

مدل‌سازی مفهومی چالش‌های فراروی تفکیک اراضی روستایی با استفاده از تئوری بنیانی مطالعه موردی: روستاهای شهرستان مشهد

طاهره صادقلو* - استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد
آیدا صدرالسادات - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد
زری افشاری - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد

دریافت مقاله: ۱۳۹۴/۵/۲۶ پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۱۲/۲

چکیده

تفکیک اراضی روستایی به معنی جداسازی قطعات با هدف تخصیص به کاربری‌های مختلف درون یا مجاور یافت روستاست. هدف از تفکیک اراضی روستایی، تأمین ایمنی و رفاه عمومی و بهره‌برداری مطلوب از زمین در جهت عمران روستایی به منظور تأمین کمبود فضاهای مسکونی، اداری و خدماتی و با رعایت دسترسی مطلوب بین قطعات روستایی است. در پژوهش حاضر، ابزارهای لازم در نظام مطلوب تفکیک اراضی روستایی شامل قوانین روستایی معرفی می‌شوند و این پرسش مطرح می‌شود که چالش‌های پیش رو در تفکیک اراضی در مناطق روستایی شهرستان مشهد کدام‌اند. با واکاوی قوانین روستایی به کمک کارشناسان بنیاد مسکن، مشاوران طرح هادی روستا، کارشناسان اداره‌هایی همچون سازمان نظام مهندسی استان و اداره‌های ثبت املاک به بررسی نظام موجود قوانین تفکیک اراضی روستایی از دیدگاه کارشناسان و متولیان اجرایی آن پرداخته شد. در پژوهش حاضر از روش‌شناسی کیفی با رویکردی تفسیرگرایانه و با استفاده از تئوری بنیانی استفاده شد. گردآوری داده‌ها ابتدا در سطح کتابخانه‌ای و سپس با مصاحبه‌های ساختارنیافته انجام شد و در نهایت داده‌های جمع‌آوری‌شده از طریق تحلیل محتوایی و طی کدگذاری باز، محوری و گزینشی طبقه‌بندی شدند. براساس یافته‌های تحقیق، چالش‌های تأمین زمین، محدودیت عوامل طبیعی و عوامل مصنوعی، موانع حقوقی مالکیت اراضی و موانع اجرایی طرح تفکیک هستند.

کلیدواژه‌ها: تفکیک اراضی، تئوری بنیانی، حقوق روستایی، شهرستان مشهد، مناطق روستایی.

مقدمه

زمین از ارزشمندترین منابع کمیاب اقتصادی و اجتماعی سرزمین است که بدون برقراری شبکه‌ای نظام‌مند نمی‌توان برای آن به‌درستی برنامه‌ریزی کرد. در ایران طرح‌های مختلفی از جمله طرح آمایش سرزمین، توسعه و عمران شهری، طرح هادی روستایی و مانند آن به‌منظور ساماندهی بهره‌برداری از اراضی تدوین و اجرا شده است (فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۰، ۲۱۳). ابلاغ شرح خدمات تهیه طرح تفکیک اراضی روستایی (۱۳۸۵) و شرح خدمات تهیه طرح آماده‌سازی و تفکیک اراضی روستایی (۱۳۸۵) از اقدامات بنیاد مسکن در راستای ساماندهی و مدیریت بهره‌برداری از اراضی است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷، ۱۷۳). تفکیک اراضی عبارت است از فرایند تقسیم زمین بکر به قطعات زمین با کاربری مسکونی، خیابان، و زمین‌های تخصص‌یافته برای فضاهای عمومی (Cowan, 2007, 377). واژه تفکیک به مرحله پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه‌بندی زمین گفته می‌شود که براساس آن قطعات متعدد زمین برای کاربری‌های مختلف به‌وجود می‌آیند (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۴۶). تفکیک زمین از قطعه‌بندی صرف زمین با انگیزه حل مسائل مالکیت زمین برای فروش فراتر می‌رود و در واژه «توسعه و عمران زمین» با مفهومی چندبعدی مطرح می‌شود. این مفهوم ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیباشناختی، کارکردی و زیست‌محیطی را در فرایندی مدون دربرمی‌گیرد. تحقق این اهداف در دو حوزه «طراحی» - مربوط به مسائل فنی و اجرایی - و «توسعه» - مربوط به خدمات زیربنایی و روبنایی - امکان‌پذیر است (اعتصامی‌پور، ۱۳۹۰، ۵۵). در مقایسه‌ای بین تفکیک اراضی در کشورهای توسعه‌یافته و ایران، تفاوت‌های متعددی مشاهده می‌شود که از آن جمله می‌توان به تأثیر عوامل فرهنگی، کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، و سیاسی اشاره کرد (فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱، ۶). در ایران معمولاً براساس طرح‌های جامع و تفصیلی یا سایر انواع طرح‌های بالادستی اقدام به آماده‌سازی اراضی می‌شود و سایر ابعاد و اهداف و الزامات برای تفکیک بهینه اراضی نادیده انگاشته می‌شوند. فرایند تفکیک اراضی روستایی اندکی متفاوت از اراضی شهری است. وجود الگوهای مختلف تفکیک زمین که مبنای شکل‌دهی مناطق مسکونی و غیرمسکونی

قرار می‌گیرد باید با هدف تأمین سلامتی، ایمنی، رفاه عمومی و آسایش ساکنان باشد و الزامات آن با تأکید بر ویژگی‌های محلی و منطقه‌ای به‌منظور زمینه‌سازی رشد و گسترش مناسب‌تر سکونتگاه‌های روستایی و تأمین نیازهای فرهنگی-اجتماعی و زیستی-اقتصادی روستاییان تدوین شود. در تفکیک اراضی باید به حقوق مالک، حقوق مجاور (همسایه) و حقوق روستایی توجه شود تا به شکل‌گیری فرم مناسب و کیفیت مطلوب محیط کالبدی بینجامد. تفکیک اراضی روستایی واقع در محدوده طرح هادی به‌دلیل ورود الگوهای طراحی شهری برای مناطق روستایی و پیچیدگی مسائل حقوقی و مالکیتی اراضی روستایی، تعارضات عملکرد میان بنیاد مسکن و مسئولان محلی، و گردش کار تفکیک اراضی متضاد با قوانین موجود با چالش‌هایی رو به‌روست. تاکنون تحقیقات زیادی در زمینه تفکیک اراضی در کشور انجام شده است. به‌دلیل غلبه رویکرد شهرگرایی در فرایند توسعه و برنامه‌ریزی ایران، مطالعات تفکیک اراضی عمدتاً در محدوده‌های قانونی و عرفی شهرها انجام شده و کمتر به تفکیک اراضی روستایی توجه شده است. جدول ۱ برخی مطالعات صورت‌گرفته در این زمینه و خلاصه‌ای از نتایج آن را ارائه می‌کند.

جدول ۱. پیشینه مطالعات انجام‌شده در خصوص تفکیک اراضی

نویسنده	عنوان تحقیق	نتایج و یافته‌ها
فیروزنیا و دیبانی، ۱۳۹۱	راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی	در این تحقیق با توجه به لزوم واگذاری اراضی مسکونی روستایی در جهت توسعه و لزوم مدیریت و بهره‌برداری مطلوب زمین، به شناسایی قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌های واگذاری زمین و ارائه راهبرد مناسب برای آن با مدل SWOT پرداخته شده است.
فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۱	تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی	در این مقاله سعی شده است با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به این سؤال اساسی پاسخ داده شود که طرح واگذاری اراضی مسکونی روستایی چه پیامدهایی داشته است. نتایج این تحقیق که با تکمیل ۲۶۴ پرسشنامه خانوار روستایی در ۶ استان منتخب انجام شد، نشان دادند که پیامدهای مثبت واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد کالبدی بیشتر از پیامدهای منفی آن بوده است.

ادامهٔ جدول ۱. پیشینهٔ مطالعات انجام‌شده در خصوص تفکیک اراضی

نویسنده	عنوان تحقیق	نتایج و یافته‌ها
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷	ارزیابی واگذاری اراضی روستایی برای ساخت مسکن روستایی و ارائهٔ توصیه‌های راهبردی	در این طرح به بررسی ابعاد تأثیرگذار بر مقولهٔ تفکیک اراضی مسکونی در نواحی روستایی با معیارهای اقتصادی، اجتماعی، اکولوژیک و کالبدی پرداخته شده و در هریک راهبردهای مؤثر بر این مقوله بررسی شده‌اند.
حاتمی نژاد و زندوی، ۱۳۸۸	بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها	تفکیک و افراز اراضی در شهرها زمینه‌ساز فرم شهری و کیفیت محیط کالبدی شناخته شده است. در این مقاله مشکلات حقوقی که قوانین تفکیک دارند مورد کنکاش قرار گرفته است.
معزی و همکاران، ۱۳۹۰	تفکیک و آماده‌سازی اراضی شهری چالشی در ناپایداری درآمد‌های شهرداری‌ها: نمونهٔ موردی شاهین‌شهر	تفکیک و آماده‌سازی پرشتاب زمین‌های شهری سنگ‌بنای توسعهٔ شهری ناپایدار، سبب‌ساز نامتعارف گسترش افقی، تحمیل بار مالی طرح‌ها بر مدیریت شهری، تشدید بورس و قمار و سوداگری زمین بوده که مجموعاً توسعهٔ نامتعادل فضایی شهر و سوق به‌سوی ناپایداری درآمدی شهر و شهرداری را به‌دنبال داشته است.
فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱	مفهوم تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری	در این مقاله اصول تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری کشورهای توسعه‌یافته بررسی و با ایران مقایسه شده است. مؤلفه‌های متعددی از جمله فرهنگی، کالبدی، زیستی، اقتصادی و سیاسی بر این مفهوم تأثیرگذارند. رضایتمندی ساکنان از الگوهای تفکیکی دوربرگردان و شطرنجی- دوربرگردان بیشتر از الگوهای شطرنجی است.
قنبران و ماهر، ۱۳۹۲	بررسی تفکیک و تجمیع اراضی و مستحدثات براساس قوانین و ضوابط حقوقی ایران و تأثیر آن بر شکل شهر	این مقاله به مطالعهٔ قوانین و مقررات تفکیک و تجمیع در ایران پرداخته و تأثیر این قوانین در بافت شهری ایجادشده را بررسی می‌کند. قوانین حقوقی ایران، گرچه تضمین‌کنندهٔ حداقل‌ها و الزامات ساختمانی و شهری است بر ایجاد فضاهای شهری باکیفیت دلالت نمی‌کند. از سوی دیگر، تجمیع چند قطعه زمین شهری با توجه به عقب‌نشینی‌های مجدد و تصحیح معابر، مالکیت مشاع به‌وجود می‌آورد که مشکلات حقوقی جدیدی برای مالکان به‌دنبال دارد که علی‌رغم وجود تشویق‌ها و کاهش عوارض ساخت، شهروندان را از این کار بازداشته است.

ادامه جدول ۱. پیشینه مطالعات انجام‌شده در خصوص تفکیک اراضی

نویسنده	عنوان تحقیق	نتایج و یافته‌ها
Lange et al., 2015	پایداری در مدیریت زمین، تحلیلی از ادراک خانوارهای روستایی شمال آلمان	نتایج نشان این تحقیق می‌دهند که ادراک مالکان و خانوارهای روستایی صاحب زمین از کاربری اراضی و تفکیک آن تا حد زیادی در پایداری مدیریت زمین تأثیرگذار است. کاربری اراضی در تصمیمات آنها برای تخصیص و تفکیک زمین و حفظ محیط روستا مؤثر است. در این خصوص چهار گروه مشتمل بر مدیران و برنامه‌ریزان، کشاورزان، مدیران آب، و جنگلداران براساس مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و روش کیفی مطالعه شدند. برحسب نگرش هر گروه از ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، شکلی از تخصیص و تفکیک اراضی غالب و پایداری مدیریت زمین تحت‌الشعاع قرار می‌گیرد.
Cavric & Keiner, 2004	به‌سوی برنامه‌ریزی کاربری اراضی پایدار روستایی (مورد مطالعه: بوتسوانا، مفهومی برای برنامه‌ریزی یکپارچه روستا)	با توجه به اینکه امروزه روستاها و نواحی اطراف آنها با پدیده‌هایی از این دست مواجه‌اند: کاهش جمعیت و پیری آن، کاهش حامیان حفاظت و احیای روستاها، افزایش مهاجرت‌های روستاشهری، کاهش مالکیت تدریجی و توسعه بدون کنترل اراضی و روستاها، به‌ویژه در نواحی مجاور شهرها، استفاده‌های نامناسب و ناکافی از اراضی براساس پایداری و توان اراضی، اجاره زمین و تجارت آن، و به‌کارگیری برنامه‌ها و قوانین مختلف برای توسعه روستا، لازم است که مدیریت کاربری اراضی و تخصیص آن اجرا شود.
Libby, 2002	مشکلات تفکیک و کاربری اراضی روستایی و سیاست‌های پاسخ‌گو: بازنگری از چارچوب چشم‌انداز ایالات متحد	این مقاله به‌دنبال بررسی الگوهای کاربری اراضی روستایی و تفکیک آنها و مسائل مرتبط با آن و سیاست‌های پاسخ‌گو و مقابله با تغییرات و مشکلات ناشی از آن است. براساس نتایج مقاله برای تفکیک اراضی روستایی و به‌ویژه کشاورزی در نواحی روستایی، ابزارهایی نظیر برنامه‌ریزی و سیاست‌های حمایتی کنترلی دولت فدرال، تعیین مسیرهای توسعه به‌وسیله برنامه و طرح، اصلاحات قانون اراضی و نظایر آنها به‌عنوان سیاست‌های کنترلی برای تفکیک و تخصیص اراضی روستایی مطرح می‌شود.

ادامه جدول ۱. پیشینه مطالعات انجام‌شده در خصوص تفکیک اراضی

نویسنده	عنوان تحقیق	نتایج و یافته‌ها
Kebede, 2005	اصلاحات ارضی، تخصیص اراضی و نهادهای در روستاهای اتیوپی: تحلیل نابرابری‌ها با داده‌های غیررسمی	بعد از اصلاحات ارضی اتیوپی دیدگاه‌های بسیاری در خصوص مطلوبیت واگذاری اراضی به روستاییان شکل گرفت. مقاله حاضر به تحلیل دیدگاه‌ها و نتایج اصلاحات و واگذاری اراضی روستایی بعد از این اصلاحات و نابرابری‌ها یا مزایای آن پرداخته است.

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

امروزه افزایش ارزش زمین در مناطق روستایی و شکل‌گیری کاربری‌های جدید از جمله توسعه گردشگری، ایجاد خانه‌های دوم، توسعه صنعتی و مانند اینها، منجر به اهمیت‌یافتن توجه به موضوع رعایت کاربری‌ها و تفکیک زمین شده است. تفکیک زمین در مناطق روستایی به دلایل متعددی با چالش‌های زیادی روبه‌روست، که گاه این چالش‌ها به‌عنوان اهرم‌هایی برای کنترل و حفظ اراضی از سوءاستفاده‌های سودجویان و گاه به‌عنوان مانعی برای تأمین رفاه و توسعه نواحی روستایی عمل می‌کنند. یکی از ابزارهای کنترل قانونمند تفکیک زمین در محیط‌های روستایی، تهیه و اجرای طرح‌های هادی است. میان چگونگی تفکیک زمین و اجرای طرح‌های هادی روستایی در ایران ارتباطی تنگاتنگ وجود دارد و تحقق طرح‌های هادی در گرو وجود ابزارهای اجرایی مناسب در زمینه تفکیک زمین است (فیروزنیا و دیانی، ۱۳۹۱، ۶؛ فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۱). روستاهای شهرستان مشهد با داشتن ویژگی‌های نظیر قرارگرفتن در حاشیه کلان‌شهر مشهد و مقصد گردشگری و تفریحی و بیلاقی، در سال‌های اخیر با هجوم افراد متعدد برای خرید باغ‌ویلا، خانه دوم و مانند آن، گرایش به تفکیک اراضی در این مناطق را شدت بخشیده‌اند. از این رو ضمن معرفی ابزارهای لازم در نظام مطلوب تفکیک اراضی روستایی، این پرسش مطرح می‌شود که موانع و محدودیت‌های پیش رو در جریان تفکیک اراضی در مناطق روستایی شهرستان مشهد کدام‌اند.

روش‌شناسی تحقیق

در پژوهش حاضر از روش‌شناسی کیفی با رویکردی تفسیرگرایانه و با استفاده از تئوری بنیانی^۱ استفاده شده است. تئوری بنیانی فرایند ساخت نظریه‌ای مدون از طریق گردآوری سازمان‌یافته داده و تحلیل استقرایی داده‌ها برای آن دسته از پژوهش‌هایی است که فاقد مبانی نظری کافی در مورد موضوع مورد نظر هستند. در فرایند ساخت تئوری بنیانی سه مرحله کدگذاری داده‌ها وجود دارد: کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری گزینشی. کدگذاری عبارت است از فرایندی تحلیلی که طی آن داده‌ها تفکیک، مفهوم‌بندی و یکپارچه می‌شوند، به گونه‌ای که بتوانند نظریه نهایی را شکل دهند. در فرایند کدگذاری، واحد تحلیل مفهوم است. در مرحله کدگذاری باز مفاهیم اولیه، در مرحله کدگذاری محوری مقوله‌های عمده، و در مرحله کدگذاری گزینشی مقوله هسته استخراج می‌شود که باید قدرت تحلیلی داشته باشد و دیگر مقوله‌ها را نیز در خود جای دهد. کدبندی گزینشی مستلزم بررسی دقیق داده‌ها و کدهای دو مرحله قبلی است. پس از تعیین مقوله محوری یا هسته، سایر مقوله‌ها حول مقوله محوری در قالب مدلی پارادایمیک ترسیم می‌شوند. این مدل که همان تئوری بنیانی یا نظریه مبتنی بر داده‌هاست باید دارای سه بعد شرایط، تعاملات و پیامدها باشد (محمدپور و ایمان، ۱۳۸۷، ۱۹۹ و ۲۰۰). از این رو گردآوری داده‌ها ابتدا در سطح کتابخانه‌ای برای بررسی نظری و قانونی تفکیک اراضی روستایی صورت گرفت و در گام دوم با مصاحبه‌های ساخت‌نیافته و باز و بررسی‌های اسنادی انجام شد. پس از جمع‌آوری اطلاعات، داده‌های جمع‌آوری شده از طریق تحلیل محتوایی واکاوی شدند و طی مراحل کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری گزینشی طبقه‌بندی شدند.

جامعه مصاحبه‌شوندگان پژوهش حاضر را افرادی تشکیل می‌دهند که در فرایند موضوعی مسئله تفکیک اراضی روستایی حضور دارند، که شامل اینهاست: مصاحبه‌های اکتشافی با شاهدان عینی و نظرخواهی از کارشناسان حوزه‌های امور فنی، مطالعات امور عمرانی و امور

1. Grounded Theory

زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان رضوی و مشاوران طرح‌های هادی روستایی شهرستان به‌منظور کشف موانع و چالش‌های پیش روی تفکیک اراضی در پهنه جغرافیایی شهرستان مشهد. ۳ نفر کارشناس معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن استان خراسان رضوی، ۲ نفر کارشناس امور زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۲ مشاور حقیقی و حقوقی طرح هادی روستایی، ۱۰ کارشناس ثبت و ۱۰ کارشناس نظام مهندسی مصاحبه‌شوندگان را تشکیل می‌دهند. تعداد مصاحبه‌شوندگان در برخی نمونه‌ها نظیر کارشناسان بنیاد مسکن براساس تمام‌شماری و در برخی موارد نظیر کارشناسان نظام مهندسی و ثبت از روش گلوله برفی تا زمان رسیدن به اشباع اطلاعاتی تعیین شدند. در نهایت بر مبنای روش‌شناسی کیفی نظریه بنیانی، الگوی نهایی تأثیرگذاری این ابعاد ترسیم شد و پایه ارائه نتایج قرار گرفت. در این مطالعه تأکید بیشتر بر طرح تفکیک اراضی است که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با دریافت زمین منابع طبیعی آن را انجام می‌دهد.

مبانی نظری

زمین سرمایه طبیعی بشر است و حیات اجتماعی با استفاده از آن و توسعه آن شکل می‌گیرد. این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل‌شده از زمین را روشن‌تر می‌کند و موجب می‌شود ساختار اصلی برنامه‌ریزی فضا براساس نحوه استفاده از زمین و توسعه آن استوار شود. رویکردهای سنتی رایج به زمین، نیازهای پیش‌بینی‌شده فضا را با تفکیک کاربری‌های مختلف در شکل منطقه‌بندی زمین برطرف و توسعه آن را نیز از همین طریق کنترل می‌کردند، درحالی‌که پیش‌بینی کاربری و تراکم برای محدوده‌های مختلف فضایی (اعم از شهری و روستایی) تنها روی کاغذ باقی مانده و آنچه در واقعیت رخ داده فراتر از این و سبب توسعه ناکارآمد مدیریت اراضی فضاها شده است (رفیعیان، ۱۳۸۹، ۴۲). رویکردهای نوین مدیریت زمین امروزه در دنیا با عناوینی چون مدیریت تغییرات استفاده از زمین، کنترل توسعه و مدیریت رشد، رشد هوشمند، مدل‌های تخصیص کاربرد زمین و زیرمجموعه‌های آن (اقتصادی،

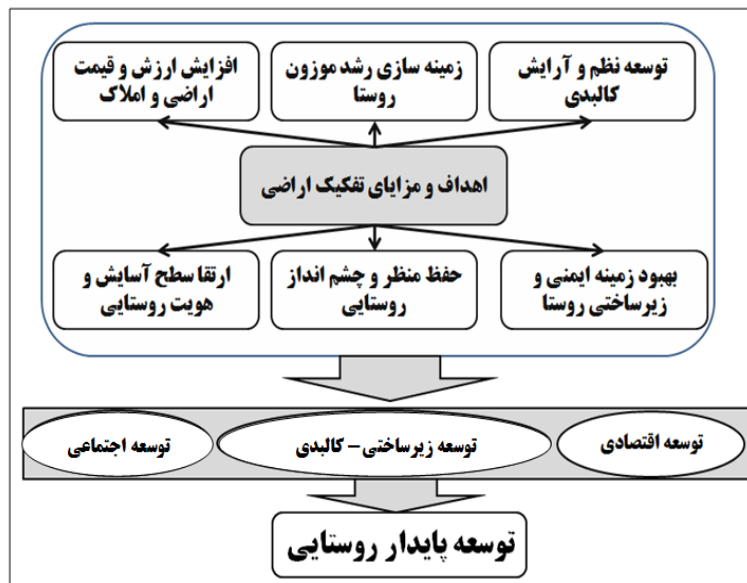
کنشگر فضایی و جز اینها) به منظور ایجاد ضمانت اجرایی برای طرح‌های پیشنهادی کاربری زمین و مدیریت توسعه آن و با ابزارهایی نظیر اتکا بر حاکمیت و قدرت اجرایی فردی، ضوابط و مقررات تفکیک زمین و کاربری اراضی عمدتاً معطوف به تقسیم اراضی و ثبت قطعات، ضوابط و مقررات تفکیک و منطقه‌بندی، و ضوابط طرح‌های اجرایی مطرح شده‌اند (ن.ک. Meck, 1998؛ ابراهیم‌نیا و همکاران، ۱۳۸۸، ۲۲-۹؛ Chapin & Kaiser, 1995؛ رفیعیان، ۱۳۸۹). از ابعاد تأثیرگذار بر مدیریت پایدار زمین، الگوهای تخصیص و تفکیک و کاربری زمین هستند که تحت تأثیر عوامل بسیاری قرار دارند. براساس دیدگاه «کی ول»، عوامل بسیاری نظیر بازار، عملکرد سیستم‌های برنامه‌ریزی، و قوانین کنترلی و حقوقی زمین از مهم‌ترین این عوامل به‌شمار می‌آیند. بیشتر مطالعات و رویکردهای مطرح در خصوص مدیریت زمین در ابعاد تفکیک و تخصیص اراضی به نواحی شهری محدود می‌شوند و در مناطق روستایی، ضعف‌های بسیاری پایداری مدیریت اراضی روستایی را با چالش روبه‌رو ساخته است.

تعریف تفکیک اراضی و اهداف مورد انتظار از آن

امروزه با افزایش جمعیت و به تبع آن تقاضا برای زمین از ابعاد مختلف (تأمین غذا، مسکن، تأسیسات، سکونتگاه‌ها، اوقات فراغت و مانند آن) زمین بیش از دهه‌های قبل به کمیاب‌ترین منبع تبدیل شده است این تقاضا و توسعه موجب بازجهت‌گیری بنیادی در مفهوم کاربری زمین شده است، به طوری که مفهوم چندکارکردی نقشی بارز و همیشگی و فرایندی بازی می‌کند (OECD, 2001). در این زمینه، تقاضا یا نیاز به تغییر کاربری اراضی، تفکیک اراضی و اختصاص آن به اهداف گوناگون توسعه روستایی، مدیران و برنامه‌ریزان را با چالش‌های قانون‌گذاری و تحدید این فرایند مواجه ساخته است. در اصطلاح حقوقی، تفکیک عبارت از این است که مال غیرمنقولی، اعم از مشاع یا غیرمشاع به دو یا چند حصه مجزا تقسیم شود (پورسلیم بناب، ۱۳۸۸، ۱۹). تفکیک را همچنین می‌توان قطعه‌بندی املاک خصوصی براساس مقررات و برنامه‌های مصوب توسعه معنا کرد. مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده جزئیات اندازه و شکل

قطعات زمین، عرض و طول آنها و چگونگی تأمین دسترسی‌هاست. تفکیک زمین یکی از اهرم‌های اساسی در تعیین الگوهای ساخت محله است. اندازه و شکل قطعات، مشخص‌کننده کیفیت ساختاری و تراکم جمعیت و ویژگی اساسی کاربری زمین است (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ۱۳۵). علاوه بر این، تفکیک زمین شامل نحوه ایجاد خیابان‌های محلی، پیاده‌روها، خطوط آب و فاضلاب، جمع‌آوری آب‌های سطحی و خدمات رفاهی دیگر نیز هست (اعتصامی‌پور، ۱۳۹۰). از آنجاکه در چارچوب تئوری توسعه پایدار اجتماعات روستایی و انسان روستایی با زمین زیر پایش توأمان و یکپارچه مورد نظر قرار می‌گیرد (مؤسسه توسعه روستایی ایران، ۱۳۸۱، ۸۸)، در تفکیک اراضی نیز توسعه پایدار به‌عنوان نگرش و دیدگاه حاکم برگزیده شده است. تفکیک اراضی روستایی با این رویکرد انجام می‌پذیرد که در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی چه تأثیراتی در جامعه روستایی برجای خواهد گذاشت (فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۱، ۲۲۱). هدف اصلی از تفکیک اراضی روستایی را می‌توان چنین بیان کرد: بهره‌برداری مطلوب از زمین در جهت عمران روستایی به‌منظور تأمین کمبود فضاهای مسکونی، اداری و خدماتی روستا با رعایت دسترسی مطلوب بین قطعات روستایی در جهت محافظت از سلامت، ایمنی، راحتی و رفاه عمومی روستاییان؛ فراهم‌آوردن رشد منظم و موزون توسعه روستایی؛ تأمین زمین که بتوان آن را با اسناد کتبی و توصیف صحیح قانونی انتقال داد؛ بنانهادن روش‌ها و استانداردهایی برای فراهم‌آوردن مسیر تردد کافی، خیابان‌ها، خدمات زیربنایی، تصفیه فاضلاب و شبکه‌های جمع‌آوری آب‌های سطحی و محافظت در برابر بروز سیل و آتش‌سوزی؛ تأمین فضاهای آموزشی و تفریحی و دیگر تسهیلات مورد نیاز جامعه؛ ایجاد قطعات مستقل با خدمات زیربنایی مورد قبول و قابل استفاده برای زندگی؛ ارتقای دوام همسایگی و محله و حفظ ارزش زمین؛ ارتقای سطح و شیوه حفاظت و نگهداری از مناطق با ویژگی‌های طبیعی و خوش‌منظر و فراهم‌آوردن دسترسی مناسب به این مناطق؛ تقویت سفره‌های آب زیرزمینی و کمک به پاکیزگی هوا؛ فراهم‌آوردن انعطاف‌پذیری بیشتر در طراحی و افزایش کارایی برای خدمات و زیرساخت‌ها شامل روش‌های طراحی که طول خیابان‌ها را کاهش می‌دهد و منجر به صرفه‌جویی در

هزینه‌های اجرایی ناشی از خدمات زیربنایی می‌شود (اقتباس از اعتصامی‌پور، ۱۳۹۰) (شکل ۱). همچنین اهداف خرد تفکیک اراضی روستایی مواردی از این دست را دربرمی‌گیرد: تخصیص زمین کافی به کاربری مسکونی متناسب با رشد جمعیت و روندهای جمعیت‌پذیری روستا؛ پیروی شکل تفکیک اراضی از شکل مطلوب زمین؛ پیروی کلی از بافت کالبدی و قطعه‌بندی اراضی موجود در روستا ضمن توجه ویژه به شرایط اقلیمی محلی و شرایط زیستی- فرهنگی و معماری بومی منطقه؛ رعایت حداقل ضوابط طرح‌های بالادست؛ ایجاد دسترسی مناسب بین مجموعه قطعات برحسب نوع کاربری؛ تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با زیرساخت‌های موجود و پیشنهادی روستا؛ تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با نحوه کاربری، فعالیت تراکم ساختمانی و جمعیت پیش‌بینی شده برای روستا (مشیری و سعیدی، ۱۳۸۹).



شکل ۱. مزایا و اهداف قانون تفکیک اراضی در نواحی روستایی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

معرفی ابزارهای لازم در نظام تفکیک اراضی

در نظام تفکیک اراضی روستایی این موارد دخیل‌اند: (۱) قوانین روستایی، (۲) استانداردها و ضوابط و مقررات، (۳) الگوهای تفکیک و طراحی، و (۴) افراد و نهادهای ذی‌نفع. در قوانین روستایی، کلیه اسناد و احکام مصوب که به موضوع تفکیک اراضی روستایی اشاره دارند، حقوق مالکیت و حقوق ارتفاقی مطرح می‌شوند. طراحان و کارشناسانی که به امر تفکیک می‌پردازند با استانداردها و ضوابط و مقررات مختلف در حوزه اراضی کشاورزی، روستا (مسکونی و خدماتی) و الگوهای مختلف طراحی روبه‌رو می‌شوند. در جریان تفکیک اراضی افراد و نهادهای ذی‌نفع در قالب مالکان زمین، مشاوران طرح هادی و بخش عمومی دخالت دارند. در هر مرحله از این مسیر چالش‌هایی در پیش رو است که در ادامه بحث خواهد شد.

قوانین روستایی

اسناد و احکام

برای تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر و خارج از شهر (در روستا) به مستندات متفاوتی نیاز است. مجموعه اسناد و احکام در خصوص ضوابط و مقررات تفکیک اراضی را در دو قلمرو اراضی کشاورزی و اراضی روستایی می‌توان تعریف کرد. بدیهی است انجام تفکیک در مورد اراضی ای است که عملیات ثبتی آنها خاتمه یافته است. در صورت فاقد سند مالکیت بودن اراضی روستایی نیز با ایجاد مستحدمات در محدوده طرح و با اخذ سند از بنیاد به‌نوعی امکان تفکیک مهیاست. احکام مربوط به تفکیک اراضی خارج از روستا در حوزه مواد آیین‌نامه خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی قرار می‌گیرد که به‌اختصار در جدول ۲ گردآوری شده است.

جدول ۲. خلاصه‌ای از اسناد و احکام مربوط به تفکیک اراضی روستایی

<p>تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار با ضوابطی امکان‌پذیر است که از آن جمله در خصوص اراضی غیرشهرک اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت است که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد.</p>	<p>ماده ۳ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (با اصلاحات بعدی)</p>	<p>خارج محدوده طرح هادی</p>
<p>ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفانند در هنگام تفکیک و افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده قانونی طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی را استعلام کنند و تفکیک و افراز و تقسیم این‌گونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود. حداقل تفکیک اراضی کشاورزی نیز مشخص شده است.</p>	<p>تبصره ۳ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها</p>	
<p>تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت تهیه‌نشدن طرح برای ناحیه مورد نظر، از جنبه رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیئت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، برعهده سازمان مسکن و شهرسازی استان است.</p>	<p>بند ب ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی</p>	
<p>تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تأسیسات و تفکیک اراضی در محدوده قانونی روستا و ارجاع به بخشداری برای صدور مجوز برعهده دهیار است.</p>	<p>بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۷/۶</p>	<p>واقع در محدوده طرح هادی</p>
<p>مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط به تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده روستاها، بنیاد مسکن است.</p>	<p>تبصره بند ب ماده ۵ قانون منع فروش</p>	

ادامه جدول ۲. خلاصه‌ای از اسناد و احکام مربوط به تفکیک اراضی روستایی

<p>در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت (=بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود.</p>	<p>تبصره ۲ بند ۵ ماده ۳ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها</p>
<p>تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آنها از سوی بنیاد مطرح شده است.</p>	<p>ماده ۴ اساسنامه بنیاد مسکن و تبصره ۴ آن</p>
<p>بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام کند. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰ درصد) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت است موظف‌اند اراضی واقع در محدوده روستاها را به‌صورت رایگان به‌منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار کنند.</p>	<p>ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۸۷/۲/۲۵</p>

منبع: حسینی، ۱۳۸۹؛ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷

در فرایند آماده‌سازی اراضی با مساحت‌های بالای ۲۰۰۰ متر در روستا، مالکان زمین‌های دایر و بایر روستایی در قالب طرح هادی مصوب برای تفکیک و افراز یا تقسیم زمین خود موظف‌اند نقشه تفکیکی اراضی خود را به ضمیمه طرح‌های اجرایی آماده‌سازی همراه با برآورد سرانه به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا بخش‌داری‌ها ارائه کنند. تفکیک و واگذاری و فروش املاک واقع در کاربری‌های عمومی روستا ممنوع است و تا زمانی که موضوع تفکیک این املاک به تصویب کارگروه مسکن و شهرسازی یا کمیته تغییر کاربری طرح هادی نرسیده باشد تفکیک یا صدور هر نوع مجوز برای املاک فوق‌مغایر مقررات خواهد بود. تقسیم و قطعه‌بندی اراضی با رعایت حد نصاب تفکیک کاربری مربوط و ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی به‌شرط داشتن اسناد معتبر و شش‌دانگ بلامانع است (حسینی، ۱۳۸۹، ۲۷۰).

حقوق مالکیت

نارسایی، کمبود و ناهماهنگی در پاره‌ای قوانین و مقررات مربوط به حقوق مالکیت و نحوه نظارت بر زمین، به ویژه وجود اشکال گوناگون مالکیت و تصرف و متولیان مختلف ناظر بر بهره‌گیری از اراضی، از عوامل اساسی ناکامی برخی طرح‌های آماده‌سازی اراضی به‌شمار می‌آیند. نبود مدارک معتبر و رسمی مالکیت در دست مالکان زمین به‌خصوص در استفاده از تسهیلات مؤسسات مالی و بانکی در فعالیتهای عمرانی، از دیگر موانع حقوقی مرتبط با آماده‌سازی اراضی محسوب می‌شود. نشناختن مسائل مرتبط با مالکیت و رفع بموقع آن می‌تواند دو مشکل اساسی تحقق نیافتن کاربری‌ها در مکان پیش‌بینی‌شده و تخصیص نیافتن فضاهای خالی روستا به کاربری‌های مناسب را به‌وجود آورد. نبودن کاداستر اراضی و شبکه نظام‌مند از اطلاعات دقیق، جامع، بهنگام و شفاف درخصوص مالکیت‌ها موجب تحقق نیافتن طرح‌های آماده‌سازی اراضی و در نتیجه ناکارآمدی نحوه تفکیک اراضی می‌شود (مشیری و سعیدی، ۱۳۸۹، ۲۲۹-۲۲۷). مالکیت اراضی باید از دید قوانین رسمی و حقوق عرفی شفاف باشد، زیرا ممکن است عرصه انتخاب‌شده از اراضی ملی و دولتی به‌شمار رود ولی ساکنان بومی به‌طور سنتی حقوقی در بهره‌برداری از آن برای خود قایل باشند (همان، ۱۵۸).

حقوق ارتفاقی

حقوق ارتفاقی بدین معناست که برای پلاکی نسبت به پلاک مجاور حقی به‌وجود آمده که شامل امتیازات مشخصی به‌منظور استفاده از زمین دیگر است. اهدا، تخصیص، استفاده از اموال خصوصی به‌شکل عمومی از طریق مصادره دولت، تصرف بلامعارض طولانی‌مدت و مورد اجتناب‌ناپذیر از آن جمله است. حقوق ارتفاقی مثبت شامل شبکه دسترسی و حق انتقال آب است، که از طریق اجرای صحیح طرح تفکیکی تأمین می‌شود. حقوق ارتفاقی منفی شامل آن دسته از مواردی است که فعالیتهای مشخصی را در یک قطعه زمین منع می‌کند، نظیر محدودیت برای دسترسی به نور خورشید و حفظ چشم‌انداز پلاک‌های مجاور (اعتصامی‌پور، ۱۳۹۰، ۶۵ و ۶۶).

استانداردها، ضوابط و مقررات

برنامه‌ریزی کاربری زمین شامل ارزیابی مکانی سایت است که در آن منطقه‌بندی انجام می‌گیرد و کاربری‌های مجاز، مشروط و ممنوع مشخص می‌شود. در پایان، ضوابط تفکیکی هریک از کاربری‌ها تدوین می‌شود.

الف) ضوابط تفکیک اراضی کشاورزی واقع در طرح آماده‌سازی روستایی

در مواقعی که زمین کشاورزی در محدوده طرح آماده‌سازی قرار گرفته باشد و ضرورتاً با توجه به قانون حفظ اراضی زراعی و باغی امکان تفکیک آن وجود نداشته باشد، تنها با توجه به ضوابط زیر امکان ساخت‌وساز در آن وجود دارد:

- در هر قطعه باغ یا مزرعه فقط یک بنای مسکونی ساخته شود.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در باغ‌ها برابر ۱۵۰ مترمربع، حداکثر سطح زیربنا در طبقات ۳۰۰ مترمربع و حداکثر طبقات برابر دوطبقه (به‌جز زیرزمین) است.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در مزارع برابر ۲۵۰ مترمربع و حداکثر طبقات برابر دوطبقه (به‌جز زیرزمین) است (مشیری و سعیدی، ۱۳۸۹).

ب) ضوابط تفکیک اراضی مسکونی و خدماتی

حداقل شرایط لازم برای تفکیک اراضی مسکونی در پاره‌ای منابع آورده شده است که با یکدیگر تناقضاتی دارند. دلیل تناقض‌ها این است که برنامه‌ریزان و طراحان با در نظر گرفتن عواملی مانند نوع اقلیم، شیب زمین، شیوه سکونت، نوع معیشت، الگوی شبکه معابر، سازمان فضایی و مانند اینها اندازه و جهت قرارگیری قطعه را تعیین می‌کنند و روش خاصی برای تفکیک اراضی مسکونی وجود ندارد. در ادامه برخی عوامل مؤثر در نحوه تفکیک اراضی مسکونی آمده است.

اقلیم: جهت‌گیری قطعه باید به‌گونه‌ای باشد که از نور جنوب بیشترین استفاده شود. در اقلیم گرم و خشک مناسب‌ترین جهت استقرار برای کاهش شدت تابش آفتاب در فصل‌های

گرم و تأمین بخشی از نیازهای حرارتی در فصول سرد حداکثر از ۱۰ درجه غربی تا ۲۰ درجه شرقی است. بهره‌مندی از نسیم ملایم در ماه‌های گرم سال و دفع بادهای مزاحم در تفکیک اراضی مد نظر است. شبکه معابر باید به گونه‌ای طراحی شود که از ایجاد کوران شدید هوا جلوگیری کند.

شیب: در تفکیک اراضی جهت قرارگیری قطعه بایستی در امتداد شیب باشد تا از این طریق زمینه برای دفع آب‌های سطحی فراهم شود. در اراضی‌ای که شیب آن زیاد است غالباً اندازه قطعات به دلیل محدودیت زمین کوچک‌تر است. در اراضی‌ای که شیب آن ملایم باشد امکان بزرگ‌تر گرفتن قطعات با توجه به عوامل دیگر هست.

سنت سکونت: گاهی اندازه قطعه تحت تأثیر سنت سکونت و فرهنگ رفتاری و اعتقادی مردم قرار می‌گیرد. در برخی از روستاهایی که زندگی به صورت گروهی است، اندازه قطعه برای چندین خانه طراحی می‌شود. در اثر رعایت اصل محرمیت ممکن است یک حیاط خصوصی و یک حیاط مجزا در واحد مسکونی طراحی شود.

نوع معیشت: نوع معیشت در اندازه قطعه بسیار مؤثر است و نحوه استقرار و ترکیب فضاهای پر و خالی مربوط به معیشت کشاورزی، صنایع دستی و مانند اینها اهمیت زیادی دارد. به عنوان مثال خانواده دام‌دار برای نگهداری دام‌های خود به فضاهای ویژه‌ای نیاز دارد.

شبکه معابر روستایی: نوع و عملکرد شبکه معابر روستایی در تفکیک اراضی مؤثر است. قطعه‌ای که کنار تقاطع یا پیرامون میدان روستا قرار می‌گیرد، اندازه‌اش با دیگر قسمت‌ها متفاوت است (مشیری و سعیدی، ۱۳۸۹).

در بسیاری از نقاط دنیا برنامه‌ریزی برای تخصیص و تفکیک اراضی روستایی از طریق ابزارهایی نظیر برنامه‌ریزی‌های دولتی و قانونی، طرح‌های فیزیکی و حقوق مرتبط با کاربری اراضی به وسیله نهادهای مرتبط با آن کنترل می‌شود تا لجام‌گسیختگی‌های ایجاد شده در عرصه تفکیک و واگذاری اراضی کنترل شوند و پایداری روستاها تحت‌الشعاع سلايق و عملکرد فردی ذی‌نفعان این عرصه قرار نگیرد (ن.ک. Cavric & Keiner, 2004).

یافته‌های تحقیق براساس روش تئوری بنیانی

در پژوهش حاضر پس از معرفی ابزارهای دخیل در نظام تفکیک اراضی، چالش‌های فراروی افراد و نهادهای ذی‌نفوذ در امر تفکیک اراضی تعیین و شناسایی می‌شوند. برای شناسایی این چالش‌ها و عوامل مؤثر بر فرایند تفکیک اراضی روستایی، از نظر مجموعه‌ای از افراد متخصص یا دخیل در فرایند تفکیک اراضی روستایی شامل ۳ نفر کارشناس معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن استان خراسان رضوی، ۲ نفر کارشناس امور زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (حداکثر تعداد کارشناسان همین تعداد است)، ۱۲ مشاور شخص حقیقی و حقوقی طرح هادی روستایی، ۱۰ کارشناس ثبت و ۱۰ کارشناس نظام مهندسی بهره‌گرفته شد. با تحلیل مصاحبه‌های ضبط‌شده با کارشناسان مطابق فرایند روش تئوری بنیانی مراحل کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری گزینشی طبقه‌بندی شدند. در مرحله کدگذاری باز پس از پیاده‌سازی مصاحبه‌های ضبط‌شده، مطالب مرتبط به‌شیوه خط‌به‌خط بررسی شدند، به هر جمله جداگانه یک کد داده شد و با علائم (مشاوران و برنامه‌ریزان) C و (کارشناسان ادارات) E مشخص گردید. حاصل، استخراج ۲۶ جمله محوری بود که به شرح جدول ۳ است.

جدول ۳. مفهوم‌سازی داده‌های حاصل از پژوهش (کدگذاری باز)

کد مرتبط	مفاهیم	ردیف
E1	تعارضات قانونی میان دو نهاد دهیاری و بنیاد مسکن و روشن‌نبودن وظایف آنها در امر تفکیک زمین	۱
E2	نارکارآمدی طرح هادی فعلی در تعیین جهت توسعه مناسب و دیدگاه انقباضی در تعیین نرخ رشد پیشنهادی و در نتیجه ارائه طرح‌های افزایش محدوده و تفکیک زمین	۲
E3	ممانعت از پرداخت عوارض مربوط به تفکیک	۳
E4	یکسان‌نبودن قوانین اداره ثبت	۴

ادامه جدول ۳. مفهوم‌سازی داده‌های حاصل از پژوهش (کدگذاری باز)

ردیف	مفاهیم	کد مرتبط
۵	تسلط الگوهای شهری در نواحی روستایی از قبیل ایجاد معابر عریض	E5
۶	گزینش الگویی یکسان و فاقد خلاقیت در طراحی	E6
۷	آگاهی اندک کارشناسان تفکیک زمین از الگوهای متعدد تفکیک زمین	E7
۸	مشخص نبودن مالک	E8
۹	مالکیت از قبل تقسیم‌شده و خرده‌مالکی	E9
۱۰	نبود امکان تفکیک زمین‌های مسکونی با عرض کمتر از ۵ متر	E10
۱۱	اختلاف بر سر مرزبندی قطعات	E11
۱۲	ضعف تدقیق حدود مالکیتی	E12
۱۳	اختلاف بین مساحت قطعه و عرض گذر با سند مالکیت	E13
۱۴	جابه‌جایی مکان سند با موقعیت زمین	E14
۱۵	مغایرت پلاک‌های ثبتی مجاور سند	E15
۱۶	مغایرت حدود سند با شمال واقعی	E16
۱۷	مرغوبیت اراضی کشاورزی و باغی	C1
۱۸	توافق‌نداشتن مالکان درخصوص واگذاری اراضی خدماتی	C2
۱۹	وجود درختان و پوشش گیاهی غنی	C3
۲۰	جهت‌گیری نامناسب قطعات موجود	C4
۲۱	مکان نامناسب ورودی قطعات موجود	C5
۲۲	شکل‌بندی نامناسب معابر موجود	C6
۲۳	لزوم رعایت حریم‌های عوارض مصنوع نظیر خطوط انتقال انرژی	C7
۲۴	وجود توپوگرافی و شیب زیاد زمین	C8
۲۵	وجود عوارض آبی نظیر رعایت حریم مسیل و رودخانه و مسیر قنات	C9

در مرحله کدگذاری محوری، کدهایی که موضوع مشترک داشتند در قالب مفاهیمی جدید گروه‌بندی شدند و متغیرها به دست آمدند و به هریک از آنها شاخص‌هایی به شرح جدول ۴ تعلق گرفت.

جدول ۴. نتایج حاصل از کدگذاری محوری

کد مرتبط	گویه‌ها	حوزه
E	تعارض‌های قانونی میان دو نهاد دهیاری و بنیاد مسکن و روشن نبودن وظایف آنها در امر تفکیک زمین	چالش‌های موجود در قوانین
E	ناکارآمدی طرح هادی فعلی به دلیل تعیین نشدن سمت توسعه مناسب و داشتن دیدگاه انقباضی در تعیین نرخ رشد پیشنهادی و در نتیجه ارائه طرح‌های افزایش محدوده و تفکیک زمین	
E	ممانعت از پرداخت عوارض مربوط به تفکیک	
E	یکسان نبودن قوانین اداره ثبت	
C, E	وجود توپوگرافی و شیب زیاد زمین	محدودیت عوامل طبیعی
C	وجود عوارض آبی نظیر رعایت حریم مسیل و رودخانه و مسیر قنات	
C, E	مرغوبیت اراضی کشاورزی و باغی	
C	وجود درختان و پوشش گیاهی غنی	
C	جهت‌گیری نامناسب قطعات موجود	محدودیت عوامل فیزیکی
C	مکان نامناسب ورودی قطعات موجود	
C	شکل‌بندی نامناسب معابر موجود	
C	لزوم رعایت حریم‌های عوارض مصنوع نظیر خطوط انتقال انرژی	
E	تسلط الگوهای شهری در نواحی روستایی از قبیل ایجاد معابر عریض	محدودیت الگوهای
E	گزینش الگویی یکسان و فاقد خلاقیت در طراحی	انتخابی تفکیک
E	آگاهی نداشتن از الگوهای متعدد تفکیک زمین	اراضی

ادامه جدول ۴. نتایج حاصل از کدگذاری محوری

کد مرتبط	گویه‌ها	حوزه
E	مشخص نبودن مالک	محدودیت عوامل انسانی و حقوقی
C	توافق نداشتن مالکان در خصوص واگذاری اراضی خدماتی	
E	مالکیت از قبل تقسیم شده و خرده مالکی	
E	نبود امکان تفکیک زمین‌های مسکونی با عرض کمتر از ۵ متر	
E	اختلاف بر سر مرزبندی قطعات	
E, C	تدقیق نشدن حدود مالکیتی	موانع اجرایی تطبیق طرح تفکیکی
E	اختلاف بین مساحت قطعه و عرض گذر با سند مالکیت	
E	جابجایی مکان سند با موقعیت زمین	
E	مغایرت پلاک‌های ثبتی مجاور سند	
E	مغایرت حدود اربعه سند با شمال واقعی	

پس از تعیین مهم‌ترین چالش‌ها و کدگذاری به دسته‌بندی و تحلیل هر گروه از موانع و چالش‌های تعیین شده در فرایند تفکیک اراضی پرداخته شد.

تفسیر چالش‌های موجود برگرفته از قوانین تفکیک اراضی

مطابق بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، وظایف دهیاری شامل تشکیل پرونده و ارائه گردش کاری برای تفکیک اراضی است و بر مبنای ماده ۵ قانون منع فروش، نهاد بنیاد مسکن تنها مرجع رسیدگی به تفکیک اراضی در داخل محدوده روستاها شناخته شده است. تعارض‌هایی میان دو نهاد دهیاری و بنیاد مسکن وجود دارد زیرا بر مبنای ماده ۶۹ قانون تشکیلات و گردش کاری دهیاری موجب تداخل و سرگردانی متقاضیان می‌شوند. از براینده محتوای ماده ۴ اساسنامه بنیاد مسکن، ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از

تولید و عرضه مسکن، و ماده ۱ قانون الحاق به این قانون استنباط می‌شود که بنیاد مسکن به‌عنوان تنها مرجع رسیدگی به مطالعه و شناسایی و تهیه زمین مورد نیاز در روستاها با اولویت زمین‌های دولتی اقدام به تملک و تفکیک می‌کند. به‌دلیل اینکه این عمل به‌منظور تشویق و تسهیل ساخت‌وساز مسکن روستایی و بهسازی و عمران بافت مسکونی و هدایت توسعه فیزیکی موزون در روستاهاست، نقشه‌های تفکیکی بنیاد مسکن نیاز به تأیید سایر مراجع ندارند و اداره‌های ثبت اسناد و املاک براساس آن اقدام می‌کنند. کلیه این اقدامات بایستی در محدوده روستا اتفاق بیفتند که براساس قانون، محدوده روستا شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی تعریف شده است. بر مبنای این قوانین، بنیاد مسکن پیش از شروع طرح‌های هادی روستایی در خصوص وجود اراضی ملی از اداره کل منابع طبیعی استعلام می‌کند تا این اراضی در اولویت طراحی قرار گیرند و طرح تفکیک آنها در قالب طرح هادی انجام پذیرد. به استناد این قوانین در روستاهای دارای طرح هادی که زمان بازنگری آنها فرارسیده است و طرح هادی فعلی نیز جوابگوی حجم متقاضیان نیست، می‌توان تغییراتی در طرح هادی در قالب «افزایش محدوده» ایجاد کرد که زیرمجموعه طرح هادی تلقی می‌شود و در کمیسیون تغییر کاربری بنیاد مسکن استان قابل پیگیری است.

تفسیر موانع موجود تفکیک اراضی از دیدگاه برنامه‌ریزان و مشاوران طرح هادی

یکی از اهداف طرح هادی تشویق امر توسعه و از طرفی ممانعت از توسعه نامطلوب زمین است. در این زمینه کارشناسان برنامه‌ریز نهادهای دولتی و مشاوران طرح‌های هادی روستایی در فرایند تصویب طرح هادی مشارکت دارند و موقعیت زمین مناسب توسعه و نحوه طراحی و شبکه‌بندی و ضوابط تفکیک اراضی را تصویب می‌کنند. در این جریان موانعی که در چگونگی تفکیک اراضی برای این دسته از کارشناسان پدیدار می‌شود عبارت‌اند از:

- محدودیت عوامل طبیعی از قبیل شرایط توپوگرافی و شیب زمین، وجود عوارض آبی و لزوم رعایت حریم آنها، مرغوبیت اراضی کشاورزی پیرامونی روستا، وجود درختان موجود.

- محدودیت عوامل مصنوعی از قبیل جهت‌گیری نامناسب قطعات موجود و تعیین مکان نامناسب ورودی قطعات، شکل‌بندی نامناسب معابر موجود، لزوم رعایت حریم‌های عوارض مصنوعی.

- محدودیت عوامل انسانی و مالکیت زمین همچون مشخص نبودن مالک، ممانعت از پرداخت عوارض مربوط به تفکیک و بدبین بودن به فعالیت‌های عمرانی دولتی در میان روستاییان، به طوری که در بسیاری از موارد تفکیک اراضی در طرح‌های هادی انجام نمی‌شود و بخش مسکونی به صورت مختلط با کاربری خدماتی بدون مشخص کردن مرزهای تفکیکی تعیین می‌شود. در چنین شرایطی، پهنه‌های توسعه کالبدی روستا به جای مرزبندی قطعات مسکونی و خدماتی در طرح هادی انجام می‌شود. اگرچه به دلیل مالکیت از قبل تقسیم‌شده و خرده‌مالکی، و توافق‌نداشتن مالکان در خصوص واگذاری اراضی خدماتی، تدقیق نشدن حدود مالکیتی و اختلاف بر سر مرزبندی قطعات، این روش مطلوب به نظر می‌رسد ولی آزادی انتخاب در نحوه تفکیک قطعات مسکونی موجب کاهش نظم کالبدی مورد انتظار در طرح هادی می‌شود.

در خصوص پیشبرد مناسب برنامه‌های آماده‌سازی اراضی به‌ویژه در عرصه‌های روستایی توافقنامه‌های بین‌سازمانی برای تأمین زمین وجود دارد که می‌توان به توافقنامه نحوه واگذاری زمین برای مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اشاره کرد. طبق توافقنامه مذکور زمین مورد نظر از سوی اداره کل منابع طبیعی در اختیار بنیاد مسکن قرار می‌گیرد. این اراضی عمدتاً به دلیل داشتن ناهمواری‌های شدید یکی از مهم‌ترین چالش‌های فراروی تفکیک اراضی برای طراح محسوب می‌شوند. این امر به دلیل تسلط الگوهای شهری در نواحی روستایی از قبیل

ایجاد معابر عریض است که موجب نداشتن توجیه اقتصادی طرح می‌شود. نبود دیدگاه همسازی طراحی با شرایط طبیعی و اقلیمی و وجود الگویی یکسان و فاقد خلاقیت در طراحی، در نهایت باعث می‌شود شرایط طبیعی موجود، مانع و نقطه‌ضعفی در برابر طراحی و نحوه تفکیک اراضی محسوب شوند.

به نظر می‌رسد موانع پیش روی طراح به دلیل نگرش قالبی و یکنواخت در گزینش الگوی طراحی ایجاد شده‌اند. آگاهی نداشتن از الگوهای متعدد تفکیک زمین موجب می‌شود که عوامل گفته شده به عنوان موانع تفکیک اراضی قلمداد شوند.

ضوابطی نیز برای تفکیک اراضی خدماتی در روستا وجود دارد. ضوابط تفکیک اراضی گرچه تضمین‌کننده حداقل‌هاست ولی بر ایجاد فضاهای باکیفیت دلالت نمی‌کند. حداقل مساحت تفکیک زمین برای کاربری‌های مختلف خدماتی نظیر آموزشی، بهداشتی، تجاری، نظامی، فرهنگی و تفریحی، حمل‌ونقل، تأسیسات و تجهیزات، فضای سبز و ورزشی از زمره ضوابط تفکیک اراضی هستند. در مواردی از قبیل اهدا و وقف خاص زمین برای کاربری مشخص و شرایط توپوگرافی و کمبود زمین در روستا تأمین حداقل زمین فراهم نیست. در کنار قوانین و ضوابط و استانداردهای تعریف شده دو عامل دیگر یعنی عامل انسانی برای کنترل اجرایی، و الگوهای طراحی القاشده بیرونی و غیربومی نیز در تفکیک اراضی روستایی و کیفیت آنها تأثیر بسیاری دارند، که به عنوان موانع مهم در زمینه مطلوبیت این فرایند مطرح می‌شوند.

تفسیر موانع موجود تفکیک اراضی از نگاه سایر کارشناسان

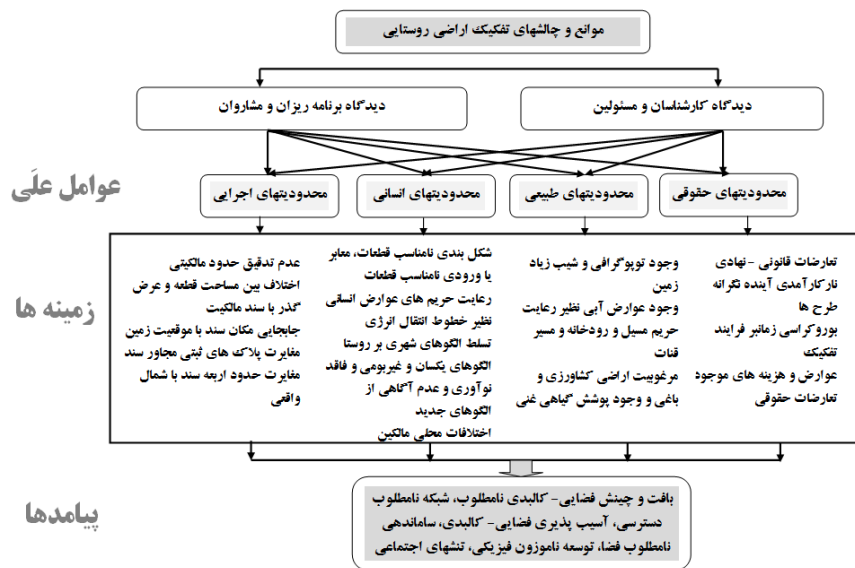
در مرحله بعد، موانع و مشکلات موجود از نگاه سایر کارشناسان شامل کارشناسان ثبت و کارشناسان سازمان نظام مهندسی استان بررسی شد. اختلاف بین ابعاد و مساحت سند با وضع موجود، جابه‌جایی مکان سند با موقعیت زمین، مغایرت پلاک‌های ثبتی مجاور سند، مغایرت حدود سند با شمال واقعی و نبود امکان تفکیک زمین‌های مسکونی با عرض کمتر از ۵ متر از جمله مشکلات کارشناسان دست‌اندرکار اداره‌های ثبت برای تفکیک اراضی است. اختلاف بین

مساحت قطعه و عرض گذر با سند مالکیت، یکی نبودن مختصات محل در ثبت با مختصات اصلی (اشکال در جانمایی درست موقعیت ملک) و یکسان نبودن قوانین اداره ثبت از مشکلات عمده کارشناسان نظام مهندسی است. یکی از چالش‌هایی که بیشتر از سوی مالکان در خصوص فرایند تفکیک اراضی روستایی است و کارشناسان آن را مطرح کرده‌اند، مراحل طولانی و وقت‌گیر تفکیک زمین و ارجاع آن به اداره‌های گوناگون است که از توان و حوصله فرد روستایی خارج است. مالکان اراضی به دو دسته تقسیم می‌شوند: (۱) دلالت زمین که با انگیزه کسب سود اقتصادی هستند و به مالکیت زمین همانند سرمایه‌گذاری در مورد دیگر کالاها می‌نگرند و تأثیر زیادی بر قطعه‌بندی و نوع تغییر کاربری اراضی دارند؛ (۲) مالکان تولیدکننده نظیر کشاورزان، باغ‌داران و تولیدکنندگان کارگاهی که از طرفی مسلط بر امر تولید هستند و از طرف دیگر به دلیل استفاده از زمین بر مبنای تولیداتشان در نحوه برخورد با زمین محدودیت‌هایی دارند. این دسته از مالکان همیشه به دنبال حداکثر کردن نرخ بازگشت سرمایه نیستند و با موانع متعدد قانونی در خصوص تفکیک زمین و ساخت‌وساز در آن مواجه می‌شوند. به‌عنوان مثال، تفکیک اراضی به دلیل مراحل طولانی و وقت‌گیر تفکیک زمین و ارجاع آن به اداره‌های گوناگون از توان و حوصله فرد روستایی خارج است. این موضوع از آن‌رو اهمیت دارد که گاهی زمین تنها دارایی فرد روستایی است و برای تأمین معاش مجبور به فروش و واگذاری بخشی از آن می‌شود و با منع شدید قانونی روبه‌رو می‌شود. این چالش از سوی کارشناسان - به‌عنوان مسئول اجرایی - بسیار مشاهده و مطرح شده و برطرف کردن آن نیازمند تدقیق و تأمل است.

مدل‌سازی مفهومی چالش‌های فراروی تفکیک اراضی روستایی

در مرحله کدگذاری گزینشی، تلفیق طبقات و خرده‌طبقات به منظور ارائه چارچوب اولیه تحقیق و هسته مفهومی انجام شد. فعالیت اصلی و عمده این مرحله ایجاد خط سیر داستانی است که همه طبقات را شامل می‌شود. بررسی و مقایسه مفاهیم با یکدیگر نشان

دادند که مقوله‌های «چالش‌ها»، «موانع» و «محدودیت‌ها»، مفاهیم پژوهش را به یکدیگر ارتباط می‌دهند. بر این اساس پس از مفهوم «چالش‌های تأمین زمین»، با بهره‌مندی از دیدگاه صاحب‌نظرانی همچون مشاوران و برنامه‌ریزان طرح هادی روستایی، موانعی در قالب مفهوم «محدودیت عوامل طبیعی» و «محدودیت عوامل مصنوعی» جمع‌بندی و در قالب «موانع طراحی الگوی تفکیک اراضی» مفهوم‌سازی شدند. با مصاحبه با مالکان، مشاوران و کارشناسان، مفهوم «موانع حقوقی مالکیت اراضی» نیز استخراج شد. اغلب این موارد در نهایت به «تغییرپذیری طرح تفکیک» منتهی می‌شوند. با توجه به توضیحات مطرح‌شده، درک موانع تفکیک اراضی در قالب مدل پارامتریک شامل شرایط، تعاملات و پیامد در شکل ۳ نمایش داده شده است.



شکل ۳. مدل پارادایمی تئوری بنیانی برای موانع تفکیک اراضی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

براساس این مدل پارادایمی، می‌توان تفکیک اراضی را با عوامل علی و سببی مشخص شده نظیر محدودیت‌های حقوقی، طبیعی، انسانی و اجرایی که هر یک دارای زمینه‌های معینی هستند، منجر به پیامدهایی نظیر آشفتگی بافت فضایی - کالبدی، کاهش کارایی فضایی، و ناپایداری اجتماعی روستا دانست که در بلندمدت این فرایند را با چالش‌های بیشتری مواجه خواهد ساخت.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

براساس نتایج پژوهش حاضر می‌توان چالش‌ها و موانع تفکیک اراضی در نواحی روستایی را شامل ابعاد مختلفی از حقوقی - نهادی، اجرایی، فیزیکی، طبیعی و انسانی برشمرد که به‌نوعی مؤید نتایج تحقیقات پیشین در این حوزه است. در این خصوص استخراج مدل مفهومی چالش‌های پیش روی تفکیک اراضی نشان می‌دهد که مهم‌ترین چالش‌های موجود شامل مسئله تأمین زمین، محدودیت عوامل طبیعی و قوانین دست‌وپاگیر برای روستاییان، مشکلات اسناد اراضی روستایی و انطباق نداشتن آن با وضع موجود، و نظایر آن برشمرد. با توجه به محدودبودن مطالعات در این خصوص در نواحی روستایی، مقایسه نتایج پژوهش حاضر با تحقیقات پیشین حوزه شهری نشان می‌دهد که در نواحی روستایی نیز چالش‌هایی در ابعاد متعدد فرهنگی، کالبدی، زیستی، اقتصادی و سیاسی بر این مفهوم تأثیرگذارند و رضایت از الگوهای تفکیکی ویژه بر این موانع مطرح است. در این زمینه، واکاوی متن قوانین و دیدگاه برنامه‌ریزان و مشاوران طرح هادی، کارشناسان بنیاد مسکن و سایر کارشناسان نهادهای دخیل و مالکان اراضی بررسی شد. مفهوم چالش‌های تأمین زمین، موازی‌کاری و تعارض‌های مربوط به حوزه فعالیت‌های دهیاری‌ها، بخشداری‌ها و بنیاد مسکن باعث سردرگمی متقاضیان تفکیک زمین و طولانی‌شدن روند اداری تفکیک زمین می‌شوند. این مفهوم توافق‌های سازمانی مبنی بر تأمین زمین را نیز شامل می‌شود که اکثراً به دلیل نامطلوب‌بودن اراضی برای طراحی، با محدودیت‌های متعدد طبیعی و مصنوعی مواجه‌اند که از دیدگاه برنامه‌ریزان و مشاوران طرح هادی

دست‌یافتنی است. در این خصوص محدودیت‌هایی در زمینه گزینش الگوی طراحی مطلوب تفکیک زمین پیش روی طراح قرار می‌گیرد که همراه با تسلط الگوهای شهری، موجب یکنواختی و نداشتن خلاقیت در طراحی می‌شود. موانع حقوقی و چالش‌های متعدد در خصوص مالکیت اراضی و انطباق املاک با اسناد زمین از مهم‌ترین موانع تفکیک اراضی به‌شمار می‌آیند که در مراحل گوناگون و از نگاه صاحب‌نظران مختلف به‌نوعی خود را می‌نمایانند. مشاوران طرح هادی در خصوص تخصیص اراضی خدماتی و مسکونی با موضوع مالکیت اراضی مواجه می‌شوند و سایر کارشناسان در نگاهی جزئی‌تر تدقیق نکردن حدود مالکیتی و مغایرت با سند و گاه مغایرت پروانه‌های صادرشده با طرح تفکیکی ارائه‌شده را از چالش‌های حقوقی تفکیک برمی‌شمارند. به‌طور کلی مناسباتی که در تفکیک زمین حاکم هستند، مغایرت‌هایی را بین طرح و اجرای آن ایجاد می‌کنند که سبب تحقق‌ناپذیری طرح پیشنهادی و بروز تغییراتی می‌شوند. با توجه به اینکه موانع حقوقی مالکیت از مهم‌ترین چالش‌های تفکیک اراضی هستند، پیشنهاد می‌شود در جریان تفکیک اراضی، موانع حقوقی مالکیت اراضی از جایگاه «تعاملات» به «شرایط» منتقل شوند. بدین ترتیب می‌بایست بر مبنای قلمرو دقیق مالکیت اراضی طرح تفکیکی ارائه شود و طرح صدور سند اماکن و اراضی روستایی پیش از ارائه طرح تفکیک اراضی در نظر گرفته شود.

منابع

- ابراهیم‌نیا، وحیده، رسولی، مزگان، زندیه، سمیه، ۱۳۸۸، روش‌ها و مدل‌های تخصیص کاربرد زمین، فصلنامه آرمانشهر، شماره ۲، بهار و تابستان، صص. ۲۲-۹.
- اعتصامی‌پور، محسن، ۱۳۹۰، مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی، انتشارات آذرخش، چاپ اول، تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۶۶، اساسنامه بنیاد مسکن مصوب، ماده ۴.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷، ارزیابی واگذاری اراضی روستایی برای ساخت مسکن روستایی و ارائه توصیه‌های راهبردی، مؤسسه توسعه روستایی ایران، تهران.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۸، قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن وزارت راه و شهرسازی، ماده ۱.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ماده ۳ آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۱۳۸۷/۲/۲۵ در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی.

پورسلیم بناب، جلیل، ۱۳۸۸، بررسی حقوقی نحوه تفکیک املاک اراضی و باغات و افراز آنها، انتشارات آثار اندیشه، چاپ اول، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت، چاپ نهم.

جهاد کشاورزی، ۱۳۸۵، قانون کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب، ماده ۱.

حاتمی‌نژاد، حسین و زندوی، سیدمجدالدین، ۱۳۸۸، بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها، مجله جغرافیا، دوره ۷، شماره ۲۲، صص. ۱۰۵-۱۲۲.

حسینی، سیدعلی، ۱۳۸۹، حقوق روستایی در ایران (مبنای عمل دهیارها و شوراهای)، انتشارات دریای دانش، چاپ اول.

رفیعیان، مجتبی، ۱۳۸۹، زمین شهری، کاربری، توسعه؛ تأملی بر الگوهای نوین برنامه‌ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری، ماهنامه منظر، شماره دهم، شهریورماه، صص. ۴۶-۴۲.

سعیدنیا، احمد، ۱۳۷۸، کتاب سبز شهرداری، جلد دوم، وزارت کشور، تهران.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۱، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران، انتشارات نشر توسعه ایران، چاپ سوم، تهران.

فرامرزی مهران، ابراهیمی حمیدرضا و براتی ناصر، ۱۳۹۱، مفهوم تفکیک اراضی در گسترش‌های جدید شهری (براساس مقایسه تطبیقی رضایتمندی ساکنین از سه نمونه مورد الگوی تفکیک در شهر زنجان)، نشریه باغ نظر، دوره ۹، شماره ۲۳، صص. ۱۰-۳.

فیروزنیا، قدیر و دیانی، لیلا، ۱۳۹۱، راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۵، شماره ۱، صص. ۲۲-۱.

فیروزنیا، قدیر، افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین، دیانی، لیلا، پریشان، مجید و اصغری‌نیا، مهران، ۱۳۹۱، تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی، فصلنامه علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۳۰، صص. ۲۳۰-۲۱۲.

قنبران، عبدالحمید و ماهر، محمدمهدی، ۱۳۹۲، بررسی تفکیک و تجمیع اراضی و مستحدثات براساس قوانین و ضوابط حقوقی ایران و تأثیر آن بر شکل شهر، کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و توسعه پایدار شهری، تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز.

محمدپور، احمد و ایمان، محمدتقی، ۱۳۸۷، بازسازی معنایی پیامدهای تغییرات اقتصادی در منطقه اورامان تخت کردستان ایران: ارائه یک نظریه زمینه‌ای، فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، سال هفتم، شماره ۲۸، صص. ۳۴-۱۲.

مشیری، محمد رشید و سعیدی، عباس، ۱۳۸۹، الگوها و روش‌های آماده‌سازی اراضی روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، چاپ اول، تهران.

معزی، حسین؛ کرمی، محمد؛ محمدی، اعظم و رضویان، محمدتقی، ۱۳۹۰، تفکیک و آماده‌سازی اراضی شهری چالشی در ناپایداری درآمدهای شهرداری‌ها نمونه موردی شاهین‌شهر، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.

مهدوی، مسعود، ۱۳۸۵، مقدمه‌ای بر جغرافیای روستایی ایران، جلد اول: شناخت مسائل جغرافیایی روستاها، انتشارات سمت، چاپ هفتم، تهران.

مؤسسه توسعه روستایی ایران، ۱۳۸۱، چالش‌ها و چشم‌اندازهای توسعه ایران، گزارش کارگروه محور توسعه روستایی، تهران.

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، مصوب ۱۳۸۱/۵/۱.

وزارت کشور، ۱۳۷۵، قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب، ماده ۶۹.

Cavric, B.I. & Keiner, M., 2004, **Toward Sustainable Rural Land Use Planning**

(**practices in Botswana: the concept for an Integrated Rural Plan**), Institute for Territory and Landscape Development, Swiss Federal Institute of Technology.

Chapin, S. & Kaiser, E.J., 1995, **Urban Land use Planning**, University of Illinois Press.

Cowan, R., 2007, **The Dictionary of Urbanism**, Tisbury: Streetwise press.

Kebede, B., 2005, **Land Reform, Distribution of Land and Institutions in Rural Ethiopia: Analysis of Inequality with Dirty Data**, Report of Centre for the Study of African Economies, University of Oxford.

Lange, A., Siebert, R. & Barkmann, T., 2015, **Sustainability in Land Management: an Analysis of Stakeholder Perceptions in Rural Northern Germany**, *Journal of Sustainability* 7, PP. 683-704.

Libby, L.W., 2002, **Rural Land Use Problems and Policy Options: overview from a U.S. perspective**, Prepared for the Research Workshop on Land Use Problems and Conflicts, Orlando, Florida, February 21-22.

Meck, S., 1998, **Bringing Smart Growth to your Community**, American Planning Association: www.planning.org.