

علل و موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به سیاست توسعه شهری با تأکید بر مورد پژوهی (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری اصفهان)

سحر ندایی طوسی^{۱*}، غلامرضا کاظمیان^۲، بهاره حردانی^۳

۱. استادیار گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه شهیدبهشتی

۲. دانشیار گروه مدیریت دولتی، دانشگاه علامه طباطبائی

۳. کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهیدبهشتی

(دریافت: ۱۳۹۷/۰۶/۰۵ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۳/۱۰)

Institutional Causes and Obstacles of Converting Transfer of Development Rights (TDR) Approach to Urban Development Policy (Case Study: District 9 of Isfahan Municipality)

Sahar Nedae Tousi^{1*}, GholamReza Kazemian², Bahareh Hardani³

1. Assistant Professor, Department of Architecture and Urbanism, Shahid Beheshti University

2. Associate Professor, Department of Public Management, Allameh Tabatabaee University

3. Master of Urban Planning, Shahid Beheshti University

(Received: 25/Aug/2018

Accepted: 30/May/2020)

چکیده

Abstract

Transfer of development rights (TDR), as a market-oriented mechanism, which arises after the inefficiency of urban development plans in the protection of valuable lands, seeks to balance the growth and development of the city by balancing public and private interests. In Iran, the TDR approach has been introduced in recent decades; however, due to the lack of the necessary institutional bases, it has not been able to go beyond the theoretical field and enter the field of action. Similar to most parts of Iran, the inefficiency of urban development plans in conservation has led to the destruction of valuable orchards and agricultural lands in district 9 located in the western part of Isfahan, therefore an efficient mechanism such as TDR is necessary. The main questions of the present study are: what are the leading institutional barriers to the success of this mechanism? And how can the necessary institutional capacity be provided to realize the TDR approach by emphasizing the experience of district 9 of Isfahan? The present study, using documentary study methods (such as research mixing) and survey methods (such as semi-structured and structured interviews), first theoretically identifies institutional preconditions. It then identifies the perspectives of the four institutions involved (including people, owners, developers, and urban experts) in implementing TDR policy in district 9 in the form of an extracted conceptual framework. Finally, the results of this study are analyzed by analyzing the root factors using statistical methods such as Friedman and t tests and multivariate regression. As a result of the research, the implementation of this approach due to the existence of many institutional barriers such as low awareness, unwillingness to participate and lack of legal framework requires long-term and conscious plans to achieve success.

Keywords: Development Rights Transfer (TDR), Urban Development Policy, Institutional Capacities of Urban Development, District 9 of Isfahan Municipality.

انتقال حقوق توسعه، به مثابه سازوکاری بازارمحور، که در پی ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری در حفاظت از زمین‌های ارزشمند مطرح شد، می‌کوشد با ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی، رشد و توسعه شهر را مدیریت کند. در ایران نیز رویکرد TDR در چند دهه اخیر مطرح شده است؛ لیکن، به دلیل فراهم‌نبودن بسترهای نهادی مورد نیاز، تاکنون نتوانسته از حیطه نظری گذر کرده و به عرصه عمل وارد شود. مشابه اکثر مناطق ایران، ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری در حفاظت، موجب شده است تا باغ‌ها و زمین‌های ارزشمند کشاورزی در منطقه ۹ واقع در حوزه غربی اصفهان، به مثابه ریه تنفسی شهر، در معرض نابودی قرار گیرند و ضرورت طرح سازوکاری کارآمد همچون TDR را بیش از پیش آشکار سازند. در این راستا پرسش اصلی پژوهش به این مهم اختصاص یافته است که برای موفقیت این سازوکار، موانع نهادی پیش‌رو کدام‌اند و چگونه می‌توان ظرفیت نهادی لازم را برای تحقق رویکرد انتقال حقوق توسعه با تأکید بر تجربه منطقه ۹ اصفهان فراهم ساخت. در این راستا، پژوهش حاضر با استفاده از روش‌های مطالعات اسنادی (هم‌چون آمیخته‌پژوهی) و شیوه‌های پیمایشی (هم‌چون مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و ساختاریافته)، نخست به شناسایی نظری پیش‌شرط‌های نهادی پرداخته است. سپس در قالب چارچوب مفهومی مستخرج، دیدگاه‌های چهار نهاد دخیل (شامل مردم، مالکان، توسعه‌دهندگان و کارشناسان شهری) در تحقق سیاست TDR را در منطقه ۹ شناسایی کرده است. در نهایت، دستاوردهای این پیمایش به شیوه تحلیل عوامل ریشه‌ای با استفاده از روش‌های آماری چون آزمون‌های فریدمن و t و رگرسیون چندمتغیره مورد تحلیل قرار گرفته است. به‌مثابه برون‌داد پژوهش، پیاده‌سازی این رویکرد به سبب وجود موانع نهادی بسیار از جمله آگاهی پایین، عدم تمایل به مشارکت و فراهم نبودن بسترهای قانونی نیازمند برنامه‌های درازمدت و آگاهانه برای دستیابی به موفقیت است.

واژه‌های کلیدی: انتقال حقوق توسعه (TDR)، سیاست توسعه شهری، ظرفیت‌های نهادی توسعه شهری، منطقه ۹ شهرداری اصفهان.

*Corresponding Author: Sahar Nedae Tousi

E-mail: s.n.tousi@gmail.com

مقدمه

موفق‌ترین رویکردهای مطرح در این زمینه، می‌توان به «انتقال حقوق توسعه (TDR)» اشاره کرد. مفهوم «انتقال حقوق توسعه» برای نخستین بار در دهه ۱۹۶۰ میلادی و به مثابه ابزاری برای حفاظت تاریخی و محیط‌زیستی ظهور کرد (لینکوس، ۲۰۱۶: ۱۶۲). از آن پس برنامه‌های بسیاری در این زمینه در ایالات متحده تدوین و پیاده شد (مسر، ۲۰۰۷: ۴۷). رویکرد انتقال حقوق توسعه می‌کوشد از طریق برقراری تعادل میان منافع بخش عمومی و خصوصی به مدیریت رشد و توسعه شهر بپردازد. بسته به هدف، رویکردهای دیگری نیز در این زمینه مطرح شده‌اند: از جمله رویکرد انتقال اعتبار توسعه^۱ (TDC)، خرید حقوق توسعه^۲ (PDR)، انتقال تراکم مسکونی^۳ (RDT)، هزینه توسعه^۴، هزینه انتقال تراکم^۵ (DTC) یا (DTF) و گواهی حقوق توسعه^۶ (DRC). ایده اصلی رویکردهای پیش‌گفته، که در جزئیات با یکدیگر تفاوت دارند، حفاظت در مقابل رشد یک‌سویه بوده است. جدول ۱ به‌طور مختصر این تفاوت‌ها را نمایش می‌دهد.

رشد روزافزون و فزاینده جمعیت شهری در دهه‌های اخیر سبب تحمیل گسترش بی‌رویه شهرها به سوی زمین‌های کشاورزی پیرامونی و داخلی شهرها شده است. این در حالی است که محافظت از زمین‌های کشاورزی و باغی در دهه ۱۹۵۰ به بعد، و به‌ویژه با طرح مباحث مربوط به توسعه پایدار، به‌طور ویژه‌ای مورد توجه قرار گرفته و به دستورکارهای عملیاتی نیز تبدیل شده است. با این وجود، تجربیات دهه‌های گذشته نشان‌گر آن است که طرح‌های توسعه شهری و ضوابط و مقررات موجود در آن‌ها برای حفاظت از دارایی‌های ارزشمند طبیعی، چندان مؤثر نبوده‌اند. در جست‌وجوی راهکارهایی عملیاتی و اجرایی برای حفاظت، دیدگاه‌های نوینی در برنامه‌ریزی توسعه شهر و منطقه ارائه شده است؛ رویکردهای بازارمحور از جمله این دیدگاه‌ها در دهه ۱۹۹۰ در جهان به شمار می‌روند که ابزارهای کارآمدی برای استفاده از ظرفیت‌های بازار در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی توسعه شهری ارائه کرده‌اند. به عنوان یکی از

جدول ۱. رویکردهای نظری مرتبط باحفاظت از دارایی‌های طبیعی و میراث تاریخی TDR

تعریف	رویکرد	تعریف	رویکرد
تمامی ساخت‌وسازها ملزم به پرداخت هزینه توسعه هستند و درآمد حاصل متعلق به مالکانی است که داوطلب حفاظت دائمی از دارایی واجد ارزش خود هستند (پروتز، ۲۰۰۳: ۸۳).	هزینه توسعه	این برنامه نخستین بار در دهه ۱۹۹۰ در کشور انگلستان و برای حفظ زمین‌های کشاورزی پدیدار شد. این سازوکار با خریداری اعتبارات توسعه از زمین‌های دولتی در اختیار عموم و انتقال به مناطق ارسال، به حفاظت دائمی از زمین با استفاده از مدل ترکیبی دولتی/خصوصی (با دخالت مستقیم دولت)، می‌پردازد (گریناوی و گوود، ۲۰۰۸: ۱۰).	انتقال اعتبار توسعه
بخشی از ارزش اضافی حاصل شده به واسطه‌ی افزایش پتانسیل توسعه، پس گرفته می‌شود و برای جبران خسارت ناشی از کاهش پتانسیل توسعه در مکانی دیگر استفاده می‌شود (دریافت وجه نقد) (فالتون و دیگران، ۲۰۰۴: ۳۱).	هزینه انتقال تراکم	برنامه خرید حق توسعه نخستین بار در دهه ۱۹۸۰ در راستای حفاظت از زمین‌های کشاورزی مطرح شد. در این سازوکار، حقوق توسعه خریداری شده و به طور دائمی کنار گذاشته می‌شود و نیازمند بودجه از سازمان‌های دولتی و غیر انتفاعی است (نلسون و دیگران، ۲۰۱۳: ۲۲).	خرید حقوق توسعه
ابزاری است برای مقامات دولتی به منظور دسترسی به زمین لازم برای مصارف عمومی بدون نیاز به وجه نقد (سی، اف، اس، دی، ۲۰۱۵: ۱۴).	گواهی حقوق توسعه	بخشی از برنامه انتقال حقوق توسعه، با هدف انتقال تراکم مسکونی است (اتو، ۲۰۱۰: ۴).	انتقال تراکم مسکونی

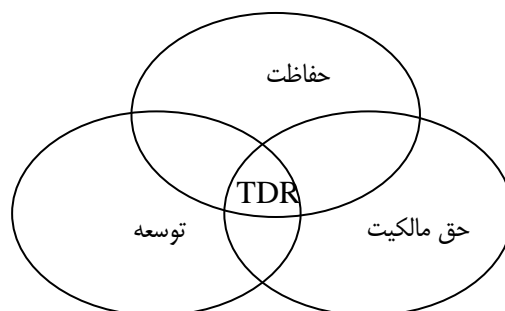
1. Transfer of Development Credits
2. Purchase of Development Rights
3. Residential Density Transfer
4. Development Fee
5. Density Transfer Charge (or) Density Transfer Fee
6. Development Rights Certificate

کشاورزی و باغی بر اثر محدودیت احداث بنا باعث استقرار غیرمجاز فعالیت‌های صنعتی، کارگاهی و انبارداری و تشدید ساخت‌وسازهای غیرقانونی به شیوه‌ای دیگر در این پهنه‌ها شده است (مهندسين مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۸: ۲۲). رشد ارزش زمین در این محدوده‌ها با سایر مناطق شهر یکسان نبوده و این عامل تحدید توسعه متناسب را به همراه داشته است.

منطقه ۹ شهرداری اصفهان نیز، که از پیوستن روستاها به شهر شکل گرفته است، واجد زمین‌های کشاورزی و باغی و دارایی‌های طبیعی هم‌چون زمین‌های ناژوان (محور طبیعی و گردشگری شهری) است. با وجود کوشش‌های بسیار در راستای حفاظت از آن‌ها، این دارایی‌ها همچنان در معرض نابودی قرار دارند؛ به گونه‌ای که بنا به اذعان مدیریت منطقه ۹ شهرداری اصفهان «تغییر کاربری زمین‌ها یکی از اصلی‌ترین مطالبات شهروندان در این منطقه از شهرداری به شمار می‌رود» (روزنامه اصفهان زیبا، ۱۳۹۶). از سوی دیگر، رویکرد مدیریت شهری و نهادهای متولی برای حفاظت از زمین‌های با ارزش ناژوان، مبنی بر تملک زمین برای ایجاد محور تفریحی ناژوان، سبب شده تا طرح‌های گردشگری در تضاد با اصول توسعه پایدار اجرا شوند. به علاوه، مقرون به صرفه نبودن باغداری و بالا بودن هزینه‌های نگهداری از باغ‌ها در محدوده ناژوان باعث شده است که این زمین‌ها رفته‌رفته خشک و متروک شوند و در معرض ساخت و ساز قرار گیرند (مهندسين مشاور معمار و شهرساز سراوند، ۱۳۸۲: ۱۱۵).

بر این اساس، در راستای حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغی منطقه، لزوم وجود دستورکارهای برنامه‌ریزانه کارا و مؤثر، که بتواند هم به حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها کمک کند و هم حقوق شهروندان را مدنظر داشته باشد، احساس می‌شود. با توجه به مسائل مطرح شده، رویکرد انتقال حقوق توسعه، به لحاظ قابلیت‌های ابزاری که در کاهش نابرابری‌ها و تأمین عادلانه حقوق فردی مالکان در زمینه امکان توسعه زمین دارد، درخور توجه است. در این راستا پرسش اصلی پژوهش به این مهم اختصاص یافته است که برای موفقیت این سازوکار، موانع نهادی پیش‌رو کدام‌اند و چگونه می‌توان با تأکید بر تجربه منطقه‌ای ۹ اصفهان بستر نهادی لازم را برای تحقق رویکرد انتقال حقوق توسعه فراهم ساخت. با نیت پاسخ‌گویی به پرسش‌پیش‌گفته، پژوهش پیش‌رو بر آن است تا با استفاده از روش‌های مطالعات اسنادی، هم‌چون آمیخته‌پژوهی و شیوه‌های پیمایشی، هم‌چون مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و ساختاریافته،

به طور کلی، انتقال حقوق توسعه سازوکاری قانونی است که در قبال محدودیت توسعه در مناطق حفاظتی، به خریداران حقوق توسعه اجازه توسعه بالاتر از تراکم مجاز در نواحی رشد (تعیین شده) را می‌دهد (کوان، ۲۰۰۵: ۴۰۴). به بیانی دیگر، انتقال حقوق توسعه، قانونی در استفاده از زمین است که با توجه به آن می‌توان حقوق مربوط به پیشرفت و توسعه زمین را در معامله بازار به فروش رسانید (تاین‌تور، ۲۰۰۱: ۸). این رویکرد از شیوه‌های نوین نظارت بر توسعه زمین محسوب می‌شود که در کشورهای توسعه‌یافته و اخیراً در برخی از کشورهای در حال توسعه در کنار دیگر شیوه‌های کنترل و نظارت بر توسعه شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد. صرف نظر از نقش آن در توسعه شهری، TDR به لحاظ جایگاهی که در کاهش نابرابری و تأمین عادلانه حقوق فردی مالکان دارد نیز دارای اهمیت است (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱: ۳)؛ به گونه‌ای که چان و هو (۲۰۱۵) انتقال حقوق توسعه را موازنه میان حفاظت، حق مالکیت و توسعه می‌دانند.



شکل ۱. TDR- توازن میان حفاظت، توسعه و حقوق مالکیت (چان و هو، ۲۰۱۵: ۳۶)

در ایران نیز با وجود قوانین (قانون حفظ کاربری زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و اصلاحیه آن، آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و اصلاحیه‌های مرتبط)، برنامه‌ها و طرح‌ها، مراجع اداری-قضایی و کمیسیون‌های متعدد در خصوص حفاظت از زمین‌های طبیعی داخل و پیرامون شهرها، تاکنون اهداف حفاظت به درستی محقق نشده‌اند؛ به ویژه در کلان‌شهرها یا شهرهای بزرگ، گرایش مالکان به تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و باغی به دلیل ارزش افزوده ناشی از آن به شدت به چشم می‌خورد. سیاست‌های اعمال شده برای حفظ سبزی‌نگی شهرها و منطقه‌بندی آن‌ها نیز، دارای عوارض نامطلوب کالبدی و اقتصادی بوده است؛ به عنوان نمونه، کاهش ارزش زمین‌های

همکاران، ۲۰۱۴: ۶-۷).

سازوکار اجرایی TDR (سازوکارهای مبادله): انتقال

حقوق، به مثابه ابزاری نوآورانه در استفاده از زمین و نیز سازوکاری داوطلبانه و مبتنی بر بازار که فراتر از منطقه‌بندی مرسوم عمل می‌کند، به اجرای طرح‌ها و سیاست‌های مدیریت رشد کمک می‌کند (براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۱). در رویکرد انتقال حقوق توسعه، فرض می‌شود که حق توسعه یک قطعه به مثابه بخشی از حقوق قابل انتقال می‌تواند فروخته شود و در قطعه‌ای دیگر استفاده شود (تاوارس، ۲۰۰۵: ۳). در نتیجه، حق توسعه زمین بدون تغییر مالکیت زمین از ملک جدا می‌شود. در این صورت مالک می‌تواند بر مبنای آنچه در قرارداد ذکر شده است به استفاده از زمین ادامه دهد (براتون و همکاران ۲۰۰۸: ۳). گواهی انتقال حقوق توسعه در بازار قابل انتقال است و در مواقعی که بازار رقابتی است، حقوق توسعه را می‌توان با خرید کرد؛ این مسأله موجب به‌روزرسانی و تعدیل قیمت زمین‌های حفاظتی شده و سود بیشتری را عاید مالکان می‌سازد (تاوارس، ۲۰۰۵: ۵). سازوکارهای متغیر مبادله TDR بسته به شرایط و زمینه هر سیستم و کشوری مورد استفاده قرار می‌گیرد. برخی از آن‌ها عبارتند از: مبادلات بازار خصوصی شامل مبادلات ساده خریدار-فروشنده، مبادلات بازار خصوصی با پشتیبانی بخش عمومی، مبادلات واسطه‌ای، بانک TDR و شرکت سرمایه‌گذاری خصوصی (براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۳).

بازیگران TDR؛ براتون^{۱۰} و همکاران (۲۰۰۸) برای

کامل شدن یک مبادله انتقال حقوق توسعه، حضور دست‌کم سه بازیگر مجزا را ضروری می‌دانند. این بازیگران عبارتند از: فروشندگان حقوق توسعه (صاحب ملک)، خریداران حقوق توسعه (سازنده یا توسعه‌دهنده) و بخش عمومی پشتیبان که قوانین و مقررات برنامه را تنظیم کرده و ضامن برقراری عدالت در این معامله باشد. همچنین تریدمن^{۱۱} و همکاران (۲۰۱۴) علاوه بر بازیگران ذکر شده، به نقش مؤثر جامعه و دولت محلی اشاره دارند. بنابراین می‌توان بازیگران TDR را شامل چهار گروه دانست: فروشندگان حقوق توسعه، خریداران حقوق توسعه، پشتیبان معاملات (براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۳) و عموم مردم (تریدمن و همکاران، ۲۰۱۴: ۱۹).

بستر و ظرفیت نهادی؛ نهادها قوانین بازی در جامعه-

اند، یا به عبارتی سنجیده‌تر قیودی هستند که از جانب نوع بشر

نخست به شناسایی نظری پیش‌شرط‌های نهادی پردازد. سپس در قالب چارچوب مفهومی مستخرج به شناسایی دیدگاه‌های چهار نهاد دخیل در تحقق سیاست TDR (مردم، مالکان، توسعه‌دهندگان و کارشناسان شهری) در منطقه ۹ پرداخته و در نهایت دستاوردهای این پیمایش با استفاده از روش‌های آماری چون آزمون‌های فریدمن و t، رگرسیون چندمتغیره و تحلیل سوات (SWOT)، مورد تحلیل قرار داده است.

برنامه‌های TDR در مسیر تکامل خود به سه دوره قابل تقسیم هستند. نخستین بار مفهوم TDR توسط جرال لوید^۱ (۱۹۶۱) معرفی شد. پس از معرفی آن، به زودی برنامه‌های عملیاتی TDR در شهرهایی مانند نیویورک^۲، کالیفریا (فلوریدا)^۳ و کالورت (مریلند)^۴ اجرا و دانشمندان به بررسی اثربخشی «نسل اول» برنامه‌های TDR پرداختند. تمرکز اصلی این برنامه‌ها بر جنبه‌های عملی برنامه‌نویسی TDR و ارائه پیشنهادهایی برای «نسل دوم» برنامه‌ها بود. موج دوم برنامه‌های TDR در دهه ۱۹۸۰ آغاز شد. تمرکز این برنامه‌ها، شامل برنامه‌های مونته‌گومری (مریلند)^۵، پینلند نیوجرسی^۶، بولدر (کلرادو)^۷، آژانس برنامه‌ریزی منطقه‌ای تاهو (کالیفرنیا)^۸ و غیره، بر اهمیت ذی‌نفعان و دخیل کردن آن‌ها در طراحی و اجرای برنامه‌ها قرار داشت. در «نسل سوم» برنامه‌های TDR، همانند برنامه ترستون (واشنگتن)^۹، که تاکنون نیز ادامه داشته است، تأکید همزمان بر مشارکت و مشوق‌ها قرار داشته است (کاپلویتر و همکاران، ۲۰۰۸: ۳۷۹-۳۸۰).

شناسایی موانع نهادی تحقق برنامه‌های TDR مستلزم بررسی چهار مولفه «سازوکار اجرایی»، «بازیگران مؤثر»، «بستر و ظرفیت نهادی مؤثر» و دو مفهوم «ناحیه ارسال» و «ناحیه دریافت» در پهنه‌بندی کاربری زمین است. این مؤلفه‌ها عناصر نظری مدل مفهومی پژوهش را نیز تشکیل می‌دهند. نواحی ارسال از ارزش‌های محیط‌زیستی یا تاریخی (مکان‌های حساس) برخوردارند و حقوق توسعه خود را به نواحی دریافت، که برای توسعه مناسب هستند، ارسال می‌کنند (تریدمن و

1. Gerald Lloyd
2. New York City
3. Collier (Florida)
4. Calvert (Maryland)
5. Montgomery (Maryland)
6. New Jersey Pine-lands
7. Boulder (Colorado)
8. Tahoe Regional Planning Agency (California)
9. Thurston (Washington)

10. Bratton

11. Trieman

کمیسیون با هدف مدیریت زمین و استفاده از برنامه حفاظتی TDR در منطقه واجد ارزش محیطی پینلند^۱ (واقع در جنوب نیوجرسی) تشکیل شد. این کمیسیون توانست تا سال ۲۰۱۴ دست‌کم ۱۶ هزار جریب زمین را حفظ کند و به سطح بالایی از موفقیت دست یابد (تریدمن و همکاران، ۲۰۱۴: ۲۲). از عوامل موفقیت این کمیسیون می‌توان به برقراری شاخص‌های نهادی موثر همچون «دانش، تعهد، کارمندان متخصص، یکپارچگی درون و میان سازمانی، چشم‌انداز مشخص سازمانی، ساختارهای انعطاف‌پذیر، تبادل منظم اطلاعات، اعتماد متقابل میان تمامی ذی‌نفعان، مشارکت، وجود منابع مالی، مشوق‌های اقتصادی، وجود زیرساخت‌ها، بسترهای قانونی و شفافیت قوانین» اشاره کرد (تریدمن و همکاران، ۲۰۱۴: ۲۱-۲۴ و براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۱۱-۱۲).

انتقال حقوق توسعه در مونتگومری (مریلند)، که با هدف حفاظت از زمین‌های کشاورزی و منابع طبیعی بین شهرها و افزایش تراکم توسعه مسکونی با افزایش زیربنای تجاری در مراکز موجود تهیه شد، از دیگر برنامه‌های موفق در ایالات متحده به شمار می‌رود. این برنامه تاکنون باعث حفاظت از چهل و نه هزار ایکر از زمین‌های کشاورزی شده است (اتو، ۲۰۱۰: ۳۵). در این برنامه، برای دستیابی به حفاظت بیشینه، به طور هم‌زمان از دو سازوکار TDR و PDR استفاده می‌شود (براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۱۴-۱۵)؛ به گونه‌ای که مالکانی که مایل به حفظ منابع طبیعی و زمین‌های کشاورزی خود هستند، جذب برنامه PDR می‌شوند و مالکانی که تمایل به کاهش تراکم توسعه مسکونی در املاک خود دارند به برنامه TDR روی می‌آورند (اتو، ۲۰۱۰: ۳). موفقیت این برنامه را در گرو توجه به بسترهای نهادی همچون «دانش، کارمندان متخصص، یکپارچگی درون و میان سازمانی، چشم‌انداز مشخص سازمانی، تبادل منظم اطلاعات، اعتماد متقابل میان تمامی ذی‌نفعان، شبکه‌ها، وجود منابع مالی، مشوق‌های اقتصادی، بسترهای قانونی و شفافیت قوانین» می‌دانند (اتو، ۲۰۱۰: ۳-۳۵؛ براتون و همکاران، ۲۰۰۸: ۱۴-۱۵ و والز و مک‌کانل، ۲۰۰۷: ۳۸-۴۵). مجلس قانون‌گذاری ایالت واشنگتن در سال ۱۹۹۰ به منظور رویارویی با چالش پراکنده‌روی، به تصویب قانون مدیریت رشد پرداخت. بر این اساس، شورای شهرستان کینگ^۲ برای خرید حقوق توسعه از مناطق روستایی

وضع می‌شوند و روابط متقابل انسان‌ها با یک‌دیگر را شکل می‌دهند. در نتیجه نهادها سبب ساختارمند شدن انگیزه‌های نهفته در مبادلات بشری می‌شوند (فرجی‌راد و کاظمیان، ۱۳۹۱: ۲۰). به بیانی دیگر، نهادها جهان را ساده‌تر و مردم را منطقی و اجتماعی‌تر می‌سازند. قوانین تنها در صورتی توسعه می‌یابند که جامعه اهداف نهایی خود را بشناسد. لیکن تعیین اهداف، وابسته به چگونگی تفکر جامعه در تفسیر جهان است. بنابراین، نهادها تنها در یک بستر نهادی توسعه پیدا می‌کنند. در این بستر نهادی، مردم به زندگی روزمره خود پرداخته و در صورتی که تجاربشان با آنچه که از آن‌ها انتظار می‌رود فاصله داشته باشد، به تنظیم رفتار خود می‌پردازند (کیسر، ۲۰۰۸: ۱۳).

بستر نهادی در برگیرنده مجموعه‌ای از سیاست‌ها، چارچوب‌های قانونی، منابع و مشوق‌ها و سازوکارهای حاکم بر روابط است (آی، اف، ای، دی، ۲۰۱۶). به بیانی دیگر بستر نهادی، مجموعه‌ای متشکل از نهادها است. نهادها به مثابه قواعد بازی در یک جامعه هستند و بستر نهادی به نحوه ترکیب و چیدمان قواعد بازی اشاره دارد. بدون درک کامل بستر و چارچوب نهادی، بسیاری از عواملی که احتمالاً دارای تأثیر زیادی بر چگونگی تغییرات هستند، به مثابه «بدیهیات» و یا مخاطراتی در نظر گرفته می‌شوند که غیر قابل تغییر بوده و بازیگران نمی‌توانند در تغییر آن‌ها دخالتی داشته باشند (آی، اف، ای، دی، ۲۰۱۶). بدین سبب شناخت و درک کامل بستر نهادی از ضروریات هر تغییری در یک جامعه است. برای نمونه، بستر نهادی کشورهای در حال گذار کاملاً با کشورهای در حال توسعه متفاوت است و بدیهی است که ظرفیت‌سازی نهادی در این کشورها بایستی متفاوت باشد (رابین و استفن، ۲۰۰۴: ۱۸-۱۹). ظرفیت نهادی از مفاهیم نوین و اصلی و بلکه اصلی‌ترین مفهوم رویکرد نهادی است (فرجی‌راد و کاظمیان، ۱۳۹۱: ۱۰۳). ایوانس و همکاران (۲۰۱۳) سرمایه و یا ظرفیت نهادی را به مثابه عنصر کلیدی در حکومت محلی نگرستاند و به آن سه بعد اصلی یعنی منابع سازمانی، دانش و رهبری حکومت‌های محلی ارجاع داده‌اند و اشاره کرده‌اند که داشتن این ظرفیت می‌تواند محرک تغییر باشد (محمدی‌بالینی، ۱۳۹۳: ۴۵).

بر اساس مطالعات صورت گرفته، ایالات متحده از پیشگامان استفاده از برنامه‌های انتقال حقوق توسعه بوده و تاکنون موفقیت‌های زیادی را در زمینه حفاظت با استفاده از سازوکار TDR کسب کرده است. برای نمونه، در سال ۱۹۸۰

1. Pinelands
2. King County Council

(DRC) به جای وجه نقد، امکان تامین زمین مورد نیاز زیرساخت‌ها توسط مقامات فراهم آمد. بر این مبنای ۲۱۸۶ گواهی DRC صادر شد (سی، اف، اس، دی، ۲۰۱۵: ۱۴). این برنامه با هدف ایجاد شرایط برد-برد، هم برای شهر و هم برای مالکان، مطرح شد و در نتیجه بدون نزاع و گرفتاری امکان دستیابی به زمین‌های شهری مورد نیاز مصارف عمومی را فراهم آورد. بررسی‌های انجام شده حاکی از آن است که صاحبان زمین در پذیرش DRC مقاومت می‌کنند و برنامه مذکور نتوانسته است به تمامی اهداف خود دست یابد (سی، اف، اس، دی، ۲۰۱۵: ۲۴-۳۲). ارزیابی صورت گرفته از اجرای برنامه، کاستی‌هایی را در اجرای TDR نشان می‌دهد از جمله؛ عدم شفافیت برنامه (شفاف نبودن پروژه‌های عمرانی)، فقدان اطلاعات برای خریداران و صاحبان TDR، ناقص بودن اطلاعات و اسناد مربوط به معاملات و غیردیجیتالی بودن آن-ها، متأثر بودن مشوق‌های TDR از سیاست‌های برنامه‌ریزی و فرایندهای اداری به جای سود اقتصادی (سی، اف، اس، دی، ۲۰۱۵: ۴۰-۴۵).

در کشور نیز مطالعات متعددی در زمینه سازوکار انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از زمین‌های ارزشمند و امکان اجرایی شدن آن در بستر ایران صورت گرفته است. محسن‌زاده (۱۳۸۹) در پژوهش خود برنامه انتقال حقوق توسعه را برای محافظت از زمین‌های کشاورزی بابلسر و دیگر شهرهای شمالی کشور رویکرد مناسبی ارزیابی کرده است؛ زیرا در صورت اجرای موفق و صحیح، موجبات سودآوری بیشتر برای کشاورزان، رشد هوشمندانه شهر و اصلاح روند تخریب زمین‌های کشاورزی فراهم می‌شود. همچنین محبی و ذاکر حقیقی (۱۳۹۴) در پژوهش خود دریافتند که برنامه انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از زمین‌های کشاورزی شهرستان تنکابن، به دلیل سودآوری بیشتر برای کشاورزان در صورت نظارت بر اجرای صحیح آن، از قابلیت اجرا برخوردار است. در پژوهش انجام شده توسط رفیعیان و همکاران (۱۳۹۰) نیز استفاده از سازوکار انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از باغ‌های قزوین مناسب دانسته شده است. در همین راستا زارع (۱۳۹۴) در پژوهش خود تحت عنوان «ظرفیت‌سنجی کاربرد روش انتقال حقوق توسعه در تحقق برنامه‌های توسعه شهری، مورد پژوهش: باغ‌های قصرالدشت شیراز» به این نتیجه دست یافته است که بهره‌گیری از سازوکار TDR برای حفاظت از باغ‌های شیراز به سبب ایجاد تعادل میان منافع بخش عمومی و خصوصی و در نتیجه تمایل مالکان به مشارکت برای حفاظت،

و طبیعی در سال ۱۹۹۹ حدود یک و نیم میلیون دلار به ایجاد بانک TDR اختصاص داد (اس، جی، ای، ۲۰۰۸: ۳). تمرکز این برنامه بر حفظ زمین‌های روستایی و تفکیک زمین‌های شهری برای پیشگیری از تجاوز به حومه سیاتل بوده است (هوانگ، ۲۰۱۱: ۴۰). براساس مطالعات صورت گرفته، «دانش، تعهد، یکپارچگی درون و میان‌سازمانی، چشم‌انداز مشخص سازمانی، اعتماد، مشارکت، وجود منابع مالی، مشوق‌های اقتصادی» از شاخص‌های ظرفیت نهادی مؤثر بر دستیابی به موفقیت در این برنامه به شمار می‌روند.

چین در پی یافتن روشی برای رویارویی با مشکلات ناشی از شهرنشینی، از جمله نابودی مناطق تاریخی و کشاورزی و پراکنده‌روی شهری، در دهه‌ی ۱۹۹۰ با مفهوم TDR آشنا شد و با وجود تفاوت سیستم‌های اجتماعی، فرهنگی و مالکیت زمین در آن، تاکنون توانسته است این سازوکار را در چند استان پیاده کند (هوانگ، ۲۰۱۱: ۹). در نظام سوسیالیستی چین، حقوق توسعه به مثابه حق فردی در نظر گرفته می‌شود که به اندازه مالکیت زمین، اعتبار دارد. در چین این حقوق با جابه‌جایی شخص جابه‌جا می‌شود و به صورت جداگانه منتقل نمی‌شود. اکثر برنامه‌های TDR در چین در مناطق روستایی و با هدف انتقال توسعه از زمین‌های کشاورزی به مناطق مسکونی پیاده شده است. یکی از برنامه‌های موفق کشور چین مربوط به برنامه آزمایشی استان چجیانگ^۱ است که در سال ۲۰۰۰ پیاده‌سازی و موفق به حفاظت از ۵۰٪ زمین‌های طبیعی و کشاورزی در ۱۳ روستا و شهر شد (هوانگ، ۲۰۱۱: ۴۹-۵۵). موفقیت این برنامه‌ها ناشی از برقراری شاخص‌های "یکپارچگی درون و میان‌سازمانی، وجود چشم‌انداز مشخص سازمانی، اعتماد، مشارکت، وجود منابع مالی، مشوق‌های اقتصادی، بسترهای قانونی و شفافیت قوانین" بوده است.

ایالت کارناتا کای هند در دهه ۲۰۰۰ میلادی و در نتیجه مهاجرت و رشد سریع جمعیت در معرض تقاضاهای فزاینده برای امکانات اولیه مسکن، منابع آب، بهداشت، حمل و نقل، مدارس و بیمارستان‌ها قرار گرفت. در نتیجه از منظر زمین و منابع مالی مورد نیاز فشار زیادی بر دولت وارد آمد. در سال ۲۰۰۵ در این ایالت از مفهوم انتقال حقوق توسعه به منظور بررسی ابزارهای جدید تسهیل‌کننده توسعه زیرساخت‌ها استفاده شد. در این سیستم، در ازای ارائه گواهی حقوق توسعه

مناسب است. از منظری دیگر، عزیزی و شهاب (۱۳۹۱) به مطالعه سازوکار TDR به مثابه مکملی برای تحقق طرح‌های توسعه شهری پرداختند و دریافتند که با استفاده از این سازوکار می‌توان به تحقق طرح‌ها کمک شایانی کرده و به تعامل میان حقوق مالکیت و برنامه‌ریزی دست یافت. مظفری‌پور و سلطانی (۱۳۹۳) نیز در پژوهش خود به این نتیجه دست یافته‌اند که به طور کلی موفقیت سازوکار TDR جدا از هدف به‌کارگیری آن، وابسته به نظارت دولت‌های محلی است و برای استقبال مالکان زمین از برنامه، معاملات بایستی با واسطه‌گری نهادی عمومی انجام گیرد (مظفری‌پور و سلطانی، ۱۳۹۳).

ندایی‌طوسی و باقری در جمع‌بندی پژوهش خود در خصوص تبیین پدیده پراکنده‌رویی در کلان‌شهر شیراز (ندایی‌طوسی و باقری، ۱۳۹۶، ندایی‌طوسی و باقری، ۲۰۱۷)، انتقال حقوق توسعه را، در کنار سیاست‌ها و رهیافت‌هایی هم‌چون رشد هوشمند، رویکردی مؤثر در رویارویی با پدیده پراکنده‌رویی در کلان‌شهرها معرفی می‌کنند. در پژوهش «مکان‌سنجی اجرای روش انتقال حقوق توسعه برای تأمین زمین خدمات شهری در شیراز» در سال ۱۳۹۶ این سازوکار برای تأمین زمین مورد نیاز و تأمین خدمات شهری مناسب دانسته شد (فارسی‌فرآشینی و دیگران، ۱۳۹۶). در مطالعات انجام شده توسط زارع (۱۳۹۴)، مبنی بر استفاده از سازوکار TDR برای نوسازی پایدار شهری، به این نکته اشاره شد که در راستای دستیابی به اهداف مدنظر، این رویکرد بایستی روند بومی‌سازی را با توجه به شرایط ایران طی کند (زارع، ۱۳۹۴). به عنوان پژوهش آخر، محمدی و همکاران (۱۳۹۶) پس از ارزیابی وضعیت عملیاتی شدن انتقال حق توسعه در منطقه ۹ شهر اصفهان در ابعاد حقوقی - قانونی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی، دریافتند که این منطقه از ظرفیت‌های قابل استفاده‌ای چون تمایل مدیریت شهری به حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغی و همچنین وجود نواحی ارسال و دریافت مناسب برای به‌کارگیری این سازوکار برخوردار است.

به غیر از عرصه‌های آکادمیک، در عرصه‌های اجرایی نیز تاکنون طرح‌های پژوهشی متعددی در زمینه به‌کارگیری سازوکار انتقال حقوق توسعه انجام گرفته و یا در دست انجام است؛ مطالعه منطقه دو شهر اصفهان به منظور هدایت توسعه و حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغی، و تاکید طرح جامع شهر تهران، مشهد و شیراز به منظور حفاظت از باغ‌های قصرالدشت از این جمله‌اند. لیکن با وجود مناسب دانستن این رویکرد برای حفاظت در ایران، به دلیل فراهم نبودن بسترهای

نهادی مناسب، تاکنون هیچ طرحی در این زمینه عملیاتی و به اجرا نرسیده است و سازوکار TDR نتوانسته است پا به عرصه عمل بگذارد. همچنین اغلب پژوهش‌های انجام شده کمتر به ضرورت فراهم ساختن بسترهای نهادی لازم پرداخته‌اند و پرداختن به این مهم، غالباً به طور مختصر و در خلال دیگر مباحث بوده است. ارزیابی شرایط نهادی لازم از مهم‌ترین پیش‌نیازهای ورود به مرحله اجرایی کردن سازوکار TDR در ایران است که دستورکار پژوهش پیش رو به این موضوع اختصاص یافته است. در چارچوب رویکرد منتخب پژوهش مقاله، نگارندگان کوشیده‌اند ذی‌نفعان اصلی و کلیدی مؤثر در اجرای صحیح و موفقیت‌آمیز این سازوکار را شناسایی کنند. بر این اساس طرف‌های دارای نفع و نفوذ و به عبارتی افراد اثرگذار و اثرپذیر، که می‌توانند در قالب شبکه و در راستای پیاده‌سازی رویکرد انتقال حقوق توسعه با یکدیگر تعامل و همکاری کنند، شناسایی و منافع، الزامات، درخواست‌ها و شرایط مشارکت ایشان از طریق پیمایش اجتماعی و به شیوه پرسشنامه‌ای تحلیل و نگاشته می‌شود. براساس مبنای مرور شده نگارندگان کوشیده‌اند گروه‌های کنش‌گران اثرگذار و اثرپذیر و نیز ظرفیت‌های نهادی مؤثر بر اجرای این سازوکار را در قالب مدل مفهومی طبقه‌بندی، صورت‌بندی و در نهایت آزمون کنند.

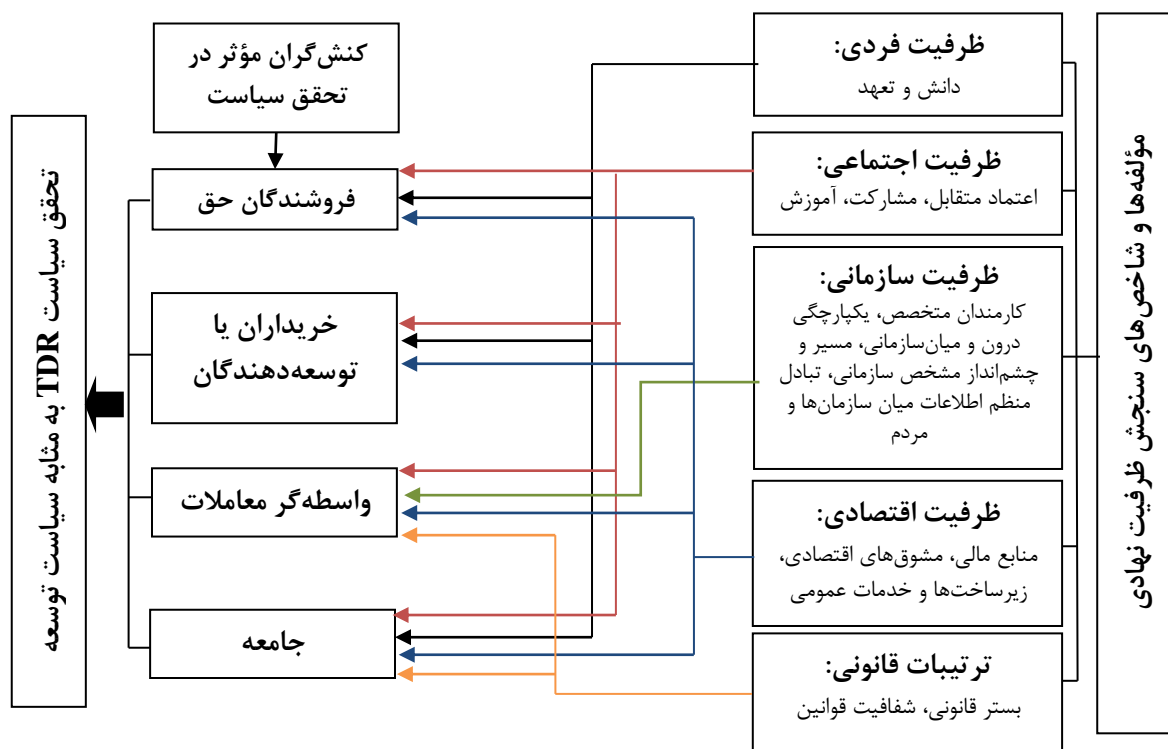
داده‌ها و روش کار

مدل نظری/مفهومی پژوهش به شرح نمودار ۲ در نتیجه مرور مبنای نظری، تجربیات و پژوهش‌های داخلی و خارجی استنتاج و ارائه شده است. دست‌یابی به این مدل از خلال چنین اقدامات گام‌به‌گامی میسر شده است؛ (۱) بررسی پژوهش‌ها و پروژه‌های مرتبط با ظرفیت نهادی توسعه شهری و استخراج شاخص‌های سنجش ظرفیت نهادی از منابع مختلف؛ (۲) پیشنهاد مدل مفهومی پژوهش از طریق بررسی اعتبار و روایی شاخص‌ها برحسب میزان استفاده در متون مختلف با استفاده از روش آمیخته‌پژوهی^۱، انتخاب شاخص‌های نظری معتبرتر و گروه‌بندی آن‌ها در قالب پنج مؤلفه نظری ظرفیت فردی،

۱. آمیخته‌پژوهی (meta-synthesis) رهیافتی منسجم برای تحلیل یکپارچه داده‌های مستخرج از مطالعات کیفی متعدد است. در این روش، از طریق ارتقاء توان پژوهش‌گر در جست‌وجو، گزینش، تلخیص و ترکیب دیدگاه‌های مختلف، امکان پاسخ‌گویی به پرسش‌های عمدتاً چستی از خلال اسناد فراهم می‌آید.

و در نهایت (۴) ارائه چارچوب/مدل مفهومی نهایی و تدقیق شده پژوهش به شرح شکل ۲. مدل نظری پژوهش کوشیده است کنش‌گران مؤثر در تحقق سیاست‌های انتقال حقوق توسعه و ظرفیت‌های موردنیاز برای پیاده‌سازی موفق برنامه‌های TDR را در قالب مولفه‌ها و روابط نظری برقرار به تصویر بکشد.

ظرفیت سازمانی، ظرفیت اجتماعی، ظرفیت اقتصادی و ترتیبات قانونی؛ (۳) تولید مدل اندازه‌گیری از طریق استخراج مهم‌ترین و معتبرترین شاخص‌های سنجنده مولفه‌های پنج‌گانه ظرفیت نهادی مؤثر بر اجرای صحیح برنامه انتقال حقوق توسعه، در نتیجه مرور پروژه‌ها و پژوهش‌های داخلی و خارجی (بر مبنای میزان استفاده و استناد به شاخص‌ها در تجربیات و پژوهش‌ها)؛



شکل ۲. چارچوب مفهومی پژوهش

کمی و کیفی پژوهش جبران می‌شود و در نهایت صحت و کیفیت داده‌ها و نیز روایی، پایایی و جامعیت مطالعه افزایش می‌یابد. رویکرد تلفیقی، تصویری کامل‌تر از موضوع و نیز شواهد و مدارک جامع‌تری برای پژوهش ارائه می‌دهد و به پژوهش‌گر کمک می‌کند تا به پرسش‌هایی پاسخ دهد که رویکردهای کمی یا کیفی به تنهایی نمی‌توانند پاسخ‌گوی آن‌ها باشند (نیازی، ۱۳۹۰).

بر اساس این روش و در چارچوب گونه‌بندی گرین (Greene, 2007)، هم از سه‌گانه‌سازی روش‌شناختی (کاربرد چندین روش برای مطالعه موضوعی واحد) و هم سه‌گانه‌سازی داده‌ها (استفاده از منابع مختلف کمی و کیفی داده‌ای در یک مطالعه) استفاده شده است. استراتژی منتخب پژوهش از منظر ترتیب زمانی به صورت متوالی کیفی-کمی و

از آنجایی که ماهیت پژوهش در موضوعات میان‌رشته‌ای همانند برنامه‌ریزی کثرت‌گرایانه و تلفیقی است (حسنی، ۱۳۸۹)، رویکرد مقاله بر مبنای روش‌شناسی تلفیقی پژوهش^۱ تنظیم شده است. در این روش، بر مبنای تلفیقی از دیدگاه‌های اثبات‌گرا و تفسیرگرا، یکپارچه‌سازی داده‌ها و روش‌های کیفی و کمی در هر یک از مراحل گردآوری داده، تحلیل و بحث در مورد یافته‌ها، چه به صورت هم‌زمان و چه به صورت متوالی، با جامعه آماری و نمونه یکسان یا متفاوت، می‌تواند اتفاق بیفتد (Creswell & Clark, 2011). در این رویکرد، ضعف‌ها و محدودیت‌های هریک از شیوه‌های

1. mixed research method

دیگر از پرسش شونده‌گان از میان ساکنان نواحی دریافت انتخاب شدند. در تعیین حجم نمونه توسعه‌دهندگان و متخصصان از روش نمونه‌گیری هدفمند مبتنی بر قضاوت پژوهش‌گر استفاده و حجم نمونه به ترتیب ۵۰ و ۳۰ نفر مشخص شد.

در نهایت جمع‌بندی و تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از روش‌های آماری توصیفی و استنباطی (مانند رگرسیون، آزمون‌های فریدمن و T و ...) در محیط نرم‌افزارهای Excel و SPSS انجام شد. در گام نهایی نیز با بهره‌گیری از رویکرد تحلیل علل ریشه‌ای (RCA) علل و موانع ریشه‌ای اثرگذار بر تحقق TDR شناسایی و دسته‌بندی شدند. تحلیل علل ریشه‌ای روشی برای مشکل‌گشایی است که در تشخیص دلایل ریشه‌ای مشکل و موضوع به‌کار می‌رود. با این خردمایه که در صورت درک کامل دلایل ریشه‌ای وقوع مشکل می‌توان راهکارهای موثر را نیز پیشنهاد داد. در ادامه پس از معرفی موردپژوهی منتخب به تشریح نتایج حاصل از کاربرست روش‌شناسی پرداخته می‌شود.

منطقه ۹ شهرداری اصفهان با وسعتی حدود ۲۰۲۵ هکتار در حاشیه غربی شهر و شمال رودخانه زاینده‌رود قرار گرفته است. این منطقه پیرامونی، که از پیوستن چندین روستا به یکدیگر شکل گرفته است، دارای زمین‌های بایر و همچنین زمین‌های حاصلخیز کشاورزی و باغی گسترده‌ای است (مهندسین مشاور معمار و شهرساز سراوند، ۱۳۸۲: ۱۱). نظارت ضعیف متولیان توسعه شهری بر این زمین‌ها، سودآوری ناشی از تبدیل زمین‌های کشاورزی و باغی به دیگر کاربری‌ها و سیاست‌های نادرست موجود برای حفظ سبزی‌نگی (کاهش قیمت زمین ناشی از اعمال محدودیت احداث بنا در زمین‌های کشاورزی و باغی و در نتیجه استقرار فعالیت‌های صنعتی، کارگاهی و انبارداری غیرمجاز و سازه‌های غیرقانونی) موجبات نابودی بیش از پیش زمین‌های طبیعی و ارزشمند منطقه را فراهم ساخته است (مهندسین مشاور نقش‌جهان پارس، ۱۳۸۸: ۲۲). در این منطقه علاوه بر زمین‌های کشاورزی و باغی، زمین‌های ارزشمند و بکر پارک طبیعی ناژوان نیز قرار دارد که به دلیل قرارگیری در مسیر بادهای غربی و قرار گرفتن اکثر صنایع آلاینده‌ها در غرب اصفهان، مدیریت شهری را به تدبیر اقداماتی برای حفاظت واداشته

از منظر تاکید پارادایمی بر روش کمی است. در این پژوهش، مبتنی بر روش تلفیق متوالی، نخست، با رویکردی کیفی و در نتیجه مرور اسنادی به شیوه آمیخته‌پژوهی، مولفه‌های نظری مدل مفهومی استخراج شدند. سپس در چارچوب این مولفه‌ها در گام بعدی با رویکردی کمی موانع نهادی موثر شناسایی شدند. بر این اساس، چندین گام اصلی پایه‌ریزی شد: نخست بر مبنای مطالعات اسنادی مولفه‌های نظری پژوهش به شیوه آمیخته‌پژوهی استخراج و شاخص‌سازی شد و سپس با استفاده از روش پیمایش اجتماعی از نوع پرسشنامه‌های نیمه‌ساختاریافته (به منظور تشخیص مقوله‌های اصلی و طراحی پرسشنامه نهایی) و ساختاریافته، نمونه مطالعاتی منطقه ۹ شهر اصفهان از منظر این مولفه‌ها مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. پرسشنامه‌های تدوین شده شامل اطلاعاتی در ارتباط با مؤلفه‌های تأثیرگذار در تحقق سیاست انتقال حقوق توسعه بود که در چهار گروه (۱) مردم، (۲) مالکان، (۳) توسعه‌دهندگان و (۴) کارشناسان و متخصصان تهیه و در میان پاسخ‌دهندگان با حجم نمونه متفاوت در هر گروه توزیع شد. در تعیین حجم نمونه گروه مالکان و مردم به دلیل مشخص بودن نسبی اندازه جامعه آماری از فرمول کوکران با ضریب اطمینان ۹۰٪ بهره‌گیری شد؛ منطقه ۹ شهرداری اصفهان از جمعیتی بالغ بر ۷۲۴۹۹ نفر در سال ۱۳۹۰ برخوردار بوده است. برای نمونه‌گیری از روش «خوشه-ای چندمرحله‌ای» استفاده شد. در همین راستا روش تخصیص نمونه، به نسبت جمعیت محلات منطقه مشخص شد. حجم نمونه تعیین شده برای هر محله یا ناحیه به نسبت تعداد جمعیت یا خانوارهای ساکن در هر بلوک تقسیم و پاسخ‌دهندگان به صورت تصادفی ساده انتخاب شدند. با توجه به لزوم بررسی شاخص‌های ظرفیت نهادی در میان مالکان و در دسترس نبودن آمار این جامعه، تعداد زمین‌های کشاورزی و باغی منطقه به‌مثابه تعداد مالکان در نظر گرفته شد و فرض شد که هر مالک صرفاً از یک باغ یا زمین کشاورزی برخوردار است. در نتیجه تعداد مالکان حدود ۱۳۰۰ نفر برآورد شد. بر این اساس حجم نمونه در دو گروه مالکان و مردم به ترتیب ۸۹ و ۹۶ نفر تعیین شد.

به دلیل مشخص نبودن تعداد توسعه‌دهندگان از نمونه‌گیری هدفمند مبتنی بر قضاوت پژوهش‌گر استفاده شد و تعداد ۵۰ نفر مورد پرسش قرار گرفتند. بخشی از پرسش شونده‌گان از میان افراد دارای پرونده تخلف ساختمانی افزایش تراکم در شهرداری منطقه ۹ اصفهان انتخاب شده و بخشی

شرح و تفسیر نتایج

مبتنی بر روش‌شناسی پیش‌گفته، نخست مدل مفهومی پژوهش در قالب کنش‌گران اثرگذار و ظرفیت‌های نهادی موردنیاز تدوین شد. سپس نواحی ارسال (شامل دو دسته زمین‌های کشاورزی و باغ‌های درون منطقه و محدوده ناژوان که بر اساس مبانی نظری و بررسی طرح‌های شهری، تعیین شد) و نواحی دریافت (شامل محدوده‌های دارای قابلیت توسعه از جمله نواحی فرسوده شهری که بر اساس طرح‌های شهری و مبانی نظری مشخص شده‌اند) تعیین و پرسش‌نامه‌های تدوین شده بر مبنای مدل نظری پژوهش در میان اعضای جامعه هدف توزیع و گردآوری شد. در این پژوهش مالکان شامل مالکان باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی منطقه ۹، مردم شامل گروهی از ساکنان منطقه ۹ که جزء هیچ یک از سه دسته مالکان، توسعه‌دهندگان و واسطه‌گران نبودند، کارشناسان و متخصصان شامل کارشناسان شهرداری منطقه، جهادکشاورزی و سازمان حفاظت محیط‌زیست، و در نهایت توسعه‌دهندگان، که به طور مشخص قابل شناسایی نبودند، از میان ساکنان نواحی دریافت و خریداران تراکم در منطقه انتخاب شدند. گام بعد به شناسایی موانع و الزامات نهادی تحقق TDR در منطقه ۹ و اولویت‌بندی آن‌ها اختصاص یافت. مولفه‌ها، شاخص‌ها و گویه‌هایی که بر حسب طیف لیکرت توسط گروه‌های هدف مورد قضاوت واقع شدند در جدول ۳ نمایش داده شده است. پس از تکمیل پرسش‌نامه‌ها به تفکیک گروه‌های هدف چهارگانه، با استفاده از آزمون T-test موانع نهادی تحقق TDR در منطقه ۹ شهرداری اصفهان بررسی شد. در این رابطه مقدار حد متوسط یا حد استاندارد وضعیت انتقال حقوق توسعه در کل منطقه محاسبه و سپس با میانگین حاصل از بکارگیری آزمون T تک نمونه‌ای مقایسه شد. با توجه به اینکه از طیف پنج‌مقیاسی لیکرت برای امتیازدهی به گویه‌ها استفاده شده است، حد متوسط هر گویه برابر با ۳ است. اگر میانگین به دست آمده از هر گویه، کمتر از ۳ باشد بیانگر وضعیت نامطلوب و چنانچه بیشتر از ۳ باشد، بیانگر وضعیت مطلوب است. بر اساس نتایج، موانع نهادی در هر یک از چهار گروه نهادی دخیل در تحقق TDR به شرح جدول ۴ و نمودارهای رادار چارتی و میله‌ای ادامه به دست آمد.

است. از شاخص‌ترین این اقدامات می‌توان به تملک باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی و اجرای پروژه‌های گردشگری اشاره کرد؛ گرچه این سیاست خود موجبات نابودی هرچه‌بیشتر این زمین‌ها را به دلیل حضور گردشگران (و در غیاب برنامه‌ریزی صحیح حفاظتی) فراهم ساخته است (مهندسین مشاور نقش-جهان پارس، ۱۳۸۸: ۱۱۵).

تا به امروز طرح‌ها و برنامه‌های زیادی با رویکرد حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی پا به عرصه اقدام نهاده‌اند، لیکن به سبب نداشتن راهکارهای اجرایی نتوانسته‌اند به اهداف حفاظتی خود دست یابند. همچنین قوانین متعددی در زمینه حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغی وجود دارد: ماده ۱۹ قانون اصلاحات زمین مصوب ۱۳۴۰، ماده ۱۲ قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴، لایحه قانونی مجازات اخلال در امر کشاورزی و دامداری مصوب ۱۳۵۸، ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر مصوب ۱۳۶۵، ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸، ماده ۱ قانون حفظ کاربری زمین‌های کشاورزی و باغی و اصلاحیه آن (مصوب ۱۳۷۴) و مواردی دیگر از این جمله‌اند. در برخی از قوانین با رویکردی ایجابی و با نیت تشویق باغداران و کشاورزان به حفاظت از زمین، مجوز احداث کاربری‌های سازگار، ساخت‌وساز به صورت محدود و دیوارکشی به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر برای باغ‌های مثمر اعطا شده است. لیکن منفعت‌طلبی اقتصادی، بی‌توجهی به قوانین و مقررات، نبود ضمانت اجرایی و ... در کشور سبب عدم کارایی قوانین مذکور شده است. باغ‌ها و زمین‌های ناژوان به عنوان بخشی از کمربند سبز اصفهان محسوب می‌شوند. قابل ذکر است که کمربند سبز اصفهان با مساحت ۱۷۰۰ هکتاری، از طرح مصوبی برخوردار نیست (پشتوانه قانونی ندارد)، لیکن شهرداری منطقه ۹ با احتساب ناژوان به عنوان کمربند سبز، قوانینی را بر آن اعمال می‌دارد که این مسأله موجبات نارضایتی مالکان باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی ناژوان و بی‌رغبتی آن‌ها به حفاظت از زمین را فراهم ساخته است.

در ادامه به کاربری روش‌شناسی و مدل مفهومی پژوهش در این محدوده و تشریح نتایج و یافته‌های آن پرداخته می‌شود.

جدول ۳. مؤلفه‌ها، شاخص‌ها و گویه‌های پرسشنامه مبتنی بر مدل مفهومی پژوهش

پرسشنامه کارشناسان و متخصصان

مؤلفه	شاخص	گویه
ظرفیت فردی	دانش	- حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی برای کمک به پایداری و مقابله با آلاینده‌های شهر اهمیت دارند - با رویکرد انتقال حقوق توسعه آشنا هستم
	آموزش	- شهرداری توانایی آموزش و آگاهی رسانی به مالکان و توسعه دهندگان را دارد
ظرفیت اجتماعی	مشارکت	- تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی برای آشنایی با راهکارهای حفاظت دارم - تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی را در صورت داشتن امتیاز شغلی، دارم
	کارمندان متخصص	- شهرداری به نیروی متخصص کافی جهت تهیه و اجرای برنامه TDR دسترسی دارد
ظرفیت سازمانی	یکپارچگی درون و میان سازمانی	- شهرداری ارتباط مناسبی با سازمان‌های مرتبط در فرایند تهیه و اجرای برنامه انتقال حقوق توسعه دارد - شهرداری یکپارچگی درون سازمانی جهت اجرای صحیح برنامه دارد
	مسیر و چشم‌انداز مشخص سازمانی	- شهرداری تمایل به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی دارد - شهرداری تمایل به پیاده‌سازی رویکرد انتقال حقوق توسعه (حذف درآمد ناشی از تراکم فروشی) دارد
ظرفیت اقتصادی	تبادل منظم اطلاعات	- شهرداری توانایی فراهم کردن امکان دسترسی سریع و آسان مالکان و سازندگان به اطلاعات جامع و به روز معاملات از طریق سایت‌های اینترنتی را دارد
	منابع مالی	- شهرداری به منابع مالی کافی جهت تهیه و اجرای برنامه دسترسی دارد
ظرفیت اقتصادی	زیرساخت‌ها و خدمات عمومی	- شهرداری توانایی فراهم کردن زیرساخت‌ها و خدمات عمومی متناسب با افزایش تراکم را دارد
	بستر قانونی	- شهرداری اختیارات قانونی لازم را برای اجرای برنامه TDR دارد

پرسشنامه مردم

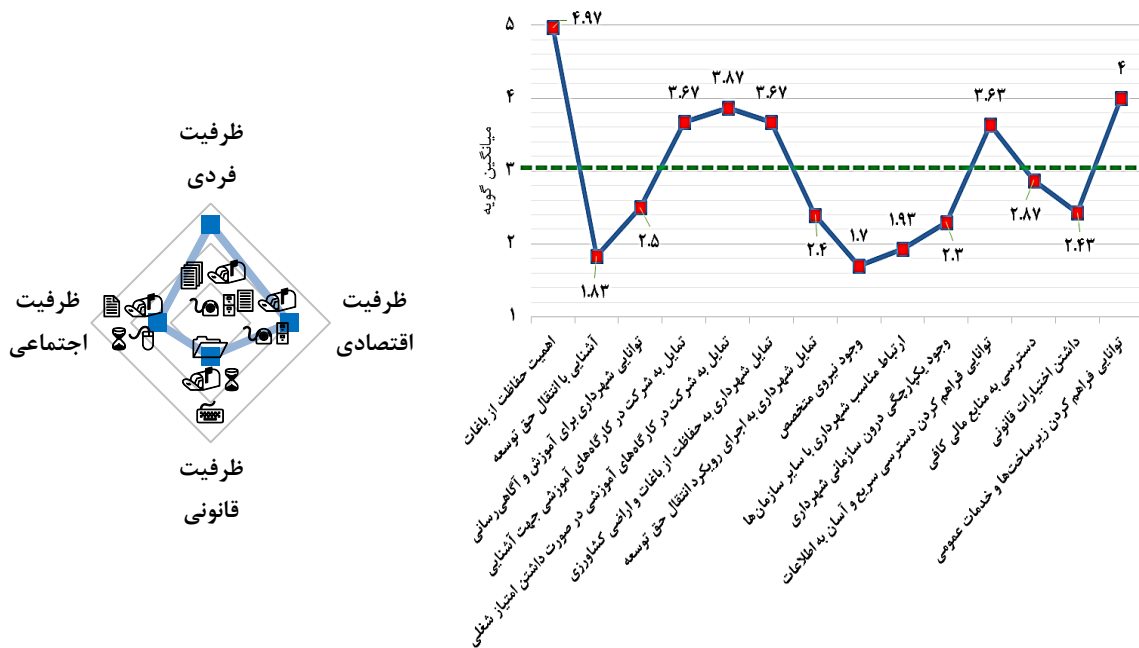
مؤلفه	شاخص	گویه
ظرفیت فردی	دانش	- حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی برای کمک به پایداری و مقابله با آلاینده‌های شهری اهمیت دارند
	اعتماد متقابل	- در صورتی که دیگر افراد منطقه برای حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی مشارکت کنند، من هم مشارکت خواهم کرد - به شهرداری برای حفاظت از اراضی زراعی و باغات اطمینان دارم - به مالکان شهری برای حفاظت از اراضی زراعی و باغات اطمینان دارم
ظرفیت اجتماعی	مشارکت	- برای حفاظت از اراضی زراعی و باغات منطقه حاضر هستم سالانه مبلغی جهت نگهداری بپردازم - برای حفاظت از اراضی زراعی و باغات منطقه حاضر هستم بخشی از هزینه آب آن را تأمین کنم - برای حفاظت از اراضی زراعی و باغات منطقه حاضر هستم در کار باغبانی مشارکت کنم
	آموزش	- تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی جهت شناخت راه حل‌های حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی خود دارم
ظرفیت اقتصادی	زیرساخت‌ها و خدمات عمومی	- در صورتی که شهرداری امکانات لازم را برای افزایش جمعیت (به دلیل افزایش طبقات) فراهم کند، با افزایش طبقات موافق هستم
	ترتیبات قانونی	- در راستای حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی شهر، قوانین جامع و مشخصی وجود دارد

پرسشنامه مالکان

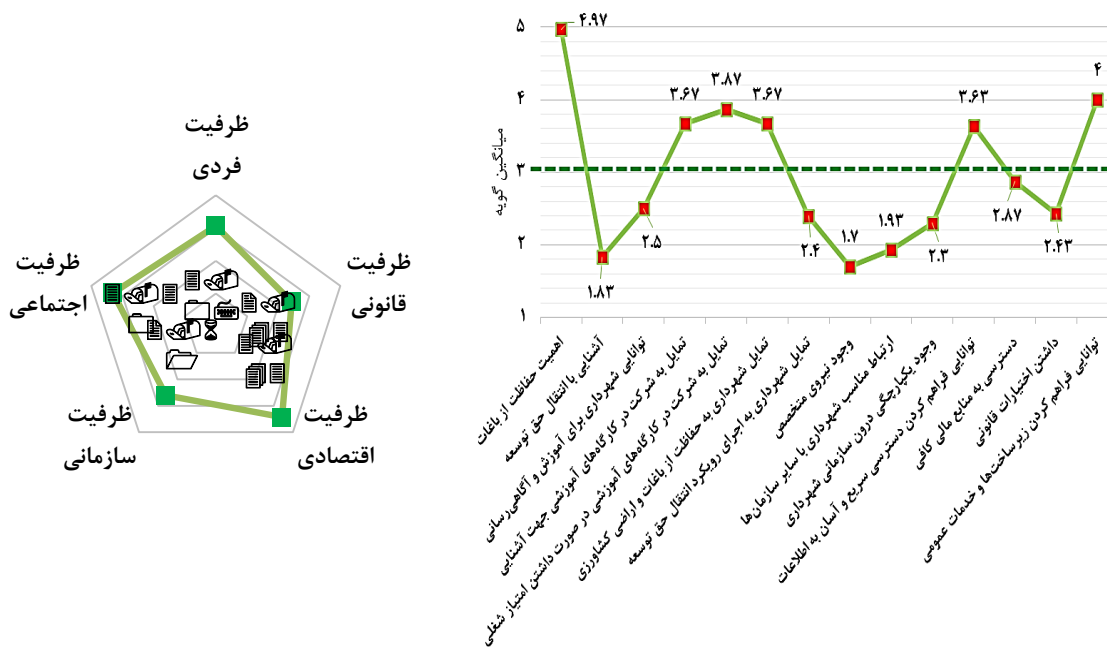
مؤلفه	شاخص	گویه
	دانش	- از نظر من حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی برای کمک به پایداری و مقابله با آلاینده‌های شهر اهمیت دارند - راهکارهای قانونی و اداری حفاظت از اراضی زراعی و باغی را می‌شناسم
	تعهد	- تمایل به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی خود را دارم
	مشارکت	- تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی جهت شناخت راه‌حل‌های حفاظت از باغ و زمین‌های کشاورزی خود را دارم - در صورت وجود راه‌حل برای حفاظت از باغ و زمین کشاورزی خود و جبران هزینه‌های مالی حفاظت آن، حاضر به حفاظت هستم
	ظرفیت اجتماعی	- برای حفاظت از اراضی خود به همکاری با شهرداری اطمینان دارم - برای حفاظت از اراضی خود به همکاری بانک اطمینان دارم - برای حفاظت از اراضی خود به همکاری با بنگاه‌های معاملاتی (بخش خصوصی) اطمینان دارم - در صورت عدم ساخت و ساز توسط همسایگان دیگر، حاضر به حفاظت هستم
	منابع مالی	- توان مالی حفاظت از باغ و زمین‌های کشاورزی خود را دارم
	مشوق‌های اقتصادی	- در صورت سودهی مناسب باغ، حاضر به حفظ باغات و زمین‌های کشاورزی خود هستم - در صورت دریافت تراکم مزاد (در منطقه مورد دلخواه) حاضر به حفاظت از باغات و اراضی خود هستم - در صورت دریافت بخشودگی مالیاتی حاضر به حفاظت از باغات و اراضی خود هستم - در صورت دریافت وام جهت رونق زمین‌های کشاورزی و باغی، حاضر به حفاظت از باغات و اراضی خود هستم - در صورت دریافت مبلغی از دولت بابت حفاظت ابدی از کاربری کشاورزی و باغی خود، حاضر به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی خود هستم
ظرفیت اقتصادی		- در صورت دریافت مجوز تبدیل به کاربری‌هایی چون باغ تالار و برج باغ، حاضر به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی خود هستم - در صورت دریافت مجوز تبدیل به کاربری دامداری و پرورش گیاهان گلخانه‌ای، حاضر به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی خود هستم
	زیرساخت‌ها و خدمات عمومی	- در صورت تأمین آب مورد نیاز برای کشت، حاضر به حفظ باغ و زمین کشاورزی خود هستم - در صورت پشتیبانی جهاد کشاورزی و سازمان فضای سبز شهرداری، حاضر به حفظ باغ و زمین کشاورزی خود هستم

پرسشنامه توسعه‌دهندگان

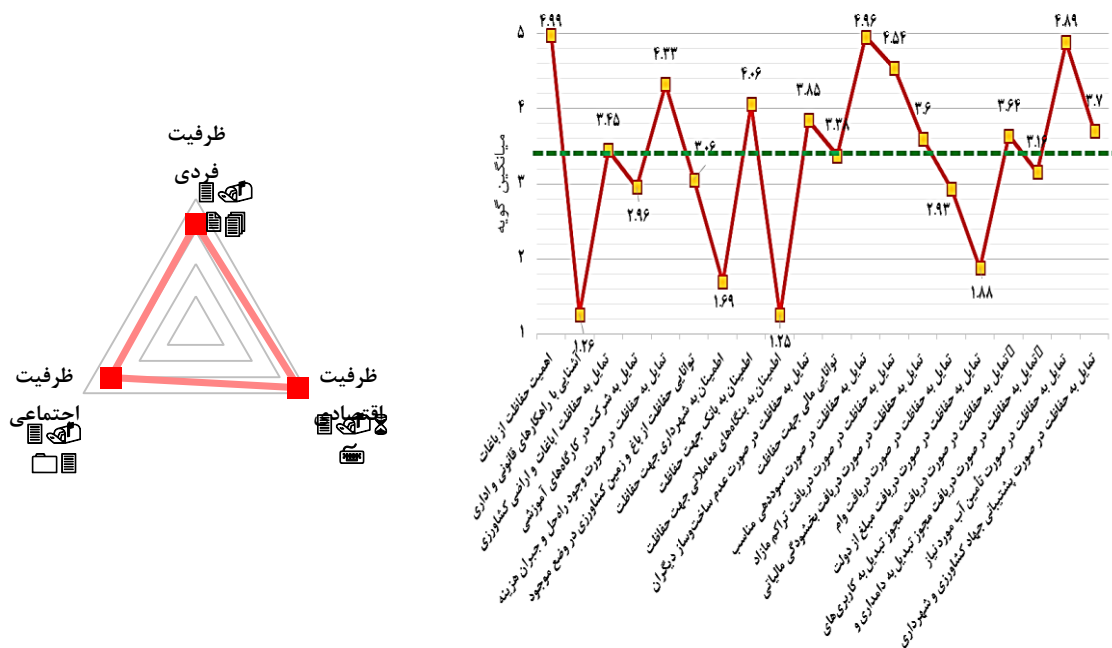
مؤلفه	شاخص	گویه
ظرفیت فردی	دانش	- حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی برای کمک به پایداری و مقابله با آلاینده‌های شهر اهمیت دارند - راهکارهای قانونی و اداری حفاظت از اراضی زراعی و باغی را می‌شناسم
	تعهد	- تمایل به حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی منطقه دارم - تمایل به خرید باغات و زمین‌های کشاورزی شهر و تغییر کاربری آن‌ها را دارم
	آموزش	- تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی جهت شناخت راه‌حل‌های حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی دارم
ظرفیت اجتماعی	اعتماد متقابل	- برای دریافت تراکم مزاد به ازای حفاظت از باغات، تمایل به همکاری با شهرداری (به عنوان واسطه‌گر) دارم - برای دریافت تراکم مزاد به ازای حفاظت از باغات، تمایل به همکاری با بنگاه‌های معاملاتی (بخش خصوصی) به عنوان واسطه‌گر، دارم - برای دریافت تراکم مزاد به ازای حفاظت از باغات، تمایل به همکاری با بانک به عنوان واسطه‌گر، دارم
	مشوق‌های اقتصادی	- در صورت بخشودگی مالیاتی حاضر به شرکت در برنامه حفاظت هستم - در صورت گرفتن امتیاز تراکم مزاد در طبقات، در منطقه شهری مورد دلخواه، حاضر به شرکت در برنامه حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی شهر هستم - در صورت گرفتن امتیاز سطح تراکم مزاد در سطح اشغال، در منطقه شهری مورد دلخواه حاضر به شرکت در برنامه حفاظت از باغات و زمین‌های کشاورزی شهر هستم



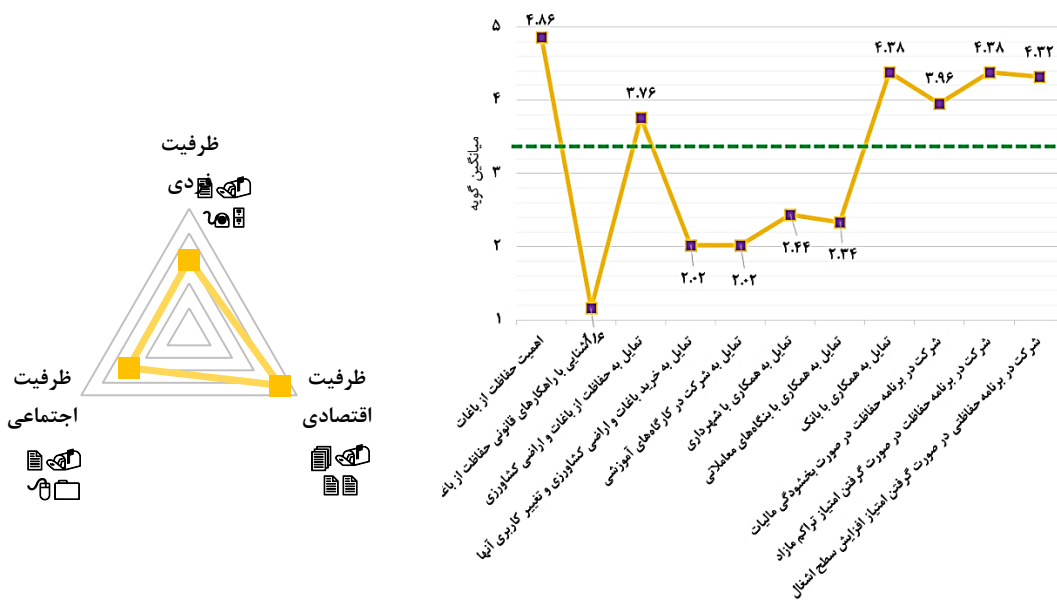
میانگین گویه‌های حاصل از پرسشنامه مردم در نتیجه آزمون T-Test



میانگین گویه‌های حاصل از پرسشنامه کارشناسان و متخصصان در نتیجه آزمون T-Test



میانگین گویه‌های حاصل از پرسشنامه مالکان در نتیجه آزمون T-Test



میانگین گویه‌های حاصل از پرسشنامه توسعه‌دهندگان در نتیجه آزمون T-Test

جدول ۴. موانع نهادی تحقق‌پذیری سیاست TDR در منطقه ۹ اصفهان

شاخص‌های مربوطه	موانع نهادی (گویه‌ها)	کنش‌گران مؤثر در تحقق سیاست TDR		
مشوق‌های اقتصادی	عدم تمایل به حفاظت در صورت دریافت مبلغی از دولت	مالکان		
	عدم تمایل به حفاظت در صورت دریافت وام			
اعتماد متقابل	عدم اطمینان به بنگاه‌های معاملاتی برای انجام معاملات		توسعه‌دهندگان	
	عدم اطمینان به شهرداری برای انجام معاملات			
دانش	عدم آشنایی با ساز و کار TDR			واسطه‌گر معاملات (شهرداری)
مشارکت	عدم تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی TDR			
اعتماد متقابل	عدم اطمینان به بنگاه‌های معاملاتی برای انجام معاملات	مردم		
	عدم اطمینان به شهرداری برای انجام معاملات			
دانش	عدم آشنایی با ساز و کار TDR		مردم	
مشارکت	عدم تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی TDR			
بستر قانونی	نداشتن اختیارات قانونی لازم			مردم
یکپارچگی درون و میان سازمانی	نبود یکپارچگی درون سازمانی			
	عدم ارتباط مناسب شهرداری با سایر سازمان‌های درگیر			
نیروی متخصص	نبود نیروی متخصص کافی	مردم		
مسیر و چشم‌انداز مشخص	عدم تمایل شهرداری به پیاده‌سازی رویکرد TDR			
آموزش	عدم توانایی شهرداری برای آموزش		مردم	
دانش	عدم آشنایی با ساز و کار TDR			
اعتماد متقابل	عدم اطمینان به شهرداری برای حفاظت			مردم
	عدم تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی TDR			
مشارکت	عدم تمایل به مشارکت مالی	مردم		
	عدم تمایل به مشارکت در تأمین آب			
	عدم تمایل به مشارکت فیزیکی			
	عدم شفافیت قوانین			
شفافیت قوانین	عدم شفافیت قوانین		مردم	

همبستگی میان متغیرها در هر یک از گروه‌ها سنجیده شد. بر اساس نتایج حاصل از مدل رگرسیون (به شرح جدول ۵)، رابطه‌ای قوی میان متغیرهای مستقل و وابسته در پرسشنامه هر یک از کنش‌گران برقرار است و در نتیجه استفاده از رگرسیون معنادار است.

در گام بعد، با استفاده از روش رگرسیون چندمتغیره به سنجش ارتباط میان متغیرها و تعیین الزامات نهادی در هر یک از گروه کنش‌گران دخیل در امر تحقق TDR پرداخته شد. در این آزمون «تحقق انتقال حق توسعه» به عنوان متغیر وابسته و سایر گویه‌ها به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته شده است. نخست، به منظور بررسی وضعیت معناداری رگرسیون، ضریب

جدول ۵. ضریب همبستگی عوامل تأثیرگذار بر انتقال حقوق توسعه در پرسشنامه چهار گروه نهادی دخیل در تحقق TDR

توسعه‌دهندگان	مالکان	کارشناسان و متخصصان	مردم	پرسشنامه هر یک از گروه‌های کنش‌گران ضریب همبستگی
۰/۸۸۹	۰/۹۰۱	۰/۷۹۲	۰/۹۶۹	

مؤثرترین ابعاد شناسایی شده بر مفهوم انتقال حقوق توسعه در نمونه مطالعاتی است که می‌توان شدت تأثیر این ابعاد را با توجه به ضرایب استاندارد رگرسیونی (Beta) مقایسه کرد. با

بر اساس نتایج به‌دست آمده، الزامات تحقق TDR در هر گروه از کنش‌گران منطقه ۹ شهرداری اصفهان به شرح جدول ۶ است. یکی از اهداف اصلی این پژوهش اولویت‌بندی و تعیین

توانایی هیچ اقدامی برای حفاظت برخوردار نیست. همچنین با توجه به مقدار Beta، ظرفیت فردی از بیشترین اهمیت در تحقق انتقال حقوق توسعه میان مالکان برخوردار است. براساس مصاحبه‌های صورت گرفته و اظهارات مالکان باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی، مهم‌ترین دلیل آن‌ها برای حفاظت انگیزه شخصی و تعهد ایشان به حفاظت بوده و مالکان بیان کرده‌اند که گرچه انگیزه اقتصادی برای آن‌ها مهم است؛ لیکن مهم‌تر از آن، تمایل شخصی آن‌ها به حفاظت است.

توجه به ضرایب Beta به دست آمده، فراهم کردن بستر اجتماعی در منطقه ۹، مهم‌ترین عامل در تحقق TDR در منطقه بوده است و سپس ظرفیت اقتصادی (که در اینجا صرفاً ظرفیت زیرساختی از گروه ظرفیت اقتصادی مدنظر پرسشنامه بوده) از پیش‌نیازهای اقدام در منطقه است. براساس دیدگاه کارشناسان و متخصصان منطقه ۹، وجود بستر قانونی از مهم‌ترین الزامات تحقق سازوکار TDR به شمار می‌رود و در شرایط حاضر به دلیل فقدان اختیارات قانونی، شهرداری از

جدول ۶. نتایج آزمون رگرسیون خطی چندمتغیره

پرسشنامه کارشناسان و متخصصان

آماره t	سطح معناداری	ضرایب استاندارد Beta	ضرایب غیراستاندارد خطای استاندارد		مدل
			B	B	
-۰/۳۳۷	۰/۸۰۷		۰/۸۱۴	-۰/۲۰۱	مقدار ثابت
۱/۹۰۶	۰/۱۴۸	۰/۲۵۸	۰/۰۸۷	۰/۱۳۰	ظرفیت فردی
۱/۶۷۱	۰/۱۰۸	۰/۲۲۸	۰/۰۹۲	۰/۱۵۴	ظرفیت اجتماعی
۲/۰۵۵	۰/۰۵۱	۰/۲۸۳	۰/۰۸۶	۰/۱۷۷	ظرفیت سازمانی
۲/۳۶۲	۰/۰۲۷	۰/۴۰۹	۰/۰۹۴	۰/۲۲۱	ظرفیت قانونی
۱/۹۰۶	۰/۰۶۹	۰/۲۷۳	۰/۱۹۴	۰/۳۷۰	ظرفیت اقتصادی

پرسشنامه مردم

آماره t	سطح معناداری	ضرایب استاندارد Beta	ضرایب غیراستاندارد خطای استاندارد		مدل
			B	B	
۲/۸۷۱	۰/۰۰۵		۰/۵۲۲	۱/۵۸۵	مقدار ثابت
-۰/۵۷۵	۰/۵۶۷	-۰/۰۱۸	۰/۱۱۹	-۰/۰۶۸	ظرفیت فردی
۰	۰	۰/۷۲۱	۰/۰۶۷	۰/۵۲۲	ظرفیت اجتماعی
۰/۴۵۹	۰/۴۵۹	-۰/۰۴۳	۰/۰۴۹	-۰/۰۳۶	ظرفیت قانونی
۰	۰	۰/۳۳۳	۰/۰۴۱	۰/۲۰۳	ظرفیت اقتصادی

پرسشنامه توسعه‌دهندگان

آماره t	سطح معناداری	ضرایب استاندارد Beta	ضرایب غیراستاندارد خطای استاندارد		مدل
			B	B	
-۵/۴۴۶	۰		۰/۸۱۴	-۴/۴۳۵	مقدار ثابت
۵/۳۰۹	۰	۰/۳۸۷	۰/۱۳۴	۰/۷۱۲	ظرفیت فردی
۴/۸۹۶	۰	۰/۳۳۴	۰/۱۷۳	۰/۸۴۹	ظرفیت اجتماعی
۱۲/۷۴۸	۰	۰/۹۳۳	۰/۰۵۷	۰/۷۲۶	ظرفیت اقتصادی

پرسشنامه مالکان

آماره t	سطح معناداری	ضرایب استاندارد Beta	ضرایب غیراستاندارد خطای استاندارد		مدل
			B	B	
-۰/۸۷۰	۰/۳۸۷		۰/۲۵۸	-۰/۲۲۵	مقدار ثابت
۱۳/۶۶۶	۰	۰/۷۳۹	۰/۰۵۳	۰/۷۳۱	ظرفیت فردی
۴/۳۴۸	۰	۰/۲۳۳	۰/۰۴۸	۰/۲۱۰	ظرفیت اجتماعی
۲/۲۶۹	۰/۰۲۵	۰/۱۰۹	۰/۰۶۰	۰/۱۳۸	ظرفیت اقتصادی

جدول ۷. مؤلفه‌های اثرگذار در تحقق TDR در هر یک از گروه کنش‌گران

مؤلفه‌ها	کنش‌گران مؤثر در تحقق TDR
ظرفیت اجتماعی، ظرفیت اقتصادی	مردم
ظرفیت قانونی، ظرفیت سازمانی، ظرفیت اقتصادی	کارشناسان و متخصصان
ظرفیت فردی، ظرفیت اجتماعی، ظرفیت اقتصادی	مالکان
ظرفیت فردی، ظرفیت اجتماعی، ظرفیت اقتصادی	توسعه‌دهندگان

رویکرد TDR در منطقه ۹ اصفهان انجام داد. آزمون فریدمن به سنجش میزان توافق رتبه‌بندی‌ها در بین پاسخگویان می‌پردازد. در این آزمون هر پاسخ‌دهنده به عنوان یک قضاوت‌کننده یا رتبه‌دهنده، و هر گویه با پرسش نیز به عنوان یک متغیر تلقی شده و در ادامه برای هر یک از متغیرها، میانگین رتبه‌ها محاسبه می‌شود.

در گام نهایی با استفاده از آزمون فریدمن، شاخص‌ها و گویه‌های ظرفیت نهادی، که در پیاده‌سازی سازوکار TDR در منطقه اثرگذار هستند (بر اساس آزمون رگرسیون خطی چندمتغیره)، رتبه‌بندی شد؛ با این نیت که بتوان اولویت راهبردها را مشخص کرد و بر اساس آن اقدامات لازم را در راستای فراهم کردن بستر نهادی مناسب برای پیاده‌سازی

جدول ۸. نتایج حاصل از آزمون فریدمن

پرسشنامه کارشناسان و متخصصان

درجه آزادی	آزمون کی دو	میانگین رتبه	گویه
۹	۲۴۹/۰۱۹	۹/۱۰	توانایی فراهم کردن زیرساخت‌ها و خدمات عمومی
		۸/۷۳	توانایی فراهم کردن دسترسی سریع و آسان به اطلاعات
		۶/۹۸	تمایل شهرداری به حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی
		۵/۷	دسترسی به منابع مالی کافی
		۵/۳۵	توانایی شهرداری برای آموزش و آگاهی‌رسانی
		۵/۳۵	تمایل شهرداری به اجرای رویکرد انتقال حقوق توسعه
		۵/۲۸	وجود یکپارچگی درون سازمانی شهرداری
		۴	داشتن اختیارات قانونی
		۳/۸۲	ارتباط مناسب شهرداری با سایر سازمان‌ها
		۳/۷۳	وجود نیروی متخصص

پرسشنامه مردم

درجه آزادی	آزمون کی دو	میانگین رتبه	گویه
۸	۷۸۳/۰۹۳	۸/۱۳	اعتماد متقابل
		۷/۸۱	اطمینان به مالکان باغ‌ها
		۷/۴۸	موافقت با سازوکار انتقال حقوق توسعه
		۵/۱۰	شرکت در کارگاه‌های آموزشی
		۴/۴۵	مشارکت فیزیکی
		۴/۱۴	مشارکت در تأمین هزینه آب
		۳/۶۰	مشارکت مالی
		۲/۸۲	اعتماد متقابل
		۲/۶۵	اطمینان به شهرداری

پرسشنامه توسعه‌دهندگان

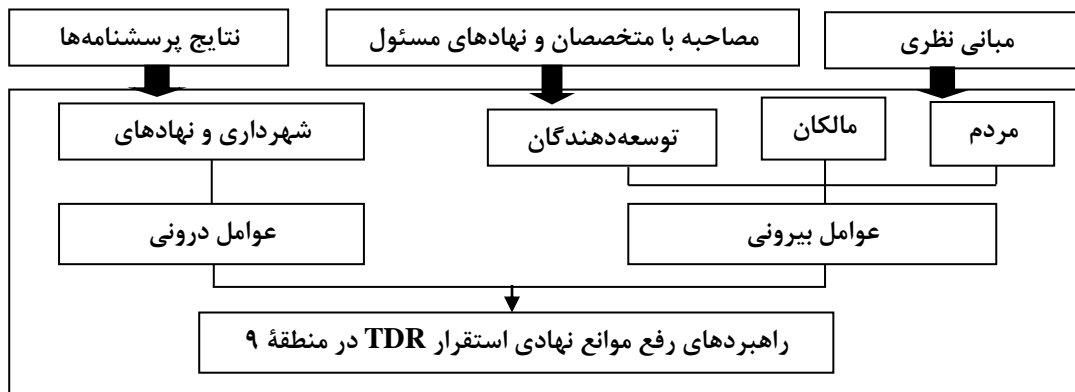
درجه آزادی	آزمون کی دو	میانگین رتبه	گویه
۱۰	۳۲۰/۵۷	۹/۴	اهمیت حفاظت از باغ‌ها
		۸/۳۳	تمایل به همکاری با بانک
		۸/۳۳	شرکت در برنامه حفاظت در صورت گرفتن امتیاز تراکم مازاد
		۸/۳۲	شرکت در برنامه حفاظت در صورت گرفتن امتیاز افزایش سطح اشغال
		۷/۲۱	شرکت در برنامه حفاظت در صورت بخشودگی مالیاتی
		۶/۹۹	تمایل به حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی
		۴/۲۸	تمایل به همکاری با شهرداری
		۴/۲۲	تمایل به همکاری با بنگاه‌های معاملاتی
		۳/۵۱	تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی
		۳/۴۸	تمایل به خرید باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی و تغییر کاربری آن‌ها
		۱/۹۳	آشنایی با راهکارهای قانونی حفاظت از باغ‌ها

پرسشنامه مالکان

درجه آزادی	آزمون کی دو	میانگین رتبه	گویه
۱۹	۳۲۰/۵	۱۷/۱۱	اهمیت حفاظت از باغ‌ها
		۱۶/۹۱	تمایل به حفاظت در صورت سوددهی مناسب
		۱۶/۷	تمایل به حفاظت در صورت تأمین آب موردنیاز
		۱۴/۸۴	تمایل به حفاظت در صورت دریافت تراکم مازاد
		۱۴/۵۳	تمایل به حفاظت در صورت وجود راه‌حل و جبران هزینه
		۱۲/۷	اطمینان به بانک برای حفاظت
		۱۲/۲۸	تمایل به حفاظت در صورت عدم ساخت‌وساز دیگران
		۱۱/۱۹	تمایل به حفاظت در صورت دریافت مجوز تبدیل به کاربری‌های دیگر
		۱۱/۰۷	تمایل به حفاظت در صورت بخشودگی مالیاتی
		۱۰/۸۹	تمایل به حفاظت در صورت پشتیبانی جهاد کشاورزی و شهرداری
		۱۰/۵۴	تمایل به حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی
		۱۰/۲۶	توانایی مالی برای حفاظت
		۹/۴۲	تمایل به حفاظت در صورت دریافت مجوز تبدیل به دامداری و گلخانه
		۸/۷	توانایی حفاظت از باغ و زمین کشاورزی
		۸/۵	تمایل به حفاظت در صورت دریافت وام
		۸/۲۵	تمایل به شرکت در کارگاه‌های آموزشی
		۱۳/۵	تمایل به حفاظت در صورت دریافت مبلغ از دولت
		۵۸/۴	اطمینان به شهرداری برای حفاظت
		۲۵/۳	آشنایی با راهکارهای قانونی و اداری
۱۴/۳	اطمینان به بنگاه‌های معاملاتی برای حفاظت		

ساختن موانع نهادی و فراهم ساختن بستر نهادی تحقق سیاست TDR در منطقه ۹ تدوین شد.

در گام نهایی، برگرفته از مبانی نظری و تجربی مرور شده، مصاحبه‌های صورت گرفته با مسئولین و نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها (به شرح شکل ۳) راهبردهای مطلوب برای برطرف



شکل ۳. فرایند تدوین راهبردهای رفع موانع نهادی استقرار TDR در منطقه ۹ اصفهان

معاملات به عنوان عامل درونی، که رهبری اقدامات را عهده‌دار است، و دیگر نهادهای دخیل (مردم، مالکان و توسعه‌دهندگان) به عنوان عامل بیرونی در نظر گرفته شده‌اند.

در نهایت، راهبردهای اولویت‌بندی شده به تفکیک هر یک از گروه کنش‌گران در راستای رفع موانع نهادی تحقق سازوکار TDR در منطقه ۹ اصفهان به شرح جدول ۹ پیشنهاد شد. در تدوین راهبردها، مدیریت شهری به‌مثابه واسطه‌گر

جدول ۹. راهبردهای اولویت‌بندی شده به منظور رفع موانع نهادی استقرار سازوکار TDR در منطقه ۹ اصفهان

اولویت	راهبرد
اولویت‌بندی راهبردها (عوامل بیرونی مالکان)	
۱	ایجاد ارزش افزوده برای باغ‌ها از طریق اعطای مجوزهای تبدیل به کاربری‌های سازگار مانند دامداری و گلخانه و یا باغ پذیرایی و چایخانه (با سازه‌های موقت) برای سوددهی باغ برای حفاظت
۲	همکاری با سازمان‌های جهاد کشاورزی و حفاظت محیط‌زیست برای انجام اصلاحات در زمین‌ها و کمک به راه‌اندازی روش‌های آبیاری
۳	استفاده از گروه برنامه‌ریزی برای معرفی و آموزش سازوکار TDR
۴	تشکیل کمیته راهبری مالکان برای ایجاد اعتماد و انگیزه بین مالکان
۵	برگزاری کارگاه‌های آموزشی کارکنان مجموعه پیاده‌سازی رویکرد انتقال حقوق توسعه (برنامه‌ریزان، کارکنان بانک، مجریان و ...) در انسجام با هم و شفافیت جلسات کارگاه‌ها برای دیگر ذی‌نفعان در جهت جلب اعتماد
۶	ایجاد سایت اینترنتی قابل دسترس برای اطلاع‌رسانی در مورد اقدامات و ایجاد اعتماد میان نهادهای ذی‌نفع
۷	اختصاص بخشی از هزینه‌های توسعه پرداختی مردم (هزینه‌های نوسازی، عوارض ساختمانی و ...) برای تأسیس و راه‌اندازی بانک TDR
۸	تأسیس بانک TDR وابسته به بانک شهر برای انجام معاملات
۹	کسب مالیات از کاربری‌های گردشگری و تفریحی ایجاد شده در باغ‌ها پس از انتقال حقوق توسعه (منبع درآمد پایدار برای شهرداری)
اولویت‌بندی راهبردها (عوامل بیرونی توسعه‌دهندگان)	
۱	منع تراکم فروشی خارج از برنامه انتقال حقوق توسعه
۲	تشکیل کمیته رهبری توسعه‌دهندگان برای ایجاد اعتماد و انگیزه بین توسعه‌دهندگان و شهرداری

۳	تأسیس بانک TDR وابسته به بانک شهر برای انجام معاملات
۴	اختصاص بخشی از هزینه‌های توسعه پرداختی مردم (هزینه‌های نوسازی، عوارض ساختمانی و ...) برای تأسیس و راه‌اندازی بانک TDR
۵	ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاران از طریق ایجاد کاربری‌های خاص در مناطق دریافت
۶	افزایش بهای ارائه خدمات و زیرساخت‌های شهری در پهنه‌های غیر از مناطق دریافت
۷	مشارکت مدیریت شهری در ساخت و بهره برداری پروژه‌های مسکونی و تجاری نواحی دریافت و درآمدزایی برای شهرداری
۸	استفاده از گروه برنامه‌ریزی برای معرفی و آموزش سازوکار TDR و معرفی ساز و کار آن
۹	ایجاد سایت اینترنتی قابل دسترس برای اطلاع‌رسانی در مورد اقدامات و ایجاد اعتماد میان نهادهای ذی‌نفع
اولویت‌بندی راهبردها (عوامل بیرونی مردم)	
۱	تشکیل سازمان‌های مردمی با محوریت حفاظت از باغ‌ها
۲	تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز و شفاف‌سازی اقدامات و فرایندهای کار از طریق سایت شهرداری و برگزاری جلسات
۳	بهره‌گیری از مشارکت فکری مردم و دیگر ذی‌نفعان (کمیته برنامه‌ریزی انتقال حقوق توسعه متشکل از نمایندگان مالکان، توسعه‌دهندگان، مردم و سازمان‌های محیط زیست) در انتخاب سناریوهای تدوین شده توسط گروه برنامه‌ریزی
۴	اختصاص بخشی از هزینه‌های توسعه‌ی پرداختی مردم به تأسیس و راه اندازس بانک TDR به صورت شفاف
۵	کسب درآمدهای پایدار شهری از طریق پرداخت مالیات بر هوای پاک ساکنان محدوده باغ‌ها

بحث و نتیجه‌گیری

کنند. نتایج پژوهش به خوبی نشان می‌دهد که برای تحقق سازوکارهای انتقال حقوق توسعه با هدف حفاظت از زمین‌های واجد ارزش طبیعی و غذایی، چگونه و از طریق تأمین کدامین منفعت و با توسل به چه شیوه‌هایی می‌توان مشارکت هر یک از گروه‌های چهارگانه را جلب کرده و در راستای تشکیل شبکه‌ای مؤثر آن‌ها را متقاعد ساخت.

با توجه به مطالعات انجام شده، همان‌گونه که در چارچوب مفهومی پژوهش ترسیم شد، وجود ظرفیت‌هایی هم‌چون ظرفیت فردی، اجتماعی، سازمانی، اقتصادی و قانونی، از پیش‌نیازهای موفقیت سیاست TDR است. از این‌رو باید با توجه به شکاف‌های ظرفیتی (موانع نهادی) و کوشش در راستای رفع آن‌ها از یک‌سو، و تقویت ظرفیت‌های موجود، به ویژه ظرفیت‌هایی که بیشترین تأثیر را بر تحقق سازوکار TDR در منطقه مورد مطالعه دارند، از سوی دیگر بستر نهادی لازم را در منطقه فراهم کرد. بر اساس بررسی‌های انجام‌شده، تاکنون اقدامات صورت‌گرفته و طرح‌ها و برنامه‌های تدوین شده نتوانسته‌اند محافظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی منطقه را رقم بزنند؛ در نتیجه، در راستای دستیابی به این مهم باید رویکردی جدید اختیار کرد. مطالعات صورت گرفته حاکی از آن است که سازوکار TDR با تکیه بر بازار و ایجاد تعادل میان منافع تمامی گروه‌های ذی‌نفع، می‌تواند سازوکاری مؤثر برای حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی منطقه باشد. بر مبنای اظهارات چهار گروه دخیل در امر تحقق TDR و پرسشنامه‌های به‌دست آمده، تمامی ذی‌نفعان از اهمیت حفاظت از

پایه‌سازی سازوکارهای نوین غیربومی در هر کجا مستلزم تدارک شرایط زمینه‌ای و رفع موانع نهادی مرتبط است. بر این اساس، پژوهش مقاله پیش رو نیز ظرفیت‌سازی نهادی را به عنوان پیش‌شرط اصلی تحقق رویکردهای نوینی هم‌چون انتقال حقوق توسعه شناسایی کرده است. این ظرفیت‌سازی از طریق ایجاد ساختاری با مشارکت حداکثری ذی‌نفعان و استفاده از توانمندی‌های منطقه‌ای میسر خواهد شد. بر این اساس چهار گروه کنش‌گر شناسایی شده و زیرمجموعه‌های آن‌ها، که در راستای دستیابی به نتایج دلخواه ارکان اصلی به شمار می‌روند، می‌بایست در قالب شبکه‌ای به هم‌پیوسته و متعامل در جهت حداکثرسازی منافع ناشی از اجرای این رویکرد حرکت کنند. در تکمیل مبنای نظری موجود در این زمینه مطالعاتی و با تاکید بر اهمیت منافع و خواسته‌های کنش‌گران کلیدی در تحقق این سازوکار، نگارندگان کوشیدند به شیوه تحلیل و نگاشت ذینفعان و کنش‌گران مؤثر، منافع، خواسته‌ها، الزامات و شرایط همکاری، شراکت و مشارکت ایشان را در این شبکه شناسایی کنند. براساس ضرایب به دست آمده در قالب جدول ۵ مشخص است که مردم، مالکان و توسعه‌دهندگان به عنوان عوامل درونی سیستم و کسانی که بیشترین منفعت یا ضرر را از اجرای این سازوکار خواهند برد، تأکید بالاتری بر ضرورت ظرفیت‌سازی نهادی دارند. در این رابطه لازم است نهادهای رسمی با دسترسی به منابع انسانی، مالی و زیرساختی وظیفه نهادسازی، شبکه‌سازی و ترویج و اطلاع‌رسانی را به خوبی ایفا

زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها آگاهی داشته و هر یک در صورت تأمین منافع خود به حفاظت از این زمین‌های ارزشمند تمایل دارند. لیکن شهرداری با وجود اظهار تمایل به حفاظت از این زمین‌ها، به سبب نداشتن درآمدهای پایدار و عدم آشنایی با این رویکرد و ناآگاهی نسبت به مزایای آن، پیاده‌سازی این سازوکار را مانعی برای دستیابی به منافع خویش دانسته و تمایلی به اجرایی کردن این سازوکار ندارد.

با توجه به نتایج پیمایش اجتماعی صورت پذیرفته و مسائل شناسایی شده در قالب ارزیابی و نظرسنجی از چهار گروه کنش‌گر اصلی دخیل، مشخص است که پیاده‌سازی رویکرد انتقال حقوق توسعه با توجه به وجود موانع نهادی بسیار، نیازمند برنامه‌ای درازمدت و هدفمند است و موفقیت در دستیابی به این مهم، در گرو بسترسازی و تأمین زیرساخت‌های نهادی پیش از اجرای برنامه‌های TDR است که برای رسیدن به آن، لزوم آموزش در میان تمامی ذی‌نفعان احساس می‌شود. همچنین شهرداری باید به عنوان مجری این سیاست، مسئولیت بسترسازی را به عهده گرفته و اقدامات لازم را بر اساس راهبردهای تدوین شده انجام دهد.

منابع

- حسنی، محمدحسین (۱۳۸۹). درآمدی به روش‌شناسی تلفیقی در پژوهش‌های میان‌رشته‌ای علوم اجتماعی. *مطالعات میان‌رشته‌ای در علوم انسانی*، ۲ (۴)، ۱۳۷-۱۵۳.
- رفعیان، مجتبی، سعیدی‌رضوانی، نوید و محصیان، زهره (۱۳۹۰). امکان‌سنجی حفاظت از ارزش‌های محیطی باغات سنتی شهر قزوین با استفاده از رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR). اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران. روزنامه اصفهان زیبا. ۱۳۹۶. تغییر کاربری اراضی مهم‌ترین مطالبه شهروندان، شماره ۲۹۳۸.
- زارع، آرزو (۱۳۹۴). ظرفیت‌سنجی کاربرد روش انتقال حقوق توسعه در تحقق برنامه‌های توسعه شهری (مورد پژوهی: باغات قصرالدشت شیراز). پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه شهید بهشتی.
- زارع، محمد (۱۳۹۴). استفاده از انتقال حقوق توسعه در نوسازی پایدار شهری. همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران، یزد. موسسه معماری و شهرسازی سفیران مهرازی، دانشگاه علم و هنر یزد.
- عزیزی، محمدمهدی، و شهاب، سینا (۱۳۹۱). کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان ساز و کار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان). *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*، ۴ (۱)، ۴۱-۵۴.
- فارسی‌فراشبندی، حمیدرضا، آزاده، سیدرضا و ملکیان‌بهبادی، مجتبی (۱۳۹۶). امکان‌سنجی اجرای روش انتقال حقوق توسعه جهت تأمین زمین خدمات شهری در شهر شیراز. *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری*، ۲۲ (۶)، ۳-۱۴.
- فرجی‌راد، خدر و کاظمیان، غلامرضا (۱۳۹۱). توسعه محلی و منطقه‌ای از منظر رویکرد نهادی. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- محبی، مهیار و ذاکر حقیقی، کیانوش (۱۳۹۴). کاربرد برنامه انتقال حقوق توسعه به منظور حفاظت از زمین‌های کشاورزی در شهرستان تنکابن. *فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲۰ (۵)، ۱۳۹-۲۰۲.
- داداش‌پور، هاشم و محسن‌زاده، سینا (۱۳۹۱). امکان‌سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلرس. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۲ (۲۵)، ۷-۲۹.
- محمدی‌بالینی، زهرا (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی منطقه شهری ساری با تکیه بر نهادسازی منطقه‌ای. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه شهید بهشتی.
- محمدی، محمود، شاه‌یوندی، احمد، مرادی، داریوش و معین-پور، سمانه (۱۳۹۶). ارزیابی اجرایی شدن مکانیسم انتقال حقوق توسعه در ابعاد مختلف. سومین کنفرانس سالانه بین‌المللی عمران، معماری و شهرسازی، ۴۹-۵۵.
- مظفری‌پور، نجمه و سلطانی، سمانه (۱۳۹۳). مدیریت کارآمد زمین شهری با نگرش سیستمی به روش انتقال حقوق توسعه (TDR) با تکیه بر تجارب جهانی. *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۲۰ (۶)، ۱۶-۳۳.
- مهندسین مشاور معمار و شهرساز سراوند (۱۳۸۲). طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان مناطق ۲، ۹ و ۱۱.
- مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۸). طرح توسعه پایدار حریم شهر اصفهان، شهرداری اصفهان.
- ندای طوسی، سحر و باقری، باقر (۱۳۹۶). تبیین پدیده پراکنده‌رویی در منطقه‌های کلان‌شهری (مورد پژوهی: منطقه کلان‌شهری شیراز). *فصلنامه جغرافیا و توسعه*، ۴۷ (۱۵)، ۱۸۵-۲۱۲.
- نیازی، محسن (۱۳۹۰). روش‌های تحقیق تلفیقی، جنبش سوم روش‌شناختی در علوم اجتماعی. *مجله مطالعات اجتماعی ایران*، ۵ (۲)، ۱۵۸-۱۸۱.

- Bratton, N., Eckert, J., Fox, N., & Conservancy, C. L. (2008). *Alternative Transfer of Development Rights (TDR) Transaction Mechanisms*. The Cascade Land Conservancy
- Center for Sustainable Development (CFSD). (2015). Evaluation of Transfer of Development Rights (TDR) Scheme in BBMP. *Study Conducted for Karnataka Evaluation Authority and Bruhat Bangalore Mahanagara Palike (BBMP) and Urban Development Ministry*, Government of Karnataka.
- Chan, E. H., & Hou, J. (2015). Developing A Framework To Appraise The Critical Success Factors Of Transfer Development Rights (TDRs) For Built Heritage Conservation. *Habitat International*, 46, 35-43.
- Cowan, R. (2005). *The Dictionary of Urbanism*. Streetwise press.
- Creswell, J., & Clark, P. (2011). *Designing and conducting mixed methods research*. Thousand Oaks: Sage.
- Evans, B., Joas, M., Sundback, S., & Theobald, K. (2013). *Governing Sustainable Cities*. Taylor & Francis.
- Fulton, W., Mazurek, J., Pruetz, R., & Williamson, C. (2004). *Tdrs and Other Market-Based Land Mechanisms: How They Work And Their Role In Shaping Metropolitan Growth*. Washington, DC: The Brookings Institution.
- Greene, J. (2007). *Mixed Methods in Social Inquiry*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Greenaway, G., & Good, K. (2008). *Transfer of Development Credits in Alberta: A Feasibility Review*. Miistakis Institute, University of Calgary.
- Huang, T. (2011). *Research on Sinicized Transferrable Development Right (TDR) Inspired by TDR Programs in The United States (Doctoral dissertation)*, University of Florida.
- IFAD. (2016). *Understanding the institutional context*. The International Fund for Agricultural Development.
- Kaplowitz, M. D., Machemer, P., & Pruetz, R. (2008). Planners' Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in the United States. *Land Use Policy*, 25 (3), 378-387.
- Keizer, P. (2008). *The concept of institution: Context and meaning, Discussion Paper Series nr: 08-22*, Utrecht School of Economics, Utrecht University.
- Linkous, E. R. (2016). Transfer of Development Rights in Theory and Practice: The Restructuring of TDR to Incentivize Development. *Land Use Policy*, 51, 162-171.
- Messer, K. D. (2007). Transferable Development Rights Programs: An Economic Framework for Success. *Journal of Conservation Planning*, 3 (47), 47-56.
- Nedae Tousi, S. and Bagheri, B. (2017). An explanation of urban sprawl phenomenon in Shiraz Metropolitan Area (SMA). *Cities*, 73, 71-90.
- Nelson, A. C., Pruetz, R., & Woodruff, D. (2013). *The TDR Handbook: Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs*. Island Press.
- Otto, Katharine. (2010). Smart Growth Through the Transfer of Development Rights. available from: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiS3Jmy6MzrAhWJsaQKHdhJB9wQFjAAegQIBRAB&url=http%3A%2F%2Fwww.njfuture.org%2Fwp-content%2Fuploads%2F2011%2F07%2FCase-Studies-in-Transfer-of-Development-Rights-8-10-Intern-report.pdf&usg=AOvVaw1R_6JnAuscw4jxlGQaQ3pk.
- Pruetz, R. (2003). *Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas*,

- Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges*, Arjepress, Burbank, CA.
- Robin, C., & Stephen, D. (2004). Institutional Change for Sustainable Development. *Journal of Environmental Law*, 17 (3), 458-460.
- Smart Growth American (SGA). (2008). *Transfer of Development Right*. King County.
- Taintor, R. (2001). *Transfer of Development Rights*. South County Watersheds Technical Planning Assistance Project.
- Tavares, A. F. (2005). *Can the Market Be Used To Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights*. ERSA conference papers ersa03 p292. European Regional Science Association.
- Triedman, L., Caldwell, C., Sangree, E., & McCauley, M. (2014). *A Study of the Feasibility of a Transfer of Development Rights Program in Lewiston, Maine*.
- Walls, M., & McConnell, V. (2007). *Transfer of development rights in US communities*. Washington DC, Resources for the Future.