فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره سی و چهارم. پاییز ۱۳۹۸، صص۴۳-۲۹ Vol 3. No 34. 2019, p 29-43
شماره شاپا (۲۵۳۸-۶۳۹۵) ISSN: (2538-6395)

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 می‌توانند 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.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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 موردحمله 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 بازبماند 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[1]

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:

1- Subdivsion regulations

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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.

درصورتی‌که 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 به‌هیچ‌عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

۳-۱-۲. آیین‌نامه اجرائی 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 قبلا" 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: درصورتی‌که 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: درصورتی‌که 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

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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) قابل‌واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت. سازمان پس از وصول صورت‌جلسه تفکیکی از اداره ثبت سوابق ارسالی را جهت صدور پروانه ساختمانی در حدنصاب مقرر به شهرداری اعاده می‌نماید.

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

ماده ٦: در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تائید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز 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 افراز راسا اقدام خواهند نمود.

فراز ۳ بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های سال ٦٥ سازمان ثبت‌اسناد 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.

۳-۱-٤. قانون ثبت‌اسناد و املاک (مصوب ٢٦ اسفندماه ۱۳۱۰ شمسی)

ماده ١٥٤: (اصلاحی ١٣٦٥/٤/٣١): دادگاه‌ها و ادارات ثبت‌اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی به تائید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز 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 ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود.

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

مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۲۲ شورای انقلاب شماره ١٤٧٦-د-٥٨/١٠/٣٠

ماده‌واحده: سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌های کشور نسبت به اراضی که به‌موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب۱۳۵۸/۴/۵ و اصلاحیه بر قانون مذکور مصوب

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

۱۳۵۸/۴/۲۸ هم یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، ازنظر تفکیک و افراز نیازی به جلب رضایت مالکین قبلی نخواهند داشت و ادارات ثبت‌اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست سازمان‌های عمران خواهند بود.

۳-۱-٦. ضوابط و قواعد تفکیک اراضی مسیر لوله‌های نفت و گاز

بند۳۷۳: 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. بند۳۶۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت:

بند ۳۷٤: وقت تفکیک حدود اراضی مسیر لوله نفت را با مهلت معقول با آدرس تهران امور اداری قسمت خطوط لوله ابلاغ نمایند. بند۴۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

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

بند ۳۷۵: در موقع تفکیک قسمتی از ملک مورد تحدید و یا ثبت‌شده که بدون قید طول اضلاع و مساحت سند مالکیت آن صدر شده نقشه‌برداری مورد تفکیک و باقیمانده آن با رعایت جهات مذکور در صورت‌مجلس تحدیدی و سند مالکیت ضروری است و باید از حدود مذکور در صورت‌مجلس تحدید و سند مالکیت تجاوز نشود در صورت بروز اشکال گزارش و کسب تکلیف شود. بند۳۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

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

بند ۳۷٦: 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 انجام‌نشده تفکیک قسمتی از آن به‌وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع است. بند۳۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

۹-۳-۱. تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی

بند۳۸۰: درمواردی 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 شماره۳/۶۶۰۴-۵۴/۱۰/۴.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

تعیین حدود و نقشه‌برداری املاک و اراضی

بند ۳۸۱: با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۵۷ آیین‌نامه 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 می‌شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیرمحصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می‌گردد. 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 می‌آید، لزوماً خاطرنشان می‌نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک به‌طور تصحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود. اصلاحیه بخشنامه‌های شماره ۳/۶۵۴۴-۵۳/۱۱/۱۲ و ۲۴/۵۳۷۷-۵۸/۱۱/۳ و بند ۳۶۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۴۹.

۱۰-۳-۱. تفکیک اعیان‌ها

بند۳۸۲- در مواردی که مالک اعیانی‌های ثبت‌شده بر اساس ماده۱۰۴ مکرر آیین‌نامه تقاضای تفکیک می‌نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همان‌طور که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت قیدشده است در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب به مالک عرصه و مجاورین اخطار شود لازم است در موقع تفکیک هم به‌منظور 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.

٤-۱. نحوه تفکیک املاک

بند۳۸۳: به‌منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطرنشان می‌نماید:

۱) ادارات ثبت مکلف‌اند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن به عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تصویب شهرداری رسیده باشد.

۲) در مورد تفکیک ساختمان‌هایی که مجزا از هم به‌صورت آپارتمان احداث‌شده‌اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اقدام شود.

۳) در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر گواهی پایان کار این ساختمان‌ها 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 قابل‌تفکیک نداند ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان‌ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان‌ها

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اقدام نمایند و در مواردی که از این قبیل ساختمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت راسا 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 افراز اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها نسبت به افراز سهام مشاعی مالکین با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۴۸-۶۳/۱۰/۲۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور بر اساس قانون و آیین‌نامه افراز 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 ۱۳۴۹و بخشنامه شماره ۳/۳۲۱۰- ۱۳۵۴/۵/۵).

۲. وضع موجود نظارت و کنترل تفکیک اراضی شهرها

در ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب اسفندماه ۱۳٤٥ 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 تفضیلی یا هادی تائید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز 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 افراز 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 تفکیک‌شده است در مسیر گذربندی‌ها و تأسیسات پیش‌بینی‌شده در طرح جامع و طرح‌های تفضیلی (اگر برای آن شهر طرح جامع و برای آن منطقه طرح تفضیلی تهیه و تصویب‌شده 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 تعیین‌شده است کمتر نباشد. شهرداری وارد این مسئله نمی‌شود که اولاً معابر تعیین‌شده 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 گذربندی‌های آن ناحیه از شهر داشته باشد و جهات اربعه قطعات تفکیکی چگونه تعیین‌شده و آیا با سایر قطعات مجاور و یا ساختمان‌هایی که قبلاً در آن منطقه ایجادشده است هماهنگی دارد یا نه؟

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

در وضع موجود مخصوصاً با اختیاری که به‌موجب 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 داده‌شده است. ممکن است ضوابط مربوط به نحو استفاده از اختیارات مذکور توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردیده به‌موقع 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 تعیین‌شده در طرح‌های جامع شهری و تنها در شهرهایی است که دارای طرح جامع می‌باشند.

۳. 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 به‌موجب 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 به‌طورکلی 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 هیئت‌وزیران مقررشده است. آیین‌نامه مذبور تحت عنوان «آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» به تصویب هیئت‌وزیران رسیده و ابلاغ گردیده است: به‌موجب 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 زی ربط قرارگرفته 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 تعیین‌شده 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 بهره بری کشاورزی از زمین موردنظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی اعلام‌شده باشد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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 قرارگرفته باشند.

٤. 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 افزار 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 تائید 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.

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 رأساً مبادرت به تفکیک نماید. پس از وصول پاسخ شهرداری منظم به نقشه تائید 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 درصورتی‌که قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه‌بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تائید 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 می‌رسانند. در صورت‌جلسه

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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 درصورتی‌که 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

بند۳۷۷: هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعا 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 درصورتی‌که آگهی نوبتی قبلاً به‌عنوان اشاعه منتشرشده 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 ۳۶۸مجموعه 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 مشاهده‌شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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 خاطرنشان می‌نماید در موقع اجرای احکام قطعی افراز دادگاه‌ها باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که ملاک حکم افراز بوده به‌دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان بااینکه 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

بند۳۷۹: نظر به اینکه در ماده۲ قانون افراز مالکین و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن تصریح به تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود شده است و تنظیم صورت‌مجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان‌پذیر 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 ۳/۹۰۵۰-۵۱/۹/۱۲).

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

بند ۳٦۷: برای اینکه اجرای احکام افراز دادگاه‌ها در ادارات و دوایر ثبت ازنظر تطبیق حدود و فواصل معینِ در نقشه‌های ثبتی و محدوده اسناد مالکیت و صورت‌مجلس‌های تحدیدی، اشکال و اختلافی پیش نیاید در مواردی که از دادگاه نماینده و مهندس ثبت به‌منظور تشریک‌مساعی در افراز دعوت شود بایستی نماینده و مهندس به‌موقع در دادگاه اعزام گردد.

بند۳٦٦: مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹.

٤-۵. روش افراز املاک

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به‌طور 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 به‌عبارت‌دیگر 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

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

پرونده مربوطه را از ردیف خود خارج و همراه با تقاضا نزد نماینده تعیین‌شده 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 صادرشده یا خیر ضمن اظهارنظر 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.

تذکر ۱: درصورتی‌که تصمیم مسئول اداره مبنی بر رد درخواست افراز اتخاذشده 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 تعیین‌شده در محل وقوع ملک حضور یابند و تأکید می‌نماید که عدم حضور سایر مالکین مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود. اخطارهای تهیه‌شده 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 به‌موقع 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 به‌اتفاق متقاضی جهت انجام عملیات افراز به محل وقوع ملک عزیمت می‌نمایند.

تذکر 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 به‌حساب 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. درصورتی‌که محل وقوع ملک داخل در محدوده خدمات شهری باشد نقشه افراز حسب دستور مسئول اداره عنداللزوم جهت تائید و اظهارنظر به شهرداری و درصورتی‌که 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 به‌نحوی‌که در تفکیک معمول است صورت‌جلسه افراز را تنظیم و هر یک از قطعات افراز شده را در سهم مالک مربوطه قرار داده و پس از

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

امضاء خود و نقشه‌بردار در صورت امکان به امضاء متقاضی و سایر شرکا رسانیده و جهت اتخاذ تصمیم نزد مسئول اداره ارسال می‌دارد. در صورت‌جلسه 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 صورت‌جلسه و نقشه افراز و سایر مکاتبات انجام‌شده درصورتی‌که اقدامات معمولِ را کافی تشخیص دهد تصمیم خود مبنی بر افراز ملک را به‌نحوی‌که انجام‌شده ذیل صورت‌جلسه مرقوم می‌دارد. سپس تصمیم مسئول اداره همراه با یک نسخه فتوکپی از نقشه و صورت‌جلسه افراز طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ می‌شود تا چنانچه به تصمیم مذکور و نحوه افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف ده روز از تاریخ روئیت 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 ابلاغ‌شده جهت ضبط به بایگانی اعاده می‌شود. پس از بازگشت اخطارها و انقضاء 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 به‌طور 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 به‌صورت 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 تنظیم‌شده 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 صورت‌جلسه 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 انجام‌شده 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

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

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 به‌نحوی‌که در مباحث قبل توضیح داده شد در قبال اخذ رسید به آنان تسلیم و پرونده در ردیف خود ضبط می‌شود.

تذکر۳: چنانچه متقاضیان نتوانند آدرس محل سکونت سایر شرکا را تعین 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 تجمع سازی 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.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

فهرست منابع و مآخذ

ـ ارندت، رندل و دیگران. منشور نوشهرگرایی. ترجمه رضا بصیرت مژدهی و علیرضا دانش. شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۷.

ـ اعتصامی پور، محسن. مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی. انتشارات آذرخش، ۱۳۹۱.

ـ بحرینی، حسین. تحلیل مبانی نظری طراحی شهری معاصر جلد اول اواخر قرن ۱۹ تا دهه هفتم قرن ۲۰ میلادی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۸.

ـ بشارتی زاده، آرزو. «راهنمای طراحی شهری برای تأمین آسایش حرارتی در فضاهای شهری». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. تهران: دانشکده معماری و شهرسازی شهید بهشتی، ۱۳۸۹.

ـ بیر، آن، هیگینز، کاترین. برنامه‌ریزی محیطی برای توسعه زمین: دستورالعملی برای طراحی و برنامه‌ریزی محلی پایدار. مترجمان حسین بحرینی و کیوان کریمی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۱.

ـ پاکزاد، جهانشاه. مبانی نظری و فرآیند طراحی شهری. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۹۱.

ـ پورسلیم بناب، جلیل. بررسی نحوه تفکیک املاک، اراضی و باغ‌ها و افراز آن‌ها. تهران: انتشارات آریان، ۱۳۸۴.

ـ حاتمی‌نژاد، حسین و سید مجدالدین زندوی. بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها. نشریه انجمن جغرافیای ایران، ۱۳۸۸.

ـ دلال پور محمودی، محمدرضا. برنامه‌ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت، ۱۳۷۹.

ـ زیاری، کرامت الله و اصغر عابدینی. «تفکیک، افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه‌ریزی شهری ایران». نشریه برنامه‌ریزی و آمایش فضا ۳ (۱۳۸۸): ۱۶۷-۱۹۵.

ـ سعیدنیا، احمد. کتاب سبز شهرداری‌ها: جلد دوم: کاربری زمین شهری. انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۷۸.

ـ شیعه، اسماعیل. مبانی برنامه‌ریزی شهری در ایران، تهران: انتشارات علم و صنعت، ۱۳۸۵.

ـ 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).

ـ فرامرزی، مهران و حمیدرضا ابراهیمی و ناصر براتی. مفهوم تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری. نشریه با نظر ۲۳ (۱۳۹۱).

ـ وزارت مسکن و شهرسازی (بی‌تا)، طرح‌های آماده‌سازی زمین در جمهوری اسلامی.

ـ وزیری، علی. تفکیک زمین در نظام شهرسازی (مسائل اجرایی و حقوقی). فصلنامه نماد گلستان، ۱۳۸۸.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]