

# AVOIDING AN URBAN NIGHTMARE: TIME TO GET PLANNING RIGHT

DHAKA TUESDAY FEBRUARY 19, 2019, FALGUN 7, 1425 BS **32**



ILLUSTRATION: IRENE STILL



SOURCE: FOODURBANIST.BLOGSPOT.COM

## Satellite towns and the need for a new mode of urban development

CONTINUED FROM PAGE 26

There's no proper transportation plan to move most of these people—many of whom will likely work in the city centre. Needless to say, without a secondary system, their daily commute will choke the already congested roads. Elevated expressways and metro systems are limited in their scope and are creating a city fabric that is dark, dirty, noisy and ugly. In contrast, an underground subway system is potentially limitless in capacity and scope as one can keep adding layers underground in any direction without disturbing or being interrupted by anything above ground.

And contrary to popular belief, it's perfectly safe and buildable in Dhaka. BRT (Bus Rapid Transit system, a system in which buses in dedicated lanes pick up passengers every couple of minutes) can also be a very affordable option; and has been proven very effective in many cities globally.

We also need more commercial development in these new towns. It's much more convenient to be able to just work there for the inhabitants, and not having to come to the city centre. This would also take a tremendous load off traffic. Right now, most model towns are planned as overwhelmingly

residential—simply because commercial plots are harder to sell. Companies don't typically want to move to underdeveloped areas but can be persuaded with good transportation facilities, cheaper land and tax incentives. Instead of immediate monetary return, both private investors and the government need to consider their long-term benefits. For example, the value of land will undoubtedly increase over time if there are available jobs nearby.

Good planning and design not only improve living standards, but also add value to the development. For example, opting for larger plots also means being

allowed to construct taller and larger buildings (due to a clause in the building code), but with more open space. Therefore, there's more space to sell, hence more profit, but this would also generate a better city fabric overall, with more bright and airy spaces. These buildings would also have room for amenities—some of which can generate revenue. This way, everyone benefits—both the investors and the residents.

Living a healthy and sustainable life in a high-density city is possible, but only if we learn from our mistakes. In the new satellite cities, we have a chance to do something different by thinking

differently. Let us not squander this opportunity. Public awareness is key here as it drives development trends. We should also ask more from our authorities to move away from this path towards dystopia. Maybe then we'll finally be able to escape unflattering rankings in the list of the least livable cities.

Mehedi Amin has a Bachelor of Architecture from BUET and Master's in Urban Design from the University of Hong Kong. He is currently a faculty in the American International University Bangladesh (AIUB).



স্বনির্ভর  
নিশ্চিত আগামী

এসবিএল  
পেনশন  
স্কীম

প্রতিশ্রুতি

গ্রাহক নিজ নামে অথবা যৌথ নামে ০২ (এক) বছর, ০৩ (তিন) বছর ও ০৫ (পাঁচ) বছর মেয়াদে ১,০০,০০০ (এক লক্ষ) টাকা ও এর প্রণিতক যেকোন পরিমাণ টাকা জমা করে এই সময় প্রকল্প খুলে মাসিক ভিত্তিতে আকর্ষণীয় মুনাফা উপভোগ করতে পারবেন

শ্রদ্ধা

৬০ বছর বা তদুর্ধ্ব যে কোন বাংলাদেশী নাগরিক গ্রাহক নিজ নামে অথবা যৌথ নামে ০২ (এক) বছর, ০৩ (তিন) বছর ও ০৫ (পাঁচ) বছর মেয়াদে ১,০০,০০০ (এক লক্ষ) টাকা ও এর প্রণিতক, তবে সর্বোচ্চ ৫০ (পঞ্চাশ) লক্ষ টাকা জমা করে এই সময় প্রকল্প খুলে মাসিক ভিত্তিতে আকর্ষণীয় মুনাফা উপভোগ করতে পারবেন

দ্বিগুণ  
সঞ্চয়

৯৮ বছর বা তদুর্ধ্ব যে কোন বাংলাদেশী নাগরিক গ্রাহক নিজ নামে অথবা যৌথ নামে ০৮ (আট) বছর মেয়াদে ১০,০০০ (দশ হাজার) টাকা ও এর প্রণিতক যেকোন পরিমাণ টাকা জমা করে এই সময় প্রকল্প খুলে মেয়াদান্তে জমার বিপরীতে দ্বিগুণ পরিমাণ টাকা অর্জন করতে পারবেন

স্ট্যান্ডার্ড ব্যাংক লিমিটেড এর রয়েছে তিনু তিনু তিনটি স্কিমে "এসবিএল পেনশন" স্কিমে উক্ত স্কিমে বিভিন্ন শ্রেণীর বাংলাদেশী নাগরিকগণ ০৩ (তিন) বছর থেকে সর্বোচ্চ ৮ (আট) বছর মেয়াদে বিভিন্ন প্রকল্পে উপভোগ করবেন আকর্ষণীয় মুনাফা। তাই আজই স্ট্যান্ডার্ড ব্যাংক লিমিটেডের "এসবিএল পেনশন" স্কিমে টাকা সঞ্চয় করে ভবিষ্যতে থাকুন নিশ্চিত।

বিস্তারিত তথ্যের জন্য স্ট্যান্ডার্ড ব্যাংক লিমিটেডের নিকটস্থ শাখায় যোগাযোগ করুন অথবা ওয়েব সাইট ভিজিট করুন।

**STB** স্ট্যান্ডার্ড ব্যাংক লিমিটেড

www.standardbankbd.com

DBH HOME LOANS

EVERYONE  
BENEFITS  
FROM EXPERT  
ADVICE



09612 222888



The Specialist in Housing Finance