Archive of SID.ir

# تبیین کارکرد روش انتقال حق توسعه (TDR) در راستای تحقق عدالت اجتماعی اسلامی

رضا خالقی*، زهره داودپور**، رضا نصراصفهانی***

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۲/۰۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۷/۱۰

نوع‌مقاله:پژوهشی- ۵۶-۳۹

## چکیده

توسعه شهری با رویکرد عدالت اجتماعی یکی از موضوعاتی است که در بسیاری از طرحهای توسعه شهری مورد بی توجهی قرار گرفته است. انتقال حق توسعه، یکی از شیوه‌های نو در امر نظارت بر توسعه اراضی محسوب می‌شود. انتقال حق توسعه به لحاظ جایگاه آن در کاهش نابرابری و تأمین عالانه حقوق فردی مالکان، حائز اهمیت است. رویکرد انتقال حق توسعه در واقع برنامه‌ای برای کاهش توسعه فیزیکی در مناطقی است که جامعه یا برنامه‌ریزان خواهان حفاظت آن هستند. این پژوهش با هدف بررسی و تطبیق رویکرد حق انتقال توسعه و تبیین برخی از اصول قواعد مهم در دیدگاه اسلام، و ارتباط و تأثیرگذاری آن در توسعه شهری، پیشنهاداتی جهت تحقق عدالت اجتماعی با استفاده از این رویکرد ارائه می‌دهد. پژوهش حاضر یک پژوهش کاربردی بوده که با استفاده از روش تحقیق توصیفی- تطبیقی به تحلیل و بررسی داده‌ها پرداخته می‌شود. برای توصیف و تحلیل داده‌ها از روش بررسی تطبیقی متون استفاده شده است. بر همین اساس ضمن گردآوری مباحث حوزه عدالت اجتماعی اسلامی و روش انتقال حق توسعه به تحلیل رابطه بین روش فوق الذکر با تحقق عدالت اجتماعی از طریق تکنیک دلفی با دریافت ۵ دور نظرات ۳۰ تن از کارشناسان پرداخته می‌شود. در نتیجه تحقیق حاضر بررسی اصول عدالت اجتماعی شامل هشت اصل؛ تساوی در حقوق عمومی، عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت، عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی، رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها، دسترسی برابر به خدمات عمومی، عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی، انتفاع همگانی در امور عمومی، عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت تبیین شد. همچنین در مقایسه با مبانی روش حق انتقال توسعه مشخص گردید بین اصول تساوی در حقوق عمومی، عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت با روش حق انتقال توسعه کاملاً منطبق هستند. اصول عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی، رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها، دسترسی برابر به خدمات عمومی، عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی، انتفاع همگانی در امور عمومی، عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت تا حدود زیادی منطبق می‌باشند یا می‌توان در جهت نیل به اهداف مدنظر آن اصل از روش انتقال حق توسعه استفاده کرد.

واژگان کلیدی: انطباق‌پذیری، عدالت اجتماعی اسلامی، انتقال حق توسعه (T.D.R)، توسعه شهری

* دانشجوی دکتری، گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران r.khaleghi85@gmail.com

** نویسنده مسئول: دانشیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران zdavoudpour@yahoo.com

*** استادیار گروه اقتصاد شهری، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران rnasre@gmail.com





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

## مقدمه

با گذشت بیش از شش دهه از آغاز تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری در کشور، آنچه که در این دوره مدنظر بوده مسئله موفقیت طرح‌ها و تحقق پذیری آنهاست. طرح‌های توسعه شهری در ایران، دارای کارایی و کارکرد مناسب و مورد انتظار مدیران شهری، کارشناسان و مردم نیستند. از پژوهش‌های مختلفی که در این زمینه صورت گرفته می‌تواند به مقالاتی با «عنوان آسیب شناسی طرح‌های توسعه شهری از فرآیند تهیه تا اجرا با تأکید بر طرح جامع و تفصیلی شهر مشهد»، «شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه‌ای»، «تحلیل عوامل عدم تحقق پذیری طرح‌های جامع در شهرهای کوچک»، «بررسی طرح‌های توسعه شهری و علل عدم تحقق طرح‌ها در ایران»، «ارزیابی عوامل اثر گذار بر عدم تحقق پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن»، «ارزیابی میزان تحقق پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران» اشاره داشت که همگی بر تحقق پذیری پایین طرح‌های شهری دلالت دارد. یافته‌های پژوهش ارزیابی میزان تحقق پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران نشان می‌دهد که پروژه‌های طراحی شهری در ایران، از نظر میزان تحقق پذیری، در وضعیت نیمه مطلوب تا نامطلوب قرار دارند. مشکلات نظام اجرایی، مشکلات مالی، مشکلات ماهوی طرح، نبود مشارکت سازنده و مشکلات نظام فرایند تهیه طرح از مواردی است که در پژوهش با عنوان تحلیل عوامل عدم تحقق پذیری طرح‌های جامع در شهرهای کوچک به آن اشاره می‌شود. تحقق کاربری‌های عمومی ارتباط مستقیم با بسط و توسعه عدالت اجتماعی در شهرها دارد. توسعه شهری با رویکرد عدالت اجتماعی یکی از موضوعاتی است که در بسیاری از طرحهای توسعه شهری مورد بی‌توجهی قرار گرفته است.

کاربری‌های عمومی از قبیل کاربری فضای سبز، آموزشی، درمانی، ورزشی و فرهنگی مورد استفاده عموم شهروندان فارغ از سطح درآمدی و طبقه اجتماعی قرار می‌گیرد. بنابراین به منظور توسعه عدالت اجتماعی در شهرها ناچار به گسترش و تحقق کاربری‌های عمومی در مقیاس‌ها و مناطق مختلف می‌باشد. در خلال این طرح‌ها، بسیاری از مردم متضرر می‌شوند. پیامدهای تملک اراضی در بسیاری از طرح‌های توسعه، سبب نارضایتی‌های گسترده‌ای بین ساکنین مناطق در طرح شده است. همین عامل موجبات تضعیف حق ساکنین و ضررهای مادی و هویتی بسیاری گردیده و مشکلات عدیده‌ای را رقم زده است. از همین روی این پژوهش با هدف تبیین جایگاه رویکرد انتقال حق توسعه در تحقق عدالت اجتماعی اسلامی و ارتقاء تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری می‌باشد.

عوامل مختلفی از قبیل نارسایی اجرایی طرح‌ها، نارسایی ناشی از فرآیند بررسی و تصویب طرح‌ها، عدم تأمین مالی، عدم انعطاف طرح‌ها و عدم دخالت نظرات مردم و گروه‌ها در عدم تحقق طرح‌های توسعه شهری و بالاخص کاربری‌های عمومی دخیل است و 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.

بررسی پیشینهٔ مرتبط با پژوهش نشان می‌دهد که به موضوع و جایگاه احکام و قواعد فقهی و اسلامی به شکل متمرکز پرداخته نشده است. در بسیاری از پژوهشها، به بررسی حقوق شهروندی از منظر اندیشهٔ غرب پرداخته شده است و مباحث مرتبط با فقه نیز آنچنان



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir



که باید در حوزه شهر و توسعهٔ شهری تشریح نشده است. عدالت اجتماعی یکی از اصول اولیه دین اسلام است که باید در جامعه و شهر اسلامی پیاده و اجرا شود. با این حال، شکاف فزآینده‌ای بین مفهوم نظری عدالت اجتماعی و واقعیت فقدان عدالت در زندگی اجتماعی در شهر وجود دارد. این پژوهش از رهگذر بررسی و تطبیق رویکرد حق انتقال توسعه و تبیین برخی از اصول قواعد مهم در دیدگاه اسلام، و ارتباط و تأثیرگذاری آن در توسعه شهری، پیشنهاداتی جهت تحقق عدالت اجتماعی اسلامی ارائه می‌دهد.

## پیشینه پژوهش

ایده انتقال حق توسعه بین املاک برای اولین بار در سال ۱۹۶۰ م در شهر نیویورک با هدف حفاظت از بناهای تاریخی در بافت‌های مرکزی مورد استفاده قرار گرفت (Linkous ،2015: 282). به عبارتی برای نخستین بار، ایده انتقال حق یک پلاک در پلاک مجاور در قانون منطقه بندی سال ۱۹۱۶ شهر نیویورک پیش‌بینی‌شده 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 شدند (ر.ک: Jonhston & Madision, 1997 ).

برنامه انتقال حق توسعه پس از دهه ۱۹۷۰ در برخی کشورهای توسعه‌یافته مانند کانادا و استرالیا عمدتاً به‌منظور حفاظت از اراضی طبیعی و کشاورزی و حفظ ارزش‌های روستایی به اجرا درآمده است. در ایتالیا نیز برنامه انتقال حق توسعه در دو دهه اخیر با هدف بازسازی شهری و حفاظت در کنار دیگر ابزارهای نظارت به کارگرفته شده است. اجرای برنامه TDR(۱) در کشورهای درحال‌توسعه به مراتب دیرتر و در اواخر دهه ۱۹۹۰ آغاز شد.در این کشورها TDR در برخی موارد مانند شهر کوریتیبا در برزیل به‌منظور کنترل جهت توسعه مورداستفاده قرارگرفته و در مواردی مانند شهر بمبئی در هندوستان برای کنترل ساخت‌وساز و زاغهنشینی و بهبود وضعیت مسکن به کار گرفته‌شده است (تیموریان، ۱۳۹۶: ٤٧).

لینکوس (۲۰۱٦) در مقاله‌ای تحت عنوان «انتقال حق توسعه از تئوری تا عمل: تغییر ساختار TDR جهت توسعه انگیزه» به این نتیجه رسیده است که این برنامه‌ها استراتژی‌های استفاده از زمین مبتنی بر بازار که منجر به یک نتیجه برد- برد می‌گردد و تعادل بین رشد اقتصادی و حفاظت از محیط زیست را بوجود می‌آورد. در جدول شماره یک مراحل و سیر تطور برنامه‌های TDR مورد بررسی قرار گرفته است (ر.ک: Linkous, 2016).

**جدول ۱- مراحل و سیر تطور برنامه TDR**

| دوره | محدوده | مفهوم غالب |
|---|---|---|
| نسل اول: دهه ۱۹۷۰ | نیویورک، فلوریدا، مریلند | جنبه‌های عملی برنامه |
| نسل دوم: دهه ۱۹۸۰ | مونتگمری، مریلند، نیوجرسی، کلورادو، کالیفرنیا، واشینگتن، سانفرانسیسکو | اهمیت ذی‌نفعان و برنامه‌های مشارکتی |
| نسل سوم: دهه ۱۹۹۰ | نیوجرسی، واشنگتون | تجدیدنظر نسل‌های قبلی و ارائه چارچوب جدید |

مأخذ: (تیموریان، ۱۳۹٦: ٤٧)

در ادامه در جدول شماره ۲ به بررسی برنامه‌ها و اهداف مدنظر و انجام گرفته در شهرهای مختلف جهان پرداخته و نتایج آن جمع بندی گردیده است.



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

**جدول ۲- بررسی و تحلیل برنامه‌ها، اهداف و نتایج بکارگیری روش TDR**

| نمونه موردی | نوع برنامه | اهداف | نتایج |
|---|---|---|---|
| پاین لند نیوجرسی | محیطی کشتزارها | برنامه TDR در پاین لند باعث حفاظت از مناطق کشاورزی باارزش شده است مخصوصاً در مناطق با درختان میوه و گیاهان دارویی و یک اکوسیستم منحصربه‌فرد از جنگل‌ها و ۸۵۰ نوع گیاه و ۳۵۰ نوع پرنده و انواع حیوانات پستاندار و غیر پستاندار | یکی از موفق‌ترین برنامه‌ها است. که سبب حفاظت از مناطق کشاورزی باارزش شده است. |
| سامیت، کلوریدا | محیطی و امکانات زیربنایی | از TDR به‌منظور محافظت از مناطق طبیعی و نیز توسعه‌ی کانال در مکان‌هایی که امکانات زیر بنایی دارد استفاده شده است. | در سال ۲۰۰۰، با استفاده از TDR تعداد ۱۴ انتقال صورت گرفت که موجب حفاظت از ۲۸۰ اکر زمین گردید. |
| آلاچا، فلوریدا | محیطی و مشخصه‌های روستایی | شهرستان آلاچا، فلوریدا به‌طورکلی برای حفاظت از فضاهای باز، زمین‌های کشاورزی، زیستگاه‌های حیوانات وحشی، نواحی تفریحی و زمین‌هایی که در نواحی حساس محیطی هستند و به‌طور جزئی برای حفاظت از مشخصه‌های روستایی کراس کریک استفاده شده است. درواقع در طرح جامع شهرستان آلاچا تشخیص داده‌شده است که مشخصه‌های طبیعی کراس کریک دارای ارزش حفاظتی می‌باشد. | در ناحیه کراس کریک نواحی ارسالی و دریافتی می‌توانستند دارایی‌های جدا از هم باشند. که در صورت حساسیت بیشتر زمین نسبت‌های بالاتری از انتقال به مالکین زمین‌های دریافتی پیشنهاد می‌شد. برنامه TDR توسط چندین خانوار به‌صورت توسعه‌هایی محلی انجام گردید. |
| سافولک، ساتامپتون، نیویورک و منابع پاین مرکزی، ایالات نیویورک | محیطی با تأکید بر آب‌های زیرزمینی | شهرستان سافولک، ساتامپتون، نیویورک و منابع پاین مرکزی و ایالت نیویورک هر دو به حوزه‌ی آب‌های زیرزمینی که آب آشامیدنی بیشتر جزیره‌ی لانگ آمریکا را تأمین می‌کنند توجه خاصی دارند. | نتیجه اجرای برنامه TDRدر این مکان انتقال ۴۸ واحد حفاظت از ۱۶۳ هکتار زمین می‌باشد |
| کارول | محیطی با تأکیدبر منابع معدنی | شهرستان کارول در ماریلند از TDR برای حفاظت از رسوب-های سنگی زیرزمینی استفاده میکند و درواقع قصد دارد خاصیت سوددهی صنعت مصالح ساختمان (عامل کلیدی اقتصاد این محل) را افزایش دهد. | شهرستان کارول از طریق TDR اجازه توسعه بر روی زمین‌های بارزش دارای مواد معدنی را محدود کرد و بدین طریق ۸۰ اکر از زمین‌هایش را حفاظت نمود. |
| ساراسوتا | محیطی با تأکید بر نواحی ساحلی کشتزارها | شهرستان ساراسوتا فلوریدا ازTDR به‌منظور حفظ نواحی محیطی حساس و سست کرن توسعه‌ی بخش‌های فرعی قدیمی استفاده می‌کند | در سال ۱۹۹۹این شهرستان طرح یک ناحیه ارسالی جدید و سه ناحیه دریافتی جدید را خلق نمود. زمانی که منطقه‌بندی مجدد برای سکونت در نواحی دریافتی انجام گردید برنامه‌های TDR توانستند ۲۵ درصد تراکم تشویقی به دست آورند. که اکثریت توسعه‌دهندگان از این وضعیت رضایت داشتند. |
| مانتری، کالیفرنیا و شهرستان سانتافی مکزیک نو | محیطی با تأکید بر آب‌های زیرزمینی | شهرستان مانتری، کالیفرنیا از TDR برای کم کردن فشار اقتصادی ممنوعیت توسعه بر قسمت‌هایی از خط ساحلی بیگ سیر که از اتوبان قابل دید هستند استفاده می‌کند شهرستان سانتافی مکزیک نو برای تشویق صاحبان دارایی به حفاظت از محیط و مناطق خوش‌منظری که به این دو اتوبان نزدیک هستند از TDR استفاده می‌کنند. | در آگوست سال ۲۰۰۱ این شهرستان‌ها از برای حفاظت مناطق طبیعی و چشم‌اندازهای نزدیک بزرگراه استفاده کردند. |
| مونتگومری ماریلند | کشتزارها | ایالت مذکور تصمیم به تغییر سیاست منطقه‌بندی و تغییر شکل آن بر اساس TDR گرفت. قبل از منطقه‌بندی مجدد توسعه در تراکم یک واحد از هر ۵ هکتار صورت گرفته بود. بعد از منطقه بندی مجددتراکم به یک واحد در هر ۲۵ هکتار برای توسعه زمین‌های ارسالی محدود میشد. این منطقه‌بندی مجدد باعث شد تا کشاورزان زمین خود را از طریق حق ارتفاقی کشاورزی محدود به سند کنند و حق توسعه خود را برای کاربرد دیگری بفروشند. | یکی از موفقترین برنامه‌های TDR مربوط به این ایالت می‌باشد که تقریباً نیمی از املاک خود را در مدت ۲۰ سال توانست حفظ کند. شاید مهم‌تر از همه این باشد که این ایالت قادر شده تا اهداف کاربردی زمین را از طریق نیروهای بازار خصوصی و حتی بیشتر از سرمایه‌های عمومی به کاربرد. |



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

| نمونه موردی | نوع برنامه | اهداف | نتایج |
|---|---|---|---|
| پیتسبرگ، پنسلوانیا | مکان‌های تاریخی و منابع فرهنگی | آیین‌نامه‌ی TDR در پیتسبرگ و پنسلوانیا به‌منظور حفظ ساختمان‌های تاریخی و توسعه در ایجاد تسهیلات مربوط به هنرهای نمایشی در نظر گرفته‌شده است. | برنامه TDR در سال ۱۹۸۳ برای حفاظت از ساختار تاریخی و اجرای هنرهای نمایشی پیتسبرگ اجرا گردید. و بدین‌وسیله تراکم بالاتر بر اساس منطقه‌بندی در قسمت مرکزی شهر اجازه داده می‌شده است. |
| غرب ویندسور، نیوجرسی | مناطق تفریحی | غرب ویندسور، نیوجرسی قانون امتیاز توسعه‌ی حفاظت از مکان‌های تفریحی (که به‌منظور حفظ محوطه‌ی گلف خصوصی بود) را با دادن اجازه‌ی انتقال به صاحبان ملک از محوطه‌ی گلف به مکان‌های دریافتی پذیرفت. | با استفاده از برنامه TDR این شهرستان موفق به حفاظت از ۱۴۰ اکر از زمین‌هایش گردید. |

## روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف، پژوهش کاربردی بوده و با روش تحقیق توصیفی-تطبیقی است. جمع‌آوری اطلاعات نیز از طریق متون، کتابخانه‌ها و سایت‌های معتبر انجام شده است. همچنین، برای توصیف و تحلیل داده‌ها از روش بررسی تطبیقی متون استفاده شده است. تحلیل در این روش کیفی است، مبنا و معیار در تجزیه و تحلیل‌های کیفی مشخصاً عقل، منطق، تفکر و استدلال است؛ یعنی محقق با استفاده از عقل و منطق و اندیشه باید اسناد، مدارک و اطلاعات را مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهد و حقیقت و واقعیات را کشف و درباره سؤالات اظهارنظر نماید. (ر.ک: خاکی، ۱۴۰۱) بر همین اساس ضمن گردآوری مباحث حوزه عدالت اجتماعی و روش انتقال حق توسعه به تحلیل رابطه بین روش فوق‌الذکر با تحقق عدالت اجتماعی پرداخته می‌شود. به همین منظور پرسشنامه‌ای جهت بررسی میزان تطابق اصول و راهبردهای حوزه عدالت اجتماعی که در این پژوهش تبیین گردیده، در اختیار ۳۰ نفر از کارشناسان و پژوهشگران قرار گرفت تا با استفاده از تکنیک دلفی به بررسی و تحلیل رابطه این اصول و راهبردها با مبانی انتقال حق توسعه پرداخته شود. تکنیک دلفی به ابزارها و روشی برای ایجاد اجماع با استفاده از یک سری پرسشنامه جهت گردآوری داده‌ها حاصل از پانلی از شرکت‌کنندگان منتخب اطلاق می‌شود. مهم‌ترین شرایط مورد نیاز برای کاربرد دلفی عبارت است از: نیاز به قضاوت خبرگان، لزوم توافق گروهی در دستیابی به نتایج، لزوم گمنامی در گردآوری داده‌ها، وجود مشکل پیچیده، چندبعدی و بین‌رشته‌ای بودن، نبود توافق و کامل نبودن دانش، وجود خبرگان باتجربه و توانمند، پراکندگی خبرگان، عدم محدودیت زمانی و عدم وجود روش هزینه مؤثر و اثر بخشی است. در پژوهش‌های کیفی که جنبه اکتشافی دارد و شناسایی ماهیت و عناصر بنیادین یک پدیده محور مطالعه است می‌توان از تکنیک دلفی استفاده کرد (ر.ک: Somerville, 2018)

## مبانی نظری

طرح‌های توسعه شهری در رابطه با زمین شهری، مالکیت اراضی و سیاست‌های مدیریت شهری در چگونگی انتخاب زمین‌های مناسب برای انواع کاربری‌ها، و ضوابط مربوطه دارای اهمیت بسیار می‌باشد. در این راستا مدیران و سیاست‌گذاران شهری، بدنبال انتخاب مجموعه‌ای از سیاست‌های مناسب می‌باشند تا بتوانند ضمن پاسخگویی به نیازهای روزافزون شهرها، عدالت اجتماعی را تقویت کنند. با توجه به دو مفهوم اساسی پژوهش، یعنی انتقال حق توسعه و عدالت اجتماعی، در اینجا به بیان چارچوب مفهومی مدّنظر تحقیق





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

از ایـن دو منظـر پرداختـه می‌شـود. مبانـی نظـری مرتبـط با حقـوق مالکیت و رویکـرد انتقال حقوق توسـعه بـه عنـوان واژگان کلیدی پژوهـش در کنار مباحـث عدالـت اجتماعی اسـلامی بـه خصوص در حـوزه مالکیـت بررسـی می‌شـود.

## تبیین انتقال حق توسعه (TDR)

انتقـال حـق توسـعه، یکـی از شـیوه‌های نو در امـر نظارت بر توسـعه اراضی محسـوب می‌شـود. ایـن روش از کشـورهای توسـعه یافتـه و در دهـه اخیـر در برخـی از کشـورهای در حـال توسـعه در کنـار دیگـر شـیوه‌های کنتـرل و نظـارت بـر توسـعه شـهری مـورد اسـتفاده قـرار گرفته اسـت. TDR بـه لحـاظ جایـگاه آن در کاهـش نابرابـری و تأمیـن عالانـه حقـوق فـردی مالـکان، حائـز اهمیـت اسـت. رویکـرد انتقـال حـق توسـعه در واقـع برنامـه‌ای بـرای کاهـش توسـعه فیزیکـی در مناطقی اسـت کـه جامعه یـا برنامه‌ریـزان خواهان حفاظـت آن هسـتند. از سـوی دیگـر، ایـن الگـو افزایـش توسـعه و سـاخت و سـاز در مناطقـی کـه در چارچـوب یـک برنامـه طراحـی شـده بـرای رشـد فیزیکی، مناسـب تشـخیص داده شـده‌اند را پیشـنهاد می‌کند. به بیـان دیگر، برنامـه انتقال حق توسـعه بر آن اسـت که در نقاطی که بایسـتی حفظ شـوند، توسـعه را کاهش داده و یا حـذف کند و در عـوض میـل بـه افزایـش توسـعه بـرای مناطقی که خواسـتار رشـد هسـتند را تقویت کنـد. انتقال حق توسـعه، یـک تکنیـک بـازار محـور اسـت کـه بـه تشـویق داوطلـب شـدن بـرای انتقال رشـد نواحی کم توسـعه (مناطق ارسـال) بـه نواحی با پتانسـیل بیشـتر بـرای توسـعه (مناطـق دریافـت) می‌پردازد (فراشـبندی و همـکاران، ۱۳۹۶: ٦). برنامه‌ریـزی بـازار محـور از انگاره‌هـای نـو در برنامه‌ریـزی شـهری و منطقـه‌ای اسـت کـه بـه افزایـش تحقـق پذیـری طرح‌هـای توسـعه شـهری توجـه ویـژه‌ای دارد. یکـی از اشـکال برنامه‌ریـزی بـازار محور که در دهـه ۷۰ بـرای تحقـق اهداف حفاظـت میراث فرهنگـی در برخـی از ایالات آمریـکا ظهور نمود، رویکرد انتقال حق توسـعه (TDR) در سـطح شـهر و ناحیه اسـت (عزیـزی و شـهاب، ۱۳۹۱: ۲).

در چارچـوب مفهومی برنامه انتقال حق توسـعه، حق توسـعه بـر پایه مجموعـه‌ای از حـق مالکیت بنا شـده اسـت. مطابـق با ایـن الگـو، مالکان هـر قطعه زمیـن دارای حقوقـی همچـون حـق اجـاره، حـق فـروش، حـق رهـن، حـق واگـذاری و ... می‌باشـند کـه بـه عنوان حـق توسـعه خوانـده می‌شـود. از دیگر مفاهیـم الگـوی انتقـال حـق توسـعه، ارزش توسـعه اسـت. به سـخن دیگـر ملـک می‌تواند واجـد ارزش توسـعه به مفهوم سـاخت و ساز مسـکونی یا تجاری و یا دارای هدف غیر توسـعه مانند کشـاورزی، جنگل داری و تفریحی باشـد (فارسی فراشبندی و همکاران، ۱۳۹٦: ٦). نسـل جدید برنامه‌هـای TDR به گونه‌ای طراحی شـده کـه با تعیین مناطـق دریافـت کننده که موانـع کمی برای توسـعه وجـود دارد، درصـدد بهبود بـازار نقـل و انتقـالات بودنـد (Linkous, 2015: 163).

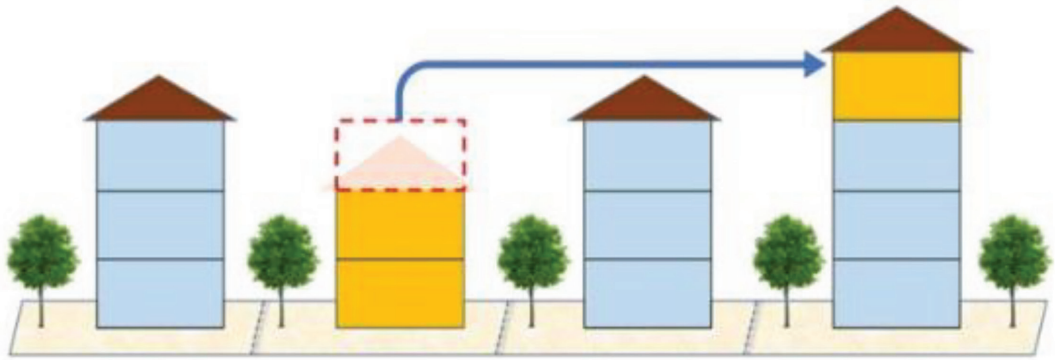
بـه عبارتـی هـر قطعـه زمیـن به‌طورمعمـول دارای حقوقـی چـون آب، حق هوا، حـق واگذاری و حـق اسـتفاده ازملـک، حـق اجـاره‌ی آن و حـق فـروش و ... می‌باشـد. بـه همیـن صـورت دارای حقـی اسـت کـه می‌توانـد ملک خـود را گسـترش دهـد کـه با عنوان «حق توسـعه» خوانده می‌شـود. برخـی از ایـن حقـوق می‌تواننـد تفکیک‌شـده و به شـخص دیگری فروخته شـوند. برنامه‌هـای انتقال حـق توسـعه بـر ایـن مفهـوم اسـتوارند کـه مالـک زمیـن ممکـن اسـت از حقـوق توسـعه‌ی خـود اسـتفاده کـرده و یـا آن را بفروشـند و یـا بـه دیگری انتقـال دهنـد. در اینجـا بـازار و مکانیزمـی بـرای حقوق توسـعه‌ی زمین‌هایـی که باارزش هسـتند و یـا در مناطـق خاص و ویژه واقع‌شـده‌اند، تشـکیل می‌شـود و از طریـق تقویت بازار، هزینه‌ی توسـعه نیـز نـه از طریـق اخـذ مالیـات و عـوارض، بلکـه به‌وسـیله‌ی توسـعه‌دهندگانی کـه تمایـل بـه سـود بیشـتر دارنـد، تأمیـن می‌گـردد (Kaplowitz & other, 2008: 387). در شـکل ۱ نحـوه کارکـرد مـدل TDR سـاده سـازی شـده است.



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

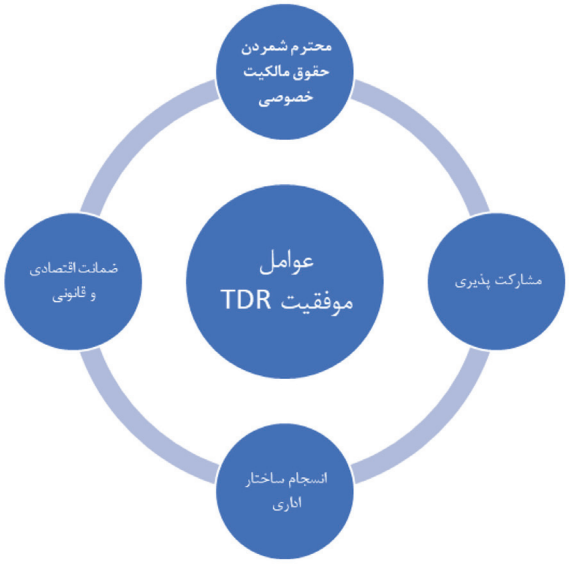




**شکل ۱- مدل کارکردی مدل TDR، مأخذ:** https://www.mdpi.com/2075-5309/12/6/778

انتقال حقوق توسعه یکی از شیوه‌های نو در امر نظارت بر توسعه‌ی اراضی محسوب می‌شود. این روش در کشورهای توسعه‌یافته و (در دهه اخیر) در برخی کشورهای درحال‌توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه‌ی شهری مورداستفاده قرارگرفته است. صرف‌نظر از نقش آن در توسعهی شهری، TDR به لحاظ جایگاه آن در کاهش نابرابری و تأمین عادلانه‌ی حقوق فردی مالکان حائز اهمیت است (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱: ٤٣). «برنامه انتقال حق توسعه رویکردی است که ضمن پذیرش حقوق مکتسبه‌ی مردم، سعی می‌کند انتقال آن‌ها برای افزایش کارایی طرح‌های توسعه شهری را تسهیل کند» (نجاح، ۱۳۹٤: ۲۱۳).

به نظر می‌رسد رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) بتواند ضمن احترام به حقوق مالکیت خصوصی و ارج نهادن به حقوق توسعه برای افراد و اشخاص جهت استفاده بهینه از اراضی و املاک خود و منتفع شدن از ارزش افزوده ناشی از طرح‌های توسعه شهری، بسترهای مناسب را جهت تأمین منافع عمومی از طریق حفاظت از اراضی کشاورزی، خدماتی، مناظر طبیعی و ... که ارزش نگهداری و حفاظت دارند، فراهم سازد. لذا اصلاح ضوابط و مقررات کاربری زمین و منطقه بندی طرح‌های توسعه و عمران براساس رویکرد فوق می‌تواند در اجرایی شدن آن طرح‌ها بسیار کار گشا باشد. در شکل ۲ عوامل موثر بر موفقیت مدل TDR تبیین شده است.




**شکل ۲- عوامل موثر در موفقیت TDR**



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

## مفاهیم اصلی

**حقوق توسعه:** مفهوم حق توسعه در تئوری مجموعه‌ای از حقوق مالکیت اموال استوار است. مطابق با این تئوری، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حق شامل حق استفاده، حق اجاره دادن، حق رهن، حق واگذاری و حق ملک خود هستند. به هریک از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه نگریسته می‌شود که می‌توانند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شود (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱: ۴۳-۴۴).

**انتقال حق توسعه:** ایده انتقال حق توسعه بین املاک برای اولین بار در سال ۱۹۶۰ م در شهر نیویورک با هدف حفاظت از بناهای تاریخی در بافت‌های مرکزی مورد استفاده قرار گرفت. (Linkous ،2015: 282) به عبارتی برای نخستین بار، ایده انتقال حق یک پلاک در پلاک مجاور در قانون منطقه بندی سال ۱۹۱۶ شهر نیویورک پیش‌بینی‌شده بود. این قانون به مالکان اجازه می‌داد که حق توسعه در ارتفاع خود را به قطعات زمین مجاور به فروش رسانده و قطعات دریافت‌کننده‌ی این حق از امکان تخطی از حد مجاز ساخت در ارتفاع و الزامات عقب‌نشینی برخوردار شدند (ر.ک: Jonhston & Madision, 1997).

**منطقه ارسال:** به اراضی که در مناطق دارای اهمیت و ارزش‌های ویژه واقع شده‌اند مانند اراضی کشاورزی، فضای باز، املاک با ارزش تاریخی یا هر عنصری که برای جامعه واجد اهمیت است منطقه‌ی ارسال گفته می‌شود (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱: ۴۴).

**منطقه دریافت:** منطقه دریافت به اراضی گفته میشود که برای توسعه مناسب تشخیص داده شده و توسعه‌ی مازاد بر حق پایه در آن مجاز دانسته شده یا تشویق می‌شود (همان).

ارزش توسعه: ملک می‌تواند واجد ارزش توسعه به مفهوم ساخت و ساز مسکونی و یا تجاری و یا دارای هدف غیر توسعه مانند کشاورزی، جنگل‌داری و تفریحی باشد. به سخن دیگر، این دو ارزش توسعه و غیر توسعه با هم ارزش بازاری یک ملک را تشکیل می‌دهند (همان).

## تبیین مبانی عدالت اجتماعی اسلامی در شهر

### عدالت

وزن لغت عدل به معنی راست کردن؛ برابر کردن؛ مانند گردانیدن؛ انصاف برای درست کردن؛ دو قسمت (عدل) کردن می‌باشد و عدل به معنی داد، مساوی و همتا است (ر.ک: سیاح، ۱۳۶۶). عدالت؛ عداله؛ در فارسی به سه معنی آمده است: ۱- دادستان، دادگری ۲- میانجیگری، دادمندی یا انصاف ۳- برابری (ر.ک: پرتو، ۱۳۷۳).

معادل عدالت در زبان انگلیسی Equity و Justice و در زبان فرانسوی Equite و Justice می‌باشد (ر.ک: آیت الله زاده شیرازی، ۱۳۶۸). محمد معین عدالت را معادل دادکردن، دادگر بودن، انصاف داشتن می‌داند و عدالت اجتماعی را عدالتی می‌داند که همه افراد جامعه از آن برخوردار باشند (ر.ک: معین، ۱۳۶۰). عدالت در مفهوم افلاطونی آن عبارت است از رعایت حدود. در زبان یونانی می‌گفته‌اند: عدالت عبارت است از مجموع محسنات. در کتاب جمهور، اثر افلاطون، لغت یونانی دیکایین که به ناچار به عدل یا عدالت ترجمه شده است دارای معنی وسیع‌تری است. از جمله: راستگویی؛ درستکاری؛ انجام وظیفه؛ رعایت حقوق دیگران؛ حق‌شناسی؛ انصاف و خلاصه حسن اخلاق به وسیع‌ترین معنی کلمه (ر.ک: روحانی، ۱۳۶۰). عدالت که در لغت به معنای اعتدال و حد وسط بین عالی و دانی و میانه بین دو طرف افراط و تفریط است، در افراد مجتمعات بشری هم عبارت است از افرادی که قسمت عمده اجتماع را تشکیل می‌دهند و آنان همان افراد متوسط‌الحالند که در حقیقت به منزله جوهره ذات اجتماعند و همه ترکیب و تألیف‌های اجتماعی روی آنان



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

دور می‌زنـد (ر.ک: طباطبائـی، ۱۳۷۵). اسـتاد علامـه طباطبایـی اصـول اخـلاق فاضلـه را چهار چیـز می‌داند: ۱-عفـت ۲-شـجاعت ۳-حکمت ٤-عدالـت (ر.ک: همـان: ٥٦٠) و منظـورش از عدالـت آن اسـت کـه حـق هـر قـوه‌ای را در جـای خـودش مصـرف کنـی کـه دو طـرف افراط و تفریـط اسـت. عدالـت عبـارت اسـت از ظلـم و انظـلام از سـتمگری و ستم‌کشـی (همـان). در دایـره المعـارف الشـیعیه العامـه، عدالـت (به فتح عیـن) بـه معنی مسـاوی و بـودن و متسـاوی کردن آمـده اسـت. همچنیـن عدالـت را پایـداری در راه حـق یـا پرهیـز از هـر چیـزی کـه در دیـن ممنـوع شـده اسـت، می‌دانـد (ر.ک: الاعلمـی الحایری، ۱٤۱۳ق).

عدالـت عبـارت اسـت از ایـن اسـت کـه بـه هـر کسـی به انـدازه اسـتحقاقش یا شایسـتگی‌اش چیـزی داده شـود (ر.ک: Thorndike 1942,). یـا می‌تـوان عدالـت را «رعایـت انصـاف، تعییـن حقـوق بـر اسـاس قانـون برابـری» دانسـت (ر.ک: Webster dictionary ,1362). بـه عبـارت دیگـر «عدالـت کنـش یـا حالتـی اسـت کـه صحیـح و منصفانـه باشـد» (ر.ک: Hoggart, 1995).

## عدالت اجتماعی

در فرهنـگ علوم سیاسـی آمده اسـت: عدالت اجتماعـی یعنـی بـا هـر یـک از افـراد جامعـه بـه گونـه‌ای رفتـار شـود کـه مسـتحق آن اسـت و در جایـی جـای داده شـود کـه سـزاوار آن اسـت. بـه عبـارت دیگـر هـر فـرد بـر اسـاس کار، امکانـات فکـری و ذهنـی و جسـمی بتوانـد از موقعیت‌های مناسـب و نعمـات برخـوردار شـود. همچنیـن عدالـت اجتماعـی یعنـی کاربـرد مفهـوم عـدل توزیعـی نسـبت بـه ثـروت، دارایـی، امتیـازات و مزیت‌هایـی کـه در یـک جامعـه انباشـته شـده اسـت (آقابخشـی، ۱۳۷٤: ۳۱۷).

به‌طـور کلـی عدالـت یـک امـر ذهنی اسـت و هـر فـرد باید از حـق دسـتیابی به نیازهای اساسـی حیاتـی بهره‌منـد باشـد (لینـچ، ۱۳۷٦: ۲۹۸). غالبـاً در برابـر عدالـت اجتماعـی، بی‌عدالتی قرار می‌گیـرد کـه دارای پنـج خصیصـه بـه شـرح زیـر است:

۱- بهره‌کشی گروهی از گروه دیگر
۲- حاشـیه‌ای شـدن (طـرد گروهـی معیـن ماننـد معلولیـن، زنـان و ...)
۳- فقدان قدرت در گروهی از مردم
٤- سلطه فرهنگی گروهی بر گروه دیگر
٥- اعمال خشونت (ر.ک: شکویی، ۱۳۷٥)

## عدالت فضایی

منظـور از عدالـت فضایـی، توزیـع عادلانـه امکانات، تسـهیلات و خدمات در سطح سرزمین اسـت، به‌طـوری کـه هیچ مکانی نسـبت بـه مکان دیگـر از نظـر برخـورداری از مزیت‌هـای فضایـی برتـری نداشـته باشـد. نابرابـری شـرایط طبیعـی نبایـد توجیهـی بـر نابرابـری فضایـی تلقـی شـود. بلکه با اسـتفاده از اصل پیشـنهادی «اولویت» بهتر اسـت به مناطـق محـروم کشـور و به نواحـی کمتر توسـعه یافته و همچنین در مقیاس خردتر در سـطح محـلات نابسـامان شـهری، بـه سـکونت‌گاه‌های غیررسـمی توجه بیشـتری شـود و عدالـت توزیعی مد نظـر قـرار گیرد.

در اجـرای طرح‌هـای توسـعه شـهری بعضـا حقوق اکتسـابی و مالکیت اشـخاص مـورد تهدید قـرار می‌گیـرد. بـه عبـارت دیگـر عملـی سـاختن طرح‌هـای مذکـور موجـب می‌شـود در مـوارد عدیـده‌ای میـان مالکیت اشـخاص و نفـع عمومی تعارضاتـی بـه وجـود آید.

شـاید بحـث از حسـن عـدل و لـزوم تحقـق آن در همـه روابـط، بـه نظـر غیرضـروری برسـد؛ ولـی توجـه بـه زاویـه ورود کلام معصومیـن (ع) به ایـن بحـث و شـکل طـرح مبانـی بحـث عدالـت اجتماعـی، فضایـی وسـیع و دیدی عمیـق و جامع نسـبت بـه مسـئله بـه وجـود مـی‌آورد و تفـاوت بحـث عدالـت اجتماعـی در مکاتـب دیگـر بـا نـگاه اسـلام را نشـان می‌دهـد. عدالـت در روابط میـان حکومـت و مـردم، رسـوم و قراردادهـای اجتماعـی، قانون‌هـا و برنامه‌هـا و همچنیـن در برخـورد افـراد بـا یکدیگـر تبلـور می‌یابـد. بـه





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

دلیل ماهیت میان رشته‌ای عدالت، برداشت‌ها از این مفهوم و شیوه پیاده سازی آن، نه تنها یکسان نبوده، بلکه حتی گاهی متناقض نیز بوده است (داداشپور و الوندیپور، ۱۳۹۶ :۱). در ارتباط با مفهوم عدالت، مفاهیمی چون برابری، انصاف و مساوات نیز مطرح می‌شوند. عدل از دیدگاه متفکرین اسلامی در دو جا واقع می‌شود: یکی در بخش امور تکوینی و دیگری در امور تشریعی. تعریف اول به خلقت امور باز می‌گردد و تعریف دوم "اعطاء کل ذی حق حقه" است و به روابط و اعمال خارجی برمی-گردد (بمانیان و همکاران، ۱۳۹۳ :۲۳۶). در تفکر اسلامی، عدالت از اصول دین می‌باشد. مطابق فرمایش امیر المومنین «العدل حیات» یعنی عدالت زندگی است. در حدیث نبوی آمده است «بالعدل قامت السموات و الارض» همانا آسمان و زمین به موجب عدل برپاست (امین زاده و نقی زاده، ۱۳۸۱ :۲٤).

شیعه با نگرش به عدالت به عنوان یکی از اصول بنیادین دین، آن را جاری و ساری در تمام شئون زندگی فردی خصوصاً اجتماعی قلمداد می‌کند (فوزی و مرادی، ۱۳۸۹ :۹۵ ).

در فرهنگ اسلامی عدالت اجتماعی و تحقق آن برای جامعه بشری، از چنان ارزش و اعتباری برخوردار است که خداوند متعال در آیات متعددی از جمله آیه ۲۵ در سوره حدید، دلیل فرستادن پیامبر (ص) را تحقق عدالت در همه زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و امنیتی، بیان فرموده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۰ :۱۰۵). اهمیت عدالت تاحدی است که بنا به گفته امام علی (ع) جامعه را جز با عدالت نمی‌توان اصلاح کرد (الرعیه لا یصلحها الا بالعدل) (قادری حاجت، ۱۳۹۳: ۲۳ ).

عدالت اجتماعی عبارت است از ارزشی که با فراگیرشدن آن، جامعه دارای شرایط و زمینه‌هایی می‌شود که هر صاحب حقی به حق خود می‌رسد و امور جامعه به تناسب و تعادل، در جای شایسته و بایسته خویش، قرار می‌گیرد. (سید باقری، ۱۳۸۷: ۲۵).

با توجه به عوامل مختف تاثیر گذار بر عدالت، عدالت اجتماعی را نمی‌توان منحصراً از طریق قانون بیان کرد، بلکه باید پیامدهای افزایش بی عدالتی را در مقیاس‌های مختلف بررسی نمود (Hawkins -win, 2020: 897). به همین دلیل است که در برنامه فعلی توسعه شهری سازمان ملل متحد، یونسکو بر ضرورت پیگیری عدالت در تمام ابعاد توسعه شهری تأکید می‌کند تا از هر نوع بی عدالتی که محرومیت دسترسی به منابع را افزایش دهد جلوگیری شود. این اقدامات عموماً از طریق توافق در عرصه تعاملات بین مردم و مدیریت شهری ایجاد می‌شود (Uwayezu & Vries, 2018: 3).

یکی از مهمترین موضوعات در زمینه تحقق عدالت اجتماعی، توجه به مقوله مالکیت در طرح‌های توسعه شهری می‌باشد. در برنامه‌ریزی شهری، اهمیت و جایگاه حقوق مالکیت در توسعه و تحول اقتصادی جامعه شهری نیز دچار تحول شده است. در این نظم کنترل توسعه دیگر به ندرت محدود به تنظیم امور است، بلکه اغلب با مشوق‌هایی برای تقویت اثربخشی سیاست‌ها یا تحقق طرح تکمیل میشود (Alexander, 2007: 116). لذا هرگونه برنامه‌ریزی مبتنی بر عدالت اجتماعی در شهر می‌بایست بتواند هم در توزیع نیازها و منافع عمومی و هم در تخصیص آنها مؤثر باشد (Manuel, 2016: 2).

## اصول عدالت اجتماعی در شهر اسلامی

اصول از جنس بایدها و نبایدها و برگرفته از مبانی بوده که به عنوان جزو اصلی نظریات کاربردی، نقش راهنمای عمل در گذر از مبانی به تحقق اهداف را ایفا می‌کنند. در واقع، یک اندیشه و ارزش برخاسته از مبادی حقیقت، زمانی می‌تواند در ساحت عمل و اجرا کاربست یابد که بتوان آن را در قالب اصول معین انتزاع کرد و آن را محور پایدار و راهنمای اقدامات با



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

نظر به تحقق هدف قرار داد. در ادامه براساس پژوهشی از بهزاد عمران‌زاده در سال ۱۳۹۸، با عنوان «مدل استراتژیک عدالت اجتماعی و فضایی در شهر آرمانی اسلامی(۲)» به اصول و راهبردهای عدالت اجتماعی در شهر براساس نامه‌ها، خطبه‌ها و حکمت‌های نهج‌البلاغه حضرت علی (ع) اشاره خواهیم داشت.

### اصل اول، تساوی در حقوق عمومی

اصل تساوی در حقوق عمومی، به‌معنای رعایت مساوات در توزیع تمامی امکانات، برخورداری‌ها و منابع، بین تمامی شهروندان است. مبنای این اصل، حق طبیعی اجتماعی افراد است. بر پایه این اصل نوع پراکنش خدمات عمومی در سطوح مختلف شهری و سرزمینی، باید به‌گونه‌ای انجام شود که همه شهروندان دسترسی مناسبی به این خدمات داشته باشند.

### اصل دوم، عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت

منظور از این اصل، جایگاه برابر همه شهروندان و افراد اجتماع در برابر قوانین و در زمان اجرای عدالت است. بر پایه این اصل جایگاه و مقام افراد در مقابل قانون، جایگاهی برابر است. بر همین اساس در اجرای عدالت، هم در مقام توزیع منابع و خدمات و هم در مقام تصحیح و جبران بی‌عدالتی‌ها، افراد خاص، محلات و یا مناطق خاص، هیچ ارجحیتی نسبت به دیگر افراد، محلات یا مناطق ندارند.

### اصل سوم، عدم‌تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی

حقوق اکتسابی تقریبا در نقطه مقابل حقوق عمومی قرار دارند. به تمامی حقوق و یا امتیازاتی که به‌واسطه انجام فعلی خاص، دستیابی به جایگاهی مشخص و یا اکتساب شرایطی ویژه نصیب افراد می‌شود، حقوق اکتسابی می‌گویند. در موضوع حقوق اکتسابی با افراد به‌صورت برابر برخورد نمی‌شود، بلکه طبق ضوابط و قوانین مربوطه با هر شخص متناسب با داشته‌ها، آورده‌ها و یا میزان فعالیت و تلاش صورت گرفته رفتار می‌شود.

### اصل چهارم، رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها

مفهوم اصلی این اصل، انعطاف در اجرای قوانین و آیین‌نامه‌ها، دریافت تعرفه‌های خدمات و عوارض شهری، و درنظر گرفتن شرایط شهروندان در زمان‌های مختلف است. در واقع، نهادهای مدیریتی و دولتی در ابتدا باید زمینه‌های رونق و توسعه اقتصادی را فراهم آورند و به تبع آن انتظار دریافت حقوق قانونی را از شهروندان داشته باشند.

### اصل پنجم، عدم‌اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی

منظور از اختصاصی‌سازی در این اصل، تخصیص و یا خصوصی‌کردن منابع عمومی است. بر پایه این اصل، اختصاص اموال، منابع، منافع و یا خدماتی که متعلق به عموم شهروندان است، به نفع فرد یا طبقه و گروه خاص و یا متمرکزکردن آنها در محله یا محدوده‌ای مشخص که مانع از دستیابی دیگر شهروندان بدان‌ها شود، ممنوع و مخالف عدالت است.

### اصل ششم، انتفاع همگانی در امور عمومی

اصل انتفاع همگانی به بعد دیگری از عدالت اشاره می‌کند که در کنار توزیع و دسترسی برابر، رعایت آن لازمه پیاده‌سازی صحیح عدالت است. در واقع این امکان هست که در توزیع یک خدمت عمومی توسط نهاد مدیریت شهری، اصل برابری توزیع و دسترسی برابر رعایت شده باشد، ولی همه شهروندان امکان انتفاع از آن را نداشته باشند.

## تحلیل و بررسی یافته‌ها

زمانیکه اسلام در قرن هفتم، به ظهور رسید اصول اساسی آن از بین بردن نابرابری و بی‌عدالتی‌های دوران پیش از اسلام، تأمین حقوق اساسی مظلومان و استقرار عدالت در بین مردم بود. با بررسی اصول و مبانی عدالت





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

اجتماعی اسلامی می‌توان دریافت که اساساً در اسلام اجازه‌ی ضرر زدن وجود ندارد و حاکم اسلامی دایره هر مالکیتی را که موجب ضرر و زیان به دیگران باشد، محدود می‌کند (نوحی، ۱۳۸٤: ۳۱-٤۰). سلب شدن مالکیت افراد نسبت به املاك و اموال، توسط ارگان‌های تحت لوای دولت، تفکر عدم برقراری نظم و عدالت اجتماعی و عدم برنامه‌ریزی صحیح، از جمله مشکلاتی است که مردم با آن روبرو هستند. در ایران برخی حقوقدانان شهری، توافقات حاکم شهری (شهرداری) با مالکان اراضی جهت اجرای طرح‌های توسعه شهری را از سنخ قرارداد دانسته و تابع اصول و قواعد حاکم بر قراردادها می‌دانند؛ آنچه موجب شده است این حقوقدانان توجه بیشتری به جنبه قهرانی این نوع توافق‌ها داشته باشند، پیش فرض برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی است.

در بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، می‌توان به این حقیقت پی برد که در کنار منابع عمومی حقوق که نقش قاعده‌سازی و قاعده‌گذاری در این حوزه را نیز به عهده دارند، منابع خاص و ویژه‌ای نیز وجود دارند که در برپایی نظم ایفای نقش می‌نماید. واقعیت این است که علاوه بر مجلس که تنها منبع قانونگذاری معرفی شده است، منابع خاص دیگری همچون شورای‌عالی شهرسازی و معماری یا کمیسیون ماده پنج این قانون و یا شوراهای شهر هستند که مبادرت به وضع قواعدی می‌کنند که نمی‌توان صرفاً به آنها به‌عنوان یک آئین نامه اجرایی و یا تسهیل کننده قوانین نگریست؛ بلکه مقرراتی که این مراجعه و منابع تولید می‌کنند، گاه چیزی کمتر از قانون مجلس ندارد (بهشتیان، ۱۳۹۰: ٦۳). در فقه اسلامی قواعدی وجود دارد که دلالت بر نفی ضرر و پیشگیری از ورود ضرر دارد. وجود این دلایل؛ «دلایل دال بر سلطنت مالک و دلایل دال بر نفی ضرر و سلب مالکیت از فرد»، منجر به تعارض این دو گونه دلایل شده است. بر این اساس اگر مالک چیزی دارد، حق دارد در آن هرگونه دخل و تصرفی کند (گواهی و ثقفی، ۱۳۹٤: ۳۱). بحث حق مالکیت و رعایت انصاف در نظر اسلام، مطلق، انحصاری و دائم است. اصالت مالکیت در اسلام مبتنی بر آیات و روایات بی‌شماری ست که مشهورترین آنها حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» می‌باشد که در فقه به قاعده تسلیط معروف شده است. حدود اختیارات مالک طبق این قاعده مستثنی نیست. بیشک، شارع مقدس در امر تسلط انسان‌ها بر اموالشان محدودیت‌هایی را اعمال کرده است؛ بنابراین، نصوص دینی بر این متفق اند که «هرگاه از ناحیهٔ تصرف متصرف، خسارتی بر دیگران وارد شود، به گونه‌ای که عرفاً خسارت به متصرف اسناد داده شود، او ضامن خواهد بود» (حرعاملی، ۱٤۰۹: ۱۷۹-۱۸۱ به نقل از عندلیب، ۱۳۹۷: ۱٤).

پژوهش حاضر در موضوع حق به شهر و شهروندان، نشان داد که مطالعه ماهوی روش انتقال حق توسعه، می‌تواند ساختار و چارچوب بی نظیری را در اختیار متفکران حوزه شهری، سیاست‌گذاران و مدیران شهری بگذارد تا زمینه دستیابی به اهداف اصول عدالت اجتماعی اسلامی فراهم گردد.

قواعد تسلیط(۳)، لاضرار[1]، مصلحت، تسبیت یا اتلاف[2] از مهمترین اصول فقهی است که رعایت آنها باید در شهرسازی اسلامی ایران در جهت حفظ و تحکم بنیان خانواده، ثبات مالکیت، احترام به شهروندان مورد توجه قرار گیرد.

گاهی پیش میآید که مصلحت عمومی دستاویزی برای تجاوز به مالکیت خصوصی افراد گردد. چرا که یک فرد نباید تمام هزینه مصلحتی را که تمام جامعه قرار است از آن بهره‌مند گردد را بدهد. برای تحقق رویکرد مطلوب و عادلانه باید با جبران خسارت

۱. این قاعده به معنای کاستی وارد کردن در مال و زمین به کار برده شده است.

۲. مطابق این قاعده عمل شخص مستقیما یا غیر مستقیم موجب اتلاف مال دیگری می‌شود.

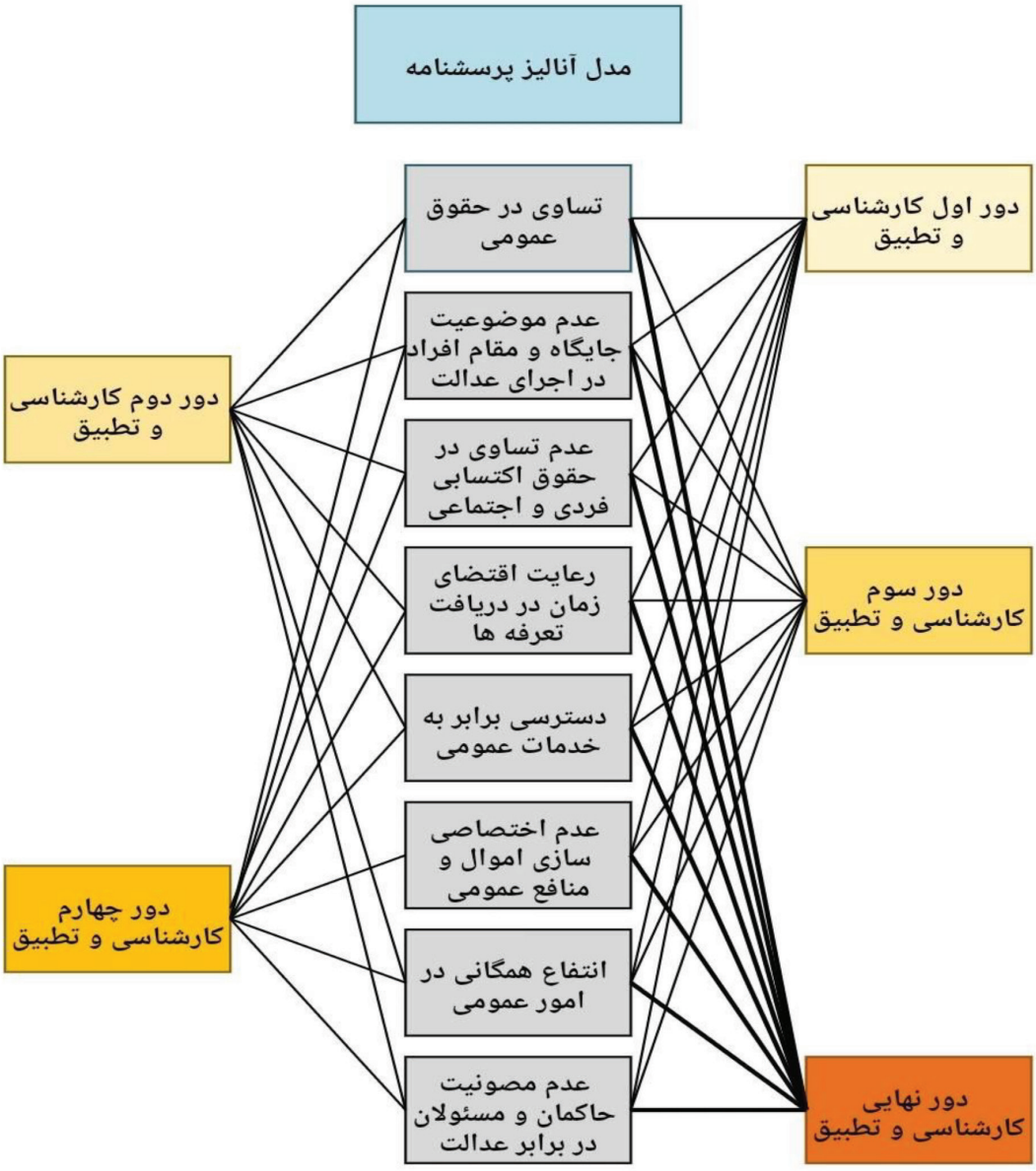


Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

مصلحت عمومی را در میان تمام افراد جامعه توزیع نمود. اما بعضی موارد وجود دارد که ضرر به افراد به صورت مستقیم و به شکل اخذ مال یا تصرف مستقیم صورت نگرفته است. بلکه اقداماتی از جمله طرح‌های توسعه شهری به صورت غیر مستقیم منجر به ضرر فرد شده است. در این راستا زمین نقش اساسی در هر نوع برنامه توسعه و عمران ایفا می‌کند و سرنوشت هر طرح شهری و منطقه‌ای به نحوه تاثیرگذاری آن در روند استفاده از زمین وابسته است. بنابر این پیش شرط لازم برای اجرای موفقیت آمیز هر نوع طرح توسعه شهری در اختیار داشتن زمین کافی و مناسب از یک طرف و داشتن اختیارات و امکانات حقوقی، مالی، فنی و اداری برای استفاده بهینه از آن از طرف دیگر است.

به منظور بررسی و تحلیل نظرات کارشناسی بین اصول و راهبردهای مستخرج از فقه اسلامی با مبانی انتقال حق توسعه طرح شده در این پژوهش مدل آنالیزی بر اساس تکنیک دلفی طراحی گردید که در شکل ۳ ارائه شده است.




**شکل ۳- مدل آنالیز پرسشنامه بر اساس تکنیک دلفی**





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

بر اساس بررسی‌هایی که در پژوهش حاضر صورت پذیرفت بدیهی است، فرآیند تحقق و عملیاتی کردن قواعد فقه اسلامی در حوزهی شهرسازی نیازمند بکارگیری روش‌های جدید همچون انتقال حق توسعه است. در بررسی و تطبیق ۵ دور نظرات کارشناسی بین اصول و راهبردهای مستخرج از فقه اسلامی با مبانی انتقال حق توسعه نتایج زیر حاصل گردیده است: (جدول ۳)

**جدول ۳ - نتایج تکنیک دلفی در بررسی و تطبیق نظرات کارشناسی بین اصول و راهبردهای مستخرج از فقه اسلامی با مبانی انتقال حق توسعه**

| نتایج پرسشنامه | دور اول | دور دوم | دور سوم | دور چهارم | دور نهایی |
|---|---|---|---|---|---|
| تساوی در حقوق عمومی | ۴/۵۷ | ۴/۵۰ | ۴/۵۷ | ۴/۶۳ | ۴/۴۷ |
| عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت | ۴/۵۳ | ۴/۴۷ | ۴/۵۰ | ۴/۴۷ | ۴/۴۳ |
| عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی | ۴/۰۰ | ۳/۸۳ | ۴/۰۳ | ۳/۶۰ | ۴/۰۷ |
| رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها | ۳/۸۳ | ۴/۱۷ | ۴/۱۰ | ۳/۷۳ | ۳/۹۷ |
| دسترسی برابر به خدمات عمومی | ۴/۱۳ | ۴/۲۳ | ۴/۰۳ | ۴/۱۷ | ۳/۹۰ |
| عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی | ۳/۹۳ | ۳/۸۷ | ۳/۹۷ | ۴/۰۷ | ۳/۸۷ |
| انتفاع همگانی در امور عمومی | ۳/۲۳ | ۲/۸۳ | ۲/۷۷ | ۳/۰۷ | ۲/۹۰ |
| عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت | ۲/۸۳ | ۳/۰۰ | ۲/۸۳ | ۲/۷۷ | ۲/۸۷ |

به نظر می‌رسد رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) بتواند ضمن احترام به حقوق مالکیت خصوصی و ارج نهادن به حقوق توسعه برای افراد و اشخاص جهت استفاده بهینه از اراضی و املاک خود و منتفع شدن از ارزش افزوده ناشی از طرح‌های توسعه شهری، بسترهای مناسب را جهت تأمین منافع عمومی از طریق حفاظت از اراضی کشاورزی، خدماتی، مناظر طبیعی و... که ارزش نگهداری و حفاظت دارند، فراهم سازد. لذا اصلاح ضوابط و مقررات کاربری زمین و منطقه بندی طرح‌های توسعه و عمران براساس رویکرد فوق می‌تواند در اجرایی شدن آن طرح‌ها بسیار کارگشا باشد. در جدول ٤ مقایسه تطبیقی بین اصول و راهبردهای عدالت اجتماعی تبیین شده با مبانی روش انتقال حق توسعه مورد بررسی قرارگرفته است.

**جدول ٤ - مقایسه تطبیقی اصول و راهبردهای عدالت اجتماعی با مبانی روش انتقال حق توسعه**

| | اصول عدالت اجتماعی | راهبردهای عدالت اجتماعی | میزان تطابق اصول و راهبردها با مبانی روش انتقال حق توسعه |
|---|---|---|---|
| ۱ | • تساوی در حقوق عمومی | ایجاد بستر قانونی مناسب برای جلوگیری از ظلم | کاملاً منطبق است |
| ۲ | • عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت | رعایت حقوق متقابل توسط حکومت و مردم | کاملاً منطبق است |
| ۳ | • عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی | توزیع فضایی برابر خدمات | تا حدودی منطبق است |
| ۴ | • رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها | اولویت‌دادن به فعالان عرصه‌های مختلف اجتماع | تا حدودی منطبق است |
| ۵ | • دسترسی برابر به خدمات عمومی | حمایت از طبقات و اقشار مختلف به اقتضای شرایط | تا حدودی منطبق است |
| ۶ | • عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی<br>• انتفاع همگانی در امور عمومی | اولویت رسیدگی به طبقات پایین اجتماع | تا حدودی منطبق است |
| ۷ | • عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت | توزیع منابع براساس کارایی و استحقاق | تا حدودی منطبق است |



Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

## نتیجه‌گیری

این پژوهش با عنوان تبیین کارکرد روش انتقال حق توسعه (TDR) در راستای تحقق عدالت اجتماعی اسلامی تلاشی است برای معرفی رویکرد انتقال حقوق توسعه و شیوه استفاده از آن برای محقق نمودن اهداف طرح‌های توسعه شهری در ایران با توجه به آرمان‌های عدالت اجتماعی اسلامی. از آنجایی که نهادهای عمومی و دولتی توان و الزامی برای تحقق طرح‌های شهری 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 تحقق پذیری و تأمین درآمد مالی مدیریت شهری دو چندان می‌نماید. بنابر این 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. لازم به توضیح است که از جمله دلایل اصلی عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری را می‌توان مقابله آن‌ها با حقوق مالکیت دانست؛ در جامعه‌ای که این حق به‌صورت قانونی رسمیت دارد. بر اساس آنچه که در این پژوهش مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت، به نظر می‌رسد تحقق و عملیاتی نمودن قواعد عدالت اجتماعی اسلامی در حوزه شهرسازی نیازمند به¬کارگیری روش‌های جدید همچون انتقال حق توسعه جهت تأمین حقوق شرعی و قانونی مالکین بوده و به همین سبب طراحی نظام انتقال حقوق توسعه، بسترسازی و سازماندهی آن در چارچوب طرح شهری، از طریق برقراری پیوند درونی وسایل و اهداف توسعه، به‌عنوان مبادی و مقاصد انتقال حقوق توسعه، راهی نو برای تحقق طرح‌های شهری در ایران است. استفاده از رویکرد TDR باعث بهبود توزیع سرمایه‌گذاری در شهر می‌شود. در قوانین ایران، مانند بسیاری از کشورها اجزای حق به شیوه‌های متفاوت قابل تفکیک از یکدیگر و انتقال به غیر هستند. بنابر این 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، 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 اگر بنای توسعه، به درستی سازماندهی و برنامه‌ریزی 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، عدالت اجتماعی مکمل یکدیگر و نه مقابل هم دیده شده اند. می‌توان نظام پیشنهادی انتقال حقوق توسعه را دارای رویکردی عدالت محور دانست.

از آنجا که در طرح‌های توسعه شهری، پیشنهاداتی در نظر گرفته می‌شود که به سبب آن‌ها خساراتی به مالکانی که تحت تأثیر این قواعد قرار می‌گیرند وارد می‌شود. از همین روی و در راستای تحقق عدالت اجتماعی که از اساسی ترین ارزش‌های اجتماع انسانی و دین اسلام می‌باشد، لازم است که با به کارگیری روش‌ها و برنامه‌هایی، حقوق از دست رفته این بخش از شهروندان در یک نظام و ساختار مشخص و علمی، محقق گردد. روش حق انتقال توسعه یکی از رویکردها و برنامه‌های جاری در جهان است که کمتر در ایران مورد توجه قرار گرفته و در این پژوهش سعی گردیده، ضمن تبیین اصول و قواعد عدالت اجتماعی اسلامی به تطبیق و تحلیل رابطه این اصول





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

و قواعد با روش حق انتقال توسعه پرداخته شود. در بررسی اصول عدالت اجتماعی هشت اصل؛ تساوی در حقوق عمومی، عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت، عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی، رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها، دسترسی برابر به خدمات عمومی، عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی، انتفاع همگانی در امور عمومی، عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت تبیین شد و در مقایسه با مبانی روش حق انتقال توسعه مشخص گردید بین اصول تساوی در حقوق عمومی، عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت با روش حق انتقال توسعه کاملاً منطبق هستند و عدم تساوی در حقوق اکتسابی فردی- اجتماعی، رعایت اقتضای زمان در دریافت تعرفه‌ها، دسترسی برابر به خدمات عمومی، عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی، انتفاع همگانی در امور عمومی، عدم مصونیت حاکمان و مسئولان در برابر عدالت تا حدود زیادی منطبق می‌باشند به همین سبب می‌توان در جهت نیل به اهداف مدنظر آن اصول و برقراری عدالت اجتماعی اسلامی از روش انتقال حق توسعه استفاده نمود.

## پی‌نوشت

۱. انتقال حق توسعه TDR رویکردی است بازاری که برای تعادل بخشی و توزیع متوازن منافع و ضررهای تهیه طرح‌های شهری به ویژه در بخش حفاظت از ساختمان‌های میراث تاریخی و نیز اراضی کشاورزی و باغی به‌کار می‌رود. این برنامه با هدف حفظ اراضی باارزش و ذخیره آن برای توسعه آتی شهر، تلاش در جهت تبیین مفهوم حقوق مرتبط بر توسعه و انتقال آن از یک ناحیه به سایر نواحی مستعد که واجد ارزش‌های توسعه پایدار هستند، دارد.

۲. پژوهش فوق بخشی از یک پژوهش کلان در راستای دستیابی به نظریه اسلامی عدالت اجتماعی و فضایی می‌باشد، و با بهره گیری از روش گراندد تئوری آمار کمی بررسی و تحلیل نمونه‌های انتخاب شده از نظر تعداد بخش‌ها، کدها، مفاهیم استخراجی و مفاهیم مورد بررسی قرار گرفته و تقویت شده گزارش گردیده است. با توجه به بررسی و تحلیل نمونه‌های انتخاب شده و کدها و مفاهیم به دست آمده، و بر اساس فرآیند روش شناسی نظریه پردازی داده بنیاد، با استفاده از تکنیک مقایسه و سوال و بررسی ابعاد و ویژگی‌های کدها و مفاهیم حاصله و بررسی ارتباطات آنها، مفاهیم در قالب مفاهیم اصلی و مقوله‌ها مجددا در سطح انتزاعی تری طبقه بندی شده اند.

۳. بر اساس این قاعده مردم حق هرگونه سلطنت را بر اموال خود دارند و بوسیلهٔ این سلطنت، مالک می‌توانند هرگونه تصرف و انتفاعی را که بخواهد از آن ببرد. این قاعده به «تسلیط یا سلطنت» نیز مشهور است.

## منابع


داداش‌پور، هاشم، و سینا محسن زاده (۱۳۹۱) امکان سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی (علوم جغرافیایی)، ۱۲(۲۵)، صص ۷-۲۹.

تیموریان، علی (۱۳۹۶) توسعه شهری پایدار با استفاده از رویکرد حق انتقال توسعه نمونه موردی شهر لواسان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه شهید بهشتی تهران.

فارسی فراشبندی، حمیدرضا، سیدرضا آزاده، مجتبی ملکیان بهابادی (۱۳۹۶) امکان سنجی اجرای روش انتقال حق توسعه جهت تامین زمین خدمات شهری در شهر شیراز. مطالعات شهری، ٦(۲۲)، صص ۳-۱٤.




Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

عزیـزی، شـهاب، سـینا عزیـزی، مهـدی محمـدی (۱۳۹۲) کاربـرد انتقـال حقـوق توسـعه (TDR) بـه عنـوان سـازوکار تحقـق پذیـری طـرح هـای توسـعه شـهری (نمونـه مـوردی: شـهر کاشـان). مطالعـات شـهری، -(٤)، ۰-۰.

وحیـدی برجـی, گلدیـس, فرشـاد نوریـان, محمـد مهـدی عزیـزی (۱۳۹٦) شناسـایی علـل عـدم تحقـق کاربری‌هـای پیشـنهادی در طـرح هـای توسـعه شـهری ایـران بـا اسـتفاده از نظریـه زمینـه‌ای. هنرهـای زیبـا: معمـاری و شهرسـازی, ۲۲(۱), ٥-۱٤.

آل اسـحاق، پریسـا، و مهـدی هداونـد (۱۳۹۲) بررسـی منابـع نویـن درآمـدی شـهرداری هـا. تحقیقـات حقوقـی آزاد، ٦(۲۲)، صـص ۱-۲۸.

صفایی‌پـور، مسـعود و جعفـر سـعیدی (۱۳۹٤) بررسـی عوامـل موثـر در ناکارآمـدی طرح‌هـای توسـعه شـهری ایـران. مطالعـات مدیریـت شـهری، ۷(۲۲)، صـص ۱۱-۳۰.

عمـران‌زاده، بهـزاد (۱۳۹۸) مـدل اسـتراتژیک عدالـت اجتماعـی و فضایـی در شـهر آرمانـی اسـلامی. مجموعـه مقـالات چهارمیـن کنگـره علـوم انسـانی اسـلامی.

خوشـاب، علـی، براتعلـی خاکپـور، ریحانـه علائـی (۱٤۰۱) آسیب‌شناسـی طـرح هـای توسـعه شـهری از فرآینـد تهیـه تـا اجـرا بـا تأکیـد بـر طـرح جامـع و تفصیلـی شـهر مشـهد. جغرافیـا و توسـعه فضـای شـهری، ۹(۳)، ۱۹۵-۲۱٦.

غلامرضـا، خاکـی.(۱٤۰۱) کتـاب روش تحقیـق (بـا رویکـرد پایـان نامـه نویسـی)، فـوژان.

سـالاری‌پور، علـی اکبـر، فرنگیـس علیـزاده جورکویـه و نرگـس طالـب ولـی الـه (۱٤۰۱) تحلیـل عوامـل عـدم تحقق‌پذیـری طرح‌هـای جامـع در شـهرهای کوچـک (مطالعـهٔ مـوردی: شـهرهای سـنگر، خشـکبیجار و شـفت). بـاغ نظـر، ۱۹(۱۱۰)، صـص ٥-۲۰.

علـی زنگی‌آبـادی، ع، عبداللهـی، م، سـالک قهفرخـی، ر و قاسـم‌زاده، ب (۱۳۹۳) ارزیابـی عوامـل اثرگـذار بـر عـدم تحقق‌پذیـری طرح‌هـای جامـع شـهری در ایـران و چالش‌هـای مربـوط بـه آن، پژوهـش و برنامه‌ریـزی شـهری.

ثقفـی اصـل، آرش و اسـفندیار زبردسـت و حمیـد ماجـدی (۱۳۹٥) ارزیابـی میـزان تحقق‌پذیـری پروژه‌هـای طراحـی شـهری در ایـران, نمونـه مـوردی: پروژه‌هـای اجراشـده در تهـران. معمـاری وشهرسـازی‌آرمـان‌شـهر،-(۱۷)،صـص۱۸٥-۱۹۷.

رضـوی، سـید ایلیـا (۱٤۰۱) عدالـت اجتماعـی؛ مهم‌تریـن مشـخصه شـهر اسـلامی، روزنامـه همشـهری.

آیت‌اللـه زاده شـیرازی، آذرنـوش عـادل و همـکاران (۱۳٦۸) مجمـع اللغـات، فرهنـگ مصطلحـات به چهـار زبـان عربـی، فارسـی، فرانسـه و انگلیسـی، تهـران، فرهنـگ اسـلامی، چـاپ دوم، ص ٦۱۸.

الاعلمـی الحایـری، محمـد حسـین (۱۹۹۳) دایـره المعـارف الشـیعیه العامـه، بیـروت، لبنـان، الاعلمـی للمطبوعـات، الجـزئ الثانـی عشـر، ص ٥۲٦.

افلاطـون (۱۳٦۰) جمهـور، ترجمـه فـؤاد روحانـی، تهـران، بنـگاه ترجمـه و نشـر کتـاب، چـاپ چهـارم، ص۲۸۱.

بشـیریه، حسـین (۱۳۷٥) تاریـخ اندیشـه هـای سیاسـی در قـرن بیسـتم: فلسـفه سیاسـی جـان رالـز. اطلاعـات سیاسـی-اقتصادی، ۱۱(۲-۱)، صـص ۳٦-٤۳.

پرتـو، ابوالقاسـم (۱۳۷۳) واژه‌یـاب، فرهنـگ برابرهـای پارسـی واژگان بیگانـه. تهـران، اسـاطیر، جلـد۲، ص۱۱۳۹.

سـیاح، احمـد (۱۳٦٦) فرهنـگ بـزرگ جامـع نویـن (عربـی- فارسـی مصـور)، بـی تـا جلـد ۳ و ٤، چـاپ نهـم، ص۹٦۱.





Archive of SID.ir

Archive of SID.ir

شکویی، حسین (۱۳۷۵) اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا، تهران، گیتاشناسی، ص۱۴۳.

طباطبایی، محمد حسین (۱۳۷۵) تفسیر المیزان. ترجمه سید محمدباقر موسوی همدانی. قم، دفتر انتشارات اسلامی، چاپ هفتم، جلد ششم، ص۲۹۷.

معین، محمد (۱۳۶۰) فرهنگ فارسی، تهران، امیرکبیر، جلد دوم. ص۲۲۷۹.

هاروی، دیوید (۱۳۷۶) عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان و همکاران، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری شهرداری تهران.

Johnston, R.A., & Madison, M.E (1997) From Land marks to Landscapes: A Review of Current Practices in the Transfer of Development Rights. Journal of The American Planning Association, 63, 365-378.

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 , pp: 378-387.

Linkous, E. (2015) "Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development". Land Use Policy, 51, pp: 162-171.

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.

Somerville, J. (2018) Effective Use of the Delphi Process in Research: Its Characteristics, Strengths and Limitations.

Corbin, J., و Strauss, A. (2015) Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory. SAGE Publications.

Konbul, Y, and Mustafa Y. (2022) "A Technical Proposal for the Implementation of Transfer of Development Rights (TDR) on Preserved Historic Buildings in Turkey" Buildings 12, no. 6: 778.



Archive of SID.ir