

کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان)*

محمد مهدی عزیزی - استاد شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

سینا شهاب* - کارشناس ارشد شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران؛ sina.shahab@gmail.com

تاریخ دریافت: ۹۱/۹/۶

تاریخ پذیرش: ۹۲/۲/۲۹

چکیده

طرح‌های توسعه شهری در ایران، دارای کارایی و کارکرد مناسب و مورد انتظار مدیران شهری، کارشناسان و مردم نیستند. از جمله دلایل اصلی عدم موفقیت این طرح‌ها را می‌توان مقابله آن‌ها با حقوق مالکیت دانست؛ در جامعه‌ای که این حق به صورت قانونی رسمیت دارد. طراحی نظام انتقال حقوق توسعه، بسترسازی و سازماندهی آن در چارچوب طرح شهری، از طریق برقراری پیوند درونی وسایل و اهداف توسعه، به عنوان مبادی و مقاصد انتقال حقوق توسعه، راهی نو برای تحقق طرح‌های شهری در ایران است. در صورت تدوین برنامه انتقال حقوق توسعه در قالب طرح توسعه شهری (شامل طرح جامع و تفصیلی) از سویی با ایجاد پیوند میان حقوق مالکیت و طرح، و از سویی دیگر با ایجاد تعامل میان توسعه و حفاظت، به نظر می‌رسد به تحقق اهداف طرح شهری بیش از پیش می‌توان امیدوار بود. در برنامه انتقال حقوق توسعه پیشنهادی کاشان، حقوق توسعه از مناطق ارسال به عنوان مناطق دارای اهداف حفاظت و مبادی توسعه، به مناطق دریافت به عنوان مقاصد توسعه، انتقال می‌یابند. مناطق ارسال در شهر کاشان به دو دسته عمده تقسیم می‌شوند: دسته نخست، اراضی واجد ارزش‌های خاص هستند که این اراضی دارای اهداف حفاظتی بوده و لازم است تا حد امکان از توسعه این اراضی جلوگیری شود. دسته دوم، اراضی پیشنهادی طرح شهری برای خدمات عمومی هستند. مناطق دریافت در شهر کاشان شامل اراضی هستند که برای توسعه آن‌ها تقاضای مناسبی در بازار وجود دارد و با توجه به پتانسیل بالای توسعه و موجود بودن زیرساخت‌های کافی، از سوی برنامه‌ریزان شهری برای توسعه آتی کاشان پیشنهاد شده‌اند.

واژگان کلیدی: حقوق مالکیت، تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری، انتقال حقوق توسعه، شهر کاشان.

* این مقاله برگرفته از مباحث پایان‌نامه کارشناسی ارشد آقای سینا شهاب بوده، که در سال ۱۳۹۰ به راهنمایی آقای دکتر محمد مهدی عزیزی در پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران دفاع شده است.

** نویسنده مسئول مقاله

۱. مقدمه

طرح‌های توسعه شهری در ایران و نیز در سایر نقاط جهان دارای کارکرد مناسب و مورد انتظار برنامه‌ریزان، مدیران شهری و مردم نبوده است و غالباً درصد بسیار کمی از پیشنهادهای کاربری اراضی آن‌ها تحقق می‌یابد. برخلاف چشم‌اندازهای اولیه برنامه‌ریزی شهری در سده بیستم، واقعیت برنامه‌ریزی غالباً مایوس‌کننده است. برنامه‌ریزی شهری (نه در عملیات اجرایی و نه در نتایج) از عهده انجام وعده‌هایش برنیامده است (Hillier, 2002:3). از جمله دلایل اصلی ناکارایی این طرح‌ها را می‌توان مقابله آن‌ها با حقوق مالکیت، در کشورهایی از جمله ایران (که این حق به صورت قانونی به رسمیت شناخته شده است) دانست (ملکی، ۱۳۸۴: ۲). در ماده ۳۹ قانون مدنی، براساس قاعده تسلیط، بر احترام به حقوق مالکیت در چارچوب قانون تأکید دارد و مالک را دارای حق همه‌گونه تصرف و انتفاع، به جز در مواردی که قانون استثنا کرده باشد، می‌داند. از طرف دیگر در اصل‌های ۴۴ تا ۴۷ قانون اساسی و ماده ۱۳۲ قانون مدنی، براساس قانون مکمل لاضرر، محدودیت‌های قابل توجهی را به سود منافع اجتماعی و اجرای عدالت بر این حق اعمال نموده است، به طوری که دیگر نمی‌توان از مالکیت مطلق، انحصاری و دائمی سخن گفت (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۹۹-۱۱۳، حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۵۹-۷۳ و کاتوزیان، ۱۳۸۱). در حقیقت طرح‌های توسعه شهری دارای حدودی از قانون هستند که می‌توانند با در نظر گرفتن منافع اجتماعی، محدودیت‌هایی را برای حقوق مالکیت به وجود آورند. بر این اساس، شاید بتوان گفت، در صورتی که از ظرفیت‌های قانونی و حقوقی مالکیت در ایران به منظور تأمین منافع اجتماعی

استفاده شود و به جای مقابله با حقوق مالکیت، با آن تعامل برقرار گردد، می‌توان گام بلندی در جهت افزایش تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری برداشت.

از سویی دیگر، توسعه شهری را می‌توان جدالی دائمی بین ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی در تعیین نحوه استفاده از اراضی شهرها دانست. توسعه شهری مصرف‌محور، که در آن مصرف به عنوان پایه تعیین ارزش، با حاکمیت مصرف‌کننده یا به تشخیص مصلحت جمعی به وسیله برنامه‌ریزان شهری تعیین می‌شود، موجب به خدمت‌گرفتن رانت به عنوان وسیله‌ای تخصیصی برای عقلایی‌کردن نحوه استفاده از اراضی، افزایش کارایی منابع و تحقق سیاست‌های رفاه اجتماعی می‌شود (Rydin, 1993:335-348). در دنیای امروز که وظیفه حکمرانان شهری جلب تولید به شدت سیال و جریانات مصرف و مالی به درون شهرها، فرآوری یک فضای تجاری خوب و تولید همه اشکال جذب سرمایه به شهرها تعریف شده است، برنامه‌ریزان شهری دیگر نمی‌توانند برای تحقق طرح‌های توسعه شهری و نیازهای مردم، ارزش‌های کارآفرینانه شهری را نادیده گرفته و به دولت‌های مدعی رفاه امید بندند (Harvey, 1989:462). طرح‌های توسعه شهری حتی قادر به تعامل با ارزش‌های تولید شده خود نیز نیستند و این ارزش‌ها غالباً عقیم مانده و به هدر می‌روند. این طرح‌ها برای تحقق خود به منابعی امید بسته‌اند که هرگز تأمین نشده و نخواهد شد و در اثر این امید، هیچ وقت نخواستند رابطه پایداری بین منافع عمومی مورد خواست خود، به عنوان اهداف برنامه‌ریزی، با ارزش‌های تولیدی خود، به عنوان راه‌های دستیابی به اهداف، برقرار نمایند و اصولاً این رابطه را به رسمیت شناسند (ملکی، ۱۳۸۴: ۱۳۸۴).

۲). از انگاره‌های نو در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای که به افزایش تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری توجه ویژه‌ای دارد، می‌توان از برنامه‌ریزی بازار محور (MOP) نام برد، که دارای انواع گوناگونی است. یکی از اشکال برنامه‌ریزی بازار محور که در دهه ۷۰ برای تحقق اهداف حفاظت میراث فرهنگی در برخی ایالات آمریکا ظهور نمود، رویکرد انتقال حقوق توسعه^۱ (TDR) در سطح شهر و ناحیه است (Kaplowitz et al, 2008:21; OECD, 2007:8).

به نظر می‌رسد، از راه‌های تحقق اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی) به ویژه در کشورهایی همچون ایران که در آن‌ها حقوق مالکیت از مبانی قانونی استواری برخوردار است، پذیرش حق توسعه به عنوان جزئی از حقوق مالکیت و امکان انتقال حقوق مالکیت به طور کلی و جزئی در سطح شهر، از مبادی این حق، به عنوان اهداف برنامه‌ریزی، به مقاصد آن، به عنوان وسایل دستیابی به اهداف، باشد. سؤال‌هایی که این تحقیق در جستجوی یافتن پاسخی برای آن‌هاست، عبارتند از: چگونه می‌توان از حقوق مالکیت به عنوان یک مانع اساسی تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری در ایران، به صورت یک فرصت و امکان برای تحقق اهداف این طرح‌ها استفاده نمود؟ و چگونه می‌توان تقابل میان توسعه و حفاظت را به تعامل مبدل ساخت و یا به عبارت دیگر، در طرح‌های توسعه شهری، توسعه و حفاظت را مکمل یکدیگر دانست؟

۲. روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف، پژوهش کاربردی و از نظر ماهیت و روش کار، پژوهش توصیفی-تحلیلی خواهد بود. این تحقیق به دنبال درک ضرورت ایجاد یک الگوی مناسب برای افزایش تحقق برنامه کاربری اراضی، به عنوان یکی از هسته‌های اصلی برنامه‌ریزی شهری با رویکرد تعاملی، توسعه‌گرا و حفاظتی است. این پژوهش در پی آن است که با استفاده از زمینه و بستر شناخت و معلومات مقتضی حاصل از مطالعه مبانی نظری موضوع، به الگوی مورد نظر دست یابد. سپس این الگو را با رعایت تطابق با شرایط خاص شهرسازی و حقوقی کشور، بومی‌سازی نموده و در نمونه موردی-شهر کاشان-به کار بسته و مورد آزمون قرار دهد.

روش‌هایی که برای جمع‌آوری اطلاعات مورد استفاده قرار می‌گیرد، شامل روش کتابخانه‌ای و روش میدانی است. در روش کتابخانه‌ای به بررسی کتاب‌ها، مقاله‌های مجله‌های تخصصی، طرح‌ها و پروژه‌های انجام شده و آمارنامه‌ها با استفاده از ابزارهایی چون فیش‌برداری، جدول فرعی و نقشه، پرداخته و در روش میدانی از روش‌های گردآوری اطلاعات میدانی مانند مصاحبه، مشاهده و برداشت کالبدی استفاده می‌شود. جامعه آماری این تحقیق براساس موضوع و هدف آن، محدوده قانونی شهر کاشان است. این پژوهش ابتدا به منظور تدوین چارچوب و مبانی نظری، به مطالعات توصیفی و تحلیلی می‌پردازد. این مطالعات از طریق بررسی پژوهش‌هایی که تاکنون در این زمینه انجام شده و در چارچوب این تحقیق شناسایی شده‌اند، انجام می‌شود. به دنبال بررسی و سنتز نظریه‌ها و دیدگاه‌های مختلف درباره موضوعات ذکر شده، تلاش می‌شود تا

تحلیلی از چگونگی استفاده از رویکرد انتقال حقوق توسعه در قالب طرح‌های توسعه شهری در ایران صورت گیرد. در بخش تحلیل چگونگی تحقق‌پذیری طرح جامع کاشان از تحلیل محتوا و در بخش تحلیل چگونگی به کار بردن رویکرد انتقال حقوق توسعه از روش‌هایی چون هزینه‌فایده و ماتریس دستیابی به اهداف در قالب نظام برنامه‌ریزی استفاده شده است.

۳. مبانی نظری

در این قسمت از مطالعه، مبانی نظری مرتبط با حقوق مالکیت و رویکرد انتقال حقوق توسعه به عنوان واژگان کلیدی پژوهش بررسی می‌شوند.

۳.۱. حقوق مالکیت

نظم شهری بخشی از نظم اجتماعی است که در سه دهه گذشته در اثر تحولات عظیم اقتصادی و فنی دچار تحولات اساسی شده است. ریشه‌های نظم جدید شهری از تغییرات اصلی اقتصاد نشأت گرفته است که از اواسط دهه ۱۹۷۰ میلادی به وجود آمده است. این تغییرات مراحل کاری جدید، بازارهای کار و سیستم‌های تولیدی با قابلیت انعطاف‌پذیری زیاد و تجدید مقررات را شامل می‌شود (Alexander, ۲۰۰۱:۶۸). تغییرات اقتصادی فوق‌العاده اثرات معینی بر تجدید سازمان فضایی جامعه و شهرها داشته است. در نظم جدید شهری، نقش، اهمیت و جایگاه حقوق مالکیت در توسعه و تحول اقتصادی جامعه شهری نیز دچار تحول شده است. در این نظم کنترل توسعه به ندرت محدود به تنظیم امور است، بلکه اغلب با مشوق‌هایی برای تقویت اثربخشی سیاست‌ها یا تحقق طرح تکمیل می‌شود.

مالکیت در جامعه ماقبل قانون، مفهوم بسیار بسیطی داشته، تا آنجا که گویا هر ملکی جزیره‌ای مستقل از بقیه جزیره‌های اطراف خود بوده که متصرف آن، شیوه و نحوه استفاده از آن را تعیین و به سایرین تحمیل می‌کرده است. شاهد آنکه طبق قاعده، مالک می‌توانست نقشه ملک خود را انتخاب کند و اداره ثبت هم مکلف به ثبت نقشه مالک بود و تنها محدودیت، عدم تعرض با املاک مجاور بوده است. اما پیدایش و ظهور جوامع مدرن و ایجاد و توسعه شاخصه جامعه مدار انسان در سده‌های اخیر، هویت زندگی و ضرورت‌ها و مقتضیات آن را دچار تغییر و تحول بسیاری کرد (محمدی، ۱۳۸۳؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۶۲).

هر گونه مالکیت شهری دو نوع مفهوم قانونی را به همراه دارد: حقوق و وظایف (جوان، ۱۳۷۶). مفهوم اول شامل حقوق مالک برای استفاده، بهره‌گیری و کسب منفعت از ملک، از قبیل احداث بنا، کاشت محصولات کشاورزی، تغییرات در وضعیت طبیعی آن و بهره‌برداری از منابع زیرزمینی آن است. مفهوم دوم، وظایف مالک در قبال بهره‌گیری از منافع و امتیازات ناشی از مالکیت ملک است که شامل پرداخت مالیات، عدم ایجاد مزاحمت و مداخله در بهره‌گیری از حقوق مالکیت به وسیله صاحبان اراضی دیگر و مطابقت با قوانین نظارتی دولتی و عمومی مانند ضوابط شهرسازی، منطقه‌بندی، ساختمانی، تفکیک اراضی و مقررات بهداشتی است (گرچی، ۱۳۸۰؛

1 . Market-Oriented Planning

2 . Transfer of Development Rights

طبیعی و کشاورزی و حفظ ارزش‌های روستایی به اجرا درآمده است (Sinclair, 2002). در ایتالیا نیز برنامه انتقال حق توسعه در دو دهه اخیر با هدف بازسازی شهری و حفاظت، در کنار دیگر ابزارهای نظارت به‌کار گرفته شده است (Micelli, 2002). اجرای برنامه TDR در کشورهای در حال توسعه به مراتب دیرتر و در اواخر دهه ۱۹۹۰ آغاز شد. در این کشورها TDR در برخی موارد مانند شهر کورتیبیا در برزیل به منظور کنترل جهات توسعه مورد استفاده قرار گرفته (Jenks & Burgess, 2000:345) و در مواردی مانند شهر بمبئی در هندوستان برای کنترل ساخت‌وساز و زاغه‌نشینی و بهبود وضعیت مسکن به کار گرفته شده است (Sanyal & Mukhija, 2001).

ایده نظام انتقال حقوق توسعه اذعان دارد که تصمیمات و قوانین اغلب بر ارزش برخی املاک از طریق تغییر در قوانین منطقه‌بندی که ساخت‌وساز اضافی یا دیگر اشکال توسعه سودآور را امکان‌پذیر می‌کند، می‌افزاید. از سویی در اثر اجرای هرگونه مقررات شهرسازی یا برنامه‌ریزی مربوط به احداث تسهیلات و خدمات عمومی شهری، وضعیت برخی املاک بهبود می‌یابد و برخی دیگر افت می‌کند. TDR سهمی از ارزش اضافی که در اثر این اقدامات به طور مجانی نصیب عده‌ای از مالکان می‌شود را در اختیار شهر قرار می‌دهد. این روش امکان دادوستد حق توسعه اراضی به‌وسیله مالکین را، صرف‌نظر از الگوی تعیین شده برای توزیع مطلوب کاربری‌ها و منابع شهری در طرح‌های توسعه و ضوابط منطقه‌بندی و شهرسازی فراهم آورده و از خسارات یا منافع بادآورده فردی مالکین اراضی تا اندازه زیادی جلوگیری می‌کند (Pruetz, 2003; Thorsnes & Simons, 1997).

تقریباً تمامی جوامع شهری مایلند نواحی با ارزش محیطی، نشانه‌های تاریخی، فضاهای باز و دیگر عناصر ارزشمند را حفاظت کنند. گاهی این مهم از طریق اجرای قوانین موجود امکان‌پذیر است، اما اغلب مقامات شهری ترجیح می‌دهند پتانسیل ساخت‌وساز و به تبع آن ارزش املاک را بدون جبران خسارت ناشی از آن کاهش ندهند (Libby & Hall, 2003:2). در برخی جوامع، تعهد ساکنان به حفظ عناصر و اراضی ارزشمند و کیفیت زیست در اندازه‌ای است که حاضر به پرداخت مالیات اضافه به منظور تأمین هزینه لازم برای جبران خسارت ناشی از محدودیت ساخت‌وساز هستند، اما این جوامع در اقلیت قرار دارند و در اکثر جوامع حمایت عمومی برای تأمین منابع مالی از طریق مالیات یا دیگر منابع سنتی کافی نیست. برنامه TDR یا انتقال حق توسعه پاسخی به این چالش است. موضوعاتی که تشکیل دهنده ایده اصلی TDR هستند را می‌توان در مفاهیم زیر خلاصه کرد (Ibid):

– **حقوق توسعه^۱**: مالکیت را می‌توان به دسته‌ای هیزم^۲ تشبیه کرد که هر شاخه آن نماینده حقی متفاوت است و براین اساس مفهوم انتقال حق توسعه بر تئوری مجموعه‌ای از حقوق مالکیت اموال استوار است. مطابق این تئوری، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حقوق شامل حق استفاده، حق اجاره دادن، حق رهن، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود هستند. به هریک از این حقوق به عنوان **یک**

از شاخص‌ترین وظایف قانونی مالک شهری، عدم ایجاد مزاحمت برای مالکان دیگر یا وارد آوردن خسارت به املاک آن‌ها و به‌طور کلی عدم تعرض به حقوق شهری مالکین و شهروندان است. این تعرض‌ها از دو گروه خصوصی و عمومی تشکیل شده‌اند (همان). تعرض‌های خصوصی آن‌هایی هستند که به طور مستقیم و در نتیجه نحوه بهره‌گیری یا ساخت اراضی شهری برای مالکان یا ساکنین اراضی مجاور به‌منظور ممانعت از بهره‌مندی آن‌ها از حقوق شهری‌شان صورت می‌پذیرد. این‌گونه تعرض‌ها که وقوع و حدودشان از طریق قوانین تعیین می‌شوند، می‌توانند شامل مواردی از قبیل ممانعت از دسترسی مستقیم به نور خورشید و جریان طبیعی و سالم هوا، ایجاد آلودگی‌های تنفسی، رانش بیش از حد آب‌های سطحی، انباشتگی زباله و مواد زائد و فعالیت‌های بیش از حد مزاحم گردند. تعرض‌های عمومی آن‌گونه اقداماتی هستند که دایره تأثیر وسیع‌تری داشته و معمولاً منطقه‌ای وسیع را می‌پوشانند، مانند ایجاد آلودگی در آب و هوا، احداث کاربری‌های نامتناسب یا بهره‌برداری از آن‌ها به نحوی که تأثیرات منفی محیطی در منطقه‌ای از شهر ایجاد نماید. بدین ترتیب می‌توان نتیجه گرفت که مقوله مالکیت، یکی از ارکان اساسی حقوق شهری محسوب می‌شود.

۳.۲. رویکرد انتقال حقوق توسعه

انتقال حقوق توسعه (TDR) یکی از شیوه‌های نو در امر نظارت بر توسعه اراضی محسوب می‌شود. این روش در کشورهای توسعه یافته و (در دهه اخیر) در برخی کشورهای در حال توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه شهری مورد استفاده قرار گرفته است. صرف‌نظر از نقش آن در توسعه شهری، TDR به لحاظ جایگاه آن در کاهش نابرابری و تأمین عادلانه حقوق فردی مالکان حائز اهمیت است.

برای نخستین بار، فکر انتقال حق یک پلاک در پلاک مجاور در قانون منطقه‌بندی سال ۱۹۱۶ شهر نیویورک پیش‌بینی شده بود. این قانون به مالکان اجازه می‌داد که حق توسعه در ارتفاع خود را به قطعات زمین مجاور، به فروش رسانده و قطعات دریافت‌کننده این حق، از امکان تخطی از حد مجاز ساخت در ارتفاع و الزامات عقب‌نشینی برخوردار شوند (Johnston & Madison, 1997:366). در دهه‌های بعدی در ایالات 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 نشده ملک خود را به املاک همجوار منتقل کند (Pruetz, 2003).

برنامه انتقال حق توسعه پس از دهه ۱۹۷۰ در برخی کشورهای توسعه یافته مانند کانادا و استرالیا عمدتاً به منظور حفاظت از اراضی

1 .Development Rights

2 .Bundle of sticks

عنصر جداگانه نگریسته می شود که می تواند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شود (Mittra, 1996:1).

- منطقه ارسال^۱: به اراضی که در مناطق دارای اهمیت و ارزش های ویژه واقع شده اند، مانند اراضی کشاورزی، فضای باز، املاک با ارزش تاریخی، یا هر عنصری که برای جامعه واجد اهمیت است، منطقه ارسال گفته می شود.

- منطقه دریافت^۲: منطقه دریافت به اراضی گفته می شود که برای توسعه مناسب تشخیص داده شده و توسعه مازاد بر حق پایه در آن مجاز دانسته شده یا تشویق می شود.

- ارزش توسعه^۳: ملک می تواند واجد ارزش توسعه به مفهوم ساخت و ساز مسکونی یا تجاری و یا دارای هدف غیر توسعه مانند کشاورزی، جنگل داری و تفریحی باشد. به عبارت دیگر این دو ارزش توسعه و غیر توسعه با هم ارزش بازاری یک ملک را تشکیل می دهند. برنامه های TDR به این منظور طراحی می شوند که مالکان در منطقه را تشویق به استفاده از بخشی یا تمامی پتانسیل عاطل مانده توسعه ملک خود کنند.

برنامه انتقال حق توسعه راهی است برای کاهش یا حذف توسعه فیزیکی در مناطقی که جامعه یا برنامه ریزان خواهان حفاظت آن هستند و افزایش ساخت در مناطقی که در چارچوب یک برنامه طراحی شده برای رشد فیزیکی مناسب تشخیص داده شده اند. در منطقه ارسال، در قالب برنامه های TDR مالکان دارای حق انتخاب دوگانه هستند. می توانند در برنامه TDR مشارکت نکنند و به جای آن از زمین خود برای مصارف کشاورزی و نیز توسعه مجاز مطابق حق انتخاب پایه^۴ استفاده کنند. حالت دیگر انتخاب برنامه TDR، امضای محدودیت نامه پذیرش حقوق ارتفاقی جامعه، حفاظت ابدی از زمین و دریافت حق توسعه قابل فروش بر اساس مساحت زمین است. در تعدادی از برنامه های TDR حق انتخاب دوگانه مالکان واقع در منطقه ارسال سلب می شود و مالکان نمی توانند از حق ساخت مطابق مقررات منطقه بندی برای ملک خود استفاده کنند و تنها مجاز به انتقال حق توسعه خود به نقاط دیگر هستند.

در منطقه دریافت، سازندگان و متقاضیان سرمایه گذاری در ساختمان و توسعه شهری می توانند از طریق خرید مقادیر معینی از حق توسعه مناطق ارسال، نسبت به احداث بنای مازاد بر حق پایه کلیه املاک، تا حد مجاز طرح توسعه اقدام نمایند. قیمت حق توسعه قابل مبادله معمولاً از طریق عرضه و تقاضا بین دو طرف توافق می شود، اما مقررات TDR می تواند از طریق کنترل عرضه تعداد حقوق توسعه قابل فروش مالکان واقع در مناطق ارسال، بر قیمت ها اثر گذارد (Pruetz, 2002:2). توجه به این نکته ضروری است که زمانی برنامه TDR می تواند توسعه را در مناطق دریافت تشویق کند که حق پایه به

درستی تعیین شده باشد. چنان که حق پایه برابر ارزش بازاری تراکم باشد، انتقال حق توسعه قادر به ترویج ساخت و ساز اضافی در مناطق دریافت نخواهد بود. اگر حق پایه کم تر از حد مجاز منطقه بندی باشد، برنامه TDR می تواند با فراهم آوردن پایه منطقی برای مجاز شمردن توسعه به وسیله شهرداری ها، ساخت و ساز را تشویق کند (Levine, 2006:114).

نحوه انتقال حق توسعه بدین صورت است که صاحب زمین یا ساختمان پرارزشی که نمی تواند از حق ساختی که مطابق مقررات (طرح های تفصیلی و منطقه بندی شهر) برای ملک او تعیین شده، استفاده کند، در مقابل می تواند معادل آن را با نظارت مسئولان امور، یا در یکی دیگر از املاک خود در منطقه ای مجاز، به صورت افزایش تراکم استفاده کند و یا از طریق سازوکار بازار آزاد به مالک دیگری در منطقه ای مجاز بفروشد.

۴. تحلیل به کارگیری رویکرد انتقال حقوق توسعه در شهرکاشان

فرآیند تدوین و تبیین پژوهش حاضر، شامل سه بخش عمده است که عبارتند از: شناخت نمونه مطالعاتی (شهر کاشان)، تحلیل تحقق پذیری طرح جامع شهر کاشان و به کارگیری رویکرد انتقال حقوق توسعه در شهر کاشان. در بخش نخست زیرسیستم های شهری کاشان با تأکید بر به کارگیری رویکرد انتقال حقوق توسعه، مورد شناخت و تجزیه و تحلیل قرار گرفته و پس از آن تحقق پذیری طرح جامع شهر کاشان با توجه به رویکرد این طرح به چگونگی تولید مورد تحلیل قرار می گیرد. در بخش سوم، با توجه به مطالعات انجام شده در بخش های پیشین، رویکرد انتقال حقوق توسعه در قالب طرح جامع شهر کاشان برنامه ریزی و تدوین می شود.

۴.۱. شناخت زیرسیستم های شهری مؤثر بر انتقال حقوق توسعه در شهر کاشان

به دلیل گسترش های بی رویه محدوده شهر، سازمان فضایی شهر کاشان از تعادل لازم برخوردار نیست. به طوری که در حدود ۳۱ درصد از اراضی شهر به زمین های خالی و رها شده اختصاص دارد. نداشتن سیاست های زمین مشخص و عدم کارایی طرح های توسعه پیشین سبب شده است که با وجود تراکم ساختمانی پایین شهر، توسعه شهر در سالیان گذشته عمدتاً به صورت توسعه افقی باشد. این گسترش، با کیفیت نازل سکونت در بافت های حاشیه ای و با ساختاری بی هویت در اراضی زراعی پیرامونی کاشان (عمدتاً در بخش های جنوبی و جنوب غربی شهر) و بدون لحاظ کردن ظرفیت های خالی سکونت در شهرک هایی همچون ناجی آباد صورت می گیرد. بنابراین لزوم هدایت و جهت دهی به توسعه های آتی شهر کاشان به طور مشخص دیده می شود.

از سویی دیگر، علی رغم پایین بودن تراکم ناخالص جمعیتی (۲۸ نفر در هکتار)، کاربری های خدمات رفاه عمومی از جمله فضای سبز، کاربری آموزشی، کاربری بهداشتی و درمانی و ... دارای کمبودهای زیادی در سطوح محله ای، ناحیه ای و شهری هستند. با توجه به

1 .Sending Area

2 .Receiving Area

3 .Development Value

4 .Baseline option

ناتوانی مالی شهرداری و دیگر نهادهای عمومی و دولتی در ایجاد این خدمات، در صورتی که سازوکاری برای تولید این فضاها در نظر گرفته نشود، این کمبودها در آینده تشدید خواهند یافت.

۴,۲. تحلیل تحقق پذیری طرح جامع شهر کاشان از دیدگاه رویکرد آن در تولید فضا

طرح جامع شهر کاشان، با تهیه نقشه کاربری اراضی پیشنهادی (همان گونه که از عنوان آن پیداست) تنها نحوه استفاده از اراضی و یا نحوه مصرف اراضی را مشخص نموده و اشاره‌ای به چگونگی تولید این فضاها نکرده است. در واقع در این طرح سازوکار مشخصی برای تولید فضاهای مورد نیاز شهر ارائه نشده و طرح خود را تنها موظف به بیان ایده‌آل‌ها می‌داند. فضاهای پیشنهادی طرح جامع برای شهر کاشان، در ارتباط بین تولید و بازار، به سه دسته تقسیم می‌شوند:

۱. فضاهایی که بدون نیاز به دخالت مدیریت شهری به وسیله بازار تولید می‌شوند. این فضاها با توجه به ایجاد ارزش افزوده و رانت مناسب برای مالکان، گرایش فراوانی برای تولید آن‌ها در بازار آزاد وجود دارد؛ فضاهای تجاری و مسکونی از جمله این فضاها می‌باشند.
۲. فضاهایی که برای آن‌ها تقاضای کمی در بازار آزاد وجود دارد، اما با مداخله مدیریت شهری، در نظر گرفتن سیاست‌های تشویقی، می‌توان برای تولید آن‌ها، تقاضای مناسبی در بازار به وجود آورد.
۳. فضاهایی که برای تولید آن‌ها، تقاضایی در بازار آزاد وجود ندارد و تولیدشان به مداخله مستقیم مدیریت شهری وابسته است. در واقع تولید این فضاها برای مالک آن ایجاد ارزش افزوده نکرده و از لحاظ اقتصادی برای او توجیه‌ناپذیر است. عمده خدمات عمومی که شامل پارک‌ها و فضای سبز، فضاهای آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی و ورزشی هستند، از جمله این فضاها محسوب می‌شوند.

سازوکار مواجهه طرح با هریک از این فضاها باید به گونه‌ای متفاوت باشد. به طوری که در ارتباط با فضاهای نوع اول، لازم است سیاست‌های هدایت‌کننده و کنترلی در نظر گرفته شود و در ارتباط با فضاهای نوع دوم، سیاست‌های حمایتی و تشویقی مؤثر خواهند بود. همچنین در ارتباط با فضاهای نوع سوم باید سازوکار مشخصی تعیین شود که بتوان با حداقل تحمیل هزینه به مدیریت شهری، این گونه فضاها را محقق نمود. این در حالی است که طرح جامع شهر کاشان سازوکار برای تولید فضاهای مختلف معرفی نکرده و عمدتاً به منابع دولتی که هیچ‌گاه محقق نشده و نخواهند شد، امید بسته است. بر این اساس تلاشی به منظور ایجاد رابطه‌ای پایدار بین فرآیند تولید و مصرف فضاهای شهری به عنوان راه دستیابی به اهداف خود نموده است.

در واقع، نداشتن سازوکار مشخص برای تولید فضاهای نوع سوم که

برای تولید آن‌ها تقاضایی در بازار وجود ندارد، سبب عدم تحقق این فضاها و بلا تکلیف ماندن اراضی مشخص شده برای آن‌ها خواهد شد. به عنوان مثال زمینی که برای آن کاربری فضای سبز تعیین شده است، هیچ‌گاه بدون دخالت شهرداری و از طریق بازار و مالک محقق نخواهد شد، زیرا برای مالک زمین دارای صرفه اقتصادی نمی‌باشد. حال با توجه به این واقعیت که کمک‌های دولت به شهرداری‌ها بر اساس سیاست خودکفایی شهرداری‌ها از سال ۱۳۶۲ حذف شده و منابع مالی شهرداری به هیچ وجه پاسخگوی هزینه‌های اجرای طرح توسعه نیست، به نظر می‌رسد بسیاری از فضاهای خدماتی شهر، همچون گذشته تولید نشوند.

۴,۳. طراحی فرآیند به‌کارگیری رویکرد انتقال حقوق توسعه در شهر کاشان

در این قسمت، با استفاده از نتایج حاصل از بررسی مبانی نظری، شناخت و تحلیل شهر کاشان و طرح جامع آن، به طراحی فرآیند به‌کارگیری رویکرد انتقال حقوق توسعه در شهر کاشان، به منظور افزایش تحقق پذیری طرح جامع آن پرداخته می‌شود. بر این اساس، رویکرد انتقال حقوق توسعه در یک فرآیند نه مرحله‌ای که عبارتند از: تدوین اهداف و راه‌های دستیابی به آن‌ها، شناسایی مناطق ارسال حقوق توسعه، شناسایی مناطق دریافت حقوق توسعه، تدوین گزینه‌های برنامه‌ریزی بر اساس میزان عرضه و تقاضا، ایجاد موازنه میان عرضه و تقاضا، امکان‌سنجی اقتصادی، ارزیابی گزینه‌ها، منطقه‌بندی تراکمی و تدوین سازوکار اجرایی و تحقق پذیری است، به عنوان سازوکار تحقق پذیری طرح جامع جدید شهر کاشان طراحی می‌شود. شایان ذکر است، داده‌ها و اطلاعات شهر کاشان شامل سطوح کاربری اراضی و نقشه‌ها از طرح جامع جدید شهر کاشان که به وسیله مهندسی مشاور نقش جهان پارس تهیه شده، استخراج گردیده و مورد پردازش و تحلیل قرار گرفت.

گام اول: تدوین اهداف برنامه

در تهیه برنامه TDR، تدوین اهداف یک گام ضروری و اساسی تلقی می‌شود. اگرچه در مراحل قبل و در مبانی نظری برخی از اهداف برنامه TDR ذکر شد، اما در این مرحله است که اهداف برنامه به عنوان تصمیم‌سازی اصلی برنامه و بر اساس مطالعات پایه و نظری به صورت روشن‌تر و مشخص تدوین می‌شود. شرایط ایده‌آل برای طراحی برنامه TDR، هم‌زمانی تهیه آن با طرح توسعه شهری است. در واقع برنامه TDR به عنوان مکمل طرح توسعه شهری تدوین می‌شود و در جایگاه جایگزینی برای آن قرار ندارد. به طور کلی هدف نظام انتقال حقوق توسعه، تحقق طرح توسعه شهری است، اما با توجه به این که طرح جامع شهر کاشان با برخی از اهداف این نظام مغایر است، در طراحی برنامه TDR پیشنهادی تا حدودی در این امر تعدیل شده است.

در برنامه TDR پیشنهادی برای شهر کاشان، هدف کلان "دستیابی به الگوی مطلوب توسعه شهری کاشان" در نظر گرفته شده است. و از آنجاکه تمام طرح‌های توسعه شهری دارای نظام‌ها و اهداف چندگانه می‌باشند و برنامه استفاده از اراضی نیز دارای ارتباط درونی

و تنگاتنگ با سایر نظام‌های توسعه شهری است. نظام انتقال حقوق توسعه نیز بنا به طبیعت برنامه استفاده از اراضی، سیستمی چند هدفی است. اهداف خرد این نظام را که به طور ویژه در بخش ارزیابی گزینه‌های برنامه مورد استفاده قرار می‌گیرند، در چهار محور اساسی محیطی، اجتماعی و مدیریتی می‌توان به شرح زیر خلاصه نمود:

۱. حفاظت از ارزش‌های طبیعی و تاریخی شهر کاشان،
۲. تنظیم چرخه توسعه شهری و ساماندهی تولید و مصرف فضا در شهر کاشان،
۳. رعایت عدالت اجتماعی و مشارکت جامعه در مقوله توسعه شهری کاشان و...
۴. ارتقای کارایی مدیریت شهری کاشان.

گام دوم: شناسایی مناطق ارسال حقوق توسعه

نواحی ارسال، اهداف برنامه‌ریزی بوده که برای تحقق، نیاز به ممنوعیت ساخت خارج از استفاده تعیین شده در طرح توسعه و برنامه انتقال حق توسعه دارند و لازم است، کل حقوق مالکیت و یا حقوق توسعه آن‌ها به نقطه‌ای دیگر انتقال یابد. برای این پهنه‌ها معمولاً تقاضای بازاری وجود ندارد و می‌بایست در راه حل ارائه شده، از طریق عرضه حق توسعه به بازار ساختمان، مسکن و توسعه شهری و تبدیل آن به تقاضای بازار تأمین گردند. از نواحی ارسال به عنوان پهنه‌های مبادی انتقال حقوق توسعه نیز یاد می‌شود و شامل خدمات رفاه عمومی است که می‌بایست کل حقوق مالکیت آن‌ها منتقل گردد. همچنین پهنه‌های حفاظتی، از قبیل حفاظت بناها و بافت‌های تاریخی، اراضی کشاورزی، باغات و حریم‌های سبز نیز در این دسته قرار دارند که صرفاً لازم است حق توسعه املاک خریداری و منتقل شود و نیازی به انتقال حق مالکیت ندارند.

منطقه‌بندی مجدد در طراحی برنامه TDR، می‌تواند اجباری یا اختیاری باشد، که این موضوع بستگی به ساختار و اهداف برنامه دارد. در برنامه TDR پیشنهادی برای شهر کاشان، ترکیبی از دو روش اجباری و اختیاری به کار برده شده است. به طوری که در برخی نواحی به دلیل اهمیت منابع از روش اجباری استفاده شده است و تنها رویکرد حفاظت و انتقال حقوق توسعه پیشنهاد می‌شود و حق انتخاب دوگانه مالکان واقع در مناطق ارسال سلب و فقط مجاز به انتقال حق توسعه خود به نقاط دیگر خواهند بود. به عنوان مثال، اراضی واقع در بافت تاریخی شهر کاشان که از ارزش تاریخی و معماری ویژه‌ای برخوردار هستند، در مناطق ارسال اجباری قرار گرفتند. به طوری که مالکان این اراضی، مالکیت ملک خود را حفظ نموده ولی حقوق توسعه خود را به مناطق دریافت فروخته یا منتقل می‌نمایند.

در بخش اختیاری این برنامه، مالک زمین واقع در نواحی ارسال می‌تواند خود در مورد استفاده از زمین تصمیم گیرد. او می‌تواند حق توسعه خود را واگذار نکند و زمین خود را با توجه به تراکم‌های طرح توسعه دهد و یا حق توسعه را به نواحی دریافت انتقال دهد و از مزایای مالی این موضوع استفاده نماید. به طور کلی در بخش اختیاری برنامه TDR شهر کاشان، مالکان دارای حق انتخاب دوگانه

هستند. می‌توانند در برنامه TDR مشارکت نکنند و به جای آن از زمین خود برای مصارف تعیین شده و نیز توسعه مجاز، مطابق حق انتخاب پایه استفاده کنند. حالت دیگر انتخاب برنامه TDR، امضای محدودیت‌نامه پذیرش حقوق ارتقای جامعه، حفاظت ابدی از زمین و دریافت حق توسعه قابل فروش براساس مساحت زمین است. اما در بخش اجباری این برنامه، مالک زمین حدود توسعه زمین خود را محدود شده می‌بیند و چاره‌ای جز رعایت این محدودیت‌ها ندارد. در حدود ۸۶۲ هکتار از اراضی شهر کاشان به عنوان اراضی ارسال حق توسعه در نظر گرفته شد (نقشه ۱). به منظور شناسایی نواحی ارسال در شهر کاشان از معیارهای زیر استفاده شده است:

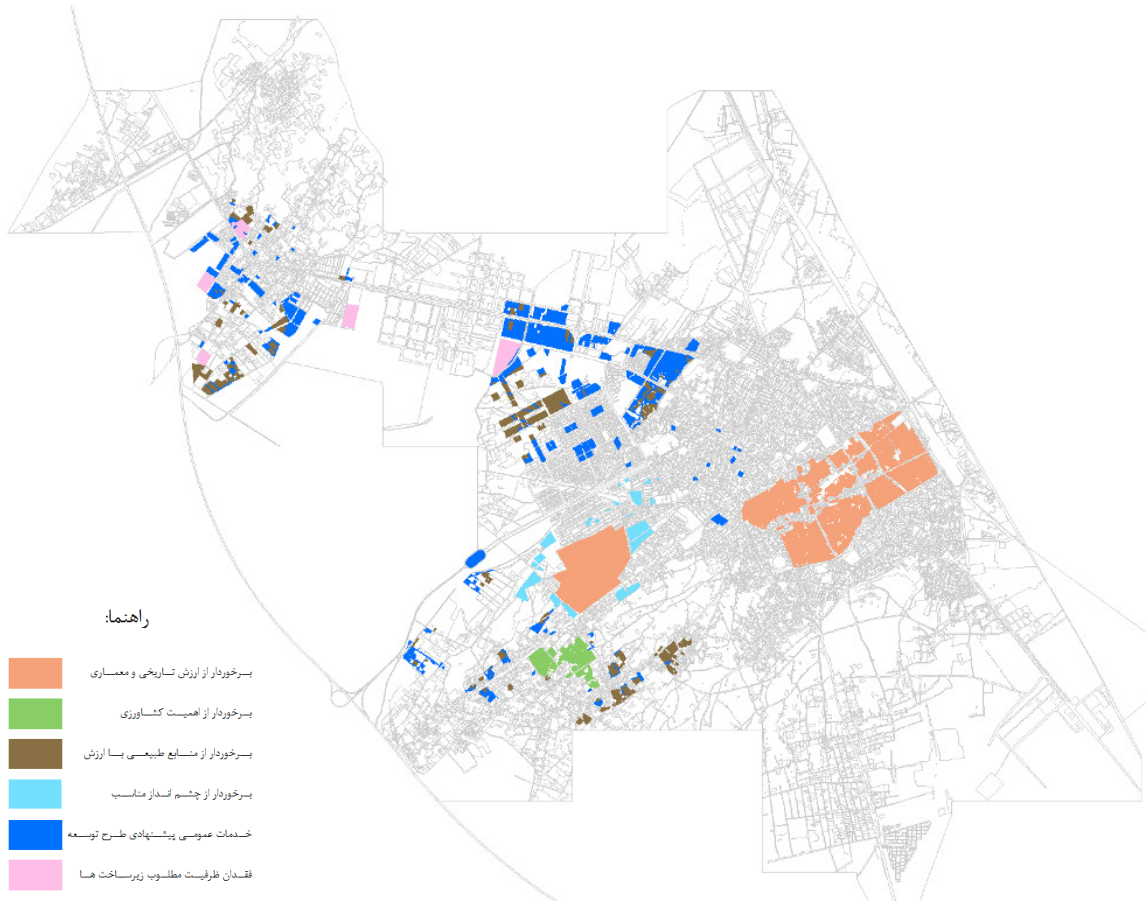
- برخوردار از اهمیت کشاورزی،
- برخوردار از ارزش تاریخی و معماری،
- برخوردار از منابع طبیعی با ارزش،
- برخوردار از چشم‌انداز مناسب،
- فقدان ظرفیت مطلوب زیرساخت‌ها و
- خدمات عمومی پیشنهادی طرح توسعه.

در حدود ۴۶،۵ درصد از نواحی ارسال به ارزش‌های تاریخی و معماری شهر که عمدتاً شامل تپه‌های سیلک، بافت تاریخی شهر کاشان و محوطه باغ فین است، اختصاص دارد. خدمات عمومی پیشنهادی طرح جامع شهر کاشان با سهمی معادل ۲۵،۵ درصد اراضی پیشنهادی مناطق ارسال شهر کاشان را دارا هستند. این اراضی عمدتاً دارای مالکیت خصوصی بوده و دارای کاربری وضع موجود بایر هستند. با توجه به اینکه کاربری پیشنهادی طرح جامع برای این اراضی، دارای ارزش افزوده مناسبی برای مالک آن نبوده و شهرداری و دیگر سازمان‌های مسئول نیز دارای توان مالی کافی برای تملک این اراضی و تولید این فضاها نخواهند بود، بخش عمده از این اراضی تحقق نخواهند یافت.

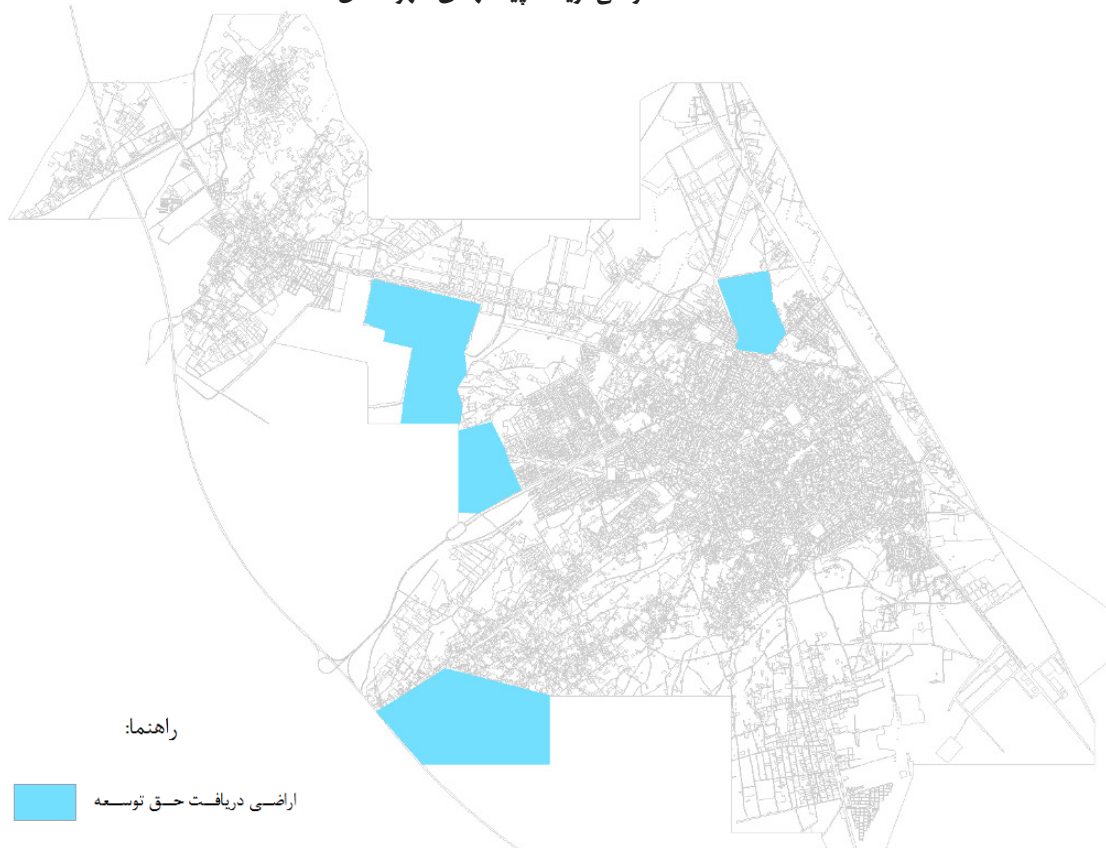
جدول ۱: نواحی ارسال حق توسعه پیشنهادی در شهر کاشان

نوع اجرای برنامه	سهم (درصد)	مساحت (هکتار)	نوع اراضی ارسال حق توسعه
اختیاری	۴،۲	۳۶،۹	برخورداری از اهمیت کشاورزی
اجباری	۴۶،۵	۴۰۰،۷	برخورداری از ارزش تاریخی و معماری
اختیاری	۱۴	۱۲۰،۹	برخورداری از منابع طبیعی با ارزش
اختیاری	۵،۴	۴۶،۷	برخورداری از چشم‌انداز مناسب
اختیاری	۴،۳	۳۷	فقدان ظرفیت مطلوب زیرساختها
اختیاری	۲۵،۵	۲۱۹،۴	خدمات عمومی پیشنهادی طرح توسعه
-	۱۰۰	۸۶۱،۷	جمع

نقشه ۱: نواحی ارسال پیشنهادی شهر کاشان



نقشه ۲: نواحی دریافت پیشنهادی شهر کاشان



۷

شماره چهارم

پاییز ۱۳۹۱

فصلنامه علمی-پژوهشی

مطالعات شهری

توسعه شهری

کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR)

بدعنوان سازوکار تحقق پذیری طرح های

گام سوم: شناسایی مناطق دریافت حقوق توسعه

نواحی دریافت، ظرفیت های توسعه شهر بوده که به عنوان وسایل دستیابی به اهداف در نظر گرفته شده و معمولاً دارای تقاضای مؤثر بازاری در برنامه پیشنهادی این تقاضا، متصل و هم پیوند با عرضه اهداف برنامه، مبادی انتقال حقوق توسعه در نظر گرفته شده است. در منطقه دریافت، سازندگان و متقاضیان سرمایه گذاری در ساختمان و توسعه شهری می توانند از طریق خرید مقادیر معینی از حق توسعه مناطق ارسال، نسبت به احداث بنای مازاد بر حق پایه کلیه املاک، تا حد مجاز به وسیله طرح توسعه اقدام نمایند.

در رابطه با تعیین نواحی دریافت، تحلیل های مناسب فضایی، تحلیل ظرفیت زیرساخت ها (از جمله راه ها، شبکه فاضلاب، شبکه آبرسانی و...) و انطباق آن با پیشنهادهای طرح جامع، برای مناطق مستعد توسعه آتی، صورت پذیرفته است. شایان ذکر است، گسترش زیرساخت ها به مناطق توسعه نیافته تنها در صورتی مقرون به صرفه و عملی است که این مناطق بخشی از مراکز برنامه ریزی شده باشند؛ از قبیل مراکز شهری و غیره و یا مناطق جدیدی برای رشد و توسعه (نقشه ۲). چهار معیار زیر برای انتخاب نواحی دریافت در نظر گرفته شده است:

- برخورداری از پتانسیل توسعه مطلوب،
- موجود بودن زیرساخت های کافی،
- وجود تقاضا به منظور توسعه و
- برخورداری از منافع کافی برای سرمایه گذاری توسعه دهندگان.

در حدود ۶۴۸ هکتار از اراضی شهر کاشان به عنوان اراضی دریافت حق توسعه در نظر گرفته شد. این اراضی شامل چهار پهنه وسیع در مناطق فین، ناجی آباد و شاهد هستند که به رقم داشتن تراکم جمعیتی پایین، از پتانسیل ها و زیرساخت های کافی برای توسعه آتی شهر برخوردارند. به طوری که این مناطق از تمامی زیرساخت های آب شهری، برق، گاز، مخابرات و دسترسی مطلوب به شریان های ارتباطی شهر برخوردار بوده و به ترتیب دارای تراکم جمعیتی ناخالص، ۵،۳، ۲۱،۱ و ۲۹،۹ نفر در هکتار در سال ۱۳۸۵ بوده اند (طرح جامع شهر کاشان، ۱۳۸۸).

گام چهارم: تدوین گزینه های برنامه ریزی براساس میزان عرضه و تقاضای حقوق توسعه

به منظور دستیابی به حالت بهینه عرضه و تقاضای حق توسعه، گزینه های مختلف بر مبنای درصد حق پایه توسعه و نسبت آن از ارزش کل املاک در حالت های متفاوت بررسی شده است. در ابتدا گزینه های ممکن حق پایه توسعه و نسبت این حق از کل ارزش ملک سنجش شده که شامل تراکم های پایه ساختمانی ۱۰۰، ۱۲۰ و ۱۴۰ درصد با نسبت های متفاوت از ۲۰ تا ۳۵ درصد در نظر گرفته شده است. درصدهای ارائه شده، با توجه به میانی و تجربیات موجود در برنامه های انتقال حقوق توسعه شهری و نیز عرف ها و شرایط موجود در شهر کاشان انتخاب شده اند.

جدول ۲: نمونه محاسبه عرضه حق توسعه با نسبت ۲۰ به ۸۰ (حق توسعه به ارزش ملک)

اهداف	مساحت (هکتار)	حقوق قابل انتقال		
		حق توسعه (A)	حق مالکیت (۴A)	جمع واحد حق توسعه (A)
حفاظت از پهنه های با ارزش تاریخی، کشاورزی و غیره	۶۴۲،۳	+	-	A
عمومی پیشنهادی طرح توسعه	۲۱۹،۴	+	+	۵A
جمع	۸۶۱،۷	-	-	۱۷۳۹،۳

پس از محاسبه میزان عرضه حق توسعه در مناطق ارسال، به اندازه گیری میزان تقاضا در مناطق دریافت پرداخته می شود. به منظور محاسبه این میزان، کاربری هایی که در مناطق دریافت قرار دارند (که شامل کاربری مسکونی و کاربری های مختلط مسکونی، تجاری و خدماتی هستند) در جدول های مربوطه قرار داده خواهند شد و سپس براساس تراکم مازاد بر تراکم پایه که با استفاده از خرید حق توسعه حاصل خواهد شد، مقدار تقاضای حق توسعه را می توان محاسبه کرد. نکته قابل توجه در این قسمت همسان نمودن کاربری ها به لحاظ ارزش قیمت در بازار است، به عنوان مثال ارزش کاربری های مختلط و مسکونی متفاوت خواهد بود. بر این اساس می توان با قرار دادن ضریبی برای هر کاربری، تعادل را برقرار نمود. در تعیین ضریب انتفاع کاربری، قیمت زمین و فعالیت موجود در آن از مهم ترین معیارها بودند.

جدول ۳: نمونه محاسبه تقاضای حق توسعه با تراکم پایه ۱۰۰٪

وسایل	مساحت (هکتار)	درصد توسعه مازاد بر حق	ضریب انتفاع کاربری	تقاضای حق توسعه (A)
پهنه مسکونی با تراکم کم و متوسط	۴۳۴،۳	۱۴۰	۱	۶۰۸
پهنه مختلط با تراکم زیاد	۲۱۳،۵	۱۸۰	۳	۱۱۵۲،۹
جمع	۶۴۷،۸	-	-	۱۷۶۰،۹

جدول ۴: موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه

گزینه	حق توسعه پایه (درصد)	نسبت حق توسعه از ارزش ملک (درصد)	نسبت حق مالکیت از ارزش ملک (درصد)	حق توسعه قابل انتقال (هکتار)	تقاضای حق توسعه (هکتار)	مازاد تقاضای حق توسعه (متر مربع)	قیمت زمین (تومان)	قیمت حق توسعه (تومان)	ارزش مازاد تقاضای حق توسعه (میلیون تومان)	تعداد واحد احداثی با استفاده از ارزش مازاد
۱	۱۰۰	۲۰	۸۰	۱۷۳۹,۳	۱۷۶۰,۹	۲۱۶۰۰۰	۲۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۲۳۶۴۰	۳۹۹۷۷
۲	۱۰۰	۲۵	۷۵	۱۵۲۰	۱۷۶۰,۹	۲۴۰۹۰۰۰	۲۰۰۰۰	۵۰۰۰۰	۱۲۰۴۵۰	۵۰۶۶۷
۳	۱۰۰	۳۰	۷۰	۱۳۶۶,۳	۱۷۶۰,۹	۳۹۴۶۰۰۰	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰	۲۳۶۷۶۰	۴۵۵۴۳
۴	۱۰۰	۳۵	۶۵	۱۲۵۶,۶	۱۷۶۰,۹	۵۰۴۳۰۰۰	۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۳۵۳۰۱۰	۴۱۸۸۷
۵	۱۲۰	۲۰	۸۰	۱۷۳۹,۳	۱۵۴۶,۱	-۱۹۳۲۰۰۰	-	-	-	-
۶	۱۲۰	۲۵	۷۵	۱۵۲۰	۱۵۴۶,۱	۲۶۱۰۰۰	۲۰۰۰۰	۵۰۰۰۰	۸۳۰۵۰	۵۰۶۶۷
۷	۱۲۰	۳۰	۷۰	۱۳۶۶,۳	۱۵۴۶,۱	۱۷۹۸۰۰۰	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰	۲۵۷۸۸۰	۴۵۵۴۳
۸	۱۲۰	۳۵	۶۵	۱۲۵۶,۶	۱۵۴۶,۱	۲۸۹۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۳۰۲۶۵۰	۴۱۸۸۷
۹	۱۴۰	۲۰	۸۰	۱۷۳۹,۳	۱۳۳۱	-۴۰۸۳۰۰۰	-	-	-	-
۱۰	۱۴۰	۲۵	۷۵	۱۵۲۰	۱۳۳۱	-۱۸۹۰۰۰۰	-	-	-	-
۱۱	۱۴۰	۳۰	۷۰	۱۳۶۶,۳	۱۳۳۱	-۳۵۳۰۰۰۰	-	-	-	-
۱۲	۱۴۰	۳۵	۶۵	۱۲۵۶,۶	۱۳۳۱	۷۴۴۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۵۲۰۸۰۰	۷۱۸۳۷

جدول ۵: نمونه روش هزینه - فایده برای گزینه یک

قیمت زمین (تومان)	قیمت آپارتمان (تومان)	قیمت حق توسعه (تومان)	نوع توسعه	زمین (متر مربع)	تراکم (درصد)	زیربنا (متر مربع)	حق توسعه انتقالی (متر مربع)	هزینه زمین (میلیون تومان)	هزینه توسعه انتقالی (میلیون تومان)	هزار تومان	هزینه ساخت (هر متر ۳۰۰)	کل هزینه (میلیون تومان)	کل درآمد (میلیون تومان)	درآمد - هزینه (میلیون تومان)
۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	مجمع	۱۰۰۰	۲۴۰	۲۴۰۰	۶۰۰	۲۰۰	۹۶	۷۲۰	۱۰۱۶	۱۶۸۰	۶۶۴	
			سازی	۴۰۰۰	۳۰۰	۱۲۰۰۰	۳۰۰۰	۸۰۰	۴۸۰	۳۶۰۰	۴۸۸۰	۸۴۰۰	۳۵۲۰	
			منفرد	۲۵۰	۱۸۰	۴۵۰	۱۱۲,۵	۵۰	۱۸	۱۳۵	۲۰۳	۳۱۵	۱۱۲	
			سازی	۱۰۰۰	۲۴۰	۲۴۰۰	۲۴۰۰	۲۰۰	۹۶	۷۲۰	۱۰۱۶	۱۶۸۰	۶۶۴	
مجموع سود (درآمد - هزینه)														
۴۹۶۰														

گام پنجم: ایجاد موازنه میان عرضه و تقاضای حقوق توسعه و امکان سنجی اقتصادی

پس از مشخص شدن مقدار عرضه و تقاضا در هر یک از مناطق ارسال و دریافت، به ایجاد موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه با توجه به گزینه‌های مختلف و براساس تراکم‌های مجاز در نظر گرفته شده و نسبت‌های حق توسعه به ارزش ملک پرداخته می‌شود. با ایجاد موازنه میان عرضه و تقاضای حقوق توسعه، می‌توان گزینه‌های مناسب را با توجه به مقدار مازاد تقاضای حق توسعه انتخاب نمود، زیرا اگر گزینه‌ای مازاد تقاضای حق توسعه ایجاد نکند، به علت عدم تأمین تعادل بازار نمی‌توان از آن استفاده نمود. در این مرحله، حالت‌های مختلف میزان حق توسعه پایه و نسبت حق توسعه از ارزش ملک در کنار یکدیگر قرار گرفته و ۱۲ گزینه شکل گرفت که

چگونگی موازنه عرضه و تقاضای حقوق توسعه بر مبنای هر یک از این گزینه‌ها صورت می‌گیرد.

موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه بین مناطق ارسالی و دریافتی طبق جدول ۴ انجام می‌شود. در این جدول، ابتدا با مقایسه عرضه و تقاضای هر گزینه، مقدار مازاد حق توسعه محاسبه شده است. باید توجه داشت که هر اندازه که مازاد حق توسعه بیشتر باشد، تقاضا برای TDR بیشتر بوده و بازار مناسب‌تری تشکیل گردیده و در نتیجه TDR در رسیدن به اهدافش موفق‌تر خواهد بود.

پس از انجام غربال اولیه گزینه‌ها و محاسبه مازاد تقاضای حق توسعه، ارزش مازاد تقاضای حق توسعه، تعداد واحد احداثی و تعداد واحد احداثی با استفاده از ارزش مازاد در هر گزینه، لازم است گزینه‌های باقی‌مانده از لحاظ داشتن توجیه اقتصادی بررسی شده

تا بتوان به بهترین گزینه دست یافت. در این تحقیق برای رسیدن به این هدف، از روش هزینه فایده استفاده شده است (جدول ۵). با توجه به اینکه محاسبه دقیق هزینه و فایده هر یک از گزینه‌ها نیازمند طراحی و قطعه بندی دقیق نواحی دریافت است (که این امر از حیثه کاری این تحقیق خارج بوده) توسعه در نواحی دریافت در دو حالت مجتمع سازی و منفردسازی و برای هر یک، دو نصاب تفکیک در نظر گرفته شد. سپس با در نظر گرفتن مساحت زمین و تراکم ساختمانی، زیربنای مفید توسعه و حق توسعه انتقالی محاسبه گردید.

هزینه‌های موجود در هر گزینه عبارتند از هزینه زمین و هزینه خرید حق توسعه که در جدول با عنوان هزینه توسعه انتقالی ذکر شده است؛ و هزینه ساخت. از سویی دیگر درآمدهای هر گزینه نیز از طریق فروش ساختمان‌ها تأمین می‌گردد. بدین ترتیب، هزینه و درآمد هر گزینه به تفکیک محاسبه شد و در پایان سود حاصل از هر گزینه تعیین گردید. در میان گزینه‌های موجود، گزینه‌های ۱، ۲ و ۶ بیشترین میزان سود و گزینه‌های ۴، ۸ و ۱۲ کمترین میزان سود را داشتند.

گام ششم: ارزیابی گزینه‌ها

پس از ایجاد موازنه میان عرضه و تقاضای حقوق توسعه و امکان‌سنجی اقتصادی گزینه‌ها، در این مرحله از تحقیق، ارزیابی نهایی گزینه‌های اجرای برنامه TDR با استفاده از روش ماتریس دستیابی به اهداف (GAM) (با اعمال تغییرات)، صورت می‌پذیرد. در مدل ارزیابی طراحی شده، مقاصد برنامه انتقال حقوق توسعه شهر کاشان به همراه گزینه‌های مورد قبول در دو طرف یک ماتریس قرار گرفته و ارتباط بین وسایل و مقاصد برنامه براساس شاخص‌های انتخاب شده، مورد سنجش واقع شده است. مقاصد مورد استفاده در این روش براساس سه هدف خرد، تنظیم چرخه توسعه شهری و ساماندهی تولید و مصرف فضا در شهر، رعایت عدالت اجتماعی و مشارکت جامعه در مقوله توسعه و ارتقای کارایی مدیریت شهری، در نظر گرفته شدند. شایان ذکر است، هدف خرد حفاظت از ارزش‌های طبیعی و تاریخی، به عنوان پیش فرض تمام گزینه‌ها در انتخاب مناطق ارسال در نظر گرفته شده و در تمام گزینه‌ها تأمین گردیده و نمی‌تواند مبنای ارزیابی میان گزینه‌ها قرار گیرد.

براساس مدل ارزیابی ارائه شده، هر یک از گزینه‌ها مورد ارزیابی و مقایسه قرار گرفته و امتیاز هر گزینه به طور مجزا با توجه به مقدار تأمین هر یک از

شاخص‌ها، تعیین و در ماتریس مشخص می‌شود. سپس مناسب‌ترین گزینه که بالاترین امتیاز را کسب نموده، انتخاب و مبنای انجام برنامه انتقال حقوق توسعه در شهر کاشان قرار خواهد گرفت.

بدین ترتیب، با توجه به امتیاز نهایی گزینه‌ها، گزینه هشتم با حق توسعه پایه ۱۲۰ درصد و نسبت حق توسعه به حق مالکیت ۳۵ به ۶۵ درصد، به عنوان گزینه برتر انتخاب شده و مبنای برنامه انتقال حقوق توسعه شهر کاشان قرار می‌گیرد.

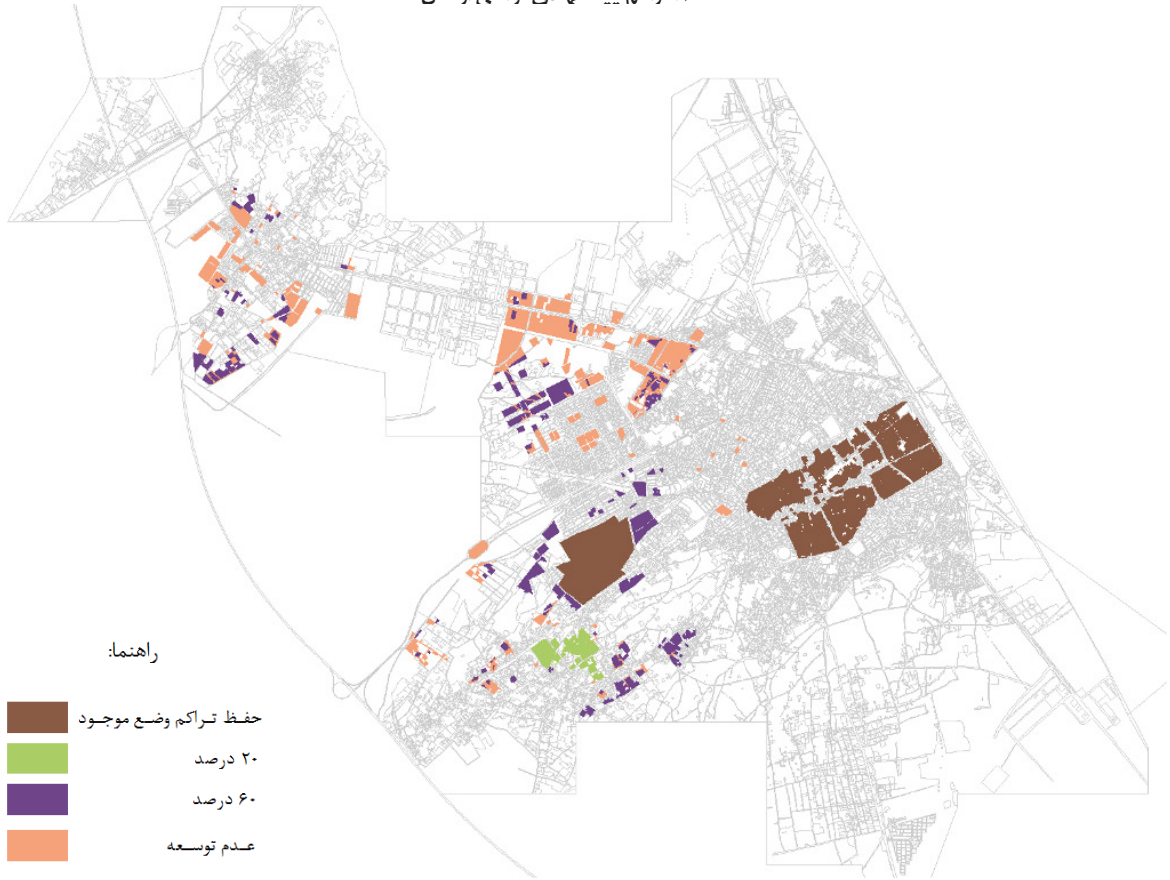
جدول ۶: مدل ارزیابی برنامه انتقال حقوق توسعه شهر کاشان

اهداف	مقاصد	تأمین مالی شهر	وسایل		
			شاخص‌ها	ارزش نسبی	گروه تاثیر
رعایت حقوق عرفی شهروندان	ایجاد پیوند میان تولید و مصرف فضا	سال‌های تأمین مالی شهر (سال)	تغییر حق عرفی توسعه (درصد)	۲	بسیار بد
		کل واحدهای احداثی (تعداد)	واحد‌های احداثی با استفاده از ارزش مازاد (تعداد)	۳	متوسط
		کمتر از ۵۰۰۰	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۴	خوب
		کمتر از ۳	۳ تا ۶	۵	بسیار خوب
		بیشتر از ۶۰	۴۱ تا ۶۰	۶	بسیار خوب
		بیشتر از ۷۰۰۰	۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰	۷	بسیار خوب
		بیشتر از ۸۰۰۰	۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰۰	۸	بسیار خوب
		بیشتر از ۱۲	۱ تا ۲۰	۹	بسیار خوب
		بیشتر از ۲۰۰۰۰	صفر	۱۰	بسیار خوب

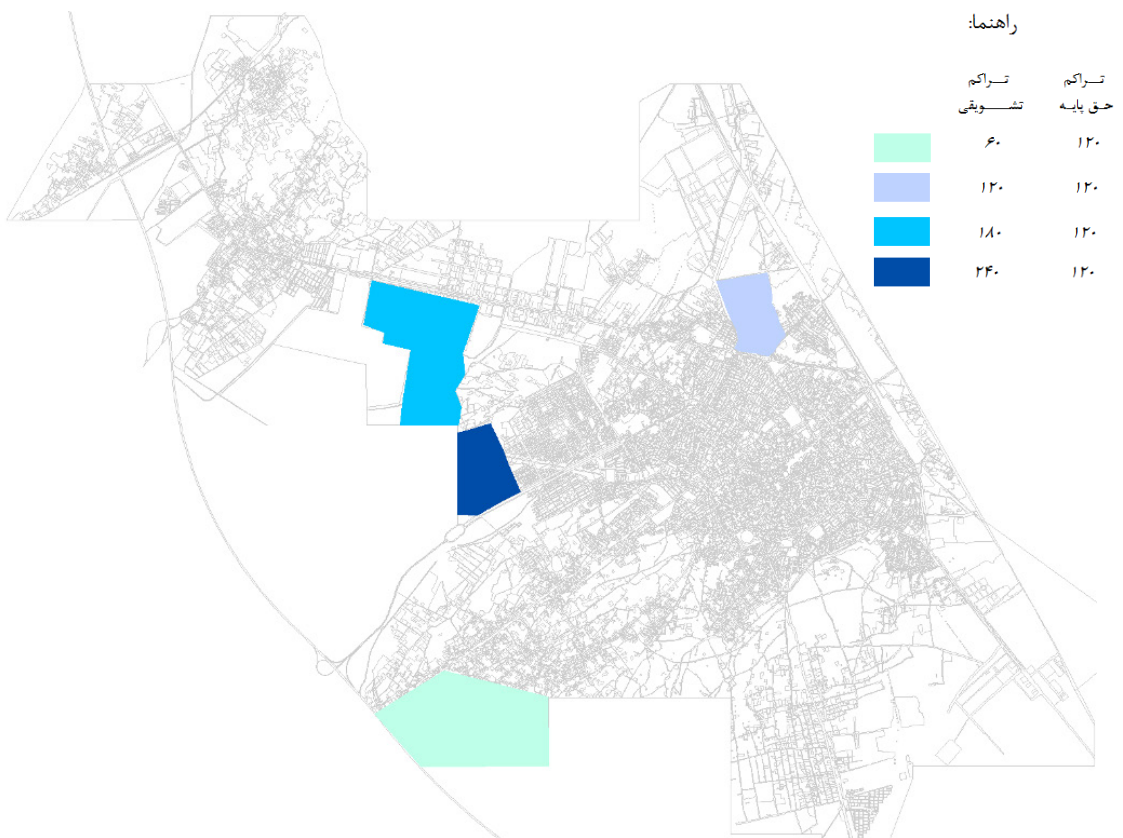
جدول ۷: ارزیابی گزینه‌های برنامه انتقال حقوق توسعه کاشان

گزینه	سال‌های تأمین مالی شهر	کل واحدهای احداثی	استفاده از ارزش مازاد واحدهای احداثی با استفاده از ارزش مازاد	تغییر حق عرفی توسعه	امتیاز نهایی گزینه‌ها
۱	۱×۵	۱×۳	۱×۴	۴×۲	۲۰
۲	۱×۵	۲×۳	۲×۴	۴×۲	۲۷
۳	۲×۵	۱×۳	۳×۴	۴×۲	۳۳
۴	۲×۵	۱×۳	۴×۴	۴×۲	۴۲
۶	۱×۵	۳×۳	۱×۴	۵×۲	۲۸
۷	۳×۵	۴×۳	۳×۴	۵×۲	۴۹
۸	۴×۵	۴×۳	۴×۴	۵×۲	۵۸
۱۲	۴×۵	۳×۳	۵×۴	۴×۲	۵۷

نقشه ۳: تراکم پیشنهادی نواحی ارسال



نقشه ۴: تراکم پیشنهادی نواحی دریافت



گام هفتم: تعیین میزان مساحت قابل انتقال

پس از انتخاب گزینه هشت و تعیین شدن تراکم پایه ۱۲۰ درصد و نسبت حق توسعه به حق مالکیت در اراضی مناطق ارسال و دریافت، لازم است میزان مساحت قابل انتقال محاسبه گردد. به عبارت ساده تر می بایستی تعیین گردد که به ازای هر چند مترمربع اراضی ارسال، چند مترمربع اراضی دریافت - یا افزایش تراکم در اراضی دریافت - می توان جایگزین نمود. بدین منظور مهم ترین معیارهای بررسی قیمت یک مترمربع از اراضی ارسال، قیمت یک مترمربع از اراضی دریافت و نسبت حق توسعه به حق مالکیت می باشد. به دلیل اینکه مناطق ارسال و دریافت در سطح شهر کاشان پراکنده بوده و دارای ارزش اراضی متفاوتی هستند، امکان ارائه یک رقم نهایی برای مساحت قابل انتقال وجود ندارد. به همین خاطر براساس فرمول زیر این میزان محاسبه می شود.

$$X.A.T=Y.B$$

X: مساحت اراضی واقع در مناطق ارسال (مترمربع)؛ A: ارزش هر مترمربع از اراضی مناطق ارسال (تومان)؛ T: سهم حق توسعه از حق مالکیت (براساس گزینه هشت: ۳۵ درصد)؛ Y: مساحت کاربری مورد تقاضا در اراضی مناطق دریافت (مترمربع)؛ B: ارزش یک مترمربع از کاربری مورد تقاضا در مناطق دریافت (تومان).

گام هشتم: منطقه بندی تراکم ساختمانی

پس از انجام ارزیابی نهایی گزینه ها و انتخاب گزینه بهینه، منطقه بندی تراکمی پیشنهادی با توجه به اهداف برنامه TDR و سیاست های تراکمی آن، ارائه خواهد شد. به طوری که با منطقه بندی مجدد، شرایط برای تحقق اهداف برنامه TDR فراهم شود. در تعیین تراکم پیشنهادی برای نواحی ارسال سیاست حفاظتی مدنظر قرار گرفته است و با توجه به اینکه نواحی ارسال در مراحل قبل به دو بخش اجباری و داوطلبانه تقسیم شده اند، تراکم نیز به تبعیت از آن ها طراحی گشته است؛ به طوری که در بخش اجباری، تراکم پیشنهادی همان تراکم وضع موجود خواهد بود. بدین معنا که مالکان اراضی واقع در بخش اجباری نواحی ارسال اجازه ساخت و ساز نداشته و ملزم به فروش حق توسعه زمین خود هستند. در بخش داوطلبانه نواحی ارسال، تراکم پیشنهادی به نحوی ارائه گردیده که استفاده از تراکم و توسعه مجاز، از نظر اقتصادی چندان مقرون به صرفه نبوده و انتقال حق توسعه توجیه پذیر بوده و تمایل مالک برای فروش و انتقال حق توسعه زمین خود افزایش یابد (نقشه ۳).

تراکم پیشنهادی برای نواحی دریافت به دو دسته تراکم حق پایه و تراکم تشویقی تقسیم شده اند. تراکم حق پایه به حداکثر تراکمی که زمین واقع شده در نواحی دریافت بدون خرید حق توسعه مجاز دانسته می شود، گویند و تراکم تشویقی، اضافه تراکمی است که به واسطه خرید حق توسعه مجاز دانسته می شود. در حقیقت تمام اراضی واقع در نواحی دریافت علاوه بر تراکم آستانه، که حق طبیعی ساخت و ساز در این گونه اراضی است، از تراکم تشویقی نیز برخوردار می شوند. شایان ذکر است، با وجود پتانسیل بالای اراضی واقع در نواحی دریافت برای توسعه و ساخت و ساز، محدودیت برای تراکم این اراضی همچنان وجود دارد، به طوری که افزایش تراکم این

اراضی از تراکم های پیشنهادی فراتر نخواهد بود (نقشه ۴).

گام نهم: تدوین سازوکار اجرایی و تحقق پذیری

تأکید بر عملی بودن تصمیمات برنامه ریزی و اجرای طرح ها، لازمه هر نوع برنامه است. برنامه پیشنهادی تنها ابزار و راهنمای توسعه است و اجرایی کردن آن به پشتوانه ها و اهرم های قانونی، نهادی و اعتباری نیاز دارد. در این ارتباط ایجاد سازمان ها و نهادهای مسئول برای پیگیری و اجرای برنامه در مدیریت شهری لازم به نظر می رسد. دو نهاد دفتر نظام انتقال حقوق توسعه شهرداری و بانک TDR (وابسته به شهرداری) بدین منظور در نظر گرفته شده اند که ضرورت تأسیس و وظایف هر یک به شرح زیر ارائه می گردد:

دفتر نظام انتقال حقوق توسعه شهرداری

دفتر نظام انتقال حقوق توسعه که در شهرداری کاشان مستقر می گردد، وظایف فنی و نظارتی را به عهده خواهد داشت. وظیفه اصلی این دفتر تعیین ارزش مناسبت توسعه زمین و ارزش جدا شده از زمین است. همچنین دفتر نظام انتقال حقوق توسعه شهرداری وظیفه دارد با ایجاد کارگاه ها و جلسات آموزشی، برنامه را به آگاهی شهروندان رسانده و اهداف برنامه و موقعیت اراضی را به اطلاع آنان برساند. وظایف دفتر انتقال حقوق توسعه شهرداری به شرح زیر است:

- صدور سند مشخصه اعتبار زمین واقع در نواحی ارسال،
- تعیین ارزش مناسبت توسعه اراضی،
- تعیین ارزش جدا شده از زمین و نرخ انتقال،
- تدوین فرمولی برای ارزش اعتبارات TDR،
- ثبت نقل و انتقالات حقوق توسعه و صدور اسناد،
- ایجاد کارگاه ها و جلسات آموزشی برای شهروندان و
- اطلاع رسانی عمومی معاملات به منظور افزایش آگاهی مردم.

بانک TDR

بانک TDR زیر نظر و وابسته به شهرداری کاشان احداث می شود و وظایف مالی و اجرایی را به عهده خواهد داشت. مهم ترین وظیفه بانک TDR خرید و فروش اعتبارات توسعه است. همچنین بانک TDR درآمد پایدار برای مدیریت شهری محیا می سازد که این درآمد می تواند جایگزین درآمد ناپایدار حاصل از تراکم فروشی در گذشته شود. بانک TDR با کنترل و نظارت بر بازار معاملات حقوق توسعه از بورس بازی و سوداگری بر این اعتبارات جلوگیری نموده و برایتقویت بازار گام بر می دارد. وظایف بانک TDR به شرح زیر است:

- خرید اعتبارات توسعه از مالکان نواحی ارسال،
- فروش اعتبارات به متقاضیان توسعه در نواحی دریافت،
- ایجاد درآمد پایدار برای مدیریت شهری،
- جلوگیری از بورس بازی و سوداگری،
- کنترل و تقویت بازار معاملات حقوق توسعه و
- تأمین آسودگی خاطر برای خریداران و فروشندگان اعتبارات توسعه.

۵. نتیجه‌گیری

این تحقیق با عنوان کاربرد رویکرد انتقال حقوق توسعه در افزایش تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری تلاشی بود برای معرفی رویکرد انتقال حقوق توسعه و شیوه استفاده از آن برای محقق نمودن اهداف طرح‌های توسعه شهری در ایران. از آنجایی که نهادهای عمومی و دولتی توان لازم برای تحقق این طرح‌ها را نداشته و در عمل به مدیریت شهری هزینه‌های هنگفتی تحمیل شده، بدون آنکه درآمد پایداری برای آن در نظر گرفته شود، به نظر می‌رسد این امر وظیفه برنامه‌ریز شهری را برای یافتن راه‌کارهای تحقق‌پذیری و تأمین درآمد مالی مدیریت شهری دو چندان می‌نماید.

همان‌طور که اشاره شد، طرح جامع شهر کاشان همچون سایر طرح‌های توسعه شهری تولیدکننده حق توسعه است و در عمل به حقوق مالکیت در شهر معنی، جایگاه و ارزش می‌دهد. حقوق مالکیت در کاشان بدون طرح توسعه شهری و اجازه توسعه، دارای ارزش چندانی نیست و "به همان قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود"، مقرر در ماده ۱۳۲ قانون مدنی دارای حق ذاتی است. این حق نیز به وسیله طرح توسعه به صورت کاملاً قانونی و البته با رعایت تشریفات صحیح قانونی برای حفظ منافع عمومی قابل گرفتن است. از طرف دیگر طرح توسعه نیز که به عنوان ماشین تولید، ترمیم یا سلب حق شناخته شده، تصمیم‌های فضایی و مکانی خود را بر بستری اتخاذ می‌کند که غالباً حقی به طور مستقیم بر آن ندارد و نظم مالکیت خصوصی قبلاً بر آن برقرار شده است. بنابراین برنامه‌ریزی و طرح توسعه بر سر چنان دوراهی قرار می‌گیرد که چنان‌چه بخواهد اثربخش و کارآمد باشد، چاره‌ای جز تعامل با حقوق مالکیت نخواهد داشت.

در قوانین ایران، مانند بسیاری از کشورها اجزای حق به شیوه‌های متفاوت قابل تفکیک از یکدیگر و انتقال به غیر هستند. بنابراین حقی به نام حق توسعه که دارای بالاترین ارزش در مقایسه با دیگر اجزای حقوق مالکیت است، به صورت جداگانه و نیز به همراه سایر اجزای حقوق مالکیت قابل مبادله و انتقال است. یافته‌های این تحقیق نشان داد، نظامی از انتقال حقوق توسعه که قادر باشد منفعت توسعه را بین دو بخش عمومی و خصوصی به صورت عادلانه تقسیم کند، به نحوی که شهر بتواند هزینه توسعه را از درآمد آن تأمین نماید و تعادلی بین این دو برقرار سازد، با توجه به قدمت بیست ساله فروش تراکم در خارج از سیستم طرح‌های توسعه شهری، به نظر ضروری و مفید می‌آید. بدیهی است حق توسعه بخشی از حقوق مالکیت است که می‌تواند به صورت مجزا یا همراه با سایر اجزای حقوق مالکیت به عنوان یک کل به شخص یا مکان دیگر انتقال یابد. از سوی دیگر توسعه، اگر به درستی اندیشیده و سازماندهی شود و از مدیریت توانمند نیز برخوردار باشد، می‌تواند خود هزینه‌اش را بپردازد. همان‌طور که مطالعات این پژوهش نشان داد، در رویکرد انتقال حقوق توسعه، توسعه و حفاظت مکمل یکدیگر و نه مقابل هم دیده شده‌اند. می‌توان نظام پیشنهادی انتقال حقوق توسعه را دارای رویکردی توسعه‌گرا، حفاظتی و تعاملی دانست؛ و یا به عبارت دیگر حفاظت از طریق توسعه تعاملی.

بدین ترتیب می‌توان گفت، از راه‌کارهای تحقق اهداف برنامه‌ریزی

شهری و طرح‌های توسعه شهری، به‌ویژه در کشورهایی که در آن‌ها حقوق مالکیت از مبانی قانونی استواری برخوردار است، استفاده از رویکرد انتقال، حقوق توسعه و ایجاد تعامل میان حقوق مالکیت و برنامه‌ریزی است.

منابع:

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۶۲)، حقوق اموال، گنج دانش.
۲. جوان، موسی (۱۳۷۶)، مالکیت، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره ۲۶.
۳. حمیتی واقف، احمدعلی (۱۳۸۳)، اموال مالکیت: بیانی نواز مبحث اموال و مالکیت در حقوق مدنی، تهران، نشر رخسار.
۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان.
۵. گرجی، بهرام عبدالله‌خان (۱۳۸۰)، تدوین حقوق شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، حوزه معاونت شهرسازی و معماری.
۶. محمدی، سیدجلیل (۱۳۸۳)، سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، انتشارات مولف.
۷. ملکی، قاسم (۱۳۸۴)، طراحی نظام انتقال حقوق مالکیت راه تحقق طرح‌های توسعه شهری در ایران، پروژه نمونه: طرح تفصیلی جدید منطقه ۲ اصفهان، مهندسان مشاور سراوند.
۸. مهندسان مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۸)، طرح جامع کاشان.
9. Alexander, E.R. (2001), A Transaction Cost Theory of Land Use Planning and Development Control: Towards the Institutional Analysis of Public Planning, *Town Planning Review*, Vol. 72, No. 1: 45-75.
10. Harvey, D. (1989), From Managerialism to Entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism, *Geografiska Annaler*, Vol. B71.
11. Hilier, J (2002), *Shadows of Power: An Allegory of Prudence in Land Use Planning*, Routledge.
12. Jenks, M., Burgess, R. (2000), *Compact Cities: Sustainable Urban Form for Developing Countries*, New York, Spon Press.
13. Johnston, A., Madison, M. E. (1997), From Landmarks to Landscapes: Arcview of Current Practice in the Transfer of Development Rights, *Journal of American Planning Association*, Vol. 63, No. 3.
14. Kaplowitz, M.D.; Machember, P.; Pruetz, R. (2008), Planners' experiences in managing growth using tradable development rights (TDR) in the United States, *Land Use Policy*, 25.
15. Levine, J. (2006) *Zoned Out: Regulation, Market, and Choices in Transportation and Metropolitan Land-Use*, RFF Press, Washington D.C.
16. Libby, L.W., Hall, P.K. (2003), *Transfer of Development Rights: A Real Policy Option for Ohio?*, The Ohio State University.
17. Micelli, E. (2002), Development Rights Markets to Manage Urban Plans In Italy, *Urban Studied*, Vol. 39, No. 1.
18. Mittra, M. (1996), *The Transfer of Development Rights: A Promising Tool of Future*, www.law.pace.edu/landuse/tdrpaper.
19. OECD (2007), *Competitive Cities: A New Entrepreneurial Paradigm in Spatial Development*, OECD Territorial Reviews, OECD Publishing.
20. Pruetz, R. (2002), Recent Trends in TDR, *American Planning Association Proceedings*.
21. Pruetz, R. (2003), *Beyond Takings and Givings*, CA, Arje Press.
22. Rydin, Y. (2003), *Urban and Environmental Planning in the UK*, Macmillan London

23. Sanyal, B., Mukhija, V. (2001), Institutional Pluralism and Housing Delivery: A Case of Unforeseen Conflicts in Mumbai, World Development, Vol.29, No. 12.
24. Sinclair, I.W. (2002), Preserving Rural Land in Australia. Rapi National Congress, www.ruralplanning.com.au.
25. Thorsnes, P., Simons, G. P. (1997) Letting the Market Preserve Land: The Case for A Market-Driven Transfer of Development Rights Program, Contemporary Economic Policy, Vol.17, No.2.

۱۴

شماره چهارم

پاییز ۱۳۹۱

فصلنامه
علمی-پژوهشی

مطالعات
شهری

کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق پذیری طرح های توسعه شهری