

پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران  
دوره ۵، شماره ۲  
پاییز و زمستان ۱۳۹۴، صص ۱۸۲-۱۶۳

## محله‌های فرودست شهری و حق به شهر مورد پژوهی محله خاک سفید شهر تهران

مهرداد جواهری پور\*

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۰/۲۶

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۲/۲۵

### چکیده

هدف این مقاله بررسی شکل‌گیری و روند تحول محله خاک سفید به مثابه بازار غیررسمی زمین و مسکن و همچنین تحلیل حق به شهر در محله‌های فرودست شهری است. این بازارها یکی از منابع رایج تأمین مسکن و دسترسی به خدمات برای گروه‌های کم‌درآمد در بسیاری از نقاط شهری بزرگ کشورهای توسعه‌یافته است و اکنون از آنها با عنوان محله‌های فرودست شهری نام برده می‌شود که تحت تأثیر توأمان شهری شدن فقر (فقر شهری) و سیاست‌های ناکارآمد توسعه شهری شکل می‌گیرند. ساخت‌یابی این محله‌ها ناشی از آنها کیفیت نازل واحدهای مسکونی از یک‌سو و کمبود یا نامطلوب بودن سطح خدمات شهری موجود است و از سوی دیگر وضعیت مبهم حقوقی مالکیت زمین و واحدهای مسکونی که گاهی متأثر از تصرف عدوانی است و مانع از سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی در این محله‌ها و در نتیجه بهسازی کالبدی ساختمان‌ها نیز با مشکل مواجه می‌شود. تداوم این وضعیت هم به درهم‌ریختگی کالبدی و گسست آن از کل شهر و موضوع بافت‌های فرسوده شهری برای تخریب و نوسازی شهری می‌شود. خاک سفید در سه دهه گذشته شکل‌های گوناگونی از بازار غیررسمی زمین و مسکن را تجربه کرده است که از تصرف عدوانی اراضی وقفی و دولتی آغاز شد و تفکیک واحدهای مسکونی موجود و استفاده مشترک از خدمات شهری و توسعه عمودی به شکل پشت‌بام‌سازی از جمله واپسین تحولات آن محسوب می‌شود.

**کلید واژگان:** اراضی وقفی، بازارهای غیررسمی زمین و مسکن، تصرف عدوانی زمین شهری، تهران، خاک سفید، شهر، فقر شهری، محله‌های فرودست شهری.

## مقدمه

فقر شهری یا شهری شدن فقر پیامد رشد جمعیت شهری و کاهش درآمد ملی است که بازتاب کالبدی آن در اسکان غیررسمی یا محله‌های فرودست شهری انعکاس می‌یابد. در حافظه تاریخی توسعه شهری تهران اولین بازتاب فقر شهری به نیمه نخست دهه ۱۳۴۰ بازمی‌گردد که همراه با شکل‌گیری گودهای اطراف کوره‌پز خانه‌های جنوب شهر تهران است. خاستگاه آن نیز مهاجرت ناشی از اصلاحات ارضی پنداشته می‌شد. ولی همه جنبه‌های فقر شهری محدود به گودهای متروک جنوب شهر نبود. بلکه توسعه محله‌هایی مانند نازی‌آباد، یاخچی‌آباد یا خزانه متأثر از استقرار صنایع تولیدی بود که در این قسمت از شهر تأسیس شده بودند (انبارهای متعدد و صنایع چیت‌سازی، روغن نباتی، تعمیرگاه شرکت واحد، کشتارگاه و فرودگاه قلعه مرغی). نزدیکی این محله‌ها به بنگاه‌های اقتصادی و همچنین مرکز شهر موجب جذب جمعیت به این منطقه شده بود.

وقوع انقلاب ۱۳۵۷ تأثیری بسزا بر روند توسعه شهری و بازار زمین شهری گذاشت. امنیت مالکیت خصوصی در سایه مصادره اموال وابستگان پهلوی کم‌رنگ شده بود که برخاسته از نگرشی به توسعه بر اساس عدالت توزیعی و باز توزیع ثروت بود. با وقوع جنگ نیز شروع مهاجرت جنگ‌زدگان و ضرورت اسکان آنها این وضعیت را تشدید کرده بود و تصرف عدوانی اراضی داخل شهر یا پیرامون آن محدود به چند مکان نبود. در نتیجه شناخت سیر شکل‌گیری محله خاک سفید را نمی‌توان به جریان‌های مهاجرتی اواخر دهه پنجاه، محله غربت یا جزیره از یک‌سو و از سوی دیگر به بیانیه رئیس هیئت‌امنا بنیاد مسکن در اوایل سال ۱۳۵۸ محدود ساخت.

شاید بتوان با اقتباس از لوفبور گفت: خاک سفید مکان تلاقی تاریخ، فضا و زندگی روزمره است. اراضی این محدوده عمدتاً در اختیار نوادگان قاجار بود که پس از حکومت پهلوی بخش‌هایی در اختیار نخبگان حاکم آن قرار می‌گیرد. بخش‌هایی از این اراضی در مالکیت خصوصی و یا وقف‌شده بودند و پس از سال ۱۳۵۷ نیز برخی اوقات از آنها با عنوان کلی مجهول‌المالک نام برده می‌شدند. فضای کالبدی خاک سفید در قالب اراضی موات یا به تملک دولت درمی‌آید و یا به دست مهاجران اولیه به شکل بازار غیررسمی زمین درمی‌آید؛ تحت تأثیر شعارهای عدالت‌طلبانه‌ای که ناظر بر کنش اجتماعی توده مردم و گروه‌های کم‌درآمد برای به دست آوردن غنائم ناشی از انقلاب. اگر زندگی روزمره را این‌گونه تعبیر کنیم «جایی است که آرزوها برآورده می‌شوند» و آن را ناشی از قواعد ناظر بر کنش متقابل اجتماعی بدانیم که در پی حق به یغما رفته و یا بازپس‌گیری آن است، تلاقی امر تاریخی و زندگی روزمره در متن شهر تحقق می‌یابند. اگر از دیدگاه لوفبور «زندگی روزمره جایی است که هم انقلاب باید در آن سطح واقع شود و هم باید خودش متحول شود؛ به نظر لوفبور نباید منتظر انقلاب ماند» (اطهاری، ۱۳۹۰). برخلاف دیدگاه لوفبور حق به شهر در پس از سال ۱۳۵۷ با نادیده گرفتن مالکیت خصوصی، سودای عدالت توزیعی و در متن انقلاب شکل گرفت.

از این رو این بررسی سمت‌گیری تاریخی و اسنادی دارد. در ابتدا سعی می‌شود که مفهوم محلله‌های فرودست و فقر شهری بازخوانی شود. سپس به سیر تحول مالکیت اراضی در دوره قبل از سال ۱۳۵۷ در دو دوره قاجار و پهلوی (در محدوده مطالعاتی) پرداخته می‌شود. در واپسین تحلیل کوشش می‌شود که محله خاک سفید را به مثابه بخشی از بازار غیررسمی زمین و مسکن بازشناسی کند. نام پیشین این محدوده در سند ثبتی مورخ سال ۱۳۱۳ با نمره پلاک ۹۳ و همچنین نقشه تفکیکی ۱۳۲۲ «سفید خاک» است. در این سند و به همین تاریخ مالکیت این محدوده از خانم شمس الملوک امامی به میرزا محمد رفیعی منتقل می‌شود که این خود سرآغاز نقل و انتقالات حقوقی آن در دهه‌های بعد است.

### محله فرودست شهری

روند توسعه شهرنشینی برگشت‌ناپذیر است و عوامل اقتصادی مانند صرفه‌جویی‌های ناشی از تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، سرریز و مازاد نیروی کار نقاط روستایی به دلیل مکانیزاسیون، اقتصاد بی‌وزن و بی‌مکان مبتنی بر فناوری‌های جدید اطلاعات و ارتباطات و دانش‌پایه شهرها را تبدیل به موتور توسعه اقتصادی کشورها کرده است. این ظرفیت‌های جدید می‌تواند زمینه گسترش عدالت اجتماعی در شهر و بهره‌مندی گروه بیشتری را از خدمات پایه و همچنین برتر فراهم آورد؛ بنا بر این توسعه شهری پایدار در متأثر از دو خصیصه مهم است: نخست بر خورداری از اقتصاد شهری مولد و جاذب سرمایه و دوم مبتنی بر عدالت اجتماعی و رفع تبعیض از گروه‌های کم‌درآمد. ولی اکنون فقر در نقاط شهری به ویژه در کشورهای توسعه‌یافته با آهنگ سریع‌تری نسبت با نقاط روستایی در حال افزایش است. حدود یک میلیارد نفر در محله‌های فرودست شهری<sup>۱</sup> ساکن هستند که وضعیت عمومی آنها تراکم افراد یا خانوار در واحد مسکونی، آلودگی‌های محیطی، عدم دسترسی به خدمات پایه شهری است. این اصطلاح دلالت بر تمامی سکونتگاه‌هایی دارد که وضعیت مسکن نامناسب و کمبود خدمات شهری مواجه هستند و در برخی موارد فاقد مجوز قانونی برای تملک زمین و واحد مسکونی هستند.

بر اساس تعریف برنامه توسعه هزاره اصطلاح محله‌های فرودست شهری بر طیف گسترده‌ای از سکونتگاه‌های گروه‌های کم‌درآمد با وضعیت نامناسب زندگی دلالت دارد. عام‌ترین تعریف این اصطلاح دلالت بر مناطق پرجمعیت شهری دارد که مشخصه آنها واحدهای مسکونی پایین‌تر از حد استاندارد و فاقد بهره‌مندی از خدمات کافی است. این تعریف بر ویژگی‌هایی از قبیل تراکم زیاد جمعیت، مسکن غیراستاندارد و نامتعارف (از حیث ساختار و برخورداری از خدمات) و درهم‌ریختگی کالبدی و فلاکت ناشی از فقر و عدم خدمات‌رسانی تأکید دارد. دو معیار نخست کالبدی و فضایی هستند درحالی‌که سومی جنبه

<sup>۱</sup> urban slums

با اصطلاحاتی از قبیل Spontaneous (خودانگیخته)، Illegal (غیرقانونی)، Unauthorized (بدون مجوز)، Irregular (نابسامان)، Marginal (حاشیه‌ای) و Informal (غیررسمی) نیز نامیده شده است.

اجتماعی - اقتصادی و رفتاری دارد. واحدهای مسکونی چنین محله‌ها و سکونتگاه‌هایی از سرپناه‌های ساده و موقتی گرفته تا سازه‌های بادوام‌تر را شامل می‌شود و در آنها دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات پایه محدود و یا با کیفیت بسیار نازل است.

محله‌هایی که زمانی پررونق و مطلوب تلقی می‌شده‌اند ولی به تدریج ساکنان اصلی خود را از دست داده‌اند نیز زیر پوشش این اصطلاح قرار می‌گیرند. محله‌هایی که در آنها کیفیت خانه‌های قدیمی تنزل پیدا کرده و به طور متداول هر واحد مسکونی به تدریج تفکیک و به گروه‌های کم‌درآمد اجاره شده است. نمونه‌های چنین محله‌هایی بافت‌های فرسوده مرکز شهرها هستند. ولی در بیشتر موارد این محله‌ها از ابتدا فرسوده ساخته می‌شوند و به تدریج موفق به استفاده از خدمات شهری به شکل رسمی و غیررسمی می‌شوند. در عین حال این اصطلاح به سکونتگاه‌های غیررسمی گسترده (از جمله تصرف‌های عدوانی و تفکیک‌های غیرقانونی) نیز اطلاق می‌شود که در شهرهای کشورهای در حال توسعه به سرعت به نماد فقر شهری تبدیل می‌شوند. کیفیت واحد مسکونی این سکونتگاه‌ها نیز متنوع است و طیفی از سرپناه‌های ابتدایی و ساده تا سازه‌های بادوام را در برمی‌گیرد، ضمن آنکه دسترسی به آب آشامیدنی، دفع فاضلاب و سایر خدمات و زیرساخت‌های پایه معمولاً محدود است. سیاست‌های ناکارآمد اقتصادی و مسکن موجب به حاشیه رانده شدن ساکنان این محله‌ها و ایجاد محیطی فقرزده و مستعد آسیب‌های اجتماعی می‌شود (هبیتات<sup>۲</sup>، ۲۰۰۳: ۹-۸).

### فقر شهری یا شهری شدن فقر

رشد طبیعی جمعیت شهرها و جذب سرریز نیروی کار نقاط روستایی دو عاملی هستند که تقاضا برای مسکن و خدمات شهری را در شهرها افزایش داده‌اند. شهرها برای پاسخگویی به این تقاضای روزافزون باید بتوانند از حیث اقتصادی جاذب سرمایه و افزایش فرصت‌های شغلی باشند تا از این رهگذر سطح درآمد و مصرف گروه‌های گوناگون اجتماعی را و به بیان دیگر تقاضای مؤثر را به ویژه برای گروه‌های کم‌درآمدتر افزایش دهند. عدم توجه به نقش شهرها به عنوان محرک توسعه اقتصادی و اجتماعی و به شکل مشخص به اقتصاد شهری در زمینه جذب سرمایه و ایجاد اشتغال از یک سو و سیاست‌های ناکارآمد توسعه شهری برای تأمین مسکن و خدمات در توان مالی گروه‌های کم‌درآمد موجب شکاف بین عرضه و تقاضا شده است و بر آسیب‌پذیری گروه‌های کم‌درآمد افزوده است.

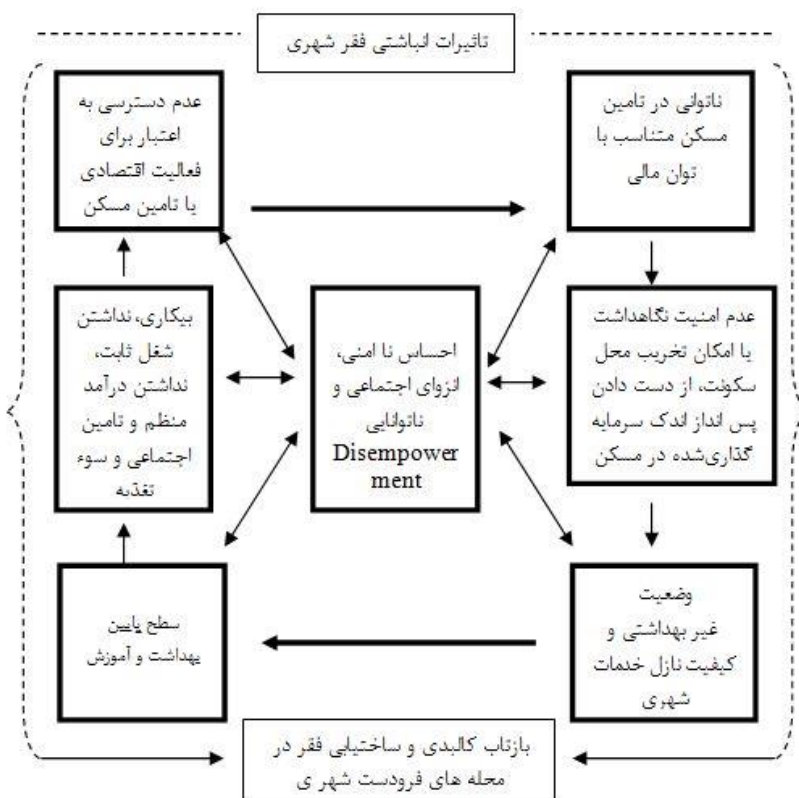
فقر پدیده‌ای چندوجهی است که فقط به سطوح پایین گروه‌های درآمدی محدود نمی‌شود. در گزارش توسعه جهانی سال ۲۰۰۱ به چهار مشخصه فقر درآمدی، فقر بهداشت و آموزش، ناامنی فردی و نحوه سکونت و محرومیت از حقوق شهروندی یا شهروندی زدایی (بانک جهانی<sup>۳</sup>، ۲۰۰۱)

<sup>۲</sup> UN-Habitat

<sup>۳</sup> World Bank

همچنین محرومیت‌های چندگانه گروه‌های کم‌درآمد را می‌توان چنین برشمرد: دسترسی محدود به فرصت‌های شغلی و درآمدی، مسکن و خدمات نامناسب، محیط غیربهداشتی و خشونت‌آمیز، کمبود یا نبود سازوکارهای حمایت اجتماعی و دسترسی محدود به امکانات بهداشتی و آموزشی. به این ترتیب فقر شهری فقط مجموعه‌ای از مشخصه‌ها نیست، بلکه وضعیت پویای آسیب‌پذیری و در معرض مخاطره بودن نیز محسوب می‌شود.

تصویر ۱: الگوی فقر شهری



منبع: پیشین: ۱۲۸

تحلیل فقر شهری از جنبه آسیب‌پذیری (مفهوم پویای در معرض مخاطره سقوط به فقر) می‌تواند مفید باشد که ارتباط نزدیکی نیز با مالکیت دارایی دارد. هر چه میزان دارایی افراد بیشتر باشد کمتر آسیب‌پذیر می‌شوند و هر چه زوال تدریجی دارایی‌های افراد بیشتر باشد بر میزان ناامنی آنها نیز افزوده می‌شود. این دارایی‌ها را می‌توان به این شرح نام برد: کار، سرمایه انسانی: سلامتی، آموزش و مهارت و توانای برای کار کردن، دارایی‌ها مولد (مسکن به مثابه مهم‌ترین)، مناسبات بین اعضای خانوار و سرمایه اجتماعی (بانک جهانی، ۱۹۹۹: ۱۲۷).

### اقتصاد و توسعه شهری در ایران

نرخ رشد جمعیت شهری و تعداد شهرها پس از دهه ۱۳۶۵ رو به افزایش می‌گذارد و در کنار آن پدیده‌ای دیگری به نام کاهش رو به افزایش درآمد سرانه رخ می‌دهد. درآمد سرانه کشور در دوره ۵۵ تا ۸۵ نه تنها افزایش نمی‌یابد بلکه از ۸۸۴۷ به ۶۳۸۶ هزار ریال کاهش می‌یابد. به بیان دیگر جمعیت شهری کشور دو برابر می‌شود ولی درآمد سرانه حدود ۲۰ درصد کاهش می‌یابد.

بررسی وضعیت تولید ناخالص داخلی (قیمت‌های ثابت) و روند افزایشی تعداد شهرها می‌تواند تصویری کلان از وضعیت فقر شهری ترسیم کند. بنا بر داده‌های بانک مرکزی ایران مقدار درآمد ملی کشور در طی سه دهه بر حسب قیمت‌های جاری رو به افزایش بوده و از ۴۱۶۷ در سال ۱۳۵۵ به ۲۰۲۹۱۸۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته و سیر صعودی عامل تورم هم قابل مشاهده است. ولی این‌ها نشانگر به قیمت ثابت در دوره مورد بررسی حدود ۵۰ درصد رشد نشان می‌دهد. به‌رغم این رشد مقدار درآمد سرانه به قیمت‌های ثابت هنوز به ابتدای دوره نزدیک نشده است. به نحوی که درآمد سرانه به قیمت‌های ثابت از ۸۸۴۷ هزار ریال در سال ۱۳۵۵ به ۶۳۸۶ هزار ریال در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

جدول ۱: درآمد ملی و درآمد سرانه کشور به قیمت‌های جاری و ثابت سال ۱۳۷۶ (سال پایه)

سال	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
درآمد ملی کشور به قیمت‌های جاری - میلیارد ریال	۴۱۶۷	۱۲۱۴۷	۲۰۶۹۵۰	۲۰۲۹۱۸۶
درآمد ملی کشور به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ - میلیارد ریال	۲۹۸۲۲۷	۱۵۱۵۱۰	۲۴۶۸۶۵	۴۵۰۱۷۹
جمعیت در کل کشور - هزار نفر	۳۳۷۰۹	۴۹۴۴۵	۶۰۰۵۵	۷۰۴۹۶
درآمد سرانه به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ - هزار ریال	۸۸۴۷	۳۰۶۴	۴۱۱۱	۶۳۸۶

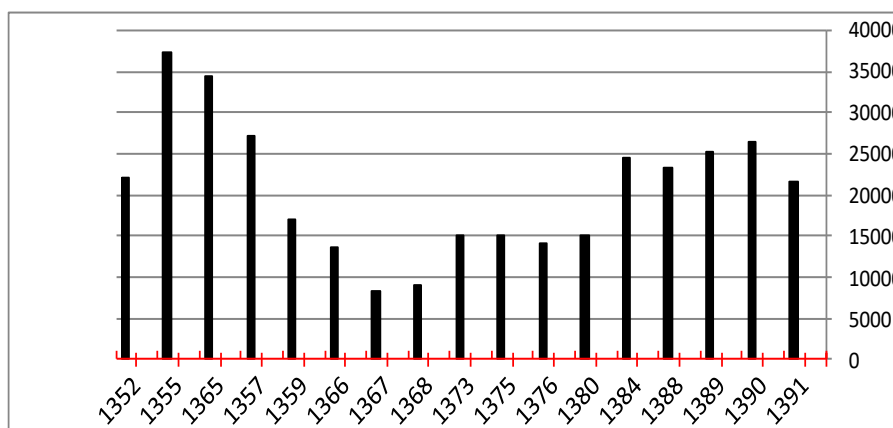
منبع: بانک مرکزی ایران، ۱۳۸۸

بنابراین رشد درآمد ملی به قیمت ثابت به دلیل رشد جمعیت در دهه‌های ۵۵ تا ۷۵ تا حدودی تأثیر خود را از دست می‌دهد. از سوی دیگر رشد درآمد ملی در سال ۱۳۸۵ و پس از آن متأثر از افزایش بهای نفت در بازارهای جهانی است و نه ناشی از رونق فعالیت‌های اقتصادی. دو عامل مقدار هزینه خانوارهای شهری و شاخص قیمت کالاها می‌تواند به تدقیق وضعیت توزیع منابع کمک کند. بنا بر گزارش هزینه و درآمد خانوارهای

شهری (مرکز آمار ایران) متوسط کل هزینه خالص سالانه یک خانوار شهری ۹۴۲۱۴ هزار ریال (ماهانه ۷۸۵ هزار تومان) بوده است. این ارقام برای سال‌های ۸۵ و ۸۶ نیز به ترتیب ۶۷۲۸۶ و ۸۱۲۸۹ هزار ریال محاسبه شده که نشان‌دهنده سیر صعودی هزینه خانوار است. در سری‌های زمانی که سال پایه آن ۱۳۸۳ است روند افزایش فقر چهره متفاوتی نمی‌گیرد. بنا بر محاسبه بانک مرکزی ایران سرانه درآمد ملی به قیمت‌های ثابت سال ۸۳ در سال ۱۳۵۵ به حداکثر (۳۷۳۶۲,۹ هزار ریال) و از آن پس تا سال ۱۳۶۷ به کمترین حد در چهل سال گذشته می‌رسد. دوره ۸۶ تا ۹۰ بیشترین روند افزایش درآمد سرانه است که بین ۲۵۰۸۱,۷ تا ۲۶۴۸۴,۰ هزار ریال در نوسان است. ولی سال ۹۱ و با کاهش قیمت نفت و رکود اقتصادی به حدود ۲۱۶۹۰,۱ هزار ریال می‌رسد که تقریباً با سال ۱۳۵۳ برابر می‌شود؛ بنابراین هر چند از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۹۰ درآمد سرانه افزایش داشته است ولی به موازات آن جمعیت کل کشور نیز افزایش یافته است و سهم جمعیت شهری از کل کشور به ۷۰ درصد می‌رسد که در ۱۳۳۱ شهر کوچک و بزرگ سکونت یافته‌اند. از همین رو می‌توان گفت فقر چهره شهری به خود گرفته است.

هر چند محاسبه هزینه خانوارهای شهری و روستایی از سوی مرکز با هدف تعیین خط فقر صورت نمی‌گیرد و کاربرد آن بیشتر در حساب‌های ملی است ولی می‌تواند تصویری کلی از وضعیت اقتصادی و سطح رفاه خانوارها را نشان دهد. متوسط کل هزینه خانوارها در سال ۱۳۸۶ بین دهک‌های هزینه هفتم و هشتم است، به بیان دیگر حدود ۷۰ درصد نمونه مورد بررسی در آستانه‌ای پایین‌تر از متوسط هزینه کل قرار می‌گیرد و نشان از عمیق شدن شکاف بین گروه‌های هزینه است.

نمودار ۱: درآمد سرانه به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳



منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۳

میزان تورم نیز عامل دیگری است که هم بر میزان مصرف و رفاه خانوارها تأثیر می‌گذارد و هم می‌توان تأثیرات آن را بر روند تغییرات میانگین کل هزینه خانوار شهری

مشاهده کرد. تأثیر این روند تغییرات درآمد سرانه با روند افزایش تورم نیز توأم می‌شود. به نحوی که شاخص کل بهای کالا و خدمات مصرفی از ۱۳۰ واحد در سال ۱۳۸۰ به حدود ۳۰۰ درصد در سال ۳۰۰ درصد در سال ۱۳۹۰ می‌رسد (بر اساس قیمت پایه سال ۱۳۸۳). این افزایش قیمت برای مواد خوراکی از مرز ۳۳۰ واحد نیز عبور می‌کند. از سوی دیگر سهم دو دهک پایین طی دهه هشتاد هر چند با تغییرات بسیار اندک کمی افزایش می‌یابد ولی به معنای تحول بنیادی در فقر شهری نیست. در نتیجه بیست درصد ساکنان نقاط شهری با بهره‌مندی از هفت صدم درآمدها در آستانه فقر مطلق هستند؛ می‌توان نتیجه گرفت که حدود ۱۰ میلیون نفر از جمعیت شهری می‌توانند موضوع جمعیت محله‌های فرودست باشند. از نیمه دوم دهه هشتاد تا کنون نزدیک به یک صد شهر بررسی شده‌اند. جمعیت ساکن در محله‌های غیررسمی در ۹۱ شهر و ۹۷۴ محله حدود شش میلیون و چهارصد هزار نفر است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴).

### پیشینه مالکیت اراضی شرق تهران: از قاجار تا پهلوی

تاریخ در فضای کالبدی متبلور می‌شود و در جای خود فضای کالبدی بر شکل‌گیری ساختار اجتماعی و سکونتگاه‌ها (شهری) تأثیر می‌گذارد. «اهمیت تحول زندگی اجتماعی از زندگی روزمره آغاز می‌شود و تغییر زندگی روزمره باید در مسیر تاریخی باشد. محل آمیزش این دو شهر است که امر خصوصی را به امر تاریخی پیوند می‌زند» (اطهاری، ۱۳۹۰). سیر تحولات اقتصادی - اجتماعی شرق تهران (محدوده کنونی منطقه چهار شهرداری تهران) را نمی‌توان از سیر تحول تاریخی و بازتاب کالبدی آن جداگانه بررسی کرد. منطقه‌ای از شهر تهران که در سه دوره در ارتباط با صاحب‌منصبان قدرت قاجار، نخبگان سیاسی پهلوی و بوروکرات‌های پس از انقلاب دستخوش تحول شد. پس از انقلاب نیز تهی‌دستان شهری و روستایی در ساخت‌یابی اسکان غیررسمی یا محله‌های فرودست شهری نقش مؤثری داشتند. این فقط به سیاست خیابانی و تصرف برخی از واحدها و مجتمع‌های مسکونی محدود نمی‌شود (بیات، ۱۳۹۱)، بلکه به گونه‌ای با غارت زمین شهری هم همراه می‌شود. نیل اسمیت در توصیف شهر انتقام‌جو (اسمیت<sup>۴</sup>، ۱۳۹۰؛ اسلیتر<sup>۵</sup>، ۲۰۱۶) چنین می‌گوید: «شعار نبرد شهر انتقام‌جو (روانشیست<sup>۶</sup>) می‌تواند به راحتی این باشد که چه افرادی شهر را از دست دادند و چه گروهی باید تاوان آن را بپردازد». برای شناخت دقیق‌تر شهر انتقام‌جو لازم است نگاهی زادگاه روانشیزم یعنی شهر پاریس در اواخر قرن نوزدهم داشته باشیم. جنبش روانشیزم به شورش طبقه کارگر فرانسه در دولت ناپلئون سوم بازمی‌گردد که شهر پاریس را برای ماه‌ها در اختیار خود داشتند و در واکنش به آن انتقام‌جویان جنبشی را سازمان دادند و هدف آن بازپس‌گیری شهر بود. در دوره قاجار بخش‌های عمده‌ای از اراضی

<sup>4</sup> Smith

<sup>5</sup> Slater

<sup>6</sup> revanchist



شرق تهران پیش از انتخاب تهران به عنوان پایتخت در اختیار صاحب‌منصبان آن بود. در دوره ۱۳۰۰ به بعد و حکومت پهلوی اول و دوم بخش‌هایی از این اراضی در اختیار شخصیت‌های سیاسی این دوره قرار می‌گیرد؛ و با طنین انقلاب ۱۳۵۷ گروه‌هایی از روستاییان جنوب استان آذربایجان شرقی و ساکنان شرق تهران، اراضی را که در اختیار افراد وابسته به پهلوی و نوادگان قاجار بود، تصرف کردند و در زمان کوتاهی به فروش رساندند. به روایت ساکنان اولیه محدوده محله خاک سفید این تقسیم اراضی گاه به صورت چند صد متری و یا پرتاب قلاب‌سنگ انجام می‌شد. در آن زمان حق به شهر مفهومی متفاوت از دیدگاه لوفبور، هاروی و نیل اسمیت داشت. معنای آن غارت زمین شهری با حرکت سازمان‌یافته روستاییان مستقر در این منطقه و وابستگان آنها در استان‌های دوردست و محله‌های نزدیک به این محدوده بود. عدم توجه به مالکیت خصوصی که در این سرزمین پیشینه‌ای طولانی داشت، وقوع انقلاب و تغییرات سریع اجتماعی از جمله مصادره زمین‌ها و املاک منصوبان رژیم پهلوی که پیش از سال ۱۳۵۷ ایران را ترک کرده بودند و از همه مهم‌تر اراضی وقفی که پس از سال ۵۷ مجهول‌المالک پنداشته می‌شدند، در فرایندی هم‌زمان و توأمان در ساخت‌یابی اسکان غیررسمی و به تدریج پس از دهه‌ها در شکل‌گیری محله‌های فرودست شهری نقش مؤثری داشتند.

از آن زمان که شهر تهران در دوران قاجار به عنوان پایتخت انتخاب شد، تمامی محدوده منطقه چهار شهرداری کنونی خارج از حدود دوره ناصری شهر تهران قرار داشت و زمین‌های اطراف شهر و روستاهای اطراف به عنوان تفرجگاه گروه‌های متمول در فصل تابستان مورد استفاده قرار می‌گرفت. افزون بر این، منطقه‌های حفاظت‌شده پارک‌های جنگلی سرخه‌حصار، غزال، تلو و قوچک، معروف‌ترین مناطق اردوگاهی و شکارگاه دوره سلطنت قاجار بوده‌اند. مالک بسیاری از اراضی شرق تهران عین‌الدوله پسر احمد میرزا و نواده فتحعلی شاه بود. تعدادی روستا در این محدوده وجود داشت که با تهران به تدریج ادغام شدند. در اواخر قاجار و دوران پهلوی باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی وجود داشته‌اند. از سال ۱۳۳۵ به بعد این منطقه با حفظ نقش تفرجگاهی و بیلاقی خود تبدیل به مکانی برای استقرار ویلاهای تابستانی متمولین بوده است. در حوالی باغ عین‌الدوله باغ‌های مشهوری به فواصلی در جهات مختلف آن قرار زمانی اطراف این باغ در مبارک‌آباد و حسین‌آباد و لویزان و ... باغ‌های سرسبز فراوانی وجود داشت که با گذشت زمان کاربری آنها تغییر کرد و اراضی آنها به خانه‌سازی اختصاص یافتند. باغ‌های اطراف که تمام منطقه را پوشش می‌دادند، به مرور تفکیک شدند و از میان رفتند. عین‌الدوله تا سال ۱۳۰۶ خورشیدی در قید حیات بود. وی در سال‌های پایانی عمر با ورشکستگی بزرگی مواجه شد. طلبکاران بسیاری از اموال او را به یغما بردند به این ترتیب این باغ و عمارت از مالکیت عین‌الدوله خارج می‌شود و مالک جدیدی با نام (بصیرالدوله) هروی پیدا کرد. بصیرالدوله عمارت را نوسازی می‌کند. بعد از مرگ مالک جدید عمارت و باغ مزبور به فرزندش دکتر نصرت‌الله هروی رسید و از وی هم به

دخترش انتقال می‌یابد. تا اینکه در سال ۱۳۷۶ خورشیدی با توافق آخرین مالک باغ، شهرداری آن را در اختیار گرفت (شهرداری منطقه ۴ تهران، ۱۳۹۴).

در محدوده جغرافیایی گسترده پیرامون خاک سفید می‌توان تاریخچه‌ای از محله‌های قدیمی آن مانند تهران‌پارس یافت که در دهه ۱۳۱۰ خورشیدی ارباب هرمز از بزرگ‌ترین سرمایه‌داران زرتشتی شهرکی در شمال شرق تهران می‌سازد به همین نام نامیده می‌شود و شمار بسیاری از زرتشتیان در آنجا اسکان می‌یابند.

محدوده‌ای که اکنون شمیران نو نامیده می‌شود، حدود چهل سال قبل منطقه‌ای زراعی و موسوم به هفت برادران بوده است. این منطقه در زمان اصلاحات ارضی و نخست‌وزیری علی‌امینی از تصرف مالکان اولیه خارج می‌شود و منصوبان حکومت شروع به احداث ویلا-باغ می‌کنند. با گذشت زمان میراث قاجار در این منطقه به حکومت پهلوی می‌رسد. در کنار این محدوده محله دیگری است که اوقاف نامیده می‌شود. تا قبل از آن انقلاب ارضی این محله خارج از محدوده شهری بود و به همین دلیل خانه‌های کمی در این محله وجود داشتند. مالک اصلی زمین‌های اوقاف آقای عبدالوهاب تهرانی بوده که زمین‌ها را وقف کرده و برای ساخت‌وساز در اختیار مردم قرار داده بود. ساکنان اولیه محله اوقاف کارمندان ارتش بوده‌اند. بعد از انقلاب اسلامی ایران بخش دیگر زمین‌ها در اختیار مردم عادی قرار گرفت. خانه‌های محله اوقاف سند مالکیت نداشتند و اهالی محله اوقاف بسته به مترائ ساختمان‌های خود سالانه مبلغی را به عنوان اجاره به اداره اوقاف شرق تهران می‌پرداخته‌اند. اراضی کنونی واقع در محله مجیدآباد نیز متعلق به مالک اولیه آن یعنی عبدالمجید میرزا عین‌الدوله بوده که پس از مرگ وی عده‌ای از طلبکارانش به عنوان غرامت تصرف می‌کنند. عمده تحولات کالبدی منطقه تحت تأثیر مسائل اجتماعی - اقتصادی و با تطبیق بر شرایط طبیعی و فیزیکی منطقه و در نهایت ضوابط و مقررات موجود شکل گرفته است.

در طول سال‌های بعد نیز موقعیت منطقه ۴ بهترین مکان برای استقرار نیروهای نظامی برای حفاظت و پشتیبانی در شرق تهران بوده است. چنانچه طی سال‌های ۱۳۰۰ تا ۱۳۳۰ قسمت عمده اراضی تحت تصرف مراکز نظامی و کارخانه‌های وابسته به آن قرار گرفت.

### خاک سفید و حق به شهر

اگر روند تحول و شکل‌گیری محله خاک سفید را خارج از چارچوب نظری فقر شهری، بازار غیررسمی زمین و مسکن و به مثابه یکی از نمادهای محله‌های فرودست شهری مورد بررسی قرار گیرد، چیزی از آن جز «محله غربت» و «جزیره» به عنوان کنون بزهکاری باقی نمی‌ماند. گویا تمامی جنبه‌های اقتصادی - اجتماعی خاک سفید در «جزیره» خلاصه می‌شود و با تخریب آن تمامی مشکلات این محله برطرف خواهد شد.

در واقع شکل‌گیری محله خاک سفید در دهه ۱۳۵۰ آغاز شد و ابتدا لکه‌هایی به نام جلی آباد در آن پدید آمد. موج بزرگ هجوم جمعیتی به محله نیز به سال‌های اولیه انقلاب باز می‌گردد و تا قبل از سال ۱۳۵۷ نیز خارج از محدوده قانونی شهر تهران بوده است. از همان ابتدای شکل‌گیری و تا کنون موضوع مالکیت اراضی واقع در محدوده خاک سفید یکی از مشخصه‌های مهم و نیز مشکل عمده آن بوده است به نحوی که بیشتر ساکنان دارای سند رسمی مالکیت عرصه و اعیان نیستند.

در ابتدای سال ۱۳۵۸ آیت‌الله سید هادی خسروشاهی که علاوه بر مسئولیت کمیته منطقه دوازده، ریاست هیئت‌امنانی بنیاد مسکن انقلاب را نیز عهده‌دار بود، در رسانه‌ها اعلام می‌کند که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در سه تا شش ماه مشکل مسکن را حل خواهد کرد. «فروردین ۵۹ بنیاد مسکن انقلاب در اطلاعیه‌ای اعلام کرد اگر شهرداری تهران ظرف یک هفته برای ساخت‌وساز در زمین‌های واگذار شده توسط بنیاد مسکن پروانه ساختمان صادر نکرد، مردم می‌توانند بدون پروانه اقدام به ساخت‌وساز کنند» (توسلی، ۱۳۹۳). در عمل حق به شهر بر پایه این رویکرد به عدالت توزیعی تحقق یافته بود. تصرف اراضی وقفی فقط به نمونه موردی خاک سفید محدود نبود، بلکه در داخل محدوده شهر تهران نیز محله مانند قیطره و اراضی موات آن با احکام دولتی موضوع تصرف عدوانی قرار می‌گیرد. «سال ۱۳۵۸ دفتر خانه‌سازی برای مستضعفین» که وظیفه خود را تأمین مسکن برای محرومان تعریف کرده بود، رأساً این تپه را تصرف و تفکیک کرد. برای بخش‌های مختلف تپه، سند صادر کرد و آن‌ها را به افرادی در ازای دریافت پول فروخت» (همان). تا پیش از انقلاب بخش عمده‌ای از اراضی خاک سفید و پیرامون آن متعلق به چند تن از مقامات رژیم پهلوی و وابستگان دوره قاجار بوده که پس از انقلاب مصادره شده است (باغ بختیار در شمال این محدوده که بعدها در اختیار دانشگاه آزاد اسلامی قرار می‌گیرد، نمونه‌ای از این دست محسوب می‌شود). به همین دلیل در دهه ۱۳۶۰ بسیاری از اراضی منطقه به تصرف غیرقانونی برخی از ساکنان درمی‌آید. تصرف عدوانی زمین شهری در همین دوران آغاز می‌شود.

اگر در ماه‌های اولیه پس از سال ۱۳۵۷ گهگاه اقدامات هیجانی برای تحقق عدالت توزیعی صورت می‌گرفت، با تدوین قانون اساسی و از جمله بر اساس اصل‌های ۴۵ (که دلالت بر دولتی شدن انفال و ثروت‌های عمومی به انضمام و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبان مسترد می‌شود) و ۴۷ قانون اساسی (مبنی بر اختیار نهادن ثروت‌های ناشی از ربا، غصب، سو استفاده از موقوفات به بیت‌المال) راه برای اجرای عدالت توزیعی هموارتر می‌شود. ولی در نظر توده مردم و گروه‌های کم‌درآمد شهری تحقق این امر در تصرف عدوانی اراضی شهری تداعی می‌شد. شعارهای عدالت‌طلبانه پیروزی مستضعفین بر مستکبرین جریان تصرف‌های عدوانی را توجیه‌پذیرتر می‌کرد.

تصویب قانون زمین شهری نخستین بار در سال ۱۳۶۰ و سپس در سال ۱۳۶۶، رسالت جدیدی پیش روی بخش دولتی می‌گذارد. در بند نخست این قانون تصریح می‌شود: «فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵

و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد» (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۴). ولی نکته‌ای که کمتر به آن توجه شده است، ماده سه بند ده این قانون است که عنوان می‌شود: «اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می‌گیرد لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد» (همان). در نتیجه اراضی وقفی که موات محسوب شوند در تملک دولت قرار می‌گیرد. نباید از نظر دور داشت که بخش عمده‌ای از زمین‌های منطقه ۴ شهرداری تهران که محله گلشن (خاک سفید پیشین) که در محدوده آن واقع است، پیش و پس از سال ۱۳۵۷ موضوع اراضی وقفی بوده است. وقف تاریخ کهنی در سرزمین‌های اسلامی و خاورمیانه دارد (مداح، ۱۳۹۲). این امر نیز درباره ایران نیز صادق است تا آنجا که برخی از شهرها مانند شهر قدس (روستای قلعه حسن خان پیشین) در پیرامون تهران و محله اوقاف واقع در منطقه چهار شهرداری تهران نیز چنین پیشینه‌ای دارد (شهرداری منطقه ۴ تهران، ۱۳۹۴). توسعه شهری در شهر ملایر بر شالوده تفکیک رسمی و غیررسمی اراضی وقفی شکل گرفته‌اند (شمس، ۱۳۸۹). در نتیجه پس از سال ۱۳۵۷ اراضی وقفی با عنوان‌های مجهول‌المالک و یا در تملک بخش دولتی موضوع اسکان غیررسمی می‌شوند.

در دهه ۱۳۶۰ به دلیل جنگ موضوع تصرف عدوانی اراضی وقفی یا دولتی چندان مورد اعتنا نبود و تصور مدیریت شهری این بود که با پایان جنگ مهاجران به مبدأ مهاجرت بازمی‌گردند. در اوایل دهه هفتاد موضوع به شکل دقیق‌تری و با عنوان اسکان غیررسمی مورد توجه قرار می‌گیرد (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی ایران، ۱۳۷۴). ولی این پدیده تقریباً در تهران و سکونتگاه‌های پیرامون آن مانند اسلامشهر، قرچک، نسیم شهر (اکبرآباد) نسیم شهر (سلطان‌آباد)، سرحدات خود را دهه شصت ایجاد و در دهه ۱۳۷۰ تثبیت می‌کند.

به‌رغم تفاوت‌های ویژه هر یک از حیث نحوه شکل‌گیری یا ترکیب اجتماعی فصل مشترک تمامی آنها در بازار غیررسمی زمین و مسکن است. مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری تهران این روند این گونه توصیف می‌کند:

«در سال‌های بعد از پیروزی انقلاب اسلامی تا پایان جنگ تحمیلی از آهنگ رشد تهران کاسته شد ولی کانون‌های جمعیتی اطراف تهران توسعه یافتند. مشکلات ناشی از جنگ، تحریم‌های اقتصادی و کاهش درآمد نفتی، باعث رواج بخش خدمات و رکود بخش‌های صنعت و کشاورزی شد. این عوامل نقش مهمی در مهاجرت به نقاط شهری و به ویژه تهران شد. مهاجرت به تهران در این دوره و حجم ساخت‌وساز در اراضی حدفاصل محدوده ۵ و ۲۵ ساله طرح جامع باعث گسترش سریع شهر در خارج از محدوده پنج ساله شد. برخی از عوامل مؤثر بر

تحولات کالبدی شهر تهران در این دوره واگذاری زمین بود: (۱) واگذاری زمین به منظور ایجاد مجتمع‌های مسکونی و شهرک‌ها توسط حاکم شرع در سال‌ها ۶۱ تا ۶۵. (۲) واگذاری زمین به منظور ایجاد مجتمع‌های مسکونی به وسیله سازمان زمین شهری در فاصله سال‌های ۶۲-۶۵. (۳) واگذاری زمین برای احداث شهرک‌های مصوب با مساحت بیش از سی هکتار در سال‌های ۶۱-۷۱. بعد از پایان جنگ تحمیلی تا کنون دوره کاهش رشد و گسترش شهر تهران و بالعکس توسعه مناطق پیرامونی آن بوده است. در این دوره اعمال نظارت و برخورد قانونی شهرداری تهران با ساخت‌وسازهای غیرمجاز داخل محدوده قانونی و حریم شهر باعث ممانعت در توسعه کالبدی و افزایش جمعیت شهر تهران شد. البته این موضوع خود باعث رانده شدن مهاجران به خارج از حریم شهرها و استقرار آنها در نقاط روستایی و شهری پیرامون حریم تهران شد» (شهرداری تهران، ۱۳۸۲).

افزون بر این نکات باید به سرریز اقتصادی - اجتماعی به پیرامون شهر به دلیل افزایش قیمت زمین، مسکن و خدمات اشاره کرد. بازارهای غیررسمی زمین و مسکن تنها برای مهاجران جذاب نبودند بلکه شمار قابل توجهی از جمعیت پیشین شهر تهران برای تداوم بقای خود به آن روی آوردند (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۷۴). محله خاک سفید که پس از تخریب محله غربت (جزیره هم از آن نام برده می‌شد) در سال ۱۳۷۹، اکنون بخشی از منطقه چهار شهرداری تهران و در محدوده ناحیه شش آن است. جزیره تخریب شد و بر زمین آن پارکی به نام گلشن تأسیس شد و نام کنونی این ناحیه نیز گلشن است.

بنابراین چند عامل در روند تصاحب اراضی مؤثر بوده است. نخست عملکرد خود بخش دولتی و جریان مصادره‌هایی است که در سال‌های اول انقلاب به وجود آمد. دوم نقش شعارهای عدالت‌خواهانه‌ای که در همین دوران با عنوان حمایت از مستضعفان مطرح می‌شد. در آن دوران خاک سفید منطقه‌ای دورافتاده از متن شهر اصلی محسوب می‌شد که فاقد خدمات پایه شهری بود.

همین امر به ساکنان اولیه اجازه می‌داد هر گونه تصرفی را در زمین‌ها و در سایه شعارهای روز به عمل آورند. عامل سوم دوره هشت‌ساله جنگ تحمیلی است که با سال‌های اولیه انقلاب مصادف می‌شود. در نتیجه مدیریت شهری چندان تمایلی نداشت که در روند تملک‌های غیرقانونی و ساخت‌وسازهای غیرمجاز مداخله کند. در آن دوران خدمات چندانی هم در این منطقه ارائه نمی‌شد. به گفته ساکنان اولیه حتی تا سال ۱۳۶۲ شبکه اتوبوس‌رانی به این منطقه خدمات ارائه نمی‌کرد؛ بنابراین موج اول تصاحب اراضی توسط ساکنان اولیه و تفکیک غیررسمی زمین‌های تصرف‌شده تحقق می‌یابد که بنا بر اظهارات مطلعین ابعاد این تصاحب گاه به چندین خیابان کنونی می‌رسید. برخی از این گروه با تفکیک غیررسمی زمین اراضی تصاحب‌شده را فروختند و منطقه را ترک کردند و شماری نیز هم‌اینک در این منطقه

ساکن و شاغل هستند که بخشی از شبکه اجتماعی گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ را تشکیل می‌دهند.

نقشه ۱: محدوده منطقه چهار شهرداری تهران و محله خاک سفید یا سفید خاک (گلشن)



مأخذ: شهرداری منطق چهار

خاستگاه جغرافیایی اکثر ساکنان اولیه شهرستان کلبر در آذربایجان شرقی بوده است. در دهه ۱۳۶۰ همین افراد برای تثبیت موقعیت خود به اسکان بستگان دور و نزدیک خود اقدام کردند و ضمن تفکیک غیررسمی اراضی با سندهای دستی (پته) اقدام به فروش آن به سایر ساکنان جدید می‌کنند. همین افراد بعدها در نهادهای مردمی از جمله هیئت‌امانی مساجد، توزیع کالاها و کالاهای عرضه‌شده از سوی ستاد بسیج اقتصادی نقش مؤثری ایفا می‌کنند. در همین دوران به دلیل اینکه اداره ثبت وضعیت اراضی این منطقه را مجهول‌المالک عنوان می‌کند، برخی از نهادهای وابسته به دولت مانند بنیاد ۱۵ خرداد، ستاد پیگیری فرمان حضرت امام، طرح توسعه لویزان، شرکت خانه گستر وابسته به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مالکیت این اراضی در اختیار خود می‌گیرند که بنا بر اظهارات

مطالعین محلی به حدود ۸۰ درصد منطقه می‌رسد. به نحوی که برخی از ساکنان با پرداخت مبالغی به این نهادها سند موقت دریافت کرده‌اند. ولی تعهد محضری داده‌اند که در صورت اعتراض احتمالی مالک رسمی این اسناد بی‌اعتبار خواهد بود.

در حال حاضر بنیاد ۱۵ خرداد زمین‌های تحت مالکیت خود را به افراد متصرف می‌فروشد. همراه با اقرارنامه‌ای که از خریدار دریافت می‌کند مبنی بر اینکه اگر مالک اصلی در طرح دعوی در دادگستری برنده شد و دادگاه مالکیت وی را به رسمیت شناخت، بنیاد ۱۵ خرداد چیزی را قبول نمی‌کند و در واقع پولی را که پرداخته از بین می‌رود، با افزایش نرخ فروش زمین توسط بنیاد ۱۵ خرداد استقبال مردم از خرید و تهیه سند مالکیت کاسته شده است. از دیرباز و هم‌اکنون هم معامله ملک در محدوده بر اساس قولنامه‌ای (مبايعه‌نامه) انجام می‌شود که در بنگاه‌های معاملات ملکی تنظیم می‌شود. موارد قولنامه دستی (برای گریز از پرداخت حق دلالتی) نیز بسیار است. بر اساس گفته ساکنان، این رویه مشکل چندانی برای اهالی ایجاد نمی‌کند. معمولاً خانه‌های اجاره‌ای نیز به افراد مورد اعتماد اجاره داده می‌شود. چراکه مالک مسکن یا ملک تجاری سند قابل قبولی برای احراز مالکیت خود ندارد و متصرف می‌تواند ادعای مالک را رد کند. فقدان سند مالکیت، زمینه را برای تفکیک و ساخت و افزایش فضاهاى جدید مساعد کرده است.

به نظر می‌رسد اکثر ساکنان و مطلعین محلی با موضوع وضعیت مبهم حقوقی اراضی آشنا هستند و آدرس روشنی در این زمینه در اختیار می‌گذارند: پلاک‌های ثبتی تهران پارس که در اسناد موجود اداره ثبت «مجهول‌المالک» نامیده می‌شود (وظایف هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ موضوع ساختمان‌ها که فاقد سند هستند یا در اراضی دولتی و شهرداری احداث شده‌اند).

بنابراین موج دوم ساخت‌یابی و تثبیت نسبی منطقه خاک سفید با حضور نهادهای دولتی و ادعای مالکیت آنها شکل می‌گیرد. اراضی وسیع واقع در شمال خاک سفید و بزرگراه وفادار (بزرگراه زین‌الدین) که در اختیار دانشگاه امام حسین است و از آن تحت عنوان پروژه مجتمع مسکونی ولی عصر نام برده می‌شود نمونه بارزی از تأثیر موج دوم است. در طرح بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران به وضوح به این موضوع اشاره می‌شود که از اهم مشکلات این محدوده عبارت‌اند از:

- ۱) تملک‌های غیرقانونی زمین پس از انقلاب و ساخت‌وسازهای غیرقانونی، تفکیک و واگذاری زمین، ۲) ساخت‌وسازهای غیرقانونی و بدون مجوز در مالکیت نهادهای نظامی (که حدود ۱۷ درصد اراضی منطقه چهار شهرداری را شامل می‌شود) که مدیریت شهر را از حیطة نظارت و برنامه‌ریزی شهری خارج می‌سازد و اساس قانون‌مند نبودن ساخت‌وسازهای درون مالکیت نظامی، ۳) وجود پاره‌ای از ساخت‌وسازهای بدون مجوز و یا با کسب مجوزهای ویژه از شهرداری، ۴) وجود بافت‌های ریزدانه و ادامه تفکیک

واحدهای مسکونی ریزدانه در محلاتی مانند خاک سفید» (شهرداری تهران، ۱۳۸۲)

نمونه دیگر آن بنا بر اظهارات ساکنان، محدوده خیابان شهید حسن مرادی واقع در جنوب خاک سفید است که در اختیار ستاد اجرایی فرمان حضرت امام است. این اطلاعات از جهت در ذهن ساکنان به یاد مانده است که هر یک به گونه‌ای در پی تعیین تکلیف مالکیت زمین خود با این نهادها آشنا شده‌اند.

اکنون باید به موج سوم شکل‌گیری محدوده مطالعاتی اشاره کرد که در این بررسی از آن تحت عنوان تفکیک غیررسمی واحدهای مسکونی نام برده شده است.

### بازار غیررسمی مسکن: تفکیک واحدهای مسکونی

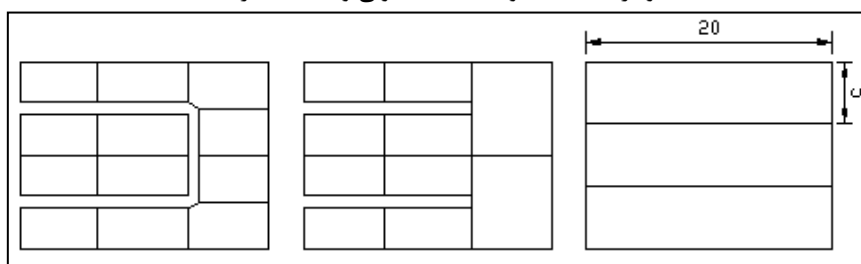
دهه ۱۳۷۰ را می‌توان دوران گسترده شدن ساخت‌وسازها در محدوده دانست. برخی از سوداگران محلی با خرید قطعات تفکیکی نسبتاً بزرگ، ایجاد معابر کم‌عرض (حدود یک متر) تبدیل به پنج الی شش پس‌وپیش قواره می‌کنند و آنها را با اسناد غیررسمی در اختیار متقاضیان می‌گذارند. درون همین تفکیک‌های غیررسمی واحدهای تجاری و خدماتی نیز گاه با تصرف پیاده‌روها ایجاد شده است. این روند در دهه ۱۳۷۰ رو به شدت گذاشته هم اکنون نیز ادامه دارد. بنا بر مشاهدات عینی این تفکیک‌ها تا مرز ۳۵ متر و کمتر هم رسیده است. این ساخت‌وسازها در طبقه دوم نیز مشاهده می‌شود. به‌رغم استفاده از مصالح بادوام مانند آجر و تیرآهن ولی از حیث ساخت بسیار بی‌دوام هستند و اکثر دیوارها به صورت تیغه ساخته می‌شوند و برای اتصالات از نبشی‌های کم مقاومت استفاده می‌شود. برخی از گروه‌های کم‌درآمد نیز برای پوشش سقف از ورقه‌های ایرانیت استفاده می‌کنند. در نتیجه در برابر هر گونه زلزله به شدت آسیب‌پذیر هستند. همچنین نباید از نظر دور داشت که بخش عمده‌ای از سرمایه اقتصادی ساکنان را شامل می‌شود. به‌رغم مداخله شهرداری و تخریب آنها، این ساخت‌وسازها رو به افزایش گذاشته است. مقابله قهرآمیز نیز با آن بیهوده است شبکه حمایتی روابط فامیلی در هنگام درگیری (که بیشتر در مورد ساکنان قدیمی محل صادق است) و سرعت عمل ساخت‌وسازهای شبانه شهرداری را در مقابل انجام گرفته قرار می‌دهد. از سوی دیگر با توجه به ساختار جوان جمعیت و شکل‌گیری خانوارهای جدید به ویژه آن بخش از جمعیت که قدمت سکونت بیشتری دارند برای تأمین سرپناه خود بیش از پیش به بازار غیررسمی تفکیک زمین روی خواهند آورد. به این نکات در مورد موضوع تجمیع اراضی باید توجه شود.

در این شکل می‌توان نحوه تفکیک غیررسمی واحدهای مسکونی را مشاهده کرد. برخی از این تفکیک‌ها به صورت زمین بوده است که اکنون کمتر می‌توان آن را مشاهده کرد. تقریباً زمین خالی که مناسب تصرف باشد وجود ندارد یا اینکه شهرداری در این زمینه به شدت واکنش نشان می‌دهد. روند رایج تفکیک واحدهای مسکونی است. با خرید برخی از



واحدهای مسکونی که مساحت بیش از صد متر دارند، با ایجاد معابر کم‌عرض آنها را تبدیل به پیش‌قواره و پس‌قواره می‌کنند. این فرایند کمتر در یک مرحله اتفاق افتاده است. همراه با جابجایی ساکنان و خرید فروش غیررسمی واحدهای مسکونی، مالکان جدید بنا بر نیازهای موجود واحد مسکونی خود را تفکیک می‌کنند. نحوه استفاده از خدماتی مانند برق، آب و گاز نیز به صورت مشترک انجام می‌شود.

نمودار ۳: تفکیک واحدهای مسکونی و ایجاد معابر



منبع: مهندسان مشاور عرصه، ۱۳۸۷

درهم‌ریختگی کالبدی که جلب نظر می‌کند از همین حیث در قسمت‌های مختلف محله شکل گرفته است. معابر کم‌عرض در محدوده نشان‌دهنده تفکیک‌های غیررسمی زمین و واحدهای مسکونی هستند. مشاهدات عینی نشان می‌دهد که می‌توان در آینده نزدیک انتظار داشت که اکثر واحدهای یک طبقه در همین وضعیت تبدیل به واحدهای دوطبقه شوند. با آنکه واحدهای مسکونی در خاک سفید عمر چندانی ندارند ولی از همان ابتدا نیز به گونه‌ای فرسوده ساخته شده‌اند و این وضعیت با تفکیک واحدهای مسکونی و خامت بیشتری پیدا می‌کند به نحوی که برخی از اتاق‌ها فاقد پنجره هستند.

این وضعیت ساخت‌وساز فقط به واحدهای مسکونی محدود نمی‌شود. برخی از واحدهای تجاری نیز در کنار همین واحدها شکل می‌گیرند. به این ترتیب یک اتاق از فضای مسکونی به خرده‌فروشی یا ارائه خدمات اختصاص داده می‌شود و واحد مسکونی هم سرپناه است و هم محل اشتغال.

### نتیجه‌گیری

خاک سفید با مهاجرت شکل گرفته است ولی نسل دوم این محله خود را ساکن تهران می‌داند. بخش قابل توجهی از ساکنان محله آذری‌زبان و به بخش خدا آفرین شهرستان کلیر استان آذربایجان شرقی تعلق دارند. ولی به تدریج از استان‌هایی مانند مازندران و لرستان و شهرستان‌های سبزوار، ملایر، اراک به جمعیت آن افزوده شده‌اند همبستگی قومی - طایفه‌ای نزد ساکنان به ویژه آن دسته که خود را اهل بخش خداآفرین شهرستان کلیر می‌دانند، قوی است ولی این خصلت نزد گروه‌های سنی جوان‌تر کمرنگ‌تر شده است. بی‌نظمی و یا نظم غیر هندسی بافت کالبدی محله به طرز آشکاری در ساخت بناها متبلور

شده است. شاید از این حیث، بافت محله در شهر تهران یگانه باشد. تفکیک‌های پی‌درپی بناها موجب شکل‌گیری بافت متراکم و درهم‌تنیده‌ای شده که به آشفتگی در سامان فضایی محله انجامیده است. به‌رغم تخریب پیوسته بناهای غیرمجاز کماکان ساخت‌وسازهای شبانه ادامه یافته است.

خاک سفید بخشی از نیروی کار نیمه‌ماهر و ماهر شهر تهران را تأمین می‌کند (برای نمونه کارگران نقاش ساختمان و خدماتی). در لبه شمالی محله تعداد قابل‌توجهی کارگاه‌های تعمیر اتومبیل و فروش قطعات یدکی وجود دارد و به دلیل ارائه خدمات ارزان‌تر به بقای خود ادامه داده است. سطح خدمات شهری در این محدوده نازل است و به‌رغم تخریب جزیره و احداث فضای سبز و مجموعه فرهنگی (گلشن) سیمای شهری آن دستخوش تحول مهمی نشده است.

اکنون پس از سه دهه تحمل و تساهل با گروه‌های کم‌درآمد این محله موضوع بافت فرسوده شهری و نوسازی است که این امر میسر نمی‌شود مگر با بیرون رانی ساکنان کنونی.<sup>۷</sup> اکثر این طرح توصیه‌های کلی برای تعریض معابر و رفع مشکل نفوذپذیری و در نتیجه تخریب ساختمان‌های مجاور این معابر دارند. کوچک بودن قطعات واحدهای مسکونی (ریزدانگی) نیز گرایش به تخریب و نوسازی را از دیدگاه مدیریت شهری تقویت کرده است. برخی از ساختمان‌ها نیز در حریم تأسیسات شهری مانند خطوط انتقال برق قرار دارند و نداشتن سند مالکیت رسمی و مجوز ساختمانی فرایند بیرون راندن ساکنان را با پرداخت مبلغی در قبال واحدهای مسکونی موجود آن تسهیل می‌کند. مدیریت شهری نیز به خوبی واقف است که ساکنان کنونی امکان مشارکت اقتصادی در نوسازی محله‌هایی مانند خاک سفید را ندارند و در نتیجه بیرون راندن آنها و جایگزین کردن خانوارهایی که توان مالی بیشتری دارند فرجام مداخله کالبدی خواهد بود. به نظر می‌رسد تنها چاره بهسازی خاک سفید به رسمیت شناختن حق مالکیت آنها نسبت به واحدهای مسکونی در اختیار آنان است و از طریق نهادسازی بر پایه مشارکت اجتماعی و تقویت شورایی در مقیاس محله‌ها بر میزان سرمایه اجتماعی رو به کاهش آن افزود. تأمین امنیت و حق نگاهداشت محل سکونت مهم‌ترین گام برای شروع فرایند بهسازی تدریجی محله‌های فرودست شهری و جلب مشارکت اجتماعی است. محله‌های فرودست شهری همانند خاک سفید واحدهای مسکونی ریزدانه‌ای دارند که کیفیت سکونت در آن مطلوب نیست و از خدمات شهری مناسب برخوردار نیستند، ولی آنها بخشی از سرمایه اقتصادی شهر محسوب می‌شوند که معمولاً در آمارهای ملی از آنها به عنوان واحد مسکونی معمولی نام برده می‌شود تا دست‌کم سخن از بهبود وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در چند دهه اخیر به میان آید.

از دیدگاه مدیریت شهری به این محله بافت فرسوده می‌گویند که واحدهای مسکونی آن مساحتی کمی دارد و شبکه معابر آن نفوذناپذیر است و ظاهر کالبدی درهم‌ریخته‌ای دارد سرانه‌های خدماتی و فرهنگی آن ناچیز است. واحدهای مسکونی این محله قدمت

<sup>7</sup> gentrification

چندانی ندارند و از مصالح بادوام ساخته شده‌اند که بر حسب این معیارها فرسوده تلقی شوند. خاک سفید از ابتدا با غفلت مدیریت شهری فرسوده بنا شده بود و اکنون زمان آن رسیده است که گشاده‌دستی‌های مدیریت شهری در دهه شصت با طرح بازسازی بافت‌های فرسوده باز پس گرفته شود.

محلله خاک سفید نیز در چهار دهه گذشته بر بستر تصرف عدوانی اراضی وقفی شکل گرفت، به شکل غیررسمی گسترش یافت و با تخریب محله‌ای به نام جزیره در سال ۷۹ تبدیل به محله گلشن شد. گروهی از ساکنان اولیه که از ثمره تصرف اراضی بهره‌مند شدند، این محله را ترک کردند. گروهی نیز به دلیل وضعیت مبهم زمین و ساختمان باقی ماندند و شماری نیز با مهاجرت و اسکان در واحدهای مسکونی تفکیک‌شده یا طبقه اضافه‌شده به پشت‌بام مسکن خود را تأمین کردند.

## منابع

- اطهاری، کمال؛ جواهری پور، مهرداد (۱۳۷۴). *طرح علل و پیامدهای حاشیه‌نشینی در ایران*. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. وزارت مسکن و شهرسازی.
- اسمیت، نیل (۱۳۹۰). *مرزبندی نوین شهری (بهبودی بافت شهری از راه اسکان جمعیت مرفه در شهرهای کینه‌توز)*. ترجمه حسام زند حسامی. انتشارات دانشگاه تهران.
- بانک مرکزی ایران (۱۳۹۳). *حساب‌های ملی ایران*.
- بانک مرکزی ایران (۱۳۹۳). *گزارش هزینه و درآمد خانوارهای شهری کشور*.
- بیات، آصف (۱۳۹۱). *سیاست‌های خیابانی*. تهران: نشر پردیس.
- توسلی، محمد (۱۳۹۳). *گفتگو. ماهنامه اندیشه پویا*. ۲۵ آذر ۱۳۹۳.
- شهرداری تهران (۱۳۸۲- الف). *طرح بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران خلاصه ویژگی‌ها، مشکلات و راهبردهای توسعه مناطق حوزه شرقی*. معاونت شهرسازی و معماری.
- شهرداری تهران (۱۳۸۲- ب). *طرح بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران*. گزارش تلفیق مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری. معاونت شهرسازی و معماری.
- شهرداری تهران - منطقه چهار. *راهنمای گردشگری شهر تهران*. بازیابی ۹۴/۱۰/۱.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۸). *نشریه هزینه و درآمد خانوارهای شهری ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷*.
- مداح، هما؛ روشنفکر، پریسا (۱۳۹۲). *وقف و مطالعات شهر اسلامی*. مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری. مهندسان مشاور عرصه (۱۳۸۷). *طرح منظر شهری محله خاک سفید*. سازمان نوسازی شهرداری تهران. شهرداری تهران.
- تهران وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۴). *پایگاه خبری*. بازیابی در تاریخ ۹۴/۱۰/۱: ۵۵۰۱  
<http://news.mrud.ir/news/>
- اطهاری، کمال (۱۳۹۰). *بررسی آرای هانری لوفبور: حق به شهر*. سایت انجمن جامعه‌شناسی ایران (۱۳۹۰). بازیابی در تاریخ ۹۴/۱۰/۱  
<http://www.isa.org.ir/session-report/>
- Slater, T. (2009). Revanchist City. Entry in R. Hutchison (ed.) *The Encyclopedia of Urban Studies* (Thousand Oaks: Sage). Retrieved from: [geos.ed.ac.uk/homes/tslater/revanchist.pdf](http://geos.ed.ac.uk/homes/tslater/revanchist.pdf) in 2015.
- Habitat, U. N. (2003). *Global Report on Human Settlements 2003: The Challenge of Slums*.
- World Bank (2001). *World Development Report, 2000/2001: Attacking Poverty*.
- World Bank (1999). *Poverty reduction strategies Papers PRSP Sourcebook*, Chapter 16: *Urban Poverty Deniz Baharoglu and Christine Kessides*