

بررسی و تحلیل مقررات امور املاک و اراضی شهری و تاثیر آن بر توسعه و بهبود مدیریت شهری

مهدی صادقی نیا^{۱*}

چکیده

در این مقاله به بررسی و تحلیل مقررات امور املاک و اراضی شهری و تاثیر آن بر توسعه و بهبود مدیریت شهری پرداختیم. شهرها نظام های پویایی هستند که در طول زمان بصورت مستمر تغییر شکل و عملکرد می دهند. در این فرایند تغییر، برخی از تحولات شهری مطلوب هستند، ولی نه تمامی آنها. روند حاکم بر تحول شهرهای بزرگ که مکان های زیست اکثريت جمعیت جهان در آینده خواهند بود، حاکی از گسترش فقر، خشونت، نا امنی... در آنها است. این روند تغییر بسیاری را در پایان هزاره دوم متوجه وجود ناهمانگي در فرایند تغییر و تحولات شهرها با خواست ها و نیازهای ساکنین آنها نمود. در این میان تحولات کالبدی شهرها کانون توجه بسیاری از محققین و برنامه ریزان شهری قرار گرفته است. این توجه نه تنها بواسطه رابطه متقابل بافت کالبدی شهرها و عملکرد نظام های اقتصادی - اجتماعی در شهرها است، بلکه بیشتر ناشی از سهولت (شاید بصورت ظاهری) در ایجاد و یا مداخله در بافت های کالبدی شهرها است تا از این طریق بتوان تحولات نظام های اقتصادی اجتماعی در شهرها را ساماندهی نمود. محققین، تفکیک صحیح و هدفمند اراضی شهری در قالب واحدهای همسایگی را به عنوان بهترین روش در نظام بخشی به سازمان اجتماعی مراکز شهری مورد تأکید قرار داده اند مقررات تفکیک، روش هایی هستند که بوسیله آن، زمین ها، قطعه بندی و خیابانها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می شوند. با قسمت بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می شود. بسیاری از عناصر شهری که در طرح کلی شهر پیشینی شده اند، هنگامی پدید می آیند که زمین شهر به قطعات مورد نظر تفکیک شود.

واژه های کلیدی: املاک، اراضی شهری، تفکیک اراضی، شهرداری.

^۱ نویسنده مسئول: کارشناسی حقوق، دانشگاه پیام نور جهرم. / Mehdi.sadeghinia@yahoo.com

مقدمه

شهر همچون موجود زنده تبلور فضایی ایفای نقش‌های انسانی در محیط جغرافیایی، کانون جمعیت و بهره‌وری است که تحت تأثیر نیروها و عوامل گوناگون قرار گرفته و باعث تغییرات بنیادی در سازمان فضایی - کالبدی شده است. گرچه سرعت رشد و شهرنشینی در کشورهای توسعه یافته در وضعیت مناسب و کنترل شده ای قرار دارد، ولی در کشورهای در حال توسعه وضعیت متفاوت بوده و شاهد روند شتابان جمعیت هستیم روند تحولات جمعیتی سکونتگاه‌های انسانی در نیم قرن اخیر گواه بر افزایش جمعیت شهری است. در این میان زمین اساسی ترین عامل در توسعه شهری است و از همین رو نمیتوان نسبت به این کالای کمیاب و با ارزش بی توجه بود. امروزه رشد بی رویه شهری همراه با همجواری ناسازگار کاربری‌های زمین، مسائل بسیاری را با خود برای شهرها به وجود آورده است. و در سطح کلان، موجب بروز مشکلاتی از جمله: ترافیک، آلودگی محیط زیست و کاهش فضاهای باز و برنامه ریزی نشده توسعه زمین شده است. این تغییرات کاربری زمین نتیجه برهم کنش عوامل مختلفی است که امروزه به یکی از نگرانی‌های اساسی در مدیریت منابع، توسعه پایدار و محیط زیست تبدیل شده است برای مدیران و برنامه ریزانی که درگیر مسائل توسعه پایدار شهری و محیطی هستند این تغییرات نگرانی روزافزونی را ایجاد کرده است چرا که بخش بزرگی از این تحولات ناشی از فعالیت‌های انسانی خصوصاً شهرنشینی در نواحی کمتر توسعه یافته میباشد. با توجه به ویژگی‌های منحصر به فرد منابع طبیعی و چالش‌های رشد شتابان شهرها اولین پیامدی که با گسترش شهرها ظاهر میشود تغییر کاربری اراضی است. آگاهی از نسبت کاربری‌ها در یک محیط شهری، نحوه تغییرات آن در گذر زمان و پیشبینی میزان تغییرات در سال‌های آتی گام مهمی برای برنامه ریزی به منظور کاهش میزان تخریب منابع و استفاده بهینه از منابع در توسعه پایدار محیط شهری است. با پیش تغییرات کاربری اراضی شهری این امکان در اختیار مدیران و برنامه ریزان شهری قرار میگیرد که تغییرات آتی را پیشبینی کنند و با برنامه ریزی صحیح اقدامات لازم را در خصوص سازگاری یا عدم سازگاری کاربری‌ها صورت دهند. علاوه بر این، شهروندان نیز با دسترسی به اطلاعات مربوط به تغییرات کاربری اراضی و پیشبینی تغییرات آینده در محیط شهری، با تدبیر و آگاهی بهتر میتوانند اقدام به سرمایه‌گذاری و توسعه مسکن کنند. امروزه پایداری به عنوان مهمترین پارادایم در توسعه شهر بدل شده است. (وفایی، ۱۴۰۱) اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی یکی از وظایف نهادهای دولتی است که مقنن برای تامین نیازهای جامعه جهت اجرای وظایف مذکور امتیازاتی برای نهادهای دولتی قایل گشته است که میتوانند تحت شرایط قانونی املاک خصوصی اشخاص را در صورت عدم توافق با آنها و با پرداخت خسارت عادلانه تملک کنند. هر چند که با گسترده‌تر شدن دخالت دولت در شوون مختلف زندگی مالکیت محدودیت‌های بسیاری را متحمل شده ولی هنوز هم اصل تسلط به عنوان یک قاعده از امتیاز و توان زیادی برخوردار است و تملک به عنوان یک استثنا بر اصل فوق است. از این رو و با فهم تملک به عنوان یک استثنا ما بایستی در تفسیر و تحلیل قوانین تملک این را مد نظر داشته باشیم و شرایطی را که مقنن برای این منظور مقرر داشته رعایت نماییم. با عنایت به اصول قانون اساسی، قوانین موضوعه، قواعد فقهی و اصول کلی حقوقی مالکیت خصوصی اشخاص، بر اموالشان باید محترم شمرده شود، و از طرفی اجرای طرح‌های عمرانی توسط موسسات و شرکتهای دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها، در پاره ای اوقات، نیازمند تملک اراضی اشخاص حقیقی یا حقوقی، حقوق خصوصی می باشد. ضمن اینکه اگر برخی قوانین به علت عدم تأمین منافع اشخاص توسط مجلس منسوخ یا توسط

شورای نگهبان خلاف شرع شناخته شود، می توان حکم آن را با توجه به اینکه در حوزه مسائل حقوقی بحث می کنیم نه کیفری، می توان حکم موضوعات معلوم را به موارد مشابه تعمیم و تسری داد. (واحدی مقدم، ۱۳۹۸)

ریشه شناسی واژه شهر

واژه Urban در انگلیسی و Urbain در فرانسوی از ریشه Urbanus لاتین یعنی شهری یا متعلق به شهر و از Urbs که به شهر رم اطلاق می شود می آید اصطلاح لاتین Urbi et orbit به معنی در شهر (رم) و در جهان که اصطلاحی آیینی و مذهبی است و پاپ آنرا به هنگام دعای خود اعلام می کند گویایی مرکزیت باستانی شهر رم و امپراطوری آن بوده است. واژه Urban از قرن ۱۴ میلادی ابداع و عملاً از قرن ۱۶ میلادی در زبان های اروپایی رایج می شود. واژه Urbanisation یعنی شهرسازی واژه های بسیار متأخر است که به سال های ابتدایی دهه ۶۰ می گردد. واژه Urbanisme که آنرا میتوان به شهر گرایی یا شهر شناسی ترجمه کرد و منظور از آن عمدتاً علم معماری کاربردی برای ساخت شهرهاست و با واژه Urbanite به معنی علم شناخت تحلیل مسائل شهری به ویژه از دیدگاه مدیریتی و حکومت و برنامه ریزی، شهری ارتباط دارد از پیشینه ای طولانی تر برخوردار است و از قرن ۱۵ مطرح بوده است و واژه Urbanist که به شهر ساز ترجمه شده نیز از آن گرفته شده است.

تعریف اراضی شهری و انواع آن

به زمین هایی اطلاق میگردد که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته باشند. کلمه شهر یا مدینه در بسیاری از کشورهای جهان از کلمه یونانی و رومی اخذ گردیده که معانی آن کلمه "تمدن" یا "مقررات" بوده است به این ترتیب شهر به جایی اطلاق شده است که در آنجا تمدن و مقررات بر توحش و خشونت غلبه داشته باشد. به عبارت ساده شهر را میتوان یک واحد اجتماعی و، سیاسی یک واحد، فعالیتی، فیزیکی و جمعیتی دانست.

از نظر حقوقی شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگی های خاص، خود بطوری که اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خود کفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ۱۰ هزار نفر جمعیت باشد. در تعریف قانونی شهر بیان شد که شهر محلی است با قلمرو جغرافیایی مشخص که عبارت است از محدوده قانونی شهر و سایر محدوده های شهری که شامل کلیه اراضی واقع در قلمرو اراضی شهری میباشند که در این خصوص ماده ۲ قانون زمین شهری اشعار می دارد اراضی شهری زمین هائی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است. از لحاظ سابقه عمرانی و احیاء، اراضی شهری به اراضی موات بائر و دائر تقسیم بندی شده است: الف) ماده ۳ این قانون بیان میدارد: اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. از این جهت به موجب اصل ۴۵ قانون اساسی در اختیار حکومت اسلامی میباشد ماده ۶ این قانون به صراحت زمین های موات شهری را متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران میداند و قسمت اخیر ماده ۲ قانون در مورد احیاء قبل از تصویب این قانون بیان می دارد: ((زمین های مواتی

که علی‌رغم قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۵/۴/۱۳۵۸ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد بنابراین غرض نهایی از اعلام موات زمین واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها آن است که این گونه اراضی در اختیار دولت قرار گیرد تا با تعیین ضوابط ویژه نحوه واگذاری و احیاء این اراضی معین شود.

ب) اراضی بایر شهری بموجب ماده ۴ همین قانون زمین هائی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد. کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ج) اراضی دائر زمین هائی است که آنرا احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است.

د) اراضی مباحه اراضی موات و زمین های متروکه ای است که مالکان از آنها اعراض رویگردانی کرده اند. تشخیص نوع اراضی شهری جهت اعمال مقررات قانونی حاکم بر هر یک از آنها به عهده کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهر می باشد بطور کلی با وضع و اجرای قانونی اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و قانون زمین شهری مصوب ۶۶ تحول عمده ایی در رشد و توسعه شهرها پدید آمد هدف از وضع قانون زمین شهری تملک اراضی شهری بایر و دائر به قیمت منطقه ایی در محدوده قانونی ۵ مساله از ۲۲/۶/۶۶ لغایت ۲۱/۶/۷۱ به منظور تامین زمین های مورد نیاز جهت تأسیسات عمومی و زیر بنائی شهرها و همچنین به منظور حفاظت از میراث فرهنگی و تامین زمین جهت امر مسکن و عوض طرحهای شهری بود. بدین وسیله دولت موفق شد مقادیر زیادی از اراضی شهری را با استفاده از تسهیلات قانون زمین شهری و آئین نامه اجرائی به تصرف خود درآورد.

پیشینه تحقیق

نادری، حدیدی، بادکو، منصورى میانرود(۱۳۹۲) در پژوهش بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر شهر و اراضی شهری در ایران بیان کردند شهر و شهرسازی در عصر حاضر از مقررات پیچیده ایی برخوردار است که بدلیل اهمیت فوق العاده آن موضوع بررسی و پژوهشی شاخه های مختلف علوم قرار گرفته است. صرف نظر از جنبه های فنی عمرانی و معماری، موضوع به منظور هدایت روند توسعه شهرها و رشد هماهنگ و موزون آن ضوابط و مقررات گسترده ای در خصوص موضوع توسط قانون گذار و سایر مراجع تصمیم گیری وضع و به مرحله اجرا گذاشته می شود. موضوع و مسائل شهرسازی همواره از منظر پیچیده ترین مسائل حقوقی نیز به شمار می‌رود. زیرا «جامعه شهری یک توده، منافع رقابت آمیز و تضاد است. برخورد گسسته با این منافع فقط به بی نظمی و هرج و مرج می انجامد. ضوابط اجرایی، طرح گزارش وضعیت جغرافیایی جمعیت افق آینده شهر و نقشه مجموعاً عناصر تشکیل دهنده طرحهای شهری هستند. بنابراین نباید سطح طرحهای شهری را به خطوط و نقوش ترسیم شده بر کاغذ و امثال آن تنزل داد در اینجا سخن از برنامه ریزی، معماری توجه به خواسته ها و مطلوب های شهروندان، آثار و ابنیه تاریخی و خاطرات گذشته و شکل شهر است که مجموعاً موجب میشود کالبد شهر به صورت منطقی و موزون رشد و توسعه یابد. ضوابط و مقررات شهرسازی نظام کالبدی و فضایی شهر را تعریف میکنند. و از همین رو همه عواملی را که در شهر به عنوان فعالیت های شهری عینیت مییابد شامل فعالیت های، اقتصادی، اجتماعی فرهنگی و ... تحت تاثیر خود

قرار میدهند. در واقع فرم فضایی و کالبدی آنها را تعیین و محدود می کنند. بازتاب چندی و چونی (کمی و کیفی) ضوابط و مقررات شهرسازی هر شهری مستقیماً بر کمیت و کیفیت عملکردهای شهری منعکس میکند.

حسینی و عباسی مهارلویی (۱۴۰۱) در پژوهشی با عنوان قوانین و مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری بیان داشتند با توجه به منابع محدود زمین و رشد و گسترش شهرها ضروری است که قوانین و مقررات مناسبی جهت حفظ اراضی و نظام دهی فضایی خصوصاً در ایران تدوین شود باید به جای ضوابط خشک و انعطاف ناپذیر طرح های جامع، از قوانین انعطاف پذیر و مناسب با تحول زمان استفاده کرد در این پژوهش به ارزیابی قوانین و مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری پرداخته شده است. شایان ذکر است که تفکیک و افراز یکی از سازو کارهای مهم در نظم بخشی به فضا و مکان است و در صورت اعمال صحیح قوانین و مقررات آن از تخریب زمینهای مناسب هر کاربری جلوگیری می شود. ادارات ثبت در درجه اول و دادگاه ها در درجه دوم در این امر دخالت دارند و دخالت این سازمان ها بر اساس طرح جامع، تفصیلی، هادی و مقررات شهرسازی شهرداری ها صورت میگیرد حدنصاب های تفکیک و افراز که ملک بر اساس سهام شرکاء تقسیم میشود خصوصاً در آپارتمان ها بر قیمت زمین و مسکن و همچنین بر نظم دهی به کالبد شهرها تاثیرات زیادی دارد پس باید در تفکیک قطعات تمامی عوامل تاثیرگذار در نظر گرفته و ضوابط و مقررات بر اساس واقعیت های موجود تنظیم شوند همچنان که برای داشتن بازار استاندارد و متعادل مسکن و زمین، معتقد به نظارت و هدایت مقررات عمومی توسعه زمین از طریق منطقه بندی دستورالعمل های ساختمان و تفکیک و وضع مالیات های است. اجرای صحیح این قوانین در واقع احترام به حقوق شهروندان است. همچنین نباید زمین های کشاورزی یا زمین های مناسب کاربری های دیگر برای مصارف کاربری های مسکونی اراضی شهری تفکیک شوند و البته در این مورد باید با بورس بازی 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 به تنهایی کافی نیست، بلکه عموم مردم و مسئولان نیز باید این قوانین را محترم شمرده و رعایت کنند و این امر نیز جز با فرهنگ سازی صحیح و مدیریت کارآمد مقدور نمی باشد.

واحدی مقدم (۱۳۹۸) در تحقیق نقد و بررسی رویه قضایی درمورد نحوه خرید و تملک اراضی و املاک توسط دولت و نهادهای نظامی و شهرداری ها بیان داشت شخص حقیقی و حقوقی قدرت سلب مالکیت افراد را نداشته و ندارد و بایستی قدرت فائده ای بر قدرت خود با داشتن حق مالکیت و نمایندگی از طرف مردم باشد تا بتواند اصل مالکیت خصوصی را تغییر داده و مالک زمین را از حق تصرف و اعمال حق مالکیت محروم کند. با عنایت به پیشرفت سریع و توسعه کشور، احتیاج و درخواست دولت برای تملک اراضی متعلق به اشخاص شدت پیدا کرده است، در این میان تعارض میان منافع عمومی و خصوصی موجب شده است که ضمن رعایت منافع عمومی، نفع شخص خصوصی نیز رعایت گردد. حق مالکیت خصوصی در قانون اساسی کشور ما و سایر قوانین موضوعه مورد عنایت و توجه قانونگذار قرار گرفته است. از جمله مهمترین قوانین مرتبط با این بحث الحیه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۵۳۱ و قانون الحاق یک تبصره به ماده یک قانون مذکور مصوب ۱۵۱۱ می باشد، که شرایط و تشریفات تملک املاک و اراضی اشخاص خصوصی را بیان داشته و قانون اخیر الذکر نحوه و شرایط تملک مجدد اراضی را در شرایطی مقرر نموده که تملک ابتدایی بواسطه

عدم انجام تشریفات قانونی ابطال گردیده است. در این پژوهش قوانین گذشته و حال حاضر نظام حقوقی حاکم بر نحوه تملک املاک از سوی نهادهای ذیربط مورد بررسی قرار گرفته و سعی می‌رود با بهره‌گیری از کارهای پژوهشی پیشین که اجزای مختلف این قوانین را بررسی نموده‌اند بر اساس شیوه تحلیل ذینفعان میزان موفقیت و کارآمدی این قوانین و همچنین این موضوع که تا چه اندازه توجه به کارهای پژوهشی انجام شده در روند اصلاح نواقص این قوانین طی مرور زمان تاثیر داشته مورد بررسی قرار می‌گیرد.

عابدینی و زیاری (۱۳۸۷) در تحقیقی با عنوان تفکیک، افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه ریزی شهری ایران بیان کردند یکی از سازوکارهای مناسب برای نظم دهی فضایی، جلوگیری از رشد بیرویه شهری و مقابله با از 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 بای د 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 فرهنگ سازی 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 قانون گذاری در اراضی شهری (افراز و تفکیک) با مواد قانونی بیان شود.

سعیدی رضوانی و محسن (۱۳۹۷) در تحقیق پیررسی جایگاه قانون و مقررات تفکیک اراضی شهری در نظام حقوق شهری ایران تفکیک اراضی بیان کردند به اعتبار موقعیت و محل استقرار اراضی و املاک و نوع کاربری آن، فرایند های متفاوتی را طی می‌کند. در شهرها، با توجه به نوع کاربری و طرح شهری، ضوابط تفکیک تعیین می‌گردد و نقشه تفکیکی باید به تصویب شهرداری برسد تا نهایتاً از طریق ادارات ثبت منجر به صدور اسناد جداگانه گردد. در این پژوهش به بررسی جایگاه قانون و مقررات تفکیک اراضی شهری در نظام حقوق شهری ایران پرداخته می‌شود. وفایی و دولتیاران (۱۴۰۱) در پژوهش سنجش و ارزیابی شاخص سازگاری کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی بیان کردند رشد سریع توسعه فیزیکی و جمعیتی شهرها در دهه های اخیر موجب مشکلات اساسی در شهرها شده است. شهر کاشان نیز با توجه به قدمت و رشد بالای جمعیتی و فیزیکی از این امر مستثنی نبوده در واقع این رشد عامل نابسامانی در فضا و کالبد شهر و به خصوص ناسازگاری در بین کاربری های شهری گردیده و موجب پراکنده رویی، افزایش هزینه های حمل و نقل و آلودگی های محیط زیستی و به خطر انداختن توسعه پایدار شهری شده است، لذا ارزیابی کاربری های شهری از حیث شاخص سازگاری به منظور دستیابی به معیارهای متناسب و اصول برنامه ریزی توسعه پایدار شهری از مهمترین اقدامات در این زمینه میباشد. نوع پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر روش انجام تحلیلی - تطبیقی است که با در نظر گرفتن شاخص استاندارد سرانه ها و سازگاری و بهره گیری از نرم افزار GIS به بررسی و ارزیابی کمی و کیفی کاربری ها در سطح شهر کاشان پرداخته است. از چهار سنجه شامل ارتباط کاربری های مختلف، عدم مجاورت کاربری های همجوار، تراکم جمعیت، وسعت زمین به عنوان پایه هایی برای تحلیل شاخص های سازگاری کاربری اراضی استفاده گردید. یافته های پژوهش نشان میدهد که بیشتر کاربری ها به لحاظ مقایسه سرانه های موجود با سرانه های استاندارد در طرح های شهری با کمبود فاحشی روبه رو

میباشند و از سوی دیگر تحلیل کاربری ها با شاخص سازگاری حاکی از ناهمسانی سازگاری در بین بعضی از کاربری های شهری مانند مسکونی با بیش از ۴۰ درصد، کاربری آموزشی با بیش از ۳۷ درصد، کاربری اداری با ۳۶ درصد، کاربری درمانی با ۲۷ درصد و کاربری ورزشی با ۱۹ درصد با کاربری های همجوار خود است، لذا مسئولین شهری میبایست در برنامه های مربوطه به توسعه آینده شهر، ضمن تخصیص بهینه فضا به کاربریهای مورد نیاز جهت رفع کمبود فعلی، به توزیع مناسب کاربری های همجوار براساس مؤلفه های مکانی - فضایی توجه جدی داشته باشند.

طرح جامع شهری

الگوی طرحهای جامع و تفصیلی در ایران در اصل از الگوی طرح های شهری که پس از جنگ جهانی دوم در اروپا و ایالات متحده آمریکا به وجود آمده اقتباس گردیده است. این طرحها که در تدوینشان از دهه ۴۰ شمسی آغاز شده اند، امروز تقریباً در سراسر ایران و در سطوح، شهری شهرستانی و ناحیه ای به انجام رسیده اند این طرحها به دنبال آن هدف بودند که در برابر توسعه بی رویه شهرنشینی و مشکلات ناشی از آن با پیش بینی تمامی فضاهای لازم بهترین راه حل ها را برای توسعه شهر پیشنهاد کنند. مبانی قانونی لازم برای این کار با الحاق موادی به قانون شهرداری ها در سال ۱۳۴۵ صورت گرفت ماده ۹۸ این قانون پیش بینی کرده بود که طرحهای جامع به وسیله شهرداری ها تهیه شوند که تعدادی طرح با این روش مشارکت شهرداری تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی رسید. طرح جامع مشتمل بر نقشه گزارش و ضوابط اجرایی طرح است که این ضوابط در حکم قانونی بوده تا زمانی که مغایرت آن با قانون اساسی یا شرع اعلام نشده است و یا این که مرجع تصویب کننده ضوابط مغایر آن را تصویب ننماید لازم الاجراء میباشد. طبق تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف میدارد تصویب طرحهای جامع و تغییرات مربوط به آن قسمت از طرحهای تفصیلی که در اساس طرح جامع موثر است بر عهده شورای عالی شهرسازی است. منطقه بندی و استفاده از نیروی نظمیه معمولاً تنها روشهای است که طرح جامع برای اهداف خود به آنها متوسل میشود. طرح جامع شهری، به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تأمین نیازمندیهای آن بر مبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری تهیه می شود. طرح جامع بیشتر در مورد شهرهای بزرگ و یا شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰ هزار نفر جمعیت دارند به مرحله انجام میرسد همچنین این طرح ها بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی کنترل توسعه، شهرها، گرایش به نظام برنامه ریزی و هماهنگ سازی بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی با توجه به کیفیت محیط زیست و بر اساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی اجتماعی و اقتصادی شهرها تهیه می شود. مقیاس نقشه های، شهری در طرحهای جامع شهری اغلب ۱/۱۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰ است.

طرح تفصیلی شهری

طرح تفصیلی در ایران پس از تصویب قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری همزمان با شروع برنامه پنجم کشور (۱۳۵۲) و مشکلات شهرداری ها در پیاده کردن طرحهای جامع که به صورت کلی تهیه شده بود، آغاز گردید و همچنین فرایند بررسی و تصویب طرح تفصیلی از طریق کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری صورت می گیرد. طرحهای تفصیلی تاکنون با این تصور تهیه شده اند که باید در آنها صرفاً جزئیات مربوط به گذر بندی ها تفکیک و قطعه بندی اراضی، نوع ارتفاع و تعداد طبقات ساختمانها و سایر تاسیسات و تسهیلات عمومی

شهری در مقیاس ۱/۲۵۰۰ تعیین گردد. تفکیک عبارتست از قطعه بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته اند. مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آن ها و همچنین چگونگی تامین دسترسی هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده های عمومی اختصاص یابد. شایان ذکر است که هر چند قانون مدنی ایران در مواردی با موضوع اسناد و تفکیک و افزاز اشاره نموده است ولی ناشران و نویسندگان قانون مدنی و قانون ثبت در این مورد کمتر به مباحث تحلیلی مربوط به مقررات مزبور پرداخته و اغلب به نحو مختصر به بیان موضوع تفکیک و افزاز اقدام نموده اند و کمتر به وضوح در آثار خود به بررسی و تحلیل مطالب بصورت گسترده پرداخته اند.

قوانین مربوط به تفکیک

قانون شهرداری

آیین نامه اجرایی قانون اراضی شهری

قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

فراز ۳ بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های سال ۶۵ سازمان ثبت اسناد و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ شمسی

قانون شهرداری و املاک

بند ۲ ماده ۹۹ شهرداری ها موظفند اقدامات زیر را انجام دهند.

تهیه مقرراتی برای انجام اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک، اراضی خیابان کشی - ایجاد باغ و ساختمان ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.

ماده ۱۰۱: اداره ثبت اسناد و دادگاه ها 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 نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم میکند باید حداکثر ظرف 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 ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشهای که مالک ارائه می نماید 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.

آیین نامه اجرایی قانون اراضی شهری

ماده ۱۹ - چنانچه مساحت زمین فرد واجد شرایطی که برای آن پروانه ساختمان صادر میگردد مازاد بر حد نصاب مقرر در قانون باشد و قبلاً برای آن گواهی مهلت عمران صادر نشده باشد شهرداریها ضمن رعایت مفاد ماده ۱۸ قبل از صدور پروانه ساختمانی نسبت به جدا نمودن مازاد آن تا حد نصاب مقرر اقدام و برای این منظور میتوانند بدون توجه به مقررات تفکیکی منطقه وقوع ملک و فقط با رعایت حداقل نصاب تفکیکی مسکونی در آن شهر و طرحهای

اصلاحی بنحوی نقشه تفکیکی را تصویب نمایند که نزدیکترین مساحت به حد نصاب مقرر قانون برای متقاضی باقی بماند مشروط اینکه بر هیچ گاه از حد نصاب مذکور تجاوز ننماید.

تبصره ۱- تهیه نقشه تفکیکی به عهده متقاضی صدور پروانه است. تبصره ۲- در صورتیکه عمل تفکیک به لحاظ ضوابط مربوطه و طول و ابعاد ملک انجام پذیر نباشد پرونده به سازمان زمین شهری ارجاع و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن مازاد زمین جزو قطعه محسوب و در صورت موات بودن بهای مازاد توسط سازمان زمین شهری دریافت و سپس اجازه نامه جهت ادامه ید به صاحب سند تسلیم خواهد شد.

تبصره ۳- در صورتی که تفکیک مازاد زمین از کل قطعه امکان پذیر باشد شهرداری نقشه تفکیکی مصوب خود را به سازمان زمین شهری ارسال و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص سازمان مذکور نقشه تفکیکی را با ذکر نوع زمین از لحاظ موات یا بایر بودن مبتنی بر نظر کمیسیون به اداره ثبت مربوطه ارسال مینماید تا در صورت موات بودن زمین، ثبت و سند قطعه مازاد ابطال و سند مالکیت آن بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری صادر گردد و در صورت بایر بودن اداره ثبت با توضیح لازم در سوابق ثبتی و صفحه ملاحظات سند مالکیت قید نماید، باقیمانده زمین در مهلت اعتبار قانون اراضی شهری (نه عین نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت سازمان پس از وصول صورت جلسه تفکیکی از اداره ثبت سوابق ارسالی را جهت صدور پروانه ساختمانی در حد نصاب مقرر به شهرداری اعاده مینماید.

مراحل تفکیک اراضی

اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است لکن با آنها فرق دارد زیرا در افراز باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد به عبارت ساده تر در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد می توان آنرا به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد تفکیک نماید که روش انجام عمل تفکیک به شرح زیر بیان می شود: 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 می باشد 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 گردد. نماینده پس از ملاحظه تقاضا و بررسی پرونده ثبتی نقشه ارائه شده وسیله متقاضی را طی نامه ای جهت تأیید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می دارد نامه تخیه شده پس از امضاء 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 می گردد.

تذکر ۱: چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری پاسخی از ناحیه آن مرجع واصل نشود حسب مراجعه و تقاضای متقاضی اداره ثبت میتواند راساً مبادرت به تفکیک نماید پس از وصول پاسخ شهرداری منضم به نقشه تأیید شده و ثبت آن در فتر اندیکاتور حسب دستور مسئول اداره تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای عزیمت به محل و انجام عملیات تفکیک تعیین و به او ابلاغ و پرونده جهت ضبط تا روز مذکور به بایگانی ارسال می شود در روز مقرر 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 می نماید. است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر بوده و به نماینده و نقشه بردار فوق العاده ماموریت و هزینه سفر تعلق گیرد متقاضی موظف است آن را بشرحیکه در مباحث

قبل توضیح داده شد در حساب سپرده نزد بانک ملی واریز نماید. آنگاه نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از استقرار در محل و معرفی ملک وسیله متقاضی نماینده حدود آن را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تائید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه ای ارزیابی و نماینده صورت جلسه تفکیکی را تهیه مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می‌رسانند. در صورت جلسه تفکیکی با تعیین ابتدا بایستی جریان ملک و سپس حدود و مشخصات کل ملک آنگاه حدود و مشخصات قطعات تفکیکی با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت به ترتیب نوشته شود و نماینده و نقشه بردار و متقاضی آن را امضاء نمایند. مسئول اداره پس از بررسی صورت جلسه تفکیکی و تطبیق قطعات تفکیک شده با نقشه ترسیمی در صورتیکه اقدامات انجام شده را کافی تشخیص دهد صورت جلسه را جهت گواهی عدم بازداشت و اخذ هزینه تفکیک به ترتیب به دفتر بازداشتی و حسابداری ارجاع مینماید متصدی دفتر بازداشتی پس از انجام گواهی لازم مبنی بر عدم بازداشت پرونده را به حسابداری ارسال می‌دارد. تصدی حسابداری هزینه تفکیک را بر مبنای بهای مندرج در برگ ارزیابی تنظیم شده وسیله نقشه بردار محاسبه و قبض مربوطه را صادر و جهت واریز در بانک ملی به متقاضی تسلیم می‌دارد متقاضی پس از واریز هزینه تفکیک در بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است نسخ لازم را به ثبت اعاده تا ضمیمه پرونده شود. متصدی حسابداری پس از ضمیمه نمودن قبض مربوطه به واریز هزینه تفکیک به پرونده و گواهی وصول آن را جهت اقدام بعدی نزد مسئول اداره ارسال می‌دارد مسئول اداره پس از کنترل و بررسی عملیات انجام شده صورت جلسه تفکیکی را امضاء و همراه با پرونده به دفتر اندیکاتور می‌فرستد متصدی دفتر اندیکاتور پس از درج شماره بر صورت جلسه آن را عطف به سابقه به دفترخانه درخواست کننده تفکیک ارسال و پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی اعاده می‌دهد.

آئین نامه اجرائی تفکیک و افراز

تفکیک املاک مشاع

یکی از عمده ترین وظایفی که ادارات ثبت امروز مشغول به انجام آن می‌باشند تفکیک اراضی و آپارتمان‌ها می‌باشد و با توجه به گستردگی ساخت و سازها بخصوص در مناطق شهری هر روز بر تقاضای تفکیک در ادارات ثبت افزوده میشود. تفکیک مال غیر منقول به قطعات کوچکتر مثلاً قطعه زمینی به مساحت ۵ هزار متر مربع که مالک یا مالکین مشاعی آن تصمیم دارند جهت احداث واحد مسکونی یا سایر اهداف مورد نظر آنرا به قطعات ۲۰۰ متری تقسیم کنند لذا در صورت تقسیم در عرف ثبتی گفته میشود آن به قطعات ۲۰۰ متری تفکیک شده است. با این توصیف از تفکیک به سه منظور استفاده می‌شود.

برای انتقال قطعات تفکیک شده به صورت مفروز (جدا جدا)

جهت صدور سند مالکیت مفروزی با ابطال سند اولیه

بمنظور تنظیم تقسیم نامه

مطابق ماده ۱۵۰ ق. ت. هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت محل ملک ارسال می‌شود در تقاضانامه تفکیک باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین

و هزینه تفکیک از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مذکور پرداخت شود بطور کلی تقاضای تفکیک به درخواست مالک یا مالکین به انضمام نقشه تفکیکی ملک که خود متقاضی موظف به تهیه آن می‌باشد از طریق دفتر خانه با قید ارزش معاملات روز به اداره ثبت ارسال می‌شود. اداره ثبت در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قث و ماده ۱۰۱ شهرداری نقشه مزبور را طی نامه اداری جهت بررسی و تصویب به شهرداری محل ارسال مینماید و پس از وصول پاسخ شهرداری مبنی بر تأیید نقشه مزبور یا عدم پاسخ شهرداری طی مدت دو ماه از تاریخ ارسال نقشه نماینده و نقشه بردار ثبت به همراه متقاضی به محل ملک مراجعه و پس از بازدید از محل و معرفی ملک توسط متقاضی نماینده ثبت حدود ملک را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین هم ملاحظه نشود نقشه بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تأیید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه ارزیابی نموده و در پایان صورتمجلس تفکیکی را تنظیم مینمایند. سپس رونوشت صورتمجلس مزبور پس از تأیید مسئول اداره به دفترخانه ای که متقاضی از طریق آن تقاضای تفکیک نموده بود ارسال می‌شود. در صورت مجلس تفکیکی ابتدا باید جریان ثبت ملک و سپس ملک و سپس حدود و مشخصات کامل ملک به اضافه حدود و مشخصات قطعات تفکیکی با تعیین شماره پلاک و با ذکر طول ابعاد و مساحت به ترتیب قید و نماینده و نقشه بردار ثبت و متقاضی آنرا امضاء نمایند و در صورت آپارتمانها لازم به ذکر است بجای تصویب شهرداری متقاضی باید گواهی پایان کار ساختمان را جهت تنظیم صورت مجلس تفکیکی ارائه و بر مبنای آن انجام شود با این توصیفات عملیات تفکیک بطور کل در اداره ثبت انجام می‌شود و در آن صورتمجلس تفکیکی که حاوی حدود و مساحت قطعات جدا شده به منظور انتقال به صورت قطعات مفروزی و صدور سند مالکیت برای قطعات و تنظیم تقسیم نامه است و پس از طی این مراحل سند مالکیت اولیه باطل می‌گردد و در صورتیکه یکی از مراحل عملیات فوق ناقص باشد تفکیک اعتباری ندارد مثلاً هر گاه مالک ۶ دانگ ملک خود را به سه قسمت تفکیک کند اما سند مالکیت اولیه آن ملک را باطل، ننماید تفکیک فاقد اعتبار است. با این وجود تفکیک برای مجزا شدن قطعات جهت فروش توسط صاحب آن انجام می‌شود و بر اساس آن ملک به قطعات کوچکتر تقسیم و به قطعات شماره‌های جدید اما فرعی اختصاص یافته حدود و حقوق ارتفاقی تعریف و آخرین قطعه ای که انتقال داده شود سند مالکیت اولیه باطل می‌شود از تفکیک در تقسیم نامه هم استفاده می‌شود در تقسیم نامه ها مالک بیش از یک نفر است و ممکن است یکی از بقیه سهم بیشتری برده و نوعی صلح محاباتی انجام گیرد عبارتی در هنگام تنظیم تقسیم نامه ملک مشاع است و شرکاء با توافق و تراضی همدیگر نقشه افرازی مورد نظر خود را تهیه نموده و پس از تأیید مراجع ذیصلاح مانند شهرداری در مورد اراضی و ابنیه واقع در محدوده استحفاظی (شهر) از طریق دفتر خانه مورد نظر به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می‌شود در این مرحله کارشناسان ثبت ضمن تعیین وقت با مراجعه به محل صورتمجلس تفکیکی را با حدود و مشخصات مفروزی هر یک از مالکان با رعایت حدود مجاورین تعیین نموده و سپس با امضاء صورت-مجلس مزبور و دریافت حقوق دولتی صورتمجلس فوق الذکر را به دفتر خانه مورد نظر جهت تهیه و تنظیم تقسیم نامه ارسال مینماید. پس از این مراحل، سند تقسیم، نامه تنظیم شده و مالکیت کلیه مالکین با مقدار مشاعی ذکر و بر اساس صورتمجلس تفکیکی برای هر مالک مشاعی یک قطعه مفروزی تعیین و سند مالکیت مشاعی به انضمام سند تقسیم نامه توسط دفترخانه به اداره ثبت ارسال و ضمن ابطال سند اولیه سند مالکین مفروزی برای مالکین صادر می‌شود.

تفاوت تفکیک و افراز

تفاوت افراز و تفکیک از نظر ماهیتی و شکلی عبارتست از مواردی که به بعضی از آنها بصورت اجمالی اشاره میشود و به تعداد دیگر از آنها در حین مبحث انجام شده اشاره می‌شود. در تفکیک وجود حالت اشاعه. بر خلاف افراز ضروری نیست یعنی یک شخص هم میتواند شخصا تقاضای تفکیک ملک کند در تفکیک با رضایت و تفاهم مالکان مشاع صورت می‌گیرد اما در افراز معمولاً محصول عدم تفاوت و رضایت وجود اختلاف و برای از بین بردن حالت اشاعه است در تفکیک به سهم کلی شرکاء در شش‌دانگ توجهی نمیشود و بعد از تفکیک در هنگام تنظیم تقسیم نامه رعایت حقوق و سهم مالکان مشاع منظور میگردد. اما در افراز توجه به سهم و شرکاء لازم و ضروری است و اگر ممکن نباشد افراز تبدیل به تعدیل میشود و باید به بهای اضافی تقدیم و در صورت مجلس افراز قید می‌شود. در تفکیک فقط ملک تقسیم میشود ولی در افراز سهام شرکاء هم تعیین میشود وضعیت مالکین در تفکیک دخالتی ندارد ولی در افراز اگر یکی از شرکاء محجور یا غایب باشد به صلاحیت ماده ۳۱۳ امور حسبی باید در دادگاه افراز را اجرا کند. طبق رأی وحدت رویه شماره ۳۵۳۰ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیأت عمومی دیوانعالی کشور در صورتیکه بین شرکاء محجور یا غایب مفقود الاثری باشد امر افراز راجع به آن بدین شرح میباشد نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقود الاثر و رعایت مصلحت آن طبق قسمت اخیر ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مقدر داشته است که در تقسیم که اگر بین وراثت غایب باشد تقسیم متوسط نمایندگان آنها در دادگاه بعمل آید و با توجه به ماده ۳۳۶ همین قانون که بموجب آن مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم سایر اموال نیز جاری خواهد بود و نظر به آنکه ماده اول قانون افراز و فروش املاک مشاع که قانون عام است و بر طبق آن افراز املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است در صلاحیت امور ثبتی محل شناخته شده علی‌الوصول پاسخ ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی که قانون خاص است نمیباشد نظر شعبه پنجم دیوان عالی کشور که تقسیم املاک محجورین و غایب مفقود الاثر را از صلاحیت واحد ثبتی خارج دانسته و در صلاحیت دادگاه شناخته است. صحیح و مطابق با موازین قانونی است این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه مصوب تیر ماه ۱۳۴۸ شعب دیوانعالی کشور و دادگاه در موارد مشابه لازم الاتباع است.

اگر بعد از تفکیک تقسیم نامه به توافق شرکاء تنظیم نشود تفکیک بی‌فایده و باطل است و به ناچار باید افراز صورت گیرد. اعتراض به جریان تفکیک باعث توقف آن میشود در همه حال بارضایت معترض ادامه می‌یابد ولی به اعتراضات در جریان افراز ترتیب اثر نمی‌دهد و اعتراضات بعد از افراز و آنهم توسط مراجع قضایی پیگیری می‌شود. صورت مجلس تفکیکی ملک با انتقال قطعه یا قطعاتی از آن به غیر یا انتقال سهم مشاعی به شریک دیگر یا تنظیم تقسیم نامه کلی تنظیم سندی قطعی بروی آن اعتبار پیدا میکند ولی افراز با صدور حکم و گذر مهلت اعتراض اثر خود را مینماید. به عبارتی تفکیک اقدامی دو مرحله‌ای و افراز یک مرحله‌ای است تفکیک در اداره ثبت در حالت عادی صورت می‌گیرد بر خلاف افراز که بنا به مورد در اداره ثبت یا دادگاه باید انجام شود بنا به مورد یعنی اینکه هر گاه شرکاء در خصوص ملک و تقسیم آن تراضی نداشته باشند و نتوانند باهم توافق به تقسیم کنند ناچاراً اقدام به افراز مینمایند حال اگر ملک دارای سابقه ثبتی باشد افراز در صلاحیت اداره ثبت اسناد املاک است و اگر ملک دارای سابقه ثبتی نباشد افراز در صلاحیت دادگاه میباشد. یکی دیگر از تفاوت‌های افراز و تفکیک این است که در

افراز رأی صادر میشود و در تفکیک صورتمجلس تفکیکی پس به عبارتی در افراز اجبار حاکم است و در تفکیک مسامحه حاکم است.

حالت اشاعه در تفکیک کلا از بین نمی‌رود اما در افراز سهم متقاضی از حالت اشاعه بیرون می‌آید یعنی اینکه در تفکیک ملک قسمتهایی ممکن است بصورت مشاعی در همه شرکاء از آن استفاده کنند یا اینکه در تفکیک ممکن است مالک یک نفر باشد. مثلا در تفکیک آپارتمان قسمتهای مشترک در استفاده هنوز پس از تفکیک بصورت مشاعی باقی مانده است و یکی دیگر از تفاوت‌های تفکیک و افراز این است که اعتراض به تفکیک در اداره ثبت انجام می‌گیرد و اعتراض به افراز در دادگاه بعمل می‌آید.

انواع تفکیک اراضی شهری

تفکیک جزئی: تفکیک یک زمین به حداکثر ۵ قطعه بدون پیش بینی دسترسی مجزا

تفکیک کلی زمین: تفکیک یک زمین به بیش از ۵ قطعه با دسترسی مجزا

اهداف در تفکیک اراضی شهری

۱. کمک به توسعه منظم اجتماعی از طریق ضوابط و مقررات و کنترل طرح و بهبود طرح تفکیک
 - ۲ اطمینان از اینکه فضاهایی که برای کاربریهای عمومی و فضاهاى مشترك خصوصى در نظر گرفته شده است به خوبی ساماندهی شده اند و استانداردهای منطقه بندی برای ایجاد قطعات جدید بکار برده شده اند.
- اطمینان از امکانات و محدودیتهای محیط طبیعی برای پذیرش طرح پیشنهادی و بهره گیری از روش های بهینه سازی محیط بهسازی (زمین)

شرح خدمات تفکیک اراضی شهری

بررسی اسناد مالکیت زمین

بررسی آخرین ضوابط شهرسازی و نحوه اعمال آن در تهیه طرح های تفکیکی
روش های تحلیل سایت شامل شیب عمومی اراضی و نحوه دفع آب های سطحی عوارض طبیعی و تحلیل فضای سایت

بررسی وضعیت خدمات زیر بنایی و عمومی در منطقه و میزان برخوردارى زمین از این خدمات

بررسی وضعیت و سلسله مراتب شبکه حمل و نقل در منطقه

تعیین ابعاد و جهت قطعات تفکیکی

معیارها و روش تعیین سلسله مراتب خدمات شهری و الگوی استقرار کاربریهای خدماتی در مناطق مسکونی ضوابط و استانداردهای طراحی شبکه حمل و نقل شامل عرض معابر قوس ها مقاطع طولی و عرضی گذر بندی ها انواع نقشه های مورد نیاز

تهیه و ارائه گزارش توجیهی

نتایج

امروزه تفکیک اراضی از اهمیت بالایی برخوردار است. بسیاری از خیابان ها، کوچه ها و مسیر خطوط آب و فاضلاب نیز پس از تفکیک زمین مشخص میشوند. کنترل چگونگی تفکیک زمین، وسیله ای است که شبکه ها و عناصر

شهری را شکل میدهد و برعکس، فقدان معیار و استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه های خودرو و بدون نقشه شهری به شمار می رود. اگر قوانین مربوط به اراضی شهری، صحیح اعمال نشوند موجب بروز مشکلات برای شهر و شهروندان می شود. بی جهت نیست که در راستای تحلیل مسائل، پل دیویدف استاد برنامه ریزی دانشگاه های آمریکا پیشنهاد می کند که برنامه ریزان شهری ضمن تخصصیابی در رشته اصلی، حداقل در یکی از رشته های علوم اجتماعی، جغرافیا، فلسفه و حقوق اطلاعات کافی باید به دست آورند. در هر نظامی، اقتصاد سیاسی آن نظام، مسیر تخصیص منابع کمیاب و یا موجود را میان رقابت کنندگان در استفاده از این منابع تعیین می کند. پس در نتیجه برای اعمال صحیح سیاست های ساخت و ساز شهری باید سیاست های 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، می توان به اثر کامیار (۱۳۸۵) با عنوان حقوق شهری و شهرسازی اشاره کرد که به صورت مختصر و حقوقی به نقش شهرداری ها و ادارات ثبت در تجزیه اراضی شهری اشاره کرده است. همچنین کریمی (۱۳۷۸)، در مقاله ای عنوان نکاتی در باب تفکیک و افراز به بیان تعاریف و تفاوت های 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 بین المللی تحقیقاتی در باب تفکیک انجام شده است که می توان به کار هوگس و تورنبال اشاره کرد. آنها به وجود یک رابطه بین قیمت خانه و مقررات تفکیک رسیدند. آوستین هم معتقد است که زمانی که چشم اندازهای روستایی در معرض تغییرات و تفکیک قرار می گیرند، سلامتی انسان و اکوسیستم به خطر می افتد و تفکیک برای حفظ فضاهای باز از تخریب این منابع جلوگیری میکند. بررسی ها نشان داد که وظایف شهرساز در تهیه طرح تفکیک، تهیه جدول کاربری زمین، ساماندهی فضاهای شهری در طرح تفکیک، مکانیابی فضاها و کاربریها می باشد.

منابع

- ابوذر وفایی، کامران دولتیاریان (۱۴۰۱)، سنجش و ارزیابی شاخص سازگاری کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی: شهر کاشان، فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، دوره، ۳۱ شماره ۱۲۳.
- اطهاری کمال و همکاران، (۱۳۶۷) طرح آماده سازی زمین در جمهوری اسلامی ایران معاونت امور مسکن و شهرسازی تهران
- برآمدی، محمود، (۱۳۸۴) الفبای شهر مجموعه مقالات ماهنامه شهرداریها) چاپ اول انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور
- پورمحمدی، محمد رضا (۱۳۸۵) برنامه ریزی، مسکن چاپ سوم، انتشارات سمت.
- ترابی اردکانی، محمد هادی، (۱۳۷۷) نگرشی بر نظام حقوقی حاکم بر شهر و مسائل شهری در ایران پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز
- جامعه بزرگ محمد، (۱۳۶۹)، تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها چاپ اول انتشارات مسلم همدان.
- حسینی، زهرا؛ عباسی مهارلویی، مریم (۱۴۰۱)، قوانین و مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری، هفتمین کنفرانس بین المللی پژوهش در علوم و مهندسی و چهارمین کنگره بین المللی عمران، معماری و شهرسازی آسیا رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷) پژوهشی پیرامون تحقیق طرحهای تفصیلی، شهری، چاپ اول انتشارات جهاد دانشگاهی رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸) برنامه ریزی مناطق مرکز شهرها (اصول، مبانی، تئوریا تجربیات و تکنیکها)، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد
- سعید نیا، احمد، (۱۳۸۲) کتاب سبز شهرداریها چاپ دوم جلد پنجم انتشارات سازمان شهرداریهای کشور
- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۶) مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی، شهری چاپ هیجدهم انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران صالحی، اسماعیل (۱۳۸۵) نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری مطالعه موردی: تهران، مجله محیط شناسی شماره ۴۰
- فکوهی، ناصر، (۱۳۸۷) انسان شناسی، شهری چاپ پنجم، انتشارات نشر نی
- کامیار، غلامرضا، (۱۳۸۷)، حقوق شهری و شهرسازی چاپ، اول مجتمع علمی و فرهنگی مجد.
- کاوه نادری، مسلم حدیدی، بهروز بادکو، فریبرز منصوری میانرود (۱۳۹۲)، بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر شهر و اراضی شهری در ایران، اولین همایش ملی معماری مرمت شهرسازی و محیط زیست پایدار ۲۸ مجتهدزاده، غلامحسین (۱۳۸۳) برنامه ریزی شهری در ایران چاپ پنجم، انتشارات پیام نور
- نوید سعیدی رضوانی پریسا محسن (۱۳۹۷)، بررسی جایگاه قانون و مقررات تفکیک اراضی شهری در نظام حقوق شهری ایران، سومین همایش بین المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار، همدان
- واحدی مقدم، سیده نسا (۱۳۹۸)، نقد و بررسی رویه قضایی در مورد نحوه خرید و تملک اراضی و املاک توسط دولت و نهادهای نظامی و شهرداری ها، فصلنامه مطالعات علوم اجتماعی دوره، ۵ شماره ۲، صفحات ۸
- Austin M.E.; Resident perspectives of the open space conservation subdivision in Hamburg township, Michigan, Journal of Landscape and Urban Planning, No. 69, pp. 245-2004.
- Chi Bin Areas Urban-Sub and Urban in Compatibility Functional the Measuring: Mix Use Land the Behind., China of Areas Urban-Sub and Urban in Compatibility Functional 2. 11, 2022,
- H, Wilmer & ., B.L., Jennings ., F.E.M., Giménez 27- Engagement and Research a as Inquiry Poetic “.(2019) Natural & Society, ”Science Resource Natural in Method 1080-1091 .pp,)10(32,
- Resources and Simth .A Duncan., Zhao MiaoXi ., Shi Haochen 28- the Measuring :Mix Use Land the Behind (2021).

Hughes et al.; Uncertain neighborhood effects and restrictive covenants, *Journal of Urban Economics*, No 39, pp. 160-172, 1996.

Land. China of, (2012), Constantina, Tudor Alina, Christian, Iojoan 29- Land and use Land Incompatible of Analysis Temporal Gas and Areas Residential Between Proximity The :cover of Journal .University Taiwan National, MA in Stations .9Vol, Information Geo and Observation Earth Applied .

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

Robert le Petit, (1979) *Dictionnaire alphabetique et analogique de langue francaise*, paris, Le Robert.

Sh, Song, Peng, Li.,Li, Fang (2017) 25- An :dynamics growth city and policies development Review International, Law s'Gibrat the on based analysis :1-8.Economics of the of Analyzing an F, Dasta .M, Ghadiry (2016)-, *Metropolis Tehran of Pattern Growth Spatial -Physical :31-45(1)31*, *Journal Quarterly Researches Geographical* .

Stone, B.; Paving over paradise: How land use regulations promote residential imperviousness, *Journal of Landscape and Urban Planning*, No 69, pp. 101–113, 2004

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.

Reviewing and analyzing the regulations of real estate and urban land and its impact on the development and improvement of urban management

Mehdi Sadeghi Nia^{1*}

Abstract

In this article, we investigated and analyzed the regulations of real estate and urban land. Cities are dynamic systems that continuously change their shape and function over time. In this process of change, some urban developments are desirable, but not all of them. The trend governing the transformation of big cities, which will be the places where the majority of the world's population lives in the future, indicates the spread of poverty, violence, and insecurity... It is in them. At the end of the second millennium, this process of change made many people realize the existence of inconsistency in the process of changes and transformations of cities with the wants and needs of their residents. Meanwhile, the physical changes of cities have been the focus of attention of many researchers and urban planners. This attention is not only due to the mutual relationship between the physical fabric of the cities and the functioning of the economic-social systems in the cities, but it is more due to the ease (perhaps apparently) in creating or interfering in the physical fabrics of the cities so that the evolution of the systems He organized social economy in the cities. Researchers have emphasized the correct and purposeful separation of urban lands in the form of neighborhood units as the best method in the system of dividing the social organization of urban centers. Separation regulations are methods by which fields, parcels and streets and the route of public facilities are determined. They become With the division and separation of the city lands, the plan of the cities becomes a reality on the ground level. Many of the urban elements that are foreseen in the general plan of the city appear when the city land is divided into the considered parts.

Keywords: real estate, urban land, land separation, municipality.

¹ Corresponding author: Bachelor of Laws, Payam Noor Jahrom University / Mehdi.sadeghinia@yahoo.com