتر به مراجعه خواهند کرد و مراجع ذیربط نیز هر یک از مالکان را وادار به انجام اصلاحات لازم می‌کنند؛ بنابراین مسئله تفکیک و افراز اراضی از اهم مسایل شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرحهای مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی به بسیاری از اهداف طرحهای جامع و تفصیلی دست پیدا کرد. می‌توان سوالاتی را در ارتباط با این موضوع مطرح نمود: به چه دلیل تفکیک و افراز غیر قانونی در شهرها زیاد شده است؟ تفکیک و افراز اراضی چه تاثیری در شکل و ساماندهی شهرها دارد؟ آیا مشکلات حقوقی در قوانین مربوط به تفکیک و افراز وجود دارد و نیاز به بازنگری در قوانین مربوط به افراز و تفکیک هست؟ این تحقیق مبتنی بر روش تحلیلی و توصیفی انجام شده است و گردآوری اطلاعات نیز به روش کتابخانه‌ای - اسنادی می‌باشد. در فرایند جمع‌آوری اطلاعات با توجه به حقوقی بودن مفهوم تفکیک و افراز به کتابهای قوانین و آئین نامه‌های حقوقی و ثبتی مراجعه شد.

تاریخچه افراز و تفکیک

به طوری که محققین نوشته اند، ثبت املاک سابقه طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاری های تلو به دست آمده است مربوط به شهر دونگی در حدود ۴۰۰۰ سال قبل از میلاد را نشان می دهد که اراضی آن به قطعات ذوذنقه و مثلث تقسیم شده است. داریوش دستور داد تا جمهوری های یونان در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات ارضی مفید بود پس از مدتی یونان نیز به آن تأسی نمود و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت، نوع زراعت، میزان و نام مالک ترتیب دادند (شهری، ۱۳۷۷: ۴).

در ایران نیز نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد و در عدلیه برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر اوراق و نوشته ها را مهر رسمی می زدند و بدین وسیله دارای اعتبار رسمی می شد ولی چون این کار اجباری نبود بندرت به آن اقدام می شد و این روش تا برقراری انقلاب مشروطه و تا دوره دوم قانون گذاری برقرار بود. تا سال ۱۳۴۵ که قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت و همزمان با آن نیز کار تهیه طرح های جامع شهری در ایران رونق گرفت سیاست تفکیک و تعیین نوع استفاده از زمین بطور دربست در اختیار شخص مالک بود. مالک اختیار مطلق داشت که زمین خود را هر وقت بخواهد، به هر شکل و به هر اندازه که مایل است تفکیک و قطعه بندی کند. طول و عرض معابر را در زمین هایی که تفکیک می نماید شخصاً و به میل و سلیقه خود تعیین کند و به هر شکل و هر چند طبقه که مایل است مورد استفاده قرار دهد (پور سلیم بناب، ۱۳۸۴: ۱۰). تا قبل از تصویب قوانین، اداره ثبت وظیفه داشت هر نقشه تفکیکی که مالک پیشنهاد می کند قبول کرده به ثبت برساند و به آن رسمیت داده اسناد مالکیت تفکیکی صادر نماید. تنها هدف دخالت اداره ثبت در این بود که مراقبت کند در نقشه تفکیکی به اراضی مجاور و متعلق به دیگران تجاوز نشود و شهرداری نیز در مورد احداث ساختمانها موظف بود هر نقشه ساختمانی را که مالک پیشنهاد می نمود تصویب و پروانه ساختمانی صادر نماید. صدور پروانه ساختمان فقط از این جهت انجام می گرفت که شهرداری مطابق مترائ ساختمان عوارض خود را دریافت نماید و حداکثر اینکه مراقبت کند به معابر موجود تجاوز نشود، ساختمان دارای استحکام و مقاومت لازم باشد تا خطرات جانی بوجود نیارد و یا کمتر بوجود آورد (سعیدینیا، ۱۳۸۳: ۴۶).

برای اولین بار در سال ۱۳۴۵ ضمن مواد ۹۸ و ۹۹ و ۱۵۱ الحاقی به قانون شهرداری این اختیار به شهرداری‌ها داده شده تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تأسیسات عمومی و سایر نیازمندی‌ها را تعیین نموده، در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند و نقشه‌های تفکیکی اراضی قبل از آنکه اقدام ثبتي نسبت به آنها انجام شود مورد بررسی و تصویب قرار دهند (پور سلیم بناب، ۱۳۸۴: ۱۱).

بعد از انقلاب اسلامی تا مدتی اراضی شهر به روشی غیر اصولی تقسیم و تفکیک می‌شد و در اختیار مردم قرار می‌گرفت اما در سال ۱۳۶۸ شورای عالی شهرسازی و معماری مقرر کرد که از این تاریخ تا اطلاع بعدی، کلیه طرحهای آماده سازی باید با طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی مطابقت داشته باشند و هرگونه مغایرت در کاربری‌ها و محدوده مصوب توسعه، مغایرت اساسی محسوب شده، تصویب آن در اختیار شورای عالی شهرسازی و معماری است. در شهرهای فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز باید مکان و وسعت آماده سازی، به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد (مالک، ۱۳۷۰: ۴۶).

تبیین مفهوم و تعاریف تفکیک و افراز

واژه شناسی تفکیک و افراز نشان می‌دهد که اولاً استفاده از الفاظ و لغات تفکیک و افراز در معانی خود با آنچه که در اقدامات عملی و نتیجه گیری با آن روبرو می‌شویم بی ارتباط نیست. ثانیاً فهم دقیق از معانی این لغات در تبیین هر چه بهتر بحث به ما کمک می‌کند.

الف - تعریف تفکیک: تفکیک در لغت عبارتست از جدا کردن چیزی از چیز دیگر (معین ۳۷۱: ۳۱۳)، در اصطلاح حقوقی تفکیک عبارت از این است که مال غیر منقولی، اعم از مشاع یا غیر مشاع به دو یا چند حصه مجزا تقسیم شود (لنگرودی، ۱۳۷۸: ۸۹).

ب - تعریف افراز: افراز در لغت به معنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر (معین، ۱۳۷۱: ۱۲۵)، افراز در اصطلاح قضایی وثبتي عبارتست از جدا کردن سهم شرکاء به تعبیر دیگر افراز یعنی تقسیم مال غیر منقول مشاع به نسبت سهم هر یک از آنها بنا به درخواست هر کدام از شرکاء (کامیار، ۱۳۸۵: ۱۰۱).

اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده است و به مفهوم افراز و تقسیم است لکن با آن متفاوت است. گرچه واژه افراز و تفکیک به صورت مترادف به کار می‌روند اما این ترادف از لحاظ حقوقی مورد قبول نیست و از جهات ذیل بین این دو واژه تفاوت وجود دارد:

۱. افراز املاک بر حسب حکم دادگاه است در صورتیکه تفکیک بر حسب ضوابط و مقررات توسط مراجع باصلاحیت (شهرداری و ثبت اسناد) می‌باشد (حسینی، ۱۳۸۵: ۱۰۴).

۲. در افراز موقعیت ملک از جهات اربعه تعیین می‌شود در حالی که در تفکیک موقعیت دقیق و ثبت ملک (بر اساس مترژ) مشخص می‌گردد (همان).
۳. در افراز چون تمیز و تشخیص حقی مطرح است لذا این تشخیص قابل کنترل قضایی است لیکن در خصوص تفکیک به دلیل عدم چنین تمیزی رسیدگی و اقدام به تفکیک عامل رسیدگی قضایی نیست (کامیار، ۱۳۸۵: ۱۰۱).
۴. افراز شامل اموال منقول و غیر منقول است در صورتی که تفکیک فقط در خصوص مال غیر منقول است (صدر، ۱۳۷۹: ۲۱۴).
۵. پس از انجام تفکیک، شراکت شرکاء هنوز ادامه دارد اما پس از افراز شراکت شرکاء خاتمه یافته و هر کدام از شرکاء مالک قطعه زمین خود خواهند بود.
۶. به علت تفکیک و افراز اراضی در پی گذشت سال بر تعداد تقاضاهای این مسائل کاسته و بر تعداد تقاضاهای تفکیک با افراز ساختمان به علت تبدیل شدن اراضی به ساختمان، افزوده می‌شود.

مراجع رسیدگی به درخواست تفکیک و افراز و وظایفشان

در خصوص تفکیک اراضی، ماده ۱۵۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ اداره ثبت را مرجع رسیدگی به این درخواست می‌داند (ساسان نژاد، ۱۳۷۶: ۳۲۴). 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 نمود. به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۶ قانون تأسیس شورایی 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 (کامیار، ۱۳۸۵: ۱۰۲). طبق ماده یک قانون افراز و فروش در مورد املاک مشاعی که جریان نسبت به آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده باشد یا نشده باشد. رسیدگی درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است و طبق ماده دوم همان قانون تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است.

بنابراین در مورد املاک مشاعی که درخواست افراز آنها صادر شده باشد با توجه به اینکه جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد یا نیافته باشد مرجع مسئول آن فرق می‌کند:

- اگر جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد مرجع رسیدگی اداره ثبت محل وقوع ملک است، و تقسیم آن طرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد، مگر اینکه در

- بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در اینصورت رسیدگی به دعوی افراز در صلاحیت دادگاه می‌باشد.
- اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است.



شکل ۱: مراجع رسیدگی به درخواست تفکیک و افراز

دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۶ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری و ماده ۱۵۴ قانون اصلاحی ثبت^۱ باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف ۲ ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند، در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راساً اقدام خواهند نمود (شهری، ۱۳۷۷: ۱۱۱).

۱. دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند. ر.ک به کامیار، ص ۱۰۲: ۱۳۸۵

ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک قانونی مراحل تفکیک به شرح زیر اخذ نمایند:

الف: تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح‌های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوطه.

ب: تفکیک اراضی و املاک در خارج محدوده قانونی و حریم شهر از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تصویب طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۳: ۱۵۴).

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه‌های مربوطه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

در خصوص تفکیک اراضی و ساختمانهای محدوده قانونی شهر و حریم آن رعایت موارد ذیل الزامی است:

۱. ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهد که بر اساس ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها به تصویب شهرداری رسیده باشد.
۲. در مورد تفکیک ساختمانهایی که به صورت آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اقدام می‌شود (هاشمی، ۱۳۷۱: ۱۵۴).
۳. پرونده‌های متقاضیان تفکیک اراضی به لحاظ بررسی مسائل شهرسازی و جمعیت پذیری و رعایت سرانه‌های خدماتی طرح تفصیلی به کمیسیون ماده پنج ارجاع و بر حسب مورد اتخاذ تصمیم می‌گیرد (ملاک عمل شهرداریها، ۱۳۸۱: ۲).

نحوه تفکیک و افراز اراضی

نحوه تفکیک و افراز با توجه به وجود حالت اشاعه در افراز با هم اندکی تفاوت دارد زیرا در برخی موارد مراجع بررسی کننده تفاوت دارند همچنین ضوابط و مقرراتی که در نحوه افراز و تفکیک اراضی اعم از کشاورزی، باغها، وقفی، خالصه و ... همچنین ساختمانها با هم فرق می‌کنند. اما فارغ از اینکه چه دستگاهی پیگیر این کار است و تقاضا مربوط به چه ملکی است یک روال نسبتاً یکسانی را دارا می‌باشند که به شرح ذیل است:

متقاضی باید با مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و اخذ تقاضای تفکیک آن را به ضمیمه نقشه تفکیک ملک که خود موظف به تهیه آن می‌باشد به ثبت محل تسلیم دارد. تقاضا پس از ثبت در دفتر اندیکاتور جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام لازم به ترتیب به شعبه بایگانی و یکی از نمایندگان ارجاع می‌گردد. نماینده پس از ملاحظه تقاضا و بررسی پرونده ثبتی نقشه ارائه شده وسیله متقاضی را طی نامه‌ای جهت تایید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می‌دارد. نامه تهیه شده انقضای مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله دفتر اندیکاتور به ضمیمه نقشه به شهرداری ارسال و پرونده تا وصول پاسخ شهرداری به بایگانی جهت ضبط اعاده می‌گردد. پس از وصول پاسخ شهرداری منضم به نقشه تایید شده و ثبت آن در دفتر اندیکاتور حسب دستور مسئول اداره تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای عزیمت به محل و انجام عملیات تفکیک تعیین و به ابلاغ و پرونده جهت ضبط تا روز مذکور به بایگانی ارسال می‌شود. در روز مذکور و با مراجعه متقاضی بایگانی پرونده را نزد مسئول اداره ارسال و او نماینده و نقشه بردار را جهت عزیمت به محل و انجام عمل تفکیک تعیین می‌نماید و سپس صورتجلسه تفکیکی را تنظیم می‌کند. مسئول اداره پس از بررسی صورتجلسه تفکیکی و تطبیق قطعات تفکیک شده با نقشه ترسیمی در صورتیکه اقدامات انجام شده را کافی تشخیص دهد صورتجلسه را جهت گواهی عدم بازداشت و اخذ هزینه تفکیک به ترتیب به دفتر بازداشتی و حسابداری ارسال می‌شود. پس از اخذ هزینه تفکیک از درخواست کننده اسناد به بایگانی ارسال و یک نسخه مدارک به مالک داده می‌شود (پور سلیم بناب، ۱۳۸۴: ۸۶-۸۸).

موارد منع تفکیک و افراز

۱. طبق نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه هرگاه عمل افراز وسیله اداره ثبت مستلزم اصلاح مشخصات ملک باشد. چون اصلاح باید با حضور موافقت کلیه مالکین مشاع صورت پذیرد قبل از حصول شرط مرقوم اداره ثبت مجاز به افراز نیست (منصور، ۱۳۸۶: ۱۲۹).
۲. مطابق ماده ۵۱۵ قانون مدنی هرگاه، تقسیم اراضی و ساختمانها متضمن افتادن تمام مشترک یا حسه یا چند نفر از شرکاء از مالکیت باشد، تقسیم ممنوع است اگرچه شرکاء تراضی نمایند.
۳. برابر قسمت اخیر ماده ۵۹۱ قانون مدنی اجبار به تقسیمی که مستقل بر ضرر باشد، جایز نیست. طبق ماده ۵۹۳ قانون مدنی عبارتست از نقصان فاحش قیمت بر تعدادی که عادتاً قابل مسامحه نباشند.

۴. طبق ماده ۵۹۷ قانون مدنی تقسیم ملک از وقف جایز است. ولی تقسیم موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست.

بررسی نقش تفکیک اراضی در شهرها

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری هسته اصلی برنامه ریزی شهری محسوب می‌گردد و انواع مختلف استفاده از زمین را طبقه بندی و مکانیابی می‌کند. این نوع برنامه ریزی (کاربری زمین) دارای انبوهی از مبانی تئوریک و روانشناختی است که در ایران متأسفانه تاکنون به این نظریات توجه نشده است (یکانی فرد، ۱۳۸۴: ۷۸)؛ کنترل کاربری زمین معمولاً از طریق منطقه بندی، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمان و مالیات زمین صورت می‌گیرد (زیاری، ۱۳۸۱: ۸۳). پس همانطور که می‌بینیم یکی از اثرات تفکیک اراضی در شهرها کنترل کاربری اراضی است، همچنین تفکیک اراضی زیر مجموعه برنامه ریزی کاربری اراضی شهری است، «بدون برنامه ریزی کاربری زمین، نمی‌توان به الگوی بهینه زیست در شهرها دست یافت. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، بایستی مشکلات و مسائل شهری را حل نموده و نوع مصرف زمین شهرها را در راستای ساماندهی فضائی-کالبدی و ساخت شهر مهیا نماید» (همان: مقدمه). پس تفکیک زمین در شهرها ضوابطی را تعیین می‌کند که برنامه ریزی کاربری اراضی در شهرها را شکل می‌دهد. همچنین کاربری زمین که تفکیک زمین جزئی از آن است به نوعی با منطقه بندی همسویی دارد؛ بطوریکه، «منطقه بندی ابزاری است که الگوی مناسب کاربری زمین را در یک شهر تضمین می‌کند تا کاربری‌ها کاملاً در ارتباط به یکدیگر باشند و فضای مناسب برای هر نوع توسعه فراهم گردد. منطقه بندی را می‌توان تقسیم زمین‌های شهر به چند بلوک و تنظیم قوانین مربوط به هر کدام از بلوکها تعریف نمود» (همان، ص ۸۳). بنابراین تفکیک زمین به نوعی هم با کاربری زمین و هم با منطقه بندی همپوشانی دارد به طوریکه هم از ضوابط و مقررات از آنها تاثیر می‌پذیرد و هم خود بر روی آنها تاثیر می‌گذارد.

برای اینکه بتوانیم اثرات تفکیک و افراز در شهرها را تشریح کنیم باید ذکر کنیم که دو شیوه تفکیک در شهرها داریم:

- ۱- شیوه غیررسمی تفکیک زمین، مانند تقسیم زمین به دست مالکین یا دلالت زمین در مناطق حاشیه‌ای و روستاهاست که مجتمع‌های زیستی غیر قانونی مجاور شهرها را پدید می‌آورند.
- ۲- شیوه تفکیک رسمی زمین، تفکیک قانونی یا تفکیک ثبتی خوانده می‌شود.

هرکدام از این شیوه‌ها چه قانونی و غیرقانونی اثراتی در شهرها می‌گذارند، که شیوه غیر رسمی تفکیک زمین، بر شهرها اثرات سوئی می‌گذارد و توسعه شهری را مختل می‌کند همچنین تفکیک قانونی که از طریق اداره ثبت با توجه به قوانین وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌گیرد نیز می‌تواند اثراتی را بر شهرها داشته باشد که اگر این قوانین به صورت مناسب به کار برده شوند می‌تواند شهرها را به سمت توسعه مناسب هدایت کند. اما « علی رغم قانونی بودن تفکیک ثبتی، ممکن است تفکیک زمین مطابق اصول و استانداردهای شهرسازی انجام نپذیرد و خیابانها و معابر و محل استقرار تأسیسات، مطابق طرح شهر نباشد. چنان که در بسیاری از توسعه‌های جدید شهری با تفکیکهای ثبتی بدون طرح تفصیلی، مناطق نامناسبی در شهرها به وجود آمده که با اصول شهرسازی مغایرت دارد» (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۴۶).

افراز و تفکیک اراضی شهرها باید بر اساس آیین نامه‌ها و قوانین صورت پذیرد. منظور از آیین نامه تفکیک اراضی « برنامه‌ای است که برای راهنمایی در تفکیک زمین، توسط دستگاه مسئول درآمد عمومی همانند دفاتر شهرسازی‌ها یا شهرداریها صورت می‌پذیرد» (زیاری، ۱۳۸۱: ۷۳). ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه استفاده از آن به موضوعاتی مثل مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی، جلوگیری از سوءاستفاده‌های اقتصادی از زمین، و حفظ بهداشت، ایمنی و رفاه عمومی در برابر خطرات و سوانح طبیعی و صنعتی بر می‌گردد. اولین مقررات قانونی مربوط به بهره برداری از اراضی، با تصویب قانون بهداشت عمومی در سال ۱۸۷۵، مطرح گردید که مالکان خصوصی زمین را ملزم به رعایت شرایطی در مورد حفظ منابع آب، دفع فاضلاب و سنگ فرش معابر شهری نمود (همان: ۱۱).

مقررات تفکیک، روشهایی هستند که به وسیله آنها زمینها، قطعه بندی شده، خیابانها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می‌شوند. با قسمت بندی 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 (Simon, ۱۹۳۳: ۴۵۸). مقررات تفکیک اثرات زیادی را بر شهرها می‌گذارند؛ که یکی از این اثرات بر روی زمین‌ها است و زمین اساسی ترین عامل در توسعه شهری و ساخت مسکن است و از همین روی نمی‌توان نسبت به این کالای کمیاب و با ارزش بی توجه بود. «تغییر زمین‌های کشاورزی به کاربری‌های شهری و هم آغاز فعالیت‌های ساختمانی در نواحی غیرمسکونی موجب افزایش قیمت در بخش‌های وسیعی از زمین‌های واقع در بین ناحیه جدید شهری شده و نواحی موجود شهری در یک منطقه شهری می‌گردد» (درابکین، ۱۳۸۴: ۲۳).

بر طبق ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ که مقرر می‌دارد: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تفکیک باغها و اراضی کشاورزی در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی بلا مانع است. همچنین ماده ۱۵ از قانون زمین شهری که ذکر می‌کند: هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلا اشکال است. بنابراین بر طبق این قوانین باید در شهرها و اطراف آنها تفکیک زمین بر طبق قوانین تعیین شده انجام گیرد تا توسعه شهری مناسب را برای شهر به ارمغان بیاورد.

کنترل تفکیک زمین، وسیله‌ای است که شبکه‌ها و عناصر شهری را شکل می‌دهد و بر عکس، فقدان معیار و استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه‌های خود رو و بدون نقشه شهری به شمار می‌رود همچنین باید در نظر داشت که «تفکیک اراضی بزرگ، به تنهایی می‌تواند یک طرح تفصیلی برای ناحیه‌ای از شهر تلقی شود. طرز استفاده از زمین و تخصیص قطعات آن برای مصارف گوناگون در نقشه تفکیکی مشخص می‌شود و صاحب زمین مکلف است نقشه تفکیکی خود را به تصویب شهرداری برساند و طرز استفاده از قطعات زمین را مشخص کرده، کلیه فعالیتها و عملیات زیربنایی شهرسازی آن را انجام دهد» (سعید نیا، ۱۳۸۳: ۴۸).

«گرچه تفکیک زمین مستقیماً یک فعالیت عمرانی به شمار نمی‌رود، لکن بی تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است. در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به شکلی صحیح انجام نگردد و کنترلی بر آن اعمال نگردد، کنترل‌های ساختمانی نیز بی نتیجه خواهد بود» (مبارکیان، ۱۳۸۵: ۱۵۳). تفکیک اراضی شهری در واقع زمینه شکل‌گیری نمود و فضای ساختمانی و فرم شهری در مقیاس‌های کوچک از یک بلوک شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب می‌شود. زیرا فضاها و ساختمانها به تناسب نوع تفکیک اراضی در قطعات مستقر و جانمایی شده و شبکه دسترسی به فضاها و ساختمانها بر اساس نوع تفکیک اراضی پدید می‌آیند. بنابراین در صورتیکه تفکیک اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت گیرد، کیفیت محیط کالبدی شهر از نظر شکل و ساختار ارتقاء می‌یابد.

بررسی مشکلات حقوقی تفکیک و افراز

قانونگذار، هر اندازه دقیق و نکته سنج باشد، نمی‌تواند تمام مسائلی را که مردم در زندگی روزمره خود با آن روبرو هستند پیش بینی کند. عبارتهای قانون نیز گاهی برای فهماندن مقصود او رسا نیست به پاره‌ای از فروع مجمل باقی مانده است. به اضافه، پیشرفت تمدن و مقتضیات سیاسی هر روز ممکن است مسائل نویی را به وجود آورد که در زمان وضع قوانین مطرح نبوده است. وضع

مقررات جدید نیز راه حل مطلوبی برای از بین بردن این مشکل نیست. زیرا، نه تنها قوه مقننه قادر نیست برای تمام روابط گوناگون مردم قواعد خاص وضع کند، بلکه تفصیل زیاد از حد قوانین نیز به نوبه خود اشکال تازه‌ای در یافتن راه حل مسائل به وجود خواهد آمد (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۰۴). بنابراین با توجه به مهم بودن مقوله تفکیک و افراز اراضی در شهرها و با توجه به تفکیک و افراز غیر قانونی که در شهرها انجام می‌شود لازم است که بررسی شود که به چه دلیل تفکیک غیر قانونی اراضی در شهرها انجام می‌گیرد و چرا در شهرها این عمل زیاد صورت می‌پذیرد. یکی از دلایل اصلی تفکیک و افراز غیر قانونی را به مشکلات حقوقی این قوانین بر می‌گردد. بنابراین لازم است که در قوانین کنکاشی صورت گیرد که در ذیل این مسأله تشریح می‌شود.

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مالکین اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم شهر را مکلف می‌کند قبل از هر اقدام عمرانی و تفکیک اراضی به شهرداری مراجعه نمایند به عبارت دیگر به موجب این ماده و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت، تفکیک زمین مبتنی بر قاعده آمره‌ای است که عدم رعایت آن اقدامات خودسرانه مالک را بی اثر می‌سازد البته قانونگذار تلاش نموده است ضمن حفظ این تدبیر که از آن به ضمانت اجرای حقوقی یاد می‌شود با جرم تلقی کردن تفکیک غیرمجاز از ضمانت اجرای کیفری نیز استفاده کند. در ماده ۱۳ قانون زمین شهری نیز افراز و تفکیک غیر مجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداریها جرم شناخته شده است و مجازات این جرم به تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون ثبت احاله شده است. در این تبصره صرفاً به رفع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری اشاره شده است و در اینجا نحوه رفع تصرف (خراب کردن، جریمه کردن و ...) مشخص نشده است همچنین مجازاتی برای عمل تفکیک غیر مجاز تعیین نشده است. تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی 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 و غیر قابل انکار باشد وی را ملزم به رفع آثار تجاوز یا تصرف نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت راساً در رفع آثار تصرف اقدام خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می‌نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود». بنابراین می‌توان گفت تفکیک غیر مجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداری جرم بدون مجازات است.

این طور قانون نویسی قابل نقد و بررسی است و حکایت از آن دارد که واضعان آن به قوانین سابق و واژه‌ها اشراف کامل نداشته‌اند. بر اساس ماده ۲ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰ هر فعل یا

ترک فعلی که در قانون برای آن مجازات تعیین شده باشد جرم محسوب می‌شود^۱ از این جهت جرم و مجازات لازم و ملزوم یکدیگر هستند جرم بدون مجازات بی مفهوم است البته این نوع تعریف از جرم به قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۷۰ اختصاص ندارد و در قانون مجازات عمومی سال ۱۳۵۲ نیز جرم با کمی اضافات به همین ترتیب تعریف شده بود؛ البته نباید تصور نمود رفع تجاوز از طریق دولت و شهرداری مجازات مورد نظر قانون گذار است زیرا بر اساس اصل ۳۶ قانون اساسی حکم به مجازات و اجرای آن باید تنها از طریق دادگاه صالح و به موجب قانون باشد. دولت به معنای قوه مجریه و شهرداری به عنوان مؤسسه عمومی غیر دولتی دادگاه محسوب نمی‌شوند. اعمال و اجرای مجازات در صلاحیت انحصاری قوه قضاییه است و اصل تفکیک قوا بعنوان یکی از ضمانت اجرای مهم حفظ حقوق شهروندی، مانع از آن است که قوه مجریه اعمال مجازات نماید. بنابراین صرفاً تفکیک غیر مجاز جرم قابل مجازات محسوب نمی‌گردد. بنابراین اگر قانون گذار در نظر دارد برای جلوگیری از گسترش غیر مجاز که موجب از بین رفتن اراضی زراعی، باغها، اراضی جنگلی و توسعه ساخت و سازهای غیر مجاز می‌گردد تفکیک غیر قانونی را جرم بشناسد بایستی صریحاً مجازات آن را تعیین نماید و باید از مجازات تنها به عنوان آخرین راه حل برای نقض اساسی ترین ارزشهای اجتماعی استفاده کرد.

با توجه به قوانینی که توسط مراجع مختلف در مورد تفکیک و افراز وضع شده مشخص می‌شود تفکیک اراضی یک بحث حقوقی است که باید پیگیری قضایی شود در صورتیکه در حال حاضر تفکیک و افراز اراضی توسط اداره ثبت و اسناد صورت می‌گیرد و به صورت یک روال اداری انجام می‌پذیرد؛ ما باید در نظر داشته باشیم که تفکیک و افراز اراضی از مسائل مهم شهر است که در شکل و ساختار شهر اثر مستقیمی می‌گذارد، بنابراین بهتر است که این عمل به دادگاه واگذار شود، چون در نظام اداری کشور ما به سبب دیوان سالاری اداری و مشکلاتی که در نظام اداری کشور وجود دارد (فساد اداری، امکان ایجاد رابطه به جای ضابطه، طولانی شدن زمان بررسی و امکان تغییر قوانین و مقررات) امکان سوءاستفاده وجود دارد، بنابراین باید در این قوانین تجدید نظر شود.

بیشتر مشکلات در مورد قوانین به این که قوانین مشکلی داشته باشد و یا در قانون کم و کاستی باشد نیست بلکه مربوط به کهنگی قوانین، تعدد و کثرت قوانین و مقررات و تعبیری است که از

۱. ماده ۲ قانون مجازات عمومی سال ۱۳۵۲ بیان می‌داشت هر فعل یا ترک فعلی که مطابق قانون قابل مجازات یا مستلزم اقدامات تأمینی و تربیتی باشد جرم محسوب می‌شود و هیچ امری را نمی‌توان جرم دانست مگر آنکه به موجب قانون برای آن مجازات یا اقدامات تأمینی یا تربیتی تعیین شده باشد، ر ک به کامیار ۱۱۰: ۱۳۸۵

این قوانین می‌شود، همچنین در بیشتر موارد قوانین مشکلی ندارند و کامل هستند اما توسط ارگانها و سازمانها نقض می‌شوند یا سوء تعبیر می‌شود؛ برای مثال در مورد گرفتن حق تفکیک اراضی که بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران جهت تفکیک و تغییر کاربری‌ها براساس ضوابط طرح جامع عوارضی در نظر گرفته شده است (شورایعالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۳ : ۱۲۵) اما اینکه درخواست کننده قسمتی از ملک یا هزینه‌ای، مالک برای حق مرغوبیت به ارگان مربوطه بدهد خلاف قانون است و با توجه به « نظریه فقهای محترم شورای نگهبان در نامه شماره ۳۴۲۴ مورخ ۶۷/۱۲/۱۰ مبنی براینکه مبلغی را بعنوان هدیه از مردم می‌گیرند همان حق مرغوبیت است که قانوناً منتفی شده و چون حق قانونی ندارند خلاف موازین شرع نیز می‌باشد» (پور سلیم بناب، ۱۳۸۴ : ۶۵) گرچه به صراحت حکم شده که این کار خلاف قانون است اما باز هم این کار ادامه می‌یابد؛ بنابراین باید قوانینی در این موارد وضع شود که به قدری محکم باشند که نتوان از آن سوء تعبیر کرد. بنابراین سزاوار است « قانون با تحولات اجتماعی به سبب تغییر بنیادین در مبنای خود تغییر یابد و خود را با شرایط جدید سازگار نماید هر چند این تغییر و تحول نباید به یک امر عادی و عادت تبدیل شود در حالی که روند تغییر قواعد در امر مدیریت شهری چنین معنایی را به ذهن متبادر می‌سازد» (ملک زاده، ۱۳۸۲: ۶). اما رویه لغو یا اصلاح قانون متفاوت از آیین نامه و تصویبنامه و بخشنامه بوده و بسیار مشکل است. « قانون همینکه به تصویب رسید و پس از تأیید در شورای نگهبان در اجرای ماده ۱ قانون مدنی بر اجراء ابلاغ شد بر اساس ماده ۲ قانون مدنی^۱ لازم الاجرا است. این قانون جز با وضع قانون دیگری که حکمی مخالف با مصوبه قبلی داشته باشد و یا به لغو و بی اعتباری قانون قبلی اشاره نموده باشد اعتبار خود را از دست نخواهد داد. پس مرجع اصلاح و لغو قانون مصوب قوه قانون گذاری فقط خود این قوه می‌باشد و مراجع دیگر حق هیچگونه دخل و تصرف و اظهار نظری را در این ارتباط ندارد» (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۴۵).

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 رتال جامع علوم انسانی

۱. ماده ۲ قانون مدنی: قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم الاجراست مگر آنکه در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجراء مقرر شده باشد. ر.ک به منصور، ۱۳۸۵: ۱۲۹

بحث و نتیجه‌گیری

با این که موضوع تفکیک و افراز و اصطلاحات مربوط به آنها در حقوق ایران در سنوات اخیر مطرح و مورد توجه قرار گرفته ولی در همین عمر کوتاه خود دامنه وسیعی در ابعاد مختلف پیدا کرده و هر یک از آنها نیاز به تحقیق و بررسی جداگانه‌ای دارد. نکته اساسی در مورد معانی تفکیک و افراز است که تفاوت جدی با هم دارند که اصلی‌ترین آن مربوط به حالت اشاعه در افراز است. در مجموع استفاده از کلمه تفکیک در معنای عام می‌تواند در برگیرنده تفکیک املاک و اراضی شش دانگ و هم در برگیرنده اراضی و املاک مشاعی باشد.

طراحی تفکیک اراضی شهری مهمترین هدفی که دنبال می‌کند اینست که طراحی تفکیک اراضی شهری، حد اکثر بهره‌وری از زمین و فضا و رعایت دسترسی بین قطعات شهری را برای شهر بوجود می‌آورد بطوریکه محیط شهری مطلوب را پدید می‌آورد. البته در شرایط کنونی طراحی تفکیک اراضی شهری شکل‌گیری یک شهر با بلوک‌های مختلف و شوارع دسترسی مناسب شهروندان بوده تا بتواند در آن با حداکثر استفاده از محیط‌های آسایش و آرامش قابل قبولی را داشته باشند.

تفکیک اراضی در شهرها اثرات گوناگونی را به جا می‌گذارد؛ مالک اراضی به یک آبادکننده زمین تبدیل می‌شود و وقتی از او خواسته می‌شود که ضوابط آماده‌سازی را قبول کند، او مجبور است در صرفه اقتصادی کار از نظر تعداد قطعات، انواع آنها و رعایت نکات فنی و برنامه ریزی بیشتر بیندیشد و برای آن نقشه شهرسازی تهیه کند و در تفکیک اراضی شهری مالک به عنوان یک شهرساز عمل می‌کند و با رعایت ضوابط شهرسازی بر شکل و نمای شهری تاثیر می‌گذارد و آن را شکل می‌دهد همچنین مالک یا مالکین با تفکیک غیر قانونی و عدم رعایت ضوابط شهرسازی توسعه شهری را مختل می‌کنند و بر فرم شهری اثری منفی می‌گذارد. بنابراین فرضیه اول مقاله اثبات می‌شود و ملاحظه می‌شود که تفکیک اراضی در ساختار فضایی شهرها نقش زیادی دارد و بر روی شهرها اثرات گوناگونی می‌گذارد.

فضاها و ساختمانها بر اساس نوع تفکیک اراضی پدید می‌آید. بنابراین با توجه به حساس بودن بعضی از اراضی که مستقیماً در شکل آینده شهر تاثیر می‌گذارد مانند اراضی اطراف شهر که مستقیماً مورد بورس بازی زمین قرار می‌گیرند همچنین باغها و اراضی کشاورزی که به طور مستقیم بر حیات شهر تاثیر می‌گذارند و دخل و تصرف در این اراضی، صدمات جبران ناپذیری را بر پیکر شهرها وارد می‌سازد؛ بنابراین لازم است به قوانینی که در مورد تفکیک و افراز نوشته شده توجه بخصوصی کنیم و این قوانین را با حساسیت بیشتری مورد بازنگری قرار دهیم؛ به گونه‌ای

که تفکیک اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت گیرد تا کیفیت محیط کالبدی شهر از نظر شکل و ساختار ارتقاء یابد.

مشکلات حقوقی در قوانین مربوط به تفکیک و افراز وجود دارد، به همین علت تقسیم غیر قانونی اراضی شایع شده است یکی اینکه تفکیک غیر قانونی در قوانین جرم محسوب شده اما مجازاتی برای آن ذکر نگردیده است و تفکیک غیر مجاز جرم بدون مجازات است و این یکی از مشکلات حقوقی است که سبب ازدیاد تفکیک و افراز غیر قانونی در شهرها شده است. با توجه به قوانینی که توسط مراجع مختلف در مورد تفکیک و افراز وضع شده مشخص می‌شود تفکیک اراضی یک بحث حقوقی است که باید پیگیری قضایی شود در صورتیکه در حال حاضر تفکیک و افراز اراضی توسط اداره ثبت و اسناد صورت می‌گیرد و به صورت یک روال اداری انجام می‌پذیرد، که این خود مشکلات زیادی را به بار می‌آورد. بنابراین در مورد قوانین تفکیک و افراز کاستی‌هایی وجود دارد که اگر مسئولان شهری در پی جلوگیری از اعمال غیر قانونی هستند باید اول زمینه قانونی آن را فراهم سازند تا بتوانند از تفکیک و افراز غیر قانونی جلوگیری کنند. بنابراین نیاز به بازنگری و اصلاح قوانین مربوط به تفکیک و افراز ضروری به نظر می‌رسد که پاره ای از موارد در ذیل ذکر شده است:

- با توجه به عدم در نظر گرفتن مجازات برای تفکیک غیر قانونی مجازاتهای سنگینی برای تفکیک و افراز غیر قانونی در نظر گرفته شود تا از هرگونه سوءاستفاده از اراضی کشاورزی، باغها و ... جلوگیری شود.
- بخش‌هایی از قوانین تقسیم اراضی که به صورت متناقض و ناقص ذکر شده و امکان سوءتعبیر و سوءاستفاده از این قوانین وجود دارد لازم است که بازنگری شود.
- با توجه به اینکه در حال حاضر تفکیک و افراز اراضی توسط اداره ثبت اسناد و املاک ایران صورت می‌گیرد و کاملاً بررسی تفکیک و افراز شامل بررسی اداری است. بهتر است که این تفکیک و افراز توسط دادگاه‌های عمومی صورت گیرد تا منافع عموم تأمین شود.
- با توجه به درگیر بودن بسیاری از ارگانها و سازمانهای دولتی و غیردولتی در امر تفکیک و افراز و با توجه به گستردگی منابع قانون گذار در این مورد قوانین واحدی که توسط تمام سازمانها و مؤسسات قابل اجرا باشد در نظر گرفته شود تا از هرگونه دوگانگی و سردرگمی در مورد قطعیت قوانین در مورد تفکیک و افراز جلوگیری شود.

منابع

- ۱) پور سلیم بناب، جلیل، ۱۳۸۴، بررسی نحوه تفکیک املاک، اراضی و باغها و افراز آنها، انتشارات آریان، چاپ دوم، تهران
- ۲) حسینی، علی، ۱۳۸۵، مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران، نشر حق شناس، تهران
- ۳) درابکین، درآین، ۱۳۸۴، حومه، مجله شهرداریها، ترجمه عباس کیانی، شماره ۶۵، سال ششم، تهران
- ۴) زیاری، کرامت‌الله، ۱۳۸۱، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ اول، یزد
- ۵) ساسان نژاد، امیر هوشنگ، ۱۳۷۶، مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، نشر مجد، تهران
- ۶) سعید نیا، احمد، ۱۳۸۳، کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، چاپ سوم، تهران
- ۷) شورایی‌عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۳، مصوبات شورایی‌عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۶۹-۱۳۷۹)، نشر پیام سیما، تهران
- ۸) شهری، غلامرضا، ۱۳۷۷، حقوق ثبت، انتشارات جهاددانشگاهی، چاپ ششم، تهران
- ۹) صدر، سید ابوالقاسم، ۱۳۷۹، مجموعه کامل حقوق شهرسازی و معماری، انتشارات خیام، تهران
- ۱۰) کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۰، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، شرکت سهامی انتشار، چاپ سی و دوم، تهران
- ۱۱) کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۴، قانون مدنی در نظام حقوقی کنونی، نشر میزان، چاپ دوازدهم، تهران
- ۱۲) کامیار، غلامرضا، ۱۳۸۵، حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، تهران
- ۱۳) لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۷۸، حقوق ثبت، جلد اول، چاپ دوم، تهران
- ۱۴) مالک، شهلا، ۱۳۷۰، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های جامع، وزارت مسکن و شهرسازی و معماری ایران، تهران
- ۱۵) مبارکیان، عباس، ۱۳۸۵، مجموعه قوانین و مقررات زمین شهری، انتشارات مجد، چاپ دوم، تهران
- ۱۶) معین محمد، ۱۳۷۱، فرهنگ لغت، انتشارات امیرکبیر، جلد اول، تهران
- ۱۷) ملاک عمل شهرداری، ۱۳۸۱، تفکیک اراضی و املاک، کسب و پیشه، مجموعه ضوابط مقررات و بخش نامه‌ها، انتشارات ایران قلم، چاپ دوم، تهران
- ۱۸) ملک زاده، علی، پائیز ۱۳۸۲، دیباچه، مجله شهرداریه، شماره ۱۰۰، ضمیمه حقوق شهری شماره ۵۵، تهران
- ۱۹) منصور، جهانگیر، ۱۳۸۶، مجموعه قوانین شهرداریها، نشر دیدار، چاپ پانزدهم، تهران

- ۲۰) مهندسان مشاور پارس ویستا، ۱۳۸۳، سرانه کاربریهای خدمات شهری، انتشارات سازمان شهرداریها، جلد اول، تهران
- ۲۱) هاشمی، فضل الله، ۱۳۷۱، حقوق شهری و قوانین شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران
- ۲۲) یکانی فرد، سید احمدرضا، فروردین ۱۳۸۴، تبیین و ارائه الگوی بهینه کاربری اراضی شهری در ایران، مجله شهرداریها، شماره ۷۱، سال ششم، تهران

۲۳) Simon eiser/ Arthur gallion/ Stanley Eisner, ۱۹۹۳, urban pattern, publication vnr, sixth edition,

