

مالکیت زمین و ساخت‌یابی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران* (۱۳۵۷-۱۴۰۰)

زهرا اسکندری دورباطی^۱، مهرداد جواهری پور^۲، فرح ترکمان^۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۵/۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۱

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی ساخت‌یابی سکونتگاه‌های غیررسمی که متأثر از قوانین مالکیت زمین هستند، انجام گرفت. پس از انقلاب قوانینی وضع شد که هم زمین مصادره و سلب مالکیت برخی از اراضی شهری را فراهم آورد و هم با ایجاد ابهام وضعیت مالکیت اراضی موات و وقفی به گسترش بازار غیررسمی زمین و مسکن دامن زد. با شروع جنگ و ضرورت اسکان آوارگان و تغییر قوانین مالکیت زمین و مسکن، تحت تأثیر گفتمان حمایت از محرومان پس از انقلاب، این بازار بیشتر رشد کرد. در دهه‌های بعد با تغییر سیاست‌های اقتصادی و حذف کم‌درآمدها از نظام برنامه‌ریزی شهری و دسترسی نداشتن گروه‌های کم‌درآمد به مالکیت زمین، ساخت‌یابی این بازار تشدید شد؛ به نحوی که تا سال ۱۳۹۵ حدود ۱۱ میلیون نفر از کم‌درآمدهای شهری در ۶۲ هزار هکتار زمین اسکان یافتند. روش این تحقیق، تاریخی-تطبیقی و طرح‌ریزی تجربی آن، اسنادی است. به این منظور با توجه به وجوه مشترک مالکیت زمین و مسکن در آن‌ها، نسیم‌شهر (اکبرآباد)، شهر قدس و محله خاک‌سفید (گلشن) با یکدیگر مقایسه شدند. یافته‌ها نشان داد برای تأمین زمین و مسکن، این سکونتگاه‌ها تحت تأثیر تقاضای کم‌درآمدها هستند و از سوی دیگر ابهام برخی از قوانین مالکیت شکل گرفته‌اند و از مزایای اقتصادی-اجتماعی بازار غیررسمی بهره‌مند می‌شوند. به رغم این تحولات، با تبدیل شدن این سکونتگاه‌ها به بازار رسمی ساکنان آنها به تدریج «بخت‌های زندگی در بازار» خود را از دست می‌دهند و قوانین جدید مالکیت زمین و مسکن مانع از بهسازی و نوسازی اسکان غیررسمی به نفع گروه‌های کم‌درآمد می‌شود.

واژه‌های کلیدی: بازار خویشاوندی غیررسمی زمین، ساخت‌یابی، سکونتگاه غیررسمی، سلب مالکیت، قوانین مالکیت زمین، نسیم‌شهر (اکبرآباد).

* مقاله پژوهشی، مستخرج از رساله دکتری جامعه‌شناسی با عنوان «بررسی پویایی اجتماعی بین نسلی در سکونتگاه‌های غیررسمی تهران، مورد پژوهی: بررسی پویایی اجتماعی بین نسلی در شهر نسیم‌شهر (اکبرآباد)» دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، دانشکده علوم اجتماعی، ارتباطات و رسانه.

۱. دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران، zeskandari2@gmail.com

۲. استادیار گروه جامعه‌شناسی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران (نویسنده مسئول) mehrdadjavaheri@yahoo.com

۳. استادیار گروه جامعه‌شناسی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران، fa.torkaman@iauctb.ac.ir

**Land ownership and construction of informal settlements in Iran
(1978-2021)***

Zahra Eskandari Dorbati¹, Mehrdad Javaheripour², Farah Torkaman³
Received: February 20, 2022 Accepted: July 31, 2022

Abstract

The purpose of this study is to examine the impact of land tenure laws on the emergence and design of informal settlements. After the 1979 Iranian Revolution, laws were enacted that encouraged the spread of the informal land and housing market by confiscating and expropriating some urban land and creating uncertainty and ambiguity regarding ownership and legal title to waqf (charitable trust or bequest for the common good) land and wasteland. With the onset of the Iran-Iraq war in 1980 and the need to resettle the displaced, this informal market continued to grow under the influence of revolutionary slogans in support of the disadvantaged and dispossessed, which were accompanied by legislative changes regarding land and housing ownership. In the following decades, with the changes in economic policies and the removal of low-income people from the urban planning system, as well as the lack of access to housing for low-income groups, these informal settlements increased to such an extent that in 2015 there were about 11 million people living in areas that occupied 62 thousand hectares of land. This research was conducted using a historical-adaptive methodology that presents a mixed empirical/secondary literature review design comparing three settlements in Nasimshahr (Akbarabad), Shahrquds, and Khak Sefid. The results show that these settlements were created due to the demand for housing among the lower income strata of the population, taking advantage of the uncertainties and ambiguities of land and property laws. Although informal settlements allow their residents to benefit from the economic and social advantages of informality in the beginning, as these settlements shift towards official markets and as the pressure from new settlers increase the original settlers either lose the benefits that living in the informal settlements bring to them or are prevented from upgrading their neighborhoods by the new land and housing ownership laws.

Keywords: Informal Settlement, Construction and Formation, Land Ownership Laws, Informal Land Market, Kinship, Nasimshahr (Akbarabad), Expropriation

* Research Paper, extract from PhD dissertation entitled "Investigation of intergenerational social dynamics of informal settlements in Tehran province: A case study of intergenerational social dynamics in the city of Nasimshahr (Akbarabad)". Faculty of Social Sciences, communication&media.

1. PhD Candidate, Faculty of Social Sciences, Islamic Azad University, Central Tehran branch, Tehran, Iran. zeskandari2@gmail.com

2. Assistant Professor, Department of Social Science, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran (Corresponding author), mehrdadjavaheri@yahoo.com

3. Assistant Professor, Department of Sociology, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. fa.torkaman@iauctb.ac.ir

مقدمه و طرح مسئله

پیشینهٔ اسکان غیررسمی در ایران از دههٔ ۱۳۴۰ تحت تأثیر اصلاحات ارضی، مهاجرت‌های روستا-شهری در قالب «حلبی‌آباد» و «گودنشین» آغاز و در دهه‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ به‌عنوان واقعیت اجتماعی پذیرفته شد. در قانون سامان‌دهی تولید و عرضهٔ مسکن و شیوه‌نامهٔ شناسایی این مناطق، نام غیررسمی پذیرفته شده است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۷۸؛ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۴۰۰). جمعیت سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران از ۴/۵ میلیون نفر در سال ۱۳۸۲ (سند ملی توانمندسازی و سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی، ۱۳۸۲) به ۱۱ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ رسید و مساحت این مناطق به ۶۱،۶۷۵ هکتار افزایش یافت (قوانین و مقررات بازآفرینی شهری، ۱۴۰۰). از تعداد جمعیت ساکن در این مناطق در کل کشور پیش از انقلاب آماری موجود نیست، ولی در تهران سال ۱۳۵۳ حدود ۵۰،۰۰۰ نفر برابر با ۱۶۴۶ خانوار از طریق بازار اسکان غیررسمی در محدوده‌های یوسف‌آباد، بلوار کشاورز (الیزابت) و جادهٔ ساوه ساکن بودند (مؤسسهٔ مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران، ۱۳۵۳). جمعیت سکونتگاه‌های غیررسمی شهر تهران در سال ۱۳۹۳ حدود ۳۴۰ هزار نفر بود (شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۳۹۳).

سابقهٔ پژوهش دربارهٔ سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، به شش دههٔ گذشته بازمی‌گردد (حاجی یوسفی، ۱۳۸۲) و بر عواملی مانند رشد طبیعی جمعیت در دههٔ ۱۳۶۰، شهری شدن فقر، کاهش درآمد سرانه، سیاست‌گذاری‌های ناهماهنگ اجتماعی و شهری، نبود سازوکارهای نهادی برای پیشگیری از رشد این پدیده، تحولات اجتماعی شامل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی، سرریز گروه‌های کم‌درآمد از کلان‌شهرها به پیرامون آن‌ها و بحران‌های محیط‌زیستی به‌ویژه آب تأکید شده، ولی به نقش مالکیت زمین و قوانین ناظر بر آن کمتر توجه شده است. از همین رو این پژوهش با هدف بررسی تاریخی سیر تحول این قوانین و شناخت نقش آن بر ساخت‌یابی اسکان غیررسمی به‌منظور رفع این کاستی انجام شد. ابهام در مالکیت زمین ساکنان این مناطق را نه‌تنها از یارانه‌های وام مسکن، بلکه از بستهٔ تشویقی شهرداری‌ها نیز محروم کرده است. اگرچه دولت از دههٔ ۱۳۸۰ حل مسئلهٔ مالکیت زمین را در دستور کار قرار داده، ارزیابی اقدامات، بیانگر اجرانکردن این برنامه است (علاءالدینی و نوروزی، ۱۳۹۸: ۸۶). از یک‌سو پیچیدگی مسئله در پیوند با قوانین مالکیت زمین و از سوی دیگر، تاریخ مالکیت زمینی که سکونتگاه در آن ساخته

شده، از نکات اصلی برای حل این مسئله است. این پژوهش ریشه‌های تاریخی بازار اسکان غیررسمی را در پیوند با قوانین مالکیت زمین و اکاوی می‌کند.

در این مطالعه با روش تاریخی-تطبیقی، ابتدا دیدگاه‌های نظری و چارچوب‌های تحلیلی مالکیت زمین و سکونتگاه‌های غیررسمی بررسی و سپس روش‌شناسی و دلایل انتخاب شهرقدس، و محله خاکسفید در مقایسه با نسیم‌شهر (اکبرآباد) ارائه می‌شود. در بخش بعدی، یافته‌ها در دو مرحله تحلیل می‌شوند: مرحله نخست، بررسی تاریخی بازار غیررسمی زمین و مسکن در پیوند با قوانین مالکیت را دربرمی‌گیرد و مرحله دوم به بررسی تطبیقی نسیم‌شهر با محله خاکسفید و شهرقدس، و تأثیر قوانین بررسی شده بر ساخت‌یابی این سه محدوده می‌پردازد. همچنین بخش پایانی، نتیجه‌گیری و پیشنهادها را شامل می‌شود.

این بررسی نشان می‌دهد ریشه تاریخی سکونتگاه‌های غیررسمی در پیوند با قوانین مالکیت زمین، زنجیره‌ای از علت‌ها را تشکیل می‌دهد که منشأ آن در تصمیماتی نهفته است که در بیش از یک سده قبل اتخاذ شد. قانون‌گذاری رسمی مالکیت زمین پس از انقلاب مشروطه، سعی در جبران پیامدهای تغییرات نظام عرفی مالکیت زمین در دوره ناصرالدین‌شاه قاجار داشته، ولی پاسخگوی تغییرات سریع اجتماعی الگوی سکونت از روستایی به شهری از دهه ۱۳۳۰ به بعد نیست. از این‌رو زنجیره تغییرات قوانین مالکیت زمین در کمتر از سه دهه از زمان تصویب نخستین قوانین رسمی مالکیت از پهلوی دوم آغاز می‌شود. با پیروزی انقلاب، با گذشت کمتر از بیست سال از تصویب قانون مرحله سوم اصلاحات ارضی، به‌طور مجدد تحولات بزرگی در قوانین مالکیت زمین در ایران رخ داد. ابطال قوانین اراضی وقفی و موات از جمله این قوانین است که بر شکل‌گیری و ساخت‌یابی بازار اسکان غیررسمی تأثیر گذاشت. اگرچه جغرافیای تاریخی مسلط به هر قطعه زمین که سکونتگاه غیررسمی در آن شکل گرفته، متفاوت است، مقایسه تطبیقی، تشابه تأثیر تغییرات قوانین مالکیت زمین پس از انقلاب را آشکار می‌کند.

تأملات نظری و مفهومی

سه رویه را می‌توان در زمینه بهره‌برداری و مالکیت زمین از یکدیگر تفکیک کرد: ۱. رویه‌ای که نظام بهره‌برداری از زمین را در چارچوب اصلاحات ارضی بررسی کرد (خسروی، ۱۳۵۵،

۱۳۶۹؛ مهری و همکاران، ۱۳۹۵؛ قلیچی و نورانی، ۱۳۹۹؛ آبادیان، ۱۳۹۷؛ کامرانی و سیفالهی، ۱۳۹۲؛ سلمانوندی، ایمانی جاجرمی و طالب: (۱۳۹۷)؛ ۲. رویه شناخت تاریخی به منظور دستیابی به نظریه‌ای درباره ایران (فشاهی، ۱۳۵۴؛ بشیریه، ۱۳۹۳؛ کاتوزیان، ۱۳۹۶، اشرف، بنوعزیزی، ۱۳۸۸؛ اشرف، ۱۳۵۹، ۱۳۸۳؛ کدی، ۱۳۶۷، ۱۳۷۸، ۱۳۸۸؛ آبراهامیان، ۱۳۸۷)؛ ۳. رویه‌ای که به بررسی قوانین و مقررات درباره زمین و طرح‌های شهری می‌پردازد (ماجدی، ۱۳۸۸؛ اطهری، جواهری پور، ۱۳۷۴) و مسائل شهری و نیازهای آن را در پیوند با قوانین و احکام فقهی مالکیت تحلیل می‌کند (نصرتی، ۱۳۹۷؛ امینی و کاشانی، ۱۳۹۶؛ خواجه‌وند و پوراسکندر، ۱۳۹۶؛ ناری قمی، ۱۳۹۵؛ صالحی مازندرانی و میرزایی، ۱۳۹۴؛ قبادی و نصری‌مقدم، ۱۳۹۱؛ علم و کاظمی، ۱۳۹۴؛ دهقان‌نژاد و ستوده، ۱۳۸۹؛ ثابتی، ۱۳۸۳؛ غفاری و همکاران، ۱۳۹۴؛ وثوقی مطلق، ۱۳۸۴)، ولی در این رویکردها به‌رغم تأکید بر مالکیت زمین، به قواعد ناظر بر الگوی سکونت غیررسمی کمتر توجه شده است. در پژوهش‌های محدودی که به این مسئله پرداخته‌اند، امنیت سکونت، بدون در نظر گرفتن قوانین مالکیت مورد توجه واقع شده است و با تبیین وضع موجود، پیشنهادهایی برای سیاست‌گذاری در این مورد ارائه می‌کنند (مشکینی، صادقی، اکبری، ۱۳۹۱؛ زبردست، عزیزی و احمدی، ۱۳۹۹).

برخی نظریه‌ها کنش گروه‌های کم‌درآمد را در سال‌های نخست پس از انقلاب تحلیل می‌کنند؛ مانند نظریه پیش‌روی آرام مردم عادی (بیات، ۱۳۷۹) و همچنین نظریه ساخت‌یابی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران (جواهری پور، ۱۴۰۱). نظریه نخست به تجربه زیسته تأکید دارد و سال‌های ۱۳۵۶-۱۳۶۸ را بررسی می‌کند. از این دیدگاه، کم‌درآمدها کنشگران آگاهی هستند که با راهبردهای مشخص از فرصت‌های ایجادشده در مقطع انقلاب و پس از آن بهره می‌برند، قلمرو سکونت خود را تثبیت می‌کنند و با تصرف زمین‌های وسیع در جنوب تهران به ساخت‌وساز غیرقانونی می‌پردازند. به‌علاوه با اشغال خانه‌ها و هتل‌ها این قلمرو را گسترش می‌دهند. در زمینه فعالیت اقتصادی نیز با اقدامات جمعی نه تنها به پیاده‌روها، بلکه در فضاهای صنعتی نیز به‌عنوان نیروی کار نفوذ می‌کنند. این رویکرد، کنش گروه اجتماعی خاصی از کم‌درآمدهای شهری در مقطع استثنایی از تاریخ ایران را توصیف می‌کند و تعمیم‌پذیر نیست.

رویکرد ساخت‌یابی بر مبنای نظریه گیدنز، گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی پس از انقلاب را متأثر از برساخت گفتمان عدالت توزیعی می‌داند که با نادیده گرفتن مالکیت خصوصی در سال

۱۳۵۷ حق به شهر را در متن انقلاب شکل می‌دهد. ساخت‌یابی بازار اسکان غیررسمی، طی زمان و کنش متقابل با کم‌درآمدها، در تفکیک‌های مکرر زمین و واحدهای مسکونی و ساخت پشت بام‌ها در وضع موجود تداوم پیدا می‌کند (جوهری‌پور، ۱۳۹۵: ۱۴۰۱). این دیدگاه نیز به قوانین مالکیت زمین در پیوند با بازار غیررسمی زمین و مسکن توجه نمی‌کند.

از گزاره‌های اصلی نظریه ساخت‌یابی گیدنز، تولید و بازتولید کنش اجتماعی در پیوند متقابل با قوانین و منابع اقتصادی است. آگاهی، انگیزه، عمل و قدرت کنشگر امکان استفاده و تعمیم رویه‌ها را در مکان و زمان مشخص فراهم می‌کند (Giddens, 1984: 16-24). به بیان دیگر ساخت‌یابی، محصول فرایندهای تاریخی یا زمانمندی است و کنشگرانی آن‌ها را شکل می‌دهند که زندگی‌شان را با آن‌ها سامان می‌دهند (پارکر، ۱۳۸۶). انسان‌ها در کنش متقابل اجتماعی با یکدیگر، از ساختارها شامل منابع اقتصادی و قواعد ناظر بر کنش اجتماعی استفاده می‌کنند و در امتداد زمان و در مکان مشخصی موفق به تثبیت، دگرگونی و تشدید ساختار می‌شوند (جوهری‌پور، ۱۴۰۱: ۸). بر این اساس، ساخت‌یابی اسکان غیررسمی در پیوند با قوانین مالکیت این‌گونه تحلیل می‌شود که زمین منبعی اقتصادی است که برای استفاده از آن با بهره‌گیری از برساخت عدالت توزیعی و قواعد متأثر از آن به‌مرور زمان آگاه می‌شوند و به‌عنوان عامل واسط استفاده می‌کنند و با آگاهی از تفسیری که از سند عادی و قوانین تخریب سرپناه، به ساخت سرپناه شبانه اقدام می‌کنند. همچنین بازارهای غیررسمی و متمایز خود را برای خرید و فروش زمین یا ساخت سرپناه به‌وجود می‌آورند. ادراک این فرایند، مستلزم رویکرد تاریخی و همچنین توجه به یک فضای اجتماعی-کالبدی مشخص است.

ویر (۱۳۹۵) تأمین کالاها، کسب موقعیت‌ها در زندگی و به‌دست آوردن رضایت فردی را بخت‌های زندگی در بازار می‌نامد. در زمان شکل‌گیری اسکان غیررسمی، به‌دست آوردن این بخت برای کم‌درآمدها امکان‌پذیر است، اما طی زمان و متناسب با موقعیت مکانی این سکونتگاه‌ها و با شروع فرایند رسمی‌شدن، موقعیت گروه‌های اجتماعی در بازار غیررسمی دگرگون می‌شود. براساس نظر وبر، میزان دسترسی به منابع اقتصادی و قدرت ارائه خدمات و کالا به بازار، موقعیت اجتماعی را تعیین می‌کند (گرب، ۱۳۹۴). نسل جدید گروه‌های کم درآمد، از این تغییرات متضرر می‌شوند و بخت‌های زندگی‌شان را در بازار غیررسمی از دست می‌دهند.

روش‌شناسی تحقیق

روش این پژوهش توصیفی و طرح‌ریزی تجربی^۱ آن تاریخی-تطبیقی است. جمع‌آوری داده‌ها با روش اسنادی بر برهه ۱۳۵۰ تا ۱۴۰۰ متمرکز است. فرایند انجام این پژوهش چهار مرحله را دربرمی‌گیرد: ۱. بررسی قوانین مالکیت زمین؛ ۲. بررسی مطالعات انجام‌شده درباره سکونتگاه‌های غیررسمی در منطقه تهران؛ ۳. انتخاب شهرقدس، خاکسفید و نسیم‌شهر (روستای اکبرآباد) برای بررسی تأثیر قوانین مالکیت بر رشد غیررسمی آن‌ها؛ ۴. مقایسه تطبیقی این سه سکونتگاه با یکدیگر.

این محدوده به سه دلیل انتخاب شد: ۱. اشتراک زمانی در رشد غیررسمی؛ ۲. انعکاس تصمیمات مربوط به قوانین مالکیت زمین و موقعیت جغرافیایی مشترک. اکبرآباد در ۱۵ کیلومتری و شهرقدس در ۳۴ کیلومتری کلان‌شهر تهران واقع شده و محله خاکسفید نیز از محلات منطقه چهار شهر تهران است.

بنا به مطالعه‌ای که در محدوده روستای اکبرآباد با روش کیفی انجام شد (اسکندری، ۱۴۰۱)، یافته‌های این پژوهش مبنای مقایسه با شهرقدس و خاکسفید قرار گرفت. در اکبرآباد ۴۵ مصاحبه عمیق با مطلعان کلیدی و ساکنان انجام گرفت. ابتدا مصاحبه‌ها مرور شدند و ادراکی کلی از متن به دست آمد. سپس سطر به سطر و عبارت به عبارت در هر مصاحبه به‌عنوان یک واحد مستقل تحلیل در نظر گرفته شد. بر این اساس، کدگذاری، طبقه‌بندی، استخراج مضامین اعتبار و روایی، خطی نبود، بلکه به صورت چرخشی و درهم‌تنیده در فرایند پژوهش صورت گرفت. یافته‌ها با «روش صوری»^۲ و براساس نظر محقق، اعتبارسنجی صورت گرفت (نیومن، ۲۰۱۴: ۲۱۸). همچنین در این بخش، از نرم‌افزار تحلیل کیفی (Atal-as-t) و برای اطمینان از داده‌هایی که مستندات آن در اسناد رسمی موجود نبود، از نقشه‌هایی که مصاحبه‌شوندگان تهیه کردند، استفاده شد. برای تهیه نقشه قومیت و تفکیک زمین در ابتدای شکل‌گیری اکبرآباد، نقشه خامی در اختیار مطلعان کلیدی قرار گرفت و از آن‌ها خواسته شد محدوده سکونت را برحسب قومیت بر نقشه ترسیم کنند. در نهایت با تلفیق روایت‌ها، نقشه نهایی به دست آمد. همچنین درباره داده‌هایی که مستندات آن در آمار و اطلاعات رسمی موجود بود، داده‌های ثانویه تهیه و

1. Research Design
2. Face Validity

با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) تحلیل شد و از این طریق با بررسی تصاویر هوایی سال‌های ۱۳۵۶ تا ۱۳۸۱، مراحل گسترش روستای اکبرآباد پس از انقلاب، مستند و فرایند تاریخی ساخت یابی بازار اسکان غیررسمی مطالعه شد.

یافته‌ها

بررسی تاریخی بازار غیررسمی زمین و مسکن در پیوند با قوانین مالکیت

از آنجا که هدف این پژوهش بررسی ساخت‌یابی اسکان غیررسمی در پیوند با مالکیت زمین و تغییرات مالکیت مسئله‌ای تاریخی است، تغییر قوانین پس از انقلاب با مرور قوانین به‌عنوان بخشی از اسناد از دوره قاجار آغاز می‌شود. در دوره قاجار رویه‌های بهره‌برداری از زمین و مالکیت تغییر کرد و انتقال دارایی متوفیان به حکومت و مصادره اموال رواج یافت. در نتیجه، این اقدامات بر افزایش املاک موقوفه تأثیر گذاشت. وقف عام اکبرآباد و وقف خاص شهرقدس مقارن با این دوره تاریخی است. در این دوره، مالکیت شامل خاصه (شاهی)، خالصه (دیوانی یا دولتی)، موقوفه شخصی (ارباب-رعیتی) و موات بود (وثوقی مطلق، ۱۳۸۴: ۴). در ابتدای انقلاب مشروطه (۱۲۸۴) تیول‌داری و فروش اراضی خالصه مرسوم شد و املاک خصوصی به‌شدت گسترش یافت (علم و کاظمی، ۱۳۹۴: ۳) و الغای نظام تیول‌داری و ایجاد مالکیت خصوصی زمین در مجلس اول (۱۲۸۵) به تصویب رسید (بشیریه، ۱۳۹۳). پس از سال ۱۳۰۰ قانون‌گذاری رسمی درباره زمین وارد مرحله جدیدی شد. از جمله قوانین مصوب این دوره که بر بررسی سکونتگاه‌های غیررسمی مؤثر واقع شد، قانون ثبت املاک (۱۳۱۰) و قانون مدنی (۱۳۱۳-۱۳۱۴) بود.

در ماده ۳۵ قانون مدنی «تصرف به‌عنوان مالکیت دلیل مالکیت است؛ مگر اینکه خلاف آن ثابت شود» (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۰). در تفسیر این ماده، تفاوت تصرف و مالکیت در بین متخصصان حقوق مورد تأکید است (نصرتی، ۱۳۹۷: ۸). در بررسی ریشه‌های تاریخی تأمین زمین برای بازار غیررسمی، بخش مربوط به احیای اراضی موات در قانون مدنی اهمیت خاصی دارد که شامل مفاد ۱۴۱ تا ۱۴۵ این قانون (که نحوه مالکیت شخصی زمین را با احیای زمین موات تعیین می‌کند) است. در تعیین سندیت و امکان ادعای مالکیت نیز مفاد ۱۲۸۴، ۱۲۸۷ و ۱۲۹۰ (که درباره تعریف سند مالکیت زمین است) نقش مهمی دارند.

بهره‌برداری از قوانین، با قدرت و آگاهی مرتبط است؛ چنان‌که این پنج ماده و رویه‌های آنها بر عاملیت ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی در کنش با ساختار و نهاد مالکیت زمین تأثیر می‌گذارد. در ماده ۱۲۸۴ «هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» سند تلقی می‌شود و براساس مفاد ۱۲۹۰ و ۱۲۸۷، «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است». همچنین براساس ماده ۱۲۸۹ «به‌غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است»؛ بنابراین تفسیر این قوانین برای حل مسئله مالکیت در اسکان غیررسمی، در طیفی شامل پذیرش حق مالکیت زمین تا تخریب و جابه‌جایی است. در سکونتگاه‌های غیررسمی، تفکیک زمین براساس دست‌نوشته‌های توافقی مانند پته، قولنامه، صلح‌نامه و... بسته به زمینه و شرایط عرفی بین فروشنده و خریدار ردوبدل می‌شود که طبق قانون جزء اسناد عادی است.

قانون اصلاحات ارضی (۱۳۳۸) از تصمیمات مؤثر قانون‌گذاری درباره مالکیت زمین در ایران در ابتدای افزایش جمعیت شهری است که طی سه مرحله از سال ۱۳۳۸ تا ۱۳۵۱ اجرا شد (سازمان امور ارضی، ۱۳۸۹). تبصره‌های ۱، ۲ و ۳ ذیل ماده ۲ این قانون و قانون اجازه تبدیل به احسن، و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام (۱۳۵۰) که به استناد اصلاحیه ۱۳۴۱ تدوین شده، مربوط به اراضی وقفی است که بر تأمین زمین برای بازار غیررسمی و رشد این سکونتگاه‌ها پس از انقلاب مؤثر است.

قانون مدنی و قانون اصلاحات ارضی، در پی پاسخ به نیازها و مطالبات جامعه روستایی آن دوره و مدیریت مسائل حاصل از دوره قاجار بودند. این قوانین، نیازهای جامعه شهری در حال تغییر دهه ۱۳۳۰ را در نظر نمی‌گرفتند. در دهه ۱۳۴۰ مهاجرت به شهرها افزایش یافت و مسئله جدید اسکان مهاجران کم‌درآمد شهری به‌وجود آمد. در این دوره پیامدهای مفاد ذکر شده و همچنین نحوه اجرای قانون اصلاحات ارضی در مناطق شهری، با کمبود اراضی دولتی برای توسعه شهری مواجه می‌شود. در سال ۱۳۳۵ همه یا بخشی از ۷۹ درصد از روستاهای شهرستان تهران اربابی بود و به مالکان متوسط و بزرگ تعلق داشت و دولت فقط در ۵/۳ درصد از دهات در مالکیت زمین سهم بود (مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵). با تصویب طرح جامع تهران، زمین که تا آن زمان براساس آب و نوع کشت قیمت‌گذاری می‌شد، در پیوند با کاربری، نقش‌پذیری در شهر و جایگاه فضایی آن ارزش یافت.

از اواسط دهه ۱۳۳۰ دولت با تفسیر جدید از مفاد قانون مدنی، قوانین جدیدی برای تأمین زمین شهری دولتی وضع کرد. تصویب «قانون اصلاح اراضی دولت، شهرداری‌ها، اوقاف و بانک‌ها (۱۳۳۹)» و «قانون تأسیس بانک ساختمان (۱۳۳۴)» از جمله این قانون‌گذاری‌ها است. تغییر قوانین و سلب مالکیت از منتفع‌شوندگان از قانون مدنی و همچنین اصلاحات ارضی، احساس ناامنی یا سلب مالکیت را افزایش داد. بدین ترتیب بازار غیررسمی زمین در پیوند با منافع مالکان شکل گرفت. این اراضی در دهه ۱۳۵۰ نقش مهمی در تأمین مسکن در بازار غیررسمی مرتبط با گروه‌های کم‌درآمد داشتند.

در ابتدای دهه ۱۳۴۰، هم‌زمان با افزایش جمعیت شهری، از ماده ۱۴۱ و ۱۴۲ و ۳۵ قانون مدنی سوءاستفاده شد. «دلالتان، متنفذین، کارچاق‌کن‌ها به کمک مأمورین ثبت و سایر کارمندان دیگر، بنای تجاوز به اراضی موات اطراف تهران نمودند و با ایجاد دیوارها و چینه‌ها، پی، شیارزنی غرس چند شاخه خشک به نام درختکاری اراضی اطراف شهر را غصب نمودند. این‌گونه عملیات و همین زمین‌های مرده بسیاری از افراد طفیلی بیکاره را در این کشور زنده کرد و بیلاق آن‌ها در زانو و قشلاق آن‌ها فرانسه شد» (طباطبایی، ۱۳۴۱: ۶۴). «تمام زمین‌های اطراف تهران توسط محتکرین گرفته شده یا تقسیم گردیده است... اگر زمینی وجود ندارد، باید در فکر پیدا کردن آن برآیید. اگر نتوانید این قضیه را حل کنید، مواجهه با مشکلات عدیده اجتماعی دیگری خواهید شد» (مؤتمن، ۱۳۴۱: ۲۵).

با رشد شهرنشینی در دهه ۱۳۴۰، محله‌های فقیرنشین در تهران گسترش یافتند و ۲۹ محله که گودهای جنوب تهران را نیز دربرگرفته بودند، از آب آشامیدنی سالم محروم بودند (مینوچهر، ۱۳۴۱: ۴۵۳). در محله‌های دروازه غار، نارمک، نظام‌آباد، غرب سلسبیل، جی و آریانا، چاله‌میدان، جوادیه، شمال نازی‌آباد، کوی سیمان، گود میرزا ماشاءالله، کوره‌های آجرپزی، خزانه غربی و وصفنارد حدود ۳۶۰ هزار نفر ساکن بودند. این محله‌ها از نظر تراکم جمعیت، نفر در اتاق و خانوار در واحد مسکونی دارای وضعیت نامناسبی بودند و فقط بین ۲۰ تا ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی این محلات به آب آشامیدنی و برق دسترسی داشتند. به این ترتیب برای این گروه‌های اجتماعی، بهسازی کالبدی محله و خانه‌سازی پیشنهاد شد (طرح جامع تهران، ۱۳۴۸). به این منظور دولت به‌طور مستقیم و با همکاری بخش خصوصی، به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن پرداخت و حدود ۱۳۰۰۰۰۰ هزار واحد مسکونی طی سه برنامه عمرانی سوم تا پنجم

(۱۳۴۲-۱۳۵۶) احداث شد (معمدی، ۱۳۸۱). کوی سیزده آبان در تهران، نمونه‌ای از مسکن ارزان‌قیمتی است که دولت برای کم‌درآمدها ساخت.

بازار غیررسمی زمین در دهه ۱۳۵۰، بیشتر خارج از محدوده شهری تهران و برای گروه‌های کم‌درآمد شکل گرفت. به‌رغم آغاز رونق اقتصادی در ابتدای دهه ۱۳۵۰، بر اثر بحران اقتصادی در دهه ۱۳۵۳، شکاف طبقاتی به‌وجود آمد و قیمت مسکن افزایش یافت. از این‌رو برخی از گروه‌های کم‌درآمد برای تأمین مسکن به خارج از محدوده شهرهای بزرگ (مانند تهران) رانده و با واکنش قهرآمیز مدیریت شهری مواجه شدند (آبراهامیان، ۱۳۸۹؛ بشیریه، ۱۳۹۳). به‌رغم این واقعیت اجتماعی، بنابر برآورد طرح جامع نخست تهران (۱۳۴۷)، جمعیت محله‌های فرودست حدود ۳۴۰ هزار نفر بود. همچنین در سال ۱۳۵۸، جمعیت گودنشینان ۱۰۴۵۰ خانوار (توسلی، ۱۳۹۹: ۱۱۴) و آلونک‌نشینان، ۱۶۴۶ خانوار (مؤسسه تحقیقات اجتماعی، ۱۳۵۳) اعلام شد. اگرچه این دوره، آغاز تشدید قطب‌بندی شهر تهران به شمال و جنوب بود، با وجود مشکلات و محرومیت شهری بازار غیررسمی زمین و مسکن خاص، گروه‌های کم‌درآمد شکل نگرفت.

مخاطبان نخستین تصمیم اقتصادی پس از پیروزی انقلاب در سال ۱۳۵۷، گروه‌های کم‌درآمد شهری بودند. «در رژیم منفور پهلوی مسئله مسکن یکی از مصیبت‌بارترین مشکلات اجتماعی مردم ما بود. بسیاری از مردم در اسارت تهیه یک قطعه زمین و داشتن یک لانه بودند و چه‌بسا تمام عمرشان را زیر بار بانک‌ها و سودجویان و غارتگران به‌سر می‌بردند تا بتوانند پناهگاهی را برای خود و فرزندانشان دست‌وپا کنند. قشر عظیمی از مستضعفان جامعه هم به‌کلی از داشتن خانه محروم بودند و در زوایای بیغوله‌ها و اتاقک‌های تنگ و تاریک و خرابه‌ها به سر می‌بردند و چه‌بسا بخش مهمی از درآمد ناچیزشان را بایستی برای اجاره آن بپردازند و این میراث شوم برای ملت ما باقی مانده و اکنون جامعه ما با چنین مصیبتی دست‌به‌گریبان است. نظام اسلامی چنین ظلم و تبعیضی را تحمل نخواهد کرد و این از حداقل [حقوق] هر فرد است که باید مسکن داشته باشد. مشکل زمین باید حل شود و همه بندگان محروم خدا باید از این موهبت الهی استفاده کنند. همه محرومان باید خانه داشته باشند. هیچ‌کسی در هیچ گوشه مملکت نباید از داشتن خانه محروم باشد... مصادره اموال منقول و غیرمنقول سلسله پهلوی... به نفع مستمندان و کارگران و کارمندان ضعیف [انجام شود]» (مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۷۸: ۵۱۹ و ۲۶۷).

دو فرمان مبتنی بر مصادره اموال و تأمین مسکن محرومان در فضای اجتماعی پس از انقلاب، نه تنها در کنش کم‌درآمدها، بلکه در قوانین شورای انقلاب اسلامی پس از پیروزی انقلاب تبلور یافت؛ مانند لایحه قانونی در خصوص بخشودگی خسارت تأخیر اقساط خانه‌های سیزده آبان (۱۳۵۸)، لایحه قانونی فروش اراضی شهرداری کرج در تپه مراد آب کرج به صاحبان اعیانی خانه‌های ساخته‌شده در این اراضی مذکور و نیز اسکان گودنشینان تهران (توسلی، ۱۳۹۹: ۱۱۱-۱۲۳). قانون استفاده از خانه‌های خالی برای اسکان افراد بدون مسکن (۱۳۵۸) که واحدهای مسکونی مصادره‌ای را نیز شامل شد. لایحه قانونی تقلیل اجاره‌بهای واحدهای مسکونی (۱۳۵۸)، از دیگر مصوبات این شورا در پاسخ به مطالبات اجتماعی دوره انقلاب بود (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۰).

برخی دیگر از قوانین مصوب این شورا، نه تنها شاکله اصلی اقدامات دولت را با تأکید بر گروه‌های اجتماعی تهیدست در دهه نخست انقلاب تعیین کرد، بلکه بر نظام حقوقی مالکیت زمین تأثیر گذاشت و در سیاست‌ها و تدوین قوانین درباره مالکیت زمین و تأمین مسکن، با اصلاحاتی پایدار ماند. قانون زمین شهری (۱۳۶۰)، قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (۱۳۵۸)، و لایحه قانونی تجدید قرارداد، و اجاره املاک و اموال موقوفه (۱۳۵۸) از جمله این موارد است.

طبق لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک، و اموال موقوفه مصوبه شورای انقلاب، در سال ۱۳۵۸ کلیه تعهدات حقوقی اصلاحیه سوم قانون اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۱ درباره اراضی وقفی و قانون اجازه تبدیل به احسن، و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰ لغو و در ماده ۱ آن، فسخ کلیه اسناد رسمی و عادی اعلام شد (ریاحی، ۱۳۷۸: ۱۴). براساس قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (۱۳۵۸) نیز کلیه اسناد مالکیتی صادرشده در رژیم پهلوی لغو شد. کارکرد پنهان این قوانین، تقویت بازار غیررسمی زمین بود.

سه ماه پس از این مصوبات، جنگ تحمیلی آغاز شد. ضعف ساختاری دولت و نبود سازوکار اجرایی مشخص، وضعیت مبهمی درباره مالکیت ایجاد کرد. ابطال قوانین، موجب سلب مالکیت از گروه‌های مختلف اجتماعی ذی‌نفع و منتفع از قوانین مصوب پیشین شد که در تلفیق با فضای اجتماعی حاکم بر انقلاب در حمایت از محرومان و مصادره‌های زمین و مسکن، بازار

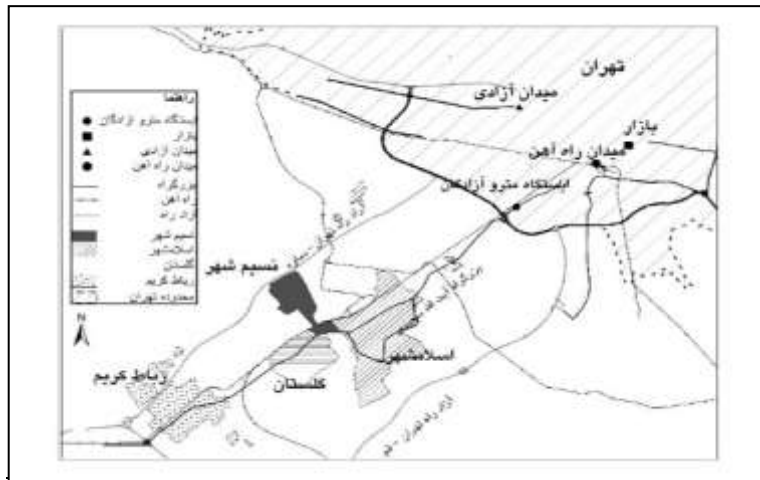
غیررسمی نوپدید زمین را در پیوند با مالکان هراسیده و کم‌درآمدهای امیدوار ایجاد کرد. مالکان بزرگ حاضر و غایب، صاحب نسق‌ها و خرده‌مالکان سابق اراضی وقفی و موات، و همچنین وابستگان به پهلوی و اقلیت‌ها به دلیل احساس ناامنی و نگرانی از سلب مالکیتشان، از طریق مباشران، دلالتان خرده‌پا و سازمان‌یافته وابسته به بازار مستغلات، به عرضه زمین در بازار غیررسمی اقدام کردند. با ادامه جنگ، و وخامت شرایط اجتماعی و اقتصادی به علت کاهش درآمد سرانه (به قیمت ثابت)، مهاجرت به شهرهای بزرگ به ویژه تهران افزایش یافت که هم‌زمان با تغییر متوسط، بر نرخ رشد جمعیت نظام اسکان در شهرها تأثیر گذاشت و این مسئله، سرآغاز ساخت‌یابی بازار غیررسمی زمین و مسکن بود.

با پایان یافتن جنگ تحمیلی، گفتمان توسعه دگرگون و با طرد مؤلفه‌ها و مفاهیم دهه نخست انقلاب (جمشیدی‌ها و نوذری، ۱۳۹۳: ۴۱-۴۶) و سیاست‌های اقتصادی آزادسازی قیمت زمین، در قانون برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴-۱۳۷۸) تصویب و اجرا شد که با مصوبه خودکفایی شهرداری‌ها در سال ۱۳۶۲ (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۱)، بیرون‌راندن کم‌درآمدها از فضای شهری را شدت بخشید (۱۳۷۹-۱۳۸۳). «تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و رفع مشکل بی‌مسکنی و حاشیه‌نشینی»، در اهداف برنامه سوم توسعه و پس از آن، توانمندسازی و سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی در برنامه‌های دولت و در برنامه‌های توسعه چهارم، پنجم و ششم لحاظ شد.

بررسی تطبیقی نسیم‌شهر با محله خاک‌سفید و شهر قدس

اکبرآباد، هسته مرکزی نسیم‌شهر، در پانزده کیلومتری کلان‌شهر تهران واقع است (نقشه ۱). فرایند ساخت‌یابی اسکان غیررسمی در این شهر، نمونه‌ای از تحولات این سکونتگاه‌ها پس از انقلاب ۱۳۵۷ است که در اراضی وقفی، کشاورزی و محدوده روستایی به وجود آمد. از این رو برای بررسی تحولات تاریخی، بازار غیررسمی زمین و مسکن اهمیت ویژه‌ای دارد. هسته اصلی اکبرآباد، در اراضی کشاورزی روستایی به نام وجه‌آباد واقع در شرق آن، از دهه ۱۳۵۰ شکل گرفت. مالک این روستا، مشیرالسلطنه، از رجال قاجار بود که به توصیه شیخ فضل‌الله نوری اموالش از جمله وجه‌آباد را وقف عام کرد (صفایی، ۱۳۶۳). در زمان اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۳، این روستا مشمول ماده ۳۵ آیین‌نامه اصلاحی این قانون شد که به استناد آن، اراضی تا

هفت هکتار تفکیک، و بین زارعان و صاحب نسق‌ها تقسیم شد که این مسئله، نخستین تجربه تفکیک زمین یکپارچه وجه‌آباد و افزایش شمار مالکان بود.



نقشه ۱. موقعیت نسیم شهر نسبت به شهر تهران

منبع، داده‌های پژوهش (۱۴۰۰)

هم‌زمان با پیروزی انقلاب، شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی اکبرآباد (نسیم‌شهر) در اراضی کشاورزی روستای وجه‌آباد آغاز شد و از سال ۱۳۵۸ شتاب گرفت. براساس قانون ابطال فروش اراضی وقفی در سال ۱۳۵۸، قراردادهای فروش اراضی وقفی-مشیرالسلطنه به مالکان خرد و بزرگ (زارعان و اربابان) باطل و پس از این قانون همه مالکان یک‌شبه به مستأجر-اوقاف تبدیل شدند و شروع به فروش زمین‌های خود کردند. این تصمیم در شرایطی اتخاذ شد که مطابق شواهد، محدوده زمین وقفی مشیرالسلطنه زیر نظر اداره اوقاف کرج با تعداد محدودی کارمند بود، ولی امکان نظارت وجود نداشت (نقشه ۲). اکبرآباد با جمعیت ۲۰۰ نفر در سال ۱۳۵۵ و با رشدی بالغ بر ۴۱ درصد، به ۸۵ هزار نفر در سال ۱۳۷۵ رسید و به نام نسیم‌شهر در تقسیمات سیاسی کشور به رسمیت شناخته شد (شهرداری نسیم‌شهر، ۱۴۰۰).



نقشه ۲. مراحل گسترش بازار غیررسمی زمین و مسکن در اکبرآباد (۱۳۵۶-۱۳۸۱)

منبع، داده‌های پژوهش (۱۴۰۰)

درباره نخستین ساخت‌وسازها بر اراضی کشاورزی روستای (قلعه) وجه‌آباد، روایت‌های

مختلفی وجود دارد:

«قطعه زمینی از سوی یکی از مالکین روستای وجه‌آباد به صورت رایگان در محله‌ای که در حال حاضر در مکان ساختمان بانک کشاورزی واقع شده، تقریباً روبه‌روی شهرداری به بنده [اکبر حداد] دادند و گفتند در آنجا برای خود سرپناهی بساز و بنده نیز با کمک اعضای خانواده، حصار و اتاقکی خشتی در آنجا بنا نمودم. بعدها تعدادی از مالکین وجه‌آباد آمدند و گفتند اگر کسی خواست در این حوالی زمین خریداری کند، شما آن‌ها را راهنمایی کنید. از آن به بعد بنده به‌عنوان واسطه بی‌جیره و مواجب، به فروش املاک آنان پرداختم. وجه تسمیه اکبرآباد از نام اکبر حداد است» (سالک، ۱۳۹۲).

مشتریان اصلی اکبر حداد را در سال‌های نخست، آذری زبان‌ها از نقاط مختلف شهری و روستایی استان‌های غربی کشور، زنجان، و شهر تهران بودند. مراحل رشد کالبدی این سکونتگاه در اراضی وقفی در سال‌های ۱۳۵۶ تا ۱۳۸۱، شواهدی از تأثیر تغییر قوانین بر ساخت‌یابی بازار غیررسمی را در این سکونتگاه نشان می‌دهد (نقشه ۲).



نقشه ۳. تفکیک زمین و بازار غیررسمی براساس خویشاوندی و قومیت دهه ۱۳۶۰

منبع، داده‌های پژوهش (۱۴۰۰)

براساس روایت‌ها، کنش متقابل ساکنان با بازار غیررسمی زمین و مسکن در سال‌های نخست، بر شالوده اعتماد میان گروه‌های اجتماعی خویشاوندی و قومی، و بیشتر شامل آذری‌زبان‌های مناطق شمال غرب ایران بود. ساختار بازار غیررسمی در این دوره، شامل مباشران مورد اعتماد مالک اصلی زمین‌ها، خویشاوندان، همشهریان (معرف) و خریدار بود که دستمزدی در قبال این خدمات دریافت نمی‌کردند. «قولنامه‌ها در خانه‌ها نوشته می‌شد و شاهد‌های خرید زمین و خانه، از آشنایان و اقوام بودند. آن موقع بنگاه معاملات املاک به این شکل نبود؛ با آشنایان کار خرید زمین انجام می‌شد» (به نقل از صاحب بنگاه املاکی در نسیم‌شهر). تفکیک زمین نیز براساس گروه‌های خویشاوندی و قومی انجام می‌شد «من که از سراب آمدم، در همان قطعه زمینی که سرابی‌ها بودند، زمین خریدم. تقریباً خرید و فروش زمین آن موقع به این شکل بود که هرکسی که می‌آمد، پیش همشهری‌هایش ساکن می‌شد (به نقل از کارمند شهرداری از گروه دوم مهاجران؛ نقشه ۳). به این ترتیب توسعه کالبدی شهر، متأثر از این روابط اجتماعی بود.

با رونق‌یافتن بازار غیررسمی زمین و افزایش جمعیت مهاجر، «دلال‌های غریبه» (اصطلاحی که در میان ساکنان رایج است) در این بازار فعال شدند و سوداگری زمین و مستغلات از ابتدای دهه ۱۳۶۰ آغاز شد. برخی از ساکنان ناچار به خرید زمین از بنگاه‌های آشنا به محل بودند و مالک اصلی زمین را نمی‌دیدند. راه‌اندازی بنگاه‌های معاملات مسکن توسط مالکان، صاحب‌نسق‌ها یا زارعان خرد هم صورت گرفت «بعضی مالکان بنگاهی برای فروش زمین خود راه می‌انداختند.

تقریباً مشخص بود که هر بنگاه، زمین چه کسی را می‌فروشد. هنوز هم همین است. بعضی از مدعیان زمین، بنگاه معاملات راه می‌اندازند و نقشه محدودۀ زمین را به دیوار می‌زنند. مردم از همه جا بی‌خبر هم از روی نقشه خرید می‌کنند. گاهی هم زمین به چند نفر فروخته می‌شود» (به نقل از صاحب نسق ساکن در نسیم شهر، ۱۴۰۰). مطابق شواهد، هنوز هم گردش ثبتي بسیاری از املاک کامل نیست و در نحوه تنظیم سند نیز به ضوابط وقف توجه نمی‌شود. به این ترتیب بیشتر قولنامه‌ها اشکال حقوقی داشت، و ساکنان و بنگاه‌های معاملاتی از آن آگاهی نداشتند.

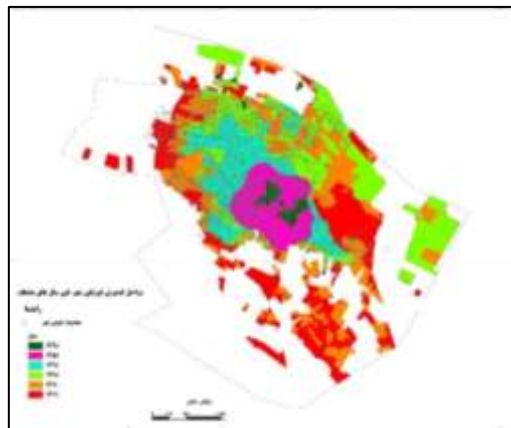
در سال ۱۳۸۱، در نسیم شهر، ۱۳۹ بنگاه معاملاتی فعالیت داشتند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۱) که در سال ۱۴۰۰ به ۹۵۱ واحد، بالغ بر ۱۴ درصد کل واحدهای خدماتی موجود در این شهر رسید (اتاق اصناف شهرستان بهارستان، ۱۴۰۰). این آمار متعلق به واحدهایی بود که به شکل رسمی ثبت شده بودند. روستای اکبرآباد در سال ۱۳۷۵ تبدیل به شهر شد^۱ و توسعه کالبدی این سکونتگاه تا این سال، متأثر از بازار غیررسمی زمین و مسکن بود. ۱۹،۲۳۰ واحد مسکونی را برای سکونت ۱۸،۵۰۰ خانوار با بعد ۵/۱ نفر را شامل می‌شد (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۰، نقطه عطف جمعیت‌پذیری اکبرآباد بود؛ به نحوی که مساحت شهر با محدوده روستاهای همجوار از ۱۴۳ هکتار در سال ۱۳۶۸ به ۲۶۷ هکتار در سال ۱۳۷۹ رسید (طرح جامع نسیم شهر، ۱۳۹۰). با شروع دوره نوسازی نسیم شهر و رونق آن از اوایل دهه ۱۳۹۰، ابهام در وضعیت مالکیت به مانعی برای پویایی اجتماعی تبدیل شد.

در بازار غیررسمی زمین و مسکن نسیم شهر، گروه‌های گوناگون اجتماعی فعال هستند (نظام قدرت رسمی و غیررسمی) و نیز سلسله‌مراتب آن در مقایسه با شهر قدس و خاک سفید پیچیدگی ویژه‌ای دارد که از یک سو به دلیل وقف عام در نسیم شهر در مقایسه با وقف خاص در شهر قدس و از سوی دیگر، به علت فرصت‌های خاص سرمایه‌گذاری در زمینه‌های صنعتی-کارگاهی و انبارداری در محدوده این شهر است (سالاری، ۱۳۹۶). ارزان‌تر بودن قیمت زمین و مسکن در نسیم شهر ۱۵ تا ۲۰ درصد در مقایسه با متوسط قیمت در اسلامشهر و ۳۰ تا ۴۰ درصد در مقایسه با متوسط قیمت در تهران، و ضوابط و مقررات شهری مبهم به دلیل وضعیت مالکیت، این بازار را برای سرمایه‌گذاران خرد تهران جذاب کرده است. شرایط مبهم حاکم بر

۱. در آمار سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، عنوان شهر اکبرآباد به کار رفت.

وضعیت مالکیت و ناآگاهی ساکنان از پیچیدگی بازار موجود مستغلات، امنیت سکونت مالکان تهیدست واحدهای کوچک ۳۰ تا ۵۰ متری را به مخاطره انداخته است. نسل جدید دلال‌های مستغلات که «خرده‌دلال» نامیده می‌شوند، با خرید و احتکار واحدهای مسکونی ریزدانه، و با استفاده از امکانات و بسته‌های تشویقی نوسازی بافت فرسوده، صاحب ارزش‌افزوده نوسازی می‌شوند و با توجه به نوسانات قیمت مسکن، به تدریج گروه‌های اجتماعی تهیدست امنیت و امکان سکونت در این شهر را از دست می‌دهند.

پس از انقلاب، شهر قدس نیز مانند اکبرآباد با اراضی وقفی، ولی از نوع وقف خاص رشد کرد (نقشه ۴). جمعیت این سکونتگاه از روستایی به نام قلعه‌حسن‌خان (هسته اولیه شهر قدس) در سال ۱۳۴۵ با ۲۶۰۳ نفر جمعیت به شهری با ۳۰۹،۶۰۵ نفر در سال ۱۳۹۵ رسید (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). وقف اراضی شهر قدس نیز در اواخر دوره قاجار به دست امیر تومان از میرشکاران صورت گرفت. پنج دانگ این اراضی وقف خاص و یک دانگ وقف عام بود. در سال ۱۳۵۷ واسطه‌هایی زمین‌ها را به صورت غیررسمی تفکیک و به مردم واگذار کردند. برخی نیز به عنوان واسطه، زمین‌ها را از مالکان بزرگ خریداری کردند و به مرور زمان آن‌ها را فروختند. خشکاندن بسیاری از باغ‌های این محدوده و زوال فعالیت‌های کشاورزی، موجب رونق بازار غیررسمی زمین و تشدید تفکیک‌های غیررسمی، و ساخت‌وسازهای بدون مجوز شد. با استقرار شهرداری در سال ۱۳۶۸، تقریباً صد هزار نفر در محدوده اراضی وقفی اسکان یافتند.



نقشه ۴. مراحل گسترش شهر قدس، ۱۳۸۹-۱۳۴۵

منبع: مهندسان مشاور البرز (۱۳۹۰)

پس از گذشت چهار دهه از پیروزی انقلاب، بستگان مالک اراضی وقفی درمورد طرح دعوی حقوقی برای مالکیت خود اقدام کردند. مبادله توافقی‌نامه‌های نه‌چندان رسمی «صلح قطعی» راهکاری بود که وراثت بزرگ مالکان سابق و ساکنان برای حل این مسئله دنبال می‌کردند و این تدبیر، مشمول مدیریت شهری نیز می‌شد. در نتیجه ترکیب مالکیت زمین و مسکن در شهر قدس شامل اسناد رسمی و بخش بزرگی از اراضی شهر وقفی بود. برای حل مسئله مالکیت در شهر قدس، از سال ۱۳۸۶ مجوز «تبدیل به احسن شدن» اراضی وقفی از مقام رهبری (ولی فقیه) اخذ و «ستاد تبدیل به احسن اراضی وقفی» در این شهر تشکیل شد (شهرداری شهر قدس، ۱۳۹۷).

نام پیشین محله خاک سفید در سند ثبتی مورخ سال ۱۳۱۳ با شماره پلاک ۹۳ و نقشه تفکیکی ۱۳۲۲، «سفید خاک سنگ» بود. در این سند و به همین تاریخ، مالکیت این محدوده از خانم شمس‌الملوک امامی به میرزا محمد رفیعی منتقل شد و این سرآغاز نقل و انتقالات حقوقی آن در دهه‌های بعد است (جواهری پور، ۱۳۹۵: ۱۷۰-۱۸۱).



نقشه ۵. تصویر هوایی محله سفید خاک سنگ در سال ۱۳۵۸

منبع: روحنواز (۱۳۹۵)

پیشینه مالکیت اراضی خاک سفید با اکبرآباد و شهر قدس تا حدودی متفاوت است. زمین‌های این محله نیز که نام قدیم آن سفید خاک سنگ است پیشینه قاجاری دارد و مالکیت آن پیش از انقلاب اسلامی در اختیار متنفذان دربار قاجار و پهلوی، و بخشی از آن نیز به اقلیت‌های مختلف

از جمله زرتشتیان تعلق داشت (روحنواز، ۱۳۹۵). نقل و انتقال این اراضی در ابتدا با اعمال زور متنفذان دربار پهلوی به مالکان قاجاری اتفاق افتاد و نحوه اجرای آن مبتنی بر سلب مالکیت خصوصی بود. پس از وقوع انقلاب اسلامی، به دلیل اینکه در خارج از محدوده قانونی شهر تهران واقع شده بود، تصرف عدوانی، تفکیک غیررسمی و احداث واحدهای مسکونی بدون مجوز آغاز شد (نقشه ۵). به این ترتیب به علت شرایط ویژه جنگ تحمیلی و نبود نظارت قانونی، این وضعیت سالها ادامه داشت، ولی ساخت سرپناه توسط ساکنان تهیدست، در خاک سفید - مانند محدوده‌هایی که از تهران فاصله داشتند (شهر قدس) - به سادگی امکان ساخت سرپناه نداشتند؛ زیرا افراد ناشناس یا محلی خانه‌ها را تخریب یا دوباره زمین‌ها را تصاحب می‌کردند. رویکرد عدالت توزیعی آن سال‌ها و کمرنگ شدن امنیت مالکیت خصوصی به رشد سکونتگاه‌هایی مانند خاک سفید دامن زد. نخستین گروهی که به خاک سفید مهاجرت کردند، در غرب این منطقه، کنار قنات‌هایی که از قنات تاریخی منشعب شده بودند، مستقر شدند. این گروه اجتماعی محله غربت یا جزیره را شکل دادند که در دهه ۱۳۷۰ به عنوان منشأ آسیب‌های اجتماعی شهر تهران شناسایی و در سال ۱۳۷۹ تخریب شد و جمعیت آن پراکنده شدند (جوهری پور، ۱۳۹۵).

بحث و نتیجه‌گیری

مالکیت زمین، از اجزای اصلی نظام اجتماعی است و تغییر در ساختار عرفی و رسمی آن بر مناسبات اجتماعی-اقتصادی در دوره‌های مختلف تاریخی مؤثر بوده است. قوانین مالکیت زمین در دهه ۱۳۳۰ متناسب با جامعه روستایی و بدون توجه کافی به نیازهای جامعه شهری وضع شد. از دهه ۱۳۴۰ مهاجرت به شهرها آغاز شد و در دهه ۱۳۵۰ با رشد درآمد ملی و سرانه شتاب یافت. ارزش اقتصادی زمین در این دوره از وابستگی به آب به موقعیت مکانی در مقایسه با فضای شهری تغییر کرد. دولت که اراضی خالصه در شهرها را از قاجار به بعد از دست داده بود، برای حل بحران شکاف بین نیاز جمعیت شهری و کمبود زمین، قوانین مصوب را تغییر داد. سلب مالکیت، بازار غیررسمی مالکان زمین را شکل داد و رونق اقتصادی، نوسازی شهری و ساخت مسکن را از طریق بخش خصوصی مالک زمین شتاب بخشید. دولت به ساخت مسکن ارزان پرداخت، اما پاسخگوی تعداد جمعیت نبود و برنامه تولید مسکن بخش خصوصی هم کم

درآمدها را دربرنمی‌گرفت. بازار غیررسمی زمین و مسکن، در دهه پنجاه شکل گرفت و تخریب سکونتگاه‌های غیررسمی و ساخت مسکن ارزان‌قیمت از راه‌حلی بود که در پیش گرفته شد. پس از انقلاب، با ابطال قوانین اراضی موات و موقوفه، و هم‌زمان با دگرگونی ساختار اجتماعی-اقتصادی، بازار غیررسمی زمین و مسکن قدرتمند شد و نقش مهمی در دسترسی کم درآمدها به زمین و مسکن داشت. این بازار در پیوند با شرایط اجتماعی دهه ۱۳۷۰ و با تغییر سیاست‌های اقتصادی راهبرد متفاوتی را برگزید. تجربه ساخت‌یابی اسکان غیررسمی اکبرآباد بیانگر آن است که ساکنان، زمین را با تصور خانه‌دار شدن و مبادله سند عادی خریدند، ولی پس از چهل سال، با رونق‌یافتن نسیم‌شهر مشکلات رشد غیررسمی نه‌تنها بر نحوه مدیریت شهر، بلکه بر امنیت سکونت و پایداری شهر تأثیر منفی گذاشت. با رسمی‌شدن اکبرآباد به نام نسیم شهر، قاعده‌های رشد غیررسمی به نفع بازیگران با قدرت بازار غیررسمی زمین و حذف کم درآمدها شکل گرفت.

شکل‌گیری اکبرآباد، شهر قدس و محله خاک‌سفید به‌صورت غیررسمی در حدود ۱۲ میلیون مترمربع زمین با مالکیت وقفی، مجهول‌الهویه و اراضی موات از سال ۱۳۵۶-۱۳۵۷ آغاز شد، در دهه ۱۳۶۰ رشد کرد و در دهه ۱۳۷۰ گسترش یافت. این سکونتگاه‌ها برخلاف برخی دیگر از محله‌ها، شهرهای واقع در اراضی با کاربری نامناسب و محدوده‌های با مخاطرات طبیعی یا مصنوعی نیست. کیفیت اراضی این سه محدوده به‌لحاظ شکل زمین و موقعیت مکانی، مزیت‌های نسبی اقتصادی و جغرافیایی فراوانی دارند. بازار غیررسمی زمین و مسکن در ایران، در سال ۱۳۹۵ حدود ۱۱ میلیون نفر از کم‌درآمدها را در ۶۲ هزار هکتار زمین اسکان داد.

مقایسه سه سکونتگاه مورد بررسی، بیانگر سرنوشت مشترک آن‌ها در سازوکار دسترسی به مالکیت زمین و سرپناه و هم‌زمانی در این دستاورد است، ولی در پویایی درونی، مسیر متفاوتی را برای سازمان‌دادن به زندگی روزمره طی می‌کنند. مشخصه مشترک این مناطق، ابهام در وضعیت مالکیت است که برخی از ساکنان را از ارزش‌افزوده حاصل از تلاش خودجوششان محروم می‌سازد. این گروه اجتماعی در مرحله جدید نوسازی شهری، در معرض خطر سلب مالکیت به‌دست گروه اجتماعی خرده‌دلان مستغلاتی قرار دارند که با ساختار رسمی قدرت مرتبط‌اند.

دگرگونی پیوسته قوانین و مقررات مالکیت زمین و افزایش شدید قیمت مسکن به‌ویژه در کلان‌شهرها، به دهک‌های درآمدی پایین بیشتر آسیب می‌رساند. فرایند نوسازی غیررسمی، از منافع پویایی درونی این سکونتگاه‌ها منتفع می‌شود، ولی در این نقش تازه، سلب مالکیت از تهیدستان را به دنبال دارد. در نتیجه برای برون‌رفت از بحران مالکیت زمین و مسکن، این پیشنهادها مطرح می‌شوند:

- تأکید بر رویکرد تاریخی در مورد بررسی مالکیت زمین در گستره جغرافیایی هر محدوده ضروری است. در تدوین رویه‌ها و شیوه‌نامه‌های اعطای سند مالکیت، تاریخ جغرافیایی هر سکونتگاه بررسی و مدنظر قرار گیرد.

- اصلاح قوانین مالکیت زمین با تکیه بر آگاهی و تجربه زیسته ساکنان به پایداری شهری کمک می‌کند و امکان تدوین قوانینی برای بهبود وضعیت گروه‌های کم‌درآمد را فراهم می‌سازد.

- تهیه کاداستر (نقشه جغرافیایی مالکیت) در مقیاس ملی، منطقه‌ای و محلی با مقیاس مناسب، امری ضروری است، ولی در اجرای آن، توجه به داده‌های عرفی مبتنی بر آگاهی محلی اهمیت ویژه‌ای می‌یابد.

- با توجه به ابهامات مالکیت در اسکان غیررسمی در برنامه‌های نوسازی مسکن در این مناطق، به‌منظور پیشگیری از بیرون‌راندن گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد، ضوابط و مقررات به‌نحوی تنظیم شود که امکان ارتقای تدریجی مسکن را با مشارکت ساکنان فراهم کند.

- اطلاع‌رسانی و آموزش ساکنان، بر اعطای سند مالکیت زمین ارجحیت دارد. آگاهی‌نداشتن از رویه‌های مالکیت زمین، امکان سلب مالکیت ساکنان را توسط بازار نوپدید غیررسمی نوسازی شهری فراهم می‌کند.

- یکی از پیامدهای اعطای سند مالکیت، افزایش قیمت زمین و سرپناه، و محروم‌ساختن نسل‌های جدید از افزایش بخت‌های زندگی در بازار اسکان غیررسمی است. به‌علاوه مستأجران و گروه‌های اجتماعی آسیب‌پذیر نیز از اجرای این برنامه زیان می‌بینند. تهیه برنامه تأمین مسکن برای این گروه‌های اجتماعی، پیش‌نیاز اجرای برنامه حل مسئله مالکیت زمین است.

منابع

- اسکندری دورباطی، زهرا (۱۴۰۱). *پویایی اجتماعی بین‌نسلی در سکونتگاه‌های غیررسمی استان تهران*، موردپژوهی: شهر نسیم‌شهر (اکبرآباد). پایان‌نامه دکتری، دانشگاه آزاد اسلامی.
- اشرف، احمد (۱۳۵۹). *موانع تاریخی رشد سرمایه‌داری در ایران: دوره قاجاریه*، تهران: زمینه.
- اشرف، احمد (۱۳۸۳). *از انقلاب سفید تا انقلاب اسلامی*، ترجمه سالار کسرائی، فصلنامه علمی-پژوهشی متین، شماره ۲۲: ۱۰۹-۱۴۱.
- اشرف، احمد و بنوعیزی، علی (۱۳۸۸). *طبقات اجتماعی، دولت و انقلاب در ایران*، ترجمه سهیلا ترابی فارسانی. تهران: نیلوفر.
- اطهاری، کمال و جواهری پور، مهرداد (۱۳۷۴). *طرح پژوهشی علل و پیامدهای حاشیه‌نشینی در ایران*، مرکز مطالعات شهرسازی و معماری ایران، وزارت راه و شهرسازی.
- امینی، منصور و کاشانی، سید صادق (۱۳۹۶). *احترام به حق مالکیت در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران*، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۹: ۱۷۱-۱۹۴.
- آبادیان، حسین (۱۳۹۷). *اصلاحات ارضی و تبعات اجتماعی مهاجرت روستاییان به شهر تهران*، تحقیقات تاریخ اجتماعی سال هشتم، شماره ۲: ۲۰۱.
- آبراهامیان، پروانه (۱۳۸۷). *مردم در سیاست ایران: پنج پژوهش موردی*، ترجمه بهرنگ رجیبی، تهران: چشمه.
- برغمندی، هادی (۱۳۸۷). *تأثیر تخریب محله غربت بر سرمایه اجتماعی اهالی محله خاک سفید*، رفاه اجتماعی، دوره هفتم، شماره ۲۸، ۲۶۳-۲۸۳.
- بشیریه، حسین (۱۳۹۳). *زمینه‌های اجتماعی انقلاب ایران*، ترجمه علی اردستانی. تهران: نگاه معاصر.
- بیات، آصف (۱۳۷۹). *سیاست‌های خیابانی (جنبش تهیدستان در ایران)*. ترجمه سید اسدالله نبوی چاشمی، تهران: شیرازه.
- پارکر، جان (۱۳۸۶). *ساخت یابی*، ترجمه حسین قاضیان، تهران: نشر نی.
- پیران، پرویز (۱۳۶۷). *آلونک‌نشینی در تهران*، اطلاعات سیاسی-اقتصادی، شماره ۱۷: ۳۴-۳۷.
- ثابتی، محمد (۱۳۷۳). *اراضی وقفی در قوانین زمین*، فصلنامه وقف میراث جاویدان، شماره ۲: ۳۰-۳۵.
- جواهری پور، مهرداد (۱۳۹۵). *محله‌های فرودست شهری و حق به شهر*، موردپژوهی: محله خاک سفید شهر تهران. پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران، دوره پنجم، شماره ۲: ۱۶۳-۱۸۲.

- جواهری پور، مهرداد و نوذری، کمال (۱۳۹۰). تهیه برنامه سامان‌دهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی شهر قدس و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها با تأکید بر بهسازی شهر در شهر قدس، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت مهندسان مشاور البرز.
- جواهری پور، مهرداد (۱۴۰۱). *ساخت‌یابی اسکان غیررسمی مروری بر رویکردهای پنج دهه پیشین*، ارائه‌شده در پژوهشکده علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.
- جمشیدی‌ها، غلامرضا و نوذری، حمزه (۱۳۹۳) تحولات معنای توسعه پس از انقلاب اسلامی ایران: از طرد توسعه تا معنابخشی‌های متفاوت به آن، *توسعه محلی روستایی-شهری (توسعه روستایی)*، دوره ششم، شماره ۱: ۲۵-۴۸.
- حاج یوسفی، علی (۱۳۸۲). *حاشیه‌نشینی شهری و فرایند تحول آن (قبل از انقلاب اسلامی)*. هفت شهر، شماره ۸: ۱۲-۲۴.
- خسروی، خسرو (۱۳۶۹). *دهقانان خرده‌پا*، تهران: نشر قطره.
- خسروی، خسرو (۱۳۵۵). *جامعه‌شناسی روستایی ایران*، تهران: دانشکده تعاون.
- مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (۱۳۷۸). *صحیفه امام*. جلد ششم.
- خواجه‌وند، مظاهر و پوراسکندر، عادل (۱۳۹۶). *مصادره اموال در حقوق ایران با تأکید بر رویه دادگاه اصل ۴۹ قانون اساسی، پژوهش ملل*، شماره ۲۲: ۲۲-۱۰۹.
- دانشگاه تهران، مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، *سخنرانی‌ها و گزارش‌ها در نخستین سمینار بررسی مسائل اجتماعی تهران (۱۳۴۱)*. بازیابی شده در ۱۳۹۹/۲/۳۱ <https://isr.ut.ac.ir>
- دهقان‌نژاد، مرتضی و ستوده، مولود (۱۳۸۹). *فرمان‌گذاری خالصجات در دوره ناصرالدین‌شاه (تبدیل زمین‌های دولتی به زمین‌های اربابی به‌طور مشروط)*، *گنجینه اسناد*، شماره ۷۹: ۸۱-۹۱.
- روح‌نواز، شهناز (۱۳۹۵). *بررسی عوامل تحول اجتماعی و کالبدی محله سفید خاک‌سنگ (شهرداری منطقه ۴ تهران) از دوره قاجار تا سال ۱۳۹۵*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد.
- ریاحی سامانی، نادر (۱۳۷۸). *وقف و سیر تحولات قانون‌گذاری در موقوفات شیراز: نوید شیراز*.
- ریاحی، میترا و نمایان، پیمان (۱۳۹۶). *بررسی آثار پاکسازی محله چمن کرمانشاه بر ارتکاب جرم از سال ۱۳۸۷ تا پایان ۱۳۹۴*، اولین کنفرانس علمی پژوهشی رهیافت‌های نوین در علوم انسانی.
- زبردست، اسفندیار و عزیزی، محمدمهدی و احمدی، بهمن (۱۳۹۹). *تبیین عوامل مؤثر بر شکل‌گیری امنیت سکونت در سکونتگاه‌های خودرو، مطالعه موردی منطقه کلان‌شهری تهران، هنرهای زیبا معماری و شهرسازی، دور بیست‌وپنجم، شماره ۳: ۵-۱۸*.

سازمان امور اراضی (۱۳۸۹). مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، خالصه و تعیین تکلیف اراضی دولتی، بازیابی شده در تاریخ (۱۴۰۰/۱۱/۱۱).

سازمان نقشه‌برداری کشور، تصاویر هوایی نسیم شهر سال‌های ۱۳۴۷ تا ۱۳۸۱. سالاری، محمد (۱۳۹۶). طرح ساختاری حریم پایتخت (شناخت ویژگی‌ها، مسائل و امکانات اقتصاد زمین و فعالیت در حریم)، شرکت مهندسی مشاور نقش جهان پارس.

سالک اکمل، نقی (۱۴۰۱). خواندنی‌های تاریخی از شهرستان بهارستان (در دست انتشار). سلمانوندی، شاپور و ایمانی جاجرمی، حسین و طالب، مهدی (۱۳۹۷). تحلیل کیفی بعد اجتماعی مدیریت متمرکز روستایی، از مشروطه تا اصلاحات ارضی: مطالعه روستاهای حاشیه‌زاینده‌رود در بخش کرگن جنوبی شهرستان مبارکه، مجله مطالعات اجتماعی ایران، سال دوازدهم، شماره ۱: ۵۴-۸۱.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (۱۴۰۰). بازیابی شده در (۱۴۰۱/۳/۲۶)

<https://dotic.ir/news/11006>

صالحی مازندرانی، محمد و میرزایی، جمشید (۱۳۹۴). مبانی مالکیت فضا و قرار در نظام حقوقی اسلام و غرب، پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۳: ۱۰۱-۱۲۲.

صفایی، ابراهیم (۱۳۶۳). رهبران مشروطه. تهران: سازمان انتشارات جاویدان.

علاءالدینی، پویا و نوروزی، شقایق (۱۳۹۸). بازآفرینی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران: ارزیابی تمهیدات در طرح نمونه سبزوار از منظر بهره‌برداران. توسعه محلی روستایی-شهری (توسعه روستایی)، دوره یازدهم، شماره ۱: ۷۹-۱۱۸.

علم، محمدرضا و کاظمی، سجاد (۱۳۹۴). تأثیر انقلاب مشروطه بر تحول نظام زمین‌داری، فصلنامه پژوهش‌های تاریخی، شماره ۳۳: ۹۳-۱۰۶.

غفاری، هدی و زمانی، محمود و رحمانی، مسعود (۱۳۹۴). ماهیت تأسیس حقوقی حریم طرح‌ها و اموال عمومی عام‌المنفعه در املاک خصوصی مجاور آن‌ها، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، شماره ۱۲: ۱۸۵-۲۱۰.

فشاهی، محمدرضا (۱۳۵۴). از گات‌ها تا مشروطیت، گزارش کوتاهی از تحولات فکری و اجتماعی در جامعه فتودالی ایران، تهران: گوتنبرگ.

قبادی، کاوه و ناصری‌مقدم، حسین (۱۳۹۱). مالکیت در حصار کاربری: نگاهی به تعیین کاربری از منظر فقه و حقوق، دانشنامه حقوق اقتصادی، دوره نوزدهم، شماره ۹: ۱۹.

قلیچی، مریم و نورائی، مرتضی (۱۳۹۹). تأثیرات اصلاحات ارضی ۱۳۴۱-۱۳۵۷ بر جمعیت شهری (مورد مطالعه: ایلام)، پژوهش‌های تاریخی، دوره دوازدهم، شماره ۴: ۱-۲۰.

کاتوزیان، محمدعلی (۱۳۹۶). نه مقاله در جامعه‌شناسی تاریخی ایران، نفت و توسعه اقتصادی. ترجمه علیرضا طیب. تهران: مرکز.

کامرانی، زهرا و سیف‌اللهی، سیف‌الله (۱۳۹۲). شکل‌گیری و گسترش پدیده حاشیه‌نشینی نوین در کلان شهر تهران از انقلاب اسلامی تاکنون (مطالعه موردی: محله حصارک تهران)، مطالعات جامعه‌شناسی، شماره ۲۰، ۷-۲۱.

کدی، نیکی (۱۳۸۸). نتایج انقلاب ایران. ترجمه مهدی حقیقت‌خواه. تهران: انتشارات ققنوس.
کدی، نیکی (۱۳۸۷). ایران دوران قاجار و برآمدن رضاخان: ۱۳۰۴-۱۱۷۵. ترجمه مهدی حقیقت‌خواه. تهران: انتشارات ققنوس.

کدی، نیکی (۱۳۶۷). ریشه‌های انقلاب ایران. ترجمه عبدالرحیم گواهی. تهران: نشر قلم.
گرب، ادواردجی (۱۳۹۴). نابرابری‌های اجتماعی: دیدگاه‌های نظریه‌پردازان کلاسیک و معاصر. ترجمه احمدرضا غروی‌زاد و محمد سیاهپوش. تهران: نشر معاصر.

ماجدی، حمید (۱۳۸۸). ارزیابی سیاست‌های زمین شهری و مسکن در کشور، اقتصاد شهر، شماره ۴: ۹۸-۸۸.

معاونت حقوقی ریاست جمهوری (۱۴۰۰). مجموعه تنقیحی قوانین و مقررات بازآفرینی شهری.

مرکز آمار ایران (۱۳۸۱). سرشماری کارگاه‌های تولید، توزیع و مصرف.

مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۳۵، ۱۳۴۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵).

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، قانون مدنی (۱۴۰۰)، بازیابی شده در ۱۴۰۰/۱/۱۷
<https://rc.majlis.ir/fa>

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، قانون مربوط به اصلاحات ارضی (۱۴۰۰). بازیابی شده در
<https://rc.majlis.ir/fa> ۱۴۰۰/۱۱/۱۲

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امانت و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد، بازیابی در ۱۴۰۱/۳/۲۹.
https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/98094

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، لایحه قانونی راجع به بخشودگی خسارت تأخیر اقساط
خانه‌های سیزده آبان، بازیابی در (۱۴۰۱/۳/۲۹). https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/98516.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، لایحه قانونی استفاده از خانه‌های خالی جهت اسکان فاقدین
مسکن، بازیابی در (۱۴۰۱/۳/۲۹). https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/98475

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه
عام به زارعین صاحب نسق بازیابی در (۱۴۰۱/۲/۲۳). <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/96573>.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، لایحه قانونی تقلیل اجاره‌بهای واحدهای مسکونی بازیابی در
https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/98334. (۱۴۰۱/۳/۲۹)

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ماده ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۶۲، بازیابی در (۱۴۰۱/۵/۵).
<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/90683>

مشکینی، ابوالفضل، صادقی، یداله و اکبری، محمد (۱۳۹۱). امنیت سکونت، کلید سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی مورد مطالعه: حوزه کلان‌شهر تهران (اسلامشهر، نسیم‌شهر و گلستان) و کرج در استان البرز، *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، شماره ۲۴: ۲۱۱-۲۲۲.

معتمدی، مسعود (۱۳۸۳). مسکن و برنامه‌های توسعه، طرح جامع مسکن، وزارت راه و شهرسازی. مهری، کریم، صمصامی، زهره و جعفری، عباس (۱۳۹۵). تأثیر اصلاحات ارضی بر روی حاشیه‌نشینی و رادیکالیزه‌شدن جنبش اصلاح‌طلبی دهه ۴۰ و ۵۰. تهران: انتشارات بعثت.

مهندسین مشاور پارس بوم و مهندسین مشاور آبان (۱۳۹۰). طرح جامع نسیم‌شهر. ناری، قمی (۱۳۹۵). سلب مالکیت از زمین‌های شخصی در طرح‌های شهری: مبانی اسلامی و فرضیه استعمار. فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی، شماره ۱: ۶۹-۸۶.

نصرتی، محمدرسول (۱۳۹۷). بررسی حقوقی تعارض تصرف کنونی و مالکیت سابق، *قانون‌یار*، شماره ۶: ۳۵۹-۳۸۵.

وبر، ماکس (۱۳۹۵). *اقتصاد و جامعه*. ترجمه مصطفی عمادزاده، عباس منوچهری و مهرداد ترابی‌نژاد، تهران: نشر سمت.

وثوقی مطلق، رجبعلی (۱۳۸۴). مصادره اموال، عوام و پیامدها (عصر ناصری)، *نامه تاریخ‌پژوهان*، شماره ۱: ۱۸۳-۲۱۵.

تارنمای شهرداری قدس، بازیابی در ۱۴۰۱/۳/۱۲

<http://www.shahrdariqods.ir/fa/IR/DouranPortal/1/news/view/14145>

تارنمای شهرداری نسیم‌شهر، بازیابی در ۱۳۹۹/۳/۷ <http://www.nasimshahr.ir/fa-IR/DouranPortal>

Giddens, A. (1984). *The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration*. United Kingdom: Polity Press.

Neuman, W. (2014). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*.