

## عنوان مقاله:

تدوین چهارچوب نظری و مفهومی تبیین نقش حقوق مالکیت زمین در برنامه ریزی فضایی شهری

## محل انتشار:

فصلنامه دانش شهرسازی، دوره 5، شماره 4 (سال: 1400)

تعداد صفحات اصل مقاله: 24

## نویسندگان:

محمد رضا گلیج - پژوهشگر دکترای برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

محمدحسین شریف زادگان - استاد گروه برنامه ریزی و طراحی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

## خلاصه مقاله:

بیان مسئله: تضاد بین حقوق مالکان خصوصی و منافع عمومی و تلاش برای ایجاد تعادل بین این دو همواره از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی فضایی بوده است. گسترش روزافزون شهرها و روند کاهنده عرضه زمین قابل توسعه، حق استفاده و توسعه زمین را به باارزش‌ترین منبع تبدیل نموده و ابهام در تعریف و عدم تعیین دقیق مالکیت این حقوق سبب رقابت غیرمولد مالکان زمین، توسعه گران و اعمال دولتی و عمومی برای کسب آن، تشدید تضاد منافع عمومی و خصوصی و نابرابری فضایی شده است که لزوم توجه به الزامات نهادی در برنامه ریزی فضایی را بیش از پیش ضروری ساخته است. هدف: ازینرو هدف این مقاله کشف چستی حقوق مالکیت زمین و اجزاء آن و تبیین ارتباط و میان کنش بین نهادهای برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت است. روش شناسی: این پژوهش براساس هدف، بنیادی و ماهیتا کیفی است و با اتخاذ رویکرد تبیینی- اکتشافی به مرور و تحلیل سیستماتیک منابع و متون می پردازد. واقع گرایی انتقادی به عنوان موضع فلسفی و پس‌کاو به عنوان منطق استدلال و راهبرد پژوهش انتخاب شده است. یافته ها: با استفاده از رهیافت نهادگرایی جدید و حقوق مالکیت و به کارگیری تحلیل نهادی، این مقاله علاوه بر تدوین چهارچوب نظری، یک چهارچوب مفهومی که رابطه و میان‌کنش بین دو نهاد برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت زمین و چگونگی تخصیص این حقوق در شهر را تبیین می کند، ارائه می نماید. نتیجه گیری: تحلیل نهادی به کار رفته بیان می کند که محصولات نهایی نظام برنامه ریزی فضایی از قبیل پهنه بندی، ضوابط و مقررات و پروانه/مجوز ساخت، یک بسته حقوق مالکیت برای هر قطعه زمین است. ازینرو حل تعارض و تضاد منافع قابل توجه در توسعه زمین شهری نیازمند تعریف و تعیین دقیق و آشکار مالکان هر یک از اجزاء این بسته حقوق می باشد. بنابراین ضروری است برنامه ریزان فضایی، بازاندیشی در نحوه تخصیص حقوق زمین و تعیین مالکان این حقوق را در کانون توجه خود قرار دهند.

## کلمات کلیدی:

تحلیل نهادی، حقوق مالکیت، ارزش ستانی، توسعه زمین

## لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1492147>

