



ORIGINAL RESEARCH PAPER

Reasons for the incompetence of Transfer of Development Rights (TDR) program in Iran's urban development plansAkbar Mohammadi^{(1)*}, Bahram Aminzadeh Goharrizi⁽²⁾, Nazanin Hosseinpour⁽³⁾

1-Assistant Professor, Department of Architecture and Urban Planning, Buein Zahra Technical University, Buein Zahra, Iran.

2-Associate Professor, Department of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran

3-Maſter's student, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract:

Received: 19/06/2022**Accepted:** 01/09/2022**Keywords:**

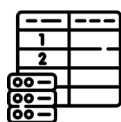
Transfer of Development Right, Analysis, Hierarchy, Evaluation



Number of references: 21



Number of figures: 1



Number of tables: 2

The unplanned growth and development of cities in most regions of the world has led to the destruction of agricultural and natural lands. Transfer of Development Right (TDR) is one of the land use approaches and policies that prevent the destruction of agricultural lands, valuable natural lands such as forests and historically valuable land uses in the countries of Western Europe and America. During the last decades TDR approach raised in the other countries of the world. This approach seeks to reduce or eliminate development in places that should be protected, and instead encourages the willingness to increase development to areas that demand growth. The concept of TDR is proposed in Iran since the 1980s and several researches and urban development plans carried out in this field but has never been used practically. In this research, the aim is to investigate implementation obstacles and the reasons for the failure of this approach in urban development plans in Iran. The methods used in this research are Delphi and Analysis Hierarchy (AHP). The results obtained from this research indicates that economic factors are the most important and effective factors and this criterion has a greater effect than other factors on the realization of TDR programs.

©2022, UST. All rights reserved.



Publisher: Imam Khomeini International University (IKIU)

Cite this article: Mohammadi, A., Aminzade Goharrizi, B., Hoseinpour, N. (2022). Reasons for the incompetence of Transfer of Development Rights (TDR) program in Iran's urban development plans. *Urban Strategic Thought*, 1 (1), 68-78.

doi [10.30479/UT.2022.17418.1108](https://doi.org/10.30479/UT.2022.17418.1108)*Corresponding Author: a.mohammadi@bzte.ac.ir



دلایل عدم موفقیت برنامه انتقال حق توسعه (TDR) در طرح‌های توسعه شهری ایران

اکبر محمدی^(۱)، بهرام امین زاده گوهرریزی^(۲)، نازنین حسین پور^(۳)

- ۱- استادیار گروه شهرسازی، مرکز آموزش عالی فنی و مهندسی بوبین زهرا، قزوین، ایران.
- ۲- دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین المللی امام خمینی(ره)، قزوین، ایران.
- ۳- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

رشد و توسعه فضایی بی‌رویه و بی‌برنامه شهرها در بیشتر مناطق جهان، از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و طبیعی را به دنبال داشته است. انتقال حق توسعه (TDR) یکی از رویکردها و سیاست‌های کاربری اراضی است که برای جلوگیری از تخریب زمین‌های کشاورزی، زمین‌های باارزش طبیعی مثل جنگل و کاربری‌های باارزش تاریخی در کشورهای اروپای غربی و آمریکا به وجود آمد و در طی دهه‌های اخیر در کشورهای مختلف دنیا مطرح گردید. این رویکرد به دنبال این است که در نقاطی که بایستی حفاظت شوند، توسعه را کاهش یا حذف کند و در عوض میل به افزایش توسعه را برای مناطقی که خواستار رشد هستند، تقویت کند. مفهوم (TDR) در ایران از دهه ۸۰ شمسی مطرح گردید و تحقیقات متعددی در این زمینه به انجام رسید و همچنین در برخی از طرح‌های توسعه شهری مطرح گردید ولی تاکنون به مرحله اجرایی نرسیده است. در این تحقیق هدف بررسی موانع اجرایی و دلایل عدم موفقیت این رویکرد در طرح‌های توسعه شهری در ایران می‌باشد. روش‌های مورد استفاده در این تحقیق نیز روش دلفی و تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) است. نتیجه‌های به دست آمده از این تحقیق بیانگر این است که مهم‌ترین و اثرگذارترین معیار طبق نظر متخصصان و کارشناسان، معیار اقتصادی است و از نظر آن‌ها این معیار نسبت به سایر معیارها اثر بیشتری بر میزان تحقق‌پذیری برنامه‌های انتقال حق توسعه دارد.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۳/۲۹
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۶/۱۰
صفحات: ۶۸-۷۸

واژگان کلیدی:

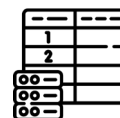
انتقال حق توسعه (TDR)،
فراپند تحلیل سلسله مراتبی،
ارزیابی



تعداد منابع: ۲۱



تعداد اشکال: ۱



تعداد جداول: ۲

ارجاع به این مقاله: محمدی، اکبر؛ امین زاده گوهرریزی، بهرام و حسین پور، نازنین (۱۴۰۱). دلایل عدم موفقیت برنامه انتقال حق توسعه (TDR) در طرح‌های توسعه شهری ایران. اندیشه راهبردی شهرسازی، دوره ۱، شماره ۱، ص ۶۸-۷۸.

©2022, UST. All rights reserved.



۱- مقدمه و بیان مسئله

رشد و گسترش شهرها در بیشتر نقاط جهان، از بین رفتن مناطق طبیعی و کشاورزی را به دنبال داشته است. استفاده مناسب از زمین یا حفظ آن، بهترین وسیله برای نگهداری از مناطق طبیعی حساس، مناطق باز و سایر زمین‌هایی است که برای جامعه مهم هستند مانند: مزارع و همچنین مناطق مهم تاریخی (Reid, 2007). انتقال حقوق توسعه، وسیله تکمیلی برای تشویق توسعه داوطلبانه و دلخواه در مکان‌هایی است که ساکنان آن، تمایل به حفظ و نگهداری آنجا دارند و یا مکان‌هایی که مالکان آن خواهان رشد و توسعه بیشتر و مالکیت حوزه وسیع‌تری هستند. در واقع با استفاده از این روش مالکان سرزمین‌های طبیعی حساس و مزارع و همچنین مناطق تاریخی و مهم می‌توانند از طریق فروش حقوق توسعه قابل انتقالشان (TDR)، هزینه زیان خود را دریافت کرده و در مقابل، داوطلبانه به توسعه دارایی خود در آینده بپردازند. اغلب برنامه‌های TDR برای حفاظت از محیط طبیعی و مزارع و سرزمین‌های تاریخی طراحی شده‌اند. همچنین برای توسعه خانه‌سازی، احیای مجدد پایین شهر و نیز مراکز شهری، بهبود شکل مطلوب شهری و ایجاد مرز مشخص و حفظ حدود رشد به کار می‌رود. در کشورهای مختلف دنیا به‌ویژه کشورهای توسعه‌یافته، طرح‌های TDR به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای کنترل لجام‌گسیخته توسعه فضایی شهرها مطرح است. مسئله‌ای که اینجا مطرح است ناکام ماندن TDR در شهرهای ایرانی است. در ایران به‌دلیل گسترش بیش از حد شهرها، تخریب اراضی کشاورزی (که مهم‌ترین عنصر طبیعی شهرها هستند) و آثار تاریخی مهم به‌دلایلی چون ناتوانی طرح‌های توسعه شهری، ضعف مدیریت شهری در کنترل قیمت زمین، گرایش مالکان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به‌دلیل ارزش افزوده ایجاد شده، رواج یافته است و علی‌رغم وجود طرح‌هایی با عنوان TDR برای شهرهای ایران، شاهد عدم موفقیت این طرح‌ها بوده‌ایم و تاکنون مطالعه‌ای در خصوص عدم موفقیت این رویکرد در طرح‌های توسعه شهری ایران انجام نشده است. عوامل متعددی در عدم موفقیت این رویکرد در طرح‌های توسعه شهری ایران نقش دارد که در زیر به مهم‌ترین عوامل موثر در این زمینه اشاره گردیده است:

قانونی-حقوقی:

نظام حقوقی و قضایی کنونی ما هیچ تجربه‌ای در مسائل حقوقی و قضایی مربوط به فعالیت‌های شهرسازی کسب نکرده است. در قوانین حقوقی ما، فصل نقل‌شده‌ای درباره حقوق شهری با شهرسازی وجود ندارد. در دانشکده‌های حقوق ما، حقوق شهری با شهرسازی تدریس نمی‌شود. در حالی که

مساله اصلی در شهرسازی تعارض منافع خصوصی با منافع عمومی است و اجرای طرح‌های توسعه شهری قدم‌به‌قدم با تصمیم‌گیری درباره حقوق شهرسازی مواجه است. حقوق شهرسازی غیر از بحث‌های ماده مربوط به خرید و فروش املاک است. امروزه حقوق توسعه، یعنی حقوق مربوط به ارزش افزوده ناشی از توسعه شهری که طرف تحقق آن زمین مورد تصرف یک مالک خصوصی، اما ارزش‌های منتقل شده به آن ناشی از زیرساخت‌های شهری و شعاع تأثیری است که توسعه شهر عاید آن ملک کرده، از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین مباحث حقوقی است. ورود در این‌گونه مباحث حقوقی علاوه بر دانش عمومی حقوق مستلزم آگاهی نسبت به نحوه تأثیر عوامل مختلف در فرایند توسعه شهری است. علاوه بر این، مردم وقتی با نهادهای طرح‌ریزی و کنترل همکاری می‌کند و به احکام و ضوابط طرح‌های شهرسازی احترام می‌گذارند که مطمئن باشند اگر احساس ظلم یا تبعیض کنند، مرجعی برای رسیدگی به دادخواهی آن‌ها وجود دارد. وجود یک نظام قوی حقوقی و قضایی نه تنها ضامن صیانت از حقوق مردم است، بلکه می‌تواند به شهرداری‌ها نیز در وصول درآمدهایی که ناشی از حقوق توسعه متعلق به شهر است، کمک کند (هاشمی، ۱۳۹۴).

طبیعت برنامه TDR این است که با تصاحب حق توسعه، مانع توسعه در اهداف حفاظتی می‌شود، ولی تمام حقوق مالکیت برای هدف‌های زیرساخت‌ها و خدمات عمومی که تصاحب تمام حقوق مالکیت ضروری است، به کار می‌روند. بنابراین به نسل چهارم TDR نیاز است تا نه تنها هدف‌های حفاظتی طرح‌های شهری را که فقط نیازمند تصاحب حق توسعه هستند، بلکه قلمروهای عمومی طرح‌ها را که نیازمند تملک کل حقوق مالکیت هستند نیز آماج خود قرار دهند. این هدف‌ها می‌توانند از طریق نظامی، حق توسعه را در محوطه‌های عمومی تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری انتقال دهند، که این امر از طریق برنامه ریزی مالکیتی یا تخصیصی، می‌تواند صورت گیرد. به طور کلی، بازتوزیع منافع توسعه یک منطقه و هزینه‌های آن ممکن است به عنوان ابزاری برای توسعه پایدارتر شهر استفاده شود (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان، ۱۳۹۷).

یکی از دلایل اصلی ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری، مقابله آن‌ها با حقوق مالکیت خصوصی است. نسبت حقوق عامه به حقوق خصوصی در کشور ما چندان روشن و واضح نیست و در ظاهر قانون‌های موجود به سمت حقوق عمومی میل دارد اما در عمل رویه‌های دیگری را شاهد هستیم. ماده ۳۹ قانون مدنی، بر اساس قاعده تسلیط، بر احترام به حقوق مالکیت در چارچوب قانون تأکید دارد و مالک را دارای حق

کرده، قیمت زمین و مسکن را دستخوش نوسان کرده و در برخی مناطق خاص رونق ساخت‌وساز و در سایر مناطق رکود ساخت‌وسازها را به دنبال داشته باشد (اسفندی و گلبخش، ۱۳۹۹).

اجتماعی-نهادی:

برنامه TDR به‌عنوان راهبرد عمومی تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری از طریق انگیزش بازار، با موانعی از جمله محدودیت انگیزش بازار به شیوه پایدار روبه‌رو است. در برخی شرایط و عمدتاً در شهرهای کوچک و بافت‌های فرسوده شهری، ممکن است هیچ نیروی بازاری تمایلی به استفاده از حق توسعه نداشته باشد یا انگیزش این بازار برای جامعه به لحاظ اثرهای جانبی احتمالی آن، عاقلانه نباشد (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان، ۱۳۹۷).

از دست رفتن پایگاه‌های اجتماعی و نهادی و بی‌اعتمادی شهروندان به دولت مرکزی و محلی، مشکل‌های زیادی را برای اجرای طرح‌های توسعه شهری ایجاد کرده است. در واقع شهروندان به‌عنوان یکی از بازیگران اصلی در مسیر تحقق اهداف طرح‌های شهری، همراهی لازم جهت نیل به اهداف طرح‌های توسعه شهری را ندارند و عدم ثبات مدیریتی و تغییرات مداوم در سیاست‌ها و تصمیم‌های اجرایی نیز مزید بر علت شده است. از این رو چگونگی هدایت و تشویق بخش عمومی به مشارکت فعال در این پروسه محل سوال بوده و میزان استقبال آن‌ها از این برنامه در شرایط فعلی کشور در هاله‌ای از ابهام است. به‌عنوان مثال اگر شخصی مالک باغ چند هکتاری در بهترین منطقه شهر باشد که ارزش زمین در آن بسیار بالا است، چگونه می‌توان او را به مشارکت تشویق کرد و انتظارات وی را متناسب با قیمت‌گذاری انجام شده در خصوص ملک او انجام داد؟ ارائه گزینه مختلف از نظر ترکیبی از قیمت زمین، نوع کاربری و تراکم مجاز آن زمین در مناطق مختلف شهر به چه شکل خواهد بود؟ آیا با توجه به مسائلی نظیر فقدان مدیریت یکپارچه و باثبات شهری، نبود قانون جامع شهرسازی، نظام منطقه‌بندی و نحوه اداره به‌نسبت مستقل هر منطقه و عدم وجود سازوکار ارتباطات عمودی و افقی در نظام مدیریت شهری فعلی تهران، به‌طور کلی امکان پیاده‌سازی این سازوکار وجود دارد؟ در صورت اجرا، چه نهادهایی در اجرای مناسب این سازوکار نقش داشته و هماهنگی، ارتباط و تعامل بین نهادهای دخیل در این فرآیند تا چه حد امکان‌پذیر است و سازوکار این تعامل و هماهنگی به چه شکل خواهد بود؟ آیا لزوم ایجاد نهاد جدید نظیر بانک TDR ضروری است؟ از طرفی این حق

همه‌گونه تصرف و انتفاع، به‌جز در مواردی که قانون استثنا کرده باشد، می‌داند. از طرفی در اصل‌های ۴۴ تا ۴۷ قانون اساسی و ماده ۱۳۲ قانون مدنی، بر اساس قانون مکمل لاضرر و لاضرار، محدودیت‌های قابل توجهی به سود منافع اجتماعی و اجرای عدالت بر این حق در نظر گرفته شده است، به‌طوری که دیگر نمی‌توان از مالکیت مطلق، انحصاری و دائمی سخن گفت. از طرف دیگر، ماده واحده تعیین تکلیف آرا واقع در طرح‌های شهری، با توجه به زمان‌بندی و ضوابطی که برای تملک در نظر گرفته است، بیشتر در راستای حمایت از منافع خصوصی افراد تدوین شده است تا منفعت عموم. از این رو نمی‌توان انتظار داشت تا زمانی که خلاها و ابهام‌هایی از این دست در نظام حقوقی کشور وجود داشته باشد، بتوان حقوق جدیدی تحت عنوان حق توسعه در نظام مالکیت اضافه نمود و بر ابهام و پیچیدگی موضوع افزود. بنابراین سوال‌هایی که می‌بایست در این مقوله به آن‌ها پاسخ داد را می‌توان این‌گونه مطرح نمود: با توجه به این که طرح‌های توسعه شهری، خود دارای حدودی از قانون هستند و از طرفی تعارضات مختلف بین پیشنهادی طرح و حقوق مالکیت، اجرای کامل و مطلوب آن‌ها را با چالش مواجه کرده است، ایجاد چنین سازوکاری با توجه به مباحث قانونی و حقوقی فعلی کشور تا چه حد عملیاتی است؟ آیا تحقق طرح‌های توسعه شهری را تسهیل کرده و یا چالش جدیدی در زمینه تحقق طرح‌ها خواهد بود؟ و در صورت امکان اجرا، چه تمهیداتی می‌بایست در این خصوص اندیشیده شود؟ (اسفندی و گلبخش، ۱۳۹۹).

اقتصادی:

طرح‌های شهرسازی بدون داشتن یک برنامه بلندمدت و میان‌مدت زیرساختی، شامل فهرست پروژه‌های مشخص و محاسبه‌های مربوط به تأمین مالی تملک زمین و اجرای زیرساخت‌های آن، قابل تصویب نیستند. در محاسبه منابع مالی، برآورد اعتبارات پروژه‌های دولتی و درآمدهای عمرانی شهرداری باید مستند به مصوبات یا پیش‌بینی‌های مراجع ذیربط باشد. شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه، مجاز به صدور پروانه تفکیک و ساختمان در اراضی فاقد آماده‌سازی (زیرساخت‌های اصلی) نیستند (هاشمی، ۱۳۹۴).

اصلی‌ترین مسئله در ارتباط با چالش‌های اقتصادی، دخالت شهرداری‌ها در بازار زمین و مسکن و درآمدزایی از طریق شهرفروشی و تراکم‌فروشی در دهه‌های اخیر در کلان‌شهر تهران است. موضوعی که می‌تواند TDR را به یک شمشیر دولبه تبدیل و با ارائه تفسیر و برداشت نادرست از آن، راه را برای احیا تراکم‌فروشی‌های سابق هموار کرده و با برهم زدن تعادل در بازار عرضه و تقاضا به‌ویژه در محدوده‌های اجرای TDR، روند توسعه افقی و عمودی نامتوازن شهر را تشدید

تفصیلی، سوالات متعددی پدیدار خواهد شد. مناطق دریافت تا چه میزان می‌توانند فشار مضاعف وارده را تحمل کنند؟ آیا سایر زیرساخت‌ها و خدمات مورد نیاز نیز به موازات این توسعه مضاعف در مناطق دریافت ارتقا خواهند یافت؟ آستانه مجازی برای توسعه‌های ناشی از این انتقال در مناطق دریافت می‌توان مشخص نمود؟ فراتر نرفتن از این آستانه و تضمین عدم نزول کیفیت زندگی در مناطق دریافت به چه شکل خواهد بود؟ اثرهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی که اجرای این سازوکار به دنبال خواهد داشت، چیست؟ با وجود تراکم‌فروشی‌های دهه‌های اخیر در شهر تهران آیا به‌طور کلی، پیاده‌سازی این طرح توجیه‌پذیر است؟ تعارض بین منافع شهرداری و منافع خصوصی چگونه برطرف خواهد شد؟ کدام مناطق و بخش‌های شهر، توان و ظرفیت پذیرش و میزبانی از حقوق توسعه انتقال‌یافته از سایر مناطق را دارند؟ معیارها و شاخص‌های شناسایی مناطق ارسال و دریافت چیست؟ (اسفندی و گلبخش، ۱۳۹۹).

بنا بر موارد گفته شده، این پژوهش به دنبال این است که چه مشکلات، دشواری‌ها و موانعی سبب شده است که شهرهای ایران نتوانند از TDR استفاده کنند و مانع از تخریب اراضی با ارزش طبیعی و مصنوعی گردند؟

۲- پیشینه تحقیق

بررسی مطالعات صورت گرفته نشان می‌دهد که برای نخستین بار در انگلستان ایده جدایی حق توسعه از املاک مربوط به آن مطرح گردیده است (Danner, 1997).
بعد از آن، فکر انتقال حق توسعه در قانون منطقه‌بندی سال ۱۹۱۶ شهر نیویورک پیش‌بینی شده بود، این قانون به مالکان اجازه می‌داد که حق توسعه در ارتفاع خود را به قطعه‌های زمین مجاور، به فروش رسانده و قطعه‌های دریافت‌کننده این حق، از امکان تخطی از حد مجاز ساخت در ارتفاع و الزامات عقب نشینی برخوردار شوند (Johnston & Madison, 1997).

در دهه‌های بعدی در ایالت متحده، انتقال حق توسعه به نوعی ابزار اجرای خوشه‌بندی بدل شد. این خوشه‌بندی به سازندگان اجازه می‌داد که ساخت‌وساز را تنها در بخشی از یک قطعه زمین انجام دهند. به این ترتیب امکان حفظ بخش دیگر که دارای ارزش محیطی، کشاورزی یا تاریخی بود میسر می‌شد. در سال ۱۹۶۸ شهر نیویورک اولین برنامه با نام TDR را به‌عنوان بخشی از قانون حفاظت نشانه‌های تاریخی به اجرا درآورد. این قانون از تغییر یا تخریب نشانه‌های تاریخی ممانعت میکرد و در عین حال به مالک زمین مربوطه اجازه می‌داد حق توسعه استفاده شده ملک خود را به املاک همجوار منتقل کند (Pruetz, 2003).

انتقال شاید در ظاهر مربوط به اشخاص باشد اما در عمل و در طول زمان، تمام یا بخش زیادی از شهر را تحت تاثیر خود قرار خواهد داد، بنابراین مقوله حق به شهر و حقوق سایر شهروندان نیز می‌بایست در این فرآیند مورد توجه قرار گیرد. به‌عبارت دیگر معادله هزینه-منفعت برای شهر، شهروندان، مدیریت شهری، سازندگان و... قبل و بعد از اجرای این سازوکار چگونه خواهد بود؟ آیا با وجود این تعارض منافع، اجرای درست و صحیح برنامه امکان‌پذیر است؟ چگونه؟ (اسفندی و گلبخش، ۱۳۹۹).

فنی:

یکی از مشکل‌های جدی در سیستم برنامه‌ریزی کشور، کپی‌برداری بدون تفکر و توجه به تفکرات پشتیبان یک مدل برنامه‌ریزی است. نمونه بارز آن، طرح‌های جامع، تفصیلی، راهبردی، ساختاری، TOD، زونینگ و... هستند که همگی در ساختارهای نهادی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و... خاصی به‌وجود آمده‌اند و بعضی از آن‌ها منسوخ شده و جای خود را به مدل‌های جدید داده‌اند، اما علی‌رغم اثبات ناکارآمدی‌شان همچنان در کشور ما مورد استفاده قرار می‌گیرند. در ارتباط با انتقال حق توسعه نیز شرایط به همین شکل است و استفاده از آن بدون توجه به شرایط و ساختارهای موجود در کشور، می‌تواند چالش‌ها و معضله‌های متعددی به دنبال داشته باشد. ایده اصلی برنامه TDR عبارت است از جدا کردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت کشاورزی، فضای باز و با ارزش‌های تاریخی و اکولوژیکی است و قابل فروش دانستن آن به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، تمایل به ساخت و سرمایه‌گذاری دارند. به‌عبارت دیگر حقوق توسعه از اراضی مناطق ارسال منسوخ شده و به اراضی موجود در مناطق قابل توسعه از نظر برنامه TDR، منتقل می‌شود. بنابراین رویکرد انتقال حق توسعه در واقع برنامه‌ای برای کاهش توسعه فیزیکی در مناطقی است که جامعه یا برنامه‌ریزان خواهان حفاظت آن هستند.

از سوی دیگر این الگو، افزایش توسعه و ساخت‌وساز را در مناطقی که در چارچوب یک برنامه طراحی شده برای رشد فیزیکی مناسب تشخیص داده شده‌اند، پیشنهاد می‌کند. در واقع TDR در الگوی اجرایی خود به منطقه‌بندی زمین‌ها پرداخته و مناطق ارسال و دریافت توسعه را شناسایی می‌کند. با این منطقه‌بندی، قانون‌های جدیدی برای زمین‌های مورد نظر لحاظ می‌شود که به سود مالکان زمین‌های مناطق ارسال و همچنین توسعه‌دهندگان مناطق دریافت می‌باشد. به‌عنوان مثال سرمایه‌گذارانی که TDR را انتخاب می‌کنند، اجازه دارند از آستانه تراکم مجاز تجاوز کرده و بالاتر از آن به ساختمان‌سازی بپردازند. اما در این فرآیند با توجه به نظام فعلی برنامه‌ریزی شهری و توسعه بر محور طرح‌های جامع و

باغ‌ها و میراث تاریخی این شهرها اشاره داشت که البته در عمل به دلیل مشکل‌های زیاد ساختاری و آماده نبودن بسترهای نهادی به مرحله اجرا نرسیده‌اند (ندایی طوسی و همکاران، ۱۳۹۹). در بخش مطالعات پژوهشی آکادمیک هم تحقیقات زیادی در این زمینه صورت نگرفته است. از تحقیقات صورت گرفته می‌توان به موارد زیر اشاره داشت: ندایی طوسی و همکاران در تحقیقی به بررسی مانع‌های نهادی رویکرد TDR در منطقه ۹ شهر اصفهان پرداخته‌اند. محققان در پایان، موانعی مانند آگاهی پایین، عدم تمایل به مشارکت و فراهم نبودن بسترهای قانونی را به‌عنوان مانع‌های نهادی در دستیابی به موفقیت در این زمینه مطرح کرده‌اند (ندایی طوسی و همکاران، ۱۳۹۹).

در مقاله‌ای پژوهشی، رفیعیان و همکاران به ارائه مدلی جهت استفاده از رویکرد TDR برای حفاظت از باغ‌های سنتی قزوین پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشانگر این است که ارزش‌افزوده حاصل از باغ‌های سنتی به میزانی است که می‌توان از رویکرد TDR در حفاظت از آن‌ها استفاده کرد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۶).

عزیزی و شهاب در مقاله خود مدلی جهت پیاده‌سازی طرح TDR برای حفاظت از نواحی واجد ارزش تاریخی، کشاورزی، طبیعی و... در شهر کاشان ارائه دادند. آن‌ها با استفاده از روش هزینه-فایده، گزینه‌های مختلفی را ارائه و بعد از ارزیابی گزینه‌ها، گزینه مطلوب را برای این رویکرد ارائه داده‌اند (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱).

داداش‌پور و محسن‌زاده برای حفاظت اراضی کشاورزی در شهر بابل‌سر به امکان‌سنجی استفاده از رویکرد TDR پرداختند. در این تحقیق از روش‌های تحلیل سلسله‌مراتبی و ماتریس دستیابی به اهداف استفاده گردید. نتایج تحقیق بیانگر این امر بود که استفاده از رویکرد TDR برای شهر بابل‌سر و شهرهای شمالی به دلیل سودآوری کشاورزان از این رویکرد، قابلیت اجرایی دارد.

فراشبندی و همکاران در مقاله خود الزامات و شرایط استفاده از رویکرد TDR در نواحی شهر شیراز را مورد بررسی قرار دادند. نتایج تحقیقات آن‌ها نشان می‌دهد که ناحیه ۵ از منطقه یک و ناحیه ۷ از منطقه چهار و نواحی ۲ و ۳ و ۴ از منطقه هشت، پتانسیل بالایی برای دریافت حق توسعه و ناحیه ۱ از منطقه یک و نواحی ۱ و ۶ از منطقه دو و ناحیه ۲ از منطقه ۶ و ۸، پتانسیل بالایی برای ارسال حق توسعه دارند (فراشبندی و همکاران، ۱۳۹۶).

با بررسی پژوهش‌ها و پروژه‌های پیشین در خصوص رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) مشخص گردید که هر یک از آن‌ها شاخص‌ها، ابعاد و اصول خاصی برای موفقیت برنامه TDR در نظر گرفته‌اند. برنامه انتقال حق توسعه با

دراویل دهه ۱۹۸۰، از طبیعت دستوری و کنترل‌ی بسیاری، از مقررات به‌عنوان نوعی ناکارایی انتقاد شد. سیاست‌گذاران در جستجوی راه‌هایی بودند تا به بازار مسلط شوند (Henig, 1989). در این راستا TDR توانست به موفقیت‌های بسیاری دست یابد. این موفقیت‌ها به دلیل دارا بودن مزایای بسیار و نیز جلب نظر طرفداران بازار، باعث گسترش ایده انتقال حق توسعه گردید. در دهه ۱۹۷۰، بیش از ۲۰ الگوی عملیاتی TDR در یازده ایالت آمریکا اجرا شد. ایالت‌های کالیفرنیا و کالیفرنیا برنامه TDR را به‌کار بردند و در آن‌ها مسئله توسعه مناطق نیز مطرح گردید که می‌توانست سیستم حمل‌ونقل را نیز اصلاح گرداند.

برنامه انتقال حق توسعه پس از دهه ۱۹۷۰ در برخی کشورها به‌منظور حفاظت از اراضی توسعه‌یافته مانند کانادا و استرالیا و به‌طور عمده در اراضی طبیعی و کشاورزی و حفظ ارزش‌های روستایی، به اجرا درآمده است (Sinclair, 2002). در ایتالیا نیز برنامه انتقال حق توسعه در دوده اخیر با هدف بازسازی شهری و حفاظت، در کنار دیگر ابزارهای نظارت بکارگرفته شده است (Micelli, 2003).

از دهه ۱۹۸۰ تا سال ۲۰۰۴ در ۲۵ ایالت آمریکا، تعداد ۱۲۵ برنامه محلی انتقال حق توسعه، شامل ۴۷ برنامه شهری، ۳۰ برنامه ناحیه‌ای و ۴۸ برنامه مختلط شهری و ناحیه‌ای برای حفاظت از میراث فرهنگی، فضاهای باز و بسته و نیز تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی کاربری اراضی مورد طراحی و استفاده قرار گرفته است (Maleki, 2005).

اغلب برنامه‌های TDR جدید هستند. به‌جز برنامه‌های قدیمی‌تر که در شهر نیویورک و سن‌فرانسیسکو اجرا شد، هیچ برنامه‌ای بیش از ۳۰ سال قدمت ندارد و اغلب در دهه ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ ایجاد شده‌اند (Taintor, 2001). اما در ادبیات برنامه‌ریزی کشور ما، هنوز این رویکرد چندان کاربردی نداشته است. اجرای برنامه TDR در کشورهای در حال توسعه به‌مراتب دیرتر و در اواخر دهه ۱۹۹۰ آغاز شد. در این کشورها TDR در برخی موارد مانند شهر کورتیبیا در برزیل، به‌منظور کنترل توسعه مورد استفاده قرار گرفته است (Jenks & Burgess, 2000) و در مواردی مانند شهر بمبئی در هندوستان برای کنترل ساخت‌وساز و زاغه‌نشینی و بهبود وضعیت مسکن به‌کار گرفته شده است (Sanyal & Mukhija, 2001).

در ایران، رویکرد حق انتقال توسعه (TDR) را در دو بخش اجرایی و تحقیقات آکادمیک می‌توان بررسی نمود. در بخش اجرایی می‌توان به تاکید طرح‌های جامع شهرهای تهران، مشهد و شیراز به این رویکرد، برای حفاظت از

مزارع با مناطق شهری با قابلیت بیشتر توسعه، هدایت شوند. بدیهی است اقدام‌های دولتی تأثیر اجتناب‌ناپذیری بر ارزش زمین دارد اما دولت‌ها و برنامه‌ریزان شهر اغلب از اقدام‌هایی که باعث کاهش ارزش زمین و پرداخت هزینه‌های هنگفت می‌گردد، دوری می‌کنند. TDR مکانیزمی است که مالکان را متقاعد می‌کند تا داوطلبانه، حقوق مربوط به توسعه آتی خود را واگذار نموده و در مقابل، توانایی فروش حقوق توسعه قابل انتقال را داشته باشند. بر اساس انتخاب TDR، مالک منطقه ارسالی سند محدودیت را ثبت می‌کند تا در آینده مقدار توسعه و نوع فعالیت روی زمین مشخص شود. پس از ثبت سند، مالک زمین ارسالی می‌تواند کالای ایجاد شده TDR را بفروشد. آنها با فروش TDR هزینه ارزش کاهش یافته زمین خود را به دست می‌آورند. توسعه‌دهندگان جایگاه دریافت نیز از طریق روش حوزهبندی دوگانه، دارای انتخاب می‌شوند. آن‌ها می‌توانند TDR را به کار نبرده و در سطح تراکم کمتری به ساخت‌وساز بپردازند. به همین ترتیب آن‌ها می‌توانند کالای اقتصادی به نام حق توسعه قابل انتقال یا TDR را خریداری کرده و در سطح تراکم بالاتری ساخت‌وساز نمایند. در شرایطی که توسعه‌دهندگان TDR را انتخاب می‌نمایند، باید تعداد خاصی از آن را بخرند تا سطح توسعه را بالا ببرند و سود بیشتری کسب کنند. قیمت آن نیز به طور کلی به شکل مذاکره‌ای میان خریدار و فروشنده تعیین می‌شود.

توسعه‌دهندگانی که از TDR استفاده نمی‌کنند، می‌توانند مانند دیگر پروژه‌ها در حد آستانه تراکم به ساختمان‌سازی بپردازند. اما هنگامی که آن‌ها TDR را انتخاب می‌کنند، اجازه دارند از آستانه تراکم غیر TDR تجاوز کرده و بالاتر از آن به ساختمان‌سازی بپردازند که در واقع از لحاظ مادی و نیز از نظر توسعه مفیدتر خواهد بود (Kaplowitz et al., 2008).

بطورکلی هر برنامه انتقال حق توسعه دارای دو مفهوم مهم انتقال و حق توسعه است که در ابعاد اساسی زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و کالبدی قابل بررسی است.

در خصوص مهم‌ترین معیارهای موفقیت برنامه‌های TDR نیز می‌توان گفت به طور کلی وجه مشترک همه برنامه‌های TDR سه معیار اصلی مشارکت مالکان در روند رویکرد انتقال حق توسعه (TDR)، تراکم و ارزش زمین‌ها است. در مدل ارائه شده زیر که توسط نگارندگان تدوین شده است مفاهیم، ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های برنامه‌ریزی انتقال حق توسعه تبیین شده‌اند.

هدف کلی محقق شدن طرح‌های شهری طرح ریزی شده است و با توجه به اینکه همواره طرح‌های شهری دارای هدف‌های چندگانه‌ای هستند و برنامه‌هایی همچون انتقال حق توسعه نیز ارتباطی نزدیک با طرح‌های توسعه شهری دارند، در نتیجه برنامه‌های انتقال حق توسعه هم از برنامه‌های چندهدفی است. اهداف این برنامه در چهار بعد اساسی زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی به شرح ذیل است:

-تنظیم مداخله در محیط تا تحقق رویداد و اهداف برنامه کاربری اراضی، شامل تامین خدمات عمومی، اهداف حفاظتی و اهداف کالبدی-فضایی.

-تنظیم چرخه توسعه شهری، شامل جلب و هدایت سرمایه‌های خصوصی و عمومی در تولید مسکن، فضاهای شهری، بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری و ...

-تقویت خودگردانی محلی و ارتقا ظرفیت مشارکتی جامعه. -ارتقا کارایی مدیریت کلی (محسن زاده، ۱۳۹۱).

۳- مبانی نظری

عبارت TDR مخفف عبارت Transfer of Development Rights به معنی انتقال حق توسعه است و یک ابزار سیاست کاربری زمین برای توسعه در یک حوزه مشخص است که بر پایه بازار عمل می‌کند. تعیین مناطقی برای حفاظت به عنوان مناطق ارسال، همچون مناطق باز، کشاورزی، جنگل و ... ضروری است. مالکان زمین در این مناطق می‌توانند تقاضای گواهی‌نامه برای فروش حق توسعه خود را در مناطق دیگر داشته باشند. این مناطق مناسب توسعه را مناطق دریافت می‌نامند. تشخیص مناطق توسعه و عدم توسعه در طرح‌های جامع شهری اتفاق می‌افتد.

انتقال حق توسعه یکی از شیوه‌های نو در امر نظارت بر توسعه اراضی محسوب می‌شود. این روش در کشورهای در حال توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه شهری مورد استفاده قرار گرفته است (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱).

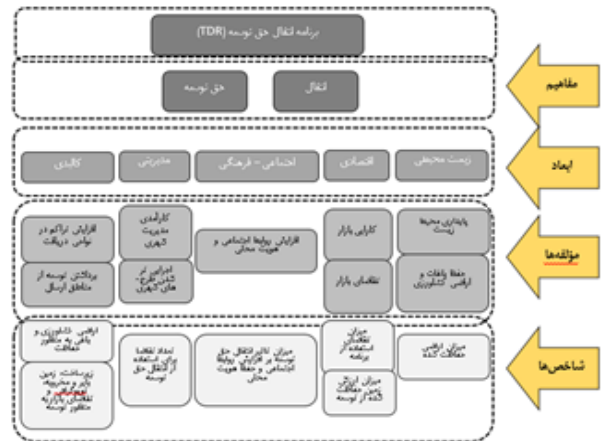
رویکرد انتقال حق توسعه به دنبال این است که در نقاطی که بایستی حفاظت شوند، توسعه را کاهش یا حذف کند و در عوض میل به افزایش توسعه را برای مناطقی که خواستار رشد هستند، تقویت کند. انتقال حق توسعه یک تکنیک بازارمحور است که به تشویق داوطلب شدن برای انتقال رشد از نواحی کم توسعه (مناطق ارسال) به نواحی با پتانسیل بیشتر برای توسعه (مناطق دریافت) می‌پردازد (Pruetz, 1997).

TDR مکانیزمی ایجاد می‌کند تا توسعه از فضاهای باز و

در مرحله اول ۱۳ نفر از متخصصان به عنوان اعضای پانل دلفی تحقیق انتخاب شدند و بعد از اشباع نظری، مصاحبه‌ها متوقف گردید.

۵- یافته‌های پژوهش

روش شناسایی مسائل، مشکل‌ها و مانع‌های اجرایی شدن برنامه های انتقال حق توسعه (TDR) همانطور که در بخش روش نیز به آن اشاره شد، روش دلفی است. پس از اجرای این روش در این قسمت به ارائه نتیجه‌های حاصل از آن می‌پردازیم. نتیجه به دست آمده از اجرای روش دلفی، دستیابی به ۱۴ معیار نهایی که مهم‌ترین مانع‌ها هستند، می باشد. این ۱۴ معیار نهایی در مرحله بعدی تکنیک دلفی، بنا بر نظرهای پژوهشگر در ۴ بعد قانونی-حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی و فنی دسته‌بندی شدند. این ابعاد و معیارهای نهایی به شرح جدول زیر (جدول ۱) هستند.



شکل ۱- مفاهیم، ابعاد، مولفه‌ها و شاخص‌های TDR (ماخذ: نگارندگان)

۴- روش پژوهش

برای جمع آوری اطلاعات پژوهش از روش کتابخانه ای، مصاحبه و پرسش‌نامه استفاده شده است به همین منظور جهت دریافت نظرهای کارشناسان و مدیران شهری در خصوص موانع برنامه TDR در طرح‌های توسعه شهری از سازوکار روش دلفی بهره گرفته شده است. سپس پرسش‌نامه ای با استفاده از معیارهای استخراج شده از روش دلفی تدوین و به جهت ارزیابی معیارها، نتایج پرسش‌نامه با استفاده از روش AHP (تحلیل سلسله‌مراتبی) وزن دهی و امتیازبندی شده اند. به منظور اجرای تحلیل AHP از نرم‌افزار Super Decisions استفاده شده است. این پژوهش از نظر نوع، نظری و تجربی و از نظر هدف پژوهش در دسته پژوهش‌های توصیفی-تبیینی قرار می‌گیرد.

جامعه آماری در این پژوهش شامل متخصصان برنامه‌ریزی و مدیریت شهری دانشگاهی، مهندسان مشاور، شهرداری و وزارت راه و شهرسازی است که از دانشگاه‌های شهر تهران (تهران، مدرس، شهید بهشتی و علم و صنعت)، دانشگاه اصفهان، دانشگاه شیراز، دانشگاه فردوسی مشهد، دانشگاه گیلان و همچنین از متخصصان وزارت راه و شهرسازی و کارشناسان شهرداری تهران و مهندسان مشاور که در حوزه شهرسازی دارای سابقه حرفه‌ای هستند، استفاده گردیده است. دلیل استفاده از این افراد خبره، آشنایی آن‌ها با فرآیندهای شهرسازی، قانون‌های مربوط به ساخت‌وساز و محدودیت‌های موجود در این حوزه است.

با استفاده از روش دلفی و سپس با طراحی پرسش‌نامه خبره، از متخصصان خواسته شده تا با همکاری در روش دلفی به تعیین مانع‌ها و معیارهای برنامه TDR بپردازند و همچنین در گام دوم با فرایند AHP به هر کدام از معیارها و زیرمعیارها امتیاز داده و ارجحیت هر کدام از معیارهای پژوهش مشخص گردیده شود.

جدول ۱- ابعاد و معیارهای ارزیابی عدم موفقیت برنامه TDR (ماخذ: نگارندگان)

قانونی و حقوقی	- پیچیدگی برنامه TDR از نظر حقوقی - عدم تطابق برنامه TDR با قانون‌های حقوقی ایران - عدم وجود پشتوانه قانونی برای برنامه TDR
اقتصادی	- درآمندی از طریق شهرداری و تراکم‌فروشی شهرداری‌ها - نوسان قیمت زمین و مسکن با اجرایی شدن برنامه
اجتماعی و نهادی	- عدم اعتماد شهروندان به برنامه - عدم همکاری مردم و مالکان نقاط ارسال - عدم تعهد شهرداری به برنامه TDR - عدم تعهد مالکان در بازه زمانی طولانی به برنامه - عدم ثبات مدیریتی و تغییرهای مداوم در سیاست‌ها و تصمیم‌های اجرایی - عدم وضوح نحوه هدایت و تشویق بخش عمومی به مشارکت فعال - عدم آگاهی از میزان استقبال افراد از برنامه TDR
فنی	- با طرح های جامع و تفصیلی TDR عدم تطابق برنامه - بدون توجه به نظام برنامه‌ریزی ایران TDR تقلید کورکورانه برنامه - با زیرساخت‌ها و امکانات TDR عدم تطابق سیاست‌های اجرایی برنامه شهری ایران

بعد از شناسایی معیارها و دسته بندی صورت گرفته آن‌ها طبق نظر کارشناسان و نگارندگان، در بخش بعدی به جهت دستیابی به مهم‌ترین مانع‌های اجرای برنامه های TDR در ایران از روش سلسله‌مراتبی با استفاده از نظر کارشناسان دلفی بهره گرفتیم که یافته‌های آن به صورت زیر است:

بر اساس نتیجه‌های بدست آمده از این تحلیل، مهم‌ترین اثرگذارترین معیار طبق نظر متخصصان و کارشناسان، معیار اقتصادی است و از نظر آن‌ها این معیار نسبت به سایر معیارها اثر بیشتری بر میزان تحقق‌پذیری برنامه های انتقال حق توسعه دارد.

همچنین در زیرمعیار اقتصادی درآمندی شهرداری‌های از طریق شهرداری و تراکم‌فروشی و زیرمعیار نوسان قیمت

استقبال افراد از برنامه TDR تعلق گرفته است. جدول شماره ۲ امتیاز نهایی معیارهای مورد بررسی را نشان می‌دهد.

زمین و مسکن با اجرایی شدن برنامه TDR با امتیاز ۰.۵ بیشترین امتیاز را در بین زیرمعیارهای مورد بررسی دارا هستند و کمترین امتیاز به زیرمعیار عدم آگاهی از میزان

جدول ۲- وزن نهایی معیارها و زیرمعیارها بدست آمده توسط Export Choice (ماخذ: نگارندگان)

امتیاز	زیر معیار	امتیاز	معیار	هدف
۰.۱۶۹	پیچیدگی برنامه TDR از نظر حقوقی	۰.۱۷	قانونی و حقوقی	دلایل تحقق-پذیری برنامه انتقال حق توسعه
۰.۲۲۹	عدم تطابق برنامه TDR با قوانین حقوقی ایران			
۰.۵۳۲	عدم وجود پشتوانه قانونی برای برنامه TDR			
۰.۵	درآمدزایی از طریق شهرفروشی و تراکم‌فروشی شهرداری ها	۰.۴۹	اقتصادی	
۰.۵	نوسان قیمت زمین و مسکن با اجرایی شدن برنامه TDR			
۰.۱۱۶	عدم اعتماد شهروندان به برنامه TDR و عدم همکاری آنان	۰.۱۲	اجتماعی و نهادی	
۰.۲۱۹	عدم تعهد شهرداری به برنامه TDR			
۰.۱۱۲	عدم تعهد مالکان در بازه زمانی طولانی به برنامه			
۰.۳۷۰	عدم ثبات مدیریتی و تغییرات مداوم در سیاست ها و تصمیم‌های اجرایی			
۰.۱۳	عدم وضوح نحوه هدایت و تشویق بخش عمومی به مشارکت فعال			
۰.۵۸	عدم آگاهی از میزان استقبال افراد از برنامه TDR	۰.۲۲	فنی	
۰.۲۷۳	عدم تطابق برنامه TDR با طرح های جامع و تفصیلی			
۰.۳۹۷	تقلید کورکورانه برنامه TDR بدون توجه به نظام برنامه‌ریزی ایران			
۰.۳۳	عدم تطابق سیاست های اجرایی برنامه TDR با زیرساخت ها و امکانات شهری ایران			

۶- نتیجه‌گیری

میزان موفقیت برنامه انتقال حق توسعه در شهرهای ایران به‌خصوص تهران، معیارهای اقتصادی است که بیشترین امتیاز را توسط متخصصان دریافت نموده است و این نشانگر نقش بالای این معیار در عدم موفقیت رویکرد TDR در طرح‌های توسعه شهری ایران است. بررسی زیرمعیارهای این عامل نیز نشان داد که بحث تراکم‌فروشی و نوسان قیمت زمین از مهم‌ترین معیارها در بحث اقتصادی هستند که می‌توانند در اجرای رویکرد TDR چالش ایجاد نمایند. البته بررسی ریشه‌ها و عوامل این زیرمعیارها هم خود بحث مفصلی است که مجال دیگری را طلب می‌نماید. بعد از عامل اقتصادی، معیارهای فنی به‌عنوان دومین عامل در عدم موفقیت رویکرد TDR در طرح‌های توسعه شهری ایران خودنمایی می‌نماید که در بررسی زیرمعیارهای این عامل نیز عدم تطابق نظام برنامه‌ریزی و زیرساخت‌های آن و همچنین طرح‌های توسعه شهری به‌عنوان تاثیرگذارترین عوامل شناسایی گردیده‌اند. در ادامه به ارائه پیشنهادهایی در خصوص معیارهای مورد

ایده اصلی برنامه TDR عبارت است از جدا کردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت کشاورزی، فضای باز و یا ارزش‌های تاریخی و اکولوژیکی است و قابل فروش دانستن آن به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، به ساخت‌وساز تمایل دارند.

این پژوهش با هدف ارائه تعریفی از برنامه انتقال حق توسعه (TDR) و بررسی تحقق‌پذیری این طرح‌ها و دلایل عدم موفقیت این رویکرد در طرح‌های توسعه شهری کشور ایران است.

به‌طورکلی چهار معیار اصلی، قانونی و حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی، فنی معیارهای اثرگذار بر تحقق‌پذیری و موفقیت برنامه‌های انتقال توسعه در ایران هستند این معیارها طبق روش دلفی و بر اساس نظر متخصصان ارائه و توسط نگارنده دسته‌بندی شده‌اند. معیارهای حاصل‌شده از این بررسی‌ها توسط کارشناسان و متخصصان برنامه‌ریزی شهری امتیازدهی شدند و طبق روش AHP مورد تحلیل قرار گرفتند که در نتیجه مهم‌ترین عامل اثرگذار بر

۳. رفیعیان، مجتبی؛ سعیدی رضوانی، نوید و محمصیان، زهره (۱۳۹۶). استفاده از مدل ارزیابی اقتصادی بازارمحور جهت حفاظت از باغات سنتی شهر قزوین با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه (TDR). معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۱۰، شماره ۲۱، ۳۰۹-۳۲۱.
۴. عزیزی، محمد مهدی و شهاب، سینا (۱۳۹۱). کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان). فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۱، شماره ۴، ۴۱-۵۴.
۵. فارسی فراشبندی، حمیدرضا؛ آزاده، سیدرضا و ملکیان بهابادی، مجتبی (۱۳۹۶). امکان‌سنجی اجرای روش انتقال حق توسعه جهت تامین زمین خدمات شهری در شهر شیراز. فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۶، شماره ۲۲، ۱۴-۳.
۶. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان (۱۳۹۷). برنامه ریزی با بازار انتقال حق توسعه (TDR). گاهنامه رصد، شماره ۴۳.
۷. ندایی طوسی، سحر؛ کاظمیان، غلامرضا و حردانی، بهاره (۱۳۹۹). علل و موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به سیاست توسعه شهری با تأکید بر موردپژوهی (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری اصفهان). فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، دوره ۷، شماره ۲، ۱۱-۳۲.
۸. هاشمی، سیدرضا (۱۳۹۴). مجموعه مقالات توسعه شهری (موضوع ویژه: حقوق مالکیت و توسعه شهری). کمیته پژوهش توسعه شهری، تهران: انتشارات هامون.
9. Danner, J. (1997). TDR- Great idea but questionable value. *The Appraisal Journal*, 65 (2).
10. Henig, J. (1989). Privatization in the United States: Theory and Practice. *Political Science Quarterly*, 104 (4), 649-670.
11. Jenks, M. & Burgess, R. (2000). Compact Cities: Sustainable Urban Form for Developing Countries. New York: Spon Press.
12. Johnston, R. & Madison, M. (1997). From Landmarks to Landscapes: a review of current practices in the transfer development rights. *Journal of the American Planning Association*, 63 (3), 365-379.
13. Kaplowitz, M., Machemer, P. & Pruetz, R. (2008). Planners' experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States. *Land Use Policy*, 25

بررسی می پردازیم تا برنامه هایی که برای شهرهای ایرانی با دیدگاه TDR تهیه می شوند بتوانند نقش موثرتری را در حفظ کاربری‌های ارزشمند ایفا نمایند:

۱- به جهت مشارکت هرچه بیشتر مردم و مالکان مناطق ارسال، می بایست برنامه هایی جهت آموزش برنامه انتقال حق توسعه به شهروندان از راه‌های مختلف ارائه گردد. این آموزش ها ممکن است از روش هایی مانند برگزاری جلسه‌های عمومی، نامه‌نگاری الکترونیکی، توزیع بروشور و... صورت گیرد.

۲- تحقق پذیری هرچه بهتر این برنامه ها نیازمند برنامه‌ریزی جامع و منسجم است. بنابراین مدیران شهری در تصمیم گیری های خود باید به نحوی عمل کنند که در راستای اجرایی شدن و تشویق شهروندان به اجرای این برنامه تأکید کنند.

۳- تأسیس سازمان ها و نهادهای مسئول در جهت پیشبرد برنامه های انتقال حق توسعه مانند احداث بانک TDR و دفتر نظام انتقال حقوق توسعه شهرداری، الزامی است.

۴- امتیازها و مشوق هایی نظیر تراکم اضافی، کاهش مالیات، تخفیف در هزینه های صدور پروانه و... به مالکان جهت انتقال حق توسعه ارائه شود.

۵- برنامه انتقال حق توسعه مبتنی بر قانون‌ها و همچنین اصول و آیین‌نامه های اجرایی سهل و منعطف، تدوین شود.

۶- انتخاب مناطق دریافتی که از میزان زیرساخت‌های بالایی برخوردار باشند که با انتقال توسعه به این مکان ها با مشکل کمبود زیرساخت و تجهیزات شهری مواجه نشویم.

۷- ایجاد قانون‌ها و مجازات و برخورد با مالکان اراضی کشاورزی و بافت های تاریخی که در این اراضی ارزشمند ساخت‌وساز می نمایند.

۸- محرک های توسعه اقتصادی در مناطق دریافت، جهت تشویق به استفاده از این برنامه ایجاد شود.

۹- پیشنهاد اراضی دریافت با قابلیت ها و زیرساخت‌های مشابه و یا سطح بالاتر از مناطق ارسال، تا مالکان را مشتاق مشارکت نماید.

۷- منابع

- اسفندی، سعید و گلیخش، عباس (۱۳۹۹). گزارش نشست تخصصی برنامه انتقال حق توسعه در شهر تهران. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، مدیریت مطالعات و برنامه‌ریزی شهرسازی و معماری.
- داداش‌پور، هاشم و محسن‌زاده، سینا (۱۳۹۱). امکان‌سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر. نشریه تحقیقات

(3), 378-387.

14. Maleki, G. (2005). Designing the Transfer of Property Rights for the Implementation of Urban Development Projects in Iran. A sample project of the new detailed plan of Isfahan Region 2. Saravand Consulting Engineers.

15. Micelli, E. (2002). Development Rights Markets to Manage Urban Plans In Italy. Urban Studied, 39 (1).

16. Pruetz, R. (2003). Beyond Takings and Givings, Saving Natural Areas, Farmland, and Historic Landmarks with Transfer Development Rights and Density Transfer Charges. Merina Del Rey, CA: Arje Press.

17. Pruetz, R. (1997). Saved by Development: Preserving Environmental Areas, Farmland

and Historic Landmark with Transfer of Development Rights. Burbank, CA: Arje Press.

18. Reid, S.K. (2007). Estimating the Impact on Agencies and Users of Transferable Development Rights Programs: An Empirical Study of the Lake Tahoe System. University of Nevada, Reno.

19. Sanyal, B. & Mukhija, V. (2001). Institutional Pluralism and Housing Delivery: A Case of Unforeseen Conflicts in Mumbai. World Development, 29 (12).

20. Sinclair, I. (2002). Preserving Rural Land in Australia. Rapi National Congress.

21. Taintor, R. (2001). Transfer of Development Rights. South County Watersheds Technical Planning Assistance Project.

ضمائم

Priorities with respect to:
Goal: TDR



Inconsistency = 0.09
with 0 missing judgments.

Priorities with respect to:
Goal: TDR
>eghtesadi



Inconsistency = 0.
with 0 missing judgments.

Priorities with respect to:
Goal: TDR
>ejtemaei&nahadi



Inconsistency = 0.04
with 0 missing judgments.

Priorities with respect to:
Goal: TDR
>fani



Inconsistency = 0.03
with 0 missing judgments.