

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## تأیید اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیات داوران نسخه نهایی پایان نامه آقای سید سینا محسن زاده تحت عنوان: امکان سنتزی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه به منظور محافظت از اراضی کشاورزی و مزارع ناحیه شهری بابلسر را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد می کنند.

رتبه علمی  
امضاء  
استادیار  
مربی  
دانشیار  
دانشیار  
استادیار  
مطوف

نام و نام خانوادگی  
دکتر هاشم داداش پور

اعضای هیات داوران

۱- استاد راهنما

مهندس محمدرضا حق جو

۲- استاد مشاور

دکتر مجتبی رفیعیان

۳- نماینده تحصیلات تکمیلی

دکتر مجتبی رفیعیان

۴- استاد ناظر

دکتر شریف مطوف

۵- استاد ناظر

## آیین نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهشهای علمی دانشگاه تربیت مدرس

مقدمه: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی و فناوری دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیأت علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهشهای علمی که تحت عنوان پایان‌نامه، رساله و طرحهای تحقیقاتی با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد زیر را رعایت نمایند:

ماده ۱- حق نشر و تکثیر پایان‌نامه/ رساله و درآمدهای حاصل از آنها متعلق به دانشگاه می باشد ولی حقوق معنوی پدید آورندگان محفوظ خواهد بود.

ماده ۲- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه/ رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و با تایید استاد راهنمای اصلی، یکی از اساتید راهنما، مشاور و یا دانشجو مسئول مکاتبات مقاله باشد. ولی مسئولیت علمی مقاله مستخرج از پایان‌نامه و رساله به عهده اساتید راهنما و دانشجو می باشد.

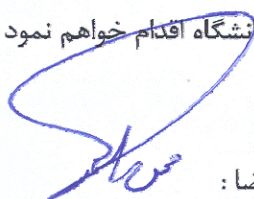
تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه/ رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

ماده ۳- انتشار کتاب، نرم افزار و یا آثار ویژه (اثری هنری مانند فیلم، عکس، نقاشی و نمایشنامه) حاصل از نتایج پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی کلیه واحدهای دانشگاه اعم از دانشکده‌ها، مراکز تحقیقاتی، پژوهشکده‌ها، پارک علم و فناوری و دیگر واحدها باید با مجوز کتبی صادره از معاونت پژوهشی دانشگاه و براساس آئین نامه‌های مصوب انجام شود.

ماده ۴- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه یافته‌ها در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق معاونت پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

ماده ۵- این آیین‌نامه در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۸۷/۴/۱ شورای پژوهشی و در تاریخ ۸۷/۴/۲۳ در هیأت رئیسه دانشگاه به تایید رسید و در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ شورای دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب در شورای دانشگاه لازم‌الاجرا است.

«اینجناب سید سینا محسن زاده دانشجوی رشته برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای ورودی سال تحصیلی ۸۷-۸۸ مقطع کارشناسی ارشد دانشکده هنر و معماری متعهد می‌شوم کلیه نکات مندرج در آئین نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی دانشگاه تربیت مدرس را در انتشار یافته‌های علمی مستخرج از پایان‌نامه/ رساله تحصیلی خود رعایت نمایم. در صورت تخلف از مفاد آئین‌نامه فوق‌الاشعار به دانشگاه وکالت و نمایندگی می‌دهم که از طرف اینجناب نسبت به لغو امتیاز اختراع بنام بنده و یا هر گونه امتیاز دیگر و تغییر آن به نام دانشگاه اقدام نماید. ضمناً نسبت به جبران فوری ضرر و زیان حاصله بر اساس برآورد دانشگاه اقدام خواهم نمود و بدینوسیله حق هر گونه اعتراض را از خود سلب نمودم»

امضا: 

تاریخ: ۹۰،۲،۱۸

## آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس، مبین بخشی از فعالیتهای علمی - پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه، دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱: در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲: در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه) عبارت ذیل را چاپ کند:

«کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد/ رساله دکتری نگارنده در رشته

است که در سال در دانشکده دانشگاه تربیت مدرس

به راهنمایی سرکار خانم/جناب آقای دکتر ، مشاوره سرکار خانم/جناب آقای دکتر

و مشاوره سرکار خانم/جناب آقای دکتر از آن دفاع

شده است.»

ماده ۳: به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اهدا کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴: در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵: دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به دانشگاه حق می دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تامین نماید.

ماده ۶: اینجانب سید سینا محسن زاده دانشجوی رشته برنامه ریزی شهری و منطقه ای مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی:  سید سینا محسن زاده

تاریخ و امضا: ۹۰،۲،۱۸ 



دانشگاه تربیت مدرس  
دانشکده هنر و معماری

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی شهری و منطقه ای

## امکان سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه به منظور محافظت از اراضی کشاورزی و مزارع ناحیه شهری بابلسر

دانشجو:

سینا محسن زاده

استاد راهنما:

دکتر هاشم داداش پور

استاد مشاور:

مهندس محمدرضا حق جو

اسفند ۱۳۸۹

تقدیم به

پدرم ، مادرم و همسرم

که در تمام زندگی آسایش را به من هدیه کردند.

## تشکر و قدردانی

سپاس خدایی را که اول اوست و پیش از اولی نبود و آخر اوست و پس از او آخر نباشد. رساله حاضر نتیجه تلاش و همراهی بی نظیر افرادی است که نگارنده عضو کوچکی از آن است. از این رو بر خود لازم می دانم که مراتب تشکر و سپاس از ایشان را در ابتدای رساله به جای آورم

- جناب آقای دکتر هاشم داداش پور ، راهنمای محترم رساله ، که آموزه های بی دریغ ، اندیشه های نو و تجربیات ایشان راه را بر من هموار ساخت.
- جناب آقای مهندس محمدرضا حق جو که با راهنمایی های خالصانه و موثرشان نقش بسزایی در پیشبرد این مهم داشتند.
- جناب آقایان دکتر مجتبی رفیعیان ، مهندس محمود میثاقی و مهندس قاسم ملکی که در گذر از مسیر صعب دانش ، عطوفت بی کران آن ها روشنگر راهم شد.

از خانواده مهربان و فداکارم که یاری دهنده و پشتیبان همیشگی ام بودند و تا ابد مرهون لطفشان خواهم ماند کمال تشکر و سپاس را دارم.

در پایان تشکر ویژه ام را به همسرم تقدیم می کنم که با صبر و تحمل مشکلات و همکاری های ارزشمند طی انجام این پایان نامه یار و یاور من بوده است.

سلامتی و موفقیت این عزیزان را در تمام مراحل زندگیشان از خداوند منان خواستارم.

## چکیده

استفاده از الگوهای کلیشه ای توسعه شهری، تخریب اراضی کشاورزی و باغات اطراف شهر را در پی داشته است. در ایران نیز طرح های جامع و تفصیلی، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین، گرایش، مکان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل ارزش افزوده ایجاد شده امر تخریب اراضی کشاورزی را تشدید نموده است. در این راستا یکی از رویکردهای موجود در این زمینه انتقال حقوق توسعه<sup>۱</sup> است. تحقیق حاضر به دنبال امکان سنجی استفاده از مدل انتقال حقوق توسعه در محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر می باشد.

مطالعه و بررسی موضوعات مختلف و متنوع در خصوص شهر بابلسر و ارزیابی و تجزیه تحلیل اطلاعات مذکور پژوهش حاضر را در دسته توصیفی - تحلیلی قرار خواهد داد. از این رو پس از بررسی مبانی نظری موضوع و شناخت عرصه پژوهش به تحلیل یافته ها و تدوین مدل یکپارچه TDR پرداخته می شود. در بخش تحلیل، روندها و گرایشات، نیروها و قیود به تفکیک ارزیابی می شوند. مدل یکپارچه TDR از سه زیر مدل تشکیل می شود. مدل تحلیل سلسله مراتبی (AHP) جهت تعیین مناطق حفاظت و توسعه با مدل محاسباتی اختصاصی برنامه TDR جهت تعیین تراکم ساختمانی و نسبت حق توسعه و در نهایت ماتریس و دستیابی به اهداف جهت انتخاب گزینه بهینه.

بر اساس مدل ارائه شده، برنامه انتقال حقوق توسعه به دلیل سودآوری بیشتر برای کشاورزان و رشد هوشمندانه شهر و اصلاح روند تخریب اراضی کشاورزی، در صورت رعایت تراکم ساختمانی پیشنهادی (۱۰۰ درصد) و نسبت حق توسعه (۲۵ به ۷۵) قابلیت اجرایی و محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر و دیگر شهرهای شمالی کشور را خواهد داشت. بهره گیری از پتانسیل های درونی شهر، مشارکت کشاورزان در برنامه و عدم استفاده از نیروهای بیرونی موجبات این امر را فراهم می نماید.

واژگان کلیدی: انتقال حقوق توسعه، مناطق حفاظت<sup>۲</sup>، مناطق توسعه<sup>۳</sup>، اراضی کشاورزی، بابلسر.

---

1- Transfer Development Rights  
2 - Sending Area  
3 - Reciving Area



## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار	۱
فصل اول : کلیات	۲
۱-۱- مقدمه	۳
۲-۱- تعریف مساله و ضرورت انجام تحقیق	۳
۳-۱- اهداف	۴
۴-۱- سوالات تحقیق	۴
۵-۱- فرضیه ها/ پیش فرض ها	۴
۶-۱- مواد و روش انجام تحقیق	۴
۷-۱- جنبه جدید بودن و نوآوری	۵
۸-۱- فرایند انجام تحقیق	۵
۹-۱- مشکلات و محدودیتهای تحقیق:	۶
فصل دوم: مبانی نظری	۷
۱-۲- مقدمه	۸
۲-۲- تعاریف و مفاهیم	۹
۱-۲-۲- ارزش توسعه	۹
۲-۲-۲- حق ارتفاقی TDR	۹
۳-۲-۲- مبانی مالکیت	۹
۴-۲-۲- مناطق ارسالی	۱۱
۵-۲-۲- مناطق دریافت	۱۲
۶-۲-۲- حقوق توسعه	۱۲
۷-۲-۲- حقوق توسعه قابل انتقال	۱۳
۳-۲- برنامه انتقال حقوق توسعه	۱۳
۱-۳-۲- زمینه ها و الزامات اولیه: چرایی بحث انتقال حق توسعه در بستر زمان	۱۳
۲-۳-۲- رویکردهای نظری مرتبط	۱۵
۳-۳-۲- تشریح کامل رویکرد انتقال حق توسعه	۱۷
۱-۳-۳-۲- تعریف TDR	۱۷
۲-۳-۳-۲- موارد کاربرد TDR	۲۰
۳-۳-۳-۲- رویکرد عمومی TDR: توسعه مسئول حفاظت	۲۲

۲۴	-----	۴-۳-۲- اصول و ساختار مفهومی
۲۴	-----	۱-۴-۳-۲- ساز و کار اجرایی « TDR »
۲۶	-----	۲-۴-۳-۲- اختصاص TDR مناسب برای مناطق ارسال:
۲۸	-----	۳-۴-۳-۲- مناطق دریافتی مطلوب یا مناسب
۲۸	-----	۴-۲- تجارب جهانی در زمینه انتقال حقوق توسعه و مصادیق ( شهری و ناحیه ای )
۲۹	-----	۱-۴-۲- مونتهگومری کانتی، مریلند
۳۰	-----	۲-۴-۲- کالورتکانتی، مریلند
۳۱	-----	۳-۴-۲- بولدر کانتی، کلورادو
۳۱	-----	۴-۴-۲- برنامه TDR شهر سیاتل
۳۱	-----	۵-۲- فرصت ها و چالش های TDR
۳۱	-----	۱-۵-۲- مزایای سیستم های TDR
۳۳	-----	۲-۵-۲- محدودیت ها و مشکلات اصلی برنامه های TDR
۳۴	-----	۶-۲- جمع بندی و رویکرد نظری پایان نامه
<b>۳۶</b>	<b>-----</b>	<b>فصل سوم: روش شناسی تحقیق و تدوین مدل تحقیق</b>
۳۷	-----	۱-۳- مقدمه
۳۷	-----	۲-۳- روش شناسی تحقیق
۳۷	-----	۱-۲-۳- روش تحقیق
۳۷	-----	۲-۲-۳- تعیین جامعه آماری
۳۸	-----	۳-۲-۳- تعیین جامعه هدف
۳۸	-----	۴-۲-۳- روشهای گرد آوری اطلاعات
۳۸	-----	۵-۲-۳- فرایند تدوین و تبیین پژوهش
۴۱	-----	۲-۳- طراحی و تدوین مدل تحلیل
		۱-۲-۳- بررسی و تعیین شاخصها و معیارهای برنامه TDR در پروژه های نمونه و در نظرات افراد مختلف
۴۱	-----	
۴۳	-----	۲-۲-۳- تبیین شاخصها و مؤلفه های نهایی سازنده برنامه TDR
۴۳	-----	۱-۲-۲-۳- مؤلفه ها و معیارهای تعیین مناطق
۴۵	-----	۲-۲-۲-۳- روش های محاسبه و عملیاتی کردن
۴۶	-----	۳-۲-۳- روش پیشنهادی
۴۷	-----	۱-۳-۲-۳- موازنه عرضه و تقاضا
۴۸	-----	۲-۳-۲-۳- امکان سنجی اقتصادی
۴۹	-----	۴-۲-۳- ارزیابی گزینه ها
۵۰	-----	۵-۲-۳- مدل محاسباتی
۵۱	-----	۳-۳- جمع بندی

## فصل چهارم : شناخت عرصه پژوهش ----- ۵۲

- ۴-۱- مقدمه ----- ۵۳
- ۴-۲- شناخت وضعیت موجود ----- ۵۳
- ۴-۲-۱- بررسی زمینه و پیشینه (تعیین و تدقیق محدوده مورد برنامه ریزی) ----- ۵۳
- ۴-۲-۲- شناخت پایه زیر سیستم های شهری ----- ۵۵
- ۴-۲-۲-۱- بررسی و شناخت ساختار عمده جمعیت ----- ۵۵
- ۴-۲-۲-۲- بررسی و شناخت ساختار عمده فعالیت و اقتصاد شهری ----- ۵۶
- ۴-۲-۲-۳- بررسی و شناخت ساختار عمده کالبد و کاربری زمین ----- ۵۶
- ۴-۲-۲-۴- بررسی و شناخت ویژگی های مالکیت زمین ----- ۶۰
- ۴-۲-۲-۴- بررسی و شناخت ویژگی های شدت استفاده از زمین ----- ۶۲
- ۴-۲-۲-۴- تراکم ناخالص جمعیتی ----- ۶۲
- ۴-۲-۲-۴- تراکم خالص جمعیتی ----- ۶۳
- ۴-۲-۲-۴- تراکم خالص مسکونی ----- ۶۵
- ۴-۲-۲-۴- تراکم ساختمانی ----- ۶۶
- ۴-۲-۵- بررسی و شناخت ساختار عمده زیرساخت های شهری ----- ۶۶
- ۴-۲-۶- بررسی و شناخت ساختار عمده حرکت و دسترسی ----- ۶۸
- ۴-۳- سنجش ، تحلیل و ارزیابی نظام انتقال حقوق توسعه ----- ۷۱
- ۴-۳-۱- بررسی و تحلیل روندها و گرایش های مؤثر بر طراحی برنامه TDR ----- ۷۱
- ۴-۳-۲- بررسی و تحلیل قیود مؤثر در طراحی برنامه TDR ----- ۷۲

## فصل پنجم : تحلیل یافته های تحقیق ----- ۷۶

- ۵-۱- مقدمه ----- ۷۷
- ۵-۲- تحلیل و ارزیابی معیارها و شاخص های تعیین مناطق بر اساس مدل AHP ----- ۷۷
- ۵-۲-۱- تحلیل معیارها و شاخص های تعیین مناطق بر اساس مدل AHP بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری ----- ۷۷
- ۵-۲-۲- تحلیل معیارها و شاخص های تعیین مناطق بر اساس مدل AHP بر اساس نظرات مردم -- ۸۴
- ۵-۲-۳- بررسی وضعیت مناطق ارسال و دریافت ----- ۹۰
- ۵-۲-۳-۱- بررسی وضعیت مناطق ارسال ----- ۹۰
- ۵-۲-۳-۲- بررسی وضعیت مناطق دریافت ----- ۹۲
- ۵-۳- برنامه ریزی در مناطق ارسال و دریافت ----- ۹۴
- ۵-۴- روند و مدل ارزیابی ----- ۹۵
- ۵-۵- موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه ----- ۹۷
- ۵-۶- طراحی مدل ارزیابی ----- ۱۰۵
- ۵-۶-۱- بازدهی اقتصادی طرح ----- ۱۰۵

۱۰۵	-----	۲-۶-۵- تعداد واحدهای احداثی
۱۱۱	-----	۳-۶-۵- رعایت حقوق عرفی مردم
۱۰۶	-----	۴-۶-۵- گروه تأثیر
۱۰۷	-----	۷-۵- تعیین میزان متراژ قابل انتقال
۱۰۸	-----	۸-۵- جمع‌بندی
۱۰۹	-----	<b>فصل ششم: جمع بندی، نتیجه گیری و آزمون فرضیه ها</b>
۱۱۰	-----	۱-۶- مقدمه
۱۱۰	-----	۲-۶- آزمون فرضیه ها
۱۱۱	-----	۳-۶- نتیجه گیری از تحقیق
۱۱۳	-----	۴-۶- پاسخ به اهداف و سؤالات
۱۱۴	-----	۵-۶- تدوین مکانیزم اجرایی برنامه TDR
۱۱۸	-----	۶-۶- توصیه های تحقیق
۱۲۰	-----	منابع و ماخذ
۱۲۴	-----	<b>پیوست شماره ۱</b>
۱۳۳	-----	<b>چکیده انگلیسی</b>

## فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره ۱-۲- انواع کاربرد TDR	۲۲
جدول شماره ۱-۳- معیارها و زیرمعیارهای تعیین مناطق ارسال از دیدگاه ریک پروتئز	۴۱
جدول شماره ۲-۳- معیارهای تعیین مناطق ارسال و دریافت در برنامه مونتگومری کانتی مریلند	۴۲
جدول شماره ۳-۳- معیارهای مدل TDR و تخصیص اعتبارات برنامه در برنامه مونتگومری کانتی مریلند	۴۲
جدول شماره ۴-۳- معیارهای مدل TDR از دیدگاه وو ( Wou ) و تان ( Tan )	۴۲
جدول شماره ۵-۳- موازنه عرضه و تقاضا	۴۸
جدول شماره ۶-۳- محاسبات تحلیل اقتصادی، مأخذ:نگارنده	۴۹
جدول شماره ۱-۴- اطلاعات جمعیتی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵	۵۵
جدول شماره ۲-۴- کاربری اراضی وضع موجود شهر بابلسر - جمعیت ۵۰۰۳۲ نفر	۵۸
جدول شماره ۳-۴- مقایسه وضعیت انواع تراکم های شهری وضع موجود محلات شهر بابلسر	۶۲
جدول شماره ۴-۴- سرانه معابر شهر بابلسر	۷۰
جدول شماره ۱-۵- نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق ارسال	۷۸
جدول شماره ۲-۵- ارزش معیارهای مناطق ارسال بر اساس AHP	۷۹
جدول شماره ۳-۵- نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق دریافت	۸۱
جدول شماره ۴-۵- نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق ارسال	۸۴
جدول شماره ۵-۵- ارزش معیارهای مناطق ارسال بر اساس AHP	۸۴
جدول شماره ۶-۵- نحوه ارزش گذاری هر یک از معیارهای مناطق دریافت	۸۶
جدول شماره ۷-۵- محاسبه عرضه حق توسعه با نسبت ۲۰ به ۸۰ ( حق توسعه به ارزش ملک)	۹۵
جدول شماره ۸-۵- محاسبه عرضه حق توسعه با نسبت ۲۵ به ۷۵ ( حق توسعه به ارزش ملک)	۹۵
جدول شماره ۹-۵- محاسبه عرضه حق توسعه با نسبت ۳۰ به ۷۰ ( حق توسعه به ارزش ملک)	۹۵
جدول شماره ۱۰-۵- محاسبه عرضه حق توسعه با نسبت ۳۵ به ۶۵ ( حق توسعه به ارزش ملک)	۹۶
جدول شماره ۱۱-۵- محاسبه تقاضای حق توسعه با تراکم پایه ۱۰۰٪	۹۶
جدول شماره ۱۲-۵- محاسبه تقاضای حق توسعه با تراکم پایه ۱۲۰٪	۹۷
جدول شماره ۱۳-۵- محاسبه تقاضای حق توسعه با تراکم پایه ۱۴۰٪	۹۷
جدول شماره ۱۴-۵- موازنه عرضه و تقاضا حق توسعه	۹۹

- جدول شماره ۵-۱۵- هزینه - فایده گزینه دو ----- ۱۰۱
- جدول شماره ۵-۱۶- هزینه - فایده گزینه سه ----- ۱۰۱
- جدول شماره ۵-۱۷- هزینه - فایده گزینه چهار ----- ۱۰۲
- جدول شماره ۵-۱۸- هزینه - فایده گزینه هفت ----- ۱۰۲
- جدول شماره ۵-۱۹- هزینه - فایده گزینه هشت ----- ۱۰۳
- جدول شماره ۵-۲۰- هزینه - فایده گزینه یازده ----- ۱۰۳
- جدول شماره ۵-۲۱- هزینه - فایده گزینه دوازده ----- ۱۰۴
- جدول شماره ۵-۲۲- مدل ارزیابی سیستم انتقال حق توسعه در بابلسر ----- ۱۰۶
- جدول شماره ۵-۲۳- ارزیابی گزینه ها ----- ۱۰۷
- جدول شماره ۶-۱- نسبت های عرضه حق توسعه ----- ۱۱۲
- جدول شماره ۶-۲- تراکم های پایه ----- ۱۱۲
- جدول شماره ۶-۳- شاخص ها و معیارهایی با ضرایب مربوطه ----- ۱۱۳
- جدول شماره ۶-۴- نتایج حاصل از بررسی گزینه ها ----- ۱۱۳
- جدول شماره ۶-۵- نتایج اصلی تحقیق ----- ۱۱۴

## فهرست نقشه ها

عنوان	صفحه
نقشه شماره ۴-۱- موقعیت شهر بابلسر	۵۴
نقشه شماره ۴-۲- عوامل محدودکننده توسعه شهر	۵۵
نقشه شماره ۴-۳- کاربری اراضی شهر	۵۹
نقشه شماره ۴-۴- مالکیت اراضی شهر	۶۱
نقشه شماره ۴-۵- تراکم ناخالص جمعیتی شهر بابلسر	۶۳
نقشه شماره ۴-۶- تراکم خالص جمعیتی شهر بابلسر	۶۴
نقشه شماره ۴-۷- گروهبندی تراکم خالص مسکونی شهر	۶۵
نقشه شماره ۴-۸- گروهبندی تراکم ساختمانی شهر	۶۶
نقشه شماره ۴-۹- شبکه برق رسانی شهر بابلسر را نشان می دهد.	۶۷
نقشه شماره ۴-۱۰- شبکه گازرسانی شهر	۶۸
نقشه شماره ۴-۱۱- سلسله مراتب شبکه معابر وضع موجود	۷۰
نقشه شماره ۵-۱- نواحی ارسال (حفاظت) بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری	۸۰
نقشه شماره ۵-۲- نواحی دریافت (توسعه) بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری	۸۳
نقشه شماره ۵-۳- نواحی ارسال (حفاظت) بر اساس نظرات مردم	۸۵
نقشه شماره ۵-۴- نواحی دریافت (توسعه) بر اساس نظرات مردم	۸۸
نقشه شماره ۵-۵- مناطق دریافت و ارسال نهایی شهر بابلسر	۸۹
نقشه شماره ۵-۶- نواحی ارسال (حفاظت) بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری و تراکم ساختمانی	۹۰
نقشه شماره ۵-۷- ارزش زمین نواحی ارسال (حفاظت)	۹۱
نقشه شماره ۵-۸- اولویت بندی نواحی ارسال (حفاظت)	۹۲
نقشه شماره ۵-۹- نواحی دریافت (توسعه) بر اساس نظرات کارشناسان مدیریت شهری و تراکم ساختمانی	۹۳
نقشه شماره ۵-۱۰- ارزش زمین نواحی دریافت (توسعه)	۹۳
نقشه شماره ۵-۱۱- اولویت بندی نواحی دریافت (توسعه)	۹۴

## پیشگفتار

شهرسازی امروز با پیروی کورکورانه از الگوی کلیشه‌ای توسعه شهری بی‌اعتنا به خصوصیات بومی، موجبات ناپایداری شهرها و مناطق اطراف آنها را فراهم نموده‌است. در این میان بیشترین فشار به اراضی کشاورزی و باغات اطراف شهرها وارد شده‌است. این مشکل در مناطق حاصلخیز کشور بویژه در منطقه شهری بابلسر به طور چشمگیرتری قابل مشاهده‌است. در این منطقه احداث ویلاهای تفریحی و رانت‌خواری زمین سرعت تخریب اراضی کشاورزی را بیش از پیش افزایش داده‌است و در این شرایط تنها تکیه به مفاهیم توسعه پایدار است که می‌تواند حامل بسیاری از آمال و آرزوهای بشر شده و رابطه مناسبی بین انسان و طبیعت برقرار کند. در همین راستا یکی از تکنیک‌های موجود برای تبیین مساله مذکور، مفهوم "انتقال حقوق توسعه" است. محافظت از اراضی کشاورزی و برنامه‌های انتقال حقوق توسعه امریست که در سالهای اخیر در سطح جهان مورد توجه دولتها قرار گرفته‌است. اما در ایران تاکنون از سوی سازمانهای دولتی و مسئولان تهیه طرحهای توسعه شهری مورد توجه جدی قرار نگرفته‌است. این پژوهش در تداوم و تقویت ادبیات انتقال حقوق توسعه تلاش می‌کند با شناخت و ارایه معیارهای مورد تاکید اسناد جهانی، مدل برنامه انتقال حقوق توسعه را تدوین نموده و کاربردی آن را به امکان‌گذار. در فصل اول تحقیق، کلیات پژوهش شامل طرح مسئله، هدف تحقیق و کاربردهای آن و نیز کلیاتی از روش و مراحل تحقیق آمده‌است. در فصل دوم به مبانی نظری تحقیق شامل مبانی انتقال حقوق توسعه و تجربیات داخلی و خارجی برنامه انتقال حقوق توسعه به منظور استخراج معیارها و شاخص‌های مربوطه پرداخته شده‌است. در فصل سوم روش تحقیق و مدل تحلیلی پژوهش تشریح شده‌است. در فصل چهارم با توجه به مدل تحلیل به شناخت عرصه پژوهش پرداخته شده‌است. فصل پنجم تشریح‌کننده مدل ارایه شده و تحلیل یافته‌های تحقیق می‌باشد. در این فصل مدل انتقال حقوق توسعه در نمونه موردی (شهر بابلسر) به آزمون گذارده شده و به سنجش میزان موفقیت آن پرداخته می‌شود. فصل پایانی به ارایه نتایج کلی تحقیق به همراه یافته‌ها و توصیه‌های تحقیق اختصاص یافته‌است.



## **فصل اول : کلیات**

## ۱-۱- مقدمه

در این فصل ابتدا موضوع و مسأله تحقیق تشریح و تبیین شده و پرسش های مورد توجه در این پایان نامه براساس مباحث مطرح شده مورد شناسایی قرار می گیرد. سپس به ضرورت ها و اهداف مورد نظر در پژوهش پرداخته شده و فرضیه های پژوهش براساس سوالهای مورد نظر ارائه می گردد. در بخش روش تحقیق و گردآوری و تجزیه و تحلیل، اطلاعات مختصری در این رابطه مطرح می شود. در انتها نیز به تشریح ساختار پایان نامه و مباحث ارائه شده در هر یک از فصول در قالب بخش روند تحقیق پرداخته می شود.

## ۱-۲- تعریف مسأله و ضرورت انجام تحقیق

رشد روزافزون و فزاینده جمعیت شهری در سالهای اخیر، سبب تحمیل توسعه غیر برنامه ریزانه به شهرها شده است. در این میان بیشترین فشار به اراضی کشاورزی داخل و حریم شهرها وارد شده است. این در حالیست که **محافظت از اراضی کشاورزی و مزارع** از دهه ۱۹۵۰ به بعد به عنوان یک **موضوع اجتماعی و اقتصادی** مورد توجه خاص برنامه ریزان قرار گرفته است. اما در ایران ناتوانی طرح های توسعه شهری، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین، گرایش مالکان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل ارزش افزوده ایجاد شده، سبب **تخریب اراضی کشاورزی** که **مهمترین عنصر محیط طبیعی شهرها** هستند شده است. این روند **تخریب** در سالهای اخیر **افزایش** یافته و بیش از پیش سبب از بین رفتن اراضی مذکور شده است. این مسئله در مناطق شمالی کشور بویژه در شهر بابلسر (منطقه مورد مطالعه) حادثراست. در شهر بابلسر احداث مجتمع های تفریحی - توریستی و شهرک ها و مکانیزم های درآمدزایی شهرداری به همراه عوامل ذکر شده فوق سرعت تخریب اراضی کشاورزی را بیش از پیش افزایش داده است. یکی از مداخله های موجود برای تبیین این مسأله مفهوم "انتقال حق توسعه" (TDR) می باشد که بر مجموعه ای از حقوق مالکیت اموال استوار است. مطابق این تئوری مالکان زمین دارای مجموعه ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود می باشند. به هر کدام از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه نگریسته می شود که می توانند از ملک جدا شده، به عنوان یک کالا فروخته شوند. ایده اصلی این برنامه عبارت است از جدا کردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت **کشاورزی** یا فضای باز و یا ارزشهای تاریخی و اکولوژیکی است و قابل فروش دانستن آن به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، تمایل به ساخت و سرمایه گذاری دارند. به عبارت دیگر حقوق توسعه از اراضی کشاورزی منفک شده و به اراضی موجود در مناطق قابل توسعه (از نظر برنامه TDR) منتقل می شود. به اراضی واقع در مناطق دارای اهمیت و ارزشهای ویژه، منطقه ارسال و به اراضی ای که توسعه مازاد بر حق پایه در آنجا مجاز دانسته شده یا تشویق می شود، منطقه دریافت گفته می شود. به همین دلیل، امکان سنجی استفاده از الگوی مزبور برای مدیریت و محافظت از زمین های کشاورزی و مزارع موجود در ناحیه بابلسر امری **ضروری و لازم** به نظر می رسد.

## ۱-۳- اهداف

هدف کلان در الگوی TDR ایجاد تغییر در روند تبدیل کاربری اراضی کشاورزی به دیگر کاربری ها و به تبع آن کاهش ومدیریت روند تخریب این اراضی و محافظت از آنها می باشد. لیکن در کنار این هدف کلان ، اهداف خرد دیگری نیز قابل دستیابی می باشد که عبارتند از :

- ۱- دستیابی به الگوی رشد هوشمند شهر و منطقه پیرامونی
- ۲- ارتقا کارایی مدیریت شهری
- ۳- تنظیم مداخله در محیط تا تحقق اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی، اهداف حفاظتی و کالبدی-فضایی.
- ۴- تنظیم چرخه توسعه شهری، شامل جلب و هدایت سرمایه های خصوصی و عمومی در تولید مسکن ، فضاهای شهری و غیره.

## ۱-۴- سوالات تحقیق

- ۱- چگونه می توان از برنامه انتقال حقوق توسعه در جهت کاهش و یا قطع روند تخریب اراضی کشاورزی در شهر بابلسر استفاده نمود؟
- ۲- آیا ارزش زمین مهمترین عامل در تعیین ارزش الگوی انتقال حقوق توسعه تلقی می شود.

## ۱-۵- فرضیه ها/ پیش فرض ها

- ۱- به نظر می رسد برنامه انتقال حقوق توسعه با انتقال هوشمند توسعه به مناطق دارای این قابلیت و محافظت از اراضی کشاورزی، توانایی کاهش و یا قطع روند تخریب اراضی مذکور را دارد.
- ۲- به نظر می رسد در برنامه انتقال حقوق توسعه ، به علت حضور زمین به عنوان یکی از عناصر اصلی برنامه ، ارزش زمین از مؤثرترین عوامل در برنامه TDR می باشد.

## ۱-۶- مواد و روش انجام تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف ،پژوهشی کاربردی و از نظر ماهیت و روش ،پژوهشی تحلیلی - توصیفی است و در آن ضمن شناخت مفهوم، فرآیند و کاربردهای عملی برنامه انتقال حقوق توسعه و تجربیات داخلی و خارجی بررسی و تحلیل نیز مورد نقد و بررسی قرار گرفته و در نهایت پیشنهادات ارایه می گردند. جهت شناخت و تبیین موضوع ابتدا از طرحهای توسعه شهری مصوب در محدوده شهر بابلسر و حوزه نفوذ آن استفاده شده و در صورت نیاز اطلاعات ضروری از طریق برداشت های میدانی مورد استفاده قرار می گیرند تا با استفاده از داده های آماری و اطلاعات و مدل TDR ، مناطق ارسال و دریافت، حقوق توسعه ای قابل انتقال و ... مشخص می شوند.

