

کدام است؟ در ارضه دوستی

بجہت اللہ صادق

محمد امین خراسانی

عضو هیئت علمی / شگاه تهران

سرنشانه	حاصلی، محمد، ۱۳۶۶ -
عنوان و نام پدیدآور	مبانی برنامه‌ریزی کاربری و کاداستر اراضی روستایی / نویسندگان محمد حاصلی، حجت‌الله صادقی، محمدامین خراسانی
مشخصات نشر	تهران: سازمان جهاد دانشگاهی تهران، انتشارات، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۳۶۳ ص.
شابک	978-600-133-324-8
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	واژه‌نامه
یادداشت	کتابنامه
موضوع	کاداستر -- ایران
موضوع	Cadastrés -- Iran
موضوع	کاربری زمین‌های روستایی -- ایران
موضوع	Land use, Rural -- Iran
شماره روده	صادقی، حجت‌الله، ۱۳۶۵ -
سهمه اف	خراسانی، محمدامین، ۱۳۶۱ -
شماره روده	سازمان جهاد دانشگاهی تهران، انتشارات
روده بندی - کنگره	HD۱۱۱/ج۲۲۰۳۹۶
روده بندی دیو	۳۳۳۷۱
شماره کاتالاسی	۱۸۱



سازمان تهران
انتشارات

نام کتاب:	مبانی برنامه‌ریزی کاربری و کاداستر اراضی روستایی
مولفان:	محمد حاصلی، حجت‌الله صادقی، محمدامین خراسانی
ویراستار:	ناظر چاپ: احمد آس
ناشر:	انتشارات سازمان جهاد دانشگاهی تهران
طراح جلد:	سعيد صحابی
صفحه‌آرا:	رها (قاسمی)
لیتوگرافی:	زاویه نور
چاپ و صحافی:	رامین
قیمت:	۲۵۰۰۰ ریال
شمارگان:	۵۰۰ نسخه
نوبت چاپ:	اول - زمستان ۱۳۹۶
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۳۳-۳۲۴-۸
نشانی:	تهران - صندوق پستی ۱۸۶-۱۳۱۴۵
تلفن:	۶۶۹۵۴۳۸ تلفکس: ۶۶۴۶۴۹۴۱
تلفن مراکز پخش:	۶۶۹۵۴۳۸-۶۶۹۵۴۳۸-۶۶۹۵۴۳۸
تلفن:	۶۶۹۷۳۴۲۳
خانه کتاب دانشگاه:	۶۶۹۷۳۴۲۳

ISBN: 978-600-133-324-8

www.jahat.ir

en.jahat@gmail.com

این اثر، مشمول قانون حمایت مولفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است. هرکس تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه مولف یا ناشر تکثیر و کپی‌برداری نماید، مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

فهرست مطالب

۵.....	مقدمه ناشر
۱۵.....	دیباچه
۱۷.....	فصل اول: مبانی آغازین روستا
۱۷.....	مقدمه
۱۷.....	روستا، ده، آبادی
۲۰.....	سابقه روستاگزینی
۲۱.....	روستاشناسی
۲۱.....	بافت سکونتگاه روستایی
۲۲.....	اراضی روستایی
۲۳.....	الگوی زمین های زراعی
۲۳.....	زمین زراعی و قطعه زمین
۲۴.....	وسعت مزارع
۲۴.....	کاربری زمین
۲۵.....	کاربری زمین روستایی
۲۵.....	ارث
۲۶.....	اهمیت مالکیت (و تصرف) و بهره برداری از منابع
۲۷.....	جایگاه کاداستر روستایی در نظام سیاست گذاری و برنامه ریزی کشور
۲۸.....	ساختارهای قانونی و کاداستر روستایی

فصل دوم: تاریخ نظام زمین‌داری و ویژگی‌های نظام مالکیت در ایران	۳۱
مقدمه	۳۱
نظام زمین‌داری و مالکیت در دوره باستان، وجه غالب مالکیت سلطنتی	۳۲
مادها	۳۲
هخامنشیان	۳۲
سلوکیان	۳۵
اشکانیان	۳۶
ساسانیان	۳۷
نظام زمین‌داری و مالکیت در دوره اسلامی، وجه غالب زمین‌داری اقطاع	۴۰
بنی‌امیه	۴۳
عباسیان	۴۵
حکومت‌های صفویه و سلسله مستقیم ایرانی	۴۷
سلجوقیان	۴۸
مغولان	۵۶
تیموریان	۵۹
نظام زمین‌داری و مالکیت در دوره صفویه تا مشروطه، وجه غالب زمین‌داری تیول	۶۰
صفویه	۶۰
افشاریه	۶۵
زندیه	۶۶
قاجاریه	۶۷
نظام زمین‌داری و مالکیت در دوره مشروطه تا اصلاحات ارضی، وجه غالب مالکیت اربابی	۷۴
اواخر قاجاریه	۷۴
پهلوی اول	۸۵
نظام زمین‌داری و مالکیت در دوره اصلاحات ارضی تا انقلاب اسلامی ۱۳۵۷، وجه غالب	
خرده‌مالکی	۹۷
پهلوی دوم، قبل از اصلاحات ارضی	۹۷
پهلوی دوم، بعد از اصلاحات ارضی	۱۱۰
جمع‌بندی	۱۲۲

فصل سوم: بنیان‌های اندیشه‌ای و روش‌شناسی برنامه‌ریزی کاربری و کاداستر اراضی روستایی..... ۱۳۱

مقدمه.....	۱۳۱
برنامه‌ریزی توسعه روستایی.....	۱۳۱
برنامه‌ریزی کالبدی.....	۱۳۳
برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی.....	۱۳۳
ویژگی‌ها و ماهیت کاربری زمین روستایی.....	۱۳۶
اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی.....	۱۳۷
نظریه توسعه و دیدار کاربری زمین روستایی.....	۱۳۹
فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی.....	۱۴۰
الگوهای طبقه‌بندی کاربری زمین شهری.....	۱۴۲
الگوی طبقه‌بندی کاربری زمین: همکده (بافت ساخته شده روستا).....	۱۴۷
الگوی طبقه‌بندی پوشش اراضی.....	۱۵۳
الگوی طبقه‌بندی اراضی روستایی (کاداستر کشاورزی).....	۱۵۶
جمع‌بندی.....	۱۶۳

فصل چهارم: کاداستر و مفاهیم آن..... ۱۶۵

مقدمه.....	۱۶۵
کاداستر (Cadastré).....	۱۶۵
تاریخچه کاداستر در جهان و ایران.....	۱۶۶
اهداف و مزایای کاداستر.....	۱۶۹
انواع کاداستر.....	۱۷۱
کاداستر ملکی.....	۱۷۲
کاداستر ملکی شهری.....	۱۷۲
کاداستر ملکی زراعی (روستایی).....	۱۷۲
کاداستر مالی.....	۱۷۳
کاداستر آبی.....	۱۷۳
کاداستر سیاسی.....	۱۷۳
کاداستر جغرافیایی.....	۱۷۴
کاداستر چند منظوره.....	۱۷۴

۱۷۴.....	کاداستر در لحظه
۱۷۵.....	اجزا و کاربردهای کاداستر
۱۷۹.....	نقشه‌های کاداستر
۱۸۰.....	خصوصیات کاداستر بهینه
۱۸۲.....	پیاده‌سازی کاداستر
۱۸۴.....	مدیریت پایگاه داده‌های کاداستر
۱۸۷.....	روش‌های تهیه نقشه برای کاداستر
۱۸۷.....	روش‌های نقشه برداری هوایی
۱۸۸.....	روش‌های نقشه برداری زمینی
۱۸۹.....	روش‌های بنای بالاس
۱۸۹.....	کاداستر مدیریت کاربری زمین
۱۹۰.....	کاداستر و اراضی کشاورزی
۱۹۱.....	کاداستر در برنامه‌ریزی روستایی
۱۹۲.....	جمع‌بندی

فصل پنجم: قوانین و مقررات اراضی روستایی

۱۹۵.....	مقدمه
۱۹۵.....	پیشینه قوانین اراضی روستایی و ثبت اسناد املاک
۱۹۹.....	قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها
۲۰۴.....	آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها
.....	دستورالعمل تعیین مصادیق و ضوابط موضوع تبصره ۴ الحاقی ماده ۱ و تبصره ۱ اصلاحی
۲۰۹.....	ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها
۲۱۰.....	الف) تعاریف
.....	ب) قلمرو اجرای فعالیت‌های مذکور در تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ قانون حفظ کاربری
۲۱۱.....	اراضی و زراعی و باغ‌ها
۲۱۱.....	ج) ضوابط و مراحل رسیدگی فعالیت‌های موضوع تبصره ۴ ماده ۱
۲۱۲.....	د) ضوابط طرح‌های موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون
۲۱۳.....	ه) ضوابط تغییر کاربری برای سکونت شخصی صاحبان زمین
۲۱۳.....	و) ضوابط صدور مجوز برای سایر فعالیت‌های موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون

دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ‌ها.....	۲۱۴
دستورالعمل نحوه چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده بررسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم.....	۲۱۶
الف) چگونگی دریافت تقاضای تغییر کاربری اشخاص حقیقی و حقوقی و نحوه رسیدگی به آن.....	۲۱۶
ب) - روند رسیدگی به استعلامات دستگاه‌های مصرحه در ماده ۸ قانون.....	۲۱۸
ج) چگونگی رسیدگی به درخواست‌های موضوع تبصره ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ‌ها.....	۲۱۸
د) تمرکز اطلاعات مربوط به تغییر کاربری در سازمان‌های جهاد کشاورزی استان.....	۲۱۹
ضوابط تشخیص اراضی (اعلا و باء) در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و طرح‌های روستایی.....	۲۱۹
قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی... ۲۲۱	۲۲۱
قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اسنادات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول قانون صدور.....	۲۲۳
آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی.....	۲۲۴
آیین‌نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول.....	۲۲۶
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.....	۲۲۷
آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.....	۲۳۳
آیین‌نامه حدود و وظائف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره ۳ ماده ۶۵۱ قانون ثبت اسناد و املاک.....	۲۴۰
فصل اول: تعاریف.....	۲۴۰
فصل دوم: تشکیلات.....	۲۴۱
فصل سوم: آموزش و تجهیزات.....	۲۴۱
فصل چهارم: اجرای کاداستر.....	۲۴۱

۲۴۳	جمع‌بندی
۲۴۵	فصل ششم: سیستم اطلاعات جغرافیایی و مفاهیم آن
۲۴۵	مقدمه
۲۴۵	تاریخچه و توسعه سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۴۹	تعریف سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۲	اهداف استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۳	قابلیت‌های سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۴	کاربردهای سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۶	انرژی سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۸	فرایند سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۵۸	ورود داده
۲۵۹	مدیریت داده‌ها
۲۶۰	پردازش و تحلیل داده‌ها
۲۶۰	خروجی داده‌ها
۲۶۱	انواع داده‌ها در سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۶۲	الف. داده‌های هندسی
۲۶۵	ب. داده‌های گرافیکی
۲۶۶	ج. داده‌های توصیفی
۲۶۶	پایگاه داده در سیستم اطلاعات جغرافیایی
۲۶۸	سیستم اطلاعات جغرافیایی و برنامه‌ریزی
۲۷۰	جمع‌بندی
۲۷۳	فصل هفتم: کاداستر اراضی روستایی در GIS
۲۷۳	مقدمه
۲۷۴	مراحل پیاده‌سازی کاداستر در GIS
۲۷۵	شناخت و جمع‌آوری اطلاعات مکانی و توصیفی
۲۷۵	۱- داده‌های مکانی (رستری)
۲۷۶	۲- داده‌های مکانی (برداری)

۲۷۷	۳- داده‌های غیرمکانی (توصیفی).....
۲۷۷	زمین مرجع کردن داده‌های مکانی.....
۲۸۳	ایجاد پایگاه داده‌های زمینی (ژئودیتابیس).....
۲۸۹	آماده کردن داده‌ها یا رقومی سازی (کمی کردن).....
۲۹۵	توپولوژی.....
۳۱۴	ایجاد و مدیریت اطلاعات توصیفی.....
۳۲۰	جوین و ریات کردن اطلاعات جدید توصیفی (Relate و Join).....
۳۲۵	مدیریت پردازش و خروجی اطلاعات کاداستر در GIS.....
۳۲۵	شرط گذار (Query) بر اساس اطلاعات توصیفی و مکانی.....
۳۳۰	گراف (Graph).....
۳۳۲	گزارش (Report).....
۳۳۴	کار توگرافی نقشه کاداستر (I your).....
۳۴۰	مدیریت و ابزارهای لازم برای کتاب پایگاه داده کاداستر در GIS.....
۳۴۰	برچسب گذاری (Labels) عوارض توصیفی.....
۳۴۲	پردازش های زمین (Geoprocessing).....
۳۴۹	سمبل گذاری عوارض (Symbol).....
۳۵۳	جمع بندی.....
۳۵۵	منابع.....

دیباچه

با تعریف جغرافیا، مثابه دانشی شناختی و برنامه‌ریزی روستایی به مثابه دانشی کاربردی، می‌توان مال جغرافیا را شناخت دقیق سکونتگاه‌های انسانی و رسالت برنامه‌ریزی را عملی کردن این شناخت بر سر مرد. شناخت علمی محیط (طبیعی و انسانی) در جغرافیای روستایی - ناحیه‌ای به برنامه‌ریزی روستایی صحیح‌تری می‌انجامد. برنامه‌ریزی کاربری اراضی روستایی (کاربری زمین، کشاورزی و پوشش زمین)، محور برنامه‌های کالبدی توسعه روستایی - ناحیه‌ای و در واقع عینیت مکانی - فضایی آن‌ها به شمار می‌آید.

برنامه‌ریزی کاربری و کاداستر اراضی روستایی می‌تواند کمک‌رسان و پشتیبان تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان توسعه مناطق روستایی باشد، از این جهت پهنه‌های روستایی با اطلاعات دقیق به‌ویژه در مناطقی که قابلیت تحول دارند و پذیرای تغییرات ساختاری و جذب سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی هستند، ضرورتی یابد. ایجاد زیرساخت‌های اقتصادی - اجتماعی و کالبدی، محور تجهیز روند توسعه پویای روستایی قلمداد می‌شود. زیرساخت‌ها، پیش‌نیاز شروع فرایند توسعه در اقتصاد روستایی و به مجموعه‌ای از تسهیلات و تجهیزاتی هستند که فعالیت‌های اقتصادی بدون آن‌ها تداوم نخواهند داشت.

نوشتار حاضر در هفت فصل تدوین شده و همواره این پرسش اصلی ما نظریه است که: در مورد مالکیت اراضی در ایران چه می‌دانیم. پس از تعریف مفاهیم بنیادین در فصل نخست، در فصل دوم به مطالعه تاریخی روند نظام زمین‌داری و ویژگی‌های مالکیت در ایران تا انقلاب سال ۱۳۵۷ پرداخته شده است. در فصل سوم، با عنوان بنیان‌های اندیشه‌ای و روش‌شناسی برنامه‌ریزی کاربری و کاداستر اراضی روستایی، انواع طبقه‌بندی‌های کاربری اراضی در ایران بررسی شده است. در فصل چهارم مفهوم کاداستر و مفاهیم مرتبط با آن، به دلیل اهمیت حدنگاری و ثبت اسناد و املاک شرح داده شده است. توجه به قوانین و مقررات اراضی روستایی به منظور اقدامی قانونی برای مدون کردن اراضی روستایی اهمیت فراوانی دارد که در فصل پنجم به آن پرداخته شده است. برنامه‌ریزی کاربری اراضی و کاداستر اراضی روستایی در

عصر فناوری مستلزم توجه ویژه به سامانه اطلاعات جغرافیایی به عنوان ابزاری کاربردی در این زمینه است که فصل ششم به آن اختصاص دارد. در فصل هفتم در محیط نرم افزار سامانه اطلاعات جغرافیایی (GIS)، آموزش و انجام عملیاتی فرایند ایجاد یک پایگاه داده کاداستر اراضی روستایی صورت گرفته و فرض بر این بوده است که مخاطبان با مبانی پایه سامانه اطلاعات جغرافیایی (GIS) آشنا هستند. با این حال عملیات به صورت مرحله به مرحله اجرا شده است.

بسیاری از مطالعات انجام شده در این زمینه صرفاً به مبانی نظری کاربری اراضی پرداخته‌اند و برخی دیگر صرفاً سیستم اطلاعات جغرافیایی را بدون مصداق ملموس در زمینه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی آموزش داده‌اند. هدف نوشتار حاضر، برقراری ارتباط میان مبانی نظری ویژگی‌های نظام زمین‌داری و مالکیت در ایران، برنامه‌ریزی کاربری زمین، قوانین و مقررات اراضی روستایی، سامانه اطلاعات جغرافیایی و کاداستر است. کاداستر فصل مشترک برنامه‌ریزی کاربری اراضی، ساختارهای حقوقی و قانونی مالکیت زمین و سامانه اطلاعات جغرافیایی است.

نگارندگان، این نوشتار را سال از اشتباه نمی‌دانند و از پژوهشگران، متخصصان و علاقه‌مندان به موضوعات روستا و برنامه‌ریزی روستایی درخواست می‌کنند نظرها و دیدگاه‌های اصلاحی خود را از طریق ایمیل^۱ در اختیار آنان بگذارند.

محمد حاصلی - حجج‌الاسلام آقایی - محمدامین خراسانی