

فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری

سایت نشریه: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

مقاله پژوهشی

اولویت‌بندی و امکان‌سنجی مالی اقتصادی رسته‌های صنفی منتخب و عملکردهای مجاز به استقرار در باغ‌های شهر تهران

علی کاشمری^۱، محمدابراهیم ریسی^۲، الهام رحمتی^۳^۱ دکترای تخصصی اقتصاد مالی، دانشکده اقتصاد، دانشگاه دولتی پوترا، کوالالامپور، مالزی^۲ کارشناس ارشد اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران^۳ دکترای تخصصی اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه دولتی پوترا، کوالالامپور، مالزی

چکیده:

طی سال‌های اخیر در کشورهای در حال توسعه، اتخاذ سیاست‌های مربوط به حمایت از باغ‌ها، به منظور حمایت از محیط زیست، از اولویت برنامه‌ریزی مدیران شهری قلمداد می‌شود. رشد سریع شهرنشینی و به دنبال آن، افزایش مشکلات زیست‌محیطی اهمیت مفاهیمی همچون کیفیت زندگی را بیشتر نمایان کرده است. در این میان، فضاهای سبز شهری به‌ویژه باغ‌ها دارای ویژگی‌هایی است که آن‌ها را به فضاهای مناسبی برای ارتقای کیفیت زندگی انسان تبدیل می‌کند.

به‌همین منظور و در راستای صیانت از باغ‌های شهر تهران، بر اساس مصوبه ابلاغی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۲۳۰۹/۷۱۶۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۰۳ در خصوص «ساماندهی، صیانت و حفاظت از باغ‌ها و اراضی مشجر شهر تهران» ضوابطی در قالب یک لایحه پیشنهادی با عنوان «بازنگری و اصلاح دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری» برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد شده است. بر این اساس، تحقیق حاضر با استفاده از روش PESTEL ابتدا محیط کلان کاربری‌ها را ارزیابی کرده و سپس، با روش تحلیل هزینه-فایده به بررسی توجیه مالی کاربری‌های مجاز به استقرار در باغ‌های منطقه ۱ شهر تهران و مقایسه آن‌ها با طرح احداث ساختمان پرداخته است.

نتایج نشان می‌دهد کسب‌وکارهای منتخب بر اساس محیط کلان کسب‌وکار شامل باغ‌تالار، سرای سالمندان، مجتمع نمایش و فرهنگ و مرکز ورزش و تندرستی هستند. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، اگرچه طرح احداث بنا دارای توجیه مالی مناسبی است ولی طرح‌های سرای سالمندان، باغ‌تالار و مرکز ورزش و تندرستی و مجتمع نمایش و فرهنگ در شرایطی قرار دارند که با استفاده از مشوق‌هایی از توجیه‌پذیری مالی بهتری نیز برخوردار خواهند شد و قابلیت رقابت با کاربری‌های احداث ساختمان را پیدا خواهند کرد.

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۴/۱۸

تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۰۶/۰۹

کلمات کلیدی:

باغ‌ها
روش PESTEL
شورای شهر تهران
محیط زیست
هزینه-فایده

DOI: 10.22034/UE.2020.09.03.02

مقدمه

باغ‌ها اجازه ۳۰ درصد سطح اشغال و ۲۰ درصد تراکم مزاد داده شود. مصوبه یادشده در سال ۱۳۸۳ با استناد به ماده ۱ قانون زمین شهری به تصویب اعضای شورای شهر تهران در دوره دوم رسید. این قانون که با هدف تنظیم امور مربوط به زمین و در عین حال، برای ایجاد شرایط حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر از اراضی، تأمین مسکن و تأسیسات تصویب شد، شهرداری‌ها را مکلف کرد تا اجازه ساخت مسکونی در اراضی باغی با سطح اشغال معین معادل ۳۰ درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی

مصوبه برج باغ در دهه ۱۳۸۰ و در پی افزایش بی‌رویه ساخت‌وسازها و با هدف پیدا کردن راهکاری برای حل معضلات ناشی از آن در شورای اسلامی شهر تهران مطرح شد و در نهایت به تصویب رسید. بر اساس این مصوبه، برای جلوگیری از تخریب باغ‌ها تصمیم گرفته شد که به صاحبان

نویسنده مسئول:

ایمیل: kashmari.ali@gmail.com

بنابراین، برای تدوین ضوابط جایگزین با هدف حفظ باغ‌ها و اراضی مشجر باقی‌مانده در شهر، ابتدا لازم دانستند تمامی ضوابط و مصوبات گذشته در این رابطه ملغی اعلام شود و فقط پیشنهاد جایگزین ارائه‌شده در صورت تصویب، در شورای شهر لازم‌الاجرا باشد. لایحه جایگزین لغو مصوبه برج باغ، از سوی شهرداری تهران به شورا آمد و در کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای شهر تهران بررسی شد.

از سوی دیگر، رویکرد این لایحه شهرداری سعی در این دارد که با در نظر گرفتن حق مالکیت صاحبان باغ‌ها و منافع خصوصی آن‌ها، منافع عمومی را نیز در نظر بگیرد؛ به طوری که نگاه اقتصادی و درآمدزایی به باغ‌ها و فضاهای سبز شهری را با دیدگاه حفاظتی و توجه به ارزش اکولوژیکی این عرصه‌ها به‌عنوان سرمایه‌های شهر همراه سازد. به این ترتیب، رویکرد برج باغ، به خانه باغ تغییر یافته است.

به همین منظور و بر اساس مصوبه ابلاغی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۲۳۰۹/۷۱۶۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۰۳ در خصوص «ساماندهی، صیانت و حفاظت از باغ‌ها و اراضی مشجر شهر تهران»، ضوابطی در قالب یک لایحه پیشنهادی با عنوان «بازنگری و اصلاح دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری» برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد شده است. در پیوست ۱ از لایحه یادشده، رسته‌های مختلف صنفی و عملکردهای مجاز به استقرار در باغ‌ها در قالب ۴ گروه اصلی و ۹ گروه فرعی با کاربری‌های مختلف ارائه شده است. تحقیق حاضر پس از انجام مراحل اولویت‌بندی کاربری‌های پیشنهادی لایحه، به مطالعه امکان‌سنجی مالی آن‌ها برای باغ‌های منطقه ۱ شهر تهران می‌پردازد.

مبانی نظری

در چند دهه اخیر، طرح‌های توسعه شهری ایران موجب از بین رفتن زمین‌های بکر و مرغوب، نابودی منابع، تخریب اکوسیستم‌ها، از بین رفتن جاذبه‌ها و ارزش‌های طبیعی و... شده است. از مهم‌ترین دلایل عملکرد ناکارآمد این طرح‌ها، می‌توان تقابل آن‌ها با حقوق مالکیت دانست. این طرح‌ها چون قادر به تعامل با حقوق مردم و نیز ارزش‌های نهفته در بافت‌های شهری نیستند، از وظایف اصلی خود خارج شده، به ابزار کنترل بوروکراسی دولتی بر مردم تبدیل شده و آثار خارجی منفی بسیاری را به دنبال آورده‌اند. همچنین این طرح‌ها، نتوانستند مشارکت مردم را جلب کنند؛ زیرا پیشاپیش تصمیم‌های خود را بدون در نظر گرفتن منافع مالکیت خصوصی، به نام منفعت عمومی گرفته‌اند. از آنجا که این طرح‌ها، بدون توجه به ابعاد اقتصادی و کارآفرینی تعریف شده‌اند، بنابراین توان تعامل با ارزش‌های اقتصادی و بازاری توسعه شهری را نداشتند و اهداف توسعه و حفاظت را در مقابل هم قرار می‌دادند.

طرح‌های توسعه شهری

رشد شتابان شهری تأثیرات نامطلوب مستقیم و غیرمستقیم بر محیط طبیعی شهر و جامعه داشته است. طرح‌ریزی شهری، نه در عملیات

برابر تراکم ساختمانی املاک غیر باغی مجاور را صادر کنند. اما اجرای این مصوبه در شهرداری به شکل خاصی انجام شد که هیچ تناسبی با دستورالعمل ماده ۱۴ نداشت. در شهرداری این تعبیر را به کار بردند که در باغ‌ها ۹ طبقه اجازه ساخت داده شود، این در حالی بود که در مصوبه شورا عنوان ۹ طبقه نبود؛ اما از مصوبه تعبیر شد که در باغ‌ها امکان ساخت ۹ طبقه وجود دارد. پیروی آن مصوبه شورا، برای ساخت‌وساز در باغ‌ها مجوز ۹ طبقه با ۲۷۰ درصد تراکم، مجوز صادر می‌شد. در سال ۱۳۹۱ در پی موارد و برنامه‌های تشویقی که در طرح تفصیلی شهر تهران بود، این میزان افزایش یافت. بر این اساس، برای ساخت‌وساز در باغ‌ها تا ۱۱ طبقه مجوز ساخت داده می‌شد (۹ طبقه به اضافه ۲ طبقه تشویقی). با توجه به اینکه پراکندگی باغ‌های شهر تهران در مناطق شمالی شهر بیشتر بود، با اجرای این مصوبه بیشتر باغ‌های مناطق ۱، ۲ و ۳ از بین رفت. در پایش و ارزیابی این مصوبه مشخص شد که مصوبه درست اجرا نشده و در مواردی سطح اشغال از ۳۰ درصد تجاوز می‌کند و حتی به ۶۰ درصد هم می‌رسد.

اگرچه هدف مصوبه برج باغ جلوگیری از تخریب باغ‌ها بود، اما اشکال‌های مصوبه و اجرای آن، سبب تخریب باغ‌ها شد. به طور مثال، در باغی که درختان مترآمک دارد، توده‌گذاری پلاک یا بنا در قطعه باید جایی انجام شود که کمترین درخت را دارد. بسیاری از مالکان این موضوع را نادیده می‌گرفتند و برج را جایی بنا می‌کردند که موقعیت بهتری داشته باشد. این مصوبه به احداث ساختمان‌های بیش از ۱۲ طبقه در اراضی باغی منجر شد. همچنین، حفظ چهره مشجر ۷۰ درصد باقی‌مانده باغ‌ها نیز رعایت نشد و همین روند، به تخریب حجم گسترده‌ای از باغ‌های پایتخت طی سال‌های اخیر شده است.

اطلاعات به‌دست‌آمده از حجم صدور پروانه‌های ساختمانی در اراضی دارای ماهیت باغ طی ۳۸ ماه (از تاریخ مردادماه ۱۳۹۲ تا اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۵) نشان می‌دهد در این بازه زمانی در مجموع، ۲۳۵ پروانه ساختمانی با وسعت حدود ۱۱۰ هکتار در باغ‌های شهر تهران صادر شده است. به این معنا که در این مدت، تمام یا به نوعی بخشی از ۲۳۵ باغ به دلیل آغاز عملیات ساختمانی تخریب شدند. آمارها نشان می‌دهد بیشترین پروانه ساختمانی، در منطقه ۱ شهر تهران (حدود ۷۰ هکتار) و سپس، در مناطق ۲، ۳، ۴ و ۲۲ بوده است. نتیجه اجرای این مصوبه، نابودی ۱۲۸ هکتار از باغ‌های ارزشمند تهران، افزایش آلودگی هوا و در نهایت، سلب رضایت شهروندان بود.

هر چند مصوبه سال ۱۳۸۳ به استناد ماده ۱ زمین شهری که بر ازدیاد عرضه زمین برای تأمین مسکن تأکید دارد تصویب شد، اما شورای شهر پنجم با توجه به وضع موجود محیط زیست پایتخت و ظرفیت در آستانه تکمیل ساخت‌وساز، تشخیص داد که در شرایط کنونی نیازی وجود ندارد که معدود باغ‌های باقی‌مانده برای ساخت‌وساز اختصاص پیدا کند. به این منظور، اعضای شورای شهر دوره پنجم در نیمه نخست سال جاری، یکی از اولویت‌های سیاست‌گذاری برای شهرداری را لغو مصوبه برج باغ با هدف حفظ مؤثر معدود اراضی باغی شهر تهران اعلام کردند.

طرفی، قانون زمین شهری در ماده ۱۴، اجازه تبدیل و تغییر کاربری، افزاز، تقسیم و تفکیک اراضی کشاورزی و باغ‌های شهری را با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی داده است. همچنین، قوانین متعدد در زمینه چگونگی تملک اراضی واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، بر حق مردم به دریافت غرامت، مطابق ارزش کارشناسی براساس ارزش روز زمین، تأکید کرده‌اند. با توجه به ملاحظات یادشده تا زمانی که حقوق مالکیت و اقتصاد زمین و ساختمان، تحت انتظام و نظارت آگاهانه در جهت اهداف توسعه پایدار و تأمین منافع عمومی قرار نگیرد، نمی‌توان به موفقیت طرح‌های شهری و اجرای برنامه کاربری زمین به صورت مطلوب امیدوار بود. پرسش این است، اگر طرح‌های توسعه شهری و مدیران شهری قادر به پرداخت ارزش روز اراضی وسیع خدماتی و حفاظتی مورد نیاز خود نباشند، با توجه به اینکه مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و طرح‌های مصوب شهری نمی‌توانند خلاف قوانین موجد حق باشند، تکلیف طرح‌های توسعه شهری و حقوق مردم چگونه است (ملکی، ۱۳۸۴).

راهکار تحقق طرح‌های توسعه شهری

عدم تحقق طرح‌های توسعه شهری فقط مسئله‌ای فنی، ساختاری یا فرایندی نیست، بلکه بیش از هر چیز تغییر نگاه به شهر، شناخت دنیای امروز و تغییر رویکردهای مواجهه با مسائل شهری را طلب می‌کند. برنامه‌ریزی کارآفرین از جمله رویکردهای نوین به حل مسائل شهری است که تکیه اصلی آن بر ارزش‌های کارآفرینانه فضاهای شهری و تأمین اهداف توسعه، از طریق برقراری پیوند آن‌ها با ارزش‌های تولیدی برنامه و سازش برنامه‌ریزی و بازار است. چنین برنامه‌ریزی‌ای در تلاش برای تأمین منافع عمومی، از طریق سازوکارهای بازار و احترام به منافع خصوصی است و می‌کوشد گرایش‌های خودبده‌خودی و گاه ضد توسعه بازار را در جهت منافع جامعه مدیریت کند. کارآفرینی شهری مسئول تأمین منافع عمومی و کنترل آثار توسعه در شهرها است و باید همراه با دیگر نظام‌های کنترل اجتماعی به اجرا درآید، تا توسعه به مفهوم واقعی، تحقق یابد (ملکی، ۱۳۸۴).

به منظور روشن‌تر شدن مفهوم برنامه‌ریزی کارآفرین در توسعه شهری، ابتدا مفاهیمی همچون حقوق مالکیت، حقوق توسعه و منافع عمومی و خصوصی تشریح و سپس لزوم دخالت دولت با اعمال سیاست‌های تنظیم بازار به منظور تحقق طرح‌های توسعه شهری مطرح می‌شود.

حقوق مالکیت

تحولات عظیم اقتصادی در دهه‌های اخیر، سازمان فضایی جامعه و شهرها را دستخوش تغییراتی کرده است. در نظم جدید شهری، نقش، اهمیت و جایگاه حقوق مالکیت در توسعه و تحول اقتصادی جامعه شهری نیز دچار تحول شده است. در این نظم جدید مدیریت توسعه شهری اغلب با مشوق‌هایی برای تقویت اثربخشی سیاست‌ها یا تحقق طرح همراه بوده است و فقط به تنظیم امور محدود نمی‌شود.

مالکیت در جامعه قبل از قانون، مفهوم بسیار وسیعی داشته است تا

اجرای و نه در نتایج از عهده انجام وعده‌هایش برنیامده است و در تحقق اهدافش ناتوان بوده است (هیلر^۱، ۲۰۰۲). طرح‌های توسعه شهری حتی قادر به تعامل با ارزش‌های تولیدشده خود نیز نیستند و این ارزش‌ها غالباً به هدر می‌روند. این طرح‌ها برای تحقق خود به منابع مالی چشم دوخته‌اند که هرگز تأمین نشده و بنابراین هیچ‌گاه در صدد ایجاد رابطه‌ای پایدار بین منافع عمومی مد نظر خود، به عنوان اهداف برنامه‌ریزی، با ارزش‌های تولیدی خود، به عنوان راه‌های دستیابی به اهداف نبودند. طرح‌های توسعه شهری هیچ‌گاه نه مایل و نه قادر به جلب مشارکت مردم بودند، زیرا پیشاپیش تصمیم‌های خود برای حقوق مردم را به نام منفعت عمومی گرفته‌اند. این طرح‌ها همچنین به دنبال کارآفرینی و تولید ارزش نبوده‌اند، چرا که توسعه و حفاظت را همیشه در تقابل هم می‌دیدند و در خود توان تعامل با ارزش‌های اقتصادی و بازار توسعه شهری را نمی‌دیدند (ملکی، ۱۳۸۴). از مشکلات طرح‌های توسعه شهری که موجب ناکارایی و عدم تحقق آن‌ها بوده است، می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

نقص اقتصاد زمین و ساختمان در کاربری زمین

در ایران، به دلیل رشد سریع شهرنشینی، تقاضای زمین در شهرها افزایشی روزافزون و پرشتاب دارد. این امر به نوبه خود موجب گرانی شدید زمین و ساختمان، رشد سوداگری زمین، اشغال اراضی کشاورزی و منابع طبیعی، ساخت‌وسازهای غیرمجاز و گسترش حاشیه‌نشینی شده است و درنهایت، بستر معاملات پنهانی زمین، نابرابری اجتماعی، فساد اداری و مالی و اعمال نفوذ در روند تهیه و اجرای طرح‌های شهری فراهم می‌کند. از سوی دیگر، طرح‌های شهری از طریق تأثیرگذاری سریع و وسیع بر ارزش اراضی و ساختمان‌ها، خود عامل تشدید نابرابری اقتصادی و اجتماعی شهر است و به مانعی بر سر راه اجرای برنامه کاربری زمین تبدیل می‌شوند (مهدی‌زاده، ۱۳۷۸).

مشکلات حقوقی مالکیت زمین و ضعف نظارت عمومی

نارسایی، کمبود و ناهماهنگی قوانین و مقررات مربوط به حقوق مالکیت و چگونگی نظارت بر اراضی شهری، به‌ویژه وجود شکل‌های مختلف مالکیت و انواع متولیان مختلف، یکی از عوامل اساسی در ناکامی طرح‌های شهری و عدم تحقق کاربری‌ها و سرانه‌های پیشنهادی آن‌ها محسوب می‌شود. طرح‌های توسعه شهری، اگرچه بر اساس قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن، دارای شأن و منزلت قانونی هستند، ولی در حکم قانون نیستند و در زمره ترتیبات قوه مجریه محسوب می‌شوند که باید طبق اصل ۱۳ قانون اساسی در چارچوب قانون باشند. بنابراین، طرح‌های توسعه شهری نمی‌توانند حقی را به هر عنوان از مردم سلب کنند، مگر سلب آن حق در قانون پیش‌بینی شده باشد.

قانون تغییر نام، به طرح‌های تفصیلی اجازه تعیین چگونگی استفاده از زمین‌های شهری، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آن‌ها را داده، اما اجازه نقض حق مالکیت اراضی مورد نیاز را نداده است. از

1 Hilier

کردن سود خصوصی و مطلوبیت مادی است. از آنجا که برخی قطعات شهری مثل بناهای تاریخی و باغ‌ها ارزش معنوی معینی برای کل جامعه دارند، هرگونه آسیبی به آن‌ها رفاه جامعه را کاهش می‌دهد. تعیین ارزش مادی این قطعات و منفعت اجتماعی حاصل از آن‌ها با سازوکار قیمت‌گذاری بازار ممکن نیست و با روش‌های معینی قابل برآورد است. به منظور سنجش منافع (هزینه) اجتماعی، ابتدا باید مفهوم منافع (هزینه) خارجی^۲ ارائه شود. در اقتصاد همواره منافع وجود دارد که این منافع به تولیدکننده واقعی آن‌ها نمی‌رسد. همچنین، هزینه‌هایی وجود دارد که به افرادی تحمیل می‌شود که دخالتی در فرایند تولید آن‌ها نداشتند؛ به این‌گونه هزینه‌ها و منافع، پیامدهای خارجی (آثار خارجی) می‌گویند (ساسان و همکاران، ۱۳۸۳). کل هزینه یا منافع اجتماعی یک اقدام، حاصل جمع هزینه یا منافع خصوصی و هزینه یا منافع خارجی است (توکلی، ۱۳۹۱). بنابراین، منافع (هزینه) اجتماعی = منافع (هزینه) خارجی + منافع (هزینه) خصوصی

آثار خارجی و کارایی بازار

دو رویکرد کلی برای در نظر گرفتن آثار خارجی و تأثیر آن‌ها بر کارایی بازار وجود دارد. رویکرد نخست مبتنی بر راه حل بازار یا حقوق مالکیت است که توسط رونالد کوز پیشنهاد شده است. وی معتقد است که باید به نظام بازار آزاد اجازه داده شود تا مسئله را از طریق چانه‌زنی میان گروه‌های متأثر حل کند (آجایی، ۱۳۸۵). کوز نشان می‌دهد که وقتی حقوق مالکیت روشن، بی‌ابهام و قابل اعمال باشد، گروه‌های متأثر می‌توانند با مذاکرات داوطلبانه، به حل مشکل آثار خارجی فائق آیند، اما روش مبتنی بر بازار هنگامی که تعداد طرف‌های ذی‌ربط کم باشد، قابل اعمال است (توکلی، ۱۳۹۱).

رویکرد دوم، مبتنی بر دخالت دولت است. قطعات دارای ارزش حفاظتی، منافع اجتماعی (فرهنگی، تاریخی، زیست‌محیطی و...) برای جامعه به دنبال دارند، چرا که از بین بردن آن‌ها موجب ایجاد اثر خارجی منفی (هزینه خارجی) و حفاظت از آن‌ها منجر به ایجاد اثر خارجی مثبت می‌شود. از آنجا که ارزش اقتصادی این آثار در بازار مشخص نیست، سبب ایجاد پدیده شکست بازار در مورد این آثار می‌شود، در این حالت از آنجا که ذی‌نفعان این قطعات، کل جامعه هستند، بنابراین مداخله دولت برای جلوگیری از آثار منفی وارد شده بر ارزش‌های اجتماعی از یک‌سو و حفاظت از حقوق افراد از سوی دیگر، با استفاده از ابزارهای اقتصادی امری ضروری است. مروری بر ادبیات موضوع مشخص می‌کند که تنظیم بازار، مهم‌ترین و مؤثرترین ابزار تأثیر دولت در حفظ سرمایه‌های غیرمنقول فرهنگی، اجتماعی و زیست‌محیطی است.

تنظیم بازار

تنظیم بازار، در یک معنای مشخص عبارت است از: اقداماتی که مستلزم اعمال یا تحمیل رفتار معینی به فرد یا بنگاه باشند. در اینجا

جایی که هر ملکی همچون جزیره‌ای مستقل از سایر جزایر اطراف خود بوده و متصرف آن، چگونگی استفاده از آن را تعیین و به سایرین تحمیل می‌کرده است. طبق قاعده آن دوران، مالک قادر به انتخاب نقشه ملک خود و اداره ثبت هم مکلف به ثبت نقشه وی بود. تنها محدودیت، عدم تعرض با املاک مجاور بوده است. با پیدایش و ظهور جوامع مدرن، هويت زندگی و ضرورت‌ها و مقتضیات آن دچار تغییر و تحول زیادی شده است (محمدی، ۱۳۸۳؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۶۲).

هرگونه مالکیت شهری، دو مفهوم قانونی حقوق و وظایف را به همراه دارد (جوان، ۱۳۷۶). مفهوم اول شامل حقوق مالک برای استفاده، بهره‌گیری و کسب منفعت از ملک، مانند احداث بنا، کاشت محصولات کشاورزی، تغییرات در وضعیت طبیعی آن و بهره‌برداری از منابع زیرزمینی آن است. به هر یک از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه نگریسته می‌شود که می‌تواند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شود (کاپلوفیچ^۲ و همکاران، ۲۰۰۸؛ میترا، ۱۹۹۶). مفهوم دوم، وظایف مالک در قبال بهره‌گیری از منافع و امتیازهای ناشی از مالکیت ملک است که شامل پرداخت مالیات، عدم ایجاد مزاحمت و مداخله در بهره‌گیری از حقوق مالکیت به وسیله صاحبان اراضی دیگر و مطابقت با قوانین نظارتی دولتی و عمومی مانند ضوابط شهرسازی، منطقه‌بندی، ساختمانی، تفکیک اراضی و مقررات بهداشتی است (گرچی، ۱۳۸۰).

از شاخص‌ترین وظایف قانونی مالک شهری، عدم ایجاد مزاحمت برای مالکان دیگر یا عدم وارد آوردن خسارت به املاک آن‌ها و به طور کلی، عدم تعرض به حقوق شهری مالکان و شهروندان است. این تعرض‌ها از دو گروه خصوصی و عمومی تشکیل شده‌اند (گرچی، ۱۳۸۰). تعرض‌های خصوصی آن‌هایی هستند که به طور مستقیم و در نتیجه چگونگی بهره‌گیری یا ساخت اراضی شهری برای مالکان یا ساکنان اراضی مجاور به منظور ممانعت از بهره‌مندی آن‌ها از حقوق شهری‌شان صورت می‌پذیرد. این‌گونه تعرض‌ها که وقوع و حدودشان از طریق قوانین تعیین می‌شوند، می‌توانند شامل مواردی مانند ممانعت از دسترسی مستقیم به نور خورشید و جریان طبیعی و سالم هوا، ایجاد آلودگی‌های تنفسی، رانش بیش از حد آب‌های سطحی، انباشتگی زباله و مواد زائد و فعالیت‌های بیش از حد مزاحم شوند. تعرض‌های عمومی، آن‌گونه اقداماتی هستند که دایره تأثیر وسیع‌تری دارند و معمولاً منطقه‌های وسیع را تحت پوشش قرار می‌دهند، مانند ایجاد آلودگی در آب‌وهوا، احداث کاربری‌های ناسازگار یا بهره‌برداری از آن‌ها به گونه‌ای که تأثیرات محیطی نامطلوب در منطقه‌ای از شهر ایجاد کند. این تعرض‌های عمومی، منافع اجتماعی و عمومی را نادیده می‌گیرد.

منافع اجتماعی و عمومی

مدافعان اقتصاد آزاد بر این باورند که سودآورترین بهره‌برداری از زمین، کارآمدترین و بنابراین مطلوب‌ترین آن‌هاست. اما چنین معادله‌ای اهمیت ملاحظات اجتماعی را نادیده می‌گیرد (تیزدل و همکاران، ۱۳۸۸). بازار آزاد، بدون در نظر گرفتن ملاحظات اجتماعی، فقط در پی حداکثر

3. Externality

2 Kaplowitz

حفاظت و احیا نیازمند توجیه اقتصادی است و قطعات دارای ارزش حفاظتی باید ارزش اقتصادی نیز داشته باشند یا از امکان بالقوه لازم برای ایجاد چنین ارزشی برخوردار باشند. مهم‌ترین بعد در محاسبات تجاری مربوط به سیاست‌گذاری هزینه-فایده‌های جایگزین (مانند هزینه ساخت‌وسازهای دیگر روی همان قطعه یا در مناطق دیگر) این است که قطعه، ارزش اقتصادی بیشتری نسبت به بهترین گزینه جایگزین داشته باشد. رقابت‌پذیر کردن این گونه قطعات، به نوعی یارانه دولتی نیاز دارد تا بتوانند طرح‌های حفاظت و احیا را اجرا کنند و از این طریق به شکل مؤثری هزینه بهره‌برداری از قطعه را کاهش دهند. اما از آنجا که هر نوع دخالتی سبب به وجود آمدن محدودیت می‌شود، مقدار تسهیلات خاص حفظ قطعه، به عنوان متغیری تعریف می‌شود که حداقل مقدار آن برای دستیابی به هدف‌های اجتماعی محاسبه می‌شود.

نمونه‌هایی از مشوق‌های مالی که برای حفاظت از اموال دارای ارزش اجتماعی استفاده می‌شوند، عبارت‌اند از:

مشوق‌های مالیاتی و عوارضی: این نوع شامل کسر عوارض یا کسر مالیات بر درآمد فعالیت‌های درآمدزا از کاربری قطعات دارای ارزش اجتماعی و... است. مصوبه شماره ۲۸/۹۱/۲۲۹۳ شورای اسلامی شهر اصفهان مبنی بر بخشش عوارض تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش افزوده بر تغییر کاربری کلیه بناهای تاریخی شهر اصفهان از این نوع است.

کمک‌های مالی: کمک‌های مالی دولت‌ها بیشتر شامل وام‌های کم‌بهره یا بدون عوض و یارانه‌های مستقیم می‌شود.

حق ارتفاق^۴: حق ارتفاق به معنای دریافت منافع مالی توسط صاحب دارایی به ازای موافقت به کاهش حق مالکیت خود است که اغلب در قالب حق انتقال توسعه^۵ مطرح می‌شود. مفهوم انتقال حق توسعه (TDR)، بر تئوری مجموعه‌ای از حقوق مالکیت استوار است. مطابق این تئوری، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود هستند. هر یک از این حقوق به عنوان یک عنصر جداگانه هستند که می‌توانند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شوند. ایده TDR عبارت است از: جدا کردن حق توسعه زمینی که اهمیت کشاورزی یا فضای باز یا ارزش‌های تاریخی و اکولوژیک دارد و به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، تمایل به ساخت و سرمایه‌گذاری دارند، قابل فروش است (لیبی^۶ و هال^۷، ۲۰۰۳).

پیشینه تحقیق

مطالعات خارجی

گرچه به نظر می‌رسد سریع‌ترین روش برای حفاظت از اراضی با ارزش‌های خاص زیست‌محیطی و فرهنگی یا تاریخی خرید این اراضی توسط دولت است، اما سازوکارهای دیگری نیز برای حفاظت از این

می‌توان تنظیم بازار تحمیلی و غیر تحمیلی را از هم متمایز کرد. تنظیم بازار تحمیلی، دربرگیرنده ضوابط اجباری است که رفتار معینی را اقتضا می‌کند و از طریق قانون‌گذاری اجرا می‌شود و در صورت عدم تبعیت فرد یا بنگاه، مجازات‌هایی را به دنبال دارد. تنظیم بازار غیر تحمیلی، دربرگیرنده ضوابط ارشادی است که به صورت توافقی اجرا می‌شود و در صورت عدم اجرا، مجازاتی در پی ندارد. هر دو نوع تنظیم بازار، درصد تغییر رفتار فرد و بنگاه است، اما اولی از طریق ابزارهای اجباری و دومی از طریق ابزارهای تشویقی، این کار را انجام می‌دهد.

سیاست‌های تحمیلی تنظیم بازار

تنظیم بازار تحمیلی، انواع متعددی دارد که دو مورد رایج آن عبارت‌اند از:

مورد اول: مربوط به وجود قطعات دارای ارزش حفاظتی است و شامل مجموعه قطعات مشخص یا محل‌های دربرگیرنده این سرمایه ملی می‌شود. بارزترین مثال مقررات مشمول این نوع تنظیم، دستور حفظ و نگهداری است که مانع از تخریب این قطعات دارای ارزش حفاظتی شود. مورد دوم: به کارکرد یا کاربرد قطعات دارای ارزش حفاظتی مربوط است که مقررات تحت شمول این نوع تنظیم، نوع کاربرد این گونه قطعات را محدود می‌کند یا تغییر داده و با شرایط جدید مطابقت می‌دهد.

رایج‌ترین شکل تأثیر دولت در تنظیم عرضه و تقاضای بازار قطعات دارای ارزش حفاظت، معمولاً از طریق اعمال محدودیت در برابر نوع تغییر کاربری آن‌ها و در نتیجه، محدود کردن حقوق مالکیت صاحبان آن صورت می‌پذیرد. میزان شدت این محدودیت‌ها، هزینه سرمایه‌گذاری برای حفظ قطعه، هزینه نگهداری و نیز هزینه‌های مرتبط با استفاده محدود از آن را به طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهند.

سیاست‌های تشویقی تنظیم بازار

برای مالکان، قوانین تحمیلی حفاظت، بدون سیاست‌های تشویقی، امری مستبدانه به نظر می‌رسد. از این‌رو، در سراسر جهان، طیف گسترده‌ای از برنامه‌های تشویقی به منظور افزایش تمایل صاحبان اموال مشمول حفاظت و سرمایه‌گذاران برای حفاظت از این قطعات دارای ارزش اجتماعی تهیه شده است؛ به گونه‌ای که منافع کلیه ذی‌نفعان آن، اعم از خصوصی و عمومی را در نظر می‌گیرد. بر این اساس، مسئله قوانین حمایتی و تشویقی در تنظیم بازار، به حل مسئله تقابل منفعت اجتماعی با منفعت فردی و حقوق مالکان، مربوط می‌شود. بخش خصوصی، در نبود نظام انگیزشی لازم، هیچ‌گونه امکاناتی را مگر در مواقع استثنایی، برای حفظ قطعه دارای ارزش حفاظتی عرضه نخواهد کرد. بنابراین، مقررات حفاظتی، معمولاً با تلاش برای تأمین تعادل میان رفاه اجتماعی و منافع خصوصی، مشروعیت می‌یابد.

اقدامات تشویقی و سایر اقدامات دولت و نیز کمک مالی می‌تواند عامل یا جزء مهمی از ملاحظات تجاری بوده و نقش مهمی در تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری داشته باشد؛ زیرا سرمایه‌گذاری در امر

4. Easement

5. Transfer Development Right (TDR)

6 Libby

7 Hall

۳۵۰ نوع پرند و انواع حیوانات پستاندار و غیر پستاندار (پروترز^{۱۴}، ۲۰۰۳). اگر چه ایده انتقال حق توسعه را بیشتر می‌توان در آمریکا پیشیناز دانست، اما آن را می‌توان دارای سنت انگلیسی نیز تلقی کرد؛ به طوری که این موضوع براساس قانون برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای ۱۹۴۷ انگلستان مجاز دانسته شد. در این قانون حق استفاده و حق توسعه املاک از یکدیگر تفکیک شده، حق هر مالک برای توسعه محدود شده و هرگونه افزایش ارزش زمین، ناشی از طرح‌های توسعه یا افزایش تراکم، مستقیم به عنوان حقوق جامعه به رسمیت شناخته شده است. برنامه انتقال حق توسعه پس از دهه ۱۹۷۰ در برخی کشورهای توسعه‌یافته نیز مانند کانادا و استرالیا بیشتر به منظور حفاظت از اراضی طبیعی و کشاورزی و حفظ ارزش‌های روستایی به اجرا درآمده است (سینکلیر^{۱۵}، ۲۰۰۲).

در ایتالیا نیز برنامه انتقال حق توسعه در دو دهه اخیر با هدف بازسازی شهری و حفاظت، در کنار دیگر ابزارهای نظارت به کار گرفته شده است (میچلی^{۱۶}، ۲۰۰۲). اجرای برنامه TDR در کشورهای در حال توسعه به‌مراتب دیرتر و در اواخر دهه ۱۹۹۰ آغاز شد. در این کشورها TDR در برخی موارد مانند شهر کورتیبیا در برزیل به منظور کنترل جهات توسعه استفاده شده (جنکس^{۱۷} و بارگس^{۱۸}، ۲۰۰۰) و در مواردی مانند شهر بمبئی در هندوستان برای کنترل ساخت‌وساز و زاغه‌نشینی و بهبود وضعیت مسکن به کار گرفته شده است (سانایال^{۱۹} و موخیا^{۲۰}، ۲۰۰۱).

فنگ کی و همکاران ایشان در سال ۲۰۰۸ در مقاله خود تحلیل سیاست‌های جاری در زمینه حفاظت از زمین‌های کشاورزی در چین مفهوم سازوکار عمل، مزایا و ویژگی‌های رویکرد انتقال حق توسعه را بررسی کردند. بررسی‌های صورت‌گرفته در مطالعه یادشده نشان می‌دهد انگیزه‌های اقتصادی و عدالت در سیاست‌های قبلی حفاظت از زمین‌های کشاورزی نادیده گرفته شده است. نتایج مطالعات پژوهش نشان می‌دهد رویکرد انتقال حق توسعه نه تنها عدالت در برخورداری از منافع را سبب می‌شود، بلکه موجب افزایش انگیزه برای کشاورزان و توسعه‌دهندگان خواهد شد. علاوه بر این، مدل تنظیم مجدد قطعات زمین، هزینه‌های مالی دولت را کاهش می‌دهد (کی^{۲۱} و همکاران، ۲۰۰۸).

در پژوهش دیگری در سال ۲۰۱۶، چیدولی و مورونی، رویکرد انتقال حق توسعه را به عنوان یک سیاست منطقه‌بندی مورد توجه قرار دادند. به اعتقاد آنها، تنظیم مجدد زمین در چند دهه اخیر به عنوان یک برنامه خاص در ارتباط با منطقه‌بندی نواحی شهری استفاده شده است. این سیاست برخلاف روش‌های سنتی منطقه‌بندی از ویژگی‌هایی همچون یکپارچگی و پویایی برخوردار بوده و باید به یک روش قانونی در برنامه‌های

زمینه‌ها وجود دارد (تالیس^۸ و همکاران، ۲۰۰۹). این محققان در بررسی حدود ۱۰۰ طرح حفاظتی در جهان می‌گویند که مجموعه‌ای از روش‌ها و سازوکارها متنوع و متعدد نظیر توسعه بازارها برای خرید و فروش مجوزها به منظور پایداری زیست‌محیطی و پرداخت‌های مستقیم چه از طریق بخش خصوصی و چه از طریق بخش دولتی برای خدمات اکوسیستمی محیط زیست نیز مشاهده شده است. سیاست‌هایی نظیر حق ارتفاع حفاظتی که انگیزه تلاش‌های بخش خصوصی را برای حفاظت تحریک می‌کنند، می‌توانند در کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای مؤثر باشند (آبیل تراپ^۹ و استرانج^{۱۰}، ۲۰۰۰).

آندو و چن در مطالعات خود در سال ۲۰۱۱ به محاسبه مقادیری که در قالب برنامه‌های حق ارتفاع حفاظتی باید به مالکان اراضی خصوصی پرداخت شود، می‌پردازند و می‌گویند که عدم محاسبه درست این مقدار از میزان تمایل آن‌ها به مشارکت می‌کاهد. این محققان همچنین طول دوره زمانی بهینه این برنامه را نیز محاسبه کرده‌اند.

ایالات متحده به عنوان یکی از کشورهای پیشرو در خصوص حفظ منافع شخصی در راستای منافع عمومی از طریق انتقال حق مالکیت به‌شمار می‌رود. ایده انتقال حق مالکیت برای نخستین‌بار در سال ۱۹۱۶ در نیویورک برای یک پلاک در پلاک مجاور به صورت قانون منطقه‌بندی پیش‌بینی شده بود. این قانون به مالکان اجازه می‌داد که حق توسعه در ارتفاع خود را به قطعات زمین مجاور، به فروش برسانند و قطعات دریافت‌کننده این حق، از امکان تجاوز از حد مجاز ساخت در ارتفاع و الزامات عقب‌نشینی را برخوردار شوند (جانسون^{۱۱} و مدیسون^{۱۲}، ۱۹۹۷).

در دهه‌های بعدی ایالات متحده، انتقال حق توسعه به نوعی ابزار اجرای خوشه‌بندی تبدیل شد. این خوشه‌بندی به سازندگان اجازه می‌داد که ساخت‌وساز را فقط در بخشی از یک قطعه زمین انجام دهند. به این ترتیب، امکان حفاظت بخش دیگر که ارزش محیطی، کشاورزی یا تاریخی داشت، میسر می‌شد. شهر نیویورک در سال ۱۹۶۸، اولین برنامه با نام^{۱۳} TDR را به عنوان بخشی از قانون حفاظت اماکن تاریخی به اجرا درآورد. این قانون، تغییر یا تخریب اماکن تاریخی را منع می‌کرد و در عین حال به مالک زمین مربوطه اجازه می‌داد تا حق توسعه استفاده‌نشده ملک خود را به املاک همجوار منتقل کند. از مهم‌ترین این پروژه‌ها که با هدف حفاظت محیطی آمریکا صورت گرفته است، می‌توان به برنامه‌هایی دیگر مانند مناطق حساس محیطی مثل شهر ایورت در واشنگتن (۱۹۹۱)، مونت گمری کانتی در مریلند (۱۹۸۱)، پین لند در نیوجرسی (۱۹۸۰) نام برد که هر یک از موفق‌ترین برنامه‌های برنامه سبب حفاظت از مناطق کشاورزی با ارزش شده است. به‌خصوص در مناطق با درختان میوه و گیاهان دارویی و اکوسیستمی منحصربه‌فرد از جنگل‌ها و ۸۵۰ نوع گیاه و

14 Pruetz
15 Sinclair
16 Micelli
17 Jenks
18 Burgess
19 Sanyal
20 Mukhija
21 Ke

8 Tallis
9 Abildtrup
10 Strange
11 Johnston
12 Madison
13. Transfer Development Right

توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر» انجام دادند. در پژوهش یادشده رویکرد انتقال حق توسعه با استفاده از مدل تحلیل سلسله‌مراتبی برای تعیین مناطق حفاظت و توسعه و با مدل محاسباتی اختصاصی برنامه TDR به منظور تعیین تراکم ساختمانی و نسبت حق توسعه و در نهایت، ماتریس دستیابی به اهداف برای انتخاب گزینه بهینه تحلیل شده است. نتایج پژوهش یادشده نشان می‌دهد برنامه انتقال حق 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 برای محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر و دیگر شهرهای شمالی کشور را خواهد داشت.

به همین منظور، در سال ۱۳۹۱ رفیعیان و همکارانش در مقاله‌ای خود با عنوان «امکان‌سنجی حفاظت از ارزش‌های محیطی باغات سنتی شهر قزوین» با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه، به بررسی راهکارهای حفظ باغ‌های سنتی قزوین پرداختند و با انتقاد از عدم موفقیت ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری برای حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی، براساس تجربیات جهانی، رویکردهای بازارمحور را راهکار عملیاتی برای نیل به این هدف دانستند. نویسندگان یادشده با تعریف حق ارتفاق و حق توسعه، روش انتقال حق توسعه را به عنوان روشی مناسب برای حفاظت از باغ‌ها قزوین معرفی کردند. آن‌ها در مقاله یادشده به بررسی تجربیات متعدد جهانی پرداختند و براساس آن نتیجه گرفتند که با بررسی ویژگی‌های خاص منطقه و مطابقت آن با بعضی از نمونه‌های موردی اشاره‌شده در جهان و نتایج مشابه می‌توان گفت که با در نظر گرفتن باغ‌ها به عنوان مناطق ارسال و در نظر گرفتن منطقه‌ای با پتانسیل بالا به منظور دریافت، امکان استفاده از این رویکرد اقتصادی بازارمحور برای حفاظت از ارزش‌های متفاوت بصری، منظر طبیعی، تنوع گونه‌های گیاهی، دسترسی مناسب و قابلیت تفرجگاهی است. نتایج پژوهش یادشده نشان می‌دهد به رغم دشواری‌های اجرای TDR این روش یک فرصت برای تحقق درخواست‌های جامعه به منظور حفظ باغ‌ها در یک نظام مبتنی بر احترام به حقوق مالکیت است. مقاله به منظور اثربخشی این روش، ایجاد دفتر نظام انتقال حقوق توسعه شهرداری و ایجاد بانک TDR وابسته به شهرداری را توصیه می‌کند.

رفیعیان و همکارانش در مقاله دیگری با عنوان «استفاده از مدل ارزیابی اقتصادی بازارمحور برای حفاظت از باغات سنتی شهر قزوین» در سال ۱۳۹۱ به جنبه‌های اقتصادی رویکرد حق انتقال توسعه به شکل محاسباتی پرداختند. روش تحقیق آن‌ها در پژوهش یادشده تحلیلی است که در آن از داده‌های میدانی، بهره‌گیری از مدل‌های تحلیل ماتریسی و ارزیابی اقتصادی با روش هزینه و فایده استفاده شده است. شاخص‌های استفاده‌شده نیز با توجه به شرایط قزوین بومی‌سازی شده است. پژوهش یادشده، بهینه‌سازی هزینه، پایداری، عدالت، کارایی و امکان‌پذیری سیاسی را از منافع رویکرد انتقال حق توسعه دانسته و در عین حال به معایب آن، مانند افزایش بوروکراسی، پیچیدگی نیاز به آموزش، نبود

توسعه شهری تبدیل شود. از این منظر در پژوهش یادشده با یک روش مقایسه‌ای، روش‌های سنتی منطقه‌بندی با مدل انتقال حق توسعه مقایسه شده است. نتایج نشان می‌دهد مدل تنظیم مجدد زمین به خلاف روش‌های سنتی منطقه‌بندی، افزایش بازدهی و جبران خسارت، ارزش ویژه برای صاحبان سهم را در بر دارد (مورونی^{۲۲} و چیودلی^{۲۳}، ۲۰۱۶). در پژوهش دیگری که در سال ۲۰۱۶ برای توسعه شهری در کشور مصر انجام شده است، نقیب و همکارانش در مورد استفاده از یکی از ابزارهای قانونی برای دستیابی به پایداری در شهرهای زیست‌محیطی، انتقال حقوق توسعه را به عنوان نوعی روش جایگزین در شهرهای دیگر به عنوان یک راه حل جدید و قابل استفاده معرفی کردند و مورد بحث قرار دادند؛ به طوری که در پروژه‌های شهری آینده مصر می‌تواند برای حفظ پایداری زمین‌های زیست‌محیطی شهرها استفاده شود (نقیب^{۲۴} و همکاران، ۲۰۱۶).

همچنین، شین و همکاران طی مطالعه‌ای در سال ۲۰۱۹، به بررسی اینکه چگونه ویژگی‌های یک شهر برای استفاده از توسعه‌دهندگان مالکیت خصوصی از انتقال حقوق توسعه در تایوان کمک می‌کند، پرداختند. نتایج مطالعه آنها نشان می‌دهد برنامه‌ریزان، در مورد محلی که TDR اتفاق می‌افتد، کنترل کمی دارند و TDR به شکل جایزه تراکم به شکل گسترده‌ای در توسعه املاک و مستغلات استفاده می‌شود. مدل رگرسیون لجیت تحقیق نشان می‌دهد پروژه‌های TDR به سمت مکان‌های خاصی که درآمد خانوار بیشتری دارند، انتقال می‌یابند و با افزایش روزافزون قیمت زمین و مکان‌هایی که در فاصله بیشتری از امکانات عمومی مانند پارک‌های شهری و ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی قرار دارند، مواجه‌اند.

مطالعات داخلی

پژوهش رفیعیان و اردستانی از اولین مطالعات از این نوع در ایران است که در سال ۱۳۸۷ منتشر شده است. آن‌ها در مطالعه‌ای شیوه حفاظت محیط زیستی در طرح‌های توسعه شهری با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه را بررسی کردند. آن‌ها معتقدند این رویکرد سبب می‌شود تا مالکان قطعات دارای ارزش حفاظتی، در حفاظت این مناطق طبیعی و حساس محیطی شرکت کنند و دولت نیز مجبور به پرداخت غرامتی نشود. از دیدگاه آن‌ها TDR ابزار اجرایی بر اساس ایجاد انگیزه است که منجر به رشد و توسعه غیر مستقیم می‌شود و به حفظ و نگهداری بخش‌هایی از جامعه که حفاظت از آن‌ها ضرورت اجتماعی، فرهنگی، تاریخی یا محیط زیستی دارد، از طریق مشارکت بخش خصوصی کمک می‌کند.

با مروری بر ادبیات تحقیق در دهه اخیر، می‌توان مشاهده کرد که تعداد مطالعات بیشتری در خصوص این موضوع برای مناطق مختلف کشور انجام شده است. به طور نمونه، داداش‌پور و محسن‌زاده در سال ۱۳۹۱ پژوهشی را با عنوان «امکان‌سنجی استفاده از الگوی انتقال حق

22 Moroni

23 Chiodeli

24 Naguib

حق توسعه از طرف مالک زمین می‌تواند اجباری یا اختیاری باشد. در بخش اختیاری این برنامه، مالک زمین واقع در نواحی ارسال می‌تواند خود در مورد استفاده از زمین تصمیم بگیرد. او می‌تواند حق توسعه خود را واگذار نکند و زمین خود را با توجه به تراکم‌های طرح توسعه دهد و یا حق توسعه را به نواحی دریافت انتقال دهد و از مزایای مالی این موضوع استفاده کند. به طور کلی، در بخش اختیاری برنامه TDR شهر کاشان، مالکان حق انتخاب دوگانه دارند. آن‌ها می‌توانند در برنامه TDR مشارکت نکنند و به جای آن، از زمین خود برای مصارف تعیین شده و نیز توسعه مجاز، مطابق حق انتخاب پایه استفاده کنند. اما در بخش اجباری این برنامه، مالک زمین حدود توسعه زمین خود را محدود شده می‌بیند و چاره‌ای جز رعایت این محدودیت‌ها ندارد. در بخش اجباری، تراکم پیشنهادی همان تراکم وضع موجود خواهد بود. به این معنا که مالکان اراضی واقع در بخش اجباری نواحی ارسال اجازه ساخت‌وساز ندارند و ملزم به فروش حق توسعه زمین خود هستند. در بخش داوطلبانه نواحی ارسال، تراکم پیشنهادی به گونه‌ای ارائه شده که استفاده از تراکم و توسعه مجاز، از نظر اقتصادی چندان به صرفه نباشد و انتقال حق توسعه توجیه‌پذیر باشد و تمایل مالک برای فروش و انتقال حق توسعه زمین خود افزایش یابد.

در مطالعه یادشده، مناطق ارسال در شهر کاشان به دو دسته عمده تقسیم شده‌اند:

دسته نخست، اراضی واجد ارزش‌های خاص هستند که این اراضی اهداف حفاظتی دارند و باید تا حد امکان از توسعه این اراضی جلوگیری شود.

دسته دوم، اراضی پیشنهادی طرح شهری برای خدمات عمومی هستند. مناطق دریافت در شهر کاشان شامل اراضی‌ای هستند که برای توسعه آن‌ها تقاضای مناسبی در بازار وجود دارد و با توجه به پتانسیل بالای توسعه و موجود بودن زیرساخت‌های کافی، از سوی برنامه‌ریزان شهری برای توسعه آتی کاشان پیشنهاد شده‌اند.

چمن آرا و کاظمینی در سال ۲۰۱۶ مطالعه‌ای را برای ایران انجام دادند و کوشیدند راهکارهایی برای مدیریت سازماندهی باغ‌ها در منطقه قصرالدشت شیراز، به عنوان تنها باغ‌های باقی‌مانده شهر شیراز پیشنهاد کنند. هدف مطالعه ایشان، حفاظت از باغ‌های قصرالدشت و بازگرداندن هویت شیراز به عنوان یک باغ شهر است. در تحقیق یادشده، تأثیر بازسازی باغ‌های سنتی با رویکرد TDR، بر بهبود شرایط زیست‌محیطی، اجتماعی و زیست‌محیطی شهری بررسی شده است. تحقیق ایشان نشان داد با استفاده از الگوی «انتقال حقوق توسعه» می‌توان مناطق بحرانی شیراز به خصوص باغ‌ها و منابع آبی قصرالدشت را از توسعه شهری مخرب دور کرد. (چمن آرا و کاظمینی، ۲۰۱۶)

فراشبنندی و همکارانش طی مطالعه‌ای در سال ۱۳۹۶ با عنوان «امکان‌سنجی اجرای روش انتقال حق توسعه برای تأمین زمین خدمات شهری» نسبت به مسئله تأمین زمین برای تحقق خدمات پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری، الزامات و شرایط استفاده از این رویکرد و همچنین،

منطقه دریافت مناسب و انعطاف‌ناپذیر بودن اشاره می‌کند. شرایط مناسب برای اجرا را هنگامی می‌داند که بتوان ظرفیت توسعه را به درستی محاسبه کرد و این فقط زمانی است که فشار برای توسعه در منطقه ارسال وجود داشته باشد. در عین حال، وجود زیرساخت‌ها در منطقه دریافت احتمال موفقیت این روش را افزایش می‌دهد. (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۵)

در تحقیق یادشده، با تقسیم حقوق قابل انتقال به حق توسعه و حق مالکیت به منظور محاسبه حق توسعه سناریوهای مختلفی براساس درصدی از ارزش ملک طراحی شده است. همچنین، با مشخص کردن مقدار عرضه و تقاضا در هر یک از مناطق ارسال و دریافت به موازنه عرضه و تقاضای حق توسعه، با توجه به گزینه‌های مختلف و براساس تراکم‌های مجاز در نظر گرفته شده پرداخته شده است. با توجه به نتایج، گزینه‌هایی که مازاد تقاضای حق توسعه ایجاد نمی‌کنند، به دلیل عدم توانایی تأمین اهداف مد نظر و عدم ایجاد تعادل بازار در مناطق ارسال و دریافت حذف می‌شوند. به منظور نتیجه‌گیری نهایی مطالعه با استفاده از یک مدل اقتصادی بر اساس روش منفعت - هزینه شاخص نسبت منفعت به هزینه و سودخالص گزینه‌های مختلف را محاسبه و گزینه برتر را انتخاب کرده است.

رفیعیان و همکارانش در مطالعه یادشده نتیجه می‌گیرند که بهترین حالت امکان‌پذیری مربوط به گزینه‌هایی است که قیمت حق توسعه کمتر است و از تقاضای حق توسعه بیشتری برخوردارند. همچنین، با در نظر گرفتن تمهیدات خاص و با در نظر گرفتن موقعیت و شرایط و بافت مد نظر می‌توان از این رویکرد برای حفاظت از اراضی کشاورزی و باغستان‌های سنتی در شهر قزوین استفاده کرد. از دیگر نتایج تحقیق یادشده این است که در خصوص رویکرد انتقال حق توسعه، مؤلفه‌هایی نظیر تراکم، قیمت زمین، مساحت و غیره نقش مؤثرتری را در به کارگیری این رویکرد به عهده دارند.

محمدی، بیدرام و ناصری اصفهانی (۱۳۹۲) به اثربخشی مصوبه شورای شهر اصفهان مبنی بر بخشش عوارض تعمیر و کسر پارکینگ و ارزش افزوده بر تعمیر کاربری کلیه بناهای تاریخی شهر اصفهان، به عنوان یک سیاست تشویقی تنظیم بازار املاک تاریخی در محله تاریخی جلفای اصفهان پرداخته‌اند. تجزیه و تحلیل داده‌ها بر مبنای تحلیل هزینه-فایده انجام گرفته است. بر این اساس، ابتدا هزینه-فایده تحمیل شده به مالک برای حفاظت از بنا یا به عبارتی، حق توسعه سلب‌شده از مالک برآورد شده و با یارانه اعطایی مقایسه می‌شود. نتایج بیانگر آن است که با مقایسه هزینه فایده حفاظت و یارانه اعطایی ناشی از مصوبه یادشده در محدوده مطالعاتی، یارانه ارائه‌شده در مورد ۴۷ درصد از املاک تاریخی، پاسخ‌گوی هزینه-فایده حفاظت است و در مورد باقی املاک، با افزایش سود ناشی از سرمایه‌گذاری در بازار مسکن، اختلاف بین هزینه-فرصت حفاظت و یارانه حمایتی، بیشتر می‌شود و این مصوبه، اثربخشی لازم برای جبران هزینه-فرصت حفاظت را ندارد.

از طرفی، پژوهش عزیزی و شهاب (۱۳۹۲) در خصوص برنامه انتقال حقوق توسعه پیشنهادی کاشان، به این موضوع پرداخته است که انتقال

شاخص‌های خرد اقتصادی مثل رشد بازار مصرف و میزان سرمایه‌گذاری اولیه که مربوط به چگونگی صرف درآمد توسط مردم است، تأثیر درخور توجهی بر منفعت به هزینه یک کسب‌وکار دارد.

عوامل اجتماعی: عامل اجتماعی، موضوع دیگر مورد توجه در تحلیل محیط کلان است. برای بررسی این عامل باید به شاخص‌هایی همچون میزان رشد جمعیت، هرم سنی جمعیتی، فرهنگ، سواد و آگاهی اجتماعی، فرهنگ و تعهد کاری مردم، اخلاق کار و قانون‌گرایی توجه داشت. اصولاً مساعد بودن این شاخص‌ها در یک کشور می‌تواند منجر به افزایش تقاضا و بهبود شرایط سرمایه‌گذاری در کشور شود.

عامل فناوری: عامل دیگر مورد توجه در تحلیل محیط کلان، عامل فناوری است. فعالیت‌های تحقیق و توسعه، خودکار بودن فرایندهای تولید، میزان تغییر فناوری از جمله مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر در این عامل است.

عوامل محیط زیستی: با افزایش اهمیت محیط زیست نزد دولت‌ها و ملت‌ها، این عامل به یک مؤلفه مهم در تحلیل‌ها تبدیل شده است. بنابراین، کسب‌وکارها باید هنگام ورود به بازار به نکات زیست‌محیطی توجه داشته باشند.

عوامل قانونی: در نهایت قوانین به‌عنوان آخرین عامل مؤثر بر محیط کلان کشور، مورد توجه کسب‌وکارها قرار می‌گیرد. برخی از قوانین مانند قانون کار، تأمین اجتماعی، قانون تجارت، قوانین ضد انحصار، حمایت از مصرف‌کننده، واردات و صادرات، و... باید مورد توجه شرکت‌ها برای ورود به بازار قرار گیرند. شرکت‌ها بسته به روش ورود به بازار یک کشور ممکن است بر برخی از این قوانین تمرکز بیشتری کنند.

روش مجموع وزنی ساده (SAW)

روش SAW یکی از روش‌های سریع تصمیم‌گیری چندمعیاره است. بر این اساس، با محاسبه اوزان معیارها، می‌توان با در نظر گرفتن موارد ذیل از این روش استفاده کرد:

- کمی کردن ماتریس تصمیم‌گیری^{۲۵}،
- بی‌مقیاس‌سازی خطی مقادیر ماتریس تصمیم‌گیری،
- ضرب ماتریس بی‌مقیاس‌شده در اوزان شاخص‌ها،
- انتخاب بهترین گزینه (A*) با استفاده از معیار زیر:

$$A^* = \left\{ A_j / \sum_{i=1}^n n_{ij} w_j \right\}$$

به بیانی دیگر، در روش SAW گزینه‌ای انتخاب می‌شود که حاصل جمع مقادیر بی‌مقیاس‌شده وزنی آن $(n_{ij} w_j)$ از بقیه گزینه‌ها بیشتر باشد. در این تحقیق به منظور غربال و اولویت‌بندی کاربری‌های منتخب، از ترکیب دو روش PESTEL و SAW استفاده شده است. با بهره گرفتن از این مدل ترکیبی، غربالگری کاربری‌ها در دو مرحله انجام گرفتند و سپس کاربری‌های منتخب ارائه شدند. از آنجا که ارزش اقتصادی تولیدشده توسط هر کاربری و عدم تضییع

استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه در نواحی مختلف شهر شیراز را بررسی کردند. در تحقیق یادشده از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده شده است. براساس الگوی انتقال حق توسعه، نواحی شهر شیراز به مناطق دریافت و انتقال حق توسعه تقسیم شدند. نتایج نشان داد در مناطق دریافت، پارامتر مشارکت شهروندان با وزن ۰/۲۷۱ رتبه نخست را به خود اختصاص داده است. تمایل به افزایش تراکم در دهه اخیر و همچنین، برخورداری از شبکه معابر در رتبه‌های دوم و سوم قرار دارند. در مناطق ارسال نیز پارامتر آثار و ابنیه تاریخی و باارزش، با امتیاز ۰/۲۷۳ در اولویت نخست قرار دارد. به این ترتیب، مشارکت‌پذیری شهروندان در اولویت دوم و باغ‌ها در اولویت سوم قرار دارند. براساس نتایج پژوهش ناحیه ۵ از منطقه ۱ و ناحیه ۷ از منطقه ۴ و نواحی ۲، ۳ و ۴ از منطقه ۸ پتانسیل بسیار زیادی در دریافت توسعه دارند. همچنین، ناحیه ۱ از منطقه ۱ و نواحی ۱ و ۶ از منطقه ۲ و ناحیه ۲ از مناطق ۶ و ۸ پتانسیل بسیار زیادی برای ارسال حق توسعه دارند.

روش‌شناسی

روش‌شناسی تحقیق حاضر در چهار مرحله بررسی می‌شود.

مدل PESTEL

ابتدا برای تجزیه و تحلیل محیط کسب‌وکار می‌توان از مدل PESTEL استفاده کرد. این مدل بر اساس عوامل سیاسی (Political)، اجتماعی (Social)، اقتصادی (Economic)، تکنولوژیکی (Technological)، محیطی (Environmental) و قانونی (Legal) محیط کلان مؤثر بر یک کسب‌وکار را بررسی می‌کند. فرم اصلی PESTEL برای نخستین بار توسط Aguilar به عنوان ETPS (عوامل اقتصادی، تکنولوژیکی، سیاسی و اجتماعی) به کار برده شد. در دهه ۱۹۸۰ بعد جنبه‌های قانونی نیز به این رویکرد اضافه شد. الگوی PESTEL شامل اطلاعات در مورد عوامل خارجی تأثیرگذار بر کسب‌وکار است و به عنوان ابزاری مؤثر در تجزیه و تحلیل و شناسایی نیروهای خارجی کلیدی (سطح کلان محیطی) مؤثر بر کسب‌وکارهای مختلف به کار می‌رود؛ این نیروها، فرصت‌ها و تهدیدهایی هستند که بر سر راه کسب‌وکارهای مختلف قرار دارند. اجزای این مدل عبارت‌اند از:

عوامل سیاسی: یکی از عوامل مؤثر بر موفقیت کسب‌وکار، ثبات سیاسی کشور است. طبیعی است کشورهایی که از نظر سیاسی در ثبات به سر می‌برند، گزینه‌های بهتری برای فعالیت اقتصادی هستند. همچنین، سیاست‌های دولت در رابطه با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز می‌تواند در این حوزه تجزیه و تحلیل شود. حکومت‌هایی که با سیاست‌ها و برنامه‌های خود از سرمایه‌گذاری‌های خصوصی استقبال می‌کنند و می‌کوشند از آن حمایت کنند، بیشتر مورد استقبال سرمایه‌داران قرار می‌گیرند.

عوامل اقتصادی: عامل مهم دیگر در ارزیابی محیط کلان، عامل اقتصاد است. تأثیر این عامل بر کسب‌وکار و سودآوری آن را می‌توان در دو سطح کلان و خرد ارزیابی کرد. شاخص‌های کلان اقتصادی شامل نرخ بهره، تورم، رشد اقتصادی، سیستم‌های تأمین مالی کارآمد است و

25. ماتریس تصمیم‌گیری، نوعی ماتریس برای ارزیابی تعدادی گزینه بر اساس تعدادی معیار است. این ماتریس، نتایج تصمیم را برای مجموعه‌ای از گزینه‌ها و معیارهای ارزیابی بیان می‌کند.

فعلی جریان نقدی‌های وارد شده برابر با ارزش فعلی جریان نقدی‌های خارج شده است. به بیان دیگر، مقداری است که در آن ارزش فعلی دریافتی‌ها از یک طرح برابر با ارزش فعلی سرمایه‌گذاری است و ارزش فعلی خالص صفر است.

دوره بازگشت سرمایه^{۲۸} (PBP)

تعداد سال‌های بهره‌برداری که طی آن اصل سرمایه‌گذاری اولیه انجام شده از محل درآمدهای طرح پوشش داده می‌شود.

نرخ بهره - تنزیل

درآمدهای طرح بیشتر در آینده اتفاق می‌افتند و هزینه‌های آن عموماً هم‌زمان با شروع طرح و سرمایه‌گذاری روی آن رخ می‌دهند. بنابراین، سرمایه‌گذار به عنوان یک عامل اقتصادی ناگزیر است ارزش درآمدهای آتی خود را با هزینه‌های خود که در بازه‌های زمانی مختلفی اتفاق می‌افتند، مقایسه کند. به طور مثال، اگر سرمایه‌گذار برای تأمین منابع مالی خود وام گرفته باشد، ارزش درآمدهای آینده باید نسبت به هزینه دریافت وام به حد کافی بیشتر باشد تا هزینه‌های وام را بپوشاند. حتی اگر سرمایه‌گذار از منابع خود برای سرمایه‌گذاری در طرح استفاده کند، نرخ سود انتظاری باز هم در مقایسه با سایر کاربردهای ممکن سرمایه مطرح می‌شود. به عنوان مثالی دیگر، سرمایه‌گذار می‌تواند منابع مالی خود را در بازار سرمایه به کار گیرد و از این راه سود مناسبی را عاید خود سازد. بنابراین، مقدار تنزیل در تصمیم‌های سرمایه‌گذاری عبارت است از: هزینه بهره واقعی استقراض وجوه و یا درآمد از دست‌رفته وجوه به کار گرفته شده در سرمایه‌گذاری به اضافه جزئی که شامل پاداش سرمایه‌گذار برای پذیرش ریسک‌های سرمایه‌گذاری در رشته فعالیت مربوطه است.

در تحقیق حاضر برای تعیین نرخ سود انتظاری سرمایه‌گذار (تنزیل گردش نقدی) از روش CAPM^{۲۹} به شرح زیر استفاده شده است.

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

• r_e : نرخ سود انتظاری سرمایه‌گذار.

• r_f : نرخ بهره بدون ریسک.

• r_m : نرخ سود در بازار مالی.

تحلیل حساسیت

در این بررسی با توجه به تغییرات متغیرهای اساسی مانند نرخ سود انتظاری سرمایه‌گذار، تغییرات میزان مشوق‌ها و... انجام خواهد شد.

تحلیل مقایسه‌ای با ساخت‌وساز مسکونی

در این قسمت شاخص‌های محاسبه شده برای هر کاربری نسبت به کاربری مسکونی مقایسه شده و قوت و ضعف آن در این ارتباط ارزیابی

منافع خصوصی مالکان باغ‌ها در اثربخشی این لایحه سهم بسزایی دارد، در مرحله اول محیط کلان کلیه کاربری‌های مطرح شده در لایحه فقط بر اساس عامل اقتصادی مدل PESTEL تحلیل و در مقایسه با یکدیگر امتیازدهی و غربال می‌شوند. در مرحله دوم غربالگری، کاربری‌های منتخب در مرحله اول دوباره بر اساس الگوی تعدیل یافته PESEL و این بار بر اساس همه عوامل محیطی منظور شده در مدل در مقایسه با یکدیگر امتیازدهی و غربال می‌شوند. روش امتیازدهی و اولویت‌بندی این کاربری‌ها در دو مرحله یاد شده با استفاده از روش SAW انجام می‌گیرد.

روش هزینه - فایده

پس از اولویت‌بندی نهایی، کاربری‌های با امتیاز بیشتر، با استفاده از تحلیل هزینه-فایده، شاخص‌های مالی برای هر یک از آن‌ها محاسبه می‌شود.

در تجزیه و تحلیل داده‌های تحقیق حاضر، متناسب با نوع داده‌ها و موضوعات مطرح، از روش‌های مختلفی استفاده شده است. در این بخش، تجزیه و تحلیل مربوط به اولویت‌بندی مالی، با استفاده از روش تحلیل هزینه-فایده انجام می‌شود. تحلیل هزینه-فایده یکی از روش‌های ارزیابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری به لحاظ مالی و اقتصادی است و برای تعیین گزینه‌های سرمایه‌گذاری به کار می‌رود که با در نظر گرفتن عامل زمان بیشترین فایده خالص را ارائه دهند. در بررسی‌های مالی درآمدها و هزینه‌های طرح از دیدگاه سرمایه‌گذاران و با استفاده از چارچوب فایده-هزینه مالی بررسی می‌شود. در این چارچوب کلیه درآمدها و هزینه‌های به دست آمده و صرف شده در نتیجه اجرای طرح مورد توجه قرار می‌گیرد. در این بررسی، ارزش‌گذاری اقلام درآمد و هزینه بر پایه قیمت‌های بازار صورت می‌گیرد. از آنجا که در چارچوب تحلیلی «فایده- هزینه مالی» درآمدها و هزینه‌ها در سال‌های مختلف به وقوع می‌پیوندند، به منظور جمع‌بندی و محاسبه شاخص‌های مالی و مقایسه نتایج باید این اقلام با استفاده از اصول و تکنیک‌های اقتصاد مهندسی به یک سال مبنای مشترک منتقل شوند.

سنجه‌ها و نسبت‌های محاسباتی

سنجه‌ها و نسبت‌های محاسباتی استفاده شده در تحلیل مالی طرح عبارت‌اند از:

ارزش حال خالص^{۲۶} (NPV)

ارزش حال خالص طرح، به عنوان ارزش به دست آمده ناشی از تنزیل تفاوت جریان وجوه نقدی ورودی و خروجی طی عمر طرح با مقدار ثابت و از پیش تعیین شده تنزیل، تعریف می‌شود.

میزان بازده داخلی مالی^{۲۷} (FIRR)

میزان بازده داخلی مالی (FIRR) مقدار تنزیلی است که در آن ارزش

28 . Payback Period

29 . Capital Asset Pricing Model

26 . Net Present Value (NPV)

27 . Financial Internal Rate of Return (FIRR)

می‌شود. درعین حال، در این بخش میزان حمایت‌های لازم برای هر کاربری به دلیل آنکه قابل رقابت با ساخت‌وساز باشد نیز مشخص خواهد شد. به این منظور، از شاخص NPV کاربری مد نظر با شاخص NPV ساخت‌وساز مسکونی مقایسه خواهد شد.

یافته‌های تحقیق

امتیازدهی و اولویت‌بندی کاربری‌ها

در این گزارش با استفاده از الگوی تعدیل‌یافته PESTEL با نام PESEL، عوامل اصلی ماتریس تصمیم‌گیری مشتمل بر عوامل سیاسی، اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و قانونی تعیین شدند. همچنین، عوامل فرعی و ضرایب تأثیرگذار این الگو با نظر تعدادی از خبرگان به شرح جدول ۱ مشخص شده است.

غربالگری اولیه کاربری‌های مجاز در لایحه بر اساس امتیازدهی کارشناسی از ۱ تا ۹ (۱ ضعیف، ۵ متوسط و ۹ زیاد) با توجه به مستندات مربوط به هر یک از عوامل در راستای میزان تأثیرپذیری کاربری‌ها از عوامل اقتصادی اصلی و فرعی مدل PESEL بوده و بر این اساس، با توجه به ضرایب در نظر گرفته شده برای هر یکی از عوامل و استفاده از تکنیک SAW، امتیازهای جدول ۲ به دست آمد.

بر اساس نتایج به دست آمده از عوامل اقتصادی مدل، کاربری‌ها غربالگری شده که امتیاز بیش از ۵/۵ را کسب کردند عبارتند از: ۱.

۱. مجتمع نمایش و فرهنگ،
۲. خانه فرهنگ،
۳. سالن چندمنظوره ورزشی،
۴. تالار،
۵. باغ سرا،
۶. مجموعه تفریحی،
۷. مدرسه طبیعت،
۸. مهد کودک،
۹. مجتمع آموزشی،
۱۰. سرای سالمندان،
۱۱. مراکز اجتماعی درمان‌محور،
۱۲. دامپزشکی.

همچنین، دو کاربری ترکیبی پیشنهادی (۱. مرکز ورزش و تندرستی و ۲. مجموعه فرهنگی و اخلاقی) نیز در زمره امتیازهای بیش از ۵/۵ قرار گرفتند.

از طرفی، دو کاربری تالار و باغ سرا با توجه به نوع کاربری و امتیاز مشابه، در محاسبات بعدی به عنوان کاربری ترکیبی باغ تالار در نظر گرفته می‌شود.

پس از غربالگری اقتصادی کاربری‌ها، لازم به اولویت‌بندی کاربری‌ها با توجه به سایر عوامل اصلی و فرعی مدل PESEL تحقیق است. بنابراین،

جدول ۱. عوامل اصلی و فرعی مدل PESEL

الگو	عوامل اصلی PESEL	عوامل فرعی PESEL	ضریب عوامل اصلی (نسبت از ۱)	ضریب عوامل فرعی (نسبت از ۱)
P	عوامل سیاسی	در راستای سیاست‌های شهری ^۱	۰.۳	۰.۳
		برنامه انتخاباتی اصلاح‌طلبان ^۲	۰.۴	۰.۲
		سیاست‌های نهادهای بالادستی ^۳	۰.۳	۰.۲
E	عوامل اقتصادی	حجم بیشتر بازار مصرف	۰.۲	۰.۲
		رشد سریع بازار	۰.۲	۰.۲۵
		سرمایه اولیه کمتر	۰.۴	۰.۲
		حاشیه سود بیشتر	۰.۲	۰.۲
S	عوامل اجتماعی	تناسب با بافت منطقه ^۴	۰.۲	۰.۱۵
		مطابق با الگوی مصرف منطقه ^۵	۰.۴۵	۰.۳۵
E	عوامل محیط زیستی و اکولوژیک	ایجاد اشتغال ^۶	۰.۲	۰.۱
		عدم ایجاد آلودگی صوتی	۰.۱	۰.۲
		عدم آسیب به درختان	۰.۳	۰.۲
		عدم آسیب به خاک و آب ^۷	۰.۴	۰.۲
L	عوامل قانونی	عدم ایجاد آلودگی هوا ^۸	۰.۴	۰.۲
		دارای مشوق‌های قانونی	۰.۴	۰.۲
		عدم تعارض با قوانین صنفی ^۹	۰.۲	۰.۲
		عدم تعارض با مقررات اماکن ^{۱۰}	۰.۴	۰.۴

منبع: یافته‌های تحقیق | ۱. برنامه‌های شهردار محترم تهران | ۲. برنامه‌های انتخاباتی اصلاح‌طلبان در انتخابات شورای شهر تهران | ۳. قانون برنامه ششم توسعه | ۴. استخراج هرم جمعیتی منطقه ۱ شهر تهران | ۵. برآورد سهم بازار هر کاربری در منطقه ۱ نسبت به شهر تهران | ۶. برآورد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم هر کاربری | ۷. قوانین، مقررات، ضوابط و استانداردهای محیط زیست انسانی | ۸. استانداردهای تأمین روشنایی برای مراکز خدماتی شرکت توزیع برق | ۹. قوانین صنفی کاربری‌های منتخب | ۱۰. آیین‌نامه اماکن عمومی

جدول ۲. امتیاز کاربری‌های لایحه با توجه به عوامل اصلی و فرعی اقتصادی مدل PESEL

کاربري‌ها	۵.۵ (امتیازهای بیش از ۵.۵ غربالگری شدند)	کاربري‌ها	۵.۵ (امتیازهای بیش از ۵.۵ غربالگری شدند)
مجموع نمایش و فرهنگ	۵.۸	نهیست سوادآموزی	۲.۶
خانه فرهنگ	۵.۶	مجموع آموزشی	۶.۲
نگارخانه	۴.۸	آموزش معلولان	۳.۸
موزه	۴.۴	مرکز تحقیقاتی پژوهشی و	۳.۲
گالری	۵	انجمن، کانون، تشکل	۳
کانون پرورش فکری	۴.۲	مؤسسه خیریه	۳.۶
کتابخانه	۳.۶	آسایشگاه معلولین	۴.۲
دفتر مطبوعات	۴	سرای سالمندان	۶.۲
سالن چندمنظوره ورزشی	۶.۲	شیرخوارگاه	۴.۲
زورخانه	۳.۶	کانون کارآموزی کودکان	۴.۲
تالار	۶.۴	مراکز اجتماعی درمان	۵.۶
باغ سرا	۶.۴	حمایت از سرطانی	۳.۲
مجموعه تفریحی	۶	دامپزشکی	۶.۲
باغ گیاه‌شناسی	۴.۲	بازارچه سنتی	۵.۴
مدرسه طبیعت	۵.۸	تهیه غذا	۵.۲
مهد کودک	۶.۴	مرکز ورزش و تندرستی	۷.۲
مرکز فنی و حرفه‌ای	۳.۶	مجموعه فرهنگی اخلاق	۷.۴

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۳. امتیاز کل کاربری‌های غربالگری‌شده لایحه بر اساس مدل PESEL

امتیاز عوامل سیاسی	P	۵.۴	۴.۶	۴.۶	۵.۲	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۵.۴
امتیاز عوامل اقتصادی	E	۵.۸	۵.۶	۶.۲	۶.۲	۶.۴	۵.۸	۶	۶.۴	۶.۲	۶.۴	۶.۲	۵.۸
امتیاز عوامل اجتماعی	S	۶.۲	۴.۵	۴.۹	۷.۵	۴.۲	۳.۴	۳.۸	۴.۲	۴.۲	۴.۲	۴.۲	۴.۲
امتیاز عوامل محیط زیستی و اکولوژیک	E	۵.۵	۶.۱	۵.۵	۴.۴	۴.۸	۶.۸	۵.۳	۴.۹	۴.۹	۴.۹	۴.۹	۵.۷
امتیاز عوامل قانونی	L	۴.۴	۵.۴	۵.۲	۴.۴	۵.۴	۵.۶	۴.۸	۵.۲	۵.۲	۵.۲	۵.۲	۵.۶
امتیاز کل		۵.۴۴	۵.۳۰۲	۵.۳۲۵	۵.۷۳۲	۴.۹۹	۵.۶۴	۴.۹۹	۵.۱۲۷	۵.۶۸۷	۵.۳۶۷	۵.۴۶۲	۵.۸۶۷

منبع: یافته‌های تحقیق

طرح برای توجیه پذیری نیازمند حمایت‌هایی است.

تحلیل حساسیت طرح سرای سالمندان

شاخص‌های مالی طرح نسبت به مفروضات محاسباتی حساس هستند و تغییرات این پارامترها سبب می‌شوند تا مقدار این شاخص‌ها تغییر کنند. از آنجا که نتایج به دست آمده نشان می‌دهد طرح سرای سالمندان توجیه مالی ندارد، بنابراین تغییرات این مفروضات به گونه‌ای در نظر گرفته شده است که به بهبود شاخص‌های مالی طرح کمک کند. قیمت زمین، مقدار مالیات اخذ شده، دوره تطبیق برای به حداکثرسانی تعداد مشتریان و نرخ وام بانکی از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار بر شاخص‌های مالی هستند که در جدول ۵ تأثیرات آن‌ها بر شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده است. در عین حال ضریبی برای افزایش درآمدهای طرح به منظور قرار گرفتن طرح در آستانه توجیه پذیری نیز محاسبه شده است. مقدار افزایش درآمد برای هر سال مشخص شده و نتایج آن در جدول گردش نقدی طرح به منظور محاسبه شاخص‌ها وارد شده است.

باغ تالار

با استفاده از اطلاعات مربوط به هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه شده طرح و همچنین مفروضات مربوط به منابع تأمین مالی طرح و نرخ بهره شاخص‌های مالی طرح محاسبه و در جدول ۶ درج شده است. با توجه به نتایج به دست آمده طرح توجیه مالی دارد، چرا که مقدار نرخ بازده داخلی طرح که برابر با ۲۴ درصد است، نسبت به سود انتظاری سرمایه‌گذار که بر اساس محاسبات برابر با ۲۴ درصد است، مساوی بوده و در عین حال ارزش حال خالص طرح مثبت است. به این معنا که برای افزایش نرخ بازده داخلی مالی طرح، می‌توان از حمایت‌هایی استفاده کرد.

برای مرحله بعدی، بررسی ۱۳ مورد از کاربری‌های غربالگری شده مورد تأیید کارفرما قرار گرفت. سپس، امتیازدهی عوامل اصلی و فرعی PESEL با توجه به ضرایب و لحاظ کردن تمامی اجزای عوامل سیاستی، اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و قانونی انجام گرفت. نتایج نهایی امتیازها با استفاده از تکنیک SAW در جدول ۳ نشان داده شده است.

با توجه به نتایج کسب شده، از بین کاربری‌های لایحه به ترتیب باغ تالار با ۵/۷۳۳۵ امتیاز، سرای سالمندان با ۵/۶۸۷۵ و مدرسه طبیعت با ۵/۶۴ امتیاز، بیشترین امتیازها و امتیازهای بیشتر از ۵/۵ (بیشتر از متوسط) را گرفته و به عنوان کاربری‌های اولویت‌دار شناخته شدند. همچنین، مشاهده می‌شود دو کاربری ترکیبی پیشنهادی ۱. مرکز ورزشی و تندرستی و ۲. مجموعه فرهنگی و اخلاقی نیز امتیاز زیادی را به خود اختصاص دادند. بر این اساس و پس از اخذ نظر کارفرما در خصوص کاربری‌های اولویت‌دار، چهار کاربری ۱. باغ تالار، ۲. سرای سالمندان، ۳. مجتمع نمایش و فرهنگ و ۴. مرکز ورزش و تندرستی به منظور ارزیابی مالی و مقایسه با کاربری مسکونی (خانه باغ) انتخاب شدند.

امکان سنجی مالی و اقتصادی کاربری‌های اولویت‌دار سرای سالمندان

با استفاده از اطلاعات مربوط به هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه شده طرح و همچنین مفروضات مربوط به منابع تأمین مالی طرح و نرخ بهره شاخص‌های مالی طرح محاسبه و در جدول ۴ درج شده است. با توجه به نتایج به دست آمده طرح توجیه مالی ندارد، چرا که مقدار نرخ بازده داخلی طرح که برابر با ۲۱/۵ درصد است، نسبت به سود انتظاری سرمایه‌گذار که بر اساس محاسبات برابر با ۲۴ درصد است کمتر بوده و در عین حال ارزش حال خالص طرح منفی است. به این معنا که

جدول ۴. شاخص‌های مالی طرح سرای سالمندان

شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
مقدار	۲۱.۵٪	-۷۴۵۹۸	-

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۵. شاخص‌های مالی طرح سرای سالمندان در حالت تحلیل حساسیت

حالت/شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
بدون قیمت زمین	۱۸.۷٪	۴۲۷۱۳۲	۱
در نظر نگرفتن دوره تطبیق	۲۴٪	۳۳	۴
حذف مالیات بر درآمد	۲۲.۴٪	-۴۸۰۳۱	-
حذف سود وام دریافتی	۲۱.۸٪	-۶۵۳۵۵	-
ضریب افزایش درآمد برای رسیدن به توجیه پذیری مالی		۱.۳۰	

منبع: یافته‌های تحقیق

تحلیل حساسیت طرح باغ تالار

شاخص‌های مالی طرح نسبت به مفروضات محاسباتی حساس هستند و تغییرات این پارامترها سبب می‌شوند تا مقدار این شاخص‌ها تغییر کنند. از آنجا که نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد طرح باغ تالار توجیه مالی ندارد، بنابراین تغییرات این مفروضات به گونه‌ای در نظر گرفته شده است که به بهبود شاخص‌های مالی طرح کمک کند. قیمت زمین، مقدار مالیات اخذشده، دوره تطبیق برای به حداکثر رسانی تعداد مشتریان و نرخ وام بانکی از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار بر شاخص‌های مالی هستند که در جدول ۷ تأثیرات آن‌ها بر شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده است.

مجتمع نمایش و فرهنگ

با استفاده از اطلاعات مربوط به هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه‌شده طرح و همچنین مفروضات مربوط به منابع تأمین مالی طرح و نرخ بهره شاخص‌های مالی طرح محاسبه و در جدول ۸ درج شده است. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده طرح توجیه مالی ندارد، چرا که مقدار نرخ بازده داخلی طرح که برابر با ۲۲/۵۹ درصد است، نسبت به سود انتظاری سرمایه‌گذار که بر اساس محاسبات برابر با ۲۴ درصد است، کمتر بوده و در عین حال ارزش حال خالص طرح منفی است. به این معنا که طرح برای توجیه‌پذیری نیازمند حمایت‌هایی است.

جدول ۶ شاخص‌های مالی طرح باغ تالار

شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
مقدار	٪۲۴	۵۶۵۲	۵

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۷ شاخص‌های مالی طرح باغ تالار در حالت تحلیل حساسیت

حالت/شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
بدون قیمت زمین	٪۱۵۴	۵۰۴۰۳۹	۱
در نظر نگرفتن دوره تطبیق	۲۷۶	۱۱۵۳۶۰	۴
حذف مالیات بر درآمد	٪۲۸.۹	۱۸۲۲۷۰	۴
حذف سود وام دریافتی	٪۲۴.۵	۱۸۹۶۳	۵

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۸ شاخص‌های مالی مجتمع نمایش و فرهنگ

شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
مقدار	٪۲۲.۵	-۴۳۲۹۸	-

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۹ شاخص‌های مالی طرح مجتمع نمایش و فرهنگ در حالت تحلیل حساسیت

حالت/شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
بدون قیمت زمین	٪۱۹۹	۴۵۵۰۸۸	۱
در نظر نگرفتن دوره تطبیق	٪۲۵.۵	۴۵۵۷۹	۴
حذف مالیات بر درآمد	٪۲۷	۱۱۰۸۴۴	۴
حذف سود وام دریافتی	٪۲۲.۸	-۳۵۹۸۰	-
ضریب افزایش درآمد برای رسیدن به توجیه‌پذیری مالی		۰.۰۶	

منبع: یافته‌های تحقیق

تحلیل حساسیت طرح مجتمع نمایش و فرهنگ

حال، ضریبی برای افزایش درآمدهای طرح به منظور قرار گرفتن طرح در آستانه توجیه‌پذیری نیز محاسبه شده است. مقدار افزایش درآمد برای هر سال مشخص شده و نتایج آن در جدول گردش نقدی طرح به منظور محاسبه شاخص‌ها وارد شده است.

شاخص‌های مالی طرح نسبت به مفروضات محاسباتی حساس هستند و تغییرات این پارامترها سبب می‌شوند تا مقدار این شاخص‌ها تغییر کنند. از آنجا که نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد طرح مجتمع نمایش و فرهنگ توجیه مالی ندارد، بنابراین تغییرات این مفروضات به گونه‌ای در نظر گرفته شده است که به بهبود شاخص‌های مالی طرح کمک کند. قیمت زمین، مقدار مالیات اخذشده، دوره تطبیق برای به‌حداکثرسانی تعداد مشتریان و نرخ وام بانکی از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار بر شاخص‌های مالی هستند که در جدول ۹ تأثیرات آن‌ها بر شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده است. در عین

مرکز ورزش و تندرستی

با استفاده از اطلاعات مربوط به هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه شده طرح و همچنین مفروضات مربوط به منابع تأمین مالی طرح و نرخ بهره شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده و در جدول ۱۰ درج شده است. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده طرح توجیه مالی دارد، چرا که

جدول ۱۰. شاخص‌های مالی طرح مرکز ورزش و تندرستی

شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
مقدار	٪۲۶	۷۰۱۷۲	۴

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۱. شاخص‌های مالی طرح مرکز ورزش و تندرستی در حالت تحلیل حساسیت

حالت/شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
بدون قیمت زمین	٪۱۸۱	۵۶۸۵۵۹	۱
در نظر نگرفتن دوره تطبیق	٪۳۰	۲۰۵۸۱۸	۳
حذف مالیات بر درآمد	٪۳۰.۵	۲۵۱۷۴۴	۴
حذف سود وام دریافتی	٪۲۶.۶	۸۹۷۴۷	۴

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۲. شاخص‌های مالی طرح کاربری مسکونی

شاخص	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR)	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
مقدار	٪ ۲۷.۵	۹۱۵۰۰	۱

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۳. مقایسه شاخص‌های مالی کاربری‌های اولویت‌دار با کاربری مسکونی

کاربری	مسکونی	سرای سالمندان	باغ تالار	مجتمع نمایش و فرهنگ	مرکز ورزش و تندرستی
مقدار ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	۹۱۵۰۰	-۷۴۵۹۸	۵۶۵۲	-۴۳۲۹۸	۷۰۱۷۲
مقدار نرخ بازده داخلی (IRR) درصد	۲۷.۵	۲۱.۵	۲۴	۲۲.۵	۲۶
دوره بازگشت سرمایه (PBP) سال	۱	-	۵	-	۴

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۴. مقایسه شاخص‌های مالی کاربری‌های مطالعه‌شده بر اساس تحلیل‌های حساسیت

دوره بازگشت سرمایه (BPB) سال	ارزش حال خالص (NPV) میلیون ریال	نرخ بازده داخلی مالی (FIRR) درصد	کاربری	
۱	۵۵۰۰۰	٪۲۷.۵	مسکونی	حالت اصلی
-	-۷۴۵۹۸	٪۲۱.۵	سرای سالمندان	
۵	۵۶۵۲	٪۲۴	باغ تالار	
-	-۴۳۳۹۸	٪۲۲.۵	مجتمع نمایش و فرهنگ	
۴	۷۰۱۷۲	٪۲۶	مرکز ورزش و تندرستی	
۱	۴۲۷۱۳۲	٪۱۸.۷	سرای سالمندان	بدون قیمت زمین
۱	۵۰۴۰۳۹	٪۱۵.۴	باغ تالار	
۱	۴۵۵۰۸۸	٪۱۹.۹	مجتمع نمایش و فرهنگ	
۱	۵۶۸۵۵۹	٪۱۸.۱	مرکز ورزش و تندرستی	
۴	۳۳	٪۲۴	سرای سالمندان	در نظر نگرفتن دوره تطبیق
۴	۱۱۵۳۶۰	٪۲۷.۶	باغ تالار	
۴	۴۵۵۷۹	٪۲۵.۵	مجتمع نمایش و فرهنگ	
۳	۲۰۵۸۱۸	٪۳۰	مرکز ورزش و تندرستی	
-	-۴۸۰۳۱	٪۲۲.۴	سرای سالمندان	حذف مالیات بر درآمد
۴	۱۸۲۲۷۰	٪۲۸.۹	باغ تالار	
۴	۱۱۰۸۴۴	٪۲۷	مجتمع نمایش و فرهنگ	
۴	۲۵۱۷۴۷	٪۳۰.۵	مرکز ورزش و تندرستی	
-	-۶۵۳۵۵	٪۲۱.۸	سرای سالمندان	حذف سود وام دریافتی
۵	۱۸۹۶۳	٪۲۴.۵	باغ تالار	
-	-۳۵۹۸۰	٪۲۲.۸	مجتمع نمایش و فرهنگ	
۴	۸۹۷۴۷	٪۲۶.۶	مرکز ورزش و تندرستی	
ضریب افزایش درآمد برای رسیدن به توجیه‌پذیری مالی			کاربری‌هایی که در حالت عادی توجیه‌پذیری مالی ندارند	
۱.۳۰			سرای سالمندان	
۰.۰۶			مجتمع نمایش و فرهنگ	

منبع: یافته‌های تحقیق

تندرستی توجیه مالی ندارد، بنابراین تغییرات این مفروضات به گونه‌ای در نظر گرفته شده است که به بهبود شاخص‌های مالی طرح کمک کند. قیمت زمین، مقدار مالیات اخذشده، دوره تطبیق برای به حداکثر رساندن تعداد مشتریان و نرخ وام بانکی از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار بر شاخص‌های مالی هستند که در جدول ۱۱ تأثیرات آن‌ها بر شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده است.

کاربری مسکونی

با استفاده از اطلاعات مربوط به هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه‌شده طرح و همچنین، مفروضات مربوط به منابع تأمین مالی طرح و نرخ بهره

مقدار نرخ بازده داخلی طرح که برابر با ۲۶ درصد است، نسبت به سود انتظاری سرمایه‌گذار که بر اساس محاسبات برابر با ۲۴ درصد است بیشتر بوده و در عین حال ارزش حال خالص طرح مثبت است. در چنین حالتی برای افزایش نرخ بازده داخلی مالی طرح می‌توان از حمایت‌هایی استفاده کرد.

تحلیل حساسیت مرکز ورزش و تندرستی

شاخص‌های مالی طرح نسبت به مفروضات محاسباتی حساس بوده و تغییرات این پارامترها سبب می‌شوند تا مقدار این شاخص‌ها تغییر کنند. از آنجا که نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد طرح مرکز ورزش و

• تضمین درآمد ظرفیت‌های خالی کاربری‌های بررسی شده در ۴ سال اولیه فعالیت آن‌ها،
 • بخشودگی مالیاتی کسب‌وکارها در ۱۰ ساله اولیه فعالیت آن‌ها،
 • ایجاد راهکارهای قانونی به منظور شراکت صاحبان باغ‌ها (صاحبان زمین) با متقاضیان احداث کسب‌وکار،
 • استفاده از رویکرد انتقال حقوق توسعه به منظور ایجاد تعامل میان حقوق مالکیت صاحبان باغ با برنامه‌ریزی شهری در راستای صیانت از باغ‌ها،
 • ایجاد صندوق محیط زیست در شهر تهران به منظور تقویت سازوکارهای حمایتی پیشنهادی یادشده.

به نظر می‌رسد با توجه به سرعت رشد و توسعه در شهر تهران، برنامه‌های TDR می‌تواند یکی از مؤثرترین برنامه‌ها برای حفظ باغ‌ها با ارزش شهر محسوب شود. این رویکرد بازارمحور، ابزار مناسبی برای ایجاد انگیزه برای صاحبان باغ‌ها و متقاضیان مجوزهای کسب‌وکار در محل این باغ‌هاست. البته باید توجه داشت که اجرای این سیستم بسیار پیچیده و مستلزم بررسی‌های دقیق و بهره‌گیری از تجربیات انجام‌شده است.

منابع

آجایی، جان آسافو (۱۳۸۵). *اقتصاد محیط زیست برای غیر اقتصاددانان*، ترجمه سیاوش دهقانین و زکریا فرج‌زاده، مشهد: دانشگاه فردوسی.
 توکلی، احمد (۱۳۹۱). *کامیابی‌ها و ناکامی‌های بازار- دولت، اقتصاد بخش عمومی*، تهران: سمت.
 تیزدل، استیون؛ اک، تتر و هیث، تیم (۱۳۸۸). *احیای محله‌های تاریخی شهرها*، ترجمه سمانه ساریخانی، شیراز: نوید شیراز.
 جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۶۲). *حقوق اموال*، گنج دانش.
 جوان، موسی (۱۳۷۶). «مالکیت»، *مجله کانون وکلای دادگستری مرکز*، ش ۲۶.
 رفیعیان، مجتبی؛ اردستانی، زهرا السادات (۱۳۹۵). «بررسی شیوه حفاظت محیط زیستی در طرح‌های توسعه شهری با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه»، *علوم و تکنولوژی محیط زیست*، ج ۱۸، ش ۴.
 ساسان، عبدالحسین؛ ساسان، صلاح‌الدین و عنایتی، فاطمه (۱۳۸۳). *مالیه عمومی و خط مشی مالی دولت‌ها*، اصفهان: دانش نما.
 عزیز، محمدمهدی؛ شهاب، سینا (۱۳۹۲). «کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری نمونه موردی شهر کاشان». *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری*، ج ۱، ش ۴.
 گرجی، بهرام عبدالله خان (۱۳۸۰). *تدوین حقوق شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، حوزه معاونت شهرسازی و معماری*.
 محمدی، سیدجلیل (۱۳۸۳). *سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک*، انتشارات مؤلف.
 محمدی، بیدرام؛ ناصری اصفهانی، هاجر (۱۳۹۳). «ارزیابی اثربخشی مشوق‌های محرک حفاظت از خانه‌های با ارزش تاریخی (مطالعه موردی: بناهای تاریخی محله جلفای اصفهان)»، *فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری*، ج دوم، ش ۶.
 ملکی، قاسم (۱۳۸۴). *طراحی نظام انتقال حقوق مالکیت راه تحقق طرح‌های توسعه شهری در ایران*، مهندسین مشاور سراوند.
 مهدی زاده، مهدی (۱۳۷۸). «تاریخچه منشآت در ادب فارسی»، *کیهان*

شاخص‌های مالی طرح محاسبه شده و در جدول ۱۲ درج شده است.
 مقایسه شاخص‌های مالی با کاربری‌های اولویت‌دار با کاربری مسکونی در این قسمت شاخص‌های محاسبه‌شده برای هر کاربری نسبت به کاربری مسکونی مقایسه می‌شود. به این منظور، از شاخص NPV کاربری مد نظر با شاخص NPV ساخت‌وساز مسکونی مقایسه خواهد شد. جدول ۱۳، مقایسه مقادیر NPV هر یک از کاربری‌ها را با یکدیگر نشان می‌دهد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از تحقیق حاضر، شاخص نرخ بازده داخلی احداث بنا در باغ‌ها براساس آیین‌نامه‌های موجود برابر ۲۷/۵ درصد است. این میزان IRR در مقایسه با نرخ مورد قبول سرمایه‌گذاران بخش خصوصی که در این تحقیق ۲۴ درصد محاسبه شده است، نشان می‌دهد که طرح احداث بنا توجیه مالی مناسبی دارد.

شاخص نرخ بازده داخلی سایر کسب‌وکارها اگرچه متفاوت است، ولی همه آن‌ها در شرایطی قرار دارند که با استفاده از مشوق‌هایی از توجیه‌پذیری مالی بهتری نیز برخوردار خواهند بود و قابلیت رقابت با کاربری‌های احداث ساختمان را دارند.

مقدار نرخ بازده داخلی برای سالمندان ۲۱/۵ درصد، باغ تالار ۲۴ درصد، مرکز ورزش و تندرستی ۲۶ درصد و مجتمع نمایش و فرهنگ ۲۲/۵ درصد است، که همگی از میزان نرخ بازده داخلی ۲۷/۵ درصدی احداث بنای مسکونی در باغ کمتر است. همچنین، نتایج حاصل از تحلیل حساسیت هر یک از کاربری‌های یادشده در جدول ۱۴ نشان داده شده است:

بررسی‌های انجام‌شده نشان می‌دهد کاربری‌های منتخب، پتانسیل‌های مناسبی برای ایجاد کسب‌وکارهایی با توجیه مالی مناسب و براساس نرخ‌های سود انتظاری مد نظر سرمایه‌گذاران بخش خصوصی هستند؛ اگرچه هنوز دارای جذابیت مالی احداث ساخت‌وساز مسکونی با شرایط مد نظر لایحه نیستند. به این معنا که می‌توان با تقویت این کسب‌وکارها از طریق حمایت‌های مالی و مشوق‌های قانونی نه تنها به حفظ این باغ‌ها کمک کرد، بلکه منافع جدیدی را برای شهر در راستای ارائه خدمات اجتماعی و فرهنگی برای شهروندان ایجاد کرده و گامی مهم در بهبود شرایط زیستی آن‌ها برداشت. این مطالعه نشان می‌دهد که به منظور جلوگیری از تغییر کاربری باغ باید مشوق‌هایی را برای کاربری‌های پیشنهادی مصوبه شورای شهر پیش‌بینی کرد. بنابراین، با توجه به موارد یادشده به منظور تقویت لایحه می‌توان به منظور نیل به این هدف و توسعه این کاربری‌ها و با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از این مطالعات پیشنهادهای زیر را ارائه کرد:

• استفاده از کاربری‌های ترکیبی از جمله مجتمع نمایش و فرهنگ و مرکز ورزش و تندرستی در لایحه،

- Policy, Department of Agricultural, Environmental and Development Economics, The Ohio State University.
- Maleki, Gh. (2005). Revisited Esfahan Comprehensive plan, Designing Transfer Development Rights Mechanism, Saravand company, 2005.
- Micelli, E. (2002), Development Rights Markets to Manage Urban Plans In Italy, Urban Studied, Vol. 39, No.1.
- Mittra, M. (1996), The Transfer of Development Rights: A Promising Tool of Future, www.law.pace.edu/landuse/tdrpap.
- Moroni, S., & Chioldelli, F. (2013). The relevance of public space: rethinking its material and political aspects. In C. Basta & S. Moroni (Eds.), Ethics, design and planning of the built environment, Berlin: Springer.
- Naguib, D., Afifi, M., & Wahba, S. (2016). Towards Sustainability in Eco-cities; TDR and Possibilities of Application on Urban Areas. *Procedia Environmental Sciences*, 34.
- Pruetz R (2003). Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas, Farmland, and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges. Marina Del Ray, CA: Arje Press.
- Sanyal, B., Mukhija, V. (2001), Institutional Pluralism and Housing Delivery: A Case of Unforeseen Conflicts in Mumbai, *World Development*, Vol.29, No. 12.
- Shih, M., Chiang, Y. H., & Chang, H. B. (2019). Where does floating TDR land? An analysis of location attributes in real estate development in Taiwan. *Land Use Policy*, 82.
- Sinclair, I.W. (2002), Preserving Rural Land in Australia. Rapi National Congress, www.ruralplanning.com.au.
- Tallis, H., Goldman, R., Uhl, M., & Brosi, B. (2009). Integrating conservation and development in the field: implementing ecosystem service projects. *Frontiers in Ecology and the Environment*, 7(1).
- فرهنگی، ش ۱۵۴
هاتر، مایکل؛ ریزو، ایلد (۱۳۸۲). *مجموعه جنبه‌های اقتصادی میراث فرهنگی*، ترجمه علی اعظم محمدبیگی، تهران: امیرکبیر.
- Abildtrup, J., & Strange, N. (2000). The option value of non-contaminated forest watersheds. *Forest Policy and Economics*, 1(2).
- Ando, A. W., & Chen, X. (2011). Optimal contract lengths for voluntary ecosystem service provision with varied dynamic benefit functions. *Conservation letters*, 4(3).
- Chamanara, S., Kazemini, A. (2016). Revitalizing Urban Gardens. *gora Journal of Urban Planning and Design*, 26-37.
- Hilier, J (2002). *Shadows of Power: An Allegory of Prudence in Land Use Planning*, Routledge.
- Jenks, M., Burgess, R. (2000). *Compact Cities: Sustainable Urban Form for Developing Countries*, New York, Spon Press.
- Johnston, R. A., and M. E. Madison. (1997). From landmarks to landscapes: a review of current practices in the transfer of development rights. *Journal of the American Planning Association* Vol. 63. Issue 3.
- Kaplowitz, M.D.; Machember, P.; Pruetz, R. (2008). Planners' experiences in managing growth using tradable development rights (TDR) in the United States, *Land Use Policy*, 25.
- Ke, F., Shunai, C., Shichuan, W., & Zhangwei, L. (2008). Application of Transferable Development Rights in Cultivated Land Protection in China. *China Population, Resources and Environment*, 18(2).
- Libby, L. W., Hall, P.K. (2003). Transfer of development rights: A real policy option for Ohio?, A Workshop Report, C. William Swank Program in Rural-Urban

Urban Economics and Planning

Homepage: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Prioritization and economic feasibility of selected business that allowed to be established in Tehran's orchards

Ali Kashmari^{1*}, Mohammad Ebraheem Raisi², Elham Rahmati³¹Ph.D of Financial Economics, Faculty of Economics, University of Putra Malaysia, Kuala Lumpur²Master of Economics, Faculty of Economics, Shiraz University, Shiraz³Ph.D of Economics, Faculty of Economics, University of Putra Malaysia, Kuala Lumpur

ARTICLE INFO

Article History:

Received 2020-07-08

Accepted 2020-08-30

Keywords:

Cost-Benefit

PESTEL Method

Orchards

Environment

Islamic City Council of Tehran

ABSTRACT

In recent years, in developing countries, adopting policies to protect orchards and protect the environment is considered a priority for urban managers. The rapid growth of urbanization and the consequent increase in environmental problems have further highlighted the importance of concepts such as quality of life. Meanwhile, urban green spaces, especially gardens, have features that make them suitable for improving the quality of human life.

For this purpose and in order to protect the orchards of Tehran, according to the notification of the Islamic Council of Tehran No. 7165/2309/160 dated 04/03/2017 regarding the "Organization, protection and protection of gardens and lands of the city of Tehran" in the form of rules A proposed bill entitled "Revision and Revision of the Guidelines of Article 14 of the Urban Land Law" has been proposed to the Supreme Council of Urban Planning and Architecture for approval. Based on this, the present study, using the PESTEL method, first evaluates the macro environment of the applications and then uses the cost-benefit analysis method to examine the financial justification of the authorized users to be established in the orchards of Tehran and compare them with the construction plan.

The result shows that the selected businesses based on the macro-business environment include the Garden Restaurant, the Retirement Home, the Cultural and Exhibition Complex, and the Sports and Health Center. According to the results, although the construction of the Building has a good financial justification, but the plan of the Retirement Home, Garden Restaurant and Sports and Health Center and Cultural and Exhibition Complex are in a beneficial situation with some motivations.

DOI: [10.22034/UE.2020.09.03.02](https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.03.02)

©2020 Urban Economics and Planning. All rights reserved.

COPYRIGHTS

©2020 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Kashmari, A.; Raisi, ME.; Rahmati, E., (2020). Prioritization and economic feasibility of selected business that allowed to be established in Tehran's orchards. *Urban Econ. Plann.*, 9(3): 138-155.

DOI: [10.22034/UE.2020.09.03.02](https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.03.02)url: http://eghtesadeshahr.tehran.ir/article_114640.html*Corresponding Author: Email: kashmari.ali@gmail.com