

شناسایی الگوی بهینه تفکیک زمین

مهساعیسی پره ۱۵

دانشجوی کارشناسی ارشد، رشته برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

نشریه پژوهش‌های مکانی فضایی، سال پنجم، شماره سوم، پیاپی ۱۹، تابستان ۱۴۰۰، صص ۳۹ - ۵۶

چکیده

یکی از این ابزارها، الگوهای تفکیک زمین می‌باشد که به استفاده کنندگان زمین و طراحان و برنامه‌ریزان شهری این امکان را می‌دهد تا توسعه و ساخت‌وسازهای موجود و آتی زمین را کنترل نموده و آن را به استانداردها و معیارهای متناسب بافرم و شکل شهری نزدیک نمایند. این پژوهش در نظر دارد تا به سؤال اصلی خود یعنی «چه الگوی متناسب و بهینه‌ای برای برنامه‌ریزی کاربری زمین وجود دارد و مؤلفه‌های اصلی آن کدام است؟» پاسخ دهد. روش تحقیق به صورت روش توصیفی - تحلیلی و استدلالی است که با استفاده از گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای و مطالعه آن‌ها به عنوان زمینه نظری پژوهش به ایراد مصادیق و مؤلفه‌های الگو تفکیک زمین خواهیم پرداخته و به تأثی از آن معیارها و مؤلفه‌های مؤثر بر الگوی بهینه تفکیک زمین را شناسایی نماییم. هدف از این پژوهش شناسایی الگوی بهینه تفکیک زمین در بستر قوانین و مقررات کشور و تشریح مؤلفه‌ها و ابعاد مؤثر بدان می‌باشد. عوامل کلی مانند شرایط اقتصادی یا قوانین و ضوابط موجود در تفکیک زمین عوامل منحصر به فرد زمین مانند شرایط زمین، مالکیت و ... نقش تعیین کننده‌ای دارند. فلذا در نظر گرفتن یک الگوی ثابت برای تمام فضاهای شهری با توجه به حضور عامل‌هایی چون عوامل اجتماعی و فرهنگی، سیاسی، محیطی که از متغیرهای بی‌ثبات و ناپایداری برخوردار هستند امری بی‌پایده است در نتیجه الگوهای بهینه تفکیک زمین باید همواره با در نظر گرفتن عوامل پایدار و ناپایدار مورد بازبینی و پایش قرار گیرند.

واژگان کلیدی: تفکیک زمین، برنامه‌ریزی استفاده از زمین، برنامه‌ریزی، استفاده از زمین

می‌پردازد (غلامی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۱). پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی در غرب مثل تمرکز جمعیت، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و غیره ضرورت‌های جدیدی در مورد نحوه تقسیم اراضی شهری به وجود آمد. نخستین اقدامات در زمینه تفکیک اراضی به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین (ابعاد قطعات، چگونگی راه‌های عبور و مرور و غیره) بر می‌گردد که این اقدامات بیشتر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک است. ولی به تدریج با اهداف اقتصادی، اجتماعی و اصول برنامه‌ریزی همراه گردید. (صفائی‌پور و مودت، ۱۳۹۱: ۱۳۰). بعد از جنگ جهانی دوم، برنامه‌ریزی شهری به‌عنوان یک ابزار کنترلی از سوی تصمیم‌گیرندگان مورد پذیرش قرار گیرد و لذا تحت تأثیر نفوذ آمریکا، طرح‌های جامع و تفصیلی شهری به‌عنوان ابزار کنترل توسعه شهرهای بزرگ مورد پذیرش قرار گرفت. لذا هدف از این طرح‌ها محدود کردن رشد این گونه شهرها بوده است. بدیهی است در شرایط نگرش غالب دستیابی سریع به رشد اقتصادی، این طرح‌ها شانس کمی را برای تحقق اهداف خود پیدا می‌کردند و حتی نگرش منفی به رشد شهرها بر روی بازار زمین شهری تأثیر می‌گذاشت و آن را به‌صورت کمیاب درمی‌آورد (محمدنژاد و همکاران، ۱۳۹۱: ۹۶). در کشور ما ایران تا زمانی که الگوی رشد شهرها ارگانیک و عوامل تعیین‌کننده رشد شهری، عوامل درونزا و محلی بوده است، زمین‌شهری نیز کفایت کاربری سنتی شهر را داشت و بر حسب شرایط اقتصادی، اجتماعی و امنیتی شهر، فضاهای شهر به‌طور ارگانیک سامان می‌یافت اما از زمانی که مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برون‌زا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق

رشد سریع شهرنشینی، عامل پیدایش بسیاری از مسائل و مشکلات شهری مانند استفاده نادرست و ناکارآمد از منابع محدود، افزایش آلودگی‌های زیست محیطی، کمبود خدمات شهری، معضل مسکن و نظایر این‌ها در کشورهای رو به رشد است. همچنین مواردی وجود دارد که سرعت رشد جمعیت یک ناحیه شهری بسیار بیشتر از میزان پیش‌بینی شده‌ی جمعیت‌پذیری آن ناحیه بوده است. به همین جهت، فرصت و امکان تغییر سرانه‌ها و کاربری‌های مورد نیاز جمعیت آن‌ها وجود ندارد. عدم تأمین بهینه‌ی سرانه‌ی زمین شهری برای فعالیت‌های مردم در شهر، می‌تواند تهدیدی برای کیفیت زندگی در شهرها باشد. از سوی دیگر پیشرفت سریع فناوری اطلاعات و ارتباطات در شهرها بر چگونگی کیفیت مورد مطالبه‌ی ساکنان شهرها مؤثر است. در این میان مسئله‌ی مرتبط به بهره‌وری صحیح و کارآمد منابع محدود زمین شهری از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است (کنعانی‌مقدم و همکاران، ۱۳۹۸: ۲). امروزه در پی تحولات کالبدی-فضایی سریع در شهرها، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بر پایه دو اصل ارزش‌های توسعه پایدار و اعتلای کیفیت زندگی، در پی دستیابی به اهدافی چون توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار و تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری و غیره است. استفاده صحیح و آماده‌سازی زمین هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین است، هر چند این برنامه‌ریزی اثرات اجتماعی و اقتصادی نیز به دنبال دارد و عوامل اجتماعی و اقتصادی پایه اطلاعاتی برنامه‌ریزی کاربری زمین است، لیکن برنامه‌ریزی کاربری زمین، ابتدا به محیط فیزیکی مربوط شده و به مکانیابی فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، ارتباطی و غیره در ارتباط با یکدیگر

شد شهرهای ایران نیز تحت تأثیر نظام اقتصاد جهانی قرار گرفتند (غلامی و همکاران، ۱۳۹۱: ۶۸).

کنترل چگونگی تفکیک زمین، وسیله‌ای است که شبکه‌ها و عناصر شهری را شکل می‌دهد و برعکس، فقدان معیار و استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه‌های بدون برنامه و نقشه شهری به شمار می‌رود. تفکیک اراضی در شهرها اثرات گوناگونی را به‌جا می‌گذارد؛ مالک اراضی به یک آباد کنند زمین تبدیل می‌شود و وقتی از او خواسته می‌شود که ضوابط آماده سازی را قبول کند، او مجبور است در صرفه اقتصادی کار از نظر تعداد قطعات، انواع آن‌ها و رعایت نکات فنی و برنامه‌ریزی بیشتر بیندیشد و برای آن نقشه شهرسازی تهیه کند. در تفکیک اراضی شهری، مالک به‌عنوان یک شهرساز عمل می‌کند و با رعایت ضوابط شهرسازی بر شکل و نمای شهری تأثیر می‌گذارد و آن را شکل می‌دهد (صفائی‌پور و مودت، ۱۳۹۱: ۱۳۰).

مسئله اساسی در درک صحیح مفهوم تفکیک اراضی شهری، عدم بررسی دقیق مؤلفه‌های تأثیرگذار بر این مفهوم است. عدم شناخت این مؤلفه‌ها سبب شکل‌گیری مفهومی اولیه و کم‌اهمیت‌تر از تفکیک اراضی شهری در مقایسه با کشورهای توسعه یافته شده است که همان تقسیم‌بندی و قطعه‌بندی اراضی مسکونی با تعیین بر و کف آن‌هاست. از جمله منابع در زمینه تفکیک اراضی شهری می‌توان از ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری، قوانین مربوط به تفکیک، ماده ۹۹ قانون شهرداری و شرح خدمات مهندسان شهرساز نام برد. اگرچه در بسیاری از کشورهای توسعه یافته تفکیک اراضی شهری دارای جایگاه ویژه‌ای در طرح‌های گسترش شهری است اما متأسفانه، در گسترش‌های جدید شهری در ایران، تفکیک اراضی

شهری در میان طرح‌های شهری جایگاه اصلی خود را دارا نبوده و تنها به مفهوم عام تقسیم‌بندی قطعات زمین محدود می‌شود؛ که غالباً این تقسیم‌بندی به شکل شطرنجی است. بررسی طرح‌های موفق گسترش شهری در کشورهای توسعه یافته نشان می‌دهد بر اثر کسب تجربیات مکرر، اینک رویکرد جدیدی از تفکیک اراضی شهری در طرح‌های گسترش شهری به وجود آمده است (فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۰۳).

سیاست‌های زمین‌شهری، ضوابط منطقه‌بندی و تفکیک زمین، نقایص برنامه‌ریزی مسکن، تداخل قوانین با یکدیگر، نبود چشم‌انداز مناسب در حوزه مدیریت زمین شهری و پاسخگو نبودن نهادهای زمین شهری منجر به سوداگری زمین و مسکن در کلانشهر و نادیده گرفته شدن گروه‌های کم درآمد و آسیب‌پذیر در طرح‌های شهری و افزایش پراکنده‌روی شهری، گسترش ساخت و سازهای بی‌رویه و بی‌ضابطه، تضییع حقوق شهروندی و نقض قوانین معماری و شهرسازی شده است که برخلاف اصول و معیارهای حکمروایی خوب زمین است. روند متمرکز تصمیم‌گیری و شکل‌نگرفتن مدیریت محلی زمین، فقدان شفافیت و مبهم ماندن وضع مالکیت اراضی داخل و خارج از محدوده و حریم کلان‌شهر نیز از مواردی است که با اصول حکمروایی خوب زمین در تضاد است. از این رو، لزوم تجدیدنظر در ساختار حکمروایی زمین و تفویض وظایف و اختیارات به سطوح محلی از سوی دولت امری ضروری است؛ البته با ذکر این نکته که تحقق مدیریت محلی زمین خود منوط به تحقق حکمروایی شایسته زمین است (شمس پویا و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۷).

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

از جنگ دوم جهانی و به‌ویژه پس از آن سابقه داشته است، اما ریشه حرفه و کاربست برنامه‌ریزی را باید در آغاز سده بیستم میلادی و در پاسخ به نارضایتی گسترده از نتایج سپردن سازوکار مهار (کنترل) دگرگونی‌های شهری به بازار، در فساد سیاسی (و جز آن) - که در شرایط بد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرهای صنعتی روبه رشد جلوه داشت - جست و جو نمود (محمدنژاد و همکاران، ۱۳۹۲: ۹۷).

برنامه‌ریزی شهری عبارت است از تأمین رفاه شهرنشینان، از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر، سالم‌تر، آسان‌تر، مؤثرتر و دل‌پذیرتر. برنامه‌ریزی شهری، یک برآیند پویانده و گویاست؛ به دلیل آنکه روابط انسانی و ویژگی پویای آن را تضمین می‌کند؛ بنابراین جهت تأمین نیازهای خدمات شهری و در نظر گرفتن عوامل مختلف اقتصادی و اجتماعی در یک سیستم برنامه‌ریزی شهری جامع و پویا، مشخص کردن سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، هماهنگ کردن آن‌ها با سایر برنامه‌های عمرانی در سطح منطقه‌ای و کشوری و تنظیم برنامه‌ها و طرح‌ها در دوره‌های زمانی معین، از اولویت ویژه‌ای برخوردار است. به اعتقاد است که از نظریات استوار و کارآمدی بهتر نبرده است (فرگی ششده و همکاران، ۱۳۹۷: ۴).

کاربری زمین: برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌عنوان محصول نهایی برنامه‌ریزی فضایی، به دنبال تعیین اولویت‌های توسعه و معرفی الگوی مطلوب استفاده از زمین است. مفهوم کاربری زمین دارای مفاهیم ضمنی متفاوت، متأثر از مقیاس فضایی (کلان، منطقه‌ای و شهری) است. توصیف کاربری زمین در یک مقیاس فضایی مشخص، معمولاً شامل تعیین اختلاط انواع کاربری‌ها، الگوی مشخص این نوع کاربری‌ها، اندازه محدوده و شدت استفاده هر نوع از کاربری است. در

تفکیک، اخذ عوارض مؤثر بر توسعه اراضی شهری و ارائه برنامه‌های افزایش سرمایه‌گذاری، بازار مسکن را کنترل و هدایت کرد. اگر چه تفکیک مستقیماً یک فعالیت عمرانی به شمار نمی‌رود، لکن بی‌تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است. در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به شکل صحیح انجام نگیرد و کنترلی بر آن اعمال نشود، کنترل‌های ساختمانی نیز بی‌نتیجه خواهد بود. به همین دلیل پیشنهاد می‌شود که مدیران شهری (شهرداران) به‌طور اساسی تأثیرات نامطلوب را بر مناطق مسکونی از طریق اصلاح مقررات تفکیک کاهش دهند، زیرا این مقررات ابعاد عرض خیابان‌ها و اندازه بلوک‌های همسایگی را کنترل می‌کند (زیاری و عابدینی، ۱۳۸۷: ۱۷۰).

شهرها برای رسیدن به چشم‌اندازها و اهداف کلان خود می‌بایست از تمامی ابزارهای برنامه‌ریزی و طراحی که در اختیار دارد بهره‌گیری تا به کاهش معضلات و مشکلات زمین و حل آن بپردازد. ابزار الگوی تفکیک زمین نیز یکی از این ابزارهاست که با توجه و درایت برنامه‌ریزان در خدمت توسعه و تعالی شهر عمل خواهد کرد. بدین ترتیب الگوی کاربری زمین نیز مانند تمام عناصر شکل دهنده توسعه شهری دارای مؤلفه‌ها و معیارهای ست که در صورت شناسایی و بهره‌گیری از آن‌ها می‌توان به الگویی هوشمندانه و مؤثر از نحوه تفکیک زمین دست یافت.

مبانی نظری

به‌منظور حصول درک واضح‌تر موضوع در ادامه مطالعات تحت عنوان یافته‌ها و مبانی نظری به بررسی مفاهیم پایه مطرح شده پرداخته می‌شود.

تعریف مفاهیم

برنامه‌ریزی: برنامه‌ریزی شهری که آن را برنامه‌ریزی فضایی شهر نیز نامیده‌اند، در بسیاری از کشورها، پیش

مقیاس شهری، کاربری زمین، استفاده آگاهانه و تعمدی انسان از سطح زمین برای استقرار فعالیت‌های گوناگون است (سلیمانی مهنجاتی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۷). کاربری زمین عبارت است از نحوه یا نوع استفاده از زمین به جهت نوع فعالیتی که در آن انجام می‌شود. از این رو، عده‌ای شهرسازی را همان سیاست‌های کاربری زمین می‌دانند (امینی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۶۳).

برنامه‌ریزی کاربری زمین: واژه برنامه‌ریزی کاربری زمین، در برخی موارد برای برنامه‌ریزی شهری به کار می‌رود که با این دید باید معتقد شد که کار برنامه‌ریزی شهری، «فضا» نیست بلکه «زمین» است. طبق این دیدگاه، برنامه‌ریزی کاربری زمین از سه بخش تشکیل می‌شود: ۱- برنامه‌ریزی منابع، ۲- برنامه‌ریزی پتانسیل‌ها، ۳- برنامه‌ریزی انسانی.

یک برنامه و طرح کاربری زمین، تکلیف زمین را از جوانب مختلف در زمینه استفاده از آن، روشن می‌کند. اعمال و کنترل کاربری زمین، طیف وسیعی از سیاست‌های عمومی را در بر می‌گیرد که اثرات تعیین کننده در برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری داشته و ابعاد اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی و سیاسی را پوشش می‌دهد (امینی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۶۳).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری را می‌توان مهم‌ترین ابزار و نیروی کاربردی دولت‌ها و سازمان‌های مدیریت شهری برای اداره‌ی صحیح و منطقی شهرها دانست. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، سامان‌دهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است در واقع برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری مجموعه فعالیت‌هایی است که محیط انسانی را مطابق خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری سامان می‌بخشد (غلامی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۱).

تفکیک اراضی: واژه تفکیک به مرحله پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه‌بندی زمین گفته می‌شود که بر اساس آن قطعات متعدد زمین شهری برای کاربری‌های مورد نظر به وجود می‌آیند. این موضوع، اختصاص زمین به جاده یا خیابان را نیز شامل می‌شود. حال آنکه واژه تقسیم زمین یا تقسیم به قطعات کوچک‌تر، شامل اختصاص زمین به جاده و خیابان‌های دسترسی نمی‌شود (فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۴). تفکیک عبارت است از قطعه‌بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته‌اند. مقررات کلی تفکیک در برگیرنده 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 (بوسفی، ۱۳۹۸: ۳۰).

در تفکیک اراضی موارد زیر مورد توجه قرار می‌گیرد:

- ۱- تشویق تراکم بالاتر در نقاط استراتژیک (مانند ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی و نقاط چسبیده به خدمات عمومی مانند پارک‌ها)
- ۲- زمین‌های بزرگ‌تر برای کاربری‌هایی مانند استادیوم‌ها، فضاهای سبز وسیع، مکان‌های صنعتی تجاری بزرگ که باید در لبه‌های محلات به وجود آیند، استفاده شوند.

- ۳- تنوع اندازه قطعات زمین باید با گستره فعالیت‌ها سازگار باشد (فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۴).

تشریح مفهوم تفکیک زمین

در فرآیند برنامه‌ریزی توسعه شهری، یکی از اهرم‌های اساسی در تعیین الگوی ساخت محله، تفکیک قطعات زمین است. به‌طور کلی تفکیک اراضی عبارت است از فرآیند تقسیم زمین بکر به قطعات زمین با کاربری

مسکونی، خیابان و زمین‌های تخصیص یافته برای فضای عمومی. واژه تفکیک به مرحله پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه‌بندی زمین گفته می‌شود که بر اساس آن قطعات متعدد زمین شهری برای کاربری‌های مورد نظر به وجود می‌آیند (طالعی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۲۷). کاربری زمین به‌عنوان محصول فعالیت‌های انسانی که در چارچوب سیاسی، اجتماعی، نهادی و قانونی عمل می‌کند، پدیدار می‌شود. بیشتر اوقات، این منجر به رقابت فضایی بین منافع چندگانه می‌شود. برنامه‌ریزی کاربری زمین باید به‌عنوان ابزاری برای تخصیص مجدد منابع زمین برای توسعه پایدار استفاده شود. این بدون شک شامل کنترل آن نیز می‌شود (Omollo, Opiyo, 2020: 126).

تفکیک اراضی از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرح‌های تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط و روش‌های اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی و ساختمان‌ها و منظور داشتن اختیار برای مراجع ذیربط در امور شهرسازی در مورد بررسی و اصلاح نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی به‌وسیله مالکان اراضی قبل از اقدامات ثبتی، حداقل ۶۰٪ نظرات اصلاحی طرح‌های جامع و تفصیلی را اعمال کرد و به آن‌ها تحقق بخشید (زیاری و عابدینی، ۱۳۸۷: ۶).

اشکال تفکیک زمین شهری

دیدگاه‌های کلان مجموعه‌ای از الگوها را برای شهر پایدار معرفی نموده‌اند. با این وجود نمی‌توان شکل واحدی را به‌عنوان شکل پایدار شهر معرفی نمود. انتخاب راهکار برنامه‌ریزی و طراحی برای شهر یا منطقه شهری موجود بستگی به خصوصیات آن شهر یا منطقه شهری داشته و بنابراین ممکن است در هر مورد

متفاوت باشد (قرائی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۲).

۱- شیوه غیررسمی تفکیک زمین، مانند تقسیم زمین به دست مالکین یا دلالتان زمین در مناطق حاشیه‌ای و روستاهاست که مجتمع‌های زیستی غیرقانونی مجاور شهرها را پدید می‌آورند.

۲- شیوه تفکیک رسمی زمین، تفکیک قانونی یا تفکیک ثبتی خوانده می‌شود. علیرغم قانونی بودن تفکیک ثبتی، ممکن است تفکیک زمین مطابق اصول و استانداردهای شهرسازی انجام نپذیرد و خیابان‌ها و معابر و محل استقرار تأسیسات، مطابق طرح شهر نباشد. چنانکه در بسیاری از توسعه‌های جدید شهری با تفکیک‌های ثبتی بدون طرح تفصیلی، مناطق نامناسبی در شهرها به وجود آمده که با اصول شهرسازی مغایرت دارد (سعیدنیا، ۱۳۹۸: ۵۷).

هر کدام از این شیوه‌ها چه قانونی و غیرقانونی اثراتی در شهرها می‌گذارند که شیوه غیررسمی تفکیک زمین، بر شهرها اثرات سوئی می‌گذارد و توسعه شهری را مختل می‌کند. همچنین تفکیک قانونی که از طریق اداره ثبت با توجه به قوانین وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌گیرد نیز می‌تواند اثراتی را بر شهرها داشته باشد. اگر این قوانین به‌صورت مناسب به کار برده شوند علی‌رغم قانونی بودن تفکیک ثبتی، می‌تواند شهرها را به سمت توسعه مناسب هدایت کند؛ اما ممکن است تفکیک زمین مطابق اصول و استانداردهای شهرسازی انجام نپذیرد و خیابان‌ها و معابر و محل استقرار تأسیسات، مطابق طرح شهر نباشد. چنان که در بسیاری از توسعه‌های جدید شهری با تفکیک‌های ثبتی بدون طرح تفصیلی، مناطق نامناسبی در شهرها به وجود آمده که با اصول شهرسازی مغایرت دارد (صفائی‌پور و مودت، ۱۳۹۱: ۱۳۶).

تفکیک ثبتی: تفکیک در عرف ثبتی عبارت است

جدول شماره (۱): برخی تعاریف تفکیک اراضی

| تعریف | سال | نویسندگان |
|--|------|-----------------------|
| تفکیک بیش از آنکه با چگونگی استفاده از زمین در ارتباط باشد با قوانین مربوط به تفکیک اراضی مرتبط بوده و برای دریافت مجوز آن نیاز به بررسی زیرساخت‌ها وجود دارد. | ۱۳۹۲ | تقی‌زاده |
| تفکیک عبارت است از قطعه‌بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته‌اند. مقررات کلی تفکیک در برگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آن‌ها و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احيانا متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده‌های عمومی اختصاص یابد. | ۱۳۹۸ | یوسفی |
| واژه تفکیک (Subdivision) به مرحله پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه‌بندی زمین گفته می‌شود که قطعات زمین متعدد را به وجود می‌آورد و اختصاص زمین به جاده یا خیابان را نیز شامل می‌شود. | ۱۳۹۹ | سعیدنیا |
| تفکیک اراضی شهری، قطعه‌بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه مصوب است که در برگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و نیز چگونگی تأمین دسترسی‌هاست. از طرف دیگر هر الگوی قطعات تفکیکی، شامل جهت استقرار نسبت به مسیر دسترسی و قطعات مجاور است. | ۱۳۹۹ | صمیمی شارمی و همکاران |
| در لغت به معنای جدا کردن و عبارت است از اینکه مال غیرمنقولی اعم از مشاع یا غیر مشاع به دو یا چند حصه مجزا تقسیم شود. | ۱۴۰۰ | شریفی |
| طراحی تقسیم زمین شامل یک هنر و یک علم است که به مهارت‌های فنی، تخیل و خلاقیت بالا و همچنین پایبندی به اصول صحیح برنامه‌ریزی زمین، شیوه‌های مهندسی و استانداردهای توسعه صحیح نیاز دارد. چنین طراحی تقسیم‌زمین باید الزامات زندگی مدرن را ایجاد کند. مکان‌های ساختمانی باید در ارتباط با بقیه افراد جامعه به گونه‌ای چیده شوند تا محیط مناسبی برای زندگی، کار و تفریح فراهم شود. | ۲۰۱۴ | Booba & Rao |
| تعاریف تقسیم‌زمین پیوند مفهومی مفیدی بین تبدیل کاربری اراضی روستایی به شهری و به‌عنوان یک فرآیند جغرافیایی در حاشیه شهرها به ما ارائه می‌دهد. | ۲۰۱۸ | Agheyisi |

که مالک اعیانی، قصد خرید عرصه یا زیربنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم انجام شده باشد تفکیک عرصه انجام و احتیاجی به جلب نظر شهرداری نخواهد بود و حدود عرصه هم تابع حدود اعیان است. ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت مصوبه مرداد ماه ۱۳۶۵ دلالت بر این امر دارد و ادارات ثبت فقط در تفکیک اراضی ملزم به جلب نظر شهرداری‌ها هستند و در تفکیک ساختمان‌ها باید اقدام کنند (شریفی، ۱۴۰۰: ۲۵۷).

تفاوت تفکیک و افراز: افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا و یا به تعبیری دیگر، عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنان (جمشیدزاده، ۱۳۹۰: ۲۱).

از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر و نیز تفکیک از نظر قانون ثبت اسناد و املاک عبارت است از «تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر» و افراز یعنی «جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا به نسبت سهم آنان» (زیاری و عابدینی، ۱۳۸۷: ۱۷۱). ثبت ملک در دفتر املاک آثاری دارد که در قانون ثبت و سایر قوانین ذکر شده است. قانون ثبت در ماده ۲۲ مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت» (جمشیدزاده، ۱۳۹۰: ۲۳). طبق بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در موردی

۱- در تفکیک لازم نیست که ملک غیرمنقول، مشاع باشد؛ یعنی یک نفر که مالک شش دانگ زمین بزرگی است می‌تواند آن را به قطعات کوچک‌تر تفکیک و تقسیم کند، اما در افراز لازم است که ملک مشاع باشد و در مورد تقسیم ملک غیرمشاع و غیرمشترک این اصطلاح به کار برده نمی‌شود.

۲- اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود، حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکا در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند، اما در افراز سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می‌گردد.

۳- در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکا، تقسیم می‌شود، اما معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکا صورت نمی‌گیرد، بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.

۴- چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا شود، ممکن است بین شرکا بر سر صحت افراز و مطابق بودن و یا نبودن آن یا میزان مالکیت مشاعی شریک اختلاف حاصل شود، در این صورت تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است؛ اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمییز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد، هیچ وقت جنبه قضایی نداشته و همواره در صلاحیت اداره ثبت بوده است و می‌باشد (زیاری و عابدینی، ۱۳۸۷: ۱۷۳).

تفاوت قانون تفکیک و افراز از نظر شکل و ماهیت
۱- در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد و ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است؛ ولی در افراز باید حالت اشاعه باشد.

۲- تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع است و افراز عدم تفاهم و وجود اختلاف نسبت به قسه

یکدیگر و قصد قطع حالت اشتراک می‌باشد.

۳- در افراز چون تمییز و تشخیص حقی مطرح است، این تشخیص قابل کنترل قضایی است لیکن در خصوص تفکیک به دلیل عدم چنین تمییزی، قابل رسیدگی قضایی نیست.

۴- سن مالک یا مالکان دخالتی در امر تفکیک ندارد؛ اما در افراز، در ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی بیان گردیده اگر میان مالکان، محجور یا غایب باشد، تقسیم با دادگاه می‌باشد.

۵- افراز شامل اموال منقول و غیرمنقول می‌باشد. در صورتی که تفکیک فقط در مال غیرمنقول است.

۶- تفکیک در اداره ثبت، اما افراز در اداره ثبت و دادگاه انجام می‌شود (صفائی‌پور و مودت، ۱۳۹۱: ۱۳۵).

اصول تفکیک اراضی شهری

در تفکیک اراضی شهری حداقل موضوعاتی که باید به آن توجه کرد عبارت هستند از:

۱- تشویق تراکم بالاتر در نقاط استراتژیک (مانند ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی مترو، پایانه‌های حمل‌ونقل درون شهری و نقاط چسبیده به خدمات عمومی مانند مجتمع‌های اداری و تجاری، پارک‌ها و ...).

۲- اتخاذ تدابیری که بر پایه آن‌ها، زمین‌های بزرگ‌تر برای کاربری‌هایی مانند ورزشگاه‌ها، فضاهای سبز وسیع و مکان‌های صنعتی تجاری بزرگ، که باید در لبه‌های محلات به وجود آیند مورد استفاده قرار گیرند.

۳- تنوع اندازه قطعات زمین باید با گستره فعالیت‌ها سازگار باشد.

فرآیند تفکیک اراضی عمده‌تأ موارد زیر را مورد توجه قرار می‌دهد:

۱- سیستم خیابان‌های طراحی شده متناسب با تقاضای آن و شبکه خیابان شامل سلسله مراتبی از

دسترسی‌ها مطابق با عملکرد آن باشد.
۲- دسترسی به‌طور مناسب در ارتباط بافاصله دید، فضای حرکتی سواره و موارد مرتبط دیگر واقع شده باشد.

۱- چشم‌انداز در سطح واحد همسایگی

۲- تهیه کدهای زایشی در مقیاس واحد همسایگی
۳- ایجاد ابزار تحقق‌پذیری و توسعه تدریجی با مشارکت ساکنین (پندار و سیدپور، ۱۴۰۱: ۷۸).

تفکیک اراضی در رابطه با منطقه‌بندی و تعیین استفاده از اراضی شهر

قطعات اراضی شهر و بالأخص قطعات اراضی که در نقشه‌های تفکیکی قرار می‌گیرند به سه دسته تقسیم می‌شوند: دسته اول قطعاتی که انجام هر نوع عملیات ساختمانی در آن‌ها به‌شرط آن که مغایر با ضوابط منطقه‌بندی نباشد آزاد است و مالک می‌تواند در هر موقع برای آن‌ها پروانه ساختمان تقاضا نموده به میل و سلیقه خود بسازد. دسته دوم آن تعداد از قطعاتی که برای نیازمندی‌های عمومی شهر تخصیص داده می‌شود و عملیات ساختمانی آن‌ها باید توسط شهرداری یا سازمان‌های ذیربط دولتی انجام گردد و بالاخره دسته سوم آن تعداد از قطعات اراضی می‌باشند که برای احداث ساختمان‌ها یا تأسیسات معینی از قبیل فروشگاه، هتل، رستوران، بانک، پست، مخابرات، مدارس غیردولتی، درمانگاه‌ها و بیمارستان‌های غیردولتی، دفاتر تجارتي و فنی و نظایر آن‌ها تخصیص پیدا می‌کنند و در مورد این قبیل قطعات مالک اختیار کافی در احداث هر نوع ساختمان در آن‌ها ندارد و در عین حال شهرداری یا دولت هم آن‌ها را خریداری و تصرف نمی‌کنند، بلکه اعلام می‌شود که برای این قبیل قطعات پروانه ساختمان جز برای منظوری که اختصاص داده شده است صادر نخواهد شد (صفائی‌پور و مودت، ۱۳۹۱: ۱۴۷).

۳- واحدهای مسکونی در خیابان‌هایی با دسترسی فرعی و رعایت سلسله مراتب قرار گرفته باشند.
۴- طرح تفکیک اراضی در گسترش جدید از ایجاد نواحی جلوگیری کند که مناسب گسترش نیستند.
۵- شبکه دسترسی پیاده، ارتباط بین ساختمان‌ها را با پارکینگ‌ها، ورودی‌ها، فضاهای باز و خدمات تفریحی اجتماعی دیگر به‌خوبی برقرار سازد.
۶- خدمات عمومی به‌طور مناسب مکان‌یابی شده باشد (صمیمی شارمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۷۲).

مهم‌ترین اصول و قواعد کدهای زایشی در یک محله را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

۱- قوانین به شما می‌گویند که چگونه مراحل خاصی را در یک مسیر معین ایجاد کنید و اجازه بدهید تا رشد ناخودآگاه پیش برود.

۲- مشابه الگوها، قوانین نیز دامنه وسیعی از مقیاس‌های مختلف را که از کلیه ترکیبات اصلی واحد همسایگی تا جزئیات زیبا شامل عرصه‌های عمومی، ساختمان‌ها، مسیرهای ارتباطی، اتاق‌ها، پنجره‌ها و غیره می‌شود را در برمی‌گیرد.

۳- قوانین در یک نظام سلسله‌مراتبی منظم شده‌اند تا هر بخش از واحد همسایگی پیوسته و به‌آرامی شکل گیرد. اگر چه در کد زایشی، هر قانون به‌طور قطعی به گروهی از ویژگی‌های خاص گره خورده، اما نقش‌های نیازمند به هر یک از آن‌ها نیز تعیین شده‌اند.

به‌منظور مناسب‌سازی کدهای زایشی با فرآیند شکل‌گیری واحد همسایگی در بافت‌های مسکونی می‌توان کدهای زایشی را از شروع چشم‌انداز سازی در

کاربرد تفکیک در ایران

۷- در اراضی بزرگی که تفکیک می‌شوند، افراد نسبت به افراز و مشخص کردن سهم خود با دریافت سند ثبتی اقدام می‌کنند و هر کدام با دریافت یک سند شش‌دانگ مستقل، در آبادانی و ساخت‌وساز فعالیت می‌کنند که موجب درآمدزایی برای شهرداری و سایر نهادهای مدیریت شهری می‌شود (زیاری و عابدینی، ۱۳۸۷: ۱۷۷).

قوانین مقررات مرتبط با تفکیک زمین

تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها طبق تبصره ۳ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و ماده ۹ آئین‌نامه اجرای مصوب ۸۶/۳/۲ هیأت وزیران، ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفاند در هنگام تفکیک و افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی را استعلام نمایند و تفکیک و افراز و تقسیم این‌گونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود که حداقل‌های تعیین شده به‌موجب مصوبه ابلاغی عبارت است از حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی ۵ هکتار و برای باغ‌ها ۲/۵ هکتار می‌باشد. که مبدل اراضی آبی و دیمی در استان‌های مختلف را جهت استحضار به شرح ذیل می‌باشد. تفکیک و افراز اراضی در محدوده روستا طبق بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۷/۶ تفکیک اراضی واقع در محدوده روستا بخشداری می‌باشد که طبق تبصره ماده ۵ قانون منع فروش مرجع تهیه و تأیید نقشه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است و در سایر اراضی طبق بند ۵ ماده ۳ آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنادر خارج از محدوده قانونی شهرها

با عنایت به اینکه قوانین و مقررات تفکیک و افراز با توجه به ضوابط اجرایی طرح تفصیلی صورت می‌گیرد و در صورت مطابقت با مقررات مربوط به آن و تأیید در کمیسیون تفکیک شهرداری‌ها، اراضی تفکیک می‌شوند، می‌تواند کاربردهای زیر را در برنامه‌ریزی شهری داشته باشد.

۱- اندازه تفکیک‌ها با توجه به تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی انجام می‌گیرد و ضوابط و مقررات آن بر حسب تراکم کم، متوسط، زیاد و ویژه، اندازه مناسب و مطلوب قطعات را مشخص می‌کند. به‌عنوان مثال حداقل اندازه تفکیک در ضوابط طرح تفصیلی شهر ارومیه، در تراکم کم ۲۵۰ مترمربع، در تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع و در تراکم زیاد ۱۸۰ مترمربع است و تفکیک کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع برای بلندمرتبه سازی ممنوع می‌باشد.

۲- اجرای قوانین و مقررات افراز در واقع احترام به حقوق شهروندی است، این مسأله در آپارتمان‌ها نمود بیشتری دارد و کاملاً محسوس است.

۳- اجرای صحیح مقررات تفکیک باعث دسترسی آسان و مطلوب به سایر کاربری‌ها می‌گردد.

۴- مقررات تفکیک و افراز تأثیر مستقیمی بر نظم‌دهی فضایی به شهر دارد.

۵- تفکیک‌ها بر اساس موقعیت اراضی شهری و با رعایت مقررات و ضوابط اجرایی طرح تفصیلی شهرها انجام می‌گیرد و با توجه به شیب و معابر پیش‌بینی شده، خدمات‌رسانی و ایجاد زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری را تسهیل می‌کند.

۶- با افراز اراضی شهری، افراد سند شش‌دانگ دریافت می‌کنند و می‌توانند به‌طور مستقل از خدمات شهرداری و اخذ پروانه و ... استفاده کنند.

و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیأت وزیران، حدود مجوز تفکیک بر عهده بخشداری‌ها بوده است که با تصویب قانون منع فروش این صلاحیت در اختیار سازمان مسکن و شهرسازی استان قرار گرفته است (شریفی، ۱۴۰۰: ۲۵۹).

روش پژوهش

روش تحقیق در مقاله حاضر، روش توصیفی-تحلیلی و استدلالی است. بدین منظور ابتدا با استفاده از روش سندخوانی و استفاده از مدارک، پیش‌فرض‌ها و مبانی نظری الگوی تفکیک اراضی شهری به‌عنوان پایه‌های تئوریک تحقیق به بحث گذاشته می‌شود، سپس با استفاده از روش تحلیلی-استدلالی اسناد مربوطه از طریق بررسی محتوا و شکل اسناد گوناگون معرفی می‌شوند و بر اساس مبانی نظری پیش‌گفته، دسته‌بندی و تحلیل اسناد مربوطه در الگوی تفکیک اراضی شهری ارائه می‌شود، سپس با استفاده از روش استدلالی به معرفی مؤلفه‌ها تفکیک اراضی شهری ایران می‌پردازد.

به پشتوانه مطالعات کتابخانه و مرور ریشه‌های الگوی تفکیک زمین و همچنین در نظر بررسی مقالات و مطالعاتی که پیرامون موضوع صورت گرفته است به استخراج ابعاد کلان و مؤلفه‌های زیر مجموعه آن پرداخته می‌شود.

پیشینه مطالعه کاربری زمین در جهان چندان طولانی نیست، چنانکه برای اولین بار در سال ۱۸۲۶ میلادی "فون تونن" در کتاب "ایالت منزوی در ارتباط با کشاورزی و اقتصاد ملی" بر روی الگوهای کاربری زمین با توجه به قیمت تولیدات کشاورزی تأکید نموده است، اما پس از او بود که مطالعات کاربری زمین شهری نیز آغاز شد (سلیمانی مهرنجاتی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۵). مهم‌ترین نظریه‌های کاربری اراضی شهری به

نظریه نقش اجتماعی، اقتصادی، طبیعی، کالبدی زمین و نظریه‌های برنامه محور، فرهنگ‌گرایی، طبیعت‌گرایی، فن‌گرایی، اختیارگرایی، سامان‌دهی، کارکردگرایی، اصلاح‌گرایی، مدرنیسم، سلامت‌روان، آمایش سرزمین، پست مدرنیسم و توسعه پایدار می‌توان برشمرد (فرگی ششده و همکاران، ۱۳۹۷: ۵).

به‌طوری که محققین نوشته‌اند، ثبت املاک سابقه طولانی دارد و قدیمی‌ترین سندی که در این مورد از حفاری‌های تلو به دست آمده است مربوط به شهر دونگی در حدود ۴۰۰۰ قبل از میلاد را نشان می‌دهد که اراضی آن به قطعات ذوزنقه و مثلث تقسیم شده است. داریوش دستور داد تا جمهوری‌های یونان در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند. چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بود پس از مدتی یونان نیز به آن تأسی نمود و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت، نوع زراعت، میزان و نام مالک ترتیب دادند (جمشیدزاده، ۱۳۹۰: ۲۱).

صفائی‌پور و مودت (۱۳۹۱) در مطالعه خود با عنوان بررسی «نقش قانون تفکیک و افراز در ساختار فیزیکی شهر یزد» باهدف راهگشایی جهت اجرای دقیق‌تر مقررات تفکیک و افراز و کاستن از نقاط ضعف و تقویت جنبه‌های مثبت، شهر یزد را مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان می‌دهد، رهاسازی زمین در محلات، تکه پاره بودن اراضی در نتیجه تفکیک و افراز و در پی آن خود قانون تفکیک و افراز در اثر کهنگی و مشخص نبودن بعضی از اصول موجب سردرگمی سازمان‌ها و سودجویی زمین‌خواران گردیده که اثرات آن بر نامنظم بودن شکل و ساختار شهر در محلات و همچنین فاصله افتادن بین اراضی و محلات می‌باشد. فرامرزی و همکاران (۱۳۹۱) در مطالعه‌ای تحت عنوان

«مفهوم تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری؛ بر اساس مقایسه تطبیقی رضایتمندی ساکنین از سه نمونه موردی الگوی تفکیک در شهر زنجان» را انجام داده‌اند که هدف اصلی آن ارائه مفهوم جدیدی از تفکیک اراضی طرح‌های گسترش جدید شهری در جهان دارد در نهایت نشان داده شد که مفهوم تفکیک اراضی شهری در کشورهای توسعه یافته و ایران متفاوت و مؤلفه‌های متعددی از جمله فرهنگی، کالبدی، زیستی، اقتصادی و سیاسی بر این مفهوم تأثیرگذار هستند.

یوسفی (۱۳۹۸) در پژوهشی با موضوع «بررسی نقش تفکیک و افراز در قوانین شهرسازی و آماده‌سازی اراضی» به بررسی تفکیک، افراز و روند شهرسازی و آماده‌سازی اراضی با مواد قانونی می‌پردازد و بر این اساس، ابتدا به‌منظور آشنایی بیشتر با موضوع چارچوب تئوریک مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد و 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.

صمیمی شارمی و همکاران (۱۳۹۹) در مطالعه با عنوان «سیر تغییرات الگوی قطعات تفکیکی اراضی شهر خمام» که باهدف اصلی پژوهش حاضر بررسی سیر تغییرات و مؤلفه‌های اثرگذار در الگوی قطعات تفکیکی اراضی شهر خمام در طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵ صورت گرفته است. مؤلفه‌هایی همچون «سطح اشغال»، «دسترسی به تأسیسات شهری»، «دسترسی

به شبکه ارتباطی»، «مالکیت» و «مشکلات حقوقی و مدیریتی در نظارت» بیشترین میزان تأثیرگذاری را در تغییرات الگوی قطعات تفکیکی اراضی شهر خمام دارند. همچنین شیوه‌های مختلف مدیریت زمین و استفاده از سیستم‌های اطلاعاتی و ابزارهای مرتبط می‌توانند یکی از بهترین راهکارها جهت تهیه بانک اطلاعاتی غنی، کارآمد و به‌روز در خصوص ویژگی‌های الگوی قطعات تفکیکی و هدایت و ساماندهی آن‌ها باشند.

(Boob & Rao 2014) در پژوهشی با عنوان «پهنه‌بندی در داخل قطعه- رویکردی به بخش فرعی زمین برای کنترل نقض قوانین کنترل توسعه» به هدف بررسی قوانین کنترل توسعه مؤثر در چنین شرایطی برای مقابله با مسائل مهمی از جمله تشکیل زاغه‌ها، ازدحام بیش از حد، ازدحام ناشی از ساختمان‌ها بر خلاف قوانین کنترل توسعه، خیابان‌های باریک و بدون امکان تعریض، ساختمان‌های فاقد نور و تهویه مناسب مورد بررسی قرار داد. نویسندگان «منطقه‌بندی در قطعه» را توصیه می‌کنند- رویکردی برای تقسیم زمین برای مقابله با نقض قوانین کنترل توسعه و در آنجا با الزامات پایداری می‌توان به دست آورد.

Aghyisi (۲۰۱۸) مطالعه‌ای با موضوع «تقسیم اراضی در مناطق پیرامون شهری شهرهای آفریقایی جنوب صحرا: تعاریف مفهومی و رهنمودهای سیاست» را انجام داده است. این مقاله باهدف بررسی مسائل مفهومی تقسیم‌بندی زمین در مناطق حاشیه‌شهری در بافت شهرهای آفریقایی تألیف شده است. تقسیم اراضی اغلب اولین گام در فرآیند تبدیل زمین روستایی به کاربری شهری است. این شامل تقسیم زمین به قطعات یا قطعات برای فروش و توسعه است. هدف این است که توسعه منظم و کارآمد یک شهرک جدید را فراهم کند. تحقیق در مورد تقسیم‌بندی زمین شهری

پیوند مفهومی مفیدی را بین تبدیل کاربری اراضی روستایی به شهری و تغییرات ساختاری درونی یک شهر در اختیار ما قرار می‌دهد. عدم اجرای چارچوب نظارتی موجود برای تقسیم اراضی اغلب باعث ایجاد تضادهای کاربری زمین به‌ویژه در شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌شود؛ بنابراین، مرور ادبیات، وضوح تعاریف موضوعات فرعی و دستورالعمل‌های خط‌مشی در تقسیم‌بندی زمین شهری را با ارجاع خاص به جنوب صحرائی آفریقا فراهم می‌کند.

Oluwatayo و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی با عنوان «تصاحب زمین و استفاده در نیجریه: پیامدهایی برای امنیت غذایی و معیشتی پایدار» انجام داده‌اند. این مطالعه اکتساب و استفاده از زمین در نیجریه را در زمینه امنیت غذایی و معیشتی مورد بررسی قرار داد. بر اساس یافته‌های این مطالعه، پیشنهاد شد که دولت روند ثبت اراضی در نیجریه را کاهش و تکمیل کند. قانون استفاده از زمین ۱۹۷۸ باید اصلاح شود تا واقعیت‌های غالب در مورد قوانین عرفی و بازارهای غیررسمی را نشان دهد. دولت باید هزینه ثبت زمین در نیجریه را کاهش دهد. سازمان‌های چندجانبه و دولت باید مداخلات نوآورانه‌ای را برای بهبود فعالیت‌ها در بازار زمین ایجاد کرده و از آن‌ها حمایت مالی کنند. Omollo Opiyo & (2020) در تحقیقی با موضوع «ارزیابی انطباق با مقررات برنامه‌ریزی تفکیک اراضی در محله‌های مسکونی» را باهدف بررسی میزان تبعیت سازندگان مسکونی با مقررات برنامه‌ریزی تقسیم زمین در کنیا می‌پردازند، مطالعه موردی شهر کیسی. این پژوهش توسط نظریه تنظیم منافع عمومی با جمعیت هدف ۷۴۳۰ ساختمان مسکونی از هفت محله فرعی شهر کیسی هدایت شد. باوجود چارچوب قانونی که به دولت شهرستان کیسی اختیارات کنترل توسعه را

می‌دهد، مشکل همچنان ادامه دارد. توصیه‌های کلیدی شامل ایجاد یک کمیته هماهنگ‌کننده برای هماهنگ کردن آژانس‌هایی بود که با تقسیم‌بندی‌های زمین سروکار دارند و اطمینان از اینکه فرآیند تقسیم‌بندی زمین‌ها فقط توسط افراد ثبت‌شده انجام می‌شود. این مطالعه به‌طور کلی برای خوانندگان بین‌المللی با برجسته کردن چگونگی انطباق با مقررات برنامه‌ریزی تقسیم زمین توصیه شده ممکن است از نظر آماری و مکانی مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد، سودمند است. پس از بررسی مقالات مرتبط با موضوع در این بخش به استخراج عوامل و مؤلفه‌های مؤثر صورت گرفته و مؤثرترین آن به‌واسطه میزان تکرار در مطالعات از طریق روش اشباع مشخص و ارائه می‌گردد. عوامل یا مؤلفه‌ها در حوزه‌های کلان‌تر دسته‌بندی خواهند شد تا تصویر واضح‌تری از موضوع ترسیم نماید.

بحث

عوامل مؤثر بر تفکیک

با بررسی‌های صورت گرفته به‌طور کلی عوامل شناسایی شده در ۸ حوزه قابل دسته‌بندی است.

| | |
|------------------------|----------------|
| • عامل حقوقی | • عامل عملکردی |
| • عامل جمعیتی | • عامل کالبدی |
| • عامل فرهنگ و اجتماعی | • عامل سیاسی |
| • عامل اقتصادی | • عامل زیستی |

که هر یک از این ابعاد شامل مؤلفه‌های دیگری می‌شود. با توجه به ابعاد گسترده‌ای که بر تفکیک زمین مؤثرند باید در نظر داشت که این رابطه دو سویه بوده و برنامه‌ریزان و طراحان پیش از اقدام به تفکیک می‌بایست تمام ابعاد فوق را لحاظ نمایند تا از عواقب آن جلوگیری کنند؛ به عبارت دیگر هنگامی که زمین به بلوک‌ها و قطعات تقسیم شد، خیابان‌ها ساخته شد، مدارس و پارک‌ها ایجاد شد، خدمات آب و برق ارائه

جدول شماره (۲): مؤلفه‌های استخراج شده از اسناد و مقالات

| عوامل زیستی | سیاسی | اقتصادی | فرهنگی | کالبدی | عملکردی | جمعیت | حقوقی | زیست‌شناسی |
|-------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------------------|------------|---------------------------------|------------|
| حیات وحش | تأمین مسکن | درآمد خانوار | موارد حسی | اقلیم | تأسیسات | بعد خانوار | ملکیت | مؤلفه‌ها |
| گیاهان | توسعه آینده شهر | سرمایه گذاری | تاریخی | زمین شناسی | کاربری زمین | بار تکفل | مشکلات حقوقی و مدیریتی | |
| | | هزینه‌های مسکن | نیازهای شهروندان | هیدرولوژی | حرکت و دسترسی | | نهادهای حقوقی و مدیریتی | |
| | | هزینه ساخت | | توپوگرافی | دسترسی به نقاط فراغتی و غیره | | محدودیت‌های قانونی مالکیت | |
| | | | | خاک | | | محدودیت‌های قانونی تفکیک و ساخت | |
| | | | | موقعیت قرارگیری | | | قوانین مربوط به تفکیک | |
| | | | | تراکم | | | | |
| | | | | سطح اشغال | | | | |
| | | | | شکل هندسی زمین | | | | |
| | | | | گسترش افقی شهر | | | | |

شد، الگوی توسعه به‌طور محکم ایجاد شود و بعید است که تغییر کند. طراحی تقسیمات فرعی زمین تأثیرات گسترده‌ای دارد، به‌ویژه بر دولت شهرداری و شهرستان. بسیاری از مشکلاتی که جوامع با آن مواجه هستند، مانند تراکم ترافیک، زهکشی ضعیف، سیل، هزینه‌های تعمیر و نگهداری خیابان و تأسیسات، پارک‌ها و مکان‌های نامناسب مدارس، خرابی روستایی و شهری ممکن است مستقیماً به نحوه تقسیم‌بندی اولیه مناطق جامعه مربوطه نسبت داده شود. قابلیت زیست مناطق کشاورزی نیز ممکن است از طریق تقسیم زمین و توسعه پراکنده از بین برود. علاوه بر این، به دلیل موارد نقض قوانین کنترل توسعه در چنین چیدمانی، توسعه تصادفی و بدون برنامه‌ریزی ایجاد می‌شود (T.N.Boob et al, 2014: 92).

در ادامه روند تجزیه و تحلیل و با توجه به میزان تکرار عوامل و مؤلفه‌ها و همین‌طور در نظر گرفتن میزان همپوشانی این موارد با یکدیگر عواملی که در جدول زیر ذکر شده است. به‌عنوان عوامل کلی مؤثر بر الگوی تفکیک زمین شناسایی شده است.

با توجه به نتایج به دست آمده از استخراج و همپوشانی عوامل مؤثر بر کاربری زمین را می‌توان این‌گونه در نظر گرفت که هر عامل از مؤلفه‌هایی تشکیل شده است که از نظر ماهیت دو نوع هستند. ۱- مؤلفه‌های پایدار و یا نسبتاً پایدار ۲- مؤلفه‌های ناپایدار

مؤلفه‌های پایدار یا نسبتاً پایدار

این دسته از مؤلفه‌ها به‌گونه‌ای هستند که به لحاظ زمانی یا مکانی و جنس و نوع زیرمعیارها به راحتی تغییر نمی‌کنند؛ به عبارت دیگر مؤلفه‌های پایدار و یا نسبتاً پایدار در زمان طولانی یا نسبتاً طولانی دچار تغییر شده و یا اثرات آن در بلندمدت بر بستر و زمینه

جدول شماره (۳): همپوشانی شاخص‌های استخراج شده از مقالات

| ابعاد | عوامل سیاسی و حقوقی | عوامل کالبدی | عوامل فرهنگی و اجتماعی | عوامل اقتصادی | عوامل زیست محیطی | عوامل مربوط به کاربری زمین و فعالیت‌ها |
|----------|-------------------------|--|--|--|------------------------------|--|
| مؤلفه‌ها | قوانین و مقررات، مالکیت | توپوگرافی، تراکم، نحوه توسعه شهر، شکل زمین | عوامل تاریخی، نیاز شهروندان، بعد خانوار، شاخص‌های جمعیتی | درآمد خانوار، هزینه مسکن، هزینه ساخت و ساز | محیط زیست، اقلیم، زمین‌شناسی | کاربری زمین، دسترسی و معابر، حمل‌ونقل |

می‌تواند سریع رخ داده و نیازهای آن مدام در حال تغییر باشد، مناسبات بین آن‌ها دگرگون شده و ابعاد متفاوتی را از خود به نمایش بگذارد.

بدین ترتیب در یک تفسیر ساده‌تر، اگر جامعه رامتشکل از عوامل و مؤلفه‌های فوق در نظر بگیریم؛ در این جامعه عواملی چون پهنه‌ها و حرایم تاریخی، مقررات و ضوابط جاری، شبکه دسترسی و حمل‌ونقل و امثالهم به سرعت تغییر نمی‌کنند، اما در جامعه مذکور هر چه معیارها به سمت پارامترهای انسانی حرکت می‌کند از میزان ثبات و پایداری آن کاسته می‌شود و این موجب می‌شود تا جوامع شهری هر بار شکل جدیدی از نیازها را به خود ببینند. در این بین برنامه‌ریزان شهری می‌بایست با در نظر گرفتن مؤلفه‌های پایدار به عنوان شالوده اصلی الگوی تفکیک کاربری زمین به پاسخ‌دهی مناسب و مطلوب متناسب با نیازهای جامعه و دیگر مؤلفه‌های ناپایدار بپردازند تا شکل جامعی از الگوی تفکیک زمین را برای کاربران به تصویر کشیده و آن را در جهت نیل اهداف و چشم‌اندازهای کلان شهری تدوین و تبیین نمایند.

نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه شهرها از گستره محدودی برخوردارند و همه روزه میزان زیادی از اراضی دستخوش ساخت و ساز و توسعه قرار می‌گیرند با ایراد سازوکاری مناسب و هوشمندانه می‌تواند مسیر توسعه و آماده‌سازی اراضی

اعمال می‌گردد. برای مثال مؤلفه‌هایی چون قوانین و مقررات به‌راحتی و در بازه‌های زمانی کوتاهی تغییر نمی‌کنند و معمولاً برای مدت زمان طولانی بر ساختار اداری و ثبتی و غیره حاکم است. در مثالی دیگر عوامل تاریخی در مکان و زمان موجود از پایداری و ثبات زیادی برخوردار بوده و در برنامه‌ریزی‌ها به عنوان عواملی در نظر گرفته می‌شود که ضوابط و مقررات آن معمولاً ثابت می‌باشد. عوامل اقلیمی مانند ویژگی‌های زمین، توپوگرافی و یا زمین‌شناسی طی سالیان طولانی و در اثر نوسانات بالایی دچار تغییر می‌شود که این نشان از پایداری مؤلفه‌های مذکور دارد. در تفسیری دیگر برای عوامل اقتصادی مؤلفه‌هایی وجود دارد که پایدار و مؤلفه‌هایی ناپایدار می‌باشند. به‌طور دقیق‌تر اختلاف ارزش زمین در یک شهر به‌راحتی تغییر نمی‌کند اما هزینه‌های ساخت و ساز همواره در حال نوسان می‌باشد.

مؤلفه‌های ناپایدار

این قسم از مؤلفه‌ها در یک مکان مشخص در بازه‌های زمانی کوتاه مدتی می‌تواند تغییر کند و اثرات تغییر خود را به سرعت نمایان می‌کند، این مؤلفه‌ها علاوه بر یک مکان ثابت در دو یا چند مکان نیز می‌تواند بسیار متفاوت باشد. برای مثال برای عوامل فرهنگی و اجتماعی، از آنجایی که محوریت اصلی آن «انسان» و «فعالیت‌های انسانی» بوده فلذا تغییرات جامعه انسانی

را در جهت ساماندهی توسعه و هدایت آن به سمت و سوی اهداف و برنامه‌های توسعه شهری کلان، سوق داد. در کشورهای در حال توسعه برنامه‌ریزی کاربری زمین و ابزار تفکیک زمین به‌مثابه سلاحی است که گاه به سمت خود برنامه‌ریزی کاربری زمین و برنامه‌ریزی شهری نشانه می‌رود. دلیل این کج عملکردی بودن، تک مؤلفه‌ای و نگاه یک جانبه به موضوع است. چه بسی مؤلفه‌های متفاوتی بر موضوع حاکم بوده ولی در نظام و ساختار مدیریتی و برنامه‌ریزی صرفاً به بخش‌های اندکی از آن توجه می‌شود.

آنچه در این مطالعات حاصل شد این است که الگوی بهینه تفکیک زمین، الگویی همه جانبه‌ای است که با پشتوانه عوامل کلان و پایدار که ساختار اصلی آن را شکل می‌دهند، پاسخگو به نیاز جامعه خویش بوده و همواره می‌بایست متناسب با تغییرات پالایش و بازنگری گردد. انعطاف‌پذیری و امکان بازنگری این الگوها می‌تواند قوی‌ترین و مؤثرترین جنبه آن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عناصر شکل دهنده و نظم‌دهنده مکان و فضا باشد. بدین ترتیب می‌توان گفت که الگوی تفکیک زمین نباید مانند یک قالب ثابت برای تمام مکان‌ها، زمان‌ها و شرایط عمل نماید و باید به فراخور شرایط و متناسب با موضع عمل نماید. این مهم نشان از آن دارد که الگوی تفکیک زمین در زمره فرآیند سیستمی عمل می‌کند که «فرآیند» مهم‌ترین بخش آن بوده و پالایش و بازنگری و انعطاف‌پذیری بخش جدایی‌ناپذیر آن است.

فهرست منابع

- امینی، الهام؛ حبیب، فرح. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی کاربری زمین، علوم و تکنولوژی محیط زیست، ۱۱ (۳)، ۱۶۱-۱۷۴.
- پندار، هادی؛ سیدپور، سیده سحر. (۱۴۰۱). ارائه

الگوی هویت مبنا جهت تفکیک زمین در مقیاس واحد همسایگی در فرآیند توسعه تدریجی مبتنی بر کدهای زایشی (مورد پژوهی: روستای سنگده، منطقه دودانگه، مازندران)، نشریه معماری و شهرسازی پایدار، ۱۰ (۱)، ۷۱-۹۰.

- زیاری، کرامت اله، عابدینی اصغر. (۱۳۸۸). تفکیک، افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه ریزی شهری ایران، نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)، ۱۳ (۳)، ۱۶۷-۱۹۵.

- سعیدنیا، احمد. کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، (۱۳۹۹). جلد سوم: کاربری زمین شهری، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- سلیمانی مهرنجانی، محمد و زنگانه، احمد و کرمی، تاج‌الدین و آهنگری، نوید. (۱۳۹۷). تحلیل پیامدهای تراکم کاربری‌های شهری و فراشهری بر کارکرد محله‌ای (مورد پژوهش: منطقه ۱۲ کلان شهر تهران)، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۵ (۱۷)، ۱۶۹-۱۴۲.

- شریفی، حسین. (۱۴۰۰). تفکیک و افراز اسناد در قانون ثبت، نشریه مطالعات حقوقی، ۱۸، ۲۴۹-۲۶۵.
- جمشیدزاده، ابراهیم. (۱۳۹۰). تفکیک و افراز اراضی شهری، تهیه و تنظیم معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی، مجری شهرداری ساری، شهرداری کرمان، پژوهشکده فرهنگ هنر و معماری جهاد دانشگاهی.

- صفائی پور، مسعود؛ مودت، الیاس. (۱۳۹۱). بررسی نقش قانون تفکیک و افراز در ساختار فیزیکی شهر یزد، فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، ۱ (۲)، ۱۲۹-۱۵۰.
- صمیمی شارمی، علی؛ سعیدی رضوانی، نوید؛ داودپور، زهره؛ خستو، مریم. (۱۴۰۰). سیر تغییرات الگوی قطعات تفکیکی اراضی شهر خمam، نشریه فضای

Ghana J. Geogr. 10 (1), 98-128.

- Boob, N. Rao, Y.R.N.(2014). Zoning within plot—an approach to land subdivision to control violation of development control rules. Int. J. Multidiscip. Curr. Res. 2, 90-98.

- Oluwatayo, I.B. Omowunmi, T. Ojo, A.O. (2019). Land acquisition and use in Nigeria: Implications for sustainable food and livelihood security. In Loures, L. L, (Ed.), Land use - assessing the past, envisioning the future, 87-11.

- Omollo, W.O. (2022). Compliance with planning standards related to the setbacks around domestic buildings: Empirical evidence from Kenya. J Contemp Urban Aff, 4(2), 95-108.

زیست، ۱، ۶۹-۸۹.

- طالعی، دکتر محمد؛ محمدی، دکتر محمود؛ قاضی میرسعید، سید مجتبی؛ ابوالحسنی، سمیه. (۱۳۹۷). مدل‌سازی تفکیک قطعات زمین در فرآیند توسعه شهری، نشریه جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، ۲۷، ۲۲۵-۲۵۲.

- فرامرزی، مهران؛ ابراهیمی، حمیدرضا؛ براتی، ناصر. (۱۳۹۱). مفهوم تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری (بر اساس مقایسه تطبیقی رضایتمندی ساکنین از سه نمونه موردی الگوی تفکیک در شهر زنجان)، نشریه باغ نظر، ۹(۲۳)، ۳-۱۰.

- قرائی، آزاده؛ زبردست، اسفندیار، ماجدی حمید. (۱۳۹۹). گونه‌شناسی فرم شهر و ساختار فضایی پایدار؛ با نظری بر کلانشهر تهران، نشریه هویت شهر، ۱۴(۱)، ۱۷-۳۲.

- کنعانی مقدم ثنا، شیعه اسماعیل، بهزادفر مصطفی، سعیده زرآبادی زهرا سادات. (۱۳۹۸). تبیین رویکرد برنامه ریزی کاربری زمین شهری در شهر هوشمند با استفاده از روش پرامتی (مطالعه موردی: منطقه ۲۲ شهرداری شهر تهران)، نشریه شهر ایمن، ۶(۲).

- محمدنژاد، علی؛ لشگری، علی اصغر؛ سلیمانی، منصور. (۱۳۹۱). ارزیابی تحقق پذیری کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری (مورد: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران). مجله پژوهش‌های دانش زمین، ۱۲، ۹۵-۱۱۱.

- یوسفی، سوسن. (۱۳۹۸). بررسی نقش تفکیک و افراز در قوانین شهرسازی و آماده‌سازی اراضی، نشریه مطالعات حقوق، ۳۴، ۲۹-۴۴.

- Agheyisi, J.E. (2018). Land Subdivision in peri-urban areas of Sub-Saharan African Cities: Conceptual definitions and policy guidelines.