این مقاله طبق مجوز شماره ۹۳/۱۷/۸۰۵ مرکز منطقه ای اطلاع رسانی علوم و فناوری RICeST زیر نظر وزارت علوم، تحقیقات و فناوری در آن مرکز نمایه و منتشر شده است.

ارزیابی اجرایی شدن مکانیسم انتقال حق توسعه در ابعاد مختلف

مطالعه موردی: اراضی کشاورزی و باغی منطقه ۹ شهر اصفهان

محمود محمدی[۱]، احمد شاهیوندی[۲]، داریوش مرادی[۳]، سمانه معین پور[۴]

[۱]دانشگاه هنر اصفهان/ دانشکده معماری و شهرسازی، m.mohammadi4263@gmail.com

[۲]دانشگاه هنر اصفهان/ دانشکده معماری و شهرسازی، A_shahivandi@yahoo.com

[۳]دانشگاه هنر اصفهان/ دانشکده معماری و شهرسازی، daryoush_moradi@yahoo.com

[۴]دانشگاه هنر اصفهان/ دانشکده معماری و شهرسازی، moeinpour.5599@gmail.com

چکیده

یکی از اشکال برنامه‌ریزی بازار محور که در دهه ۷۰ برای تحقق اهداف حفاظت میراث فرهنگی در برخی ایالات آمریکا ظهور نمود، برنامه[۱] انتقال حقوق توسعه (TDR[۲]) در سطح شهر و ناحیه است. این ابزار به‌عنوان مکمل قوانین منطقه بندی در مدیریت رشد و توسعه شهری به برنامه ریزان کمک می‌کند تا پتانسیل توسعه را از پهنه های نیازمند حفاظت به پهنه هایی که قدرت جذب توسعه بیشتری دارند، انتقال دهد. به همین منظور منطقه ۹ شهر اصفهان به‌عنوان نمونه موردی انتخاب گردید چرا که در حدود ۲۹۰ هکتار از کل منطقه را اراضی کشاورزی و باغی تشکیل می‌دهد و در سال‌های اخیر ساخت‌وسازهای غیرمجاز باعث از بین رفتن سطح وسیعی از اراضی کشاورزی و باغی در این منطقه شده است؛ بنابراین لزوم صیانت از این نوع اراضی احساس می‌شود. نتایج به دست آمده حاکی از آن است که در بعد حقوقی و قانونی، آشنایی مسئولین و شهروندان در زمینه چگونگی سازوکار انتقال حق توسعه بسیار کم و ناچیز می‌باشد و همچنین نظارت‌ها چندان دارای کارایی و اثربخشی لازم جهت ممانعت از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی و جلوگیری از تخلفات ساخت‌وسازی نیستند. همچنین تمایل مالکین اراضی زراعی و باغی به مشارکت در تحقق برنامه انتقال حق توسعه کم می‌باشد، چراکه آشنایی چندانی با این برنامه در بین مالکین و همچنین انگیزه‌های اقتصادی قوی برای آن‌ها وجود ندارد در نهایت این که منطقه ۹ دارای ظرفیت‌های قابل استفاده برای به‌کارگیری برنامه انتقال حق توسعه می‌باشد.

واژه های کلیدی

حق توسعه[۳]، سود و پاداش توسعه[۴]، پهنه های ارسال[۵]، پهنه های دریافت[۶]، حق ارتفاقی[۷]

مقدمه

رشد روزافزون و فزاینده جمعیت شهری در سال های اخیر سبب تحمیل توسعه غیر برنامه ریزانه به شهرها شده است. در این میان بیشترین فشار به اراضی ارزشمند نیازمند به حفاظت در داخل و حریم شهرها وارد شده است [۱].

در ایران ناتوانی طرح‌های شهری، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین و گرایش مالکان به تغییر کاربری اراضی ارزشمند به دلیل ارزش افزوده ایجاد شده، سبب تخریب اراضی واجد ارزش زیست‌محیطی که مهم‌ترین عنصر محیط طبیعی شهرها هستند، شده است. روند تخریب اراضی با قابلیت زیست‌محیطی در سال‌های اخیردر کشور افزایش یافته و بیش از پیش سبب از بین رفتن اراضی مذکور شده است [۲]. این مشکل در منطقه ۹ اصفهان (منطقه مورد مطالعه) حادتر است. در محدوده منطقه ۹ در سال ۱۳۹۰، از مجموع ۱۸۷ مورد تفکیک زمین ۸۰ مورد آن در اراضی کشاورزی ، ۳۹ مورد در کاربری فضای سبز ، ۳۱ مورد در باغات ، ۲۷ مورد در کاربری‌های غیرمسکونی (آموزشی، ورزشی، مذهبی ، فرهنگی و... بوده) و تنها ۱۰ مورد در کاربری مسکونی مصوب صورت گرفته است ، که مجموعاً در کل ۱۱۸۳ پلاک در مساحتی معادل ۳۲۳۸۹۸۰ مترمربع را در بر می گیرد.

تجارب شهری و ناحیه‌ای ، بیانگر آن است که برنامه‌هایی که به دقت طراحی شده و الزامات یک برنامه TDR را مورد توجه قرار داده‌اند با موفقیت زیادی همراه بوده‌اند. بنابراین روش‌های برنامه‌ریزی و نیز

---

[۱] program

[۲] Transfer development right

[۳] Development rights : قانون تعریف واژه "حقوق توسعه" را به حقوقی که به زمین اختصاص داده شده و ممکن است تحت TDR منتقل شود، تعریف می‌کند(James,2011:6).

[۴] Profits and bonuses Development: پاداش توسعه ارائه کد منطقه بندی است که اجازه می‌دهد توسعه فشرده‌تر در ازای تأمین منافع خاص عمومی اتفاق بیفتد(Nelson et al, 2009:285).

[۵] Sending areas: پهنه‌هایی هستند که مالکان ممکن است حقوق توسعه‌شان را در ازای دریافت حق ارتفاقی دارایی‌هایشان، بفروشند(Aken et al, 2008:10).

[۶] Receiving areas: پهنه‌های دریافت به‌صورت یک یا چند منطقه یا ناحیه از زمین می باشد که حقوق توسعه تولید شده از پهنه‌های ارسال ممکن است به آن‌ها منتقل شود و در آن توسعه مجاز به دلایل انتقال، افزایش یابد(James,2011:7).

[۷] Conservation easement: زمانی که حقوق توسعه از پهنه‌های ارسال فروخته می‌شوند و این حقوق به خریداران واگذار می‌شوند، حق ارتفاقی جایگزین آن بر روی دارایی‌ها می‌شود(Nelson et al, 2009:285).

* این مقاله از پایان نامه ای با عنوان "تدوین الگوی انتقال حق توسعه (TDR) کاربری‌های شهری مطالعه موردی: اراضی کشاورزی و باغی منطقه ۹ شهر اصفهان" با راهنمایی دکتر محمود محمدی و دکتر احمد شاهیوندی و مشاور دکتر داریوش مرادی در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۱ که در دانشگاه هنر اصفهان دفاع گردیده است، استخراج شده است.