

فصلنامه مطالعات حقوق

Journal of Legal Studies

شماره سی و چهارم. پاییز ۱۳۹۸، صص ۴۳-۲۹ Vol 3. No 34. 2019, p 29-43

ISSN: (2538-6395)

شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸)

بررسی نقش تفکیک و افراز در قوانین شهرسازی و آماده‌سازی اراضی

سوسن یوسفی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی ایلام، ایران

چکیده

ایجاد فضاهای سکونتی باکیفیت، پیش‌نیاز هر مجتمع زیستی محسوب می‌گردد. توسعه‌هایی که جهت شکل‌گیری سکونت‌گاه‌ها انجام می‌گیرد زمانی می‌تواند موفق باشند و به هدف غایی خود که دستیابی به کیفیت بالای زندگی است، دست یابند که از ابتدا طرح درستی برایشان تهیه‌شده و توسعه بر مبنای آن انجام و همسو با آن پیش رود. مسئله تفکیک و افراز از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهر و اجرای طرح‌های شهری می‌باشد.

در این مقاله سعی شده است تا تفکیک، افراز و روند شهرسازی و آماده‌سازی اراضی با مواد قانونی بیان شود و بر این اساس، ابتدا به منظور آشنایی بیشتر با موضوع چارچوب تئوریک مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد و پس از آن به شناسایی و تحلیل ویژگی‌های تأثیرگذار بر طرح تفکیک و افراز اراضی پرداخته می‌شود.

واژه‌های کلیدی: تفکیک، افراز، شهرسازی، اراضی، شهرداری.

مقدمه

تداوم برنامه‌های موردنظر و اختیار شیوه‌های متفاوت در برنامه‌ریزی، نیازمند شکل‌گیری سیستمی یکپارچه با ساختاری ویژه به‌منظور مواجهه با تصادم‌های نابهنگام و نامشخص می‌باشد. با توجه به اینکه همواره نیاز به بسط و توسعه دانش شهرسازی به‌منظور افزایش سطح رفاه شهروندان، کاهش هزینه‌های ناشی از سوء برنامه‌ریزی، حرکت به‌سوی شهری آرمانی را متصور می‌سازد؛ در تحقیق پیش رو بررسی مسائل مبتلابه برنامه‌ریزی در مقیاس طرح‌های تفکیک اراضی به‌عنوان یکی از مراحل اجرایی در حوزه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و پیشنهاد برای بهبود و بهینه کردن فرایند تهیه آن به‌عنوان یکی از اهداف اساسی این تحقیق مطرح می‌باشد.

در تهیه و تدوین طرح‌های تفکیک اراضی شهری مشاهده می‌گردد که نوعی سردرگمی و درهم‌ریختگی، این فرآیند را مورد حمله و تهدید قرار داده است؛ این امر موجب می‌گردد که گروه برنامه‌ریزان و طراحان و سایر متخصصان مرتبط با امر توسعه‌های جدید در پرداختن به مسائل اساسی بازماند و از پرداختن به آن‌ها عاجز باشد. پیامد منتج از آن، بی‌برنامگی و نقصان در فرآیند اجرا است که امروزه دامن‌گیر توسعه‌های جدید شهری شده است (حق‌جو و همکاران، ۱۳۹۲: ۲).

۱. مباحث تئوریک

۱-۱. تعریف تفکیک:

تفکیک عبارت است از قطعه‌بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته‌اند. مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آن‌ها و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده‌های عمومی اختصاص یابد (دلال پور محمودی، ۱۳۷۹).

۱-۲. ضوابط تفکیک^۱

مقررات محلی، که استانداردها و شرایط تفکیک یک قطعه زمین را مشخص می‌کند.

۱-۳. قوانین مربوط به تفکیک

۱-۳-۱. قانون شهرداری

بند ۲ ماده ۹۹: شهرداری‌ها موظف‌اند اقدامات زیر را انجام دهند:

تهیه مقرراتی برای انجام اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی، خیابان‌کشی، 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 ثبت‌اسناد و دادگاه‌ها مکلف‌اند 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 می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دوماه 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 مکلف‌اند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید 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 هیچ‌عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

۳-۱-۲. آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری

ماده ۱۹: چنانچه مساحت زمین فرد واجد شرایطی که برای آن پروانه ساختمان صادر می‌گردد مازاد بر حدنصاب 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 حدنصاب 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 به نحوی نقشه تفکیکی را تصویب نمایند که نزدیک‌ترین مساحت به حدنصاب مقرر قانون برای متقاضی باقی بماند مشروط بر اینکه هیچ‌گاه از حدنصاب مذکور تجاوز ننماید.

تبصره ۱: تهیه نقشه تفکیکی به عهده متقاضی صدور پروانه است.

تبصره ۲: در صورتی که عمل تفکیک به لحاظ ضوابط مربوطه و طول و ابعاد ملک انجام‌پذیر 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 اجازه‌نامه جهت ادامه ید به صاحب سند تسلیم خواهد شد.

تبصره ۳: در صورتی که تفکیک مازاد زمین از کل قطعه امکان‌پذیر 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

نماینده‌گی 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 حدنصاب مقرر به شهرداری اعاده می نماید.

۳-۱-۳. قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۶: در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزایش دادگاه‌ها مکلف‌اند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزایش راسا اقدام خواهند نمود.

فراز ۳ بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های سال ۶۵ سازمان ثبت اسناد و املاک

ناظر است به تفکیک ساختمان‌هایی که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث و طبق گواهی پایان کار ساختمانی فاقد مشترکات بوده یا شهرداری عرصه آن غیرقابل تفکیک اعلام ننماید.

۳-۱-۴. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ شمسی)

ماده ۱۵۴: (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱): دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افزایش و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلف‌اند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنامه و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افزایش و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود.

۳-۱-۵. لایحه قانونی راجع به تفکیک و افزایش اراضی مورد تصرف سازمان عمران اراضی شهری استان‌های کشور

مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۲۲ شورای انقلاب شماره ۱۴۲۶-د-۵/۳۰/۵۸

ماده واحده: سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌های 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 هم یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، از نظر تفکیک و افراز نیازی به جلب رضایت مالکین قبلی نخواهند داشت و ادارات ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست سازمان‌های عمران خواهند بود.

۳-۱-۶. ضوابط و قواعد تفکیک اراضی مسیر لوله‌های نفت و گاز

بند ۳۷۳: در مورد تفکیک اراضی مسیر خطوط لوله مواد نفتی و گاز سراسری وقت معاینه محلی را به وزارتخانه مربوطه اطلاع داده و با رعایت کلیه مقررات عملیات مربوطه را انجام دهید. بند ۳۶۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت:

بند ۳۷۴: وقت تفکیک حدود اراضی مسیر لوله نفت را با مهلت معقول با آدرس تهران امور اداری قسمت خطوط لوله ابلاغ نمایند. بند ۴۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۳-۱-۷. تفکیک ملکی که فاقد مترائ و نقشه است

بند ۳۷۵: در موقع تفکیک قسمتی از ملک مورد تحدید و یا ثبت شده که بدون قید طول اضلاع و مساحت سند مالکیت آن صدر شده نقشه برداری مورد تفکیک و باقیمانده آن با رعایت جهات مذکور در صورت مجلس تحدیدی و سند مالکیت ضروری است و باید از حدود مذکور در صورت مجلس تحدید و سند مالکیت تجاوز نشود در صورت بروز اشکال گزارش و کسب تکلیف شود. بند ۳۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۳-۱-۸. تفکیک ملک فاقد بنا و ملکی که تحدید نشده

بند ۳۷۶: تفکیک املاک فاقد ساختمان که داری حدود مشخص نیست منوط به پی کنی از طرف ذینفع است و نیز نسبت به املاکی که عمل تحدید حدود انجام نشده تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع است. بند ۳۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۹-۳-۱. تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی

بند ۳۸۰: در مواردی که مالک اعیان قصد خرید عرصه زیربنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر انتقال در صدور سند مالکیت اقدام بنمائید، بدیهی است عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیاز به احتیاجی به جلب نظر شهردای ندارد. بخشنامه شماره ۵۴/۱۰/۴-۳/۶۶۰۴.

تعیین حدود و نقشه برداری املاک و اراضی

بند ۳۸۱: با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۵۷ آیین نامه قانون ثبت مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک نقشه ملک ترسیم و نتیجتاً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد، باز ملاحظه می شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیر محصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می گردد. با توجه به اینکه که اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می آید، لزوماً خاطر نشان می نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک به طور تصحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود. اصلاحیه بخشنامه های شماره ۵۳/۱۱/۱۲-۳/۶۵۴۴ و ۵۳/۱۱/۳-۲۴/۵۳۷۷ و ۵۸/۱۱/۳ و بند ۳۶۰ مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۱۳۴۹.

۱-۳-۱۰. تفکیک اعیان ها

بند ۳۸۲- در مواردی که مالک اعیانی های ثبت شده بر اساس ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه تقاضای تفکیک می نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همان طور که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت قید شده است در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب به مالک عرصه و مجاورین اخطار شود لازم است در موقع تفکیک هم به منظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب به مشارالیه ابلاغ و اخطار گردد، بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود. بخشنامه ۳/۷۷۰۴-۵۳/۱۲/۲۷ اصلاحی.

۱-۴. نحوه تفکیک املاک

بند ۳۸۳: به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطر نشان می نماید:

(۱) ادارات ثبت مکلف اند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن به عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری ها به تصویب شهرداری رسیده باشد.

(۲) در مورد تفکیک ساختمان هایی که مجزا از هم به صورت آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اقدام شود.

(۳) در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر گواهی پایان کار این ساختمان ها دارای مشترکات از قبیل (انباری، راهروها، تابلوی آب و برق، مراکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا اینکه شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان ها

اقدام نمایند و در مواردی که از این قبیل ساختمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت راساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود.

(۴) در مورد ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۴۹ مستنداً به تبصره ۸ از ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری‌ها ارائه گواهی پایان کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت راساً اقدام به تفکیک نمایند.

(۵) در مورد افزای اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها نسبت به افزای سهام مشاعی مالکین با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۴۸-۶۳/۱۰/۲۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور بر اساس قانون و آیین‌نامه افزای و فروش املاک مشاع عمل می‌شود.

(۶) تکلیف تفکیک اراضی و ساختمان‌های خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها را آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها روشن نموده است. (اصلاح‌شده بند ۳۷۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۴۹ و بخشنامه شماره ۱۳۴۹/۵/۵-۳/۳۲۱۰).

۲. وضع موجود نظارت و کنترل تفکیک اراضی شهرها

در ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب اسفندماه ۱۳۴۵ مقرر داشته است: در اداره ثبت و اسناد و دادگاه‌ها مکلف‌اند 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 اسفندماه 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 یا تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزای دادگاه‌ها مکلف‌اند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت ۴ ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزای رسماً اقدام خواهند نمود.

در حال حاضر روش مورد عمل این است که شهرداری‌ها وظایف خود را در مورد نقشه‌های تفکیکی اراضی و تصویب آن‌ها محدود به آن می‌دانند که رسیدگی کنند زمینی که برای آن تقاضای تفکیک شده است در مسیر گذراندی‌ها و تأسیسات پیش‌بینی شده در طرح جامع و طرح‌های تفصیلی (اگر برای آن شهر طرح جامع و برای آن منطقه طرح تفصیلی تهیه و تصویب شده باشد) قرار نداشته و مساحت قطعات تفکیکی و عرض معابر آن نیز از میزان مساحت قطعات و عرض معابر که در ضوابط پیوست طرح جامع تعیین شده است کمتر نباشد. شهرداری وارد این مسئله نمی‌شود که اولاً معابر تعیین شده در نقشه تفکیکی چه کیفیتی داشته و چگونه به معابر اصلی متصل می‌گردد و مسیر معابر مذکور در کدام جهت قرار می‌گیرد که تناسب لازم را با گذراندی‌های آن ناحیه از شهر داشته باشد و جهات اربعه قطعات تفکیکی چگونه تعیین شده و آیا با سایر قطعات مجاور و یا ساختمان‌هایی که قبلاً در آن منطقه ایجاد شده است هماهنگی دارد یا نه؟

در وضع موجود مخصوصاً با اختیاری که به موجب مواد ۹۶ و ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب آذرماه ۱۳۴۷ و ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ به شهرداری‌ها بر اساس تصویب نقشه‌های تفکیکی اراضی و نظارت بر طرز استفاده از زمین در داخل محدوده و حریم شهرها داده شده است. ممکن است ضوابط مربوط به نحو استفاده از اختیارات مذکور توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردیده به موقع اجرا درآید، و یا اینکه هر شهرداری با استناد به بند ۹ ماده ۴۵ شهرداری آیین‌نامه مربوط را تهیه نموده به تصویب شورای شهر برسانند و سپس اجرا کنند، ولی هیچ‌یک از دو نوع اقدام مذکور تاکنون انجام نگردیده و دخالت شهرداری‌ها محدود به ضوابط تعیین شده در طرح‌های جامع شهری و تنها در شهرهایی است که دارای طرح جامع می‌باشند.

۲. وضع موجود نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها

در مورد تفکیک اراضی به قطعات ساختمانی در خارج از محدوده و حریم شهرها نظر به اینکه به موجب ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد بود و چون در ماده ۳ قانون مذکور به‌طور کلی تعیین سیاست‌های شهرسازی در سراسر کشور اعم از داخل و خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت مسکن و شهرسازی واگذار گردیده و بر طبق ماده ۸ قانون فوق‌الذکر تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی آن از وظایف و اختیارات هیئت وزیران مقرر شده است. آیین‌نامه مذکور تحت عنوان «آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» به تصویب هیئت وزیران رسیده و ابلاغ گردیده است؛ به موجب ماده ۳ آیین‌نامه فوق‌الذکر تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از ۲۰ هکتار در مورد شهرک‌ها تابع ضوابط و دستورالعمل مربوط و در مورد اراضی غیر شهرک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود.

(۱) هدف از تفکیک اجرای طرح مشخص باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذی ربط قرار گرفته باشد.

(۲) مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح موردنظر باشد.

(۳) انجام عملیات ساختمانی و تأسیساتی طرح در زمین موردنظر امکان‌پذیر بوده و مغایرتی با ضوابط تعیین شده در ماده ۴ همان آیین‌نامه در مورد ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات نداشته باشد.

(۴) نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آن‌ها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره‌بری کشاورزی از زمین موردنظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی اعلام شده باشد.

۵) تقاضا و نقشه‌ی تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بلا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشند.

۴. مراحل تفکیک املاک

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 ساده‌تر در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش‌دانگ ملکی باشد می‌توان آن را به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد تفکیک نماید که روش انجام عمل تفکیک به شرح زیر بیان می‌شود:

متقاضی باید با مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و اخذ تقاضای تفکیک آن را به‌ضمیمه 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 ارائه‌شده وسیله متقاضی را طی نامه‌ای جهت تأیید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می‌دارد. نامه تهیه‌شده پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله دفتر اندیکاتور به‌ضمیمه نقشه به شهرداری ارسال و پرونده تا وصول پاسخ شهرداری به بایگانی جهت ضبط اعاده می‌گردد.

تذکره 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 رأساً مبادرت به تفکیک نماید. پس از وصول پاسخ شهرداری منظم به نقشه تأیید 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 او ابلاغ و پرونده جهت ضبط تا روز مذکور به بایگانی ارسال می‌شود.

در روز مقرر و با مراجعه متقاضی بایگانی پرونده را نزد مسئول اداره ارسال و او نماینده و نقشه‌بردار را جهت عزیمت به محل و انجام عمل تفکیک تعیین می‌نماید. بدیهی است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر بوده و به نماینده و نقشه‌بردار فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر تعلق گیرد متقاضی موظف است آن را به شرحی که در مباحث قبل توضیح داده شد در حساب سپرده نزد بانک ملی واریز نماید. آنگاه نماینده و نقشه‌بردار 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 صورتی که قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه‌بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تأیید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه‌ای ارزیابی و نماینده صورت‌جلسه تفکیکی را تهیه مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می‌رساند. در صورت‌جلسه

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 نقشه‌بردار و متقاضی آن را امضاء نمایند. مسئول اداره پس از بررسی صورت‌جلسه تفکیکی و تطبیق قطعات تفکیک‌شده با نقشه ترسیمی در صورتی که اقدامات انجام‌شده را کافی تشخیص دهد صورت‌جلسه 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.

متصدی حسابداری هزینه تفکیک را بر مبنای بهای مندرج در برگ بازیابی تنظیم‌شده وسیله نقشه‌بردار 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 انجام‌شده صورت‌جلسه تفکیکی را امضاء و همراه با پرونده به دفتر اندیکاتور می‌فرستد. متصدی دفتر اندیکاتور پس از درج شماره بر صورت‌جلسه آن را عطف به سابقه به دفترخانه درخواست‌کننده تفکیک ارسال و پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی اعاده می‌دهد.

۵. قواعد افراز

افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالک است در دادگاه

بند ۳۷۷: هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعاً درخواست ثبت‌شده و بقیه مجهول‌المالک باشد رأی قطعی دادگاه بر افراز آن صادر نشده باشد باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور صورت گیرد و در صورتی که آگهی نوبتی قبلاً به‌عنوان اشاعه منتشر شده بقیه اقدامات ثبتی طبق رأی صادره تعقیب و چنانچه سهم مشاعی مزبور مسبوق به صدور سند مالکیت باشد مساحت و حدود مشخصات و حقوق ارتفاقی آن طبق حکم قطعی دادگاه با اشاره به شماره حکم در ملاحظات ثبت ملک قید و نسبت به سهم مجهول‌المالک به شرح فوق عمل می‌شود. بند ۳۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۱-۵. اجرای حکم افراز دادگاه

بند ۳۷۸: واحدهای ثبتی در موقع اجرای حکم افراز ضمن تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی و سند مالکیت حدود و فواصل قطعات را ضمن تنظیمات صورت‌مجلس تعیین و سپس مبادرت به صدور سند مالکیت می‌نمایند، اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی

مبادرت به صدور سند مالکیت نموده‌اند و نتیجتاً قسمتی از سند مورد سند مالکیت صادره خارج از محدوده ثبتی بوده و به مجاورین یا اموال عمومی تجاوز شده است، لذا خاطر نشان می‌نماید در موقع اجرای احکام قطعی افراز دادگاه‌ها باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که ملاک حکم افراز بوده به دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان باینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است مبادرت به صدور سند مالکیت و یا اقدام بعدی گردد.

۲-۵. چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن

بند ۳۷۹: نظر به اینکه در ماده ۲ قانون افراز مالکین و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن تصریح به تنظیم صورت مجلس تحدید حدود شده است و تنظیم صورت مجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان پذیر است، لذا انتشار آگهی تحدیدی لازم به نظر می‌رسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای ثبت سازمان مسکن با انتشار آگهی تحدیدی مبادرت و تحدید حدود را انجام و با رعایت موازین قانونی و احراز شرایط به صدور سند مالکیت هم مانع این نیست که معترضین نسبت به تقاضای ثبت یا تحدید حدود نتواند در مدت مقرر اعتراض خود را تقدیم نماید (بخشنامه ۵۱/۹/۱۲-۳/۹۰۵۰).

۳-۵. دعوت از نماینده و مهندس ثبت در دعاوی افراز

بند ۳۶۷: برای اینکه اجرای احکام افراز دادگاه‌ها در ادارات و دوائر ثبت از نظر تطبیق حدود و فواصل معین در نقشه‌های ثبتی و محدوده اسناد مالکیت و صورت مجلس‌های تحدیدی، اشکال و اختلافی پیش نیاید در مواردی که از دادگاه نماینده و مهندس ثبت به منظور تشریک مساعی در افراز دعوت شود بایستی نماینده و مهندس به موقع در دادگاه اعزام گردد.

بند ۳۶۶: مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۴-۵. روش افراز املاک

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت داشته باشند هر یک از آن‌ها می‌توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند. در افراز حتماً باید تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشند یا به عبارت دیگر وجود حالت اشاعه در افراز ضروری است. متقاضی یا متقاضیان بایستی تقاضای خود مبنی بر افراز را ضمن تعیین مشخصات کامل و آدرس سایر مالکین مشاعی ملک به ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند. مسئول اداره دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و رسیدگی به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌نماید. تقاضای متقاضی پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی ارسال متصدی بایگانی

پرونده مربوطه را از ردیف خود خارج و همراه با تقاضا نزد نماینده تعیین شده ارسال می‌دارد. نماینده ثبت پرونده و وضعیت ثبتی آن را بررسی و مراتب را طی گزارشی مبنی بر چگونگی جریان ثبتی پرونده و اینکه آیا نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا خیر ضمن اظهار نظر صریح در خصوص امکان یا عدم امکان افراز به اطلاع مسئول اداره می‌رساند. مسئول اداره پس از ملاحظه گزارش نماینده و بررسی پرونده تصمیم لازم مبنی بر قبول یا رد درخواست افراز را اتخاذ و در صورت قبول درخواست افراز روز معاینه محل را نیز تعیین و به متقاضی اعلام و پرونده را جهت تهیه اخطار لازم و دعوت از مالکین و شرکا ملک به نقشه‌بردار ارجاع می‌نماید.

تذکره ۱: در صورتی که تصمیم مسئول اداره مبنی بر رد درخواست افراز اتخاذ شده مراتب بایستی به متقاضی یا متقاضیان و کلیه شرکا ابلاغ گردد.

نقشه‌بردار روز معاینه محل را طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ و از آن‌ها دعوت می‌نماید که در روز و ساعت تعیین شده در محل وقوع ملک حضور یابند و تأکید می‌نماید که عدم حضور سایر مالکین مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود. اخطارهای تهیه شده پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن‌ها وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به متقاضی و سایر مالکین مشاعی به مأمور ابلاغ تسلیم می‌گردد، بدیهی چنانچه محل وقوع ملک و اقامت مالکین مشاعی و شرکا در حوزه استحفاظی ژاندارمری باشد اخطارهای دعوت بایستی از طریق ژاندارمری به آن‌ها ابلاغ شود.

مأمور ابلاغ یا پاسگاه ژاندارمری اخطارها را به موقع به مالکین مشاعی ابلاغ و ضمن گواهی به ثبت محل تحویل یا ارسال می‌دارند و مسئول اداره پس از ملاحظه آن‌ها حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آن‌ها را در پرونده تا روز معاینه محل صادر می‌نماید. در روز معاینه محل نماینده و نقشه‌بردار مربوطه به اتفاق متقاضی جهت انجام عملیات افراز به محل وقوع ملک عزیمت می‌نمایند.

تذکره ۲: چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه‌بردار تعلق گیرد متقاضی مکلف است به شرحی که در مباحث قبل گفته شد آن را به حساب سپرده ثبت واریز نماید. پس از حضور در محل و معرفی ملک وسیله متقاضی نماینده حدود آن را با مجاورین و مندرجات پرونده ثبتی تطبیق و نقشه‌بردار نقشه قطعات مورد افراز با توجه به میزان مالکیت و تصرفات و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نموده و قطعات مفروض را به نرخ منطقه‌ای ارزیابی سپس مراتب را طی گزارشی همراه با نقشه به مسئول اداره گزارش می‌نماید. در صورتی که محل وقوع ملک داخل در محدوده خدمات شهری باشد نقشه افراز حسب دستور مسئول اداره عنداللزوم جهت تأیید و اظهار نظر به شهرداری و در صورتی که خارج از محدوده خدمات شهری باشد به مراجع ذی‌ربط ارسال می‌گردد و پرونده تا برگشت نقشه از شهرداری یا مراجع دیگر جهت ضبط به بایگانی ارسال می‌شود. بعد از برگشت نقشه از مراجع یا شده نماینده با توجه به نقشه ترسیمی و به نحوی که در تفکیک معمول است صورت جلسه افراز را تنظیم و هر یک از قطعات افراز شده را در سهم مالک مربوطه قرار داده و پس از

امضاء خود و نقشه‌بردار در صورت امکان به امضاء متقاضی و سایر شرکا رسانیده و جهت اتخاذ تصمیم نزد مسئول اداره ارسال می‌دارد. در صورت جلسه افراز بایستی ابتدا حدود کل ملک و سپس حدود قطعات افراز شده به ترتیب و با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت نوشته‌شده و هر قطعه در سهم فرد موردنظر قرار داده شود. آنگاه مسئول اداره ضمن بررسی کامل و تطبیق حدود و مشخصات قطعات مفروض مندرج در صورت جلسه و نقشه افراز و سایر مکاتبات انجام شده در صورتی که اقدامات معمول را کافی تشخیص دهد تصمیم خود مبنی بر افراز ملک را به نحوی که انجام شده ذیل صورت جلسه مرقوم می‌دارد. سپس تصمیم مسئول اداره همراه با یک نسخه فتوکپی از نقشه و صورت جلسه افراز طی خطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ می‌شود تا چنانچه به تصمیم مذکور و نحوه افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف ده روز از تاریخ رویت اخطار کتباً به دادگاه صالحه محل وقوع ملک تسلیم دارند. اخطار مذکور پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مالکین مشاعی به مأمور ابلاغ یا حسب مورد ژاندارمری تسلیم و ارسال و پرونده تا برگشت اخطارهای ابلاغ شده جهت ضبط به بایگانی اعاده می‌شود. پس از بازگشت اخطارها و انقضای زمان اعتراض متقاضی یا متقاضیان می‌تواند با ارائه گواهی لازم از مراجع قضائی صالحه مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود به طور مفروض را از اداره ثبت بنمایند. مسئول اداره دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور را صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌نماید. بایگانی پرونده مربوطه را ضمیمه تقاضا نموده و جهت اقدام نزد نماینده ثبت ارسال می‌دارد. سپس نماینده با توجه به صورت جلسه افراز پیش‌نویس سند مالکیت قطعه یا قطعات مفروض موردنظر را تهیه و پرونده را جهت گواهی عدم بازداشت به دفتر بازداشتی می‌فرستد. متصدی دفتر بازداشتی پس از گواهی عدم بازداشت آن را اعاده و سپس پرونده جهت وصول هزینه افراز و سایر حقوق دولتی متعلقه نسبت به سهم متقاضی یا متقاضیان و بهاء دفترچه سند مالکیت به حسابداری فرستاده می‌شود. متصدی حسابداری هزینه افراز را با توجه به برگ ارزیابی تنظیم شده وسیله نقشه‌بردار و نیز سایر حقوق ثبتی متعلقه را محاسبه و بهاء دفترچه سند مالکیت را منظور و فیش لازم را صادر و جهت پرداخت به متقاضی تسلیم می‌دارد. متقاضی پس از واریز وجوه مندرج در فیش نزد بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است نسخ لازم را جهت ضمیمه شدن به پرونده به حسابداری اعاده می‌دهد. متصدی حسابداری پس از ضمیمه نمودن قبض مربوطه و گواهی وصول حقوق دولتی و هزینه افراز پرونده را جهت اقدامات بعدی به دفتر املاک ارسال می‌دارد. متصدی دفتر املاک صورت جلسه افراز و پیش‌نویس سند مالکیت را ثبت دفتر املاک نموده و سند مالکیت اولیه متقاضی یا متقاضیان را ابطال و سند جدید را تحریر و مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ می‌نماید. مسئول اداره پس از بررسی اقدامات انجام شده ثبت دفتر املاک و سند مالکیت تحریر شده و بخشنامه تنظیمی را امضاء می‌نماید. بخشنامه پس از درج شماره بر آن وسیله دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می‌گردد.

و پرونده جهت تسلیم سند به متقاضی به بایگانی فرستاده می‌شود. در بایگانی ابتدا سند نخ‌کشی و پلمپ سپس در دفتر تسلیم اسناد ثبت آنگاه پس از احراز هویت متقاضی یا متقاضیان به‌نحوی که در مباحث قبل توضیح داده شد در قبال اخذ رسید به آنان تسلیم و پرونده در ردیف خود ضبط می‌شود.

تذکره ۳: چنانچه متقاضیان نتوانند آدرس محل سکونت سایر شرکا را تعیین و اعلام نمایند ابلاغ هرگونه اخطار به آن‌ها برابر مقررات آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و از طریق درج در روزنامه انجام‌پذیر خواهد بود.

نتیجه‌گیری

تفکیک اراضی شهری مهم‌ترین هدفی که دنبال می‌کند این است که در طراحی تفکیک اراضی، حداکثر بهره‌وری از زمین و فضا و رعایت دسترسی بین قطعات شهری را برای شهر به دست می‌آید.

به‌صورت کلی قانون تفکیک و افراز به‌صورت تک‌بعدی عمل کرده، و بیشتر باهدف تجمع‌سازی صورت گرفته است و در فرآیند تفکیک و آماده‌سازی اراضی، گسترش افقی شهر، تأمین سرپناه، واگذاری اراضی به مردم استوار بوده است. با یک نگاه کلی، زمین رهاشده را باوجود به‌کارگیری طرح‌های تفکیک و آماده‌سازی در شهر می‌توان مشاهده نمود.

تفکیک اراضی در شهرها اثرات گوناگونی به‌جا می‌گذارد؛ مالکین اراضی در اثر این قانون، می‌توانند علاوه بر ساختار و عملکرد شهر در نما، منظر و غیره شهر تأثیرگذار باشند؛ و حتی در ارزش اقتصادی زمین، رانت خوری، گسترش افقی شهر و غیره تأثیر فراوانی دارند. 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. 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.

فهرست منابع و مآخذ

- ارندت، رندل و دیگران. منشور نوشهرگرایی. ترجمه رضا بصیرت مؤدھی و علیرضا دانش. شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۱۳۸۷.
- اعتصامی پور، محسن. مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی. انتشارات آذرخش، ۱۳۹۱.
- بحرینی، حسین. تحلیل مبانی نظری طراحی شهری معاصر جلد اول اواخر قرن ۱۹ تا دهه هفتم قرن ۲۰ میلادی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۸.
- بشارتی زاده، آرزو. «راهنمای طراحی شهری برای تأمین آسایش حرارتی در فضاهای شهری». پایان نامه کارشناسی ارشد. تهران: دانشکده معماری و شهرسازی شهید بهشتی، ۱۳۸۹.
- بیر، آن، هیگینز، کاترین. برنامه ریزی محیطی برای توسعه زمین: دستورالعملی برای طراحی و برنامه ریزی محلی پایدار. مترجمان حسین بحرینی و کیوان کریمی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۱.
- پاکزاد، جهانشاه. مبانی نظری و فرآیند طراحی شهری. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۹۱.
- پورسلیم بناب، جلیل. بررسی نحوه تفکیک املاک، اراضی و باغ ها و افراز آن ها. تهران: انتشارات آریان، ۱۳۸۴.
- حاتمی نژاد، حسین و سید مجدالدین زندوی. بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها. نشریه انجمن جغرافیای ایران، ۱۳۸۸.
- دلال پور محمودی، محمدرضا. برنامه ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت، ۱۳۷۹.
- زیاری، کرامت الله و اصغر عابدینی. «تفکیک، افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه ریزی شهری ایران». نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا ۳ (۱۳۸۸): ۱۶۷-۱۹۵.
- سعیدنیا، احمد. کتاب سبز شهرداری ها: جلد دوم: کاربری زمین شهری. انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، ۱۳۷۸.
- شیعه، اسماعیل. مبانی برنامه ریزی شهری در ایران، تهران: انتشارات علم و صنعت، ۱۳۸۵.
- صفایی پور، مسعود و الیاس مودت. بررسی نقش قانون تفکیک و افراز در ساختار فیزیکی شهر یزد. دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی ۲ (۱۳۹۱).
- فرامرزی، مهران و حمیدرضا ابراهیمی و ناصر براتی. مفهوم تفکیک اراضی در گسترش های جدید شهری. نشریه با نظر ۲۳ (۱۳۹۱).
- وزارت مسکن و شهرسازی (بی تا)، طرح های آماده سازی زمین در جمهوری اسلامی.
- وزیری، علی. تفکیک زمین در نظام شهرسازی (مسائل اجرایی و حقوقی). فصلنامه نماد گلستان، ۱۳۸۸.

