

نگرشی نوین در طرح‌های شهری در اراضی استیجاری

سهراب مشهودی

مهر ماه ۱۳۸۷

نگرشی نوین در طرح‌های شهری در اراضی استیجاری

راه‌حلی برای تأمین مسکن گروه‌های فاقد امکان پرداخت هزینه‌های معمولی.

۱- ریشه‌یابی شکست برنامه‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد

در طرح مشکل مسکن در ایران به دو امر مهم کمتر توجه می‌شود و در نتیجه این بی‌توجهی است که "برنامه‌های حل مشکل مسکن" اغلب با شکست مواجه می‌گردند.

۱-۱- کمبود عرضه نسبت به تقاضا

الف - مشکل مسکن اغلب از زاویه کمبود تعداد واحدهای مسکونی نسبت به خانوار، مطرح می‌شود و این عامل (که تقریباً به‌طور ثابت حدود ۱/۲ میلیون واحد است)، گرانی مسکن عنوان می‌گردد و در واقع علت گرانی مسکن را کمبود عرضه نسبت به تقاضا می‌داند. به‌دلایل زیادی، این نظریه کاملاً غلط می‌باشد:

یک- تقریباً هیچ متقاضی وجود ندارد، که به‌علت عدم وجود مسکن در بازار، نتوانسته باشد نسبت به خرید مسکن اقدام نماید.

دو- علت اصلی تفاوت تعداد خانوار با تعداد مسکن، اتفاقاً به‌علت کمی تقاضای مؤثر است و نه عرضه کمتر.

سه- آنچه افراد را از دست‌یافتن به مسکن باز می‌دارد نه عدم عرضه کافی، بلکه عدم امکان خرید متناسب با درآمد و توان مالی خانوارهاست.

۲-۱- مسکن ملکی

ب- موضوع دوم، نقش‌های دیگریست که "مسکن ملکی" به جز "تأمین سکونتگاه" در جامعه ایفاء می‌نماید، که اهم آنها عبارتند از:

یک- مسکن به نوعی نقش "بیمه‌های اجتماعی" را ایفاء می‌نماید و در واقع کاهش درآمد ناشی از بازنشستگی در ایران را جبران می‌کند. به‌گونه‌ای که در سال‌های اخیر بسیاری از بازنشستگان از طریق اجاره واحدهای خود در شهرهای بزرگتر و کوچ به شهرهای کوچک‌تر و یا حومه‌ها، این اختلاف درآمد را جبران می‌نمایند.

دو- تملک واحد مسکونی به نوعی حفاظت از ثروت خانوار در مقابل تورم است. باتوجه به این سه مبحث، اگر در جستجوی راه‌حلی‌های تحقق‌پذیر باشیم، باید به مشکل مسکن از زوایای دیگری به جز سه مورد فوق بپردازیم، که مهمترین آنها را می‌توان، در دو گروه دسته‌بندی نمود.

۲- مباحث اثرگذار بر عوامل شکست برنامه‌های مسکن

۲-۱- شناخت و خارج نمودن موضوعاتی که می‌تواند مستقیماً به مبحث تأمین سکونتگاه مرتبط نباشد

یکی از مهمترین عواملی که بار تأمین مسکن را سنگین می‌نماید، مبحث مالکیت مسکن علاوه بر تأمین معمول آن است.

در دو جدول صفحات آتی، نسبت اجاره‌بها به درآمد خانوار و تبدیل ارزش بالقوه مسکن ملکی به پرداخت ماهیانه، نسبت به درآمد خانوار در شهرهای عمده ایران و مناطق تهران برآورد شده است. برای اینکه بتوانیم اجاره‌بها را با ارزش بالقوه مسکن ملکی مقایسه کنیم، ارزش ملک را با سه نرخ بهره، تبدیل به "ارزش معادل ریالی" ماهیانه نموده‌ایم.

۲-۱-۱- برآورد نسبت هزینه ملکی نسبت به استیجاری در شهر

برآورد نسبت هزینه فرصت ارزش ملکی و اجاره‌بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار در شهرهای منتخب

شهر	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی ۱۳۸۵	متوسط اجاره بهای سالیانه یک مترمربع زیربنای مسکونی با احتساب ودیعه ۱۳۸۵	متوسط درآمد سالیانه خانوار ۱۳۸۵	نسبت ارزش یک واحد مسکونی به متوسط درآمد سالیانه خانوار	نسبت هزینه فرصت ارزش ملکی واحد مسکونی به درآمد خانوار نرخ بهره ۲۴ درصد	نسبت هزینه اجاره بهای واحد مسکونی به درآمد خانوار
تهران	8314	507	85,829	۹/۷	194%	59%
مشهد	3664	186	55,321	۶/۶	132%	34%
اصفهان	4746	196	69,060	۶/۹	137%	28%
تبریز	3473	158	58,866	۵/۹	118%	27%
شیراز	3657	222	65,957	۵/۵	111%	34%
قم	3034	174	45,889	۶/۶	132%	38%
اهواز	5022	246	56,608	۸/۹	177%	43%
کرمانشاه	2812	170	55,420	۵/۱	101%	31%
کرج	3953	257	85,829	۴/۶	92%	30%
زاهدان	1888	109	44,734	۴/۲	84%	24%
ارومیه	2516	127	67,078	۳/۸	75%	19%
همدان	4298	206	45,129	۹/۵	190%	46%
رشت	3920	263	70,350	۵/۶	111%	37%
اراک	3225	155	54,267	۵/۹	119%	29%
کرمان	2556	113	54,773	۴/۷	93%	21%
اردبیل	2948	131	64,630	۴/۶	91%	20%
یزد	2170	111	49,293	۴/۴	88%	23%
قزوین	4905	252	71,688	۶/۸	137%	35%
زنجان	4227	165	54,800	۷/۷	154%	30%
دزفول	2814	147	56,608	۵	99%	26%
گرگان	2631	163	51,945	۵/۱	101%	31%
سنندج	3172	167	46,621	۶/۸	136%	36%
بندرعباس	3736	254	86,873	۴/۳	86%	29%
خرم آباد	3509	139	58,608	۶	120%	24%
ساری	3714	198	77,728	۴/۸	96%	25%
بوشهر	4197	288	60,248	۷	139%	48%
سمنان	3433	168	50,288	۶/۸	137%	33%
یاسوج	2679	144	65,987	۴/۱	81%	22%
ایلام	2565	147	71,769	۳/۶	71%	21%
شهرکرد	3792	119	59,811	۶/۳	127%	20%
بجنورد	4007	178	45,513	۸/۸	176%	39%
بیرجند	4228	138	49,077	۸/۶	172%	28%
میانه	3619	187	60519	۶	120%	31%

ارقام به هزار ریال می باشد.

مأخذ: متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی و اجاره‌بهای یک مترمربع زیربنای مسکونی، فصلنامه اقتصادی مسکن، شماره ۳۹، آمارگیری از درآمد و هزینه خانوارهای شهری، ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران.

برآورد نسبت هزینه فرصت ارزش ملکی و اجاره‌بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار در مناطق شهر تهران

منطقه	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی ۱۳۸۵	متوسط اجاره بهای سالیانه یک مترمربع زیربنای مسکونی با احتساب ودیعه ۱۳۸۵	نسبت ارزش یک واحد مسکونی به متوسط درآمد سالانه خانوار	نسبت هزینه فرصت ارزش ملکی واحد مسکونی به درآمد خانوار با احتساب نرخ بهره ۲۴ درصد	نسبت هزینه فرصت اجاره بهای واحد مسکونی به درآمد خانوار
1	19950	783	۲۳/۲	465%	91%
2	10193	588	۱۱/۹	238%	68%
3	16935	844	۱۹/۷	395%	98%
4	8960	545	۱۰/۴	209%	64%
5	10594	737	۱۲/۳	247%	86%
6	10077	590	۱۱/۷	235%	69%
7	8837	565	۱۰/۳	206%	66%
8	6624	460	۷/۷	154%	54%
9	5811	379	۶/۸	135%	44%
10	5866	456	۶/۸	137%	53%
11	5884	496	۶/۹	137%	58%
12	5389	394	۶/۳	126%	46%
13	7667	465	۸/۹	179%	54%
14	7912	491	۹/۲	184%	57%
15	6142	382	۷/۲	143%	45%
16	5089	343	۵/۹	119%	40%
17	4909	373	۵/۷	114%	44%
18	5017	318	۵/۸	117%	37%
19	5260	326	۶/۱	123%	38%
20	4238	313	۴/۹	99%	36%
21	6041	358	۷	141%	42%
22	7661	392	۸/۹	179%	46%
میانگین	8314	507	۹/۷	194%	59%

ارقام به هزار ریال می باشد.

مآخذ: متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی و اجاره‌بهای یک مترمربع زیربنای مسکونی، فصلنامه اقتصادی مسکن، شماره ۴۰، آمارگیری از درآمد و هزینه خانوارهای شهری، ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران.

تفاوت هزینه تأمین مسکن استیجاری و ملکی

همانطور که مشاهده می شود نسبت "معادل ارزشی" مسکن ملکی حتی با احتساب کمترین نرخ بهره بیش از سه برابر نرخ اجاره‌بها می باشد. به معنای دیگر اگر الگوی سکونتی از مسکن ملکی به مسکن استیجاری تغییر یابد با اختصاص بودجه ثابت تا سه برابر می توان به عرضه مسکن افزود و یا با یک‌سوم قیمت‌های حاضر خانوارها قادر به تأمین سرپناه برای خود خواهند بود.

۲-۲- شکست راه‌حل‌های مبتنی بر مالکیت

در عمل و در طول تاریخ، فعالیت‌های مسکن و شهرسازی اثبات کرده است که راه‌حلهائی که بخواهد مشکل مسکن را از طریق مالکیت آن حل کند، حتی در صورت افزایش نسبت وام به قیمت واحد

مسکونی، چون بخش اعظم خانوارها قدرت بازپرداخت وام را ندارند، قابل حصول نیستند. زیرا همانطور که گفته شد، هزینه مسکن تملکی حدوداً سه برابر سکونت یافتن بدون مالکیت است.

۲-۳- علل ناموفق بودن برنامه "اجاره به شرط تملیک"

البته در برنامه دوم این راه حل ارائه شده و احداث واحدهای استیجاری اصولاً در همین راستا در برنامه قرار گرفت، ولی با تبدیل آن به "اجاره به شرط تملیک" دوباره همان خصلت ارائه مسکن ملکی را یافته است.

۳- راه‌حل‌های قابل حصول

در تأمین مسکن استیجاری، مجموعه‌ای از راه‌حلی در برنامه‌های عمرانی پنجاه ساله کشور تدوین شده بود و همانطور که ذکر شد چندان موفق نبود، لذا در دنباله اولاً به کوشش‌های جدیدی در همان رابطه می‌پردازیم و ثانیاً از امکانات جدید ناشی از احداث مسکن در اراضی استیجاری کوشش می‌نمائیم (که بهره‌ور شویم).

۳-۱- مسکن استیجاری و گروه‌های کم درآمد

قابل توجه است که در کشورهای سرمایه‌داری هم، تنها راه حل مشکل مسکن کم‌درآمد و دارندگان درآمد متوسط پائین تأمین مسکن استیجاری به‌جای ملکی است، به‌گونه‌ای که در اغلب این کشورها اکثریت سکونتگاه‌های این گروه‌ها، مسکن استیجاری است (برای مثال در آلمان این رقم ۶۵ درصد است). به‌علاوه مسکن استیجاری بخش عمومی و دولت هم در این کشورها (به نشانه حمایت شدید دولت از این امر) وجود دارد. مثلاً در فنلاند ۲۲ درصد مردم مستأجر دولت هستند. در آلمان ۷ درصد مستأجر شهرداری‌ها می‌باشند و حتی در آمریکا ۱ درصد مسکن استیجاری را دولت تأمین می‌کند.

۳-۲- شناخت گروه‌هایی که مشکل مسکن آنها، می‌تواند به شکل مرحله‌ای حل شود

مسکن عمده‌ترین مشکل در مورد خانوارهای جدید و دیگر افرادی است که به‌عللی مثل مهاجرت، تشکیل خانواده و یا ترک خانوار پدری (به‌عللی مثل دستیابی به کار و یا عبور سن از حد معینی) متقاضی مسکن می‌شوند.

این گروه معمولاً ۱۸ تا ۲۰ درصد متقاضیان مسکن را دربر می‌گیرند و عمده‌ترین وظیفه و معضل نیز حل مشکل همین گروه از افراد جامعه است. بدین ترتیب که اگر بشود این گروه را، از بازار مسکن معمولی بیرون برد، بازار مسکن برای باقی جمعیت به یک تعادل قابل قبول نزدیک خواهد شد.

۳-۲-۱- مسکن استیجاری کوچک و غیر دائمی

در راستای هدف فوق، دولت می‌تواند با ایجاد مسکن‌های استیجاری کوچک و غیردائمی گام‌های سریع‌تری را بردارد. که این امر می‌تواند بوسیله خود دولت، شهرداری و یا تشویق بخش خصوصی صورت پذیرد. فکر مسکن استیجاری در برنامه دوم از چند عامل نشأت گرفته است:

یک- عدم استقبال بخش خصوصی از احداث واحدهای استیجاری، موجب شده است که در مقایسه با سطح جهانی، شهرهای ایران از کمترین سهم در این مورد برخوردار شود.

دو- وجود خانوارهای جوان که حدود ۲۰ درصد خانوارها هستند و در چند سال اول زندگی، نمی‌توانند شرایط خود را با بازار مسکن منطبق سازند.

سه- کمبود مسکن شهری به نسبتی به میزان فوق‌الذکر.

۳-۲-۲- سکونت گروه‌های جوان

بنابراین، این نظریه شکل گرفت که اگر بتوان خانوارهای جوان را در چند سال اول زندگی از بازار مسکن خارج ساخت:

اولاً: بازار مسکن به تعادل نزدیک می‌شود و با کاهش تقاضا، عرضه به شکل مطلوب‌تری پاسخ‌گو خواهد بود.

ثانیاً: در این فرصت خانوارهای جوان می‌توانند برای ورود به بازار مسکن واقعی آمادگی پیدا نمایند، بدون اینکه مجبور به تحمل فشار زیادی شوند.

پیش‌بینی امکانات موفقیت و شکست طرح مسکن استیجاری

چنانچه این واحدها بتوانند، برای دوره‌های معینی (مثلاً ۵ ساله) خانوارهای جوان را در خود بپذیرند و سپس (با انتقال آنها به خانه‌های بزرگتر و دائمی‌تر) به خانوارهای جوان‌تر منتقل شوند، ۲۰۰ تعداد تا ۳۰۰ هزار واحد مسکونی از این‌گونه، کافی است تا، چندین نسل خانوار جوان را در دوره اولیه زندگی (و تا زمانی که امکان ورود به بازار مسکن را می‌یابند) در سخت‌ترین دوره، اسکان دهد و به تعادل عرضه و تقاضا در مسکن نیز کمک نماید. برعکس اگر به‌علل مختلف از جمله:

- تهیه طرح و احداث ساختمان‌هایی که برای زمان طولانی جاذب ساکنین اولیه شود،
- برای خانوارهای جوان ساکن، امکانات پیوستن به بازار مسکن عادی پیش نیاید،
- مجریان به تبدیل "اجاره"، به "اجاره به شرط تملیک" معتقد شوند و اینگونه عمل نمایند، آنگاه این واحدها اقامتگاه دائمی ساکنین اولیه می‌شود، و باتوجه به توان اندک دولت در ساخت و ساز مسکن (حدود پنج درصد) و باتوجه به تجارب متعدد گذشته در احداث بنا برای گروه‌های زیر خط فقر سکونتی

در ایران و دنیا، این برنامه شکست خورده و (در روز تاریخی) در زمره یکی از انواع ساخت با یارانه مسکن بوسیله دولت قرار خواهد گرفت.

۳-۲-۴- تدابیر ضروری برای موفقیت طرح

برای موفقیت این طرح دستیابی به چند شرط ضروری است:

یک- طرح‌ها به نسبت گروه‌های مختلف متقاضی به نوعی دسته‌بندی شوند، که هر یک در حدود و در توان فعلی اقتصادی متقاضی باشد و با ارتقاء وضعیت اقتصادی ساکن، دیگر دارای جذبه‌ای برای ادامه سکونت در آن برایشان نباشد.

دو - طرح‌ها باید کاملاً خصلت زندگی موقت را القاء نمایند. بنابراین از طراحی مسکن به شکل رایج (جهت سکونت دائمی) باید پرهیز شود.

لازم به یادآوری است که تنها کوچک کردن مساحت زیربنا، نمی‌تواند در این مورد کارساز باشد و در گروه‌های بسیار پائین درآمدی تمهیداتی مثل بردن بخشی از تأسیسات داخل هر واحد مثل حمام، رختشویخانه، اتاق مشترک میهمان (و حتی در مورد گروه فوق‌العاده کم‌درآمد، توالت) به مشاعات بنا بسیار کارساز خواهد بود.

۳-۲-۵- نگهداری ارزان در دوره استفاده

اگر قرار باشد این واحدها همچنان استیجاری باقی بمانند (یعنی مرتباً دست‌به‌دست شوند) با توجه به فرهنگ رایج (یعنی بی‌توجهی به اموال عمومی) باید به گونه‌ای به طراحی و احداث بنا پرداخت که احتمال تخریب در بنا کم باشد و هزینه نگهداری پائین بیاید.

تمهیداتی مثل سیمانی کردن دیوارها، حذف درهای بین اتاق‌ها و کمدها، استفاده از تأسیسات و تجهیزات زمخت و مقاوم، اجتناب از مصالح کم‌دوام و امثالهم می‌تواند در این زمینه کارساز باشد.

۴- راه‌حل‌های حاصل از احداث مسکن در اراضی استیجاری

روش دیگری که در شرایط حاضر رخ نموده و نه تنها بسیاری از مباحث مسکن استیجاری را حل می‌کند، بلکه راه‌حل‌های مناسبی برای طرح‌های شهری نیز می‌گشاید، مسکن در اراضی استیجاریست، که در مبحث آتی به فرصت‌های ناشی از آن اشاره می‌شود.

سؤال: آیا احداث بنا در اراضی استیجاری می‌تواند رهگشای مشکلات و یا تعدادی از مشکلات موجود باشد؟

سؤال: و آیا اراضی استیجاری می‌تواند درهای جدید برای استقبال از مسکن استیجاری ارزان بگشاید؟

شبهات به مالکیت فعلی

احتمالاً چون مالکیت آپارتمان در واقع مالکیت اعیان است (به‌خصوص در واحدهای پرتعداد) و از نظر ذهنی این امر با آن مشابهت دارد، به احتمال قوی بسیار مسکن استیجاری مقبول می‌افتد.

واگذاری زمین استیجاری

در شرایط حاضر آماده‌سازی اراضی استیجاری با کمی کمک دولت (یک میلیون تومان در هر واحد) انجام می‌شود. که البته خود این امر روش صحیحی نیست و مشابه آماده‌سازی‌های معمول می‌شود که هزینه آماده‌سازی از ساکنین اخذ می‌شود با یک کمک یک میلیون تومانی. در صورتی که اگر اراضی اجاره‌ایست، دولت باید تمام هزینه آماده‌سازی را خود تقبل نموده و بعد آن را به قیمت مناسب برای هر گروه، به آنها اجاره دهد (و سالیانه اجاره اخذ نماید).

زمین استیجاری و اثر آن بر ارزان‌سازی مسکن

- در شرایط حاضر با مشکل ساخت و ساز، بهترین شکل استفاده از اراضی سه طبقه روی پیلوت تعیین شده است^۱.
- باتوجه به اختصاص حدود ۵۰ درصد اراضی به مسکن و ۶۰ درصد آن به سطح اشغال (۳۰ درصد از کل اراضی) و سه طبقه یاد شده، تراکم این اراضی نسبت به کل زمین ۹۰ درصد است.
- یعنی برای یک متر بنا به حدود ۱/۱۰ متر زمین نیاز است.
- در صورتی که مطالعات اقتصاد زمین و بنا نشان می‌دهد که این حد باید حدود نیم متر زمین برای هر متر بنا باشد.
- باید دید آیا برنامه‌ریزی و طراحی در زمین‌های استیجاری می‌تواند به این سمت حرکت نماید.

۴-۱- مبانی برنامه‌ریزی در اراضی استیجاری

روند معمول برنامه‌ریزی

- ۱- اختصاص ۴۰ تا ۶۰ درصد اراضی به بخش خصوصی (مسکونی و کاربری‌های خصوصی)

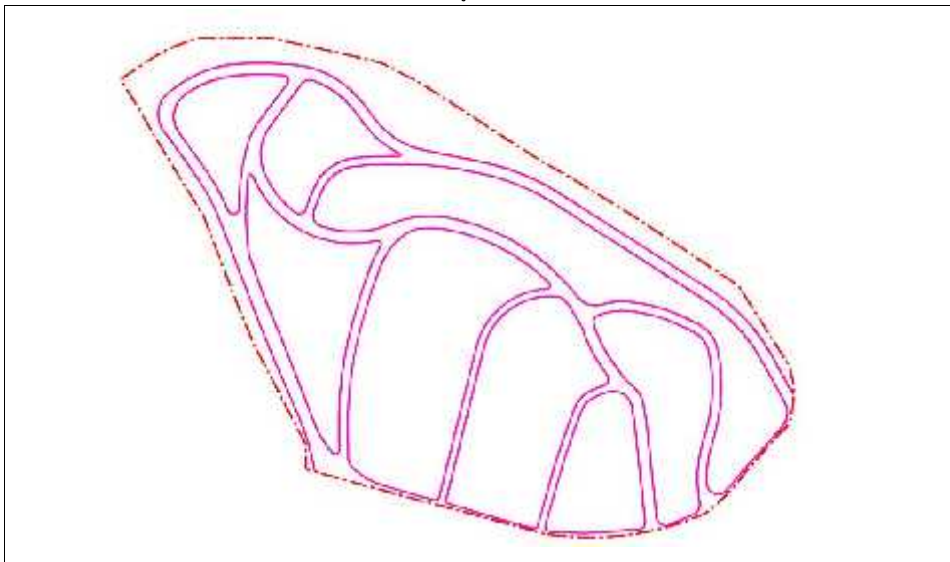
۱- احداث ساختمان‌های سه طبقه روی پیلوت در مورد اراضی استیجاری نمونه مورد بحث این گزارش به شکل دستورالعمل ابلاغ شده است که ممکن است در دیگر اراضی، بدین ترتیب اعمال شود.

- ۲- کاهش فضای سبز به فضای سبز عمومی در مواردی که حیاط‌های واحدهای مسکونی از حد معین کوچکتر است و یا بدون فضای سبز بوده و یا اگر دارای فضای سبز است مقدار آن اندک و غیر موثر است.
- ۳- اختصاص حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد اراضی به معابر دسترسی به واحدهای مسکونی که با کوچکتر شدن قطعات افزایش می‌یابد.
- ۴- ضرورت پیروی بسیاری از عملکردهای عمومی و تأسیسات شهری از مسیر معابر.

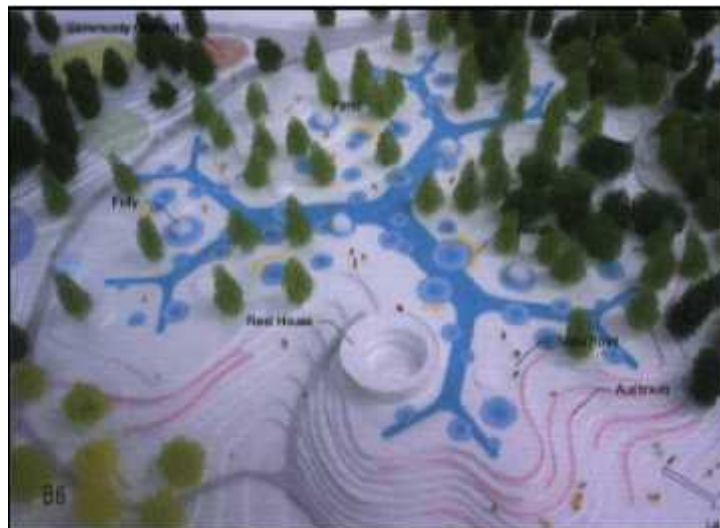
۴-۱-۱- نگاهی به روند طرح‌ریزی شهری در شرایط ایده‌آل

در صفحات بعدی، مشاهده می‌شود که چنانچه در طراحی شهری برای استقرار تأسیسات مختلف، به‌طور آزاد فکر شود، چه اتفاقی می‌افتد.

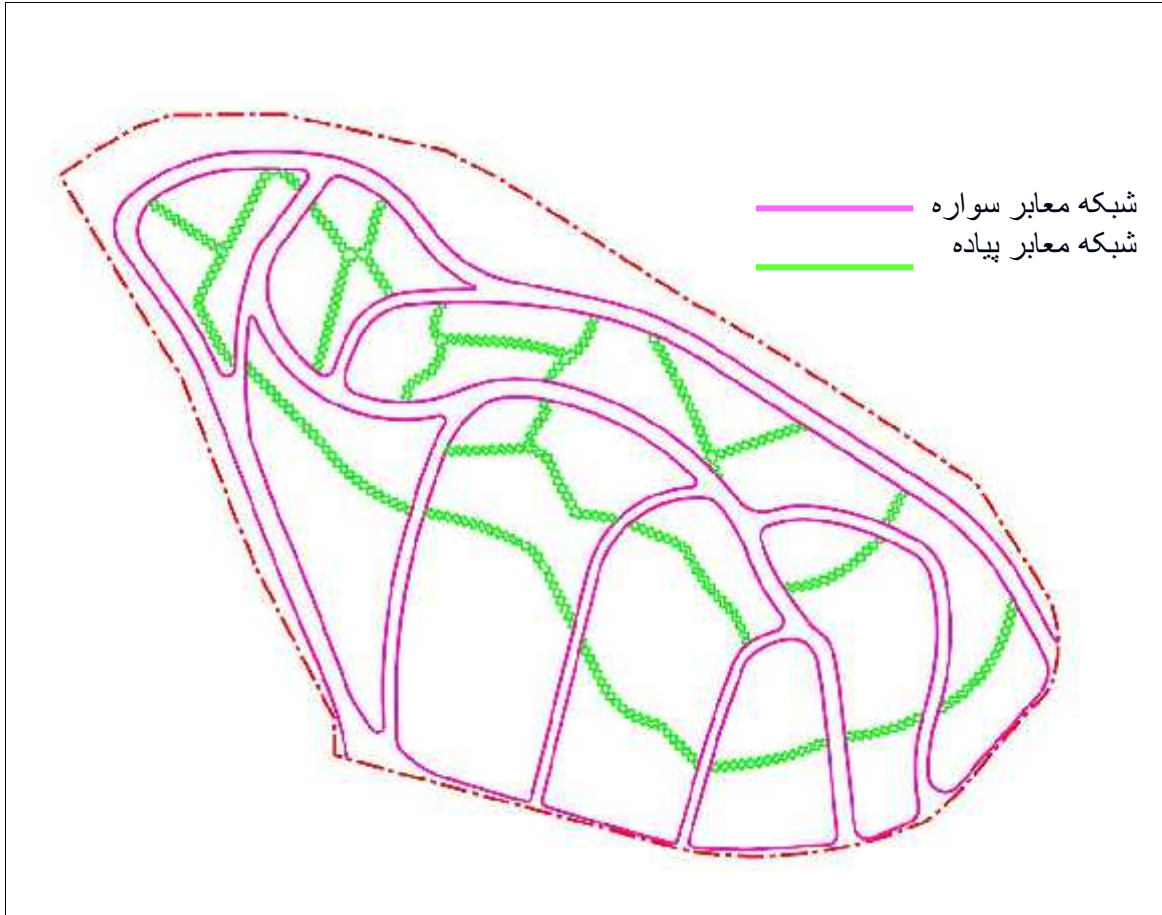
شبکه معابر، منطبق با توپوگرافی زمین



شبکه پیاده، سبز و آبگیرهای منطبق بر ویژگی‌های زمین



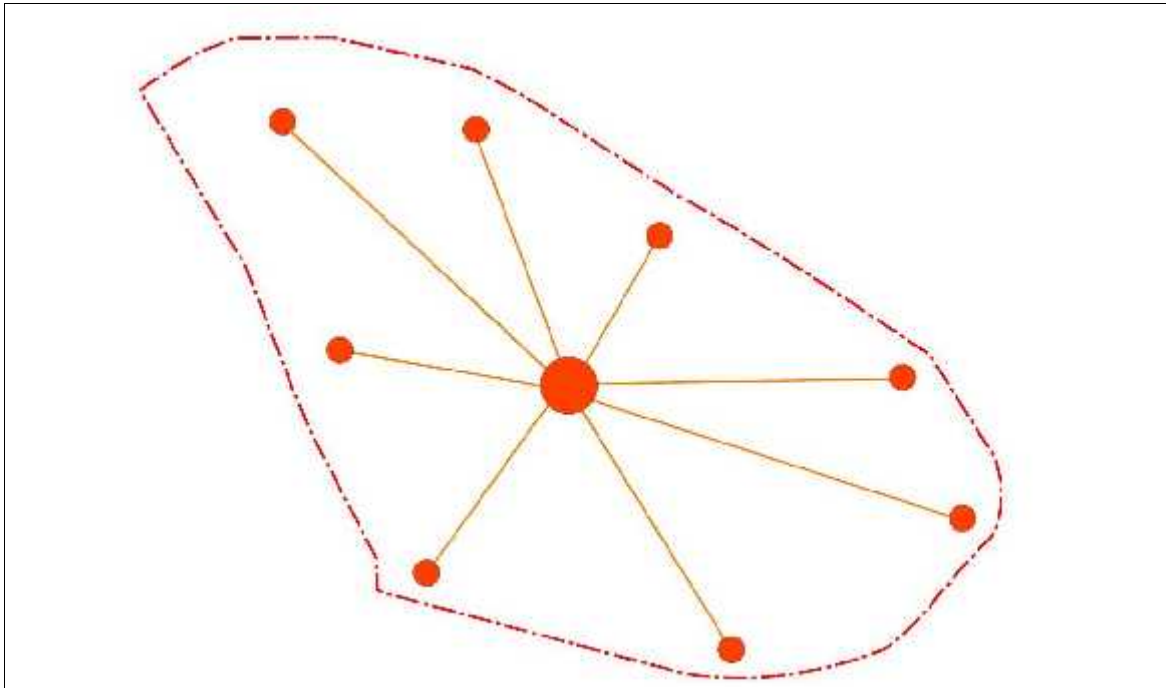
در این روش شبکه معابر با توپوگرافی زمین منطبق می‌شود و مسیرهای پیاده ارتباط معابر را به یکدیگر برقرار می‌کند.



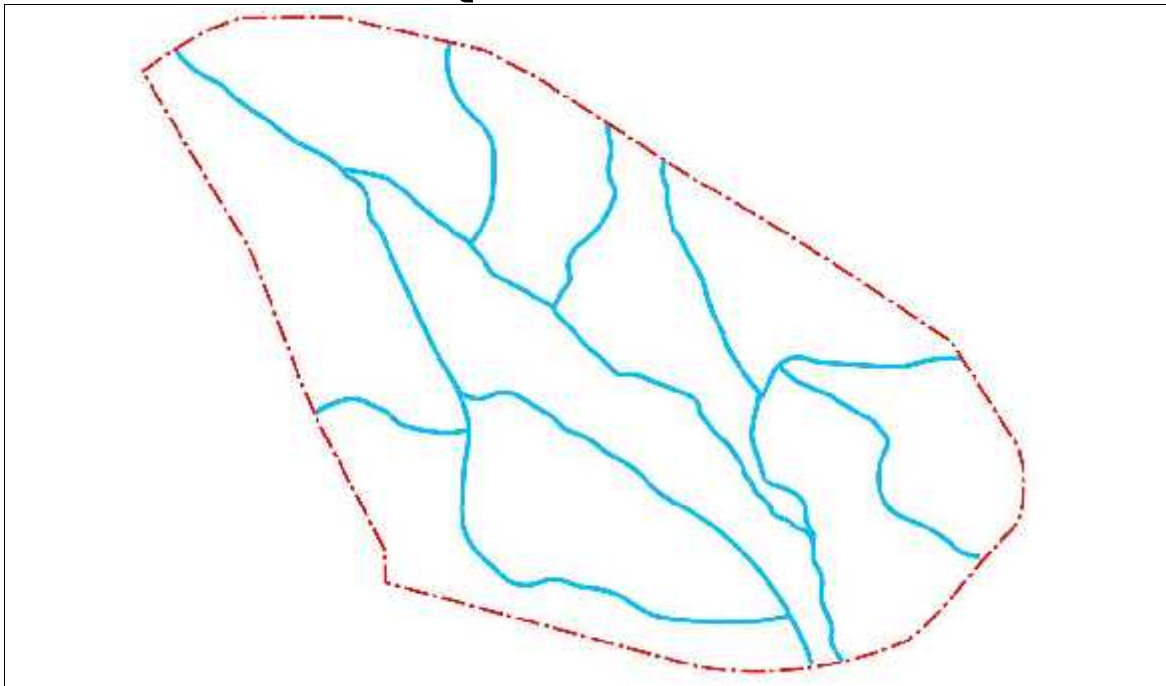
شبکه تأسیسات شهری

به دلیل آزاد بودن سطح همکف، تأسیسات بدون محدودیت می‌توانند شکل بگیرند و مکان‌های مناسب‌تری را بیابند.

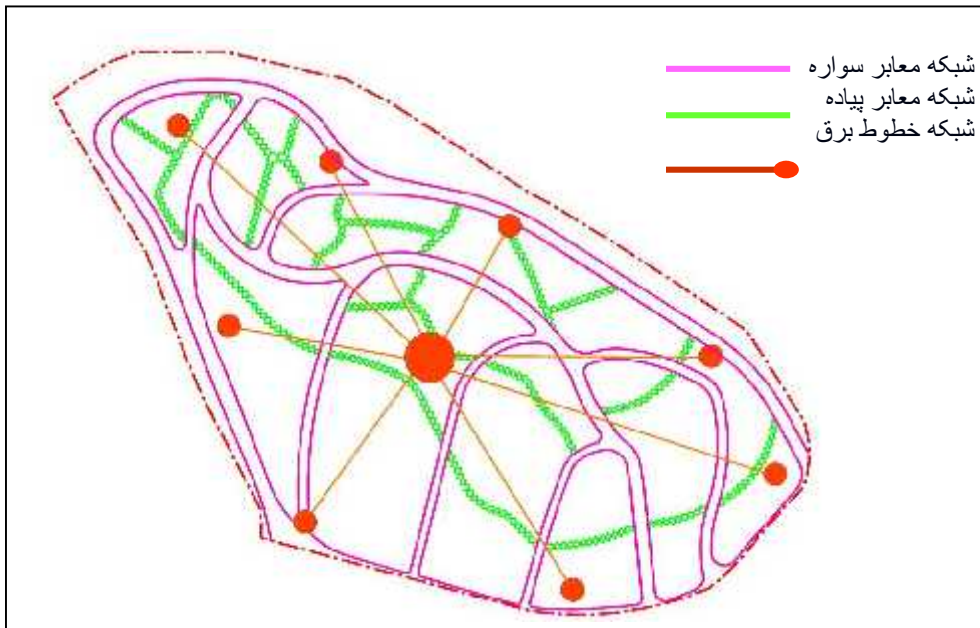
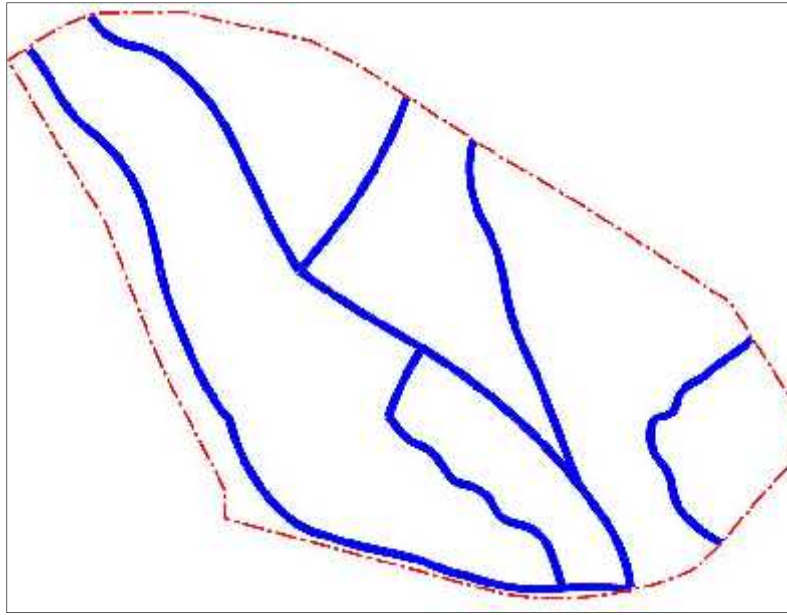
بهترین شکل برای شبکه برق‌رسانی



عموما، مناسب‌ترین مکان جهت احداث شبکه فاضلاب و همچنین دفع آب‌های سطحی منطبق بر خط‌القعرها است

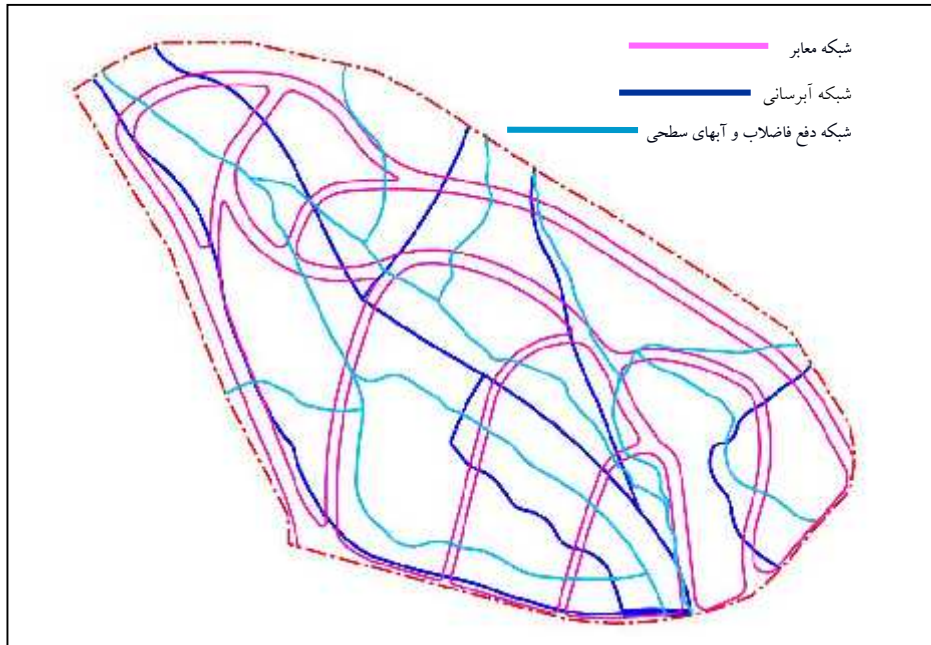


بهترین مکان برای استقرار شبکه آبرسانی به‌دلیل ایجاد فشار، خطوط تراز بلند است.



تعیین مکان‌های ساخت بنا

با برهم‌گذاری تمام شبکه‌های واقع در همکف مثل معابر و لایه منهای یک (که حدوداً دو متر اول از زمین به پایین را تشکیل می‌دهد)، در سطح همکف نقاطی بیرون از تمام این شبکه‌ها باقی می‌ماند که در آنها می‌توان اجازه احداث ستون، پله، آسانسور و در حد اندکی فضاهای تأسیسات ضروری داده شود.

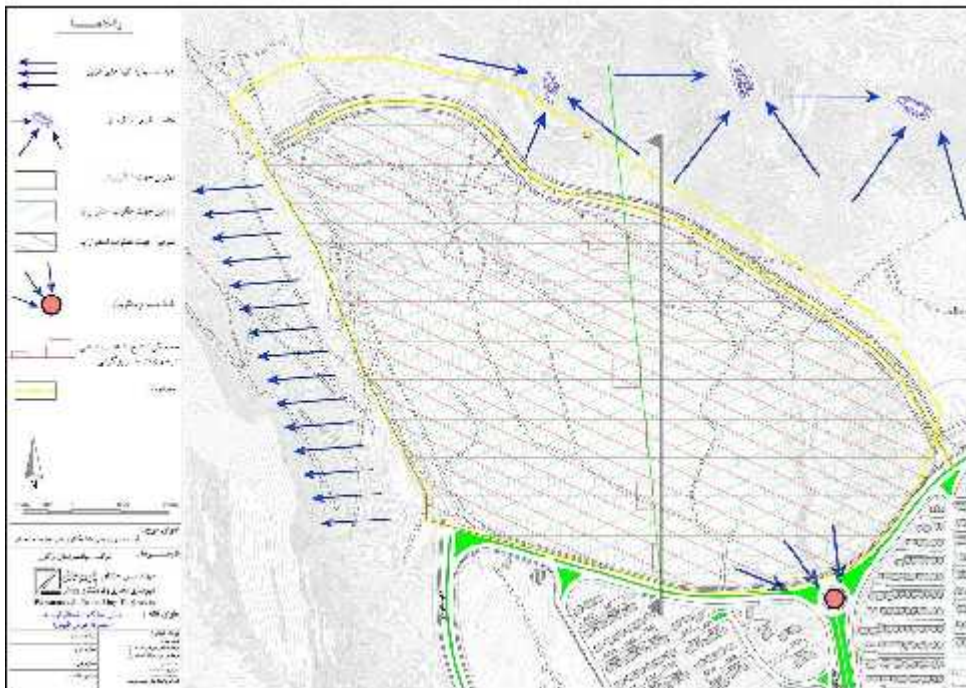


در اراضی آماده سازی

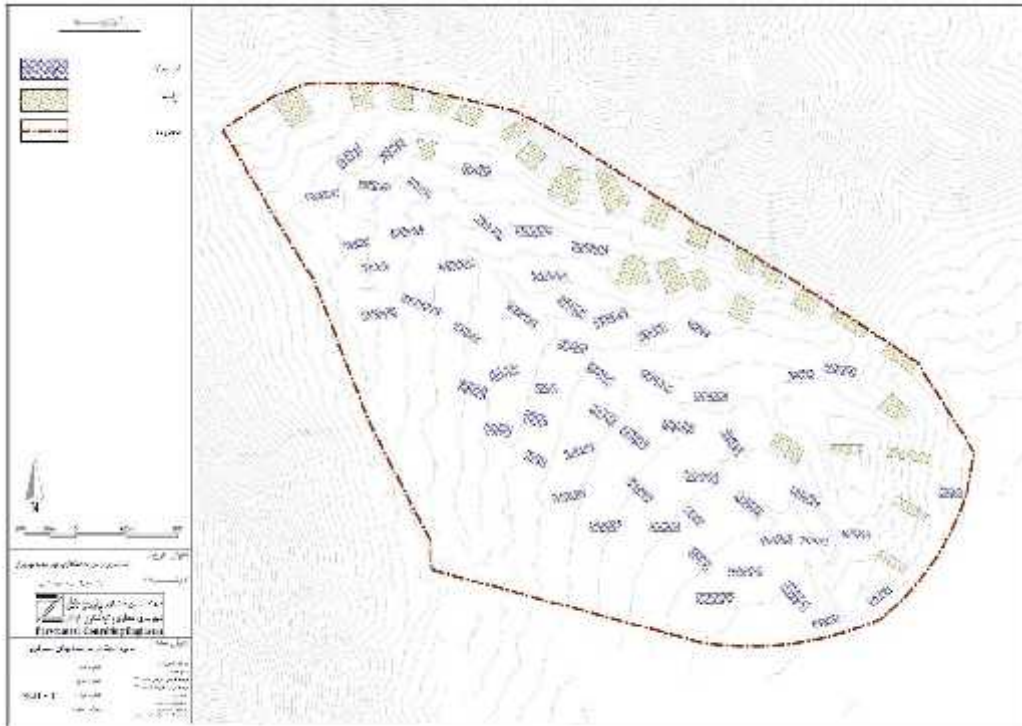
جهت مناسب برای استقرار ساختمان‌ها شامل:

- دید به سمت ارتفاعات در جهت شمالی و غربی
- استقرار در جهت تابش نور خورشید
- و دید به سمت شهر و دشت شازند و ترکیب موارد فوق با یکدیگر بوده است.

مبانی حاکم بر استقرار بر اینپه باتوجه به عوامل طبیعی

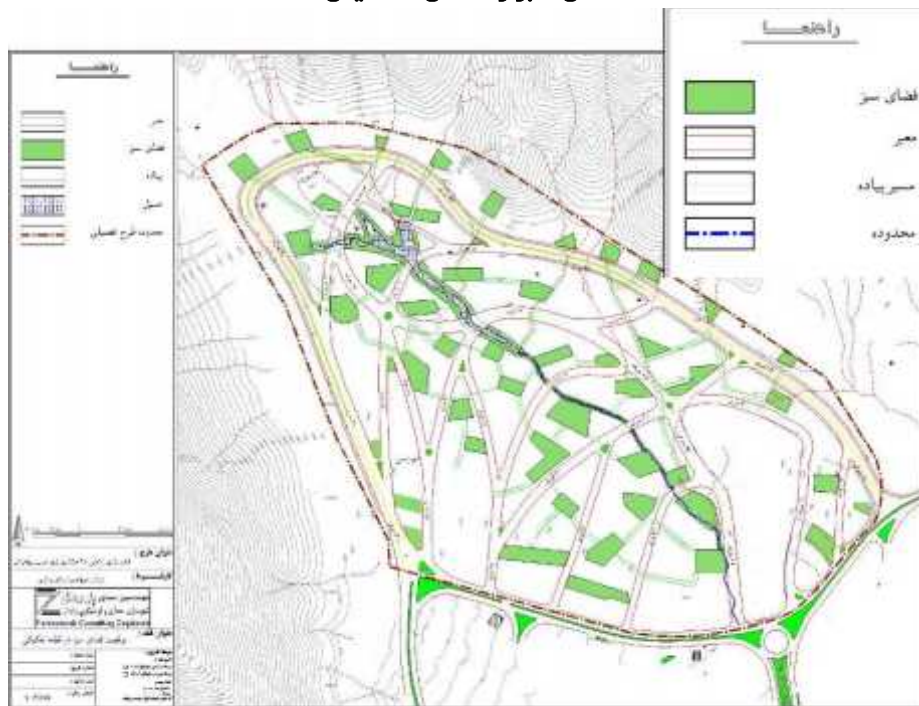


ساختمان‌ها بدون توجه به معابر و تأسیسات شهری فقط براساس عوامل فوق در مجموعه شکل گرفته‌اند



مکان‌گزینی فضای سبز و حرکت پیاده براساس شکل طبیعی زمین به نمایش گذاشته می‌شود.

فضای سبز واحدهای همسایگی



۴-۲- امکانات ناشی از اراضی استیجاری

در اراضی استیجاری که تنها اعیانی آن به افراد واگذار می‌شود عرصه می‌تواند در مشاعات عمومی

باقی بماند، در نتیجه می‌توان:

- ۱- شبکه تأسیسات شهری از شبکه معابر می‌تواند تبعیت ننماید.
- ۲- شبکه معابر ضرورت ندارد از جایگزینی ساختمان‌ها متأثر شود.
- ۳- شبکه پیاده که معمولاً کوتاه‌ترین مسیر را ترجیح می‌دهند از شبکه معابر و جایگزینی ساختمان‌ها می‌تواند تبعیت ننمایند.



عبور پیاده از زیر ساختمان



عبور معبر از زیر ساختمان‌ها

عبور تراموا از زیر ساختمان در شهر لاهه



و بدین‌ترتیب شانس ایجاد فضاهای نیمه‌عمومی و یا اختلاط عمومی و خصوصی از بین رفت



امکان بازگشت به موارد مثبت شهرسازی سنتی در ادغام فضاهای خصوصی و عمومی



نحوه استقرار ساختمان‌ها

باتوجه به این که در طبقه همکف ساختمان‌ها، هیچ بنایی احداث نمی‌شود و فضاهای عمومی می‌تواند از زیر آنها عبور نماید، متقابلاً احداث ابنیه نیز بر روی فضاهای عمومی (فاقد محدودیت ارتفاعی) امکان‌پذیر است، لذا در این شیوه، شبکه ابنیه از معیارهای معمول احداث بنا و محدودیت ساخت در قطعات مشخص، پیروی نکرده و با آزادی بیشتری می‌توانند، احداث گردند.

بدین ترتیب برای اولین بار طراحی حجمی جایگزین طراحی دو بعدی می‌شود و طراح باتوجه به مباحث مختلفی چون موارد ذیل می‌تواند طراحی کند:

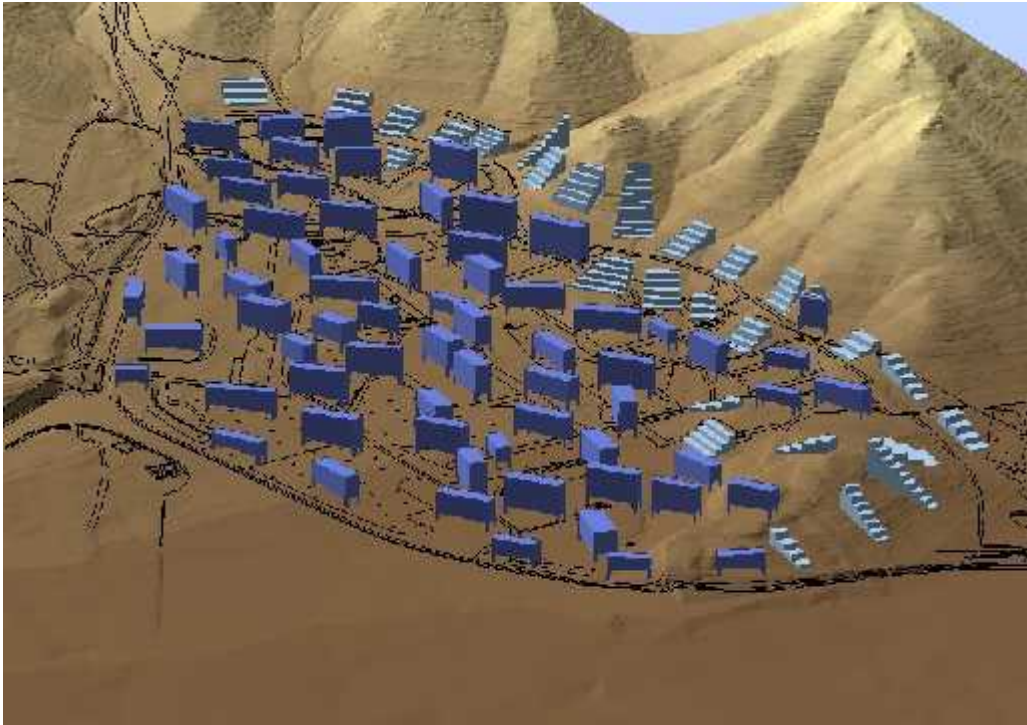
توپوگرافی اراضی

عناصر منظرساز و ضرورت بهره‌گیری تعداد بیشتری از شهروندان از آنها سیماسازی مطلوب کل مجموعه قرارگیری متناسب احجام دو مجموعه و با یکدیگر و دیگر عناصر موردنظر.

نتیجه این برنامه‌ریزی نشان می‌دهد که:

- در اراضی آماده‌سازی به‌دلیل اجاره‌ای بودن زمین تفکیک اراضی منتفی است.
- به متقاضیان نه زمین، بلکه زیربنا واگذار می‌شود.
- امکان استفاده از زمین به‌عنوان ثروت عمومی نه مالکیت خصوصی برای همگان امکان‌پذیر می‌شود.
- انطباق طرح با ویژگی‌های طبیعی اراضی، موجب استفاده حداکثر از پتانسیل‌های طبیعی، چون دید به دشت شازند، دید به شهر و استفاده از منظر ارتفاعات و حداکثر نورگیری می‌گردد.
- استقرار اراضی با تقریب مناسب است و امکان انعطاف برای جابه‌جایی آنها امکان‌پذیر است.
- ابنیه منطبق با توپوگرافی، ارتفاع می‌گیرند.

در نقشه زیر به دلیل پیروی احجام از ارتفاع و فاصله از معبر، از معابر اصلی شهر، تعداد بیشتری از ابنیه دیده می‌شود و در واقع تمامی ابنیه، از اراضی بیرون نیز مشاهده می‌شود. همانطور که تقریباً تمامی ابنیه دید به کلی از عناصر موردنظر بیرون را مشاهده می‌کنند. در این روش با آزاد شدن زمین از احداث بنا تفکیک و دیوار تفکیکی و حیاط‌ها، شهروند ساکن کل شهر را در دید خود دارد.



مراحل احداث ابنیه در اراضی آماده‌سازی:

- مرحله اول فضای اعیانی واحدهای که روی معابر نیستند و یا معبر از زیر آنها عبور نمی‌کند واگذار می‌شوند.
- مرحله دوم، واحدهای که معابر پیاده از زیر آنها عبور می‌کنند.
- مرحله سوم، واحدهایی که معبر از زیر آنها می‌توانند عبور کنند.
- آخرین مرحله واگذاری، واحدهایی که بخشی یا تمام آنها روی معابر بنا می‌شوند.

۴-۵- جمع بندی

۱. در اراضی استیجاری بخش اعیانی به اجاره ۹۹ ساله داده می‌شود، که نوعی مالکیت محسوب می‌شود.
۲. با خارج نمودن قیمت زمین از قیمت سکونتگاه عرضه ارزان تر ممکن می‌سازد.

۳. کاهش هزینه تأمین زمین.

یک- هزینه شهرسازی به علت عدم ضرورت پیروی شبکه تأسیسات، سبز و پیاده از معابر تا ۳۰ درصد کاهش می‌یابد.

دو- حدود ۲۵ درصد از سطح و هزینه معابر کاسته می‌شود.

سه- هزینه آبی توسعه معابر، استقرار شبکه‌های جدید تأسیسات و حتی عناصری مثل تراموا به شدت کاهش می‌یابد.

چهار- بدین ترتیب تأمین اراضی از نظر هزینه ۳۰ درصد کاهش می‌یابد. و تراکم متوسط تا ۱۸۰ درصد قابل افزایش است.

۴-۵-۱- جلوگیری از رانت

۱. هزینه شهرسازی (تأمین زمین) به علت عدم ضرورت پیروی شبکه تأسیسات، سبز، پیاده از معابر تا ۳۰ درصد کاهش می‌یابد.

۲. دولت با عدم واگذاری زمین از چهار امر جلوگیری می‌کند.

یک- رانت به گروهی از شهروندان داده نمی‌شود.

دو- شانس برنامه‌ریزی شهری ارزان‌تر و مطلوب‌تر را فراهم می‌سازد.

سه- تغییرات ضروری آنها را در شهرها ممکن می‌سازد.

چهار- با دریافت اجاره دائمی امکان گسترش واحدهای استیجاری را در آینده ممکن می‌سازد و از رانت حاصل از برنامه نیز جلوگیری بیشتری می‌شود.

۴-۵-۲- مباحث حقوقی مسکن استیجاری

در اروپا برای مسکن‌های استیجاری مقررات گذارده‌اند که در ایران هم شاید مفید باشد از جمله:

یک- ساکن می‌تواند مسکن را به اولاد و فامیل‌های نزدیک واگذار نماید. ولی نمی‌تواند آن را خود بفروشد.

دو- ساکن هر وقت بخواهد، می‌تواند واحد خود را به شهرداری برگرداند.