

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

رضا خالقی*، زهره داودپور**، رضا نصرافهانی***

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

نوع مقاله: پژوهشی - ۳۹-۵۶

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، پیشنهادهای 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 فوق‌الذکر 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

r.khaleghi85@gmail.com

zdavoudpour@yahoo.com

masre@gmail.com

* دانشجوی دکتری، گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران

** نویسنده مسئول: دانشیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران

*** استادیار گروه اقتصاد شهری، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران



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 وضعیت نیمه مطلوب تا نامطلوب قرار دارند. مشکلات نظام اجرایی، مشکلات مالی، مشکلات ماهوی طرح، نبود مشارکت سازنده و مشکلات نظام فرآیند 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 پیشینه 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 اندیشه غرب پرداخته شده است و مباحث مرتبط با فقه نیز آنچنان

(ر.ک: Jonhston & Madision, 1997).

برنامه انتقال حق توسعه پس از دهه ۱۹۷۰ در برخی کشورهای توسعه‌یافته مانند کانادا و استرالیا عمدتاً به منظور 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 در حال توسعه به مراتب دیرتر و در اواخر دهه ۱۹۹۰ آغاز شد. در این کشورها TDR در برخی موارد مانند شهر کوریتیبیا در برزیل به منظور کنترل جهت توسعه مورد استفاده قرار گرفته و در مواردی مانند شهر بمبئی در هندوستان برای کنترل ساخت‌وساز و زاغهنشینی و بهبود وضعیت مسکن به کار گرفته شده است (تیموریان، ۱۳۹۶: ۴۷).

لینکوس (۲۰۱۶) 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).

که باید در حوزه شهر و توسعه شهری تشریح شده 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 فزاینده‌ای 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 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 شدند

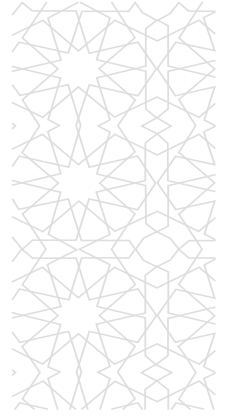
جدول ۱- مراحل و سیر تطور برنامه TDR

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

مأخذ: (تیموریان، ۱۳۹۶: ۴۷)

شهرهای مختلف جهان پرداخته و نتایج آن جمع‌بندی گردیده است.

در ادامه در جدول شماره ۲ به بررسی برنامه‌ها و اهداف مدنظر و انجام گرفته در



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 پایین 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 به منظور 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. در واقع در طرح جامع شهرستان آلاچا تشخیص داده شده است که مشخصه‌های طبیعی کراس کریک دارای ارزش حفاظتی می‌باشد. | در ناحیه کراس کریک نواحی ارسالی و دریافتی می‌توانستند دارای‌های 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 پایین مرکزی، ایالات نیویورک | محیطی با تأکید بر آب‌های زیرزمینی | شهرستان سافولک، ساتامپتون، نیویورک و منابع پایین مرکزی و ایالات نیویورک هر دو به حوزه‌ی آب‌های زیرزمینی که آب آشامیدنی بیشتر جزیره‌ی لانگ آمریکا را تأمین می‌کنند توجه خاصی دارند. | نتیجه اجرای برنامه TDR در این مکان انتقال ۴۸ واحد حفاظت از ۱۶۳ هکتار زمین می‌باشد |
| کارول | محیطی با تأکید بر منابع معدنی | شهرستان کارول در ماریلند از TDR برای حفاظت از رسوب-های سنگی زیرزمینی استفاده میکند و در واقع قصد دارد خاصیت سوددهی صنعت مصالح ساختمانی (عامل کلیدی اقتصاد این محل) را افزایش دهد. | شهرستان کارول از طریق TDR اجازه توسعه بر روی زمین‌های باارزش دارای مواد معدنی را محدود کرد و بدین طریق ۸۰ اکرا از زمین‌هایش را حفاظت نمود. |
| ساراسوتا | محیطی با تأکید بر نواحی ساحلی کشتزارها | شهرستان ساراسوتا فلوریدا از TDR به منظور حفظ نواحی محیطی حساس و سست کرن توسعه‌ی بخش‌های فرعی قدیمی استفاده می‌کند | در سال ۱۹۹۹ این 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 دارای 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. |
| موننگومری 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 مجدد تراکم به یک واحد در هر ۲۵ هکتار برای توسعه زمین‌های ارسالی محدود میشود. این منطقه‌بندی مجدد باعث شد تا کشاورزان زمین خود را از طریق حق ارتقایی 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. |

| نمونه موردی | نوع برنامه | اهداف | نتایج |
|----------------------|--------------------------------|---|--|
| پیتسبرگ، پنسلوانیا | مکان‌های تاریخی و منابع فرهنگی | آیین‌نامه‌ی TDR در پیتسبرگ و پنسلوانیا به منظور حفظ ساختمان‌های تاریخی و توسعه در ایجاد تسهیلات مربوط به هنرهای نمایشی در نظر گرفته شده است. | برنامه TDR در سال ۱۹۸۳ برای حفاظت از ساختار تاریخی و اجرای هنرهای نمایشی پیتسبرگ اجرا گردید. و بدین وسیله تراکم بالاتر بر اساس منطقه بندی در قسمت مرکزی شهر اجازه داده می شده است. |
| غرب ویندسور، نیوجرسی | مناطق تفریحی | غرب ویندسور، نیوجرسی قانون امتیاز توسعه‌ی حفاظت از مکان‌های تفریحی (که به منظور 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 ۱۴۰۰ اکر از زمین‌هایش گردید. |

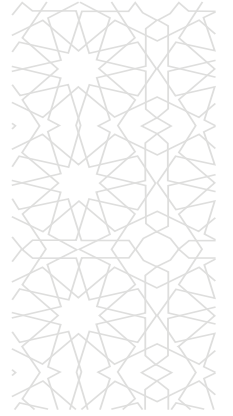
روش تحقیق

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 اظهار نظر 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 مدنظر تحقیق



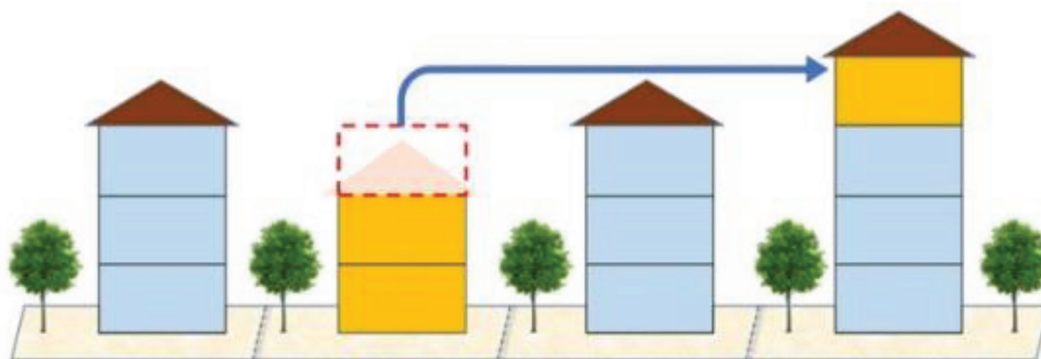
از این دو منظر پرداخته می‌شود. مبانی نظری مرتبط با حقوق مالکیت و رویکرد انتقال حقوق توسعه به عنوان واژگان کلیدی پژوهش در کنار مباحث عدالت اجتماعی اسلامی به خصوص در حوزه مالکیت بررسی می‌شود.

تیین انتقال حق توسعه (TDR)

انتقال حق توسعه، یکی از شیوه‌های نو در امر نظارت بر توسعه اراضی محسوب می‌شود. این روش از کشورهای توسعه یافته و در دهه اخیر در برخی از کشورهای در حال توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه شهری مورد استفاده قرار گرفته است. TDR به لحاظ جایگاه آن در کاهش نابرابری و تأمین علانه 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. از سوی دیگر، این الگو افزایش توسعه و ساخت و ساز در مناطقی که در چارچوب یک برنامه طراحی شده برای رشد فیزیکی، مناسب تشخیص داده شده‌اند را پیشنهاد می‌کند. به بیان دیگر، برنامه انتقال حق توسعه بر آن است که در نقاطی که بایستی حفظ شوند، توسعه را کاهش داده و یا حذف کند و در عوض میل به افزایش توسعه برای مناطقی که خواستار رشد هستند را تقویت کند. انتقال حق توسعه، یک تکنیک بازار محور است که به تشویق داوطلب شدن برای انتقال رشد نواحی کم توسعه (مناطق ارسال) به نواحی با پتانسیل بیشتر برای توسعه (مناطق دریافت) می‌پردازد (فراشبندی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶). برنامه‌ریزی بازار محور از انگاره‌های نو در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای است که به افزایش تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری توجه ویژه‌ای دارد. یکی از اشکال برنامه‌ریزی بازار محور که در دهه ۷۰ برای تحقق اهداف حفاظت میراث فرهنگی در برخی از ایالات آمریکا ظهور نمود،

رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) در سطح شهر و ناحیه است (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱: ۲). در چارچوب مفهومی برنامه انتقال حق توسعه، حق توسعه بر پایه مجموعه‌ای از حق مالکیت بنا شده است. مطابق با این الگو، مالکان هر قطعه زمین دارای حقوقی همچون حق اجاره، حق فروش، حق رهن، حق واگذاری و ... می‌باشند که به عنوان حق توسعه خوانده می‌شود. از دیگر مفاهیم الگوی انتقال حق توسعه، ارزش توسعه است. به سخن دیگر ملک می‌تواند واجد ارزش توسعه به مفهوم ساخت و ساز مسکونی یا تجاری و یا دارای هدف غیر توسعه مانند کشاورزی، جنگل داری و تفریحی باشد (فارسی فراشبندی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶). نسل جدید برنامه‌های TDR به گونه‌ای طراحی شده که با تعیین مناطق دریافت کننده که موانع کمی برای توسعه وجود دارد، درصد بهبود بازار نقل و انتقالات بودند (Linkous, 2015: 163).

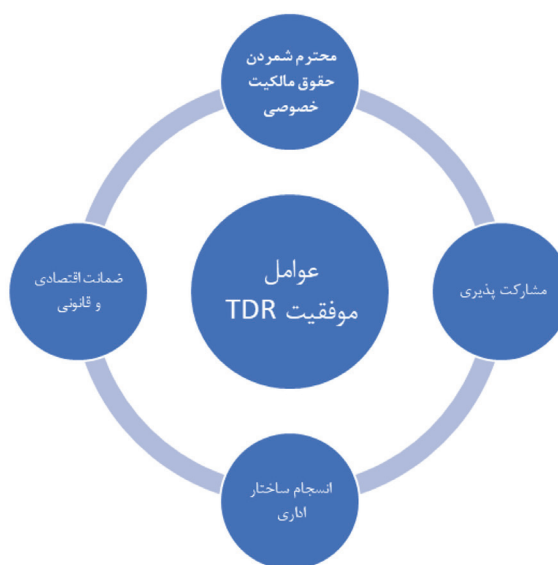
به عبارتی هر قطعه زمین به‌طور معمول دارای حقوقی چون آب، حق هوا، حق واگذاری و حق استفاده از ملک، حق اجاره‌ی آن و حق فروش و ... می‌باشد. به همین صورت دارای حقی است که می‌تواند ملک خود را گسترش دهد که با عنوان «حق توسعه» خوانده می‌شود. برخی از این حقوق می‌توانند تفکیک شده و به شخص دیگری فروخته شوند. برنامه‌های انتقال حق توسعه بر این مفهوم استوارند که مالک زمین ممکن است از حقوق توسعه‌ی خود استفاده کرده و یا آن را بفروشند و یا به دیگری انتقال دهند. در اینجا بازار و مکانیزی می‌برای حقوق توسعه‌ی زمین‌هایی که با ارزش هستند و یا در مناطق خاص و ویژه واقع شده‌اند، تشکیل می‌شود و از طریق تقویت بازار، هزینه‌ی توسعه نیز نه از طریق اخذ مالیات و عوارض، بلکه به‌وسیله‌ی توسعه‌دهندگان که تمایل به سود بیشتر دارند، تأمین می‌گردد (Kaplowitz & other, 2008: 387). در شکل ۱ نحوه کارکرد مدل TDR ساده سازی شده است.



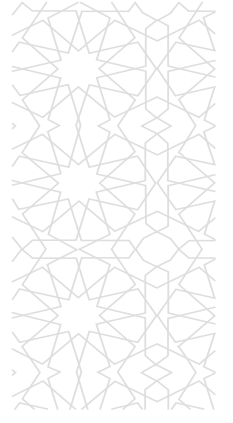
شکل ۱- مدل کارکردی مدل TDR، مأخذ: <https://www.mdpi.com/2075-5309/12/6/778>

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 شکل ۲ عوامل موثر بر موفقیت مدل TDR تبیین شده است.

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 درحال توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه‌ی شهری مورد استفاده قرار گرفته است. صرف نظر 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: ۴۳). «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، ۱۳۹۴: ۲۱۳).



شکل ۲- عوامل موثر در موفقیت TDR



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 می‌تواند 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 پیش‌بینی شده بود. این قانون به مالکان اجازه می‌داد که حق توسعه در ارتفاع خود را به قطعات زمین مجاور به فروش رسانند و قطعات دریافت‌کننده 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، دامنندی 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 دیکاین 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

می‌گیرد که دارای پنج خصیصه به شرح زیر است:

- ۱- بهره‌کشی گروهی از گروه دیگر
- ۲- حاشیه‌ای شدن (طرد گروهی معین مانند معلولین، زنان و ...)
- ۳- فقدان قدرت در گروهی از مردم
- ۴- سلطه فرهنگی گروهی بر گروه دیگر
- ۵- اعمال خشونت (ر.ک: شکویی، ۱۳۷۵)

عدالت فضایی

منظور از عدالت فضایی، توزیع عادلانه امکانات، تسهیلات و خدمات در سطح سرزمین است، به طوری که هیچ مکانی نسبت به مکان دیگر از نظر برخورداری از مزیت‌های فضایی برتری نداشته باشد. نابرابری شرایط طبیعی نباید توجیهی بر نابرابری فضایی تلقی شود. بلکه با استفاده از اصل پیشنهادی «اولویت» بهتر است به مناطق محروم کشور و به نواحی کمتر توسعه یافته و همچنین در مقیاس خردتر در سطح محلات نابسامان شهری، به سکونت‌گاه‌های غیررسمی توجه بیشتری شود و عدالت توزیعی مد نظر قرار گیرد.

در اجرای طرح‌های توسعه شهری بعضاً حقوق اکتسابی و مالکیت اشخاص مورد تهدید قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر عملی ساختن طرح‌های مذکور موجب می‌شود در موارد عدیده‌ای میان مالکیت اشخاص و نفع عمومی تعارضاتی به وجود آید.

شاید بحث از حسن عدل و لزوم تحقق آن در همه روابط، به نظر غیرضروری برسد؛ ولی توجه به زاویه ورود کلام معصومین (ع) به این بحث و شکل طرح مبانی بحث عدالت اجتماعی، فضایی وسیع و دیدی عمیق و جامع نسبت به مسئله به وجود می‌آورد و تفاوت بحث عدالت اجتماعی در مکاتب دیگر با نگاه اسلام را نشان می‌دهد. عدالت در روابط میان حکومت و مردم، رسوم و قراردادهای اجتماعی، قانون‌ها و برنامه‌ها و همچنین در برخورد افراد با یکدیگر تبلور می‌یابد. به

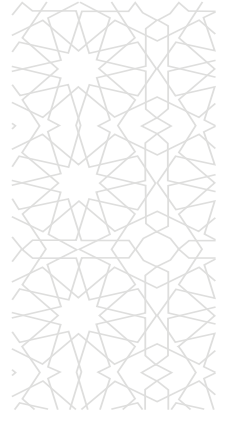
دور می‌زند (ر.ک: طباطبائی، ۱۳۷۵). استاد علامه طباطبائی اصول اخلاق فاضله را چهار چیز می‌داند: ۱- عفت ۲- شجاعت ۳- حکمت ۴- عدالت (ر.ک: همان: ۵۶۰) و منظورش از عدالت آن است که حق هر قوه‌ای را در جای خودش مصرف کنی که دو طرف افراط و تفریط است. عدالت عبارت است از ظلم و انظلام از ستمگری و ستم‌کشی (همان). در دایره المعارف الشیعیه العامه، عدالت (به فتح عین) به معنی مساوی بودن و مساوی کردن آمده است. همچنین عدالت را پایداری در راه حق یا پرهیز از هر چیزی که در دین ممنوع شده است، می‌داند (ر.ک: الاعلمی الحایری، ۱۴۱۳ق).

عدالت عبارت است از این است که به هر کسی به اندازه استحقاقش یا شایستگی‌اش چیزی داده شود (ر.ک: Thorndike 1942). یا می‌توان عدالت را «رعایت انصاف، تعیین حقوق بر اساس قانون برابری» دانست (ر.ک: Webster dictionary, 1362). به عبارت دیگر «عدالت کنش یا حالتی است که صحیح و منصفانه باشد» (ر.ک: Hoggart, 1995).

عدالت اجتماعی

در فرهنگ علوم سیاسی آمده است: عدالت اجتماعی یعنی با هر یک از افراد جامعه به گونه‌ای رفتار شود که مستحق آن است و در جایی جای داده شود که سزاوار آن است. به عبارت دیگر هر فرد بر اساس کار، امکانات فکری و ذهنی و جسمی بتواند از موقعیت‌های مناسب و نعمات برخوردار شود. همچنین عدالت اجتماعی یعنی کاربرد مفهوم عدل توزیعی نسبت به ثروت، دارایی، امتیازات و مزیت‌هایی که در یک جامعه انباشته شده است (آقایخشی، ۱۳۷۴: ۳۱۷).

به‌طور کلی عدالت یک امر ذهنی است و هر فرد باید از حق دستیابی به نیازهای اساسی حیاتی بهره‌مند باشد (لینچ، ۱۳۷۶: ۲۹۸). غالباً در برابر عدالت اجتماعی، بی‌عدالتی قرار



با توجه به عوامل مختلف تاثیر گذار بر عدالت، عدالت اجتماعی را نمی توان منحصرأً از طریق قانون بیان کرد، بلکه باید پیامدهای افزایش بی عدالتی را در مقیاس های 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 می کند 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 می شود (Uwayezu & Vries, 2018: 3).

یکی از مهمترین موضوعات در زمینه تحقق عدالت اجتماعی، توجه به مقوله مالکیت در طرح های توسعه شهری می باشد. در برنامه ریزی 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 مشوق هایی برای تقویت اثربخشی سیاست ها یا تحقق طرح تکمیل میشود (Alexander, 2007: 116). لذا هرگونه برنامه ریزی مبتنی بر عدالت اجتماعی در شهر می بایست 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 می کنند. در واقع، یک اندیشه و ارزش برخاسته از مبادی حقیقت، زمانی می تواند 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

دلیل ماهیت میان رشته ای عدالت، برداشت ها 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 می شوند. عدل از دیدگاه متفکرین اسلامی در دو جا واقع می شود: یکی در بخش امور تکوینی و دیگری در امور تشریحی. تعریف اول به خلقت امور باز می گردد 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 می باشد. 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: ۲۴).

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 می کند (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 زمینه های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و امنیتی، بیان فرموده است (حیبی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۰۵). اهمیت عدالت تاحدی است که بنا به گفته امام علی (ع) جامعه را جز با عدالت نمی توان اصلاح کرد (الرعیه لا یصلحها الا بالعدل) (قادری حاجت، ۱۳۹۳: ۲۳).

عدالت اجتماعی عبارت است از ارزشی که با فراگیر شدن آن، جامعه دارای شرایط و زمینه هایی می شود که هر صاحب حقی به حق خود می رسد و امور جامعه به تناسب و تعادل، در جای شایسته و بایسته خویش، قرار می گیرد. (سید باقری، ۱۳۸۷: ۲۵).

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 در نظر 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، عدم اختصاصی‌سازی اموال و منافع عمومی

منظور از اختصاصی‌سازی در این اصل، تخصیص و یا خصوصی کردن 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 متمرکز کردن 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

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

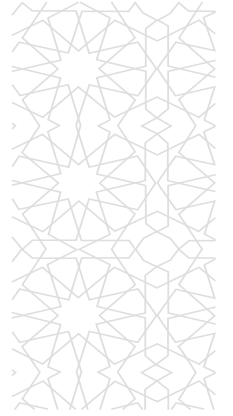
اصل تساوی در حقوق عمومی، به معنای رعایت مساوات در توزیع تمامی امکانات، برخورداری‌ها و منابع، بین تمامی شهروندان است. مبنای این اصل، حق طبیعی اجتماعی افراد است. بر پایه این اصل نوع پراکنش خدمات عمومی در سطوح مختلف شهری و سرزمینی، باید به گونه‌ای انجام شود که همه شهروندان دسترسی مناسبی به این خدمات داشته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

حقوق اکتسابی تقریباً 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 به صورت برابر برخورد نمی‌شود، بلکه طبق ضوابط و قوانین مربوطه با هر شخص



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، ۱۳۸۴: ۳۱-۴۰). سلب شدن مالکیت افراد نسبت به املاک 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 قراردادهای می‌دانند؛ آنچه موجب شده است این حقوقدانان توجه بیشتری به جنبه قهرانی این نوع توافقات 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 می‌نمایند. واقعیت این است که علاوه بر مجلس که تنها منبع قانونگذاری معرفی شده است، منابع خاص دیگری همچون شورای عالی 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 مراجع و منابع تولید می‌کنند، گاه چیزی کمتر از قانون مجلس ندارد (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۶۳). 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، ۱۳۹۴: 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 است 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 ناحیه تصرف متصرف، خسارتی بر دیگران وارد شود، به گونه‌ای که عرفاً خسارت به متصرف اسناد داده شود، او ضامن خواهد بود» (حرعاملی، ۱۴۰۹: ۱۷۹-۱۸۱ به نقل از عندلیب، ۱۳۹۷: ۱۴).

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^۴، مصلحت، تسبیت یا اتلاف^۲ از مهمترین اصول فقهی است که رعایت آنها باید در شهرسازی اسلامی ایران در جهت حفظ و تحکیم 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

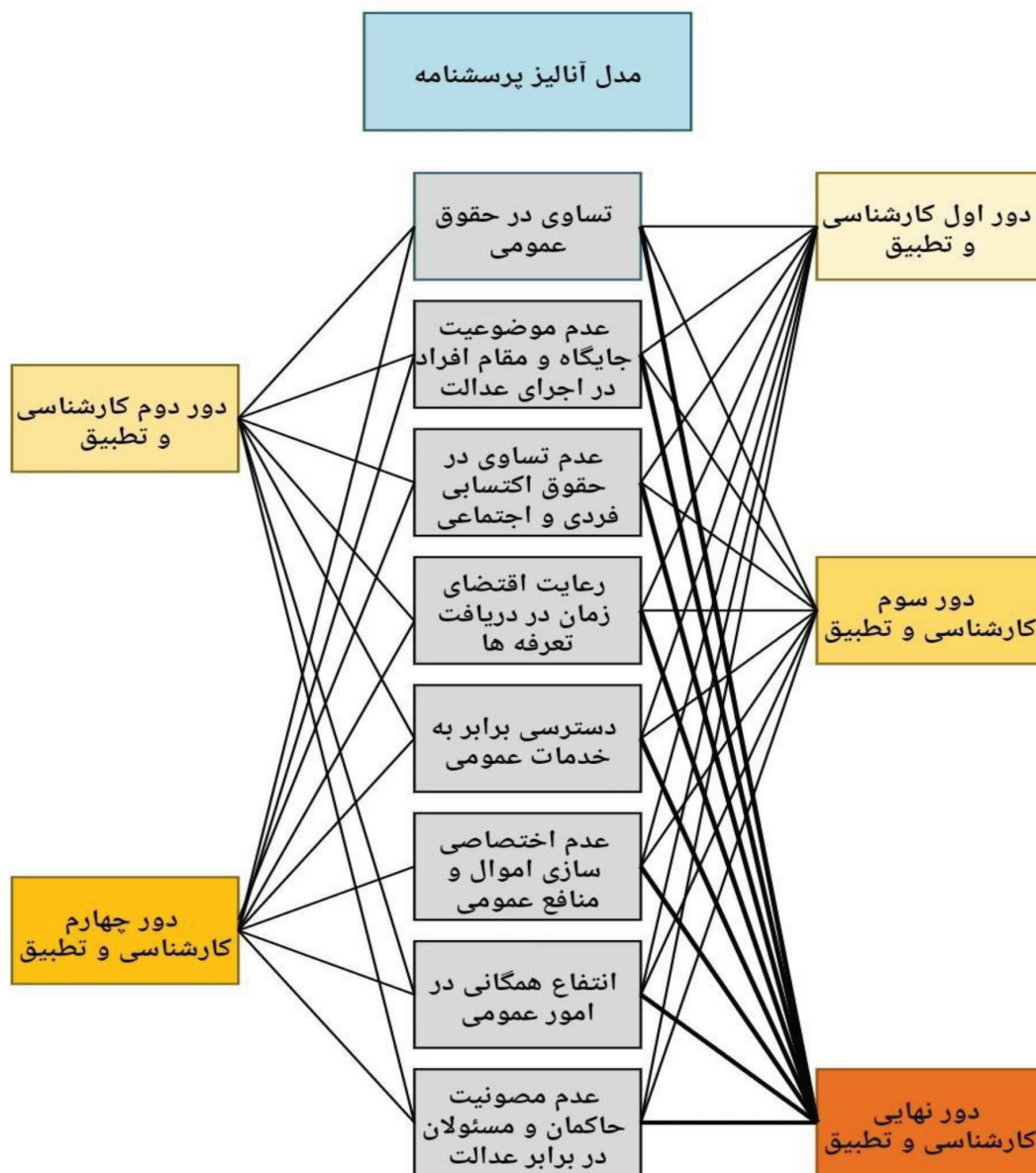
۱. این قاعده به معنای کاستی وارد کردن در مال و زمین به کار برده شده است.

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

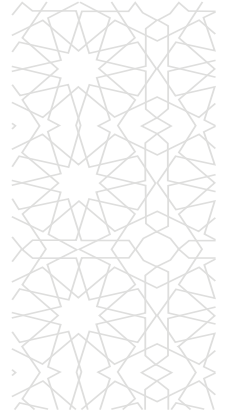
موفقیت آمیز هر نوع طرح توسعه شهری در اختیار داشتن زمین کافی و مناسب از یک طرف و داشتن اختیارات و امکانات حقوقی، مالی، فنی و اداری برای استفاده بهینه از آن از طرف دیگر است.

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.

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. بنابراین پیش شرط لازم برای اجرای



شکل ۳- مدل آنالیز پرسشنامه بر اساس تکنیک دلفی



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)

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

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

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

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 ۴ مقایسه تطبیقی بین اصول و راهبردهای عدالت اجتماعی تبیین شده با مبانی روش انتقال حق توسعه مورد بررسی قرار گرفته است.

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...

جدول ۴ - مقایسه تطبیقی اصول و راهبردهای عدالت اجتماعی با مبانی روش انتقال حق توسعه

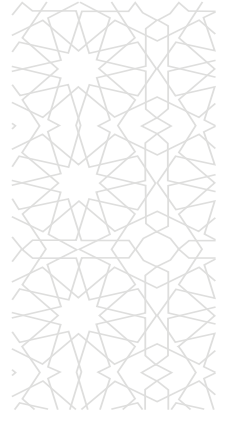
| اصول عدالت اجتماعی | راهبردهای عدالت اجتماعی | میزان تطابق اصول و راهبردها با مبانی روش انتقال حق توسعه |
|--|--|--|
| ۱ • تساوی در حقوق عمومی | ایجاد بستر قانونی مناسب برای جلوگیری از ظلم | کاملاً منطبق است |
| ۲ • عدم موضوعیت جایگاه و مقام افراد در اجرای عدالت | رعایت حقوق متقابل توسط حکومت و مردم | 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 | اولویت دادن 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 اختصاصی سازی اموال و منافع عمومی | اولویت رسیدگی به طبقات پایین اجتماع | تا حدودی منطبق است |
| ۷ • انتفاع همگانی در امور عمومی | توزیع منابع براساس کارایی و استحقاق | تا حدودی منطبق است |

نتیجه گیری

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 تحقق‌پذیری و تأمین درآمد مالی مدیریت شهری دو چندان می‌نماید. 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. 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 به صورت 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 به‌کارگیری 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، به عنوان 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 کشورهای اجزای حق به شیوه‌های متفاوت قابل تفکیک از

یکدیگر و انتقال به غیر هستند. بنابر این حتی 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 پردازد. همانطور که مطالعات این پژوهش نشان داد، در رویکرد انتقال حقوق توسعه، عدالت اجتماعی مکمل یکدیگر و نه مقابل هم دیده شده‌اند. 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 اساسی‌ترین ارزش‌های اجتماع انسانی و دین اسلام می‌باشد، لازم است که با به‌کارگیری 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



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 اختصاصی سازی 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 اختصاصی سازی 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 با ارزش 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 بهره‌گیری 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 مجدداً در سطح انتزاعی تری طبقه بندی شده اند.

۳. بر اساس این قاعده مردم حق هرگونه سلطنت را بر اموال خود دارند و بوسیله این سلطنت، مالک می‌تواند هرگونه تصرف و انتفاعی را که بخواهد از آن ببرد. این قاعده به «تسلط 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.

فارسی‌فراشبندی، حمیدرضا، سیدرضا آزاده، مجتبی ملکیان بهابادی (۱۳۹۶) امکان سنجی اجرای روش انتقال حق توسعه جهت تامین زمین خدمات شهری در شهر شیراز. مطالعات شهری، ۶(۲۲)، صص ۳-۱۴.

علی زنگی آبادی، ع، عبداللهی، م، سالک قهفرخی، ر و قاسم‌زاده، ب (۱۳۹۳) ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری.

ثقفی اصل، آرش و اسفندیار زبردست و حمید ماجدی (۱۳۹۵) ارزیابی میزان تحقق‌پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران. نمونه موردی: پروژه‌های اجراشده در تهران. معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، (۱۷)، صص ۱۸۵-۱۹۷.

رضوی، سید ایلیا (۱۴۰۱) عدالت اجتماعی؛ مهم‌ترین مشخصه شهر اسلامی، روزنامه همشهری.

آیت‌الله زاده شیرازی، آذرنوش عادل و همکاران (۱۳۶۸) مجمع اللغات، فرهنگ مصطلحات به چهار زبان عربی، فارسی، فرانسه و انگلیسی، تهران، فرهنگ اسلامی، چاپ دوم، ص ۶۱۸.

الاعلمی الحایری، محمد حسین (۱۹۹۳) دایره المعارف الشیعیه العامه، بیروت، لبنان، الاعلمی للمطبوعات، الجزئی الثانی عشر، ص ۵۲۶.

افلاطون (۱۳۶۰) جمهور، ترجمه فؤاد روحانی، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، چاپ چهارم، ص ۲۸۱.

بشیریه، حسین (۱۳۷۵) تاریخ اندیشه‌های سیاسی در قرن بیستم: فلسفه سیاسی جان رالز. اطلاعات سیاسی-اقتصادی، (۱۱-۲)، صص ۳۶-۴۳.

پرتو، ابوالقاسم (۱۳۷۳) واژه‌یاب، فرهنگ برابره‌های پارسی واژگان بیگانه. تهران، اساطیر، جلد ۲، ص ۱۱۳۹.

سیاح، احمد (۱۳۶۶) فرهنگ بزرگ جامع نوین (عربی-فارسی مصور)، بی تا جلد ۳ و ۴، چاپ نهم، ص ۹۶۱.

عزیزی، شهاب، سینا عزیزی، مهدی محمدی (۱۳۹۲) کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان). مطالعات شهری، (۴)، صص ۰-۰.

وحیدی برجی، گل‌دیس، فرشاد نوریان، محمد مهدی عزیزی (۱۳۹۶) شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه‌ای. هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، ۲۲(۱)، صص ۵-۱۴.

آل اسحاق، پرپسا، و مهدی هداوند (۱۳۹۲) بررسی منابع نوین درآمدی شهرداری‌ها. تحقیقات حقوقی آزاد، ۶(۲۲)، صص ۱-۲۸.

صفایی‌پور، مسعود و جعفر سعیدی (۱۳۹۴) بررسی عوامل موثر در ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری ایران. مطالعات مدیریت شهری، ۷(۲۲)، صص ۱۱-۳۰.

عمران‌زاده، بهزاد (۱۳۹۸) مدل استراتژیک عدالت اجتماعی و فضایی در شهر آرمانی اسلامی. مجموعه مقالات چهارمین کنگره علوم انسانی اسلامی.

خوشاب، علی، براتعلی خاکپور، ریحانه علانی (۱۴۰۱) آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری از فرآیند تهیه تا اجرا با تأکید بر طرح جامع و تفصیلی شهر مشهد. جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۹(۳)، صص ۱۹۵-۲۱۶.

غلامرضا، خاکی. (۱۴۰۱) کتاب روش تحقیق (با رویکرد پایان‌نامه نویسی)، فوژان.

سالاری‌پور، علی اکبر، فرنگیس علیزاده جورکویه و نرگس طالب ولی اله (۱۴۰۱) تحلیل عوامل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع در شهرهای کوچک (مطالعه موردی: شهرهای سنگر، خشکبیجار و شفت). باغ نظر، ۱۹(۱۱۰)، صص ۵-۲۰.

- 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.
- شکویی، حسین (۱۳۷۵) اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا، تهران، گیتاشناسی، ص ۱۴۳.
- طباطبایی، محمد حسین (۱۳۷۵) تفسیر المیزان. ترجمه سید محمدباقر موسوی همدانی. قم، دفتر انتشارات اسلامی، چاپ هفتم، جلد ششم، ص ۲۹۷.
- معین، محمد (۱۳۶۰) فرهنگ فارسی، تهران، امیرکبیر، جلد دوم. ص ۲۲۷۹.
- 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