

فرصت‌های کار آفرینانه در صنعت بلندمرتبه‌سازی

دکتر آیت‌الله ممیز
عضو هیات علمی، انستیتوت تهران

حسن کمالو
دانشجوی دکترین کار آفرینی



سازمان انتشارات واحد مازندران

۱۳۹۵

سرشناسه	ممیز، آیتاله، ۱۳۵۱ -
عنوان و نام پدیدآور	کارآفرینی در صنعت بلندمرتبه‌سازی / مولفان آیتاله ممیز، حسن کمالو.
مشخصات نشر	ساری: جهاد دانشگاهی، سازمان انتشارات، واحد مازندران، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	۱۶۵ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۲۶۳۰-۵۰-۹
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه.
موضوع	مجتمع‌های آپارتمانی بلندمرتبه - ایران؛ High-rise apartment buildings -- Iran
موضوع	مجتمع‌های آپارتمانی بلندمرتبه؛ High-rise apartment buildings
موضوع	ساخت‌وساز - ایران - صنعت و تجارت - مدیریت
موضوع	Construction industry -- Iran -- Management
موضوع	کارآفرینی - ایران؛ Entrepreneurship -- Iran
شناسه افزوده	کمالو، حسن، ۱۳۵۶ -
شناسه افزوده	جهاد دانشگاهی، سازمان انتشارات، واحد مازندران
رده‌بندی کنگره	۱۳۵ / ۸ / ۶۳ / ۸۷۸ NA
رده‌بندی دیویی	۲۲۲ / ۳۱ / ۷۲۸
شماره کتاب‌شناسی ملی	۴۳۹۱۵۹۴

فرصت‌های کار آفرینانه در صنعت بلندمرتبه‌سازی

مولفان:	آیتاله ممیز، حسن کمالو
ناشر:	انتشارات جهاد دانشگاهی واحد مازندران
طراح جلد:	ایران رمضانپور
نوبت چاپ:	اول - ۱۳۹۵
شمارگان:	۱۰۰۰ نسخه
قیمت:	۱۰۰۰۰۰ ریال
شابک:	۹۷۸-۹۶۴-۲۶۳۰-۵۰-۹



سازمان انتشارات واحد مازندران

نشانی: ساری - خیابان امیر مازندرانی - خیابان وصال - جهاد دانشگاهی مازندران صندوق پستی: ۴۸۱۷۵-۱۶۴۷

مقدمه مولفان

امنیت یکی از نیازهای ابتدایی و اصلی انسان است و تامین سرپناه نیز از ابتدای خلقت بشر با روش‌ها و ابزارهای مختلف مورد توجه بوده است ولیکن امروزه از دیدگاه اقتصادی و اضطراری با افزایش ارزش زمین و قیمت زمین در نواحی شهری، احداث ساختمانهای مسکونی بلندمرتبه به یک موضوع سودمند و قابل تامل تبدیل شده است.

لذا شناسایی فرصت‌ها و کارآفرینانه در صنعت بلندمرتبه‌سازی می‌تواند جهشی در تامین نیازهای جامعه و توسعه دهنده باشد و از طرفی با کهنه شدن روش‌های سنتی پرهزینه و کم سرعت و جایگزینی روش‌های نوین تولید به طرز چشمگیری چابک و کارا تر عمل خواهد شد.

امکانات و تسهیلات زیربنایی شهرسازی اعم از خیابان‌کشی، آسفالت، لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز، کابل‌کشی و برق و تلفن و نصب تجهیزات مورد لزوم هر یک، به‌عنوان پرهزینه‌ترین و در عین حال کم بازده‌ترین (به لحاظ برگشت سرمایه) خدمات شهری برای دولت‌ها مطرح است. به همین دلیل دولت‌ها به شدت از گسترش طولی و عرض شهرهای بزرگ جلوگیری می‌کنند و تا حد امکان مشوق رشد عمودی شهرها هستند تا با کمترین هزینه ممکن برای سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی شهری، بیشترین میزان استفاده از این امکانات فراهم شود و با صرفه‌جویی انجام شده، سرمایه‌ها را در بخشهای پربازده اقتصادی به کار گیرند. برج‌سازی با افزایش تراکم در هکتار در شهرهای بزرگ موجب حداکثر استفاده از خدمات زیربنایی شهرسازی توسط شهروندان می‌شود، و بنابراین از یکسو موجب صرفه‌جویی اقتصادی قابل‌توجهی در اقتصاد ملی شده و از سوی دیگر باعث کمتر شدن هزینه زندگی در شهرهای بزرگ می‌شود.

وجود ویژگی‌هایی نامطلوب همچون کاربری‌های ناسازگار، تراکم ترافیک، تراکم شدید جمعیت، وضعیت ناسالم زیست محیطی، کمبودهای خدمات شهری، مدیریت شهری را به سمت اجرای برنامه‌های نوسازی و بازسازی مناطق با بافت فرسوده سوق داده است. بلندمرتبه‌سازی بدلیل داشتن امتیازاتی از قبیل استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها، تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر می‌تواند یکی از راهکارهای موثر در جهت ارتقای کیفی وضعیت مناطق متراکم و فرسوده شهری به‌شمار آید و البته فرصتی برای تولید و ساخت مسکن و مراکز تجاری اداری بلندمرتبه است که در این کتاب تا حد امکان از منظر کارآفرینی بدانها پرداخته خواهد شد.

در پایان ضمن تشکر از کلیه عزیزانی که در خلق این اثر نقش آفرینی نمودند به ویژه جناب آقای دکتر کامبیز طالبی عضو محترم هیات علمی دانشگاه تهران و سرکار خانم زینب تقوی عضو محترم هیات علمی جهاد دانشگاهی تشکر و قدردانی می‌نماید. امید است صاحب نظران ارجمند نقطه نظرات و راهنمایی‌ها و انتقادهای خود را از طریق رایانامه amomayez@ut.ac.ir به اطلاع برسانند.

با احترام

آیت اله ممیز - حسن کمالو

فهرست مطالب

۹	مقدمه مولفان
۱۷	پیش‌گفتار

فصل اول - مسکن و شاخصهای آن

۲۳	مقدمه
۲۴	شاخص‌های مسکن
۲۶	شاخص‌های کمی واحدهای مسکونی
۲۸	شاخص‌های کیفی واحدهای مسکونی

فصل دوم - ساختمان بلندمرتبه

۳۱	مقدمه
۳۲	ساختمان بلندمرتبه
۳۵	پیشینه ساختمانهای بلند
۳۷	علل و ریشه یابی دلایل ساخت بلندمرتبه
۳۸	تاریخچه تحول ساخت بناهای بلند در جهان
۳۸	دوره نخست
۳۸	اصول قابل طرح در ایجاد ساختمانهای بلند در دوره نخست
۳۹	دوره دوم ساخت بناهای بلند
۴۰	مشخصات اصلی بناهای بلند دوره دوم
۴۱	دوره سوم ساخت بناهای بلند
۴۲	اصول بکارگرفته شده در ساختمانهای بلند دوره سوم
۴۳	دوره چهارم ساخت بناهای بلند
۴۴	سوابق قانونی بلندمرتبه‌سازی در ایران
۴۶	سابقه ساخت بلندمرتبه‌ها در ایران
۴۶	شروع ساخت بناهای بلند با شیوه جدید
۴۷	روند احداث بناهای بلند در دهه ۴۰
۴۸	آغاز ساخت بناهای بلند مسکونی

۵۱.....	روند احداث بناهای بلند در دهه ۵۰.....
۵۳.....	حرکت جدید در احداث ساختمان‌های بلند.....
۵۳.....	سال‌های اوج بلندمرتبه‌سازی.....
۵۴.....	علل و ریشه‌یابی دلایل ساخت بلندمرتبه‌ها در ایران.....
۵۵.....	توجه به دانش رفتاری در ساخت بلندمرتبه‌ها.....
۵۸.....	ضرورت ارزیابی اثرات زیست محیطی تراکم و بلندمرتبه‌سازی در تهران.....

فصل سوم - نظریات و رویکردهای بلندمرتبه‌سازی

۶۳.....	مقدمه.....
۶۴.....	نظریه مبادله.....
۶۷.....	دیدگاه ساخت‌گرایی.....
۷۰.....	دیدگاه جبر رایو (ولورکی).....
۷۴.....	دیدگاه ترکیب‌گرایی.....
۷۵.....	نظریه خرده فرهنگی.....
۷۶.....	رویکرد پایداری.....
۷۸.....	نیازهای رفتاری در ساختمانهای بلندمرتبه پیدار.....
۸۰.....	آپارتمان نشینی و نقش عوامل فرهنگی و اجتماعی در شکل‌گیری وتداوم آن.....
۸۱.....	بلندمرتبه‌سازی و مناطق متراکم و فرسوده شهری.....
۸۲.....	اثر بلندمرتبه‌سازی در افزایش تراکم ساختمانی و شکل مسکونی.....
۸۳.....	اثر بلندمرتبه‌سازی در سطح معابر و شبکه ترافیک شهر.....
۸۳.....	آسیب شناسی بلندمرتبه‌سازی.....
۸۴.....	نمونه‌ها.....
۸۴.....	هدف از به‌کارگیری شیشه در نمای بیرونی آبن سازه‌ها چیست؟.....

فصل چهارم - فرصت‌های کارآفرینی

۸۹.....	مقدمه.....
۸۹.....	واژه کارآفرین در زبان انگلیسی.....
۹۲.....	فرصت‌ها در اسلام.....
۹۲.....	منابع فرصت.....
۹۵.....	فرصت کارآفرینانه.....

۹۸	نظریه کشف فرصت و نظریه خلق فرصت
۱۰۰	چارچوب فرایند شناسایی
۱۰۲	شناخت فرصت
۱۰۲	هوشیاری کارآفرینی
۱۰۳	ویژگی‌های شخصیتی
۱۰۴	شبکه‌های اجتماعی
۱۰۴	دانش اولیه
۱۰۵	نیرنگ‌های پیش برنده
۱۰۷	فرصت کارآفرینانه
۱۰۸	تشخیص فرصت کارآفرینانه
۱۰۸	عوامل مؤثر بر تشخیص فرصت‌های کارآفرینانه
۱۰۹	دانش سابق کارآفرین
۱۱۰	جستجوی منظم فرصت‌ها
۱۱۱	پیوندهای قوی و ضعیف اجتماعی
۱۱۶	مدل جیمز موريسون
۱۱۶	شناسایی وضعیت روندهای محیط (environmental scanning)
۱۱۷	تحلیل معنای روندهای محیط (monitoring)
۱۱۷	پیش‌بینی روندهای آینده (forecasting)
۱۱۷	مقدار و زمان شکل‌گیری نیاز و تقاضا (evolution)
۱۱۸	شناسایی وضعیت روندهای محیط

فصل پنجم - تحلیل بازار مسکن

۱۲۳	تحلیل بازار مسکن در ایران
۱۲۴	ارزیابی عملکرد راهبردی صنعت
۱۲۴	پیش‌بینی عوامل محیطی آینده
۱۲۵	مدیریت راهبردی در صنعت ساختمان
۱۲۶	سیکل عمر صنعت
۱۲۶	ظرفیت آزاد موجود در صنعت
۱۲۹	عوامل اقتصادی و دولتی

۱۲۹	تورم.....
۱۲۹	تأثیر نرخ برابری ارزها.....
۱۲۹	انتقال ارز به لاز کشور.....
۱۲۹	سطح حقوق.....
۱۲۹	وجود نیروی انسانی.....
۱۳۰	حمایت‌ها و محدودیت‌های حقوقی و قانونی.....
۱۳۰	مالیات و عوارض قانونی.....
۱۳۰	علم تکنولوژیک.....
۱۳۰	ریز تکنولوژی و میزان Volatility.....
۱۳۰	انسان‌دوستانه.....
۱۳۰	پیچیدگی.....
۱۳۱	وجود اختراعات.....
۱۳۱	نیاز به تحقیق و توسعه در محصول و فرایند تولید آن.....
۱۳۱	عوامل انسانی / اجتماعی.....
۱۳۱	تأثیرات اکولوژیک صنعت.....
۱۳۱	میزان نیاز به اخلاق کاری.....
۱۳۱	حمایت قانون از مصرف‌کننده.....
۱۳۲	تغییرات دموگرافیک.....
۱۳۲	Personnel Universalizing.....
۱۳۲	موقعیت صنعت در زنجیره تأمین.....
۱۳۳	گروه‌های استراتژیک اصلی فعال در صنعت.....
۱۳۳	فاکتورهای کلیدی موفقیت.....
۱۳۴	تحلیل محیط عملیاتی پنج نیروی پورتر بلندمرتبه‌سازی.....
۱۳۴	نیروی اول: تهدید تازه واردان.....
۱۳۴	صرفه جویی به مقیاس.....
۱۳۵	امکان ایجاد تمایز در کالا و خدمات.....
۱۳۵	هزینه‌های بالای تغییر منبع.....
۱۳۵	محدودیت‌های دسترسی به شبکه‌های فروش.....
۱۳۵	نیاز به طی کردن منحنی یادگیری.....

نیروی دوم: قدرت چانه‌زنی تأمین کننده.....	۱۳۷
نیروی سوم: قدرت چانه زنی مصرف کننده.....	۱۳۷
نیروی چهارم: تهدید کالاها و خدمات جایگزین.....	۱۳۷
نیروی پنجم: رقابت بین شرکت‌های فعال در صنعت.....	۱۳۷
تجزیه و تحلیل جذابیت صنعت.....	۱۳۸
حجم بازار.....	۱۳۸
نرخ رشد بازار.....	۱۴۱
امکان ایجاد تمایز در محصول.....	۱۴۴
حسابات به قیمت.....	۱۴۴
دوره‌ای بودن.....	۱۴۴
نرخ سود در صنعت.....	۱۴۴
بازارهای وابسته.....	۱۴۴
عوامل رقابتی.....	۱۴۵
رقابتی بودن صنعت.....	۱۴۵
میزان تمرکز.....	۱۴۵
موانع ورود.....	۱۴۵
موانع خروج.....	۱۴۵
میزان ادغام عمودی / افقی.....	۱۴۵
نوسان قیمت سهام شرکت‌های فعال در صنعت.....	۱۴۶
وجود جایگزین.....	۱۴۶
تجزیه و تحلیل مشتری.....	۱۴۶
نسبت ترکیب مصارف هزینه خانوار و سهم مسکن.....	۱۴۷
عوامل اثرگذار بر تقاضای مسکن در ایران.....	۱۴۹
عوامل موثر بر روندهای موثر در صنعت و قیمت بازار مسکن.....	۱۵۱

فصل ششم - فرصت‌های کارآفرینی در صنعت بلندمرتبه‌سازی

مقدمه.....	۱۵۵
ضرورت شناسایی فرصت‌های موجود در صنعت بلندمرتبه‌سازی.....	۱۵۵
کارآفرین به‌عنوان پیمانکار ساختمان‌سازی یا کارآفرینان ساختمان ساز.....	۱۵۷

- فرصت‌های کارآفرینی در بلندمرتبه‌سازی ۱۵۷
- پیش‌بینی بازار آینده صنعت بلندمرتبه‌سازی ۱۶۰
- منابع و مراجع ۱۶۱
- مراجع فارسی ۱۶۱

پیش گفتار

در دهه‌های اخیر پیشرفت کشورها به سمت یک جامعه مدرن و توسعه یافته شتاب و اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده است. یکی از شاخص‌های اصلی و مهم این توسعه و پیشرفت، رشد و گسترش شهرها و بخش‌های ساختمان‌های بلند آن کشور می‌باشد. (خیرالدین، ۱۳۸۹)

روند توسعه اقتصادی در کشورهای توسعه یافته بیانگر این واقعیت است که اقتصاد تحت تاثیر کارآفرینی است. کارآفرینی از طریق افزایش بهره‌وری منجر به رشد و توسعه اقتصادی می‌شود. توسعه کارآفرینی و ایجاد شرکت‌های مبتنی بر دانش و فناوری و تلاش در جهت بومی‌سازی، انتشار و بکارگیری فناوری‌های نوین، علاوه بر کمک به توسعه اقتصادی می‌تواند منجر به ایجاد زمینه‌های اشتغال و حل مشکلات بیکاری گردد. توانایی بنگاه‌های کارآفرین برای جذب منابع در بازار رقابتی نشانه خوبی در استفاده کارآفرینان از منابع به نسبت به رقبا می‌باشد. کارآفرینان به دنبال روش‌های نوآورانه برای راه‌اندازی کسب و کار هستند و فناوری‌های نو زمینه مناسب برای چنین نوآوری‌هایی را فراهم می‌سازند. (احمدپور داریابی، ۱۳۸۷)

تشخیص فرصت‌های کارآفرینی گام مهمی در ایجاد و راه‌اندازی کسب و کارهای جدید به شمار می‌رود. فرصت مجموعه مساعد و مطلوب از شرایط که نیاز را برای یک محصول، خدمت یا کسب و کار جدید ایجاد می‌کند، تعریف می‌کند. (بارینگر، ایرلند، ۲۰۰۶: به نقل از یگانگی، ۱۳۸۶)

مسکن دومین نیاز بشر پس از غذاست که تهیه آن همواره یکی از مهم‌ترین دغدغه‌ها بوده است. بسیاری از دولت‌ها نیز عمدتاً تهیه‌ی سربانه مناسب برای مردم را از طریق وظیفه‌ای برای خود پذیرفته‌اند و برای انجام این مهم نیز غالباً تمهیداتی اندیشیده‌اند. روشن است که تأمین مسکن مناسب و فقرزدایی از جامعه در این بخش، به عنوان اولویت اقتصادی، اجتماعی و سیاسی دولت‌ها، نیازمند برنامه‌ریزی بلندمدت در بخش مسکن است. در کشور ما نیز مشکل مسکن به دلایل متعدد درون و برون بخشی به صورت مزمن، دامن‌گیر اقتصاد و اجتماع بوده است. (وزارت شهرسازی و راه، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد - ۱۳۸۹)

مسکن و برنامه‌ریزی برای تأمین آن از جمله مباحثی است که اولین بار در برنامه سوم عمرانی پیش از انقلاب اسلامی مورد توجه قرار گرفت. پیش از این برنامه، به مقوله مسکن به عنوان مبحثی که نیازمند دخالت دولت و برنامه‌ریزی باشد، توجه نمی‌شد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی و بروز

جنگ تحمیلی، موضوع مسکن ابعاد تازه تری به خود گرفت؛ که از آن جمله افزایش جمعیت و مهاجرت به کلان شهرهایی بود که هنوز دست به گریبان مسائل فراوان و کمبودهای گسترده در تأمین مسکن برای ساکنان قبلی بودند. لذا برای رفع این کمبود، ساخت مسکن بصورت انبوه در برنامه‌های توسعه مورد توجه قرار گرفت. (مرادی، ۱۳۸۴).

متوسط سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌های یک خانوار ایرانی در دو دهه گذشته بین ۴۵ تا ۵۵ درصد بوده است که در مقایسه با کشورهای صنعتی که سهم آن در حدود ۲۵ درصد می‌باشد، دارای تفاوت معناداری است.

شناایی فرصت‌های کارآفرینانه در صنعت بلندمرتبه‌سازی می‌تواند جهشی در تأمین نیازهای جامعه توسعه کشور باشد و از طرفی با کهنه شدن روش‌های سنتی پرهزینه و کم سرعت و جایگزینی روش‌های نوین تولید بطور چابک و کارا تر عمل خواهد شد.

از دیدگاه اقتصادی امروزه با افزایش روزافزون قیمت زمین در نواحی شهری، احداث ساختمانهای مسکونی منوط به یک موضوع سودمند و قابل تامل تبدیل شده است. (MOHD, TAWIL, 2007)

همچنین در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران چنین قید شده است که داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد در خانواده ایرانی است. (قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۵۸).

دولت موظف است با رعایت اولویت، برای آنها که نیازمندترند، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. حق مسکن در اعلامیه حقوق بشر (ماده ۲۵)، به عنوان حق بهره‌مندی از زیست در محیطی امن و آرام، با حفظ عزت و کرامت انسانی است. در تهیه چنین مسکن دولتها باید گروه‌های جامعه خصوصاً گروه‌هایی که استطاعت یا توانایی تهیه آنها ندارند را حمایت کند. برآورده کردن این نیازها در حال حاضر به عنوان یکی از معضلات کشور مطرح می‌باشد.

در قانون برنامه چهارم توسعه کشور، براساس ماده ۳۰، افزایش سهم انبوه سازی مسکن به میزان ۳ برابر عملکرد برنامه سوم مقرر شد؛ که گویای اهمیت روزافزون انبوه‌سازی مسکن می‌باشد. تحقق اهداف برنامه‌های توسعه در بخش مسکن و مبحث انبوه سازی، از یک طرف به بسترسازی مؤثر برای این کسب و کار و از طرف دیگر به پاسخگویی مناسب انبوه سازان به شرایط موجود در محیط کسب و کار وابسته است. گرچه بستر تولید انبوه، از طریق نهادهای برنامه ریز، سیاستگذار و قانونگذار ایجاد می‌شود، لازمه رشد هرچه بیشتر این صنعت و دستیابی به اهداف برنامه‌های توسعه، پاسخگویی مناسب انبوه سازان به متغیرهای مختلف بستر محیطی با تدوین راهبردهای مقتضی توسط آنان است. (جعفری، ۱۳۸۸)

طبق آمار و اطلاعات درافق چشم انداز ۱۴۰۴ تهیه ۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی را می‌طلبید تا پاسخگوی نیازهای انباشته کنونی، رشد جمعیت و تشکیل خانواده‌های جوان، بازسازی بافت‌های فرسوده و ساختمان‌های کلنگی باشد. جهت رسیدن به این چشم انداز سالانه باید ۱,۵۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی ساخته شود، طبق آمار وزارت مسکن در سالهای گذشته در بهترین حالت ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در سال ساخته شده است. یعنی اندکی بیش از ۵۰٪ نیاز سالانه فعلی، مقایسه این اعداد و ارقام نشان از یک بحران در حوزه مسکن می‌دهد. در چنین شرایطی بودجه وزارت مسکن و شهرسازی در ۱۰ ساله بودجه سال ۸۹ بالغ بر ۵,۹۳۶,۰۸۸ میلیون ریال است که در مقایسه با بودجه سال ۸۸ بالغ بر ۲۱۵ درصد افزایش یافته است. (حسینعلی پور، ۱۳۸۸)

همچنین انتهای متراکم و فرسوده امروزه بخشهای قابل توجهی از شهرهای بزرگ ما را تشکیل می‌دهند. در شهر تهران هم اکنون بیش از ۶۰ درصد بافت‌های مسکونی فرسوده اند که نیاز به نوسازی و بازسازی دارند که از این تعداد ۳۰ درصد نیازمند تخریب کامل هستند. (حسینعلی پور، ۱۳۸۸).

زمین به‌عنوان سرمایه ثابت در اقتصاد خود و نیز به‌عنوان سرمایه ملی در اقتصاد کلان جامعه، حایز اهمیت است. اساساً شهرها در مناطقی آباد شده و رشد یافته اند که از خاک حاصلخیز، آب و سایر امکانات طبیعی بهره مند بوده‌اند. لذا هرگونه گسترش بی رویه طولی و عرضی شهرها موجبات از بین رفتن زمینهای حاصلخیز کشاورزی در پیرامون شهر را در پی دارد و با توجه به موقعیت اقلیمی کشورمان که خشک و بیابانی است هر ذره از خاک حاصلخیز کشاورزی به‌عنوان منابع با ارزش اقتصادی است. (حسینعلی پور، ۱۳۸۸).

از سوی دیگر زمینهای موجود در بافت شهرها نیز به لحاظ برخورداری از سرمایه‌گذاریهای کلان در زمینه امکانات زیربنایی شهرسازی، دارای ارزش افزوده و بهره‌مندی مناسب است متناسب با سرمایه‌گذاریهای عظیم شهری انجام شده، حداکثر بهره‌وری از زمین در قالب افزایش تراکم نفر در هکتار به وسیله افزایش ساخت و ساز عمودی و برج‌سازی، انجام گیرد.

در قوانین و مصوبات شهر تهران از جمله طرح ساماندهی مصوب سال ۱۳۷۰ و همچنین مصوبات شورای اسلامی شهر تهران توجه به بافتهای متراکم و فرسوده صورت گرفته است. بطوریکه در طرح ساماندهی تهران تجمیع قطعات به‌عنوان راهکاری برای بهبود شرایط در مناطق متراکم شهری عنوان شده و از آن به‌عنوان مکمل استراتژی بلندمدت‌رته‌سازی نام برده شده است (مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۸۳)