



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۴۰۲، دوره ۶، شماره ۱، صص ۵۲۴-۵۰۰

امکان سنجی استفاده از الگوی انتقال حق توسعه (TDR) در جلوگیری از تغییر کاربری

اراضی کشاورزی

محبوب ریحان کلوانق*؛ مرتضی شهبازی^۲

۱- دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان . زنجان . ایران Aylar.reyhan95@gmail.com

۲- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه اورمیه . اورمیه . ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۱۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۱/۰۵

چکیده

شهرسازی امروزی با پیروی کورکورانه از الگوی کلیشه‌ای توسعه شهری و بی‌اعتنا به خصوصیات بومی موجبات ناپایداری شهرها و مناطق اطراف آنها شده و همچنین رشد روزافزون و فزاینده جمعیت شهری در سال‌های اخیر سبب تحمیل و توسعه غیر برنامه ریزانه به شهرها شده است. در این میان بیشترین فشار به اراضی کشاورزی و باغات وارد شده، و به علت ناتوانی طرح‌های شهری، ضعف مدیریت شهری در کنترل بازار زمین، شهر بصورت پراکنده گسترش یافته و با چنگ اندازی به اراضی کشاورزی و محیط زیست حومه شهر بتدریج آنها را زیر ساخت و ساز درآورده و سبب تخریب اراضی کشاورزی شده است. شهر کلوانق واقع در شهرستان هریس نیز مثل تمامی شهرهای ایران از این قاعده مستثنی نبوده است. لذا این تحقیق به شیوه توصیفی و تحلیلی و از نظر هدف کاربردی می‌باشد که با نگرشی انتقادی سعی دارد درکنار صورت بندی و پردازش ابهامات موجود در قوانین صیانت از اراضی کشاورزی و محیط زیست، با شناسایی پهنه‌های مستعد توسعه در داخل محدوده شهر کلوانق، قابلیت اجرایی روش TDR را جهت جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی خارج از محدوده شهر و حفاظت از آن دربوته آزمون قرار دهد. نتایج حاصله نقشه طبقه بندی شده از مناطق دریافت و انتقال حق توسعه طبق معیارهای کشوری می‌باشد.

واژگان کلیدی: امکان سنجی، TDR، حفاظت، اراضی کشاورزی

بیان مسئله

بیش از پنج دهه از تهیه طرح‌های شهری در غالب طرح‌های هادی و جامع شهر به عنوان ابزارهای قانونی هدایت و کنترل توسعه شهر در ایران می‌گذرد لیکن بررسی وضع موجود شهرها حاکی از شکاف زیاد میان واقعیت‌ها و تصاویر ارائه شده در طرح مذکور است. این طرح‌ها به منظور ایجاد زمینه توسعه کالبدی موزون و هماهنگ تهیه می‌شوند، گرچه تغییرات قابل توجهی در منطقه‌بندی کاربری‌ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته‌اند اما بنا به دلایلی به تمام اهداف اصلی مورد نظر دست نیافته‌اند که از این جمله می‌توان به عدم توانایی در کنترل روند فزاینده‌ی تبدیل اراضی کشاورزی و باغات به کاربری مسکونی و سایر کاربری‌ها اشاره نمود.

به دنبال رشد فیزیکی شهرها بخش وسیعی از بهترین و با ارزش‌ترین اراضی بلافصل آنها که از دیرباز شرایط محیطی لازم و کافی برای تجمع انسان‌ها در آن وجود داشته، در معرض نابودی قرار می‌گیرند. (عابدی و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۱).

یکی از راه‌های ایجاد تعادل میان جمعیت و تولید مواد غذایی پایدار برای رفع نیازهای فزاینده جوامع بشری، اولویت دادن به گسترش فعالیت‌های کشاورزی از طریق افزایش تولیدات این بخش با در نظر گرفتن ملاحظات توسعه پایدار است. رکن اساسی این امر حفظ زمین‌های کشاورزی با کاربری‌های زراعی و باغی است. حفظ زمین‌های کشاورزی اصلی ترین ضامن تامین امنیت غذایی جامعه و جز لاینفک اقتصاد روستایی و روستا شهرها محسوب می‌شود و برنامه ریزی منطقی برای ساماندهی و حفظ کاربری اراضی کشاورزی نیز نقشی غیرقابل انکار در توسعه پایدار کشاورزی و متوازن جامعه دارد (آزادی و فلسفیان، ۱۳۹۷: ۱۱).

پذیرش عمومی آن است که شهرها به هر طریقی بر فضای پیرامون خود پیشروی می‌کنند. پس بهتر آن است که این پیشروی تحت اراده و تدابیر خاصی صورت گیرد. امروزه، در غالب ممالک جهان، مجموعه قوانین مفصلی برای حفاظت از محیط زیست وجود دارد که گرچه در اغلب موارد چندان مؤثر نیستند ولی دستکم از اعتباری نسبی برخوردارند. پاره‌ای از این تدابیر قانونی جنبه عمومی دارند مثل لزوم کسب مجوز قانونی در رابطه با رعایت حریم بهره برداری‌ها.

کمسیون برانت لند توسعه پایدار را توسعه‌ای می‌داند که نیازهای زمان حال را بدون به مخاطره انداختن قابلیت‌ها و پتانسیل‌ها برای نسل‌های آینده برآورد سازد. عبارتی عمل امروز ما در توالی نسل‌های آینده برای تامین نیازهایشان اثر جدی دارد.

از نظر توسعه پایدار شهری، شهرسازان برای رسیدن به شهر پایدار باید با دیدی جامع و کلی نگر به مسائل اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی بنگرند و صرفاً با ساخت و سازهای ناندیشیده و پراکنده شهری موجب تخریب محیط زیست شهری نشوند (ملکی، ۱۳۸۷: ۳۷)

رویکرد شهر متراکم یکی از بارزترین مشخصه‌های توسعه پایدار شهری و واکنشی به توسعه پراکنده و گسترده شهرها می‌تواند در حفظ کاربری کشاورزی و جلوگیری از تغییرات کاربری به کاربری مصرفی و تولیدی جلوگیری کند.

هدایت سمت توسعه شهر در جهاتی غیر از زمین‌های کشاورزی، از آنجا که توسعه فیزیکی شهر امری اجتناب پذیر است و با ورود جمعیت به شهرها، گسترش فیزیکی شهر نیز ضرورت می‌یابد، باید سعی شود توسعه شهر به سمتی هدایت گردد که زمین‌های مرغوب کشاورزی در این فرایند نابود نشود.

استفاده از زمین‌های بایر و خالی موجود در داخل شهر، با توجه به مزایای استفاده از این زمین‌ها، باید به استفاده از این زمین‌ها در توسعه‌های آینده شهر الویت داده شود.

رشد جمعیت و توسعه محدوده شهرها و افزایش قیمت اراضی و بهره‌برداری بیرویه و غیراصولی از اراضی سبب می‌شود که اراضی کشاورزی مرغوب، همواره مورد توجه افراد سودجو و فرصت طلب قرار گیرد و با تغییر کاربری و خرد نمودن اراضی، آنها را از چرخه تولید خارج نموده و لطمه‌های جدی را بر تولید محصولات کشاورزی وارد کنند. از این رو حفاظت از اراضی نه فقط برای حمایت از اقتصاد کشاورزی، بلکه برای حمایت از کل اقتصاد کشور، امری ضروری است. با توجه به اهمیت اراضی کشاورزی، مجلس شورای اسلامی با درک صحیح از خطرات ناشی از تغییر کاربری اراضی کشاورزی در سال ۱۳۷۴ قانونی را تحت عنوان «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها» به تصویب رسانید که این قانون بدلیل پاره‌ای نواقصات و تبصره‌های مبهم و ناقص، بعدها بازنگری و اصلاح گردید.

شهر کلوانق نیز طی دوره‌های اخیر رشدی لجام گسیخته داشته و تحولات جمعیتی و کالبدی نامناسبی را به‌مراه داشته است. بطوریکه نوعی توسعه فیزیکی نااندیشیده و ناپایدار در آن به وقوع پیوسته است. تبدیل زمین‌های کشاورزی به فضاهای مسکونی، ساخت و سازهای نااندیشیده شهری و نابودی امکانات و قابلیت‌های طبیعی و محیط زیست شهری توسعه پایدار شهری را در این شهر زیر سوال برده است، به گونه‌ای که به تخریب سطح بسیار زیادی از مرغوبترین و باارزش‌ترین اراضی بلافصل پیرامون شهر جهت پاسخگویی به نیاز مسکن گردیده و این درحالی است که از نظر سرانه خالص مسکونی نسبت به شهرهای هم‌نوع خود از سرانه بالاتری برخوردار است و این بیانگر این گسترش شهر در اراضی زراعی با مترآزهای بالاست.

لذا تحقیق حاضر در راستایی پاسخگویی به سوالات زیر است:

چرا با وجود اراضی بایر و بلااستفاده در داخل محدوده شهر کلوانق، رشد شهر در اراضی کشاورزی جهت‌گیری شده است؟

چرا با وجود قوانین صیانت از اراضی کشاورزی، رشد اسپیرال شهری (خزش شهری) شهر کلوانق در اراضی کشاورزی بوده است؟

پیشینه تحقیق

یکی از مسائل مهم برای تبیین مبانی نظری، بررسی تجارب نظری و عملی در خصوص موضوع تحقیق است. بررسی پیشینه تحقیق توانایی محقق را در انتخاب اطلاعات مهم و ارتباط آنها با یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد. و چارچوبی برای اجرای تحقیق فراهم می‌کند. (بازرگان و همکاران، ۱۳۷۶: ۳۲۲).

اگزینبر^۱ و همکاران (۱۹۹۴) در مطالعه‌ای تحت عنوان تغذیه مردم شهرها، به همبستگی بین خانه‌داری و کار در مزرعه و درک دوگانگی بین شهر و روستا، بین کشاورزی و شهر در نهایت پیشگامی کشاورزی شهری در قرن بیست و یکم می‌پردازند. به این ترتیب اختصاص تولید مواد غذایی را صرفاً به مناطق روستایی را به چالش می‌کشند. تحقیقات پیمایشی نیز به این واقعیت اشاره دارد که در منطقه نفوذ شهری فضا بطور موثر در فعالیت‌های کشاورزی استفاده می‌شود. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که شواهد حاکی از تاثیر کشاورزی در حوزه نفوذ شهری بر الگوهای

¹ Egziabher

مهاجرت و نقش آن در فرایند تثبیت خانواده‌های مهاجر، همچنین تاثیر کشاورزی در درآمد، اشتغال و میزان مصرف فراورده‌های کشاورزی، است.

لامبین^۱ و همکاران (۲۰۰۰) در تحقیقی با عنوان توانایی مدل‌های کاربری اراضی کشاورزی در آینده‌نگری تغییرات کاربری اراضی، به بررسی رهیافت‌های مختلف مدلینگ کاربری اراضی و پوشش زمین می‌پردازد و در یک مطالعه موردی چگونگی پیشگویی تغییرات احتمالی کاربری اراضی را مورد بحث قرار می‌دهد. هدف از این مقاله بررسی روش‌های مدل‌سازی‌های مختلف در تغییر کاربری اراضی و پوشش زمین برای چشم انداز وضع موجود و پیش بینی می‌باشد. براساس نتایج بدست آمده مدل‌های سیمپلینگ بهتر می‌توانند تغییرات کاربری اراضی را نشان دهند. همچنین براساس مطالعه موردی، شاخص‌های اصلی مورد استفاده شامل عوامل جغرافیایی و شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و مقیاس فاصله هستند.

هایت^۲ و همکاران (۲۰۰۶) در مطالعه‌ای تحت عنوان فاکتورهای موثر در تغییر کاربری اراضی در کنش متقابل شهر و روستا مطالعه موردی ایالت فلوریدا که در دانشگاه اوهایو و مینی سویی آمریکا انجام گرفته است. تغییر سریع در کاربری اراضی در مناطق سنتی کشاورزی در سال‌های اخیر منجر به نگرانی عمومی شده است. در نتیجه سیاستگذاران تلاش کرده‌اند شیوه‌های جدیدی برای مقابله با مشکلات تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تجاوز گسترش شهری و حومه‌های شهری پیدا کنند. برخی از پیشنهادات و سیاست‌های اجرا شده در حوزه قضایی شامل خرید حق توسعه برنامه، منطقه بندی و مالیات اصلاح خاک برای زمین‌های کشاورزی است.

لانگا^۳ و همکاران (۲۰۰۷) در مقاله‌ای با عنوان توسعه اقتصاد، اجتماعی و تغییر کاربری اراضی، ضمن تجزیه و تحلیل تغییر کاربری‌های زمین در سکونتگاه‌های روستایی در مقطع عرضی رودخانه یانگ تسه چین، به بررسی تغییر کاربری اراضی روستاها می‌پردازند. نتایج بیانگر آن است که زمین مسکن روستایی چین در سال ۲۰۰۰ حدود ۶۷/۳ درصد از کل زمین ساخت و ساز را بخود اختصاص داده است. و این در حالی است که توجه کمتری به از دست دادن زمین‌های زراعی بدلیل پراکندگی مراکز شهری شده است. روش مورد استفاده تحقیق، استفاده از نقشه

¹ Lambin

² Hite

³ Longa

و داده‌های دقیق اجتماعی و اقتصادی و دیدگاه فضایی است. از نکات مثبت این تحقیق، گستردگی منطقه مورد مطالعه و استفاده از آمارهای سری زمانی بین سال‌های ۱۹۸۷ تا ۲۰۰۱ است.

ظاهری (۱۳۹۶) در پایان نامه خود با عنوان « بررسی اثرات احداث باغ شهرها در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی: روستاهای شمال شهر قزوین، به بررسی تغییرات کاربری اراضی در اراضی پیرامون شهر و روستاهای ادغام شده در شهر قزوین پرداخته است. هدف تحقیق کاهش اثرات منفی این پیامدها و ساماندهی روند کنونی با استفاده از آمار توصیفی و استنباطی است. جامعه آماری ۵۳۵ خانوار از ۴ روستای شمالی قزوین و روش تحقیق از نوع کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی - تحلیلی است. و نتیجه می‌گیرد که تراکم و انباشت سرمایه‌های شهرنشینان باعث تصرف زمین‌های کشاورزی روستاییان و تغییر کاربری آن گشته است.

توکلی بیدگلی (۱۳۹۵) در پایان نامه خود با عنوان «ارزیابی پیامدهای گسترش گردشگری خانه‌های دوم (نمونه موردی: بخش قمصر) پرداخته است. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و از نوع پیمایشی است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که گردشگری خانه‌های دوم آثار مختلفی در ابعاد، اقتصادی - زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی در منطقه گذاشته است. بطوریکه از لحاظ زیست محیطی موجب الودگی منابع آب و خاک، از بین رفتن پوشش زمین و افزایش زباله، از بعد اقتصادی باعث افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن و افزایش عوارض و مالیات، از بعد اجتماعی تغییر در سبک زندگی مردم محلی، افزایش رفتار و هنجارهای بیگانه با جامعه محلی و افزایش مهاجرت از منطقه و در بعد کالبدی تشدید تغییر در کاربری باغات و مزارع، تخریب چشم اندازهای طبیعی است.

درگاهی (۱۳۹۴) در پایان نامه خود با عنوان بررسی پیامدهای زیست محیطی، کالبدی، اقتصادی - اجتماعی خانه‌های دوم بر توسعه مناطق روستایی (نمونه: بخش گلپه‌ار چناران)، که تحقیق از نوع توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است، به سنجش پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم در ۱۷ روستای مورد بررسی پرداخته است. نتایج حاکی از آن است که اشاعه‌ی خانه‌های دوم از نظر اقتصادی تاثیر زیادی بر بهبود وضعیت معیشت اهالی روستاها، افزایش قیمت اراضی غیر کشاورزی، گرانی زمین و افزایش قیمت آب در بخش کشاورزی داشته است، در سایر بخش‌ها تاثیر کمی داشته است.

ایزدی و صلح جو (۱۳۹۶) در تحقیق خود (بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه کلان شهرها نمونه موردی: شهر مشهد) به مسائل و مشکلات موجود در کلان شهرها از جمله ترافیک، انواع آلودگی‌ها،

وضعیت مسکن و میل به سرمایه گذاری در املاک پرداخته‌اند که منجر به تمایل شهرنشینان به سکونت در حومه‌های شهری شده و گسترش خانه‌های دوم را به همراه داشته است. هدف پژوهش بررسی علل و پیامدهای ناشی از شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه کلان شهر مشهد و روش تحقیق در این مطالعه توصیفی - تحلیلی است. نتایج بیانگر این است که بیشتر این خانه‌ها از دهه ۱۳۸۰ به بعد ساخته شده است. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که بورس بازی زمین، تغییر کاربری اراضی بایر و کشاورزی برای استفاده از خانه دوم، کاهش شغل‌های مرتبط با کشاورزی و افزایش شغل‌های خدماتی، تخریب چشم انداز روستا، آسیب به منابع آب زیر زمینی و کاهش گونه‌های گیاهی و جانوری از پیامدهای ساخت خانه‌های دوم بوده و شکل‌گیری این خانه‌ها تاثیر چندانی بر افزایش امکانات و خدمات روستاییان نداشته است.

خوش چهره (۱۳۹۲) در پایان‌نامه خود با موضوع: پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه‌های دوم بر مناطق روستایی (نمونه موردی شهرستان بینالود) که از روش‌های مختلف گردآوری اطلاعات نظیر اسنادی، کتابخانه‌ای، کاوش‌های اینترنتی و میدانی استفاده کرده است و با روش‌های آمار توصیفی و استنباطی به بررسی پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه‌های دوم بر مناطق روستایی شهرستان بینالود پرداخته است. نتایج حاکی از آن است که گسترش خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه با تغییر چشم اندازهای طبیعی و تخریب باغات، تغییر کاربری اراضی، ناهنجاری‌های اجتماعی بعنوان اثرات منفی و اشتغال زایی، افزایش در آمد ساکنین، ارزش افزوده‌ی حاصله بعنوان تاثیر مثبت از نتایج گردشگری خانه‌های دوم در نمونه موردی می‌باشد.

پورشاه آبادی (۱۳۹۸) در پایان‌نامه خود (پیامدهای تبدیل اراضی کشاورزی به باغ ویلاها مطالعه موردی: روستای شهید محمد منتظری شهرستان دزفول) که با هدف مطالعه پیامدهای تبدیل کاربری اراضی کشاورزی به باغ ویلاها روستای شهید محمد منتظری در شهرستان دزفول است. این تحقیق از نظر هدف کاربردی و بر اساس ماهیت و روش، توصیفی تحلیلی و همبستگی است جامعه آماری این پژوهش کلیه ساکنان روستای شهید محمد منتظری در شهرستان دزفول می‌باشد که در این تحقیق نمونه پژوهش به صورت تصادفی در میان 351 نفر پرسش شونده توزیع شد. ابزار گردآوری داده‌های تحقیق پرسشنامه بوده است و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزارهای آماری spss استفاده شده است نتایج این تحقیق نشان داده است که تغییر کاربری اراضی باعث افزایش درآمد خانوار، تغییر منفی در ساختار اجتماعی، تغییرات منفی زیست محیطی، گسترش کالبدی و البته کاهش تولید محصولات کشاورزی در روستای شهید منتظری شده است.

پیغمبردوست (۱۳۹۴) در پایان نامه خود با موضوع «ارزیابی و تغییر و تحول فضای کالبدی کاربری و کارکردی تبدیل باغات به ویلا واقع در حوضه استحفاظی شهر مرند طی دوره زمانی ۱۳۶۲ تا ۱۳۹۲» که با هدف تعیین میزان و روند تخریب باغات و فضاهای سبز، تحلیل عوامل موثر در تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهری و ارائه راهکارهایی برای جلوگیری از تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز به منظور توسعه پایدار شهری در مرند انجام گرفته است. یافته‌ها حاکی از آن است که بسیاری از ویلاهای ساخته شده به صورت غیر قانونی بوده و باعث از بین رفتن اراضی کشاورزی بخصوص باغات شده‌اند و این امر باعث آسیب جدی به اقتصاد منطقه و محیط زیست وارد کرده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که تعداد ویلاها تقریباً ۲/۵ برابر شده است. به عبارتی از سال ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۴، تعداد ویلاهای ساخته شده در مرند رشد چشمگیری داشته است و کاهش مساحت پوشش فضای سبز نیز این امر را تایید می‌کند.

ضیاء توانا در سال ۱۳۸۸ در مقاله‌ای تحت عنوان، تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیرامون نایسر و حسن آباد سنندج (در فرایند خزش شهری) به این نتایج رسیدند، به علت اینکه شهر سنندج مبدا و مقصد مهاجران وارد شده به روستاهای نایسر و حسن آباد نیست اما به دلایلی چون فاصله کم روستاها با شهر و پایین بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به شهر، سهولت دسترسی و امکان استفاده از خدمات مختلف شهری در این روستاها سکنی گزیده‌اند. از این رو می‌توان گفت افزایش جمعیت و گسترش سطح و به تبع آن تغییر کاربری اراضی روستاهای نایسر و حسن آباد در واقع بخشی از افزایش جمعیت و گسترش شهر سنندج بوده است.

ملکی (۱۳۸۶) در مقاله‌ای با عنوان تبیین شاخص‌های ناپایداری مناطق شهری با رویکرد توسعه پایدار در شهر ایلام، روند توسعه فیزیکی شهر ایلام را در دوره‌های مختلف بررسی کرده است و عنوان نموده رشد بی‌قواره شهر و ساخت و سازهای ناندیشیده شهری باعث تبدیل زمین‌های کشاورزی به فضاهای مسکونی شده و قابلیت‌های طبیعی محیط زیست شهری را به مخاطره انداخته است. و بدلیل عدم انطباق رشد جمعیت با زیرساخت‌های شهری، پایداری شهر از منظر توسعه زیر سوال رفته است.

محمدزاده و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان (تحلیل پیامدهای تغییر کاربری اراضی زراعی به باغی از دیدگاه باغداران در غرب حوضه آبریز اورمیه) با استفاده از فرمول کوکران و روش نمونه‌گیری تصادفی - طبقه‌ای، ۱۵۰ باغدار سیب و انگور انتخاب شدند. داده‌های مورد نیاز با استفاده از ابزار پرسشنامه و تکنیک مصاحبه رودررو گرد

آوری شد. نتایج نشان می‌دهد که تغییر کاربری اراضی زراعی به باغی از سال ۱۳۵۲ و تغییر کاربری اراضی زراعی دیم به باغی از سال ۱۳۷۴ آغاز شد. با استفاده از تحلیل تکنیک عاملی - اکتشافی، ۶۵ درصد واریانس پیامدهای تغییر کاربری با عوامل سودآوری و رفاه، بهبود کیفیت هوا و خاک، ارتقاء پایگاه و نقش اجتماعی، کاهش حجم کاری، استفاده بیشتر از عناصر تغذیه‌ای، مهارت بازاریابی و آلودگی اکوسیستم‌های آبی و خاکی تبیین شد.

اسمعیلی و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیقی با عنوان ارزیابی پیامدهای طرح باغشهر در رشد فضاهای شهری نمونه موردی: شهریار با طرح این سوال که آیا این طرح به اهداف مورد نظر خود بالاخص در زمینه حفظ باغات و جلوگیری از تغییر کاربری آنها خواهد رسید؟ با استفاده از مدل SWOT و پرسشنامه به این نتیجه می‌رسند که اجرای طرح باغشهر را زمینه‌ای برای تغییر کاربری باغات دانسته و معتقدند که کسب درآمد و مسائل اقتصادی بر مسائل زیست محیطی پیشی گرفته لذا در صورت گسترش طرح باغشهرها شاهد از بین رفتن باغات خواهیم شد.

اهمیت و ضرورت تحقیق

اراضی کشاورزی پیرامون شهرها خصوصا شهرهای بزرگ بعنوان فضاهایی که در معرض تغییر و تحولات گسترده قرار دارند، نیازمند توجه و برنامه ریزی بیشتری هستند. رشد شتابان شهرنشینی طی چهار دهه اخیر سبب شده است که فضای فیزیکی کالبدی شهرها گسترش یافته و اراضی کشاورزی و باغی را مورد تهدید قرار دهد. بنابراین تمامی اراضی در حاشیه و پیرامون مراکز شهری، در معرض گسترش کالبدی شهر قرار گرفته و با چالش استحاله و فرورفتن در بافت و کالبد شهر قرار دارد. لذا جهت تامین امنیت غذایی و توسعه پایدار شهری، صیانت از این اراضی نیازمند توجه و مذاقه بیشتری است.

اهداف علمی شناختی مورد نظر در این پژوهش عبارت است از :

- شناخت نیروها و عوامل موثر بر پدیده خزش در شهر کلوانق
- تاثیر اقتصاد سیاسی فضا و نظام تصمیم گیری نهادهای محلی در گسترش خزش
- نقش نهادها و دست اندرکاران برنامه ریزی در تحولات کالبدی و ساختاری شهر
- ابهامات موجود در قوانین حفاظت از اراضی کشاورزی و باغ

تعریف کاربری اراضی و تغییر کاربری

کاربری یک اصطلاح حقوقی اقتصادی است و به معنای تعیین نحوه استفاده از زمین است. کاربری در مناطق مختلف شهری در طرح جامع یا هادی آن شهر مشخص شده است و در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها نیز حفظ کاربری و یا تغییرات احتمالی آن زیر نظر وزارت کشاورزی است. به عبارت دیگر، می‌توان گفت این واژه در ارتباط با طرح جامع، طرح تفصیلی یا طرح هادی معنا یافته است و دارای مفهوم و کاربرد است (اباذری فومشی، ۱۳۸۸: ۱۵). به طور کلی تعیین نحوه استفاده از زمین را کاربری زمین می‌نامند.

تغییر کاربری، به تغییر روش استفاده از یک شی (زمین) اطلاق می‌شود (ملکوتی، ۱۳۸۳: ۳). تغییر کاربری اراضی به تغییرات شیوه استفاده و بهره‌برداری مالکین یا متصرفین از برخی از زمین‌ها را گویند (برنای بجد، ۱۳۹۵: ۹).

مفهوم اراضی زراعی و باغی

در اصطلاح، اراضی کشاورزی، املاکی هستند که عملیات کشاورزی، باغداری یا تاکداری به صورت مداوم بر روی آنها صورت پذیرد و منظور از باغ، محل کشت درختان میوه و بی‌میوه و نباتات مورد مصرف انسان و حیوان مانند سبزی‌ها و یونجه بوده و در غیر این صورت آنچه خودرو باشد، باغ نیست (جعفری لنگرودی ۱۳۹۰: ۱۰۳).

تعریف اراضی زراعی و باغی مقرر داشته است: «اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی و دیم، اعم از دایر و بایر که سابقه بهره‌برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغی محسوب می‌شود».

راهبردهای حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی در ایران

سیاست‌ها و برنامه‌ها و مقررات مربوط به حفاظت و نگهداری از اراضی کشاورزی را در فرآیند توسعه شهری ایران می‌توان در دو بخش زیر طبقه بندی کرد:

سیاست‌های مدیریت رشد شهری با توجه به اینکه رشد جمعیت و توسعه فیزیکی شهری ایران در سال‌های پس از انقلاب روند پرشتابی را تجربه کرده، سیاست‌های متفاوتی از سوی سیاست‌گذاران توسعه شهری برای کنترل آن اتخاذ شده است، که حفظ باغ‌ها و اراضی کشاورزی همواره یکی از محورهای سیاست‌های مذکور بوده است.

- قوانین و ابزارهای قانونی

از جمله این قوانین:

- حفاظت از اراضی کشاورزی را نخستین بار می‌توان در قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ و در ماده ۱۹ همان قانون با این عنوان « هرگونه که معاملاتی نسبت به اراضی واگذار شده که منجر به تجزیه آن اراضی به قطعات کوچکتر از حداقلی که از طرف وزارت کشاورزی برای هر منطقه تعیین می‌شود ممنوع و باطل است».

- بعد از آن قانونی که در امر حفاظت از اراضی زراعی و باغی مورد توجه قرار گرفت قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی ۱۳۵۴ بود.

- سومین قانونی که در امر حفاظت از اراضی زراعی مورد توجه قرار گرفت قانون حفظ کاربری

اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۱۳ شورای عالی شهرسازی است که در سال ۱۳۸۵ اصلاحیه این قانون مصوب شد. در ماده ۲ این قانون بیان می‌شود که در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور و دارائی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

- ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش در سال ۱۳۷۴ پیرامون باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز و قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی هستند. (سیفی‌آذر موالو، ۱۳۹۸: ۵۴).

رویکرد انتقال حقوق توسعه شهری

در تمامی ملت‌ها، جوامع خواهان حفاظت از فضاهای باز، حفاظت از ساختمان‌ها و مکان‌های تاریخی با اهمیت، زمین‌های کشاورزی و دیگر دارایی‌های محلی خود در برابر توسعه هستند. آنها همچنین به دنبال این هستند که مسیر توسعه را از مناطق بدون زیرساخت و یا با زیرساخت‌های اندک به سمت مناطقی که دارای خدمات عمومی

می‌باشند یا می‌توان این خدمات را بطور کارآمد در آنها ایجاد کرد، تغییر دهند. این جوامع راه حل انجام این کار را در انتقال حق توسعه (TDR) از یک محل یا منطقه به محل یا منطقه هدف یافته‌اند که جهت توسعه در نظر گرفته شده است. در واقع انتقال حق توسعه یک مکانیزم مدیریت کاربری اراضی است؛ حق توسعه اراضی به مناطق مستعد توسعه جهت حفاظت از زمین‌های با ارزش کشاورزی، مناطق حساس زیست محیطی و فضای باز، منتقل می‌شود (پورحسن زاده، ۱۳۹۷: ۳۵)

برنامه‌ریزی کارآفرین یا بازار محور (MOP) انگاره‌های نو در برنامه‌ریزی است که به اهداف حفاظت نیز توجه ویژه‌ای دارد. یکی از اشکال برنامه‌ریزی بازار محور که در دهه ۷۰ برای تحقق اهداف حفاظت میراث فرهنگی و در دهه ۸۰ برای حفاظت باغات، مزارع و فضاها، باز و سبز شهری و روستایی در برخی ایالات آمریکا ظهور نمود سیستم انتقال حق توسعه (TDR) در سطح شهرها و روستاهای یک ناحیه یا یک واحد برنامه‌ریزی است. (قصابی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۷).

برنامه‌ریزی انتقال حق توسعه با دو مفهوم حفاظت و توسعه روبرو است که حفاظت هم ارز با مناطق ارسال و توسعه هم ارز با مناطق دریافت است که در زیر توضیح داده شده است. به اراضی که در مناطق دارای اهمیت و ارزش‌های ویژه واقع شده‌اند، مانند اراضی کشاورزی، فضای باز، املاک با ارزش تاریخی یا هر عنصری که برای جامعه واجد اهمیت است. مناطق ارسال گفته می‌شود. مناطق ارسال با توجه به اهداف برنامه می‌تواند شامل زمین‌های: کشاورزی، تالاب‌ها، پارک‌ها و تفرجگاه‌ها، اسکله‌ها، مناطق تاریخی و یا هر منطقه‌ای که نیاز باشد از توسعه حفظ شود.

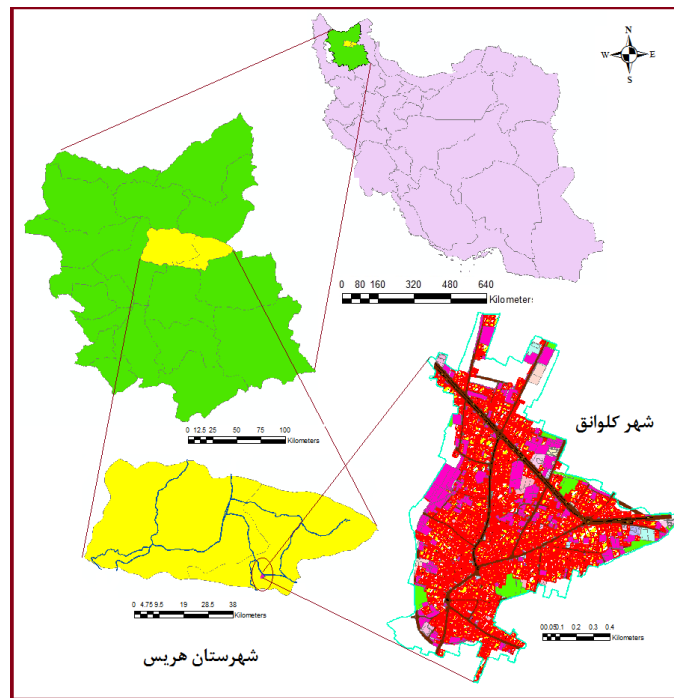
منطقه دریافت به مناطقی گفته می‌شود که از نظر برنامه‌های فرادست و شاخص‌های مورد نظر مناسب توسعه دانسته شده است. زمین‌های منطقه دریافت باید بزرگ و امکان توسعه داشته باشند و همچنین دارای زیرساخت، تقاضای بازار و منطقه‌بندی تراکمی و مطابق با طرح‌های فرادست ناحیه و شهرستان باشند (Dehart & Etgen, 2007: 58 به نقل از منصوری رضی (۱۳۹۶)).

چرایی کاربست مفهوم انتقال حق توسعه

برای پیشبرد اهداف برنامه ریزی و توسعه شهر، استفاده از قوانین و قیدها مدت‌های طولانی است که مورد استفاده می‌گیرد. منطقه بندی زمین از جمله اولین قوانینی است که برای حفاظت از مناطق باز، حساس و تاریخی تنظیم شده‌است، اما این قوانین توسعه یک اثر مثبت و یا منفی بر هر ملکی می‌گذارد (Johnston & Madison, 1997: 365). بنابراین نیاز به راهکاری است که غرامت ناشی از اقدامات دولتی به صاحبان اراضی که ملکشان تحت تاثیر قرار می‌گیرد واگذار شود. اما توزیع عادلانه غرامت و حفظ ارزش زمین مالکان کاری پیچیده است از طرفی تامین هزینه پرداخت غرامت برای دولت‌ها کاری دشوار است (Pruetz, 2003:23). در نتیجه انتقال حق توسعه با ایجاد سازو کاری به دنبال محاسبه غرامت مالکین اراضی حفاظتی و تامین هزینه‌های از سوی توسعه دهندگان در بخش‌های دیگر دارد. (منصوری رضی، ۱۳۹۶: ۷۶)

محدوده مورد مطالعه

شهرستان هریس شامل دو بخش مرکزی و خواجه و ۵ شهر هریس، خواجه، زرنق، بخشایش و کلوانق و دارای ۹۲ آبادی دارای سکنه و ۱۲ آبادی خالی از سکنه می‌باشد، شهر کلوانق در بخش مرکزی و در جنوب غربی این بخش واقع است. شهر کلوانق از نظر موقعیت جغرافیایی در مختصات جغرافیایی ۴۷ درجه و ۲۲ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۲۴ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است. جمعیت این شهر براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۳۴۶ نفر می‌باشد. و ارتفاع آن از سطح دریاهای آزاد ۱۵۸۸ متر است. این شهر در ۵۸ کیلومتری شرق شهر تبریز قرار دارد که از طرف شرق به شهر زرنق و از سمت غرب به شهر بخشایش محدود می‌شود. شهر کلوانق در حوضه آبریز دریاچه ارومیه و در یک منطقه دشتی که به سمت دریاچه ارومیه منتهی می‌شود استقرار یافته است. رودخانه آجی چای که از دامنه‌های کوه‌های سبلان سرچشمه می‌گیرد از قسمت جنوبی شهر عبور کرده و به سمت قسمت جنوب غربی و غرب شهر جریان می‌یابد (شکل شماره: ۱).



شکل شماره ۱: محدوده مورد مطالعه

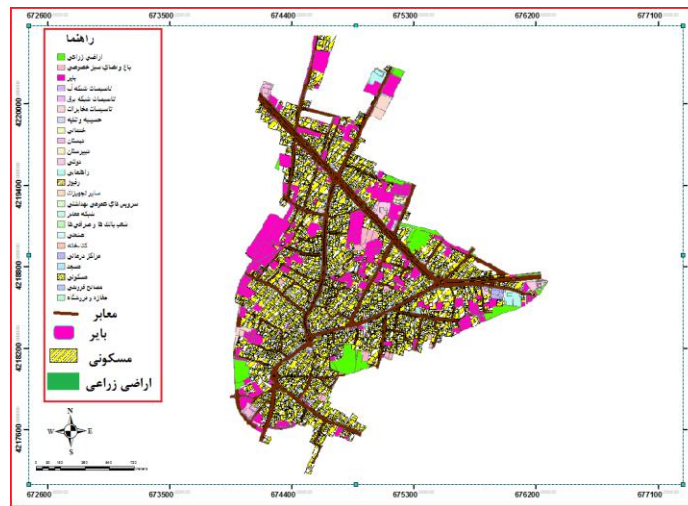
روش شناسی

این پژوهش با روش توصیفی، تحلیلی انجام شده است و از نظر هدف کاربردی می‌باشد. جهت شناخت و تبیین موضوع ابتدا با رجوع به منابع کتابخانه‌ای و ... مبانی نظری پژوهش در حیطه رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) تدوین شده است. به منظور بررسی و تحلیل بکارگیری TDR در حفاظت از اراضی کشاورزی ابتدا معیارها و شاخص‌های تعیین مناطق حفاظت (ارسال) و توسعه (دریافت) با توجه به مبانی نظری تدوین شده و نظریات افراد مختلف، استخراج و با استفاده از منطق فازی در نرم افزار ادیسی مقایسات دودویی بین معیارها انجام شده است. وزن نهایی معیارها محاسبه و رتبه بندی انجام شده است. پس از مشخص شدن وزن و اولویت هر یک از پارامترهای مناطق ارسال و دریافت، نواحی مستعد برای مناطق ارسال و دریافت مشخص و اولویت بندی شده‌اند. جهت انجام این کار از اطلاعات موجود در طرح‌های مصوب (جامع و تفصیلی) و آمار رسمی به روز و برداشت‌های میدانی

استفاده شده است. در آخر با ترکیب و همپوشانی لایه‌های هر یک از معیارها و وزن حاصل، نقشه پهنه‌های ارسال و دریافت پژوهش و اولویت‌بندی آنها تهیه گردیده است.

بیان داده ها و اطلاعات

از کل محدوده شهر کلوانق مساحتی به میزان ۶۳۲۱۱۲ متر مربع به کاربری مسکونی اختصاص دارد که معادل ۵۰/۱۶ درصد از کل محدوده شهر را شامل می شود (شکل : ۲).



شکل ۲: نقشه کاربری اراضی شهری

با توجه به جمعیت سال ۱۳۹۰ که برابر ۷۲۷۰ نفر و سال ۱۳۹۵ که برابر ۷۴۶۵ نفر برآورد گردیده است. بنابراین تعداد نیاز به واحد مسکونی در وضع موجود برای شهر کلوانق برابر ۴۰۹ واحد می‌باشد. بدین ترتیب با لحاظ کردن ۲۶۴ مترمربع به عنوان حداقل استاندارد مورد نیاز برای واحدهای مسکونی و تعداد ۴۰۹ واحد کمبود مسکونی در وضع موجود با لحاظ ۴/۴ نفر بعد خانوار، به عنوان سرانه‌ی مصوب مسکونی برای شهرهای زیر ۲۰۰۰۰ نفر حداقل نیاز به اختصاص فضایی به مساحت ۱۰۷۹۷۶ مترمربع به منظور تأمین نیازهای مسکونی در وضع موجود احساس می‌شود

درکل با محاسبات انجام گرفته در جدول سطوح و سرانه‌ی کاربری اراضی وضع موجود، مشاهده می‌شود مساحت این کاربری ۱۹۵۹۱۲ مترمربع بیشتر از مساحت مطلوب بوده و نشانگر عدم کمبود در زمینه مسکن در شهر کلوانق می‌باشد.

محدوده پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی شهر کلوانق برابر با ۱۱۱ هکتار که شامل ۷۸ هکتار سطوح خالص و ۳۳ هکتار سطوح ناخالص شهری است. و جمعیت این شهر برای سال ۱۴۰۸ برابر با ۸۷۱۸ نفر می‌باشد. با توجه به اینکه در داخل محدوده شهرکلوانق حدود ۲۹ هکتار زمین بایر و اراضی کوچک مقیاس وجود دارد که ۶۰ درصد این کاربری در طرح پیشنهادی به مسکونی اختصاص خواهد یافت. به عبارتی با احتساب مساحت کاربری مسکونی در وضع موجود که برابر ۶۳ هکتار است، نیاز به تأمین ۳ هکتار کاربری مسکونی در افق ۱۴۰۸ می‌باشد. این میزان در مطالعات کالبدی افق طرح مورد نظر قرار گرفت و مساحت پیشنهادی این کاربری به ۶۶۱۲۸۰ مترمربع افزایش یافت.

با توجه به رشد روز افزون شهرنشینی که ساختار اکولوژیکی شهرها را دستخوش تغییرات وسیعی نموده است، نیاز به ایجاد و توسعه ی فضاهای سبز شهری به عنوان مهم ترین تعدیل کننده های زیست محیطی شهری بیشتر اهمیت پیدا کرده است. مهمترین اثر فضای سبز شهری، کارکردهای زیست محیطی آن هاست. توسعه فضای سبز باید بر اساس نگرشی صحیح به نیازهای زیست محیطی و اجتماعی شهر و نیز امکانات و قابلیت های شهر صورت گیرد. فضای سبز پایدار، از نظر کمی و کیفی متناسب با حجم فیزیکی محیط، نیازهای جامعه محلی و شرایط اکولوژیکی منطقه (شهر) می باشد. تدوین سیاست های توسعه فضای سبز باید بر اساس توسعه پایدار و ارتقای بهره وری منابع باشد (علینژاد، ۱۴۰۱: ۱۲)

فضای سبز در شهرها بویژه در شهرهای بزرگ و صنعتی، دارای عملکردهای مختلفی است. فضای سبز از یک سو موجب بهبود وضعیت زیست محیطی شهرها و ازسوی دیگر شرایط مناسبی برای گذران اوقات فراغت شهروندان فراهم می‌کند. همچنین دارای عملکردهای کالبدی نیز هستند.

اثرات فضای سبز شهری از دیدگاه زیست محیطی مواردی چون کاهش آلودگی هوا، کاهش آلودگی صوتی، بهبود شرایط بیوکلیماتیک در شهر، افزایش نفوذ پذیری خاک و تاثیر مثبت بر چرخه آب در محیط زیست شهری و افزایش کیفیت آب‌های زیر زمینی را شامل می‌شود. فضای سبز می‌تواند بطور قابل توجهی دمای هوا را کاهش

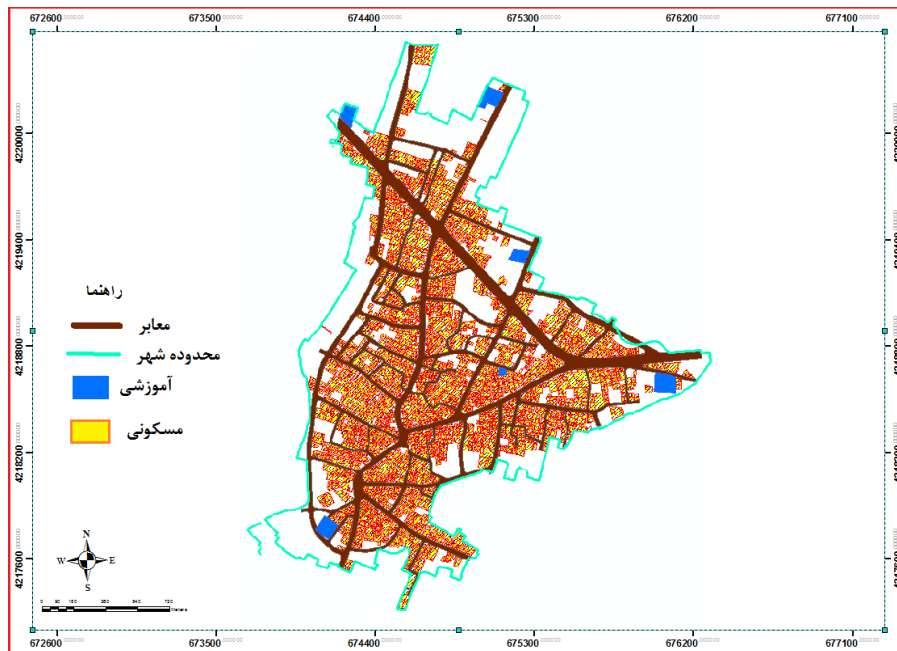
دهد و یا به تلطیف هوا کمک کند. لذا از اولین نیازها و ضروریاتی که در هر شهری باید تأمین گردد. متأسفانه یک پارک با عملکرد شهری در شهر کلوانق وجود دارد که در بیرون از محدوده شهر و در حریم آن قرار گرفته و پارکی بعنوان فضای بازی کودکان و فضای سبز محلات وجود ندارد.

به عبارتی با توجه به سرانه‌ی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای این کاربری که برابر با حداقل ۸ مترمربع به ازای هر نفر است و با تعمیم این میزان در جمعیت سال ۱۳۹۰ (۷۲۷۰ نفر) ملاحظه می‌شود که مساحتی به میزان ۵۸۱۶۰ مترمربع نیاز است تا کمبود شهر کلوانق در زمینه‌ی کاربری پارک صرفاً در وضع موجود رفع گردد. در نهایت می‌توان گفت که تأمین کاربری پارک و فضای سبز برای شهر کلوانق باید در اولویت رفع کمبودهای این شهر قرار گیرد.

کاربری آموزشی

سرانه کاربری آموزشی وضع موجود شهر کلوانق ۲/۵۶ متر مربع به ازاء هر نفر با مساحت ۱۸۶۱۳ متر مربع است و به عبارتی در این شهر ۱/۴۸ درصد از اراضی محدوده‌ی وضع موجود به این کاربری اختصاص یافته است.

با توجه به اینکه این سرانه به ازای هر نفر برای کاربری آموزشی است، اقدام به تأمین آن در سطح شهر برای افق طرح شد و در نهایت سرانه پیشنهادی برای افق طرح به ۲/۹۱ متر مربع به ازاء هر نفر افزایش یافت. با افزوده شدن ۶۷۸۲ متر مربع به مساحت آموزشی در افق طرح، مساحت این کاربری از ۱۸۶۱۳ متر مربع به ۲۵۳۹۵ متر مربع افزایش یافته است. همچنین در بحث مربوط به مکان‌گزینی کاربری‌های آموزشی، سعی بر این بوده است که تا حد امکان این کاربری‌ها در مناطقی از شهر و محلات پیش‌بینی شوند که حداکثر دسترسی را برای تمامی نقاط محله تأمین نمایند (شکل: ۳).



شکل ۳: کاربری آموزشی در محدوده مورد مطالعه

در این پژوهش ناحیه ارسالی به طور کلی اراضی کشاورزی و باغی داخل و خارج محدوده مصوب شهری می‌باشد که جهت بررسی دقیق و اولویت‌بندی پهنه‌های مختلف آن جهت انتقال حق توسعه آنها و در موارد لازم حق مالکیت، معیارهای مختلفی تهیه و تدوین شده است سپس به منظور وزن دهی و اولویت بندی معیارها جهت استفاده از آنها در تهیه نقشه نهایی منطقه ارسالی، با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی AHP، مقایسات دودویی بین معیارها انجام شده است و وزن نهایی معیارها محاسبه و رتبه بندی انجام شده است. (جدول ۱:).

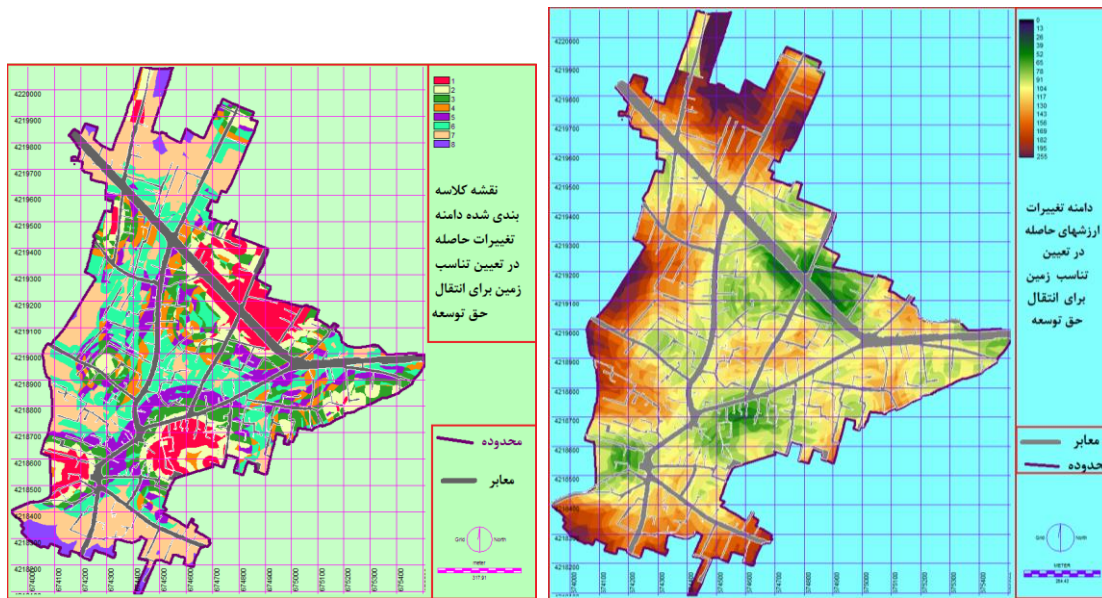
جدول ۱: (مولفه ها و اوزان نهایی مطرح در پژوهش)

وزن نهایی و نرمال شده	توضیحات	سطح مولفه‌ها	مناطق توسعه	سطح هدف
۰/۰۶۱	قانون حفاظت از اراضی کشاورزی و باغی	۱) وجود کاربری های با ارزش نظیر اراضی زراعی و باغی	مناطق ارسال	امکان سنجی استفاده از الگوی انتقال حق توسعه (TDR) در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی
۰/۱	هرچه در ناحیه ای قیمت و ارزش زمین کمتر باشد قابلیت بیشتری جهت قرار گیری در منطقه ارسال خواهد داشت.	۲) قیمت و ارزش زمین		
۰/۱۰۹	نبود مطلوبیت (با درجه عضویت صفر در عدد فازی ؛ شروع روند افزایشی از سازندهای قرار گرفته در	۳) فقدان ظرفیت مطلوب زیرساخت‌ها (حمل و نقل - فاضلاب)		
۰/۱	میزان تمایل و مشارکت مالکین پهنه‌ای بیشتر باشد قابلیت انتخاب آن پهنه به عنوان پهنه ارسال بیشتر خواهد بود	۴) میزان تمایل و مشارکت مالکین		
۰/۱۷۵		۵) خدمات عمومی تحقق نیافته طرح های مصوب		
۰/۰۷		۶) تراکم ساختمانی پایین		
۰/۱۷۴		۷) بالابودن سطوح خدماتی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری		
۰/۱۲۱		۸) نزدیکی به شریان‌های اصلی (شریان‌های درجه ۱ و ۲)		
۰/۰۹		۹) عدم وجود اعتبار دولتی برای تملک اراضی		
۰/۰۶۰	ضمانت حقوقی و قانونی	۱) وجود زیرساخت‌های مناسب نظیر سیستم حمل و نقل - تاسیسات - آب و فاضلاب	مناطق دریافت	
۰/۰۹۵	روند گرایش مردم	۲) بالا بودن سطوح خدماتی موجود و ظرفیت بالای تاسیسات و تجهیزات شهری		

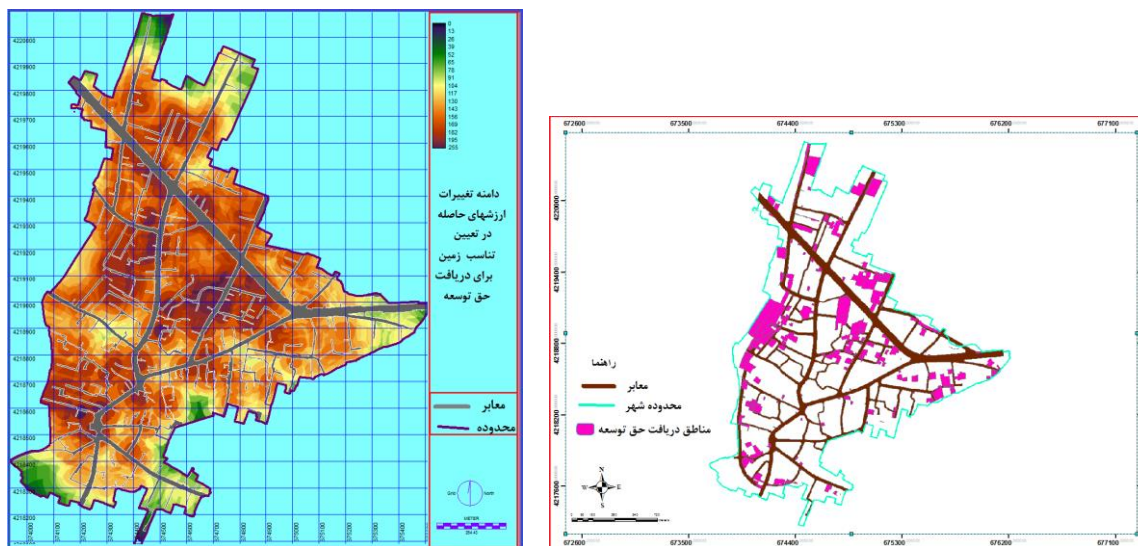
۰/۱۰۷	هرچه در ناحیه ای قیمت و ارزش زمین بیشتر باشد قابلیت بیشتری جهت قرار گیری در منطقه دریافت خواهد داشت	۳) قیمت و ارزش اراضی		
۰/۱۴۶	تقاضای مؤثر بازار برای آنها وجود دارد	۴) نزدیکی به مراکز اصلی و خدماتی نظیر مرکز شهر - مراکز تجاری - مدرسه و حمل و نقل		
۰/۸۳		۵) برخورداری از شبکه معابر		
۰/۱۶۶	مطابقت با طرح‌های بالادست	۶) وجود اراضی بایر و متروکه		
۰/۱۲۲	به لحاظ سازگار بودن	۷) دسترسی مناسب		
۰/۱۰۳	تمایل به افزایش تراکم و ساخت و ساز بالادست	۸) ظرفیت تراکم پذیری		
۰/۱۱۸		۹) تمایل به افزایش تراکم و ساخت و ساز در منطقه		

منبع : یافته های حاصله از تحقیق

با مشخص شدن رتبه معیارها و میزان تأثیر هر یک از آنها در تعیین مناطق دریافت، وضعیت هر یک از آنها با استفاده از اطلاعات موجود در طرح‌های مصوب (جامع و تفصیلی)، آمار رسمی به روز و برداشت‌های میدانی، در سطح شهر بررسی و لایه مربوط به هر معیار در نرم افزار GIS تهیه شده است. سپس با ترکیب و همپوشانی لایه‌های هر یک از معیارها و وزن حاصل از روش تحلیل سلسله مراتبی AHP نقشه نهایی نواحی بدست آمده است (شکل ۳: و ۴)



شکل ۳: (مناطق ارسال حق توسعه)



شکل ۴: (مناطق دریافت حق توسعه)

بحث و نتیجه گیری

اگرچه توسعه فیزیکی شهرها به جهت ماهیت، فرایندی پویا و گریزناپذیر است که طی آن محدوده‌های فیزیکی شهر در جهات مختلف گسترش یافته و اثرات مثبت و منفی را در پی دارد؛ اما رشد شتابان، بی ضابطه و ناهمگون

فیزیک شهر ضرورت برنامه ریزی صحیح برای حفظ منابع باارزش زمین خصوصاً در نواحی پیراشهری و اقتصاد مولد جامعه را آشکار می‌سازد. تحقیق حاضر با هدف شناسایی اراضی کشاورزی و باغی موجود در محدوده و حریم شهر کلوانق و صیانت از آنها در مقابل گسترش پراکنده و بی‌برنامه شهری صورت گرفته است. بر اساس نظرات کارشناسان، نواحی دریافت حقوق توسعه می‌بایست بگونه‌ای مکان‌یابی گردند که از توسعه بی‌رویه شهر در حاشیه و افزایش غیر قابل کنترل تراکم در برخی نقاط جلوگیری شود. همچنین می‌توان از حقوق توسعه منتقل شده در راستای توسعه درون‌زای محدوده شهر و حفظ بافت مسکونی استفاده نمود.

منابع

- ابادری فومشی، منصور - (۱۳۸۷)، نحوه ی عملی تنظیم و نگارش حقوق و ثبت، تهران: انتشارات خرسندی، چاپ سوم
- اسمعیلی، فضل الله. متقی، افشین. وقاری، مژگان و حسینی امینی، حسن (۱۳۹۳) ارزیابی مقدماتی پیامدهای طرح باغشهر در رشد فضاهای شهری نمونه موردی: شهریار. فصلنامه جغرافیا. سال دوازدهم. شماره ۴۰، بهار ۱۳۹۳
- ایزدی، حسن و صلح جو مصطفی (۱۳۹۶) بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه‌های کلانشهرها، مورد پژوهی: شهر مشهد فصلنامه برنامه‌ریزی منطقی‌های، سال ۸، شماره پیاپی ۳۱، پاییز ۱۳۹۷
- بازرگان، عباس، سرمد، زهره و حجازی، اله (۱۳۷۶). روش تحقیق در علوم رفتاری، تهران: انتشارات آگاه.
- برنای بجد، زهره (۱۳۹۵)، شناسایی و تحلیل مولفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی، مورد مطالعه: شهرستان درمیان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور استان خراسان جنوبی
- پورحسن زاده، محمد حسین؛ احمدی، قادر (۱۳۹۷) امکانسنجی استفاده از روش انتقال حق توسعه (TDR) جهت حفاظت از بافت تاریخی شهر ارومیه. پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده معماری، شهرسازی و هنر گروه شهرسازی دانشگاه ارومیه تیرماه، ۱۳۹۷

- پورشاه آبادی، رضا؛ امان پور، سعید؛ ملکی، سعید (۱۳۹۸) پیامدهای تبدیل اراضی کشاورزی به باغ ویلاها مطالعه موردی: روستای شهید محمد منتظری شهرستان دزفول، پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا دانشگاه شهید چمران اهواز.
- پیغمبردوست، یونس؛ زمانی، اکبر؛ حکیمی، هادی (۱۳۹۴) ارزیابی و تغییر تحول فضایی کالبدی کاربری و کارکردی تبدیل باغات به ویلا واقع در حوضه استحفاظی شهرمردن طی دوره زمانی ۱۳۶۲ تا ۱۳۹۲ پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی شهری. دانشگاه تبریز. تابستان ۱۳۹۴
- توکلی بیدگلی، مجتبی؛ شاطریان، محسن؛ کیانی، صدیقه (۱۳۹۵) ارزیابی پیامدهای گسترش گردشگری خانه های دوم (نمونه موردی : بخش قمصر). پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و اکوتوریسم. دانشگاه کاشان. شهریور ۱۳۹۵.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۰). ترمینولوژی حقوق، چاپ بیست و دوم، تهران: گنج دانش
- خوش چهره، محمد جواد؛ عنابستانی، اکبر؛ شایان، حمید (۱۳۹۲) پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه های دوم بر مناطق روستایی (منطقه مورد مطالعه: شهرستان بینالود) پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد
- درگاهی، الهه؛ فال سلیمان، محمود؛ میکائیلی، جواد (۱۳۹۴) بررسی پیامدهای زیست محیطی، کالبدی، اقتصادی اجتماعی - خانه های دوم بر توسعه مناطق روستایی (مطالعه موردی بخش گلپهار شهرستان چناران)، پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا دانشگاه بیرجند شهریور ۱۳۹۴.
- دهقان، حوریه و فلسفیان، آزاده (۱۳۹۷) شناسایی عوامل مؤثر بر حفظ کاربری اراضی کشاورزی در راستای کشاورزی پایدار مطالعه موردی: شهرستان بستانآباد نشریه دانش کشاورزی و تولید پایدار /جلد 28 شماره 1/ بهار ۱۳۹۷
- سیفی آذر موالو، محمد زاده، علی؛ پور علی، ایمان (۱۳۹۸). تغییر کاربری زمین های شهری و روستایی و بررسی آثار آن، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد در رشته فقه و حقوق خصوصی. مهر ۱۳۹۸
- ضیاء توانا، محمد حسن، قادرمزی، حامد. ۱۳۸۸، تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری در فرایند خزش شهر روستاهای نایسر و . حسن آباد سنندج، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۸، ص ۱۳۵
- ظاهری، علی اصغر؛ محمدی یگانه، بهروز (۱۳۹۶) بررسی اثرات احداث باغ شهرها در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی، مورد مطالعه: روستاهای شمال قزوین، تابستان ۱۳۹۶

- عابدی ، رباب؛ قربانی ، رسول ؛ عزیز پور ، ملکه (۱۳۸۹) . تحلیلی بر روند توسعه فیزیکی شهر تبریز و ارائه راهبردهای پایدار سازی آن با تاکید بر شاخصهای زیست محیطی - پایان نامه کارشناسی ارشد . دانشگاه تبریز. مقاله پایداری شهری
- عزیزاد ، میثم (۱۴۰۱) . سنجش رضایمندی شهروندان از فضای سبز شهری و تاثیر آن در مدیریت شهری (مطالعه موردی : شهر ارومیه) ، نشریه جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۴۰۱ ، دوره ۴ ، شماره ۴ ، صص ۱۵ - ۱
- قصابی ، سایه ؛ معطوف ، مشهودی(۱۳۸۹) ، حفاظت از منابع محیط زیست شهری با استفاده از انتقال حق توسعه دارآباد ، زمستان ۱۳۸۹ . پایاننامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاداسلامی واحد تهران مرکز
- محمد زاده ، شهرام ، صدیقی ، حسن ، پزشکی راد ، غلامرضا . تحلیل پیامدهای تغییر کاربری اراضی زراعی به باغی از دیگاه باغداران در غرب حوضه آبریز دریاچه ارومیه ، ۱۳۹۲- فصلنامه تحقیقات و توسعه کشاورزی ایران . دوره ۴۵ ، شماره ۴ ، زمستان ۱۳۹۳
- ملکی ، سعید (۱۳۸۷) . تبیین شاخص های پایداری مناطق شهری با رویکرد توسعه پایدار در شهر ایلام ، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی شهری . شماره ۲۶
- ملکوتی، محمدرضا(۱۳۸۳) . منع تغییر کاربری اراضی - حقوق شهروندی، تهران :معاونت آموزش قوه قضائیه .
- منصوری رضی ، میثم(۱۳۹۶) ، برنامه ریزی فضایی شهر آمل به منظور حفظ اراضی کشاورزی و باغی با استفاده از مفهوم انتقال حق توسعه (TDR) . پایاننامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده هنر و معماری دانشگاه مازندران

-Egziabher G, Axumite; Diana Lee-Smith, Daniel G. Maxwell, Pyar Ali Memon, Luc J.A. Mougeot, and Camillus J. Sawio (1994), Cities feeding people: an examination of urban agriculture in East Africa. Ottawa, Canada: International Development Research Centre, xiv + 146 p

-Hite, Diane, Brent Sohngen, John Simpson and Josh Templeton (2006). Factors Affecting Land Use Change at the Urban-Rural Interface. Mississippi State University and Ohio State University America.

-Lambin, E.F, M.D.A. Rounsevell, H.J. Geist (2000). Are agricultural landuse models able to predict changes in land-use intensity? Agriculture, Ecosystems and Environment 82 (2000) 321 331.

-Longa, Hualou, Gerhard K. Heilig, Xiubin Lic, Ming Zhang (2007). Socioeconomic development and land-use change: Analysis of rural housing land transition in the Transect of the Yangtse River, China. Land Use Policy (2007) 153-141.

-Johnston, R.A. and M.E. Madison (1997). From Landmarks to Landscapes-a review of current practices in the transfer development rights. Journal of the American Planning Association 63: 365-379

-Pruetz, R. (2003). Beyond Takings and Givings, saving natural areas, farmland, and historic landmarks with transfer development rights and density transfer charges. Arje Press, Merina Del Rey, CA.