

# SID



ابزارهای  
پژوهش



سرویس ترجمه  
تخصصی



کارگاه های  
آموزشی



بلاگ  
مرکز اطلاعات علمی



سامانه ویراستاری  
STES



فیلم های  
آموزشی

## کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی



آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقالات ISI

آموزش مهارت های کاربردی  
در تدوین و چاپ مقالات ISI



روش تحقیق کمی

روش تحقیق کمی



آموزش نرم افزار Word برای پژوهشگران

آموزش نرم افزار Word  
برای پژوهشگران

## چکیده

مسکن گروه‌های کم درآمد از معضلات دایمی شهری ایران بوده است. حاشیه‌نشینی، بد مسکنی، گودنشینی و سکونت چند خانواری، از اثرات این معضل بوده‌اند. دولت‌های مختلف قبل و بعد از انقلاب، با انواع برنامه‌ها، در حل این موضوع کوشش کرده‌اند، که از مهمترین اقدامات قبل از انقلاب، می‌توان از انتقال گودنشینان بهجت‌آباد به کوی ۱۳ آبان (۹ آبان آن زمان) نام برد. که ظاهراً موفق‌ترین برنامه بوده است و دولت نه تنها یارانه‌ای برای این ارتقاء سکونت پرداخت نکرد، بلکه حتی به سودآوری نیز دست یافت.

این برنامه نیز، به گونه دیگری با شکست، مواجه شد. به‌گونه‌ای که در کمتر از ۶ سال بیش از نود درصد این واحدها به گروه‌های بالاتر از نظر درآمد منتقل شد و ساکنان دوباره بد مسکنی را ترجیح دادند و اضافه درآمد حاصله را صرف مشکلات اساسی‌تر خود کردند.<sup>۱</sup>

بعد از انقلاب نیز چندین بار، برای حل این قضیه اقدام شد، که تمامی آنها یا شکست خوردند و یا به همه اهداف خود نرسیدند، که مهمترین آنها عرضه زمین در اراضی آماده‌سازی بود، و سپس برنامه مسکن استیجاری با تبدیل به شکل اجاره به شرط تملیک به همین سرنوشت دچار شد.

## اراضی استیجاری و تحول در طراحی شهرک‌های مسکونی و تأمین مسکن برای شهروندان کم درآمد

مهندس سهراب مشهودی \*

در این مقاله قصد نداریم که به موضوع تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری بپردازیم، بلکه به یکی از اثرات آن در طراحی شهرک‌های مسکونی در اراضی استیجاری، خواهیم پرداخت. پس به ضرورت در مقدمه به طور مختصر نگاهی به سابقه امر خواهد شد.

## ۱- تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد

مسکن گروه‌های کم‌درآمد از معضلات دایمی شهری ایران بوده است. حاشیه‌نشینی، بد مسکنی، گودنشینی و سکونت چند خانواری، از اثرات این معضل بوده‌اند. دولت‌های مختلف قبل و بعد از انقلاب، با انواع برنامه‌ها، در حل این موضوع کوشش نموده‌اند، که از مهمترین اقدامات قبل از انقلاب، می‌توان از انتقال گودنشینان بهجت‌آباد به کوی ۱۳ آبان (۹ آبان آن زمان) نام برد. که در ظاهر موفق‌ترین برنامه بوده است و نه تنها دولت، یارانه‌ای برای این ارتقاء سکونت پرداخت نکرد، بلکه حتی به سودآوری نیز دست یافت. مسکن ایجاد شده برای این افراد نیز کاملاً مناسب بود و پرداخت قسط‌های آن نیز - که آن زمان ۵۰ تومان در ماه بود - به طور کامل با ساختار درآمدی ساکنین مطابقت داشت.

این برنامه نیز، به گونه دیگری با شکست، مواجه شد. بدین- ترتیب که چون گودنشین‌ها در تمام بخش‌های اساسی زندگی مثل خوراک، پوشاک، درمان و آموزش دچار کمبود مالی بودند و ارزش بالقوه‌هایی که در اختیارشان گذاشته شده بود، در عمل بیشتر از ارزش بالفعل آن بود، بعلاوه چون اغلب ساکنان گود بهجت‌آباد در همان اطراف محل قبلی خود، قادر به کار بودند، نتیجه این شد که در کمتر از ۶ سال بیش از نود درصد این واحدها به گروه‌های بالاتر درآمدی منتقل شد و ساکنان دوباره بد مسکنی را ترجیح دادند و اضافه درآمد حاصله را صرف مشکلات اساسی‌تر خود کردند.<sup>۱</sup>

بعد از انقلاب نیز چندین بار، برای حل این قضیه اقدام شد، که تمامی آنها یا شکست خوردند و یا به همه اهداف خود نرسیدند، که مهمترین آنها عرضه زمین در اراضی آماده‌سازی بود، که در ادامه، بیشتر به آن می‌پردازیم. ولی قبلاً به چند عامل مهم در شکست برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد اشاره می‌شود.

## ۱-۱- عوامل مهم در شکست برنامه‌های مسکن

در گذشته

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 می‌شوند.

**اول-** مشکل مسکن اغلب از زاویه کمبود تعداد واحدهای مسکونی نسبت به خانوار، مطرح می‌شود و این عامل (که تقریباً به‌طور ثابت حدود ۱/۵ میلیون واحد است)، گرانی مسکن عنوان می‌شود و در واقع علت گرانی مسکن را کمبود عرضه نسبت به تقاضا می‌داند که به دلایل زیادی، این نظریه به طور کامل غلط است:

**اولاً-** تقریباً هیچ متقاضی وجود ندارد، که به علت عدم وجود مسکن در بازار، نتوانسته باشد نسبت به خرید مسکن اقدام کند.

**ثانیاً-** علت اصلی تفاوت تعداد خانوار با تعداد مسکن، کمی تقاضای مؤثر است و نه عرضه کمتر.

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

**دوم-** ادغام موضوع تأمین مسکن با مالکیت مسکن مطالعات مسکن از جمله مقایسه هزینه تأمین مسکن ملکی و استیجاری (جدول-۱) نشان می‌دهد که ادغام تأمین مسکن با تأمین مسکن ملکی به شرحی که خواهد آمد موجب افزایش بار مالی تأمین مسکن (تا سه برابر) برای خانوار خواهد شد.

## ۱-۲- جستجوی راه حل

باتوجه به مباحث فوق راه‌حل‌های تحقق‌پذیر راه‌حلی است که بتواند هزینه مسکن را برای گروه‌های کم‌درآمد کاهش دهد.

برای این امر روش‌های متفاوتی قابل انجام است، که در اینجا به آخرین تمهید کشور برای این امر یعنی احداث مسکن در اراضی استیجاری می‌پردازم.

باتوجه به ضرورت استیجاری بودن مسکن که هزینه آنرا برای خانوار به کمتر از یک سوم کاهش می‌دهد و شکست برنامه مسکن استیجاری، دولت نهم، می‌توان

به راه‌حل دیگری فکر کرد.  
بدین ترتیب که احداث مسکن به متقاضیان واگذار شود  
و زمین به شکل استیجاری در اختیار قرار گیرد. این  
روش چند حسن عمده دارد:  
یک- در واقع هزینه زمین که در حدود چهل درصد  
هزینه واحد مسکونی است از هزینه‌ها حذف می‌شود.  
دو- با استیجاری بودن زمین واحد مسکونی، حتی بطور  
بالقوه ارزش ملک بالا نمی‌رود که به گروه‌های بالاتر منتقل  
شود.

### ۱-۳- آیا برنامه ایجاد مسکن در اراضی

#### استیجاری موفق خواهد بود؟

کارشناسان مسکن معتقدند که به چند دلیل احتمال موفقیت  
این برنامه کم است<sup>۲ و ۳</sup>؛  
اول اینکه در واقع با یک کمک یارانه‌ای یک میلیون تومانی،  
آماده‌سازی زمین به خود متقاضیان واگذار شده است.  
اولاً: خود این یارانه‌داری همواره با موضوعات نامطلوبی  
همراه شده و مضر می‌باشد.

متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری معامله شده و اجاره ماهانه (با احتساب مبلغ ودیعه) براساس قراردادهای منعقد شده در بنگاه‌های معاملات ملکی، برحسب شهرهای مختلف (سال ۱۳۷۷)<sup>۴</sup>

شهر	نسبت ارزش ملک واحد مسکونی	نسبت هزینه فرصت ارزش ملک واحد مسکونی به درآمد خانوار با احتساب			نسبت اجاره بها به هزینه فرصت ارزش ملک واحد مسکونی	نسبت اجاره بها و ودیعه ماهانه	نسبت درآمد ماهانه (استانی)
		نرخ بهره ۲۰٪	نرخ بهره ۳۰٪	نرخ بهره ۴۰٪			
اراک	۶۱۱۲	٪۷۷	٪۱۱۵	٪۱۵۴	٪۲۲	۳۱	۱۲۳
اردبیل	۵۸۱۲	٪۷۲	٪۱۰۸	٪۱۴۴	٪۲۲	۳۱	۱۳۴
ارومیه	۴۸۶۶	٪۷۴	٪۱۱۱	٪۱۴۷	٪۳۰	۳۳	۱۱۰
اصفهان	۱۰۸۵۹	٪۱۲۳	٪۱۹۹	٪۲۶۶	٪۳۰	۴۱	۱۳۶
اهواز	۶۸۴۴	٪۷۵	٪۱۱۳	٪۱۵۱	٪۲۹	۴۴	۱۵۱
تبریز	۸۸۹۴	٪۱۰۹	٪۱۶۴	٪۲۱۸	٪۳۳	۴۵	۱۳۶
تهران	۱۸۶۷۴	٪۱۴۹	٪۲۲۳	٪۲۹۷	٪۴۴	۹۲	۲۰۹
دزفول	۵۶۹۳	٪۶۳	٪۹۴	٪۱۲۵	٪۲۱	۳۱	۱۵۱
رشت	۱۰۱۶۴	٪۱۴۲	٪۲۱۵	٪۲۸۶	٪۴۹	۵۸	۱۱۸
زاهدان	۶۷۷۲	٪۹۶	٪۱۴۴	٪۱۹۲	٪۳۴	۴۰	۱۱۷
زنجان	۶۸۲۰	٪۱۰۶	٪۱۵۸	٪۲۱۱	٪۳۵	۳۸	۱۰۸
شیراز	۹۸۶۴	٪۱۲۴	٪۱۸۶	٪۲۴۸	٪۳۸	۵۱	۱۳۳
قزوین	۱۰۸۸۳	٪۱۶۷	٪۲۵۱	٪۳۳۴	٪۵۱	۵۵	۱۰۸
قم	۷۳۳۵	٪۹۸	٪۱۴۷	٪۱۹۶	٪۳۱	۳۹	۱۲۴
کرج	۹۹۹۶	٪۸۰	٪۱۱۹	٪۱۵۹	٪۲۵	۵۲	۲۰۹
کرمان	۶۲۳۳	٪۸۹	٪۱۳۳	٪۱۷۷	٪۳۲	۳۹	۱۱۷
کرمانشاه	۵۶۹۳	٪۹۵	٪۱۴۲	٪۱۹۰	٪۳۵	۳۵	۱۰۰
گرگان	۷۸۱۵	٪۹۱	٪۱۳۷	٪۱۸۳	٪۲۹	۴۱	۱۴۳
مشهد	۹۲۰۵	٪۱۲۶	٪۱۸۹	٪۲۵۲	٪۳۱	۴۲	۱۲۲
همدان	۶۵۲۲	٪۹۰	٪۱۳۵	٪۱۸۱	٪۲۵	۳۱	۱۲۱
یزد	۵۶۲۳	٪۷۹	٪۱۱۸	٪۱۵۷	٪۲۵	۲۹	۱۱۹
میاندگین	۸۱۲۹	٪۱۰۲	٪۱۵۲	٪۲۰۳	٪۳۲	۴۳	۱۳۳

\* محاسبه شده از:

(۱) مرکز آمار ایران - سالنامه‌های آماری

(۲) سازمان ملی زمین و مسکن - فصلنامه اقتصاد مسکن

\* نسبت ارزش ملک و اجاره‌های واحد مسکونی و درآمد ماهانه خانوار در سطح استان‌ها، بر مبنای حداقل درآمد ماهیانه معادل ۱۰۰ واحد برآورد گردیده است.

\* مبلغ سود حاصل از ودیعه (مطابق محاسبات فصلنامه اقتصاد مسکن) با نرخ سالانه ۲۴٪ محاسبه شده است.

\* واحدهای مسکونی، ۱۰۰ متری فرض شده‌اند و قیمت واحد مسکونی از حاصلضرب زیربنای ۱۰۰ متری در قیمت یک مترمربع زیربنا محاسبه شده است.

\* متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی، از حاصل تقسیم مجموع قیمت کلیه معاملات (انجام شده در زمان آماری) بر مجموع مساحت زیربنای واحدهای مسکونی مورد مطالعه به دست آمده است.

\* هزینه فرصت ارزش ملک واحد مسکونی عبارت است از معادل سود ماهیانه ناشی از سرمایه‌گذاری ارزش واحد مسکونی با نرخ بهره‌های مختلف که با متوسط درآمد و اجاره‌بهای ماهیانه خانوار مورد مقایسه قرار گرفته است.

**ثانیاً:** وقتی خود ساکنان به آماده‌سازی زمین می‌پردازند (که بسیار کار مشکلی برای آنها بوده و احتمالاً به طرح‌های گران و نامطلوب می‌انجامد) در واقع باقی هزینه‌های آماده‌سازی زمین را باید خودشان تقبل کند.

در این صورت، این امر مشابه واگذاری زمین در اراضی آماده‌سازی اوایل انقلاب خواهد شد، که در آنها زمین، فقط به قیمت آماده‌سازی واگذار می‌شد و با این همه ۱۵ تا ۲۵ درصد متقاضیان قادر به تأمین هزینه آن نبودند.

**دوم اینکه:** این امر نوعی حق مالکیت برای متقاضیان ایجاد می‌کند، که در بلندمدت به فشار آنها و واگذار شدن زمین به آنها منجر می‌شود و دوباره برنامه شکست خورده، اجاره به شرط تملیک تکرار می‌شود.

ولی به هرحال این مقاله قصد پرداختن به این موضوع، که آیا این برنامه موفق خواهد بود یا نه، را ندارد. بلکه می‌خواهد به اثرات آن در برنامه‌ریزی و طراحی شهری بپردازد.

## ۲- امکاناتی که اراضی استیجاری برای برنامه‌ریزی و طراحی ایجاد می‌کند

### ۱-۲- روند معمول برنامه‌ریزی

روند معمول برنامه‌ریزی و طراحی شهری منجر به موضوعات زیر می‌شود:

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

**دو-** کاهش فضای سبز به فضای 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 مؤثر است.

**سه-** اختصاص حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد اراضی به معابر دسترسی به واحدهای مسکونی که با کوچکتر شدن قطعات افزایش می‌یابد.

**چهار-** ضرورت پیروی بسیاری از عملکردهای عمومی، مسیرهای پیاده و تأسیسات شهری از مسیر معابر.

**پنج-** ضرورت پیروی شیب معابر و جهات شیب از موضوع حرکت آب‌های سطحی.

## ۲-۲- نگاهی به روند طرح ریزی شهری در شرایط ایده آل

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

### یک- مکان‌گزینی شبکه معابر

در شرایط ایده‌آل، مکان‌گزینی معابر فارغ از ضرورت توسعه بر دفع آب‌های سطحی و اختصاص زیر معبر به تأسیسات شهری با محدودیت‌های خاص خود، باتوجه به توپوگرافی و بهترین شکل برای خود شبکه و سلسله‌مراتب آن طراحی می‌شود.

### دو- شبکه آبرسانی

شبکه‌های آبرسانی در بهترین حالت خود معمولاً در خط‌الرأس‌ها و یال‌ها قرار می‌گیرد و آب با فشار طبیعی لازم به بهره‌وران می‌رسد. بنابراین در شرایط ایده‌آل این شبکه می‌تواند در این مکان‌ها و یا هر مسیر دیگری که مناسب‌تر باشد قرار گیرد. بدون اینکه مجبور به تبعیت از معابر باشد.

### سه- شبکه جمع‌آوری فاضلاب

در شرایط مطلوب این شبکه در خط‌القعرها قرار بگیرد تا با فشار طبیعی و از طریق ثقلی به جمع‌آوری فاضلاب بپردازد.

### چهار- شبکه هدایت آب‌های سطحی

در شرایط ایده‌آل ضرورت ندارد، که این شبکه از معابر تبعیت کند و در مقابل معابر مجبور باشند با خاک‌برداری و خاک‌ریزی، خود را برای هدایت آب‌های سطحی آماده کنند و شکل طبیعی زمین از این طریق آسیب ببیند بلکه شبکه هدایت آب‌های سطحی با بهره‌وری از مسیر طبیعی آب‌های سطحی در اراضی مورد طراحی عبور می‌کند) طراحی شود و حداقل تغییر را برای دفع آب‌های سطحی در محیط بوجود آورد. نقشه ۱- محل قرارگیری این عناصر را در یک زمین نشان می‌دهد<sup>۵</sup>

نقاطی بیرون از تمام این شبکه‌ها باقی می‌ماند که در آنها می‌توان اجازه احداث بنا (احداث ستون، پله، آسانسور و در حد اندکی فضاهای تأسیسات ضروری) داده شود.

و از آنجا که در اراضی استیجاری ضرورتی به قطعه‌بندی زمین وجود ندارد بنابراین برای تعیین محل ساخت بناها عوامل مؤثر دیگر از جمله جهات مناسب ساخت براساس عوامل مختلف، مدنظر واقع می‌شود.

در اراضی نمونه جهات مناسب برای استقرار ساختمان‌ها شامل موارد زیر است:

- دید به سمت ارتفاعات در جهت شمال و غربی
- استقرار در جهت تابش نور مناسب خورشید
- و دید به سمت شهر و دشت جنوبی

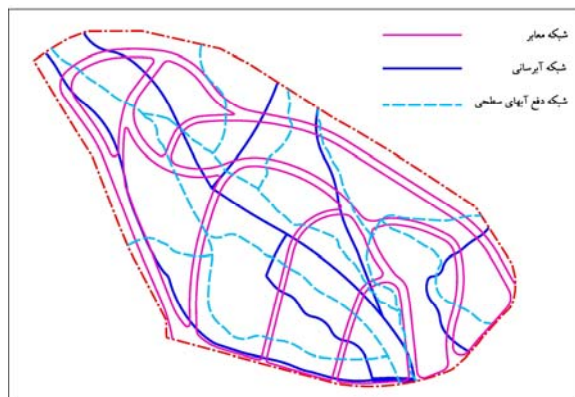
نقشه شماره ۳: مبانی حاکم بر استقرار بر ابنیه با توجه به

#### عوامل طبیعی



بدین ترتیب و با درنظر گرفتن موارد فوق و شبکه تأسیسات و معابر مکان و جهت مناسب ساختمان‌ها مشخص می‌شوند (نقشه ۴-). اگرچه احداث بنا روی این تأسیسات نیز مانعی نخواهد داشت.

نقشه شماره ۱



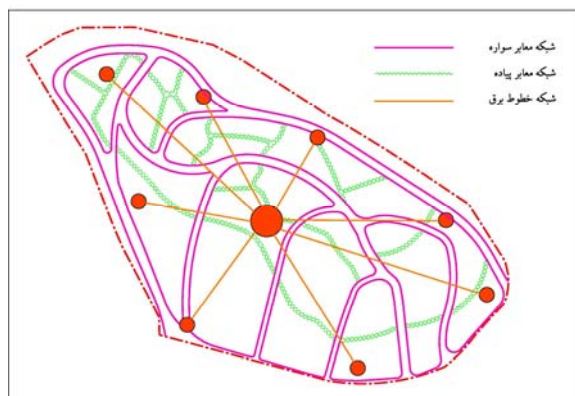
#### پنج- شبکه برق

شبکه برق‌رسانی معمولاً با طی کوتاه‌ترین راه بهترین شکل خود را خواهد داشت، بنابراین احتمالاً به شکل شعاعی از یک (یا چند مرکز) منشعب می‌شوند.

#### شش- شبکه پیاده

پیاده‌راهی نیز معمولاً در شکل ایده‌آل در کوتاه‌ترین فواصل (در نتیجه معمولاً شعاعی) شکل می‌گیرند و البته همجواری با کاربری‌های سبز، نهرها، ردیف درختکاری و موارد مشابه نیز مؤثر واقع می‌شود (نقشه ۲-)

نقشه شماره ۲



#### هفت - تعیین مکان‌های ساخت بنا

با برهم گذاری تمام شبکه‌های واقع در همکف مثل معابر و لایه منهای یک (که در حدود دو متر اول از زمین به پایین را تشکیل می‌دهد)، در سطح همکف

می‌دهند از شبکه معابر و جایگزینی ساختمان‌ها می‌تواند تبعیت نکند. (عکس‌های ۱ تا ۵)



عبور معبر از زیر ساختمانها<sup>۶</sup>

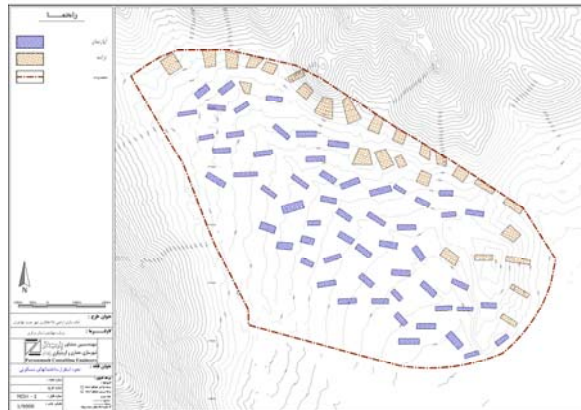


عبور پیاده از زیر ساختمان<sup>۷</sup>



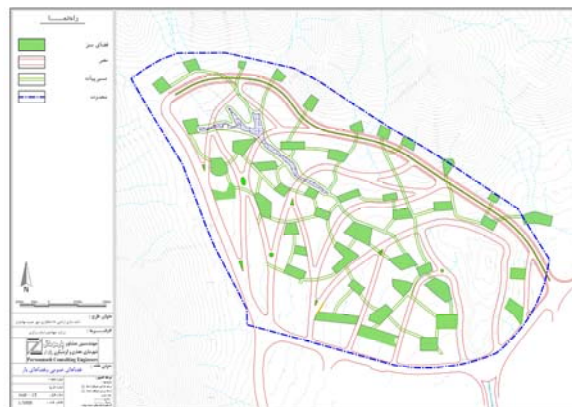
عبور تراموا از زیر ساختمان در شهر لاهه<sup>۸</sup>

نقشه شماره ۴: ساختمانها بدون توجه به معابر و تاسیسات شهری فقط بر اساس عوامل فوق در مجموعه شکل گرفته اند



در حدفاصل اینیه فضاهای باقیمانده، برای احداث فضاهای باز و سبز همسایگی (شامل چند ساختمان) تعیین می‌شوند. (نقشه ۵-).

نقشه شماره ۵: فضای سبز واحدهای همسایگی



### ۳- امکانات ناشی از اراضی استیجاری

#### ۳-۱- گسترش شامل

در اراضی استیجاری که تنها اعیانی آن به افراد واگذار می‌شود عرصه می‌تواند در مشاعات عمومی باقی بماند، در نتیجه:

یک- شبکه تأسیسات شهری از شبکه معابر می‌تواند تبعیت ننماید.

دو- شبکه معابر ضرورت ندارد از جایگزینی ساختمان‌ها متأثر شود.

سه- شبکه پیاده که معمولاً کوتاه‌ترین مسیر را ترجیح



#### ۴- بدین ترتیب شانس ایجاد فضا های نیمه عمومی و یا اختلاط عمومی و خصوصی از بین رفت<sup>۹</sup>

امکان پذیر است، لذا در این شیوه، شبکه ابنیه از معیارهای معمول احداث بنا و محدودیت ساخت در قطعات مشخص، پیروی نکرده و با آزادی بیشتری می توانند، احداث شوند.

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

#### ۳-۳- توپوگرافی اراضی

عناصر منظر ساز و ضرورت بهره گیری تعداد بیشتری از شهروندان از آنها سیماسازی مطلوب کل مجموعه قرارگیری متناسب احجام دو مجموعه و با یکدیگر و دیگر عناصر مورد نظر.

#### ۴- جمع بندی

۴-۱- نتیجه این برنامه ریزی نشان می دهد که - در اراضی آماده سازی به دلیل اجاره های بودن زمین تفکیک اراضی منتفی است.

- به متقاضیان نه زمین، بلکه زیر بنا واگذار می شود.  
- امکان استفاده از زمین به عنوان ثروت عمومی نه مالکیت خصوصی برای همگان امکان پذیر می شود.

- انطباق طرح با ویژگی های طبیعی اراضی، موجب استفاده حداکثر از پتانسیل های طبیعی، چون دید به دشت شانزد، دید به شهر و استفاده از منظر ارتفاعات و حداکثر نورگیری می شود.

- استقرار اراضی با تقریب مناسب است و امکان انعطاف برای جابجایی آنها امکان پذیر است.  
- ابنیه منطبق با توپوگرافی، ارتفاع می گیرند.

۴-۲- اثرات طراحی در اراضی استیجاری در ارزان نمودن محل سکونت

۴-۲-۱- در اراضی استیجاری بخش اعیانی به اجاره ۹۹ ساله داده می شود، که نوعی مالکیت محسوب می شود.  
۴-۲-۲- با خارج نمودن قیمت زمین از قیمت سکونتگاه عرضه ارزان تر ممکن می شود.  
۴-۲-۳- کاهش هزینه تأمین زمین به علل زیر:



#### ۵- امکان بازگشت به موارد مثبت شهرسازی سنتی در ادغام فضاهای خصوصی و عمومی<sup>۱۰</sup>



#### ۳-۲- نحوه استقرار ساختمانها

با توجه به این که در طبقه همکف ساختمانها، هیچ بنایی احداث نمی شود و فضاهای عمومی می تواند از زیر آنها عبور نماید، به طور متقابل احداث بناها نیز بر روی فضاهای عمومی (فاقد محدودیت ارتفاعی)

## About Author:

### - Name

Sohrab Mashhoodi

### - Collegiate Position

Lecturer Since 1991 (1370 Shamsi)

### - College Degree

Master Degree from Architectural and Urban Planning faculty of the shahid Beheshti university 1975 (1354 shamsi)

### - Respective Groap

Urban Planning

### - Electronic Post

Mashhoodi@Parsoumash.com

### - Cell Phone #

0912-1018747

### - Office Phone #

021-88332803 til 5

### - Fax #

021- 88020311

### - Name of the Article

Rental Lands and evolution in planning and design in residential towns

## پی‌نوشت‌ها

\* کارشناس ارشد معماری و شهرسازی، استاد مدعو گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد تهران مرکزی دانشگاه آزاد اسلامی  
Mashhoodi@Parsoumash.com

۱. نتیجه بررسی‌های انجام شده در "بررسی عملکردها و نارسائیهای کوی نهم آبان"، چاپ سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۵
۲. نتیجه بررسی‌های انجام شده در "بررسی عملکردها و نارسائیهای کوی نهم آبان"، چاپ سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۵
۳. اطهری، کمال و همکاران. «مسکن اقتصادی در مناطق شهری ایران». بولتن اقتصاد مسکن شماره ۸، (بهار ۱۳۷۲). صص ۱۴ - ۲۱.
۴. مهندسین مشاور زیستا. «مسکن اقتصادی در مناطق شهری ایران - بخش کالبدی و طراحی مسکن». بولتن اقتصاد مسکن شماره ۹. (زمستان ۱۳۷۱). صص ۲۶ - ۲۸.
۵. مرکز آمار ایران. سالنامه آماری. ۱۳۷۷. تهران.
۶. مهندسین مشاور پارسوماش پایدار. طرح آماده‌سازی زمین در اراضی ۹۸ هکتاری شهر مهاجران. ۱۳۸۷. تهران.
۷. عکس از نگارنده از یک بخش مدرن آمستردام
۸. عکس از نگارنده در شهر لاهه هلند
۹. عکس از نگارنده شهرک شوشتر نو
۱۰. عکس از نگارنده شهر شوشتر

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 آتی 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.

## ۳-۴- جلوگیری از رانت

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.

## ۴-۴- مباحث حقوقی مسکن استیجاری

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

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

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

# SID



ابزارهای  
پژوهش



سرویس ترجمه  
تخصصی



کارگاه های  
آموزشی



بلاگ  
مرکز اطلاعات علمی



سامانه ویراستاری  
STES



فیلم های  
آموزشی

## کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی



تازه های آموزش  
آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقالات ISI

آموزش مهارت های کاربردی  
در تدوین و چاپ مقالات ISI



تازه های آموزش  
روش تحقیق کمی

روش تحقیق کمی



تازه های آموزش  
آموزش نرم افزار Word برای پژوهشگران

آموزش نرم افزار Word  
برای پژوهشگران