

امکان سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای

حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر

دریافت مقاله: ۹۰/۵/۳۰ پذیرش نهایی: ۹۱/۳/۲۴

صفحات: ۲۹-۷

هاشم داداش پور: استادیار برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس^۱

Email: h-dadashpoor@modares.ac.ir

سینا محسن زاده: کارشناس ارشد شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس

Email: sina.mohsenzadeh@yahoo.com

چکیده

استفاده از الگوهای کلیشه ای توسعه شهری در ایران، تخریب اراضی کشاورزی و باغات اطراف شهر را در پی داشته است. یکی از دلایل اصلی این امر به نقص طرح های جامع و تفصیلی، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به کاربریهای دیگر و... بر می گردد. یکی از رویکردهای موجود در زمینه ایجاد تغییر در روند تبدیل کاربری اراضی کشاورزی به دیگر کاربریها و به تبع آن کاهش و مدیریت روند تخریب اراضی کشاورزی و محافظت از آنها، رویکرد انتقال حقوق توسعه است. از این رو، مقاله حاضر به دنبال امکان سنجی استفاده از این رویکرد، در محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر می باشد. روش تحقیق مقاله توصیفی - تحلیلی است. پس از بررسی مبانی نظری موضوع و شناخت عرصه پژوهش به تحلیل یافته ها و تدوین رویکرد یکپارچه حق انتقال توسعه پرداخته می شود. این رویکرد یکپارچه، با استفاده از مدل تحلیل سلسله مراتبی جهت تعیین مناطق حفاظت و توسعه و با مدل محاسباتی اختصاصی برنامه TDR جهت تعیین تراکم ساختمانی و نسبت حق توسعه و در نهایت ماتریس دستیابی به اهداف جهت انتخاب گزینه بهینه تحلیل می شود. نتایج یافته ها نشان می دهد که برنامه انتقال حقوق توسعه به دلیل سودآوری بیشتر برای کشاورزان و رشد هوشمندانه شهر و اصلاح روند تخریب اراضی کشاورزی در صورت رعایت تراکم ساختمانی پیشنهادی (۱۰۰

^۱. نویسنده مسئول: تهران، پل گیشا، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری، گروه طراحی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای

درصد) و نسبت حق توسعه (۲۵ به ۷۵) قابلیت اجرایی برای محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر و دیگر شهرهای شمالی کشور را خواهد داشت.

کلید واژگان: انتقال حقوق توسعه، مناطق ارسال، مناطق دریافت، اراضی کشاورزی، بابلسر.

مقدمه

تحولات شهرنشینی و گسترش شهرها در اغلب جوامع، باعث تخریب تدریجی مناطق طبیعی و کشاورزی شده و این مناطق جای خود را به ساخت و سازهای بی‌رویه داده است و یا در برخی موارد مزارع و سکونتگاه‌های طبیعی خالی از سکنه شده و کم کم رو به زوال می‌رود (اردستانی: ۱۳۸۷). در همین راستا، رشد هوشمند از جمله رویکردهایی است که توسعه درونزا را در دستور کار خود قرار داده و سعی می‌کند که به جای توسعه شهرها در اطراف، آنها را در چارچوب موجود، توسعه دهد تا علاوه بر جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها، به ارتقای سطح کیفی درون شهر نیز کمک نماید (موحد، ۱۳۷۹ ص ۲۶). به همین دلیل، امروزه گرایش‌های توسعه شهری به سمت این رویکرد پیش رفته و سعی می‌شود در گسترش شهرها و رشد آنها اصول پایداری و رشد هوشمند در نظر گرفته شود (صدوق، ۱۳۸۱، ص ۱۵). یکی از این رویکردهای برنامه‌ریزی، که از تلفیق رشد هوشمند و پایداری حاصل شده، رویکرد انتقال حقوق^۱ توسعه (TDR) می‌باشد. این رویکرد ابزاری تکمیلی برای تشویق توسعه داوطلبانه و دلخواه در مکان‌هایی است که ساکنین آن، به حفظ و نگهداری آن مکانها تمایل دارند و یا مکان‌هایی که مالکین آن خواهان رشد و توسعه بیشتر و مالکیت حوزه وسیع تری هستند (Kaplowitz & others, 2008: 223). نواحی مورد نظر برای این برنامه عمدتاً مناطق متراکم یا نواحی روستایی یا مناطق با ارزشی هستند که در جریان توسعه شهر با هجوم زیاد فعالیت‌های ساخت و ساز قرار گرفته‌اند. در این رویکرد ضمن توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای هر مکان، ارزش‌های حفاظتی نیز در چارچوب تحقق توسعه پایدار شهری نیز مد نظر قرار می‌گیرد (رفیعیان و رضایی راد، ۱۳۸۹ ص ۱). از مزیت‌های این رویکرد این است که برای حفظ منابع عمومی و با استفاده از سرمایه‌های مالی بخش خصوصی یا بازار، حقوق صاحبان زمین در ازای ارزش از دست رفته اموالشان پرداخت می‌شود. علاوه براین، این رویکرد در جوامع شهری که

^۱ . Transfer Development Rights

که با فشار شدید توسعه روبرو هستند، مؤثر عمل می کند، جایی که شهرداری برای خرید زمین یا حق توسعه منابع مالی کافی ندارد (گرگی، ۱۳۸۳، ۵۹). در ایران، متاسفانه ناتوانی طرح های شهری، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین، گرایش مالکان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل ارزش افزوده ایجاد شده، سبب تخریب اراضی کشاورزی که مهمترین عنصر محیط طبیعی شهرها هستند شده است. این روند تخریب در سالهای اخیر افزایش یافته و بیش از پیش سبب از بین رفتن اراضی مذکور شده است. این مشکل در مناطق شمالی کشور بویژه در ناحیه بابلسر (منطقه مورد مطالعه) حادث شده است. در این منطقه احداث مجتمع های تفریحی - توریستی و شهرک ها و مکانیزم های درآمدزایی شهرداری به همراه عوامل ذکر شده فوق سرعت تخریب اراضی کشاورزی را بیش از پیش افزایش داده است. با استناد به مطالب مذکور، هدف کلان در "الگوی حق انتقال توسعه" ایجاد تغییر در روند تبدیل کاربری اراضی کشاورزی به دیگر کاربری ها و به تبع آن کاهش و مدیریت روند تخریب این اراضی و محافظت از آنها می باشد. از این رو، مقاله حاضر به دنبال امکان سنجی استفاده از این رویکرد، در محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر می باشد. که در مقاله پیش رو تحت عنوان موضوع و طرح مسئله اصلی پیگیری می گردد.

مبانی نظری و پیشینه تحقیق

ایده انتقال حق توسعه بین املاک نخستین بار در نیویورک با تصویب اولین قانون منطقه بندی امریکا در سال ۱۹۱۶ ارائه گردید. این قانون از عدم تخریب مکان های تاریخی حمایت به عمل آورده و به صاحبان زمین اجازه می داد که حق هوایی بلااستفاده خود را به زمین های مجاور بفروشند. در سال ۱۹۶۸ براساس قانون حفاظت نشانه های شهری نیویورک، عمدتاً برای حفاظت بناهای تاریخی در برابر توسعه فیزیکی و سرمایه گذارها در بافتهای مرکزی مورد استفاده برنامه ریزان قرار گرفت (Pruetz: 2003). این فکر تا سال ۱۹۷۸ که دادگاه عالی امریکا مهر تأیید بر آن گذاشت ایده چندان شناخته شده ای نبود (Johnston & Madison, 1997: p.15). در دهه ۱۹۷۰، بیش از ۲۰ حکم TDR در یازده ایالت امریکا اجرا شد. در شهر کاپرتینو ی ایالت کالیفرنیا برنامه TDR را به کار برده و از طریق آن به اصلاح سیستم حمل و نقل کمک کردند. کالورت کانتی در ایالت مریلند^۱ برنامه TDR را با هدف حفظ زمین بکار برده و به کشاورزان شانس ساخت و ساز با تراکم یک واحد در هر ۲۵ هکتار را ارائه دادند. در برنامه

^۱ . Calvert County, Maryland

ساحل مالیبول^۱، کمیسیون ساحلی کالیفرنیا شرایطی را ایجاد کرد که توسعه دهندگان می توانستند قطعات جدیدی را برای سکونت در بخش های ساحلی مالیبو ایجاد کنند. در دهه ۱۹۸۰، این رویکرد در ۱۹ ایالت آمریکا به اجرا درآمد. کالیفرنیا به تنهایی ۲۱ برنامه TDR را در این دهه اجرا کرد. از دهه ۱۹۸۰ تا سال ۲۰۰۳ در ۲۵ ایالت آمریکا تعداد ۱۲۵ برنامه محلی انتقال حق توسعه، شامل ۴۷ برنامه شهری، ۳۰ برنامه ناحیه ای و ۴۸ برنامه مختلط شهری و ناحیه ای برای حفاظت میراث فرهنگی، فضاهای باز و بسته و نیز تحقق سیاست های برنامه ریزی کاربری اراضی مورد طراحی و استفاده قرار گرفته است (ملکی: ۱۳۸۴). اگرچه ایده انتقال حق توسعه را عمدتاً می توان در آمریکا دارای کاربرد دانست، اما می توان آن را دارای سنت انگلیسی نیز تلقی کرد که براساس قانون برنامه ریزی شهری و ناحیه ای ۱۹۴۷ انگلستان مجاز دانسته شد. در این قانون حق استفاده و حق توسعه املاک از یکدیگر تفکیک گردیده، حق هر مالک برای توسعه محدود شده و هرگونه افزایش ارزش زمین، ناشی از طرح های توسعه یا افزایش تراکم، مستقیماً به عنوان حقوق جامعه به رسمیت شناخته شد (Danner, 1997: p.134).

با استفاده از رویکرد انتقال حقوق توسعه، مالکان سرزمین های طبیعی حساس، مزارع و همچنین مناطق تاریخی و مهم می توانند 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 (Pizer, 1986: p.205). در این رویکرد، به مالکین اجازه داده می شود که حق توسعه را از قطعه مشخصی از املاکشان جدا کرده و به فروش برسانند. خریداران معمولاً دیگر مالکان هستند که می خواهند تراکم زمین هایشان را افزایش دهند. علاوه بر این، حکومت های محلی نیز ممکن است برای کنترل کیفیت و قیمت، برنامه ریزی رشد هوشمند یا برای ایجاد محدودیت رشد، اقدام به خرید حق توسعه نمایند (Ford, 2005: p.7). این رویکرد دارای کاربردهای گوناگونی از جمله حفاظت از محیط عمومی، حفاظت از محیط های خاص، حفاظت از زمین های کشاورزی، ترکیبی از حفظ محیط و زمین های کشاورزی، حفاظت از چشم اندازهای روستایی، حفاظت از مناطق تاریخی، طراحی شهری و بازآفرینی شهری می باشد (ملکی، ۱۳۸۵: ص ۱۲). مطابق این رویکرد، مالکان زمین دارای مجموعه ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود می باشند. به هر کدام از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه نگریسته می شود که می تواند از ملک جدا شده، به عنوان یک کالا فروخته شوند.

^۱ . Malibal Coast Plan

ایده اصلی آن 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، تمایل به ساخت و سرمایه گذاری دارند (Millward, H. 2006:p.475). به عبارت دیگر حقوق توسعه از اراضی کشاورزی منفک شده و به اراضی موجود در مناطق قابل توسعه (از نظر برنامه TDR) منتقل می شود (Brueckner, J.K., 2000 :p. 160). به اراضی واقع در مناطق دارای اهمیت و ارزشهای ویژه، منطقه ارسال و به اراضی که توسعه مازاد بر حق پایه در آنجا مجاز دانسته شده یا تشویق می شود، منطقه دریافت گفته می شود (Johnston, : P. 365). R.A. and Madison, M.E. 1997. مناطق ارسال (حفاظت)، اهداف برنامه ریزی بوده که برای تحقق نیاز به ممنوعیت ساخت خارج از استفاده تعیین شده طرح تفصیلی و برنامه انتقال حقوق توسعه و کل حقوق مالکیت به منطقه ای دیگر دارند. از مناطق ارسال به عنوان پهنه های مبادی انتقال حقوق توسعه نیز یاد می شود و شامل خدمات عمومی مورد نیاز از قبیل پارک و فضای سبز عمومی، خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، ورزشی و سایر خدمات لازم و نیز شبکه ارتباطی پیشنهادی است که می بایست کل حقوق مالکیت آنها انتقال یابد (Katz, B. 2002: p. 124). همچنین پهنه های حفاظتی، از قبیل حفاظت از اراضی کشاورزی، باغات و حرایم سبز نیز در این دسته قرار دارند که صرفاً لازم است حق توسعه املاک، خریداری و منتقل شود و نیازی به انتقال حقوق مالکیت ندارد (Kelly, F.N. 2006:p.45).

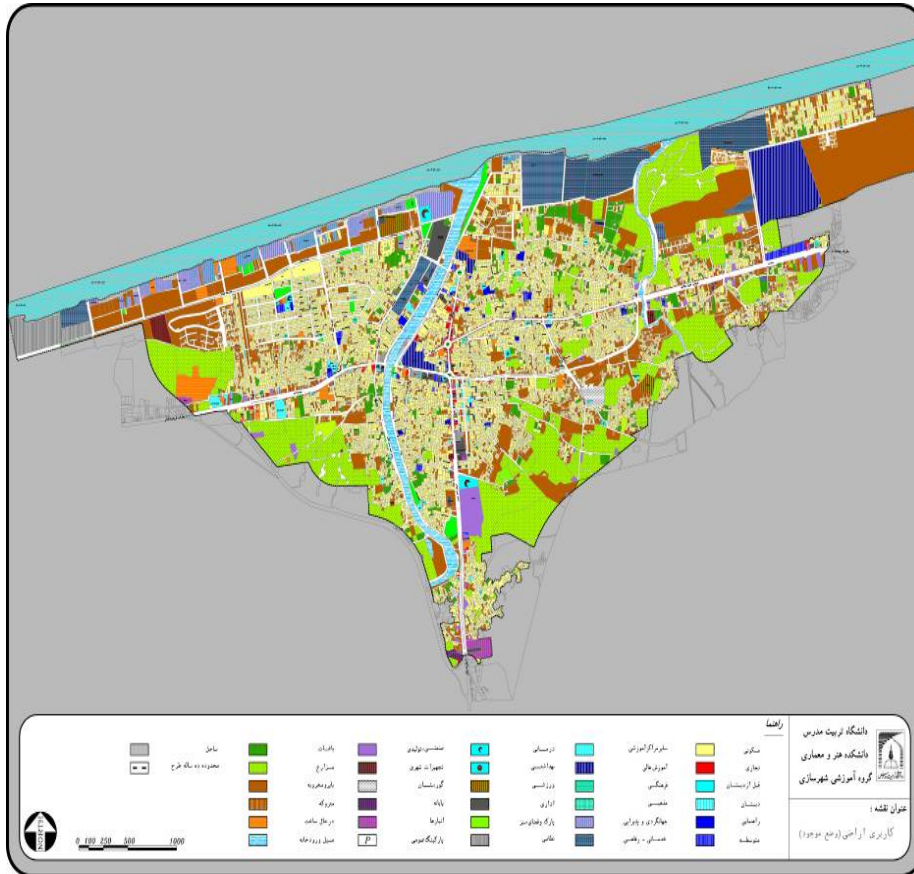
در این رویکرد، توسعه و حفاظت مکمل یکدیگر تلقی می شوند و توسعه می بایست در تعامل و مشارکت با مردم، با احترام به حقوق آنها و ارتقاء ظرفیت مشارکت و مداخله جامعه صورت گیرد. بنابراین می توان نظام پیشنهادی را دارای رویکردی توسعه گرا، حفاظتی و تعاملی دانست. در این نگاه، تعامل فقط کنش ارتباطی عوامل و بازیگران نیست، بلکه کنش عین و ذهن، واقعیت و خیال نیز هست، که طرح های توسعه شهری را در دنیای پیچیده و متحول امروز، از قطعیت و خام اندیشی باز می دارد (صحی زاده، ۱۳۸۳: ۴۷). در این مقاله، با توجه به هدف کلان مطرح شده، انتقال حقوق توسعه اراضی کشاورزی صورت می پذیرد که در دسته برنامه های TDR و داوطلبانه قرار می گیرد. به طوری که مالک زمین واقع در نواحی حفاظتی می تواند تصمیم گیرنده نحوه استفاده از اراضی خود بوده و می تواند حق توسعه خود را واگذار نکند و زمین خود را با توجه به تراکم های طرح توسعه دهد. البته در این خصوص برنامه TDR با منطقه بندی مجدد، تراکم ها را تعدیل نموده و شدت استفاده از این اراضی را کاهش می دهد. از سویی مالک زمین می تواند حق توسعه را به نواحی توسعه انتقال دهد و از مزایای مالی این موضوع استفاده نماید. در بخش داوطلبانه طرح TDR، مالکان دارای حق انتخاب دو

گانه هستند. می توانند در برنامه مشارکت نکنند و به جای استفاده از آن، از اراضی خود برای مصارف کشاورزی و نیز توسعه مجاز مطابق حق انتخاب پایه استفاده کنند (Karkainen, B. 1994:p.26).

مواد و روش ها

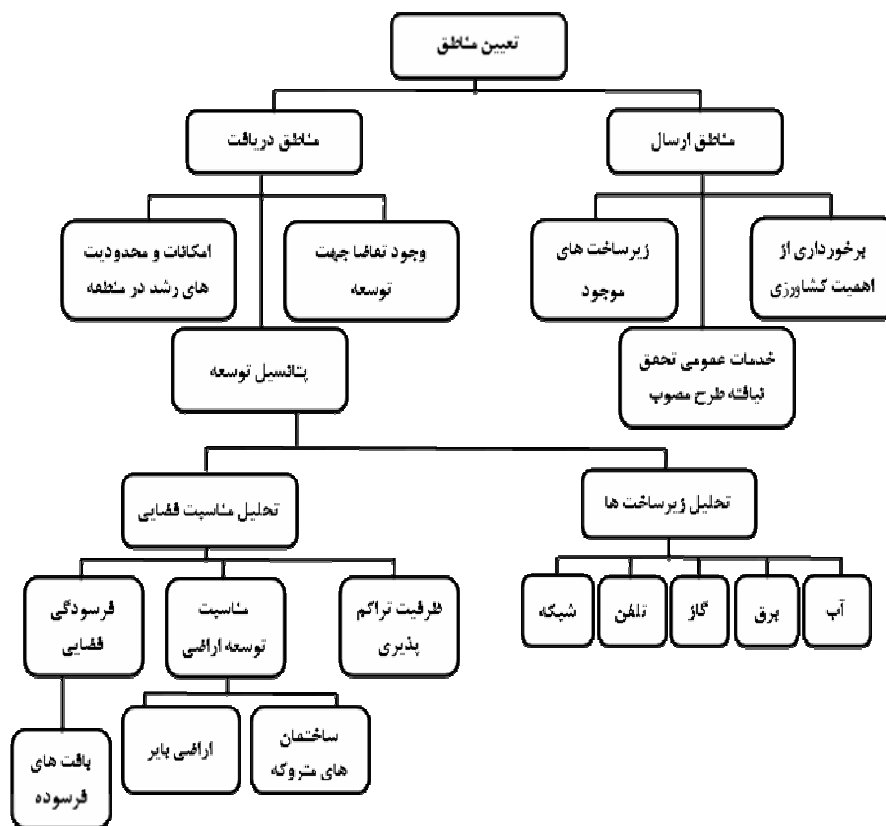
محدوده مورد مطالعه کل شهر بابلسر است که در استان مازندران واقع شده است. این شهر با ۱۶۵۰ هکتار وسعت، طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، جمعیتی معادل ۵۰۳۲ نفر را در خود جای داده است. در بررسی کاربری اراضی وضع موجود شهر بابلسر سطحی معادل ۱۶۵۰ هکتار مورد بررسی قرار گرفت. از مساحت فوق بالغ بر ۹۸۰ هکتار به فضاهای ساخته شده اختصاص یافته و ۶۷۰ هکتار سطح باقیمانده فضاهای باز از قبیل باغات، اراضی زراعی، ساحلی، بایر و مخروبه و ... را شامل می شود (شکل ۱) (مهندسين مشاور نقش محیط، ۱۳۸۴).

روش تحقیق در مقاله حاضر از نظر هدف، کاربردی و با توجه به ماهیت در دسته توصیفی-تحلیلی قرار می گیرد. در ابتدا با توجه به مبانی نظری و تجارب جهانی در حیطه رویکرد انتقال حقوق توسعه و محافظت از اراضی کشاورزی معیارها و شاخصهای تعیین مناطق توسعه و حفاظت بدست آمده و سپس براساس مدل AHP در شهر بابلسر تدوین شد. جهت تعیین مناطق دریافت و ارسال، در راستای ارزیابی و بررسی پتانسیل توسعه و تقاضای توسعه تحلیل سلسله مراتبی صورت گرفته است و با استناد به نتایج حاصل از تحلیل پرسش نامه های مدیران شهری و مردم و استفاده از تکنیک دلفی، پتانسیل توسعه ارزشی معادل دو برابر معیار تقاضا را در بر گرفته است. همچنین زیر معیارهای پتانسیل توسعه که شامل شاخص های مناسب فضایی و تحلیل ظرفیت زیر ساخت ها می باشد، ارزش یکسانی را در این تحلیل به خود اختصاص داده اند. همچنین معیارهایی نظیر تحلیل فرسودگی، تحلیل توسعه اراضی و تحلیل تراکم پذیری در ساختار تحلیل مناسب فضایی جای داشته و چارچوب آن را ایجاد نموده اند. در انتها با تلفیق نتایج حاصل و همپوشانی لایه های مذکور، مناطق دریافت نهایی ایجاد گردید (شکل ۲).



شکل (۱) محدود مورد مطالعه و کاربری اراضی شهر ۱۳۸۵: منبع: طرح تفصیلی شهر بابلسر، مهندسين مشاور نقش محيط

در آخرین مرحله نتایج بدست آمده را با استفاده از ماتریس دستیابی به اهداف ارزیابی نموده و گزینه‌ها با یکدیگر مقایسه خواهند شد تا بهترین گزینه انتخاب گردد. جامعه آماری برحسب موضوع و هدف تحقیق شهر بابلسر و حوزه نفوذ مستقیم (حریم) آن می‌باشد و جامعه هدف اصلی در برنامه TDR مالکان می‌باشد. جمع‌آوری اطلاعات از طریق اسنادی و با روش گردآوری اطلاعات میدانی به دست آمد. و تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزارهای Excel و SPSS انجام شد. همچنین در بخش شناخت و تحلیل داده‌های حاصل از طرح‌های فرادست با استفاده از نرم‌افزارهای GIS و AUTO CAD مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت.



شکل (۲) معیارها و شاخص های تعیین مناطق ارسال و دریافت

تحلیل یافته های تحقیق

تحلیل و ارزیابی معیارها و شاخصهای تعیین مناطق براساس مدل AHP

در برنامه انتقال حقوق توسعه اراضی موجود در یک شهر و یا منطقه براساس نوع تحقق پذیری و نیاز یا عدم نیاز به انتقال حقوق توسعه یا مالکیت و براساس ویژگیهای منحصر بفرد خود به سه دسته کلی ۱. مناطق وضع موجود (تحقق یافته)؛ ۲. مناطق حفاظت (ارسال)؛ ۳. مناطق توسعه (دریافت) تقسیم می گردد. در این بخش با استفاده از مدل تحلیل سلسله مراتبی و معیارهای معرفی شده به مشخص نمودن مناطق ارسال و دریافت پرداخته و در نهایت مدل انتقال حقوق توسعه در شهر بابلسر به آزمون گذارده و به سنجش میزان موفقیت این مدل

در حفاظت از مناطق زراعی و کشاورزی پرداخته شد. در مرحله بعد نواحی ارسال و دریافت در تحلیل معیارها و شاخص‌های تعیین مناطق بر اساس مدل AHP بر اساس نظرات مردم و کارشناسان مدیریت شهری به شرح زیر تدقیق گردید (جدول ۱).

جدول (۱) نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق ارسال

ارزش معیار		معیار
نامناسب	۱۰-۰ درصد	اراضی کشاورزی
نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
مناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	
نامناسب	۱۰-۰ درصد	زیرساختهای شهری
نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
نامناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	
نامناسب	۱۰-۰ درصد	خدمات عمومی تحقق نیافته
نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
نامناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	

بر این اساس در معیار اراضی کشاورزی هر چقدر در یک بلوک سهم کاربری کشاورزی بیشتر باشد، بلوک مذکور قابلیت بالاتری برای قرارگیری در منطقه ارسال را خواهد داشت. عکس این قضیه در خصوص دو معیار دیگر نیز صادق است؛ به طوری که با کاهش زیرساخت های شهری و خدمات عمومی در یک بلوک، قابلیت قرارگیری در منطقه ارسال افزایش خواهد داشت. از دیدگاه مردم نیز اراضی کشاورزی به دلیل هدف کلان و اصلی برنامه (حفاظت از اراضی کشاورزی) بیشترین تاثیر را در میان معیارها در تعیین مناطق حفاظت به خود اختصاص داده است (جدول ۲).

جدول (۲) ضرایب معیارهای تعیین مناطق ارسال

معیار	نظرات مردم	نظرات کارشناسان	ارزش نهایی
اراضی کشاورزی	۰,۶۵۷	۰,۵۴۵	۰,۶۰۱
زیر ساخت ها	۰,۱۴۷	۰,۱۸۲	۰,۱۶۴۵
خدمات عمومی تحقق نیافته	۰,۱۹۶	۰,۲۷۳	۰,۲۳۴۵

در تعیین نواحی دریافت معیارها و زیرمعیارهای متنوعی مورد استفاده قرار گرفتند. در این میان پتانسیل توسعه و وجود تقاضا جهت توسعه (درصد مشارکت و توسعه در مناطق) به

عنوان دو معیار اصلی تعیین مناطق توسعه (دریافت) تعیین گردیدند. معیار پتانسیل توسعه به دو زیرمعیار زیرساخت و مناسبیت فضایی تقسیم می شود. هرچه میزان مناسبیت فضایی و زیر ساخت در یک منطقه و بلوک شهری بیشتر باشد قابلیت توسعه در آن افزایش می یابد (جدول ۳).

جدول (۳) نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق دریافت

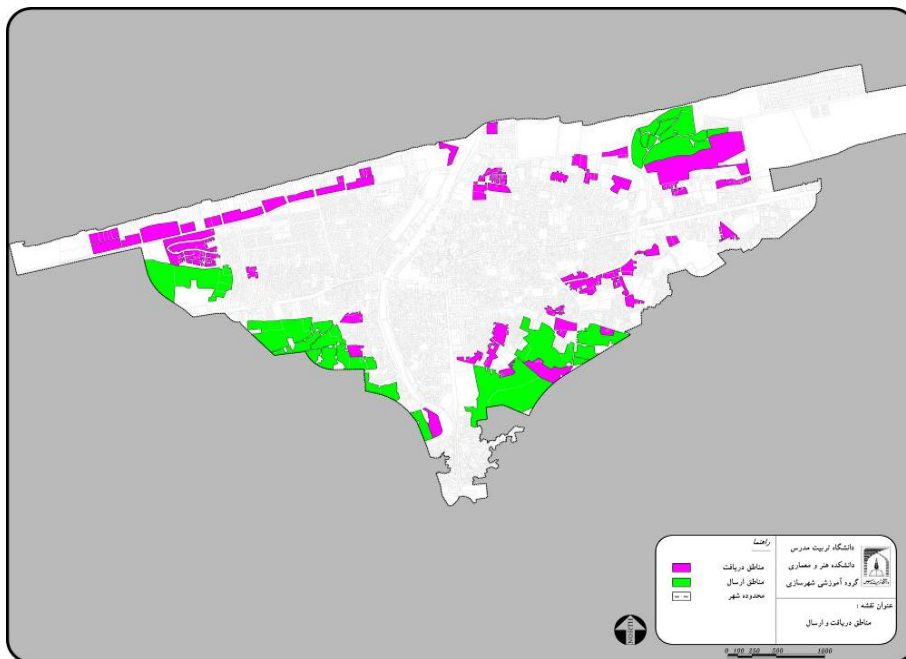
معیار		زیر معیار		ارزش معیار	
معیار	وجود زیرساخت			نامناسب	۱۰-۰ درصد
				نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد
				نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد
				مناسب	۱۰۰-۵۰ درصد
پتانسیل توسعه	ظرفیت پذیر	تراکم	نامناسب	۲۰-۰ درصد	
			نسبتاً نامناسب	۶۰-۲۰ درصد	
			نسبتاً مناسب	۱۰۰-۶۰ درصد	
			مناسب	۱۴۰-۱۰۰ درصد	
	مناسبت فضایی	توسعه اراضی	نامناسب	۱۰-۰ درصد	
			نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
			نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
			مناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	
	فرسودگی فضایی		نامناسب	۱۰-۰ درصد	
			نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
			نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
			مناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	
وجود تقاضا جهت توسعه (درصد مشارکت و توسعه در مناطق)			نامناسب	۱۰-۰ درصد	
			نسبتاً نامناسب	۲۰-۱۰ درصد	
			نسبتاً مناسب	۵۰-۲۰ درصد	
			مناسب	۱۰۰-۵۰ درصد	

به این ترتیب و بر اساس ضرایب بدست آمده از تحلیل AHP مناطق دریافت شهر بابلسر از نظر مردم و کارشناسان مدیریت شهر، ضرایب معیارهای تعیین مناطق دریافت بدست آمد (جدول ۴).

جدول (۴) ضرایب معیارهای تعیین مناطق دریافت

معیار	نظرات مردم	نظرات کارشناسان	ارزش نهایی
پتانسیل توسعه	۰,۵۰	۰,۵۵	۰,۵۲۵
موانع توسعه	۰,۲۵	۰,۲۴	۰,۲۴۵
تقاضا جهت توسعه	۰,۲۵	۰,۲۱	۰,۲۳

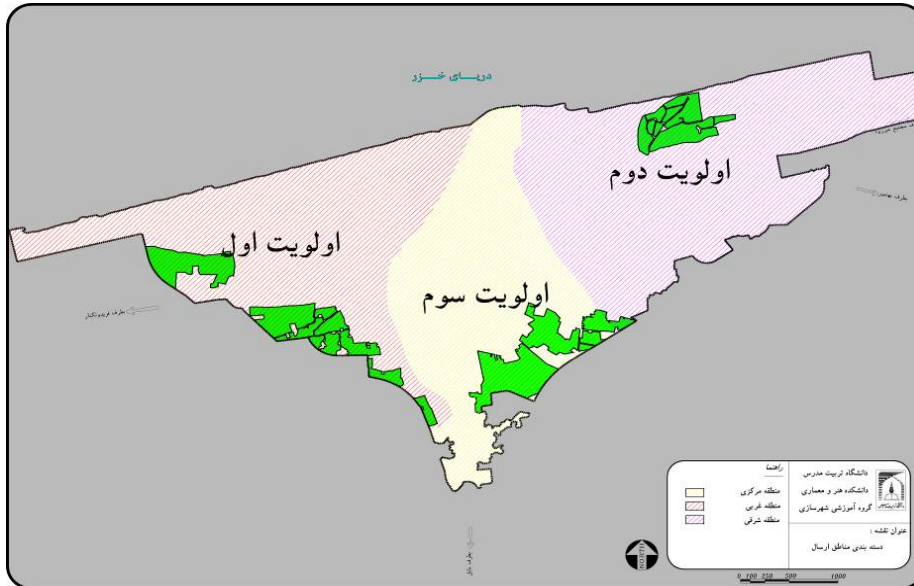
در انتها با تلفیق نتایج حاصل و همپوشانی لایه های حاصل از نظرات مردم و کارشناسان، مناطق دریافت و ارسال نهایی ایجاد گردید (شکل ۳). در شهر بابلسر همانطور که در نقشه الگوهای توسعه نمایش داده شد توسعه درونزا و عمودی مورد تأکید قرار گرفته است که عدم تحقق تراکم طرح های مصوب شهر مهم ترین دلیل این امر می باشد.



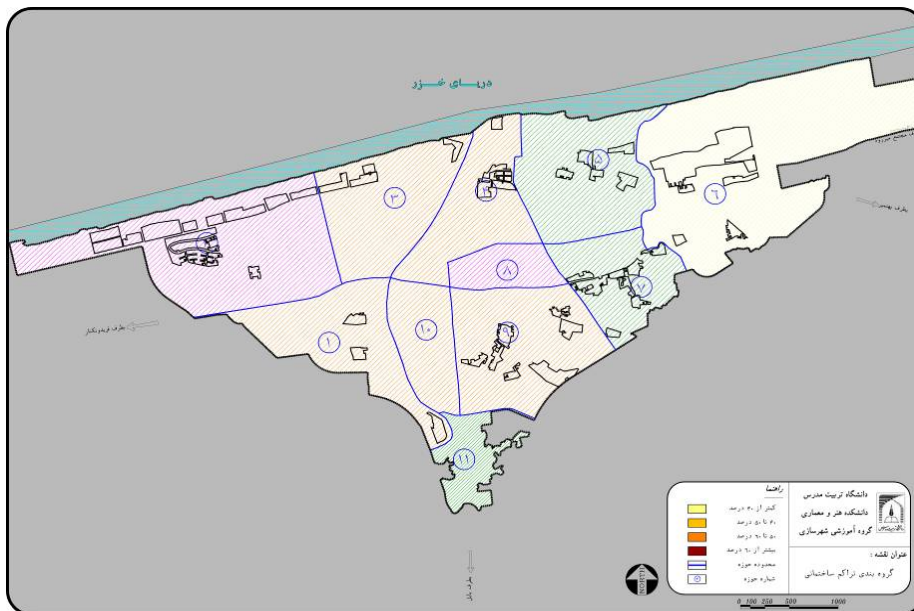
شکل (۳) نقشه مناطق دریافت و ارسال نهایی شهر بابلسر

مناطق ارسال در شهر بابلسر در بخش های جنوب شرقی ، شرق و جنوب غربی شهر (اراضی حاشیه شهر) پراکنده شده اند. اراضی مذکور در مجموع سطحی برابر با ۲۲۷/۵ هکتار معادل ۱۳/۷ درصد از سهم شهر را به خود اختصاص داده است. کاربری تمام پهنه ای ارسال زراعی می باشد. بررسی وضعیت تراکمی مناطق ارسال نشان می دهد که مناطق مذکور در محله های مختلف شهر با تراکم های مختلف قرار گرفته اند. قسمت اعظم پهنه های ارسال در مناطق تراکمی ۵۰ تا ۶۰ درصد استقرار دارند و بخش دیگری از پهنه های ارسال در منطقه تراکمی کمتر از ۴۰ درصد (شرق شهر) و تنها یکی از پهنه های ارسال در منطقه تراکمی بیش از ۶۰ درصد (غرب شهر) واقع شده اند. هرچه تراکم در مناطق ارسال کمتر باشد شرایط تحقق پذیری برنامه انتقال حقوق توسعه بیشتر فراهم بوده و قابلیت اجرایی برنامه افزایش خواهد یافت. بررسی وضعیت ارزش زمین در مناطق ارسال نشان دهنده وجود ۳ گروه قیمتی مختلف در شهر بابلسر است. مناطق ارسال واقع در غرب بابلسر (محله شماره ۲) و شرق بابلسر(محله شماره ۶) بالاترین میزان ارزش زمین را در میان مناطق ارسال دارا هستند. قیمت این دسته از اراضی برابر با ۱۰۰ الی ۱۵۰ هزار تومان می باشد. همچنین مناطق ارسال بخشهای جنوب غربی و جنوب شرقی در گروه قیمتی ۵۰ تا ۱۵۰ هزار تومان و مناطق ارسال بخش جنوبی در گروه قیمتی کمتر از ۵۰ هزار تومان قرار گرفته اند. در برنامه انتقال حقوق توسعه هر چقدر ارزش زمین پایین تر باشد سودآوری برنامه و قابلیت اجرایی آن بیشتر خواهد بود. بدین ترتیب مناطق ارسال بخشهای شرقی و جنوب شرقی شهر به علت تراکم ساختمانی کمتر و قیمت اراضی پایین تر از اولویت بالاتری نسبت به دیگر مناطق ارسال شهر دارا می باشند. همچنین مناطق ارسال واقع در بخش غربی و جنوب غربی نیز در اولویت دوم قرار دارند (شکل ۴).

مناطق دریافت شهر بابلسر در تمامی جهات آن پراکنده شده اند. به طور کلی می توان آنها را در سه دسته تقسیم بندی نمود : ۱- پهنه مرکزی؛ ۲- پهنه غربی؛ ۳- پهنه شرقی. مجموع سطح مناطق دریافت (بر اساس نظرات کارشناسان) برابر با ۳۲۴/۶ هکتار معادل ۱۹/۶ درصد از سطح شهر می باشد. بررسی وضعیت تراکمی مناطق دریافت نشان می دهد که پهنه های دریافت مرکزی شهر در مناطق تراکمی ۴۰ تا ۵۰ درصد ، پهنه های غربی شهر در منطقه تراکمی بیش از ۶۰ درصد و پهنه های دریافت شرقی شهر در منطقه تراکمی ۴۰ تا ۶۰ درصد واقع شده اند. نکته این است که هرچه تراکم در مناطق دریافت کمتر باشد ظرفیت توسعه تراکمی آن منطقه افزایش یافته و قابلیت اجرایی برنامه افزایش خواهد یافت. بنابراین مناطق دریافت شرقی و مرکزی شهر در برنامه TDR شهر بابلسر در درجه نخست اهمیت قرار می گیرند (شکل ۵).

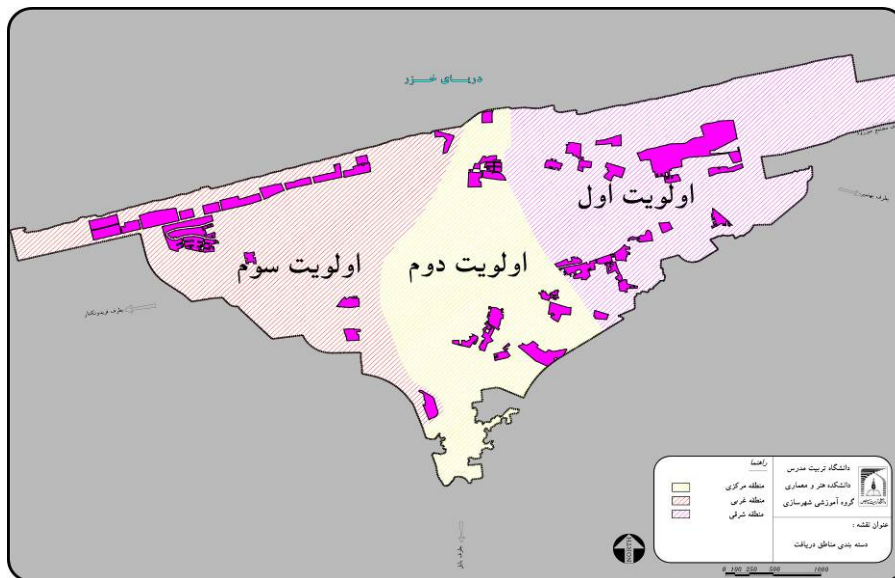


شکل (۴) اولویت بندی مناطق ارسال



شکل (۵) مناطق دریافت (توسعه) بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری و تراکم ساختمانی

بررسی وضعیت ارزش زمین در مناطق دریافت نشان می دهد که پهنه های دریافت را می توان در قالب سه گروه قیمتی ذیل تقسیم بندی نمود: ۱- مناطق با گروه قیمتی ۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان (مناطق شرقی)؛ ۲- مناطق با گروه قیمتی ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار تومان (مناطق غربی)؛ ۳- مناطق با گروه قیمتی ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان (مناطق مرکزی). بدین ترتیب مناطق دریافت بخش های شرقی و مرکزی به علت تراکم ساختمانی کمتر و قیمت اراضی پایینتر از اولویت بالاتری نسبت به دیگر مناطق دریافت برخوردار می باشند(شکل ۶).



شکل (۶) اولویت بندی مناطق دریافت (توسعه)

ارزیابی مدل انتقال حقوق توسعه

پس از شناسایی نواحی ارسال و دریافت به عنوان مبادی و مقاصد نظام انتقال حقوق توسعه، مدلی مبتنی بر یافتن مقدار عرضه و تقاضا و موازنه آنها ارائه می شود. در همین راستا منطقه بندی تراکمی پیشنهادی با توجه به اهداف برنامه TDR و سیاستهای تراکمی آن تدوین می گردد. به طوری که با منطقه بندی مجدد شرایط برای تحقق اهداف برنامه TDR فراهم شود. در مدل پیشنهادی جایگاه ارسالی و دریافتی در یک منطقه را در نظر گرفته و از پتانسیل های توسعه ای یک منطقه استفاده شده است. اراضی کشاورزی حاشیه شهر که هیچگونه تمایلی به سرمایه گذاری در آنها وجود ندارد به عنوان منطقه ارسالی در نظر گرفته شده است. پس از

مشخص شدن دقیق مناطق ارسالی، مساحت این بخش را اندازه گیری نموده تا بتوان میزان عرضه حق توسعه را محاسبه کرد. در اینجا لازم است تا نسبت حق توسعه ملک از کل ارزش آن تعیین گردد. جهت برآورد این نسبت باید به موقعیت محل و این موضوع که برای حق توسعه ملکی خریداران چه میزان حاضر به پرداخت هستند و از طرفی در مناطق دریافت، چه میزان حاضر به پرداخت برای حق توسعه هستند که آنها نیز متضرر نگردند، توجه نمود. در این پژوهش جهت بررسی مدل انتقال حقوق توسعه (TDR) گزینه های مختلفی براساس درصد حق پایه توسعه و نسبت آن از ارزش کل املاک در حالت های متفاوت بررسی شده است. بدین منظور ابتدا گزینه های ممکن حق پایه توسعه و نسبت این حق از کل ارزش ملک سنجش شد که شامل تراکم های پایه ساختمانی ۱۰۰٪، ۱۲۰٪ و ۱۴۰٪ با نسبت های متفاوت از ۲۰٪ تا ۳۵٪ در نظر گرفته شد. سپس با استفاده از مساحت هر یک از اراضی مذکور و نسبت حق توسعه از ارزش ملک، مقدار حقوق توسعه قابل عرضه به بازار به طور مجزا تعیین می گردد (جدول ۵).

جدول (۵) محاسبه عرضه حق توسعه (حق توسعه به ارزش ملک)

رقب توسعه	حقوق قابل انتقال			مساحت (م ^۲)	نوع اراضی	نسبت تراکم
	رقب واحد توسعه (3)	مالکیت (4a)	توسعه (5)			
۸۰۰۰۰۰	5a	+	+	۱۶۰۰۰۰	اراضی کشاورزی	نسبت ۲۰ به ۸۰
۶۴۰۰۰۰	4a	+	+	۱۶۰۰۰۰	اراضی کشاورزی	نسبت ۲۵ به ۷۵
۵۲۸۰۰۰	3.3a	+	+	۱۶۰۰۰۰	اراضی کشاورزی	نسبت ۳۰ به ۷۰
۴۴۸۰۰۰	2.8a	+	+	۱۶۰۰۰۰	اراضی کشاورزی	نسبت ۳۵ به ۶۵

منبع: نگارندگان

پس از محاسبه مقدار عرضه حق توسعه در مناطق ارسال، به اندازه گیری مقدار تقاضای حق توسعه در مناطق دریافت پرداخته می شود. جهت محاسبه این مقدار، کاربری هایی که در مناطق دریافت قرار دارند شامل کاربری مسکونی و خدماتی که تقاضای بازار برای آنها وجود دارد به همراه مساحت های مربوطه در جدولی قرارداد می شود. سپس براساس تراکم مازاد بر تراکم پایه که با استفاده از خرید حق توسعه حاصل خواهد شد، مقدار تقاضای حق توسعه را

می‌توان محاسبه کرد. نکته قابل توجه در این قسمت همسان نمودن کاربری‌ها به لحاظ ارزش قیمت در بازار است. پس از مشخص شدن مقدار عرضه و تقاضا در هر یک از مناطق ارسال و دریافت، براساس مراحل پیش گفته به 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 به شرح زیر پرداخته خواهد شد. با این عمل 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. موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه بین مناطق ارسالی و دریافتی طبق جدول (۶) انجام می‌شود. در این جدول، براساس میزان حق توسعه ایجاد شده و همچنین مقدار مازاد حق توسعه در گزینه‌های مختلف به طور تقریبی تعداد واحدهای احداثی که در هر حالت تأمین خواهد شد نیز 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.

در این مرحله بر اساس جدول ارائه شده، گزینه‌هایی که مازاد تقاضای حق توسعه ایجاد نمی‌کنند به دلیل عدم توانایی تأمین اهداف مورد نظر و عدم ایجاد تعادل بازار در مناطق ارسال و دریافت حذف می‌گردند. سپس گزینه‌های منتخب نیز به لحاظ داشتن توجیه اقتصادی بررسی می‌شوند تا بهترین نتیجه دست یافت. برای این منظور، از روش هزینه - فایده استفاده شده است. در این روش، هر اندازه 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. این موازنه برای هر گزینه به تفکیک انجام خواهد شد. باید در نظر داشت که گزینه‌هایی که مازاد تقاضای حق توسعه ایجاد نمی‌کنند، به دلیل عدم توانایی تأمین اهداف مورد نظر و عدم ایجاد تعادل بازار در مناطق ارسال و دریافت حذف می‌گردند. با توجه به مدل ارزیابی سیستم انتقال حق توسعه در بابل‌سر ارائه شده، هر یک از گزینه‌ها مورد ارزیابی و بررسی قرار گرفت. امتیاز هر گزینه را به طور مجزا با عنایت به مقدار تأمین هر یک از شاخص‌ها تعیین و نشان داده شد. سپس مناسب‌ترین گزینه که بالاترین امتیاز را کسب نمود، انتخاب و مبنای انجام اقدامات تعیین شد (جدول ۷).

جدول (۶) موازنه عرضه و تقاضا حق توسعه

تعداد واحد احداثی با استفاده از ارزش مازاد	تعداد واحد احداثی	ارزش مازاد تقاضای حق توسعه (میلیون تومان)	قیمت حق توسعه	قیمت زمین	مازاد تقاضای حق توسعه	تقاضای حق توسعه	حق توسعه قابل انتقال	نسبت حق مالکیت از ارزش ملک	نسبت حق توسعه از ارزش ملک	حق توسعه پایه	گزینه
					-۹۸۲۴۰۰	۷۰۱۷۶۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۸۰	۲۰	۱۰۰	۱
۶۸۶۲	۷۱۱۱۱	۳۰۸۸۰	۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۶۱۷۶۰۰	۷۰۱۷۶۰۰	۶۴۰۰۰۰۰	۷۵	۲۵	۱۰۰	۲
۱۹۳۰۷	۵۸۶۶۷	۱۰۴۲۵۶	۶۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۷۳۷۶۰۰	۷۰۱۷۶۰۰	۵۲۸۰۰۰۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	۳
۲۸۱۹۶	۴۹۷۷۸	۱۷۷۶۳۲	۷۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۵۳۷۶۰۰	۷۰۱۷۶۰۰	۴۴۸۰۰۰۰۰	۶۵	۳۵	۱۰۰	۴
					-۱۷۰۲۴۰۰	۶۲۹۷۶۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۸۰	۲۰	۱۲۰	۵
					-۱۰۲۴۰۰	۶۲۹۷۶۰۰	۶۴۰۰۰۰۰	۷۵	۲۵	۱۲۰	۶
۱۱۳۰۷	۷۰۴۰۰	۶۱۰۵۶	۶۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۰۱۷۶۰۰	۶۲۹۷۶۰۰	۵۲۸۰۰۰۰۰	۷۰	۳۰	۱۲۰	۷
۲۰۱۹۶	۵۹۷۳۳	۱۲۷۲۳۲	۷۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۸۱۷۶۰۰	۶۲۹۷۶۰۰	۴۴۸۰۰۰۰۰	۶۵	۳۵	۱۲۰	۸
					-۲۵۳۰۴۰۰	۵۴۶۹۶۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۸۰	۲۰	۱۵۰	۹
					-۹۳۰۴۰۰	۵۴۶۹۶۰۰	۶۴۰۰۰۰۰	۷۵	۲۵	۱۵۰	۱۰
۲۱۰۷	۸۸۰۰۰	۱۱۳۷۶	۶۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۸۹۶۰۰	۵۴۶۹۶۰۰	۵۲۸۰۰۰۰۰	۷۰	۳۰	۱۵۰	۱۱
۱۰۹۶۶	۷۴۶۶۷	۶۹۲۷۲	۷۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۹۸۹۶۰۰	۵۴۶۹۶۰۰	۴۴۸۰۰۰۰۰	۶۵	۳۵	۱۵۰	۱۲

جدول (۷) ارزیابی گزینه ها براساس ماتریس دستیابی به اهداف

امتیاز نهایی گزینه ها	رعایت حقوق عرفی مردم	تعداد واحد احداثی با استفاده از ارزش مازاد	تعداد واحد احداثی	نسبت سود به هزینه	گزینه
۵۴	۲×۴	۳×۲	۵×۴	۴×۵	۲
۴۶	۲×۴	۳×۴	۵×۲	۴×۴	۳
۴۰	۲×۴	۳×۵	۵×۱	۴×۳	۴
۵۱	۲×۳	۲×۳	۵×۴	۴×۴	۷
۴۵	۲×۳	۳×۵	۵×۲	۴×۳	۸
۴۸	۲×۲	۲×۱	۵×۵	۴×۴	۱۱
۴۵	۲×۲	۳×۳	۵×۴	۴×۳	۱۲

با دقت در محاسبات ارائه شده و بررسی امتیازات نهایی بهترین بدیل، گزینه شماره ۲ با حق توسعه پایه ۱۰۰ درصد و نسبت حق توسعه به حق مالکیت ۲۵ به ۷۵ انتخاب و مبنای اقدامات در شهر بابلسر قرار گرفت. همچنین گزینه شماره ۷ با حق توسعه پایه ۱۲۰ و نسبت حق توسعه به حق مالکیت ۷۵ درصد نیز دارای امتیاز بالایی می‌باشد.

پس از تعیین تراکم پایه و نسبت حق توسعه ذاتی به حق توسعه مالکیت در اراضی مناطق ارسال و دریافت می‌بایستی این امر تدقیق گردد که به ازای هر چند مترمربع اراضی کشاورزی مناطق ارسال چند مترمربع واحد مسکونی آپارتمان در مناطق دریافت می‌توان جایگزین نمود. بدین منظور مهمترین معیارهای بررسی قیمت یک مترمربع اراضی کشاورزی و قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی و نسبت حق توسعه به حق مالکیت می‌باشد. به دلیل اینکه مناطق دریافت و ارسال در تمام سطح شهر بابلسر پراکنده شده اند و دارای ارزش اراضی متفاوتی هستند نمی‌توان یک رقم نهایی را برای مترائ قابل انتقال اعلام نمود. به همین خاطر براساس فرمول ذیل این میزان محاسبه می‌شود.

به منظور محاسبه میزان فوق مدلی به شرح زیر تدوین گشته است.

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

X = مترمربع از اراضی کشاورزی در مناطق ارسال

A = ارزش هر مترمربع زمین کشاورزی در مناطق ارسال

T = سهم حق توسعه از حق مالکیت

Y = مترمربع از واحد مسکونی آپارتمانی

B = ارزش یک مترمربع از واحد مسکونی آپارتمانی در منطقه دریافت

فرض می‌شود ۱۰۰۰ مترمربع اراضی کشاورزی در منطقه ای با قیمت ۵۰ هزار تومان واقع شده است. به منظور جابجایی این ملک با واحدهای مسکونی آپارتمانی در منطقه ای که قیمت آپارتمان مترمربعی ۶۰۰ هزار تومان باشد می‌بایستی ۱۲۵ مترمربع واحد مسکونی آپارتمان به عنوان معوض در اختیار مالک قرار گیرد.

بحث و نتیجه گیری

هدف این مقاله امکان سنجی برنامه انتقال حقوق توسعه در محافظت از اراضی کشاورزی (TDR) بود. تحلیل نتایج حاصل از آزمون رویکرد انتقال حق توسعه در شهر بابلسر به شرح ذیل است:

• منطقه ارسال در شهر بابلسر با هدف حفاظت از اراضی کشاورزی شامل تمام اراضی کشاورزی اطراف شهر بابلسر خواهد بود که در محدوده قانونی قرار گرفته اند. این اراضی در طرح های مصوب شهر بابلسر دارای کاربری های خدماتی و مسکونی هستند که برنامه TDR قصد دارد با انتقال توسعه به دیگر مناطق شهر از این اراضی کشاورزی محافظت و از تخریب آنها جلوگیری نماید.

• منطقه دریافت در شهر بابلسر بخشهایی از شهر را شامل می شود که تقاضای بازار برای آن بخشها وجود دارد. کاربری های مسکونی با موقعیت و شرایط مناسب، کاربریهای خدماتی، تجاری و شبکه معابر وابسته به کاربری های مسکونی.

• مساحت منطقه ارسال برابر با ۱۶۰ هکتار و میزان عرضه حق توسعه بنا بر نسبت های مختلف طبق جدول (۸) می باشد.

جدول (۸) نسبت های عرضه حق توسعه

نسبت عرضه	مقدار عرضه
۷۵ به ۲۵	۸۰۰۰۰۰۰
۷۰ به ۳۰	۶۴۰۰۰۰۰
۶۵ به ۳۵	۵۲۸۰۰۰۰
۸۰ به ۲۰	۴۴۸۰۰۰۰

• مساحت منطقه دریافت برابر ۱۳۶ هکتار و میزان تقاضای حق توسعه بنا بر تراکم های پایه مختلف طبق جدول (۹) می باشد.

جدول (۹) تراکم های پایه

تراکم های پایه	مقدار عرضه
۱۰۰	۷۰۱۷۶۰۰
۱۲۰	۶۲۹۷۶۰۰
۱۴۰	۵۴۶۹۶۰۰

• در منطقه دریافت، با توجه به مطالعات صورت گرفته در محدوده و نسبت های در نظر گرفته شده برای حق توسعه و نسبت آن از کل ارزش ملک، تراکم پایه ۱۰۰، ۱۲۰ و ۱۴۰ درصد دارای مزاد تقاضا هستند. از آنجایی که می بایست تا حد ممکن حقوق عرفی مردم را رعایت

نمود و نیز در بخش های فرودست و حاشیه ای شهر تا دو طبقه اجازه ساخت وجود دارد، از در نظر گرفتن تراکم پایه ۶۰ در محاسبات اجتناب گردید.

- بیشترین مزاد تقاضا مربوط به گزینه چهارم با ۱۰۰ درصد تراکم بود.
- در موازنه عرضه و تقاضا ۷ گزینه شرایط لازم را دارا بوده و مورد آزمون امکان سنجی اقتصادی قرار گرفتند. امکان سنجی اقتصادی پروژه با استفاده از روش هزینه- فایده صورت گرفته که بالاترین سود حاصله متعلق به گزینه دوم با ۱۰۰ درصد تراکم بود.
- ارزیابی نهایی گزینه های مورد قبول با استفاده از ماتریس دستیابی به اهداف با تغییرات جزئی صورت گرفت. جهت انجام این کار با استناد به اهداف کلان در نظر گرفته شده طبق جدول (۱۰) شاخص ها و معیارهایی با ضرایب مربوطه در نظر گرفته شد.

جدول (۱۰) شاخص ها و معیارهایی با ضرایب مربوطه

مقاصد	بازدهی اقتصادی پروژه	تعداد واحد احداثی		رعایت حقوق مردم
شاخص ها	نسبت سود به هزینه (درصد)	واحد احداثی با استفاده از ارزش مزاد (تعداد)	واحد احداثی (تعداد)	تعیین حق عرفی توسعه (درصد)
ضرایب	۴	۵	۳	۱

- نتایج حاصل از بررسی گزینه ها با اهداف و معیارهای ذکر شده به روش فوق، در جدول (۱۱) منعکس شده است. بهترین گزینه با توجه به آن، گزینه شماره ۲ با ۱۰۰ درصد تراکم پایه و نسبت حق توسعه ۲۵ به ۷۵ می بود.

جدول (۱۱) نتایج حاصل از بررسی گزینه ها

گزینه	۲	۳	۴	۷	۷	۱۱	۱۲
امتیاز نهایی گزینه ها	۵۴	۴۶	۴۰	۵۱	۴۵	۴۸	۴۵

برنامه انتقال حقوق توسعه در روند برنامه ریزی خود ابتدا به تعیین مناطق توسعه و حفاظت می پردازد. در واقع اینگونه تعیین مناطق نوعی هدایت توسعه در جهاتی است که از نظر عوامل مختلف (محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) از پتانسیل توسعه بالایی برخوردار هستند. براساس گزینه های مطروحه در مدل برنامه انتقال حقوق توسعه در شهر بابلسر و بر مبنای مدل ارزیابی تراکم ساختمانی پایه در مدل TDR برابر ۱۰۰ درصد و نسبت حق توسعه به حق

مالکیت ۲۵ به ۷۵ انتخاب شده و مبنای اقدامات قرار خواهد گرفت. مالکان اراضی کشاورزی در صورتی حاضر به انتقال حقوق توسعه ملک خود هستند که به سود بیشتری دست یابند. بر اساس ضوابط و مقررات ساختمانی شهر بابلسر در اراضی کشاورزی احداث بنای مسکونی با سطح اشغال ۱۰ درصد در یک طبقه منوط به پرداخت حق تعیین کاربری که توسط شورای شهر مصوب می‌شود و باتأیید کمیسیون ماده پنج می‌باشد و بنابراین در صورتی که مالک ۱۰۰۰ متر زمین کشاورزی داشته باشد اگر در برنامه انتقال حقوق توسعه مشارکت نکند، تنها می‌تواند بنایی با زیربنای ۱۰۰ مترمربع احداث نماید. این در حالی است که در صورت مشارکت در برنامه TDR می‌تواند ۱۲۵ مترمربع آپارتمان مسکونی در اختیار داشته باشد. شایان ذکر است که دسترسی آسان به خدمات محلی و بهره‌گیری کامل از زمین کشاورزی خود نیز از دیگر مزایایی است که مشارکت در برنامه TDR برای مالک فراهم می‌نماید (جدول ۱۲).

جدول (۱۲) نتایج اصلی تحقیق

گزینه	۲ (گزینه منتخب)	۳	۴	۷	۸	۱۱	۱۲
امتیاز نهایی گزینه ها	۵۴	۴۶	۴۰	۵۱	۴۵	۴۸	۴۵
تراکم پایه ساختمانی	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۲۰	۱۲۰	۱۵۰	۱۵۰
نسبت عرضه	۷۵ به ۲۵	۳۰ به ۷۰	۳۵ به ۶۵	۳۰ به ۷۰	۳۵ به ۶۵	۳۰ به ۷۰	۳۵ به ۶۵

بدین ترتیب برنامه TDR به هدایت توسعه به سمت مناطق با قابلیت بالای توسعه و فراهم نمودن تسهیلات و شرایط ویژه برای مالکان اراضی کشاورزی قابلیت حفظ اراضی مذکور و انتقال ساخت و ساز این اراضی به مناطق توسعه را دارا می‌باشد. همچنین با رعایت فرآیند پیشنهادی و مدل ارائه شده و تامین سازوکارهای اجرایی برنامه انتقال حقوق توسعه می‌توان در جهت کاهش و یا قطع روند تخریب اراضی کشاورزی در شهر بابلسر از آن استفاده نمود. ارزش زمین نیز در واقع پایه انتقال حقوق توسعه می‌باشد. همانطور که در مدل تعیین مترآژ قابل انتقال نیز شرح داده شد ارزش اراضی واقع در مناطق حفاظت و توسعه از مهمترین شاخص‌ها در تعیین میزان فوق می‌باشد.

منابع و ماخذ

۱. اردستانی، زهرالسادات (۱۳۸۷) بررسی سازوکارهای ارتقای فرایندهای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه نمونه مورد مطالعه محله سیروس، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.
۲. رفیعیان، مجتبی، رضایی راد، هادی (۱۳۸۹) مکانیزمهای حفاظت ازاراضی با ارزش شهری با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه در راستای توسعه پایدار شهری، نخستین همایش توسعه شهری پایدار، تهران، دانشگاه تهران.
۳. صحنی زاده، مهشید و ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۳) حفاظت و توسعه شهری دو رویکرد مکمل یا مغایر، مجله آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۵. صص ۱۲-۲۱
۴. صدوق، محمد باقر (۱۳۸۱) توسعه و توسعه پایدار، فصلنامه محیط زیست، شماره ۳۶.
۵. گرجی، بهرام (۱۳۸۳) مکانیزم انتقال حقوق توسعه راهکاری برای بهینه سازی توزیع تراکم، فصلنامه شهر، شماره پاییز.
۶. ملکی، قاسم (۱۳۸۵) طراحی نظام انتقال حقوق مالکیت، راه تحقق طرح های شهری در ایران، مهندسی مشاور سراوند.
۷. موحد، علی (۱۳۷۹) توسعه پایدار شهری، مجله مسکن و انقلاب، شماره ۹۰.
۸. مهندسی مشاور نقش محیط (۱۳۸۴) طرح تفصیلی شهر بابلسر.

Brueckner, J.K. (2000) *Urban Sprawl: Diagnosis and Remedies*. International Regional Science Review 23: 160-171

Danner, J. C. (1997) *TDR- Great idea but questionable value*, The Appraisal Journal, Vol. 65, No. 2.

Karkainen, B. (1994) *Zoning: A Reply to Critics*. Journal of Land use and Environment Low, 10: 2-46

Katz, B. (2002) *Smart growth: the future of American's metropolis*. Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics.

Kelly, F.N. (2006) *Trends in Development, Zoning Density, and the Demand for Transferable Development Rights: A Case Study of Montgomery County*, Maryland. University of Maryland.

Johnston, R.A. and Madison, M.E. (1997) *From Landmarks to Landscapes-a review of current practices in the transfer development rights*. Journal of the American Planning Association 63: 365-379

Millward, H. (2006) *Urban containment strategies: a case-study appraisal of plans and policies in Japanese, British and Canadian cities*. Journal of Land Use Policy 23: 473-485

Kaplowitz, M.D. Machemer, P. and R. Pruetz (2008) *Planners' experiences in managing growth using Transferable Development Rights (TDR) in the United States*. Journal of Land Use policy 25: 378-387

Pizor, P.J., (1986) *Making TDR Work: A study of program Implementation*. Journal of the American planning association 52: 203-211

Pruetz, R. (2003) *Beyond Takings and Givings, saving natural areas, farmland, and historic landmarks with transfer development rights and density transfer charges*. Arje Press, Merina Del Rey, CA.