

تبیین دلایل نهادی - مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۰۹/۱۵

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۰۱/۱۷

منیژه لاله پور* (استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه مراغه، مراغه، ایران)
پوران کرباسی فروش (کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه مراغه، مراغه، ایران)

چکیده

در توسعه‌ی فزاینده کنونی شهرها، اداره و ساماندهی برخی از مسائل و پیچیدگی‌های موجود آمده، ناشی از ناکامی‌ها در حوزه‌ی مدیریت شهری است. یکی از مسائلی که به انبوه مشکلات مدیریتی شهری اضافه شده و با توجه به روند کنونی شهری شدن دنیا، وخیم تر شده و حساسیت‌های خاص خود را برانگیخته مسأله سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد. با توجه به این موضوع هدف کلی پژوهش حاضر، تبیین دلایل نهادی - مدیریتی تأثیرگذار در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران می‌باشد. روش پژوهش در این تحقیق علی و پیمایشی است. جامعه آماری پژوهش شامل نخبگان و محققینی است که در حوزه سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران مطالعات تجربی انجام داده‌اند. با توجه به عنوان و ماهیت این پژوهش، اطلاعات لازم از اسناد و منابع مکتوب به صورت توصیفی سازماندهی شد و دلایل نهادی - مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی استخراج گردید. با طبقه بندی و تحلیل نتایج حاصل از پرسشنامه نخبگان و استفاده از آزمون تی تک نمونه ای و مدل تحلیل مسیر (اثرمستقیم و غیرمستقیم) متغیرهای تعریف شده مورد بررسی قرار گرفت. نتایج نشان می‌دهد نظام مدیریت و برنامه - ریزی منطقه‌ای در ایران با مجموع اثر مستقیم و غیر مستقیم (۰/۶۲۲) در رتبه ۱، مدیریت‌های محلی (۰/۵۱۵) در رتبه ۲، ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری (۰/۳۸۴) در رتبه ۳، برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها (۰/۳۰۹) در رتبه ۴، سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی - اقتصادی - زیست محیطی (۰/۲۶۱) در رتبه ۵، سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم درآمدها (۰/۱۷۹) در رتبه ۶، مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه‌بندی رسمی زمین در ایران (۰/۱۶۸) در رتبه ۷، نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی (۰/۱۵۸) در رتبه ۸ و ضعف فرهنگ شهرنشینی (۰/۱۱۴) در رتبه ۹ را در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی به خود اختصاص داده است.

واژه‌های کلیدی: سکونتگاه‌های غیررسمی، نهاد، مدیریت شهری، ایران

* نویسنده رابط: M.lalepour@gmail.com

مقدمه و بیان مسأله

اسکان بشر، نقشی تمدن‌ساز در فرایند تاریخی توسعه‌ی جوامع داشته است. در این فرآیند، شهرها به مثابه برترین سطح اسکان، کانون ایفای این نقش بوده‌اند. چشم‌انداز توسعه‌ی جهانی نشان می‌دهد که این نقش همچنان تداوم دارد و این مهم در گرو برپاکردن و نگاه داشتن شهرهائی مولد و پایدار، با محیطی قابلیت‌زا، مناسب زیست و فعالیت و حفاظت‌کننده‌ی محیط‌زیست است (صرافی، ۱۳۸۱: ۱۱۴). اما تغییر و تحول‌های تکنولوژیک و تحول در سبک زندگی، همواره آسیب‌هایی را نیز برای زندگی انسانی به همراه داشته‌اند. گرایش به شهرها با بروز آسیب‌های نوظهور همراه بوده است (زاهدانی، ۱۳۶۹: ۳۷)، که شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در کنار و حاشیه شهرها، از جمله آنهاست.

سکونتگاه‌های غیررسمی نمادی از فقر شهری تلقی می‌شوند؛ شهروندانی که نتوانسته‌اند جذب نظام اجتماعی-اقتصادی شهر شوند (گودرزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲). به عبارتی این سکونتگاه‌ها نوعی از اسکان تلقی می‌شود که در قیاس با شیوه اسکان رسمی و عرفی ویژگی‌های نسبتاً متفاوتی از خود بروز می‌دهد. به دلیل اینکه در بطن برنامه‌ها و طرح‌های رسمی و عوامل مدیریتی، ساز و کارهایی وجود دارد که خود موجب به حاشیه رانده شدن و حذف بخشی از جمعیت می‌شود. لذا اسکان غیررسمی را می‌توان یک نوع محرومیت خواند. آنچه که محرومیت‌ها را به وجود می‌آورد و موجب توسعه روز افزون آن می‌شود فراموش کردن اقشار ضعیف در برنامه‌ها، برنامه‌ریزی‌ها و ضعف مدیریت در تشخیص به هنگام و ارائه‌ی راه‌حل مناسب و سودبخش برای آحاد جامعه می‌باشد (امکچی، ۱۳۸۱: ۵۷)، لذا این پدیده یک مسأله‌ی اجتماعی است و برای درک آن باید دیدگاهی جامع‌نگر داشت.

غفلت برنامه‌ها در پرداختن به بخشی از جمعیت کشور موجب منتفی شدن نیاز مردمان به سرپناه نمی‌شود. بنابراین حاشیه‌نشینان حذف یا فراموش شده نیاز به مسکن و سرپناه خود را در چارچوب‌های غیررسمی تدارک می‌بینند. لذا اسکان غیررسمی برنامه‌ریزی تهیدستان در جوامعی است که برنامه‌ریزان و مدیران آن فرصتی برای ارائه طرحی ناظر بر یافتن سر پناه، آن هم برای فقرای شهری ندارند (Ooi & Phua, 2007: 112). بنابراین در حاشیه شهرها، رشد بی‌رویه و بدون برنامه واحدهای مسکونی، نواحی گسترش یافته را شدیداً دچار معضلات عدیده نهادی، مدیریتی، رفاه اجتماعی، خدمات شهری و عمومی می‌کند (پورآقایی، ۱۳۸۳: ۱). پترهای چشم‌انداز شهرهای در حال توسعه را با طرح سوالی چنین توصیف می‌کند که «آیا در شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌توان به رهیافت‌هایی از برنامه‌ریزی شهری دست یافت و از طریق

آن امید به افزایش درآمد و بهبود شرایط محلی همه شهروندان داشت؟» (Hall, 2004: 26). این گفته هال به روشنی از وضعیت نامناسب مدیریت و برنامه‌ریزی شهری کشورهای در حال توسعه حکایت دارد چنان که مواردی از قبیل فقدان نظام قانونی و ساختار سازمانی منسجم، کمبود منابع مالی، چالش‌های کاربری زمین شهری، انعطاف ناپذیری و ناسازگاری طرح‌های کنونی شهرها، از جمله طرح جامع (مهدی زاده، ۱۳۸۴: ۱۹)، می‌تواند دلیلی بر این ادعا باشد. آقای رابرت مک نامارا رئیس اسبق بانک جهانی در مورد اسکان‌های غیررسمی گفته است: اگر شهرها با فقر برخورد سازنده‌تری را شروع نکنند، ممکن است فقر برخورد ویرانگری را با شهرها شروع کند (آقابخشی و همکاران، ۱۳۸۲: ۱۳۵) و این در واقع تأکیدی بر مدیریت شهری در توجه به این مسئله است. بنابراین از رویکرد مدیریتی به شهر و سکونتگاههای غیررسمی آن، سکونتگاه‌های غیررسمی معلول ساختار و عملکرد سازمان‌ها و نهادهایی است که فاقد ظرفیت یا توان کافی برای برنامه‌ریزی، نظارت و کنترل، سازماندهی و تأمین زمین و مسکن و زیرساخت‌های لازم و همچنین ارائه خدمات به جمعیت شهری هستند. به این ترتیب هر اندازه اقتدار سیستم مدیریتی و تعهد به کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازها کاهش یابد امکان گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی بیش تر می‌شود.

مطالعه مبانی نظری مرتبط با موضوع نشان می‌دهد که امروزه نگاه مدیریتی و نهادی به شکل‌گیری و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در اولویت مطالعات پژوهشگران و نیز اقدامات اجرایی نهادهای مدیریتی قرار گرفته است. پژوهش حاضر با هدف شناسایی ماهیت ساختارها و نهادها و پیامدهای حاصل از آن در شکل‌گیری بافت‌های غیررسمی در شهرهای ایران مورد بررسی قرار گرفته است. اگر نهادها را مجموعه قید و بندهایی بنامیم که شهروندان ابداع می‌کنند تا کنش‌های متقابل خود را شکل دهند؛ در این میان سازمان‌ها، با هدف بهره‌جستن از فرصت‌هایی به وجود می‌آیند که، نهادها در روند تحول خود فراهم می‌آورند. با این مبحث می‌توان گفت که سازمان‌ها نوعی نهادهای رسمی و به رسمیت شناخته شده هستند که جهت انجام وظیفه مشخصی و با هدف ویژه‌ای ایجاد می‌شوند. سازمان‌های مدیریت شهری هم با هدف سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اقدام در حوزه امور عمومی یک جامعه شکل می‌گیرند. با تعریف بالا می‌توان به این شناخت دست یافت که یک ساختار مدیریتی موفق می‌باید از تمام فرصت‌های نهادی موجود در محیط عملکردی خود بهره‌گیرد. رویکرد نهادی - مدیریتی به فضاهای شهری به همین موضوع می‌پردازد؛ اینکه ساختارهای مدیریت و برنامه‌ریزی چقدر توانسته‌اند از ظرفیت‌های نهادی موجود در محیط‌های شهری استفاده کنند، تعامل بین نهادها و

سازمان‌ها برقرار کنند و در تقویت نهادهای لازم جهت مدیریت توسعه فضاهای شهری موفق عمل کنند. پیامدهای ناشی از این ظرفیت را می‌توان در عملکرد یک نظام شهری مشاهده کرد. بنابراین برای اینکه به دلایل شکل‌گیری و تداوم سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران پی ببریم می‌باید زمینه‌های نهادی- مدیریتی مؤثر در این فرآیند را شناسایی کنیم. با توجه به مباحث مطرح شده، سؤالات تحقیق به این صورت طرح گردیده است که:

- از رویکرد نهادی و مدیریتی مهم ترین عوامل تأثیرگذار در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران کدامند؟
- جایگاه هر یک از عوامل نهادی-مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران چگونه بوده است؟

۱- مروری بر سوابق و ادبیات پژوهشی

در خصوص اسکان غیررسمی مطالعات گسترده‌ای در دهه‌های اخیر در سطح بین‌المللی و داخلی انجام شده است. که چند نمونه از این تحقیقات را ارائه می‌کنیم:

در سطح بین‌المللی کمیسیون اسکان بشر سازمان ملل متحد (U CHS)^۱ که در سال ۱۹۷۶ در ونکوور کانادا تشکیل گردید و مرکز اجرایی آن تحت عنوان هیئت‌ات^۲ با شعار «تحقق راهبرد سرپناه مناسب برای همه» می‌باشد (جوهری پور، ۱۳۷۳: ۹۰). برنامه شهرهای پایدار^۳ سازمان ملل که با مشارکت کمیسیون اسکان^۴ و برنامه محیط زیست سازمان ملل^۵ تهیه می‌شوند. در کنار بیانیه‌هایی چون بیانیه کپنهاگ که به طور مشخص برای نخستین بار موضوع فقر شهری یا شهری شدن فقر را مورد تاکید قرار داده بود، بیانیه رسیف که بر توانمندسازی و ضرورت مبارزه با فقر شهری تاکید می‌کرد، نشست بلوهوریزونته با عنوان چالش شهرهای غیررسمی در سال ۱۹۹۵ در برزیل و هیئت‌ات دو با عنوان اجلاس جهانی درباره شهر در سال ۱۹۹۶ که به تامین امنیت حق سکونت به ویژه برای گروه‌های کم درآمد و محلات فقرنشین تاکید می‌کند و برنامه اتحادیه (ائتلاف) شهرها^۶ که در سال ۱۹۹۹ به طور مشترک توسط بانک

^۱- United Nation Commission for Human Settlement

^۲- Habitat

^۳- Sustainable Cities Programme-SCP

^۴- UNCHS

^۵- UNEP

^۶- Cities Alliance

جهانی و هبیتات اجرا گردید (جوهری پور، ۱۳۷۳: ۹۰). از جمله نهادهایی هستند که مطالعات عمده‌ای را در سطوح بین‌المللی در خصوص اسکان غیررسمی انجام داده‌اند.

پیران (۱۳۶۷)، در مقاله خود تحت عنوان «شهرنشینی شتابان و ناهمگن» ضمن تحلیل فرایند و چگونگی شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی آن را بیش از هر چیز در قالب بازار غیررسمی زمین و مسکن قابل تبیین دانسته و دو دلیل عمده را در این راستا یکی تبدیل به کالا شدن زمین و مسکن (این دو نیاز اولیه و حیاتی) تحت شرایط توسعه پیرامونی و برون‌زا و دیگری نیاز اولیه مهاجرین وارد شده به کلان‌شهر به سر پناه قائل است و اشاره می‌کند که به دلیل سیل گسترده مهاجرت به شهرهای بزرگ، کالایی شدن زمین و مسکن و رشد بورس بازی زمین، بخش مهمی از تقاضای بالقوه مسکن هرگز امکان بالفعل شدن پیدا نمی‌کند. هر طبقه اجتماعی فضای شهری خود را تولید می‌کند اما در این میان طبقاتی باقی می‌مانند که قادر به تولید فضای شهری خاص خود بر مبنای قواعد بازار رسمی زمین و مسکن نبوده‌اند.

اطهاری (۱۳۷۱)، در مقاله «حاشیه‌نشینی در شهرها و آثار و پیامدهای آن»، تاکید کرده است که، آنچه مکانیزم بازار غیررسمی مسکن را به حرکت در می‌آورد و موجب تشدید شکل‌گیری کالبدی آن در قالب شهرهای کرانه‌ای می‌شود. عدم بهره‌مندی گروه‌های کم درآمد شهری از طرح‌های کالبدی و مسکن و به بیان دیگر ملحوظ نداشتن گروه‌های کم درآمد در نظام برنامه‌ریزی است. همچنین معتقدند که از دلایل اسکان غیررسمی در کشورهای در حال توسعه کاستی‌های شیوه برنامه‌ریزی شهری است که در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی (و امثال آن) با برقراری ضوابط و معیارهای ناسازگار با حیات اجتماعی و اقتصادی، عدم توجه به ضروت ارتباط با طرح‌های منطقه‌ای و عدم توجه به ابعاد گسترده رشد و توسعه شهری و ... موجبات شکل‌گیری اسکان غیررسمی را فراهم می‌آورند.

رفیعی و همکارانش (۱۳۷۲)، در طرح مطالعاتی «حاشیه‌نشینی: آثار و پیامدهای آن بر شهرها» اصولاً عامل اصلی تأثیرگذار در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی را الگوی توسعه شهری، آرمان‌گرایی و کاستی‌های شیوه برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی کالبدی و مسکن می‌دانند. آنها اشاره می‌کنند هنگامی که وجه غالب الگوی توسعه‌ی شهری ایران در دو سه دهه اخیر فارغ از روند و چشم‌انداز تحولات اقتصادی و اجتماعی توسعه، به سوی استانداردهای جهانی و آرمان‌های خود گام برمی‌داشت، گروه‌های کم درآمد در واکنش به عملکرد نامطلوب بازار مسکن و با تکیه بر شعور متعارف خود راه‌حل‌های ممکن و عملی را به اجرا گذاشته‌اند.

خاتم (۱۳۷۳)، در مقاله خود تحت عنوان «برنامه‌ریزی مسکن و قشربندی اجتماعی در منطقه تهران» به نکته‌ای اشاره می‌کند که در تحلیل علل گرایش به سکونتگاه‌های حاشیه کلانشهر جالب توجه است و آن گرایش به داشتن خانه‌ای کوچک اما مشخصی است. این امر ناشی از مزیت اقتصادی مسکن شخصی کوچک بر آپارتمان است که امکان ارتقاء کیفیت سکونت را در آینده افزایش می‌دهد و با توجه به افزایش قیمت زمین نوعی سرمایه‌گذاری برای آینده است. زیرا به دلیل بی‌ثباتی شغلی و درآمدی، ناکافی بودن تسهیلات اعتباری جهت خرید واحد مسکونی در بازار رسمی، عدم تناسب آپارتمان کوچک با بعد خانوار و ویژگی‌های الگوی رفتار و معاشرت خانواده و ... خرید مسکن کوچک و شخصی بر آپارتمان در داخل کلانشهر ارجحیت می‌یابد.

کمانرودی (۱۳۷۶) در پژوهشی با عنوان «اسکان غیررسمی در تهران، ساماندهی منطقه ۶ شهرداری»، هدف از این پژوهش را دستیابی به فضاهای شهری در خور و راه‌حل مناسب جهت اصلاح و رسمیت بخشیدن به وجوه کالبدی و حقوقی اجتماعات اسکان غیررسمی منطقه ۶ به امید ایجاد انگیزه، تحریک، پویایی اجتماعی و اقتصادی در آن اجتماعات می‌داند. وی ضمن شناسایی مشکلات، محدودیت‌ها و قابلیت‌های موجود، گزینه سیاست اسکان در مکان جدید را جهت ساماندهی اسکان غیررسمی منطقه ۶ ارائه داد.

نتیجه مطالعه سوابق تحقیق

دلایل متعددی باعث پیدایش و رشد پدیده اسکان غیررسمی در حاشیه شهرها گردیده است. این دلایل برخاسته از سطوح مختلفی است که سوء مدیریت تبلور بارزتری نسبت به سایر مسائل دارد. سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران صرفاً مسأله‌ای فیزیکی و کالبدی نبوده، بلکه بیش تر متأثر از مسائل ساختاری است که در اثر نابرابری‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و همچنین عدم تعادل‌های منطقه‌ای و ملی ایجاد شده است. از این رو، برای مقابله با روند رو به رشد اسکان‌های غیررسمی علاوه بر اینکه در گام نخست باید بازبینی اساسی در سیاست‌های کلان ملی و ساختار مدیریت و برنامه‌ریزی شهری صورت گیرد. در جدول شماره ۱ مهم ترین دلایل شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران از نظر صاحب‌نظران اصلی این حوزه ارائه شده است.

جدول ۱: علل شکل گیری سکونتگاه‌های غیررسمی

| علل شکل گیری سکونتگاه‌های غیر رسمی | | | |
|------------------------------------|------|--|--|
| پژوهشگر | سال | عنوان پژوهش | نتیجه پژوهش |
| پیران | ۱۳۶۷ | شهرنشینی شتابان و ناهمگون: مسکن نابهنجار | بازار غیررسمی زمین و مسکن، ضوابط تفکیک قطعات |
| اطهاری | ۱۳۷۱ | حاشیه نشینی در شهرها و آثار و پیامدهای آن | ملحوظ نداشتن گروه‌های کم درآمد در نظام برنامه‌ریزی |
| حبیبی | ۱۳۷۱ | دگرگونی روستاهای مجاور شهرهای بزرگ و نقش آنها در نظام اسکان کشور | عدم آیین نامه استفاده از اراضی در خارج از محدوده و حریم استحقاقی شهرها |
| رفیعی | ۱۳۷۲ | حاشیه نشینی | کاستی‌های شیوه برنامه‌ریزی شهری و برنامه- ریزی کالبدی و مسکن |
| خاتم | ۱۳۷۳ | برنامه‌ریزی مسکن و قشربندی اجتماعی در منطقه تهران | عدم تعیین حداقل تفکیک در طرح‌های جامع شهری را به همراه نادیده گرفتن امکانات گروه- های کم درآمد و سهم آنها در جمعیت برای کم درآمدها |
| لطیفی | ۱۳۷۷ | بررسی اجتماعی - اقتصادی حاشیه‌نشینی در شهر تهران در طی سال‌های ۱۳۶۰ - ۱۳۷۲ | عدم یک برنامه‌ریزی اجرایی در سطح ملی و متعاقب آن در سطوح منطقه‌ای و شهری و بخشی |
| صرافی | ۱۳۸۰ | به سوی نظریه‌ای برای ساماندهی اسکان غیررسمی از حاشیه نشینی تا متن شهرنشینی | توزیع ناعادلانه ثروت، عدم تعادل‌های منطقه ای و محلی، ضعف برنامه‌های بخشی، عدم پیش‌بینی فضای مسکونی کافی و مناسب برای کم درآمدها در طرح‌های کالبدی |
| فنی | ۱۳۸۹ | اقتصاد غیر رسمی زمین و اسکان غیر رسمی | ضعف نظام سیاست‌های حمایتی از مسکن کم درآمدها |

منبع: (مطالعات محقق، ۱۳۹۵)

براساس مطالعات نظری، آسیب‌های نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی استنباط و دسته‌بندی گردید. در ادامه، هر یک از این آسیب‌ها مورد بحث و بررسی قرار گرفته است. این عوامل اساس پژوهش حاضر را تشکیل داده‌اند.

- آسیب‌های ناشی از ضعف فرهنگ شهرنشینی

توجه به فرهنگ در امر مدیریت شهری از اهمیت بسزایی برخوردار است. رشد شهرنشینی و صنعتی شدن جوامع شهری بدون در نظر گرفتن توسعه فرهنگ شهرنشینی، مشکلات گسترده‌ای را در شهرها به وجود آورده است (پیران، ۱۳۸۰: ۹).

به گفته شیخی (۱۳۸۰)، زندگی در عصر حاضر که عمدتاً از نوع شهری می‌باشد نیاز به قوانین، ارتباطات و تعاملات خاص خود دارد. هرگونه وقفه، کوتاهی و نادیده گرفتن قوانین مربوطه، موجبات بسیاری از تنش‌ها، خشونت و ناملايمات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی را فراهم می‌کند. او معتقد است: در بسیاری از کشورهای روبه توسعه از جمله ایران گسترش شهرنشینی و ورود فرهنگ مادی با سرعتی بی‌سابقه و حتی سریع‌تر از کشورهای صنعتی اتفاق افتاده است و از آنجا که بسیاری از افراد و به طریقی شهروندان آمادگی لازم برای ورود به این نوع از زندگی را پیدا نکردند این خود بسیاری از چالش‌ها و نابهنجاری‌های فردی و اجتماعی را به دنبال آورده است. وی می‌افزاید: در آستانه قرن ۲۱ که بسیاری از تغییرات اجتماعی-اقتصادی بدنال پیش زمینه‌های قبلی سریعاً در حال وقوع هست، باید به افراد و شهروندان، قوانین مربوط به شهرنشینی یادآوری شده یا آموزش داده شود (شیخی، ۱۳۸۰: ۲۳). از این رویکرد، عاملی که می‌توان در عدم مراجعه مالکان زمین‌های پیرامون شهرها به نهادهای رسمی مدیریت شهری ذکر کرد، بی‌اطلاعی و نیز عدم آشنایی آنها به قوانین مدیریتی و ضوابط برنامه‌ریزی است. اطلاع‌رسانی ضوابط و مقررات برنامه‌ریزی، پیامدهای ناشی از بی توجهی به قوانین در آشفتگی بافت های شهری و قرارگیری مالکان در یادگیری فرایند اداری و اجرای کار می‌تواند تا حدودی از فرایند تفکیک غیررسمی زمین‌ها جلوگیری کند. تفکیک غیررسمی زمین یعنی اینکه هیچ یک از ضوابط برنامه‌ریزی برای این زمین‌ها رعایت نشده است، در نتیجه بافت‌های به وجود آمده نامنظم، بدقواره و فاقد خدمات ضروری شهری خواهند بود.

- آسیب‌های ناشی از ضوابط ناظر بر روند تفکیک و قطعه‌بندی زمین در ایران؛

تفکیک عبارتست از قطعه‌بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته‌اند. مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آنها و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده‌های عمومی اختصاص یابد (دلال

پور محمدی، ۱۳۷۹: ۴۶). به عبارت دیگر تفکیک اراضی عبارت است از فرآیند تقسیم زمین بکر به قطعات زمین با کاربری مسکونی، خیابان و زمین‌های تخصیص یافته برای فضاهای عمومی (Pate, 1954).

نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی مؤثرترین وسیله اجرای ضوابط منطقه‌بندی شهرها به مناطق مسکونی - صنعتی، تجاری و اداری و غیره و همچنین ضوابط مربوط به استفاده از اراضی می‌باشد و چون اساس طرح‌های جامع شهری بر این پایه قرار دارد لذا می‌توان گفت کنترل تفکیک اراضی و وادار کردن مالکان به تهیه نقشه تفکیکی با رعایت ضوابط مذکور منشاء و اساس اجرای طرح‌های جامع و استقرار نظام صحیح برنامه‌ریزی شهری است. وظایف شهرداری‌ها در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و تصویب آنها این است که به زمینی که برای آن تقاضای تفکیک شده رسیدگی کنند تا در مسیر گذراندی‌ها و تأسیسات پیش‌بینی شده در طرح جامع و طرح‌های تفصیلی قرار نداشته و مساحت قطعات تفکیکی و عرض معابر آن نیز از میزان مساحت قطعات و عرض معابر که در ضوابط پیوست طرح جامع تعیین شده است کم تر نباشد (سعیدنیا، ۱۳۷۸).

نکته مهم اینکه، برای تفکیک رسمی زمین، مالک می‌باید سند رسمی از زمین خود داشته باشد تا بتواند زمین خود را در چارچوب‌های رسمی تفکیک زمین قرار دهد. در حالیکه بیش تر زمین‌های حاشیه شهرها، فاقد سند رسمی هستند و همین عامل باعث می‌شود تا به نهادهای رسمی از جمله اداره ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مراجعه نکنند. در نتیجه زمین خود را در خارج از فرآیندهای تفکیک رسمی زمین و به صورت غیررسمی و بدون رعایت هر گونه ضوابط برنامه‌ریزی شهری تفکیک و به متقاضیان بفروشند. در ارتباط با زمین‌های واقع در حریم و پیرامون شهرها، که تقاضایی مبنی بر تفکیک و قطعه‌بندی آنها مطرح شده، ابتدا باید نوعیت کاربری زمین در کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری تعیین شود، سپس اگر موات نبودن زمین تأیید شد و نوعیت آن بایر یا دایر تشخیص داده شد، پرونده در کمیسیون ماده ۱۴ قانون زمین شهری مطرح و رأی بر تفکیک آن زمین صادر می‌شود. سپس مالک می‌تواند بعد از اینکه ۵۰ درصد از زمین خود را به دولت واگذار کرد، زمین خود را در جریان تفکیک رسمی زمین قرار دهد. علاوه بر اینکه اثبات این قضیه که زمین بایر بوده و موات نبوده و اینکه دایر هم نبوده فرایند پیچیده‌ای است، همچنین این امر باعث می‌شود که مالک احساس کند قسمت عمده‌ای از زمین خود را از دست خواهد داد و به همین دلیل این جریان را برای خود هزینه بر

ارزیابی می کند (سعید نیا، ۱۳۷۸). بنابراین به صورت غیررسمی زمین خود را تفکیک کرده و در اختیار متقاضیان قرار می دهد.

- آسیب‌های ناشی از مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها؛

مهم ترین ابزار نظارتی شهرداری‌ها بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها؛ صدور پروانه ساختمان، عدم خلاف و گواهی پایان کار می باشد و شهرداری را موظف می کند گواهی‌های مورد اشاره را در سند واحدی به نام شناسنامه ساختمان صادر و به درخواست کننده تسلیم کنند. مهم ترین مدرک و سندی که هنگام درخواست صدور پروانه ساختمان باید به شهرداری ارائه شود، نقشه ساختمان و طرح معماری و محاسباتی آن است. در مرحله پذیرش نقشه که بنا بر ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی، باید از سوی دارندگان پروانه اشتغال، امضا شده باشد، چنانچه شهرداری‌ها توانایی و تخصص تطبیق آن را با اصول شهرسازی مصوب در طرح‌های شهرسازی و مقررات ملی مسکن داشته باشند و این توانایی را به کار بندند، در مرحله صدور پروانه مسکن، بخش عمده‌ای از نظارت بر ساخت و سازها تحقق می یابد و مراحل بعدی نظارت را آسان می سازد. ولی به دلیل تبصره ۴ از ماده صد قانون شهرداری‌ها که در سال ۱۳۵۸ به آن الحاق شده است کمیسیون ماده صد در ساختمان‌های ساخته شده بدون پروانه ساخت، به صدور رأی دریافت جریمه تشویق کرده و در عمل، امکان اجرای کارآمد نظارت بر ساخت و سازها را کاهش داده است (عباس‌زاده، ۱۳۸۴).

در مورد اسکان‌های غیررسمی پیرامون شهرها، چون خریداران زمین‌هایی که به صورت غیررسمی تفکیک شده‌اند، فاقد سند رسمی زمین هستند، در زمان ساخت مسکن هم برای صدور پروانه ساخت به شهرداری‌ها مراجعه نمی کنند. بنابراین ساختمانی هم که می سازند نه تنها مجوز از شهرداری ندارد، بلکه از هر گونه ضوابط و مقررات ساخت و ساز هم بی بهره می ماند. از این رو بیش تر ساخت و سازهای صورت گرفته در اسکان‌های غیررسمی در شرایط عدم رعایت قواعد تفکیک و نیز ضوابط ساختمانی از استحکام لازم برخوردار نبوده و در زمان اندکی به بافت‌های فرسود، بی نظم و بی قاعده شهری تبدیل می شوند.

عامل دیگر در عدم نظارت بر ساخت و سازهای خارج از حریم شهرها، اشکالات و ابهامات قانونی وارده به کمیسیون ماده ۱۰۰ حدود اختیارات این کمیسیون در عدم توانایی به رسیدگی تخلفات خارج از محدوده شهری و حریم آن می باشد و اگر مقررات دیگری در این

زمینه موجود نباشد می‌توان بیان کرد که خارج از محدوده شهری و حریم آن عملیات ساختمانی تخلف محسوب نمی‌شود. ثانیاً عملیات ساختمانی بدون مجوز که قبلاً خارج از محدوده شهر و حریم آن صورت پذیرفته و به دلیل توسعه شهر در محدوده شهری قرار گرفته قابل رسیدگی در کمیسیون مربوطه نبوده و نمی‌توان به استناد آن مجازات‌های تخریب و جریمه را برای مالکان آن در نظر گرفت، مگر آنکه مالکان آن پس از قرار گرفتن ملک در محدوده شهر بدون مجوز اقدام به تجدید بنا نمایند که در همین حدود قابل رسیدگی می‌باشد (عباس‌زاده، ۱۳۸۴). لذا در صورت افزایش حریم شهری، حاشیه‌نشینی یکی از معضلات اساسی مدیریت شهری می‌گردد. مسئله بعدی در مورد اسکان‌های غیررسمی این است که، مالک هیچ گونه مراجعه‌ای به سازمان‌های مدیریت شهری ندارد تا از تخلفات ساختمانی خود مطلع باشد. لذا ساخت‌وساز در زمینی که سند ندارد، قواعد تفکیک زمین را رعایت نکرده است، ضوابط ساخت و ساز را رعایت نکرده، فاقد پروانه ساخت و ... می‌باشد؛ فرایندی که از ابتدا تا انتها غیررسمی می‌باشد.

همچنین به دلیل طولانی شدن روند صدور پروانه ساخت و هزینه‌ای که برای گرفتن امضای مهندسان صاحب صلاحیت و عوارض شهرداری پرداخت می‌شود و نیز برای صدور برگ پایان کار، ساختمان یکجا باید تکمیل شده باشد. این موضوع بیش تر در ارتباط با شهرداری‌ها مطرح می‌شود. شهرداری‌ها در واقع مجوز ساخت و پایان کار را به مسکن تمام شده می‌دهند (حوزه‌ی معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۸۷)، در صورتی که اقشار کم درآمد ابتدا یک قطعه زمین متناسب با توان خود را اختیار می‌کنند و به صورت تدریجی در طی سالیان بعدی مسکن خود را می‌سازند. اول یک اتاق می‌سازند؛ سال دیگر یک اتاق دیگر و به تدریج مسکن‌شان طی چند سال تکمیل می‌شود و این شیوه ساخت با ضوابط و قوانین شهرداری متناسب نیست. علاوه بر اینکه توان مالی لازم را هم برای پرداخت هزینه‌های ساخت‌وساز به شهرداری را هم ندارند. اینجاست که روند ساخت و ساز گروه‌های کم درآمد و اسکان‌های غیررسمی می‌باید در طی روندی متفاوت از ساخت و سازهای رسمی نگریسته و مدیریت شوند.

- آسیب‌های ناشی از ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری در ایران؛

مهم‌ترین نقطه عطف در تحول بازار زمین شهری که منجر به رشد و گسترش پدیده اسکان غیررسمی در برخی از شهرهای ایران شد، در نیمه دوم دهه ۱۳۴۰، یعنی پس از آن رخ داد که در برنامه سوم (۱۳۴۶-۱۳۴۱) در فصل عمران شهری برای نخستین بار به ضرورت تهیه

طرح‌های جامع شهری با هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیر بناهای شهری در قالبی منطقی اشاره شد. نتیجه آن، الزام به تهیه طرح‌هایی بود که بعدها با نام طرح‌های جامع و تفصیلی برای بسیاری از شهرها تهیه گردید (تشکر، ۱۳۷۸: ۳۴).

در طرح‌های جامع، محدوده‌های مدیریتی براساس اولویت در شهرها تعیین گردید. بدین صورت که شهرها به محدوده قانونی، محدوده خدماتی و حریم شهر و نهایتاً خارج از حریم شهر تقسیم‌بندی شدند. در محدوده قانونی و خدماتی ضوابط و مقررات برنامه‌ریزی شهری اجرا می‌شود و شهرداری هم به این مناطق خدمات می‌دهد، و ناخودآگاه این امر منجر به جدایی‌گزینی این قسمت از شهر نسبت به پیرامون آن می‌گردد. قیمت زمین در این منطقه بالا رفته و تقاضا برای سکونت هم توسط گروه‌های با درآمد بالا افزایش می‌یابد. در مقابل در حریم ضوابط به صورت محدودتری اعمال می‌گردد و خارج از حریم شهر هم هیچ گونه ضابطه و مقرراتی نداشته و خدماتی هم از شهرداری نگرفته و به تبع آن قیمت زمین هم در حریم پایین‌تر از داخل شهر می‌باشد (تشکر، ۱۳۷۸: ۳۵). امری که امکان تأمین زمین را برای اسکان گروه‌های کم درآمد تسهیل می‌کند. در شرایط عدم نظارت بر ساخت و سازها و فقر درآمدی این گروه زمینه برای شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در این منطقه فراهم می‌شود. از این روست که، یکی از بزرگ‌ترین کاستی‌های طرح‌های شهری در ایران نداشتن برنامه‌ای مدون برای پیرامون شهرها و بهاء ندادن به اسکان افراد کم درآمد می‌باشد.

همچنین ضوابط حوزه‌بندی در طرح‌های توسعه شهری به نحوی است که هیچ فضای برنامه‌ریزی شده در محدوده رسمی شهری برای سکونت این گروه‌ها پیش‌بینی نمی‌کنند. بنابراین اسکان‌های غیررسمی بیشتر حاشیه شهرها را شامل می‌شوند، که به لحاظ برنامه‌ریزی و شهرسازی فاقد استانداردها و خدمات شهری هستند و زیرساخت‌های شهری در این مناطق وجود ندارد و مسیرهای ارتباطی به این نواحی با مشکلات وسیعی روبرو می‌باشد. همچنین استانداردهای طراحی متعارف موجب عرضه قطعات بزرگ زمین می‌شود. متأسفانه هنوز هم طرح‌های جامع و طرح‌های تفصیلی ضوابط تفکیک را در تراژ بالا پیشنهاد می‌دهند در صورتی که اقشار کم درآمد توان در اختیار داشتن و تملک زمین را با چنین ضوابطی ندارند و نمی‌توانند این چنین ضوابطی را رعایت کنند. در حال حاضر متوسط تراژ در سکونتگاه‌های غیررسمی بین ۷۵ تا ۸۰ متر است یعنی کمتر از ۱۰۰ متر است. لذا در طرح‌های توسعه شهری توجهی به میزان استطاعت گروه‌های فقیر در این باره نمی‌شود.

- آسیب‌های ناشی از نظام مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران؛

برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران قبل از انقلاب در قالب طرح آمایش سرزمین مطرح گردید. بعد از انقلاب هم از نیمه دهه ۶۰ و سال‌های بعد از آن همواره تهیه طرح آمایش ملی و منطقه‌ای مطرح بوده و امروز این طرح‌ها برای بیش تر مناطق ایران تهیه شده است. اما اجرای این طرح‌ها تا به امروز به تعویق افتاده است. اجرای این طرح‌ها نیازمند یک ساختار سازمانی در سطح منطقه‌ای است، سازمان‌های مدیریت منطقه‌ای یا سازمان‌های عمران منطقه‌ای. اما در ساختار مدیریتی متمرکز و بخشی حاکم بر نظام سیاسی و مدیریتی کشورمان که مجموعه‌ای از نهادهای ملی و منطقه‌ای مدیریت و سیاست‌گذاری در سطح منطقه‌ای را بر عهده دارند، اجرای این طرح‌ها امکان‌پذیر نخواهد بود (وحیدی، ۱۳۷۰: ۲۷۷). با وجود تداوم ساختار فعلی حتی شکل‌گیری سازمان‌های عمران منطقه‌ای هم مشکلی را حل نخواهد کرد و این نهاد جدید نه در رأس سایر بخش‌ها و سازمان‌ها، بلکه به عنوان سازمانی در کنار سایر بخش‌ها و سازمان‌ها تعریف خواهد شد. نظارت بر تحولات منطقه‌ای در ایران براساس هیچ گونه ضابطه مشخصی نبوده و مجموعه‌ای از سازمان‌های محلی (شهرداری‌ها و دهیاری‌ها) و نیز سازمان‌های دولتی و سیاسی و کمیسیون‌هایی نظیر کمیسیون ماده ۱۳ بر تحولات منطقه‌ای کنترل و نظارت دارند؛ که این نظارت هم در شرایط عدم اجرای ضوابط آمایش سرزمین براساس معیار مشخصی نبوده است. نتیجه اینکه به علت وجود سیستم برنامه‌ریزی مرکزی و تسلط برنامه‌ریزی کلان اقتصادی و برنامه‌ریزی بخشی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای همواره تحت تأثیر برنامه‌های کلان و بخشی قرار داشته و در جهت آن هدایت شده است. تلاش‌های انجام شده در این مسیر از تعیین قطب‌های توسعه، تهیه برنامه‌های لازم، ایجاد تشکیلات و قوانین مورد نیاز در برنامه توسعه و عمرانی قبل از انقلاب تا توجه به بودجه‌بندی استانی و تفویض اختیارات مالی و اداری به مناطق (که در زمان حاضر در قالب تشکیلات استانی در کشور مطرح است)، پیش رفته است. به عبارت دیگر، در طی زمان روند مناسبی در جهت تمرکززدایی از مرکز به انجام رسیده اما به لحاظ برخی از مشکلات از جمله عدم پیوند برنامه‌های اجرایی با سیاست‌گذاری‌های کلان، تشکیلات متمرکز و بخشی‌نگر اداری، منابع مالی متمرکز در کشور (اقتصاد وابسته به نفت) تاکنون توفیق کامل حاصل نشده است (مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور، ۱۳۷۲). در این شرایط شکل‌گیری سکونتگاه‌های جدید یا کارگاه‌های تولیدی و صنعتی در خارج از شهرها و روستاها و

در سطح منطقه‌ای بدون نظارت مؤثر و فارق از ضوابط مشخص برنامه‌ریزی و آمایشی شکل می‌گیرند.

- آسیب‌های ناشی از سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم‌درآمدها در ایران؛

به طور کلی سیاست‌های مسکن، قبل از هر چیز بیانگر نگرش‌ها، آرمان‌ها و باورهای سیاسی دولت‌هاست. اتخاذ هر گونه سیاستی در خصوص مسکن گروه‌های کم‌درآمد، منعکس کننده خواست واقعی دولت‌ها در جهت بهبود کیفی زندگی این گروه‌ها تلقی می‌شود (جهان‌بین و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱۹).

سیاست‌های مسکن، در سه برنامه مصوب در جمهوری اسلامی ایران، ساماندهی اسکان غیررسمی هیچ‌گاه به طور مستقیم و مشخص جزء اهداف برنامه‌های توسعه و عمران شهری و مسکن نبوده است. در حالی که در برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب وجود این پدیده حداقل به صراحت پذیرفته شده بود و از برنامه سوم (۱۳۴۲-۱۳۴۶) تا برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۲-۱۳۵۶)، برنامه‌های مشخص برای حل آن در دستور کار قرار داشت. ساختن کوی‌های مسکونی و پاک کردن گودها و زاغه‌ها (برنامه سوم)، اولویت سرمایه‌گذاری دولت در امر تهیه خانه‌های ارزان قیمت برای طبقات کم‌درآمد و پاک کردن شهرهای بزرگ از زاغه‌ها و آلونک‌ها و گودهای مسکونی (برنامه چهارم) و احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت برای حاشیه‌نشینان (برنامه پنجم)، حداقل نشانه تمایل صوری به رویارویی با این پدیده است (اطهاری، ۱۳۸۱: ۲۵). بنابراین پیداست، آنهایی که جای خود را در برنامه‌های مدون و رسمی خالی می‌بینند، به نوعی دست به کار می‌شوند و مشکل خود را با هر آنچه در اختیار دارند، حل می‌کنند.

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ پیرو مطرح شدن ابعاد جدید اسکان غیررسمی که قبل از انقلاب نیز به تنش‌هایی حاد انجامیده بود، دخالت دولت در امر زمین، که از سال ۱۳۵۴ آغاز شده بود، شکل قاطع‌تری به خود گرفت تا آن که قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۱ از تصویب گذشت. با تصویب این قانون محدودیت عرضه زمین در داخل شهرها از یک سو و انحصاری بودن اختیار واگذاری آن توسط دولت از سوی دیگر، عملاً دولت را به تدوین آئین‌نامه‌هایی برای چگونگی واگذاری‌ها به متقاضیان و کنترل آنها ناگزیر می‌کرد. همین امر موجب می‌شد که برای عملی نمودن نحوه واگذاری‌ها و سهل کردن امر کنترل آن، به ضوابطی متوسل شدند که عمدتاً به حذف برخی و منتفع شدن برخی دیگر منجر می‌شد. در این رابطه، متأسفانه کلیه شرایط و ضوابط مصوب، عملاً به کنار گذاشتن افرادی می‌انجامید که بیش تر از

همه استحقاق دریافت، توجه به رسیدگی از سوی برنامه را داشتند. چنانکه موضوع تسلیم ضمانت‌نامه برای تضمین باز پرداخت اقساط زمین‌های که از سوی دولت در اختیار مردم قرار داده می‌شد، در شرایطی بود که امکان تأمین آن برای افرادی که در بخش غیررسمی مشغول به کار بودند و یا دراصل شاغل نبودند (بیکاران) وجود نداشت و به همین دلیل نیز چنین افرادی از دایره شمول اقدامات و تسهیلات برنامه بیرون مانده و امکان دریافت زمین از بازارهای رسمی کشور را که در انحصار دولت بود، از دست می‌دادند (اطهاری، ۱۳۸۱: ۲۷)، در این جا ناگزیر زمین مورد نیاز خود را باید از بازار غیررسمی که معمولاً هم در خارج از محدوده‌های رسمی شهر قرار داشت، تأمین می‌کردند.

شهرهای جدید هم نمونه دیگری از سیاست تبعیض‌آمیز در واگذاری زمین بر مبنای وضعیت شغلی افراد بود. طبق اسناد موجود، وزارت مسکن و شهرسازی ایجاد شهرهای جدید را فرصتی برای تأمین زمین برای کارمندان و کارکنان دولت اعلام کرد، با این دیدگاه که آنان توانایی تهیه زمین در بازار معلول زمین را ندارند، از این قرار، می‌بینیم به طور رسمی در یک سیاست‌گذاری مهم در حیطه توسعه شهری، عرصه زمین در شهرهای جدید به طور عمده برای شاغلین بخش‌های رسمی اعلام شده است (جهانبین، ۱۳۸۷: ۸۱). علاوه بر آن، در آئین‌نامه های اجرائی تدوین شده برای نحوه واگذاری زمین‌های شهرهای جدید، شرط اصلی را بر تشکل در تعاونی‌ها قرار داده بودند، در حالی که از شرایط تشکل در تعاونی‌ها، شاغل بودن در بخش رسمی تعیین شده بود، که قطعاً برای شمار چشمگیری از سرپرستان خانوارها این شرط قابل احراز نبود و به این ترتیب از چنین فرصتی محروم می‌ماندند (زیاری، ۱۳۸۲: ۱۲۳).

رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تأمین مسکن، اعطای کمک‌های مالی است. سیاست‌گذاری در زمینه تأمین وام و اعتبار از مولفه‌های استراتژیک در برنامه تأمین سرپناه به شمار می‌آید و دولت‌ها معمولاً در جهت ایجاد بستری مناسب برای ارائه و فراهم آوردن امکانات دسترسی به آن‌ها تلاش‌هایی را سازمان می‌دهند. در این راستا، تجهیز منابع مالی، تقلیل هزینه وام و اعتبار، بهبود کارایی واسطه‌های مالی و پیش‌بینی سیستم‌های ایمن برای ضمانت بازگشت آن، از اقدامات اساسی در برنامه‌های مسکن تلقی می‌شود. اما شاید مهم‌ترین و پراهمیت‌ترین گام اطمینان از دسترسی همگان و به ویژه اقشار نیازمند به این امکانات است، و شاید مهم‌ترین سنجه برای ارزیابی موفقیت و مؤثر بودن این وجه از سیاست‌های مسکن، همان تضمین دسترسی اقشار نیازمند به این امکانات است (جهانبین و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۲۶). همچنین

ضوابط وام بر پایه احراز مالکیت و داشتن سند رسمی است که عملاً بسیاری از ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی را از امکان دریافت وام محروم می‌کند. هر چند تصرف عدوانی در ایران به خصوص پس از انقلاب اسلامی به ندرت دیده می‌شود، اما وجود قول‌نامه، پته و سایر قراردادهای غیررسمی و معمول برای برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کافی نیست. همچنین خانوار کم درآمد باید به توان خود در پرداخت ماهانه اقساط اطمینان داشته باشد که این نیز با اقتصاد لرزان و مشاغل نامطمئن این خانوارها قابل پیش‌بینی نیست. از این رو، منابع غیررسمی و محلی (بدون این ضوابط و البته با بهره بسیار بالا) برای تأمین مالی ساکنان اسکان غیررسمی مورد استفاده قرار می‌گیرند (لاله پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۹). بنابراین پیدایش و گسترش اسکان غیررسمی نوعی چاره‌جویی اقشار کم درآمد است، که در فضای رسمی شهر نیاز به سرپناه و حق سکونت آنها به رسمیت شناخته نشده و به بیانی شهروند به حساب نیامده‌اند و این امر ناشی از ضعف برنامه‌های رسمی مسکن است که منجر به شهروندزدایی گروه‌های کم درآمد جامعه شهری شده است.

- آسیب‌های ناشی از عدم شکل‌گیری نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی (NGO¹، CBO² ها) در حوزه‌های مختلف امور شهری؛

سازمان‌های غیردولتی به هر گروه غیرانتفاعی، داوطلبانه و عضوپذیر اطلاق می‌شود که در سطح محلی، منطقه‌ای، ملی و بین‌المللی تشکیل شده است (بشیریه، ۱۳۸۰، ۹۳). موضوع فعالیت سازمان‌های غیردولتی یا سازمان‌های مردم نهاد، شامل فعالیت‌های علمی، فرهنگی، اجتماعی، ورزشی، هنری و نیکوکاری و امور خیریه، بشر دوستانه، امور زنان، آسیب دیدگان اجتماعی، حمایتی، بهداشت و درمان و توانبخشی، محیط زیست، عمران و آبادانی و یا مجموعه‌ای از آنها می‌باشد. که به نوعی بیش تر فعالیت‌های مذکور در محدوده‌ها و محله‌های هدف احیاء، بهسازی و نوسازی شهری (سکونتگاه‌های غیررسمی، بافت‌های فرسوده و...) می‌تواند با حمایت و تسهیل‌گری شرکت عمران و بهسازی شهری ایران و کمک سازمان‌های مردم نهاد صورت پذیرد. کارکرد سازمان‌های مردم نهاد، به دلیل اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی، جلب مشارکت مردمی (بسیج عمومی)، متشکل کردن نیروهای بالقوه و شهروندان در محل، جذب سرمایه‌ها و منابع کوچک مردمی (بسیج منابع)، گسترش و تقویت هماهنگی بین

¹- Non Governmental Organization

²- Community Based Organization

دولت و مردم، گسترش نظارت عمومی، دفاع از حقوق شهروندان، افزایش بهره‌وری در استفاده از منابع، پیگیری مطالبات شهروندان، نظارت عمومی و ارزیابی مدیریت، آسیب‌های اجتماعی، بازوان مشورتی و... از اهمیت و جایگاه ارزشمند برخوردار هستند. که تک‌تک این کارکردها در ارتقاء کیفیت زندگی محدوده‌ها و محله‌های هدف احیاء، بهسازی و نوسازی شهری (سکونتگاه‌های غیررسمی، بافت‌های فرسوده و...) تعیین کننده و مهم می‌باشند. که بایستی در این زمینه‌ها سازمان‌های مردم نهاد به ایفای نقش پردازند (رزاقی، ۱۳۷۸، ۱۵۷). این در حالی است که، مهم‌ترین وجه جلوگیری از توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی و باز آفرینی این مناطق، که مشارکت‌های مردمی است به دلیل عدم فعال بودن نهادهای NGO و CBO ها، نمی‌توان در مدیریت این مناطق موفقیت بالایی را حاصل کرد. در صورتی که، حضور نهادهای مردمی در این مناطق، باعث بازآفرینی این مناطق خواهد شد.

به طور کلی در سه مرحله می‌توان نسبت به جلب مشارکت شهروندان اقدام نمود:

الف) اطلاع رسانی، اعتمادسازی و آگاه‌سازی: ابتدا باید اعتماد جامعه محلی را نسبت به نهادهای دولتی، نتایج و سرانجام طرح‌های در دست اجرا جلب نمود. یقیناً که اطلاع رسانی دقیق و آگاه‌سازی، اعتماد و مشارکت موثر افراد را به ارمغان می‌آورد.

ب) نهادسازی و نهادینه‌سازی: در فرایند مشارکت از یک سو باید نهادهای مورد نیاز را تشکیل داد و فعال کرد و از سوی دیگر باید به نهادینه‌سازی مشارکت، یعنی تقویت ایمان و اعتقاد مردم و نهادها به مشارکت، آموزش از سطوح پایین، تمرین مشارکت و مواردی از این قبیل پرداخت. به نظر می‌رسد انجام این امور با مشارکت و فعالیت شورایاران محله، دفاتر خدمات نوسازی، هیأت امنای محلات و سایر نهادها و تشکیلات مردمی دولتی و غیردولتی ممکن باشد.

ج) اجرا: در این مرحله سازمان‌های دولتی باید با مشارکت مردم به انجام پروژه‌ها پردازند. در این جریان شهروندان مسؤلیت کارهایشان را بر عهده خواهند گرفت و مواردی مانند اعمال ضوابط تشویقی و تنبیهی، جلب سرمایه‌های مختلف و متنوع، ارائه کمک‌های فنی و مشاوره‌ای به مردم، اعطای وام و کمک‌های بلاعوض موثر خواهد بود. این موارد در ایجاد فرایند مشارکتی توسط شرکت عمران و بهسازی شهری ایران باید برای نهادینه کردن بهسازی بافت‌های نابسامان (بافت‌های قدیمی، فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی) شهری رعایت گردد (دماری و همکاران، ۱۳۹۳: ۵۴۸).

- آسیب‌های ناشی از سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی - اقتصادی - زیست‌محیطی؛

مساله تمرکزگرایی اجتماعی و اقتصادی کشور یکی از آثار توسعه نامتعادل است. شهرهای بزرگ با انباشت و تمرکز ثروت اقتصادی، بدل به نقاطی جذاب برای مهاجرت می‌شوند. بنابراین هجوم افراد برای سکونت و کار در شهرها، در تحلیل کلان به نظام متمرکز اداره امور اداری و اقتصادی برمی‌گردد. در این شرایط تا این نظام اصلاح نگردد و به سمت توسعه متوازن حرکت نکند، امواج مهاجرت به شهرها ادامه خواهد یافت.

بهبود توزیع درآمد و کاهش فقر، همواره به عنوان یکی از دلایل بارز مداخله دولت در اقتصاد مطرح بوده است و به همین دلیل توزیع درآمد نقش مهمی در سیاست‌گذاری دولت ایفا کرده است. ولی نکته مهم این است که، این مداخله بایستی به چه طریق و با چه شدتی صورت بگیرد. در اکثر کشورهای توسعه یافته، سیاست‌های توزیعی دولت، از طریق سیاست‌های مالیاتی و مشارکت دولت در هزینه‌های سازمان‌های تأمین اجتماعی صورت می‌گیرد. بدین صورت که دولت برای بهبود توزیع درآمد، مالیات بیش تری از گروه‌های بالای درآمدی دریافت کرده و با افزایش درآمدهای مالیاتی، خدمات بیش تری را به صورت تأمین اجتماعی در اختیار گروه‌های فقیر جامعه قرار می‌دهد. عواملی که سبب توزیع ناعادلانه درآمد و کاهش رشد اقتصادی در کشور می‌شود: به طور مثال رانت اطلاعاتی که در نتیجه نشت اطلاعات، از تصمیم‌گیری‌های اقتصادی به وجود می‌آید، منشاء ایجاد ثروت‌های باد آورده و فرصت‌های طلائی اقتصادی می‌شود و یا بسیاری از وام‌هایی که دولت به کارخانجات و شرکت‌های تولیدی می‌دهد، این وام‌ها به جای اینکه صرف افزایش تولید و سرمایه‌گذاری در کارخانجات دولتی به ظاهر خصوصی شود، در امور بازرگانی و خرید زمین صرف می‌شود و به نوعی به جای افزایش تولید بیش تر، در امور واسطه‌ای و دلالی صرف می‌شود و پول حاصل از این تجارت را برای جبران ضرر کارخانجات تولیدی خود صرف می‌کنند که این در واقع نه تنها به افزایش تولید در کشور کمک نمی‌کند بلکه باعث دلسرد کردن افرادی می‌شود که در جامعه به کار اقتصادی و مولد می‌پردازند و در واقع باعث فلج شدن چرخ‌های کار و تولید در کشور می‌شود، منجر به توزیع ناعادلانه درآمد، افزایش شکاف طبقاتی، فقر و بیکاری و در نتیجه کاهش رشد اقتصادی در جامعه می‌گردد. سرمایه‌گذاری در مسکن نیز سبب می‌شود که آن را از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای پر بازده تبدیل کند، در حالیکه خانه و مسکن یک کالای مصرفی با دوام است و باید بر اساس تولید و عرضه متناسب با تقاضا به تعادل قیمت برسد؛ اما به دلیل تبدیل شدن

به یک کالای سرمایه‌ای، به راحتی توسط عرضه‌کننده، قیمت آن افزایش می‌یابد و متقاضی نیز به دلیل نیاز به آن در هر صورت، تن به قیمت عرضه شده خواهد داد و در نهایت منجر به رانت بازی و دلالی در بازار مسکن و کاهش نرخ رشد اقتصادی کشور و توزیع ناعادلانه درآمد و شکاف طبقاتی می‌شود (دماری و همکاران، ۱۳۹۳). دولت همواره قسمت عمده‌ای از بودجه خود را به انواع یارانه‌ها و بالاخص یارانه‌های کالاهای اساسی (مواد غذایی و انرژی) اختصاص می‌دهد. این سیاست‌ها اگر چه ممکن است در کوتاه مدت کمک به اقشار محروم جامعه باشد، ولی با افزایش مداخله دولت، به افزایش مصرف کاهش انباشت سرمایه و اغتشاش در قیمت‌ها و در نتیجه کاسته شدن از آهنگ رشد اقتصادی منجر می‌شود و علاوه بر این بسیاری از افراد که استحقاق دریافت این کمک‌ها را ندارند، از این کمک‌ها استفاده می‌کنند، سبب توزیع ناعادلانه درآمد و افزایش فاصله طبقاتی می‌شود (دماری و همکاران، ۱۳۹۳).

امروزه مسأله بسیاری از مناطق کشور، مسأله آب است، اگر مفهوم خشکسالی، بحران آب، گرم شدن زمین و توزیع نامتوازن جمعیت را در نظر بگیریم، تمامی اینها به خشکسالی مرتبط می‌شوند. نگاهی به اتفاقاتی که در شرق، جنوب شرق و در دریاچه ارومیه افتاده است، نشان از موج مهاجرت‌هایی دارد که به سمت مرکز کشور رخ داده است. در مناطق غربی، جنوب و شمال غربی، شرق و جنوب شرقی کشور نیز با پدیده ریزگردها هم روبه‌رو هستیم که این عامل هم ناشی از خشکسالی و بحران آب است. نماد پررنگ این اتفاقات، خوزستان و سیستان و بلوچستان است که زندگی در این مناطق را به دلیل گردوغبارهای ناشی از خشکسالی سخت کرده و مهاجرت به مناطق مرکزی را رقم زده است.

تغییرات محیطی زمانی اثرش ملموس می‌شود که تنها و اصلی‌ترین منبع معیشت و درآمد مردم زمین کشاورزی و دامداری باشد. بیش تر مناطقی که در مسیر ریزگردها قرار دارند تنها منبع درآمدشان کشاورزی، دامداری و زراعت است. زمانی که تنها منبع معاش افراد کشاورزی و دامداری است و زمین و محیط تخریب شده باشد هیچ گزینه دیگری جز مهاجرت پیش پای ساکنان قرار ندارد چون مهاجرت در چنین شرایطی نوعی راهبرد برای تداوم حیات است. به عبارتی مردم زمانی که مشاهده می‌کنند مدیران به فکر آنها نیستند فرار را بر قرار ترجیح می‌دهند. بنابراین این افراد هنگام مهاجرت به شهرهای مرکزی ناگزیر هستند به دلیل سطح اقتصادی پایین در حاشیه شهرها ساکن گردند. در صورتی که ساماندهی و احیای شرایط زیست‌محیطی کشور باید در سطوح منطقه‌ای، ملی و فراملی پیگیری شود. مدیران سازمان

حفاظت محیط زیست باید با اولویت‌بندی مشکلات، موضوعات حاد زیست‌محیطی را در اولویت قرار دهند و با برنامه‌ریزی‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت برای ایجاد امید در جامعه و ماندگاری افراد در شهر و دیارشان عمل کنند.

- آسیب‌های ناشی از ساختار مدیریت‌های محلی در ایران؛

سیستم اداری ایران به صورت نظام متمرکز اداره می‌شود که در این نظام، دولت مرکزی در رأس همه تصمیمات اداری قرار دارد این سیستم باعث به وجود آمدن چالش‌هایی در اداره کشور به ویژه در حوزه مدیریت شهری و سرانجام تضعیف مدیریت محلی بوده است. هر چند با تشکیل شورای اسلامی شهر و اعطای بعضی از وظایف به شهرداری، حرکتی جدید به سمت تمرکززدایی در شهرها شده، اما به خاطر سیستم پیچیده ساختار مدیریتی کشور، هنوز این امر در زمینه تمرکززدایی توفیقی نداشته است. به عبارتی در شهرها، شهرداری به جای آنکه مدیر شهر باشد و بتواند نظم و سامان را برای اداره امور شهر فراهم کند، خود همچون دستگاه خدماتی متوسطی تلقی می‌گردد. مشخص نبودن جایگاه شورای اسلامی شهر و شهرداری در سلسله مراتب قدرت باعث شده است تا سازمان‌های متفذ و قدرتمند، در سطح شهر لزومی به تبعیت و هماهنگی با شهرداری حس نکنند. بدین ترتیب مواجهه شهرداری با مساله سکونتگاه‌های غیررسمی و یا هر مساله شهری دیگر، بدل به کاری پر زحمت شده است. که مستلزم صرف هزینه و وقت فراوان برای هماهنگی با سازمان‌های دیگر است. با وجود این، باز هم ضمانت اجرایی برای رعایت دیدگاه‌های شهرداری، که دیدگاه‌های شهروندان تلقی می‌شود، وجود ندارد. در کنار ضرورت ساماندهی نظام اداره امور محلی نباید از توجه به مساله ساماندهی اجتماعی مساله اسکان غیررسمی غافل بود. حضور سکونتگاه‌های غیررسمی و ساکنان آنها را باید چنان واقعیت موجود در شهرها پذیرفت.

مجموعه این عوامل، سبب شکل‌گیری مناطق غیررسمی و گسترش آن حتی در سال‌های اخیر در برخی از شهرهای میانی و کوچک گردیده است. سازندگان مسکن غیررسمی در ایران به ندرت به تصرف بدون پرداخت بهای زمین اقدام می‌کنند و غالباً زمین را از بازار غیررسمی تهیه می‌کنند. رشد پدیده فقر شهری و عمیق‌تر شدن شکاف طبقاتی در شهرها باعث شده است که گروه‌های کم‌درآمد در غالب اجتماعات محلی در فضاهای پیرامون شهر شکل گیرند که از روند توسعه بر کنار مانده و به اصطلاح به حاشیه رانده شده هستند. این گروه از مهاجران به امید بهبود زندگی و پذیرش شرایط نامناسب مسکن و کار در بازار غیررسمی با

تلاش فراوان در پی جبران ناتوانی خود در تأمین غیررسمی نیازهای خود هستند تا از این راه بقای خود را در شهر تضمین کنند.

۲- روش پژوهش

پژوهش حاضر به لحاظ هدف از نوع کاربردی- توسعه‌ای و از لحاظ روش انجام تحقیق، علی و پیمایشی می‌باشد. در جمع‌آوری اطلاعات از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی (مصاحبه، پرسشنامه و مشاهده مستقیم) استفاده گردیده است. در این پژوهش دلایل نهادی-مدیریتی که در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی دخیل بوده‌اند شناسایی و جهت رسیدن به هدف پژوهش به کار گرفته شد. با توجه به این مساله و براساس متغیرهای شناسایی شده، پرسشنامه‌هایی تهیه و با استفاده از روش دلفی برای ۳۵ نفر از صاحب نظران دانشگاهی و برنامه‌ریزان اجرایی امور شهری ارسال شد که تعداد ۲۹ پرسشنامه تکمیل گردید.

روش دلفی فرایندی ساختار یافته برای جمع‌آوری و طبقه‌بندی دانش موجود در نزد گروهی از کارشناسان و خبرگان است که از طریق توزیع پرسشنامه‌هایی در بین این افراد و بازخورد کنترل شده پاسخ‌ها و نظرات دریافتی صورت می‌گیرد. در این تحقیق نیز، بر اساس روش دلفی اهمیت متغیرها از نظر خبرگان مشخص شد. پس از انجام مرحله‌ی پرسشگری، اطلاعات بدست آمده با استفاده از نرم افزار Spss تجزیه و تحلیل شدند. به این ترتیب آزمون تی تک نمونه ای «One Sample T- test»، تکنیک رگرسیون گام به گام و مدل تحلیل مسیر مورد استفاده قرار گرفته است. رتبه بندی نهایی عوامل از طریق نتایج حاصل از مطالعه مبانی و پیشینه تحقیق و نیز نتایج حاصل از مطالعه میدانی انجام گرفت.

۳- نتایج پژوهش

در این قسمت با توجه به سؤالات مطرح شده، یافته‌های تحقیق ارائه می‌شود. ابتدا تأثیر هر یک از مؤلفه‌ها در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی از طریق آزمون تی تک نمونه تعیین گردیده و سپس درجه تأثیرگذاری هر یک از این مؤلفه‌ها در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی از طریق مدل رگرسیون چند متغیره و تحلیل مسیر ارائه شده و در نهایت مدل ساختاری از تأثیرگذاری عوامل نهادی-مدیریتی در پدیده سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران ارائه گردیده است.

– آزمون تی-تک نمونه‌ای بر روی مؤلفه‌های نهادی-مدیریتی مؤثر در شکل‌گیری سکونتگاه‌های

غیررسمی

از میان مؤلفه‌های مورد بررسی در جدول (۲) به جزء مؤلفه ضعف فرهنگ شهرنشینی تمام مولفه‌ها در سطح معناداری بیش تر از (۰,۰۵) قرار دارند که در نتیجه نقش این مؤلفه‌ها در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در بعد نهادی-مدیریتی پذیرفته گردید. با توجه به مقدار میانگین هر یک از مؤلفه‌ها و مقایسه آنها با مبنای نظری (۳) میزان عملکرد آنها مورد سنجش واقع گردید. هر چه این رقم از حد مبنا بیش تر باشد نشان دهنده عملکرد آن در ایجاد تغییرات مذکور می‌باشد.

جدول ۲: نتایج حاصل از آزمون تی تک نمونه‌ای بر روی مؤلفه ضعف فرهنگ شهرنشینی

| Test Value= 3 | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------|-------|---|
| میزان اختلاف در سطح اطمینان ۹۵٪ | اختلاف از میانگین | سطح معناداری Sig | مقدار آماره t | انحراف معیار | میانگین | مولفه | |
| | | | | | | | حد بالا |
| -۰,۴۶۷ | -۰,۷۸۲ | -۰,۶۲۶ | ۰,۰۰۰ | -۸,۱۶۷ | ۰,۴۱۲ | ۲,۳۷۵ | فرهنگ شهرنشینی |
| ۱,۰۶۱ | ۰,۵۲۵ | ۰,۷۹۳ | ۰,۰۰۰ | ۶,۰۶۸ | ۰,۷۰۴ | ۳,۷۹۳ | مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه‌بندی رسمی زمین |
| ۱,۴۵۳ | ۰,۸۵۰ | ۱,۱۵۲ | ۰,۰۰۰ | ۷,۸۲۹ | ۰,۷۹۲ | ۴,۱۵۲ | برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها |
| ۱,۶۴۸ | ۰,۹۵۶ | ۱,۳۰۲ | ۰,۰۰۰ | ۷,۷۰۶ | ۰,۹۰۹ | ۴,۳۰۱ | ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری |
| ۰,۵۱۹ | -۰,۱۵۱ | ۰,۱۸۴ | ۰,۰۰۳ | ۱,۱۲۵ | ۰,۸۸۰ | ۳,۱۸۴ | نظام مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران |
| ۱,۷۵۰ | ۱,۱۸۱ | ۱,۴۶۶ | ۰,۰۰۰ | ۱۰,۵۵۴ | ۰,۷۴۸ | ۴,۴۶۶ | سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم درآمد |
| ۰,۵۰۵ | ۰,۰۶۷۷ | ۰,۲۱۸ | ۰,۱۲۹ | ۱,۵۶۴ | ۰,۷۵۲ | ۳,۲۱۸ | نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی |
| ۰,۶۶۶ | ۰,۱۴۲ | ۰,۴۰۴ | ۰,۰۰۰ | ۳,۱۶۰ | ۰,۶۸۸ | ۳,۴۰۴ | سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی-زیست |

| | | | | | | | |
|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| | | | | | | | محیطی |
| ۰,۲۳۹ | ۰,۰۸۹۲ | ۰,۰۷۵ | ۰,۳۵۸ | ۰,۹۳۴ | ۰,۴۳۱ | ۳,۰۷۵ | ساختار مدیریت های محلی |

منبع: (محاسبات محقق، ۱۳۹۵)

در مجموع نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای بر روی مؤلفه‌های نهادی- مدیریتی، نشان می‌دهد بین حد مبنا (۳) و مقدار محاسبه شده (۳/۵۴۲) اختلاف معناداری ($\text{Sig}=0.000$) وجود دارد. از آنجایی که مقدار محاسبه شده بیش تر از حد مبنا می‌باشد. نتیجه می‌گیریم متغیرهای نهادی- مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران نقش تعیین کننده‌ای داشته‌اند.

جدول ۳: نتایج حاصل از آزمون تی تک نمونه‌ای بر روی مؤلفه‌های نهادی - مدیریتی

| میزان اختلاف در سطح اطمینان ۹۵٪ | | اختلاف از میانگین | سطح معناداری Sig | مقدار آماره t | انحراف معیار | میانگین | شاخص |
|---------------------------------|----------|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------|-----------------------|
| حد بالا | حد پایین | | | | | | |
| ۰,۷۱۹ | ۰,۳۶۵ | ۰,۵۴۲ | ۰,۰۰۰ | ۶,۲۶۷ | ۰,۴۶۵ | ۳,۵۴۲ | عوامل نهادی - مدیریتی |

منبع: (محاسبات محقق، ۱۳۹۵)

- نتایج مدل رگرسیون گام به گام

به منظور شناسایی مؤثر مؤلفه‌های نهادی- مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی، از روش رگرسیون گام به گام استفاده شده است. بدین منظور ابتدا تمامی مؤلفه‌ها کامپویت گردیدند و سپس به منظور بررسی رابطه و میزان تاثیرگذاری این متغیرها از رگرسیون چند متغیره گام به گام استفاده شد. در روش رگرسیون چند متغیره گام به گام، نه متغیر به عنوان عوامل تاثیرگذار وارد معادله شدند که نتایج نشان می‌دهد نقش عوامل نهادی- مدیریتی براساس مؤلفه‌های نه گانه (به طور کلی) در یک ترکیب خطی با متغیرهای وارد شده برابر با ۱ می‌باشد که این مقدار نشان‌دهنده همبستگی بالا بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته است.

جدول ۴: سهم هر متغیر در مدل رگرسیون گام به گام

| اصول نه گانه | | | | | بعد مراحل |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| خطای معیار | ضریب تعیین تعدیل شده | ضریب تعیین (R ²) | ضریب همبستگی (R) چندگانه | متغیر وارد شده به مدل در هر مرحله | |
| .۰۰۰ | ۷۰۹ . | .۷۱۹ | .۸۴۸ | سیاست گذاری های کلان اجتماعی - اقتصادی - زیست محیطی | گام اول |
| .۰۰۰ | ۸۸۸ . | .۸۹۶ | .۹۴۶ | برنامه ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها | گام دوم |
| .۰۰۲ | ۹۲۰ . | .۹۲۹ | .۹۶۴ | نظام مدیریت منطقه ای در ایران | گام سوم |
| .۰۳ | ۹۶۳ . | .۹۶۸ | .۹۸۴ | نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی | گام چهارم |
| .۰۰۰ | ۹۷۳ . | .۹۷۷ | .۹۸۹ | ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح های توسعه شهری | گام پنجم |
| .۰۰۰ | ۹۸۶ . | .۹۸۹ | .۹۹۵ | مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه بندی رسمی زمین | گام ششم |
| .۰۰۰ | ۹۹۱ . | .۹۹۳ | .۹۹۶ | ساختار مدیریت های محلی | گام هفتم |
| .۰۳۸ | ۹۹۳ . | .۹۹۵ | .۹۹۸ | فرهنگ شهرنشینی | گام هشتم |
| .۰۰۰ | ۱,۰ ۰۰ | ۱,۰ . | ۱,۰۰۰ | سیاست ها و برنامه های مسکن کم درآمدها | گام نهم |

منبع: (محاسبات محقق، ۱۳۹۵)

نتایج مدل تحلیل مسیر

- برای انجام روش تحلیل مسیر، با به کارگیری تکنیک رگرسیون و از طریق روش Forward، عوامل دخیل در پدید آمدن سکونتگاه های غیر رسمی، وارد مدل تحلیل مسیر شدند. این عوامل عبارتند از: فرهنگ شهرنشینی، مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه بندی

رسمی زمین، برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم، ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری، نظام مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران، سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم درآمد، نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی، سیاست-گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی-زیست‌محیطی، مدیریت‌های محلی. این عوامل به عنوان متغیر مستقل و سکونتگاه‌های غیر رسمی به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. در این مرحله میزان اثر مستقیم هر یک از عوامل، ضرایب بتا (β) های هر یک از متغیرها مشخص و با استفاده از نمودار ترسیمی چگونگی اثرگذاری مستقیم و غیر مستقیم عوامل در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی نشان داده شده است. در نهایت، با توجه به مسیر هر یک از متغیرها ضرایب (β)، آنها را در هم ضرب و مقدار اثرگذاری هر یک از مسیرها مشخص شده است.

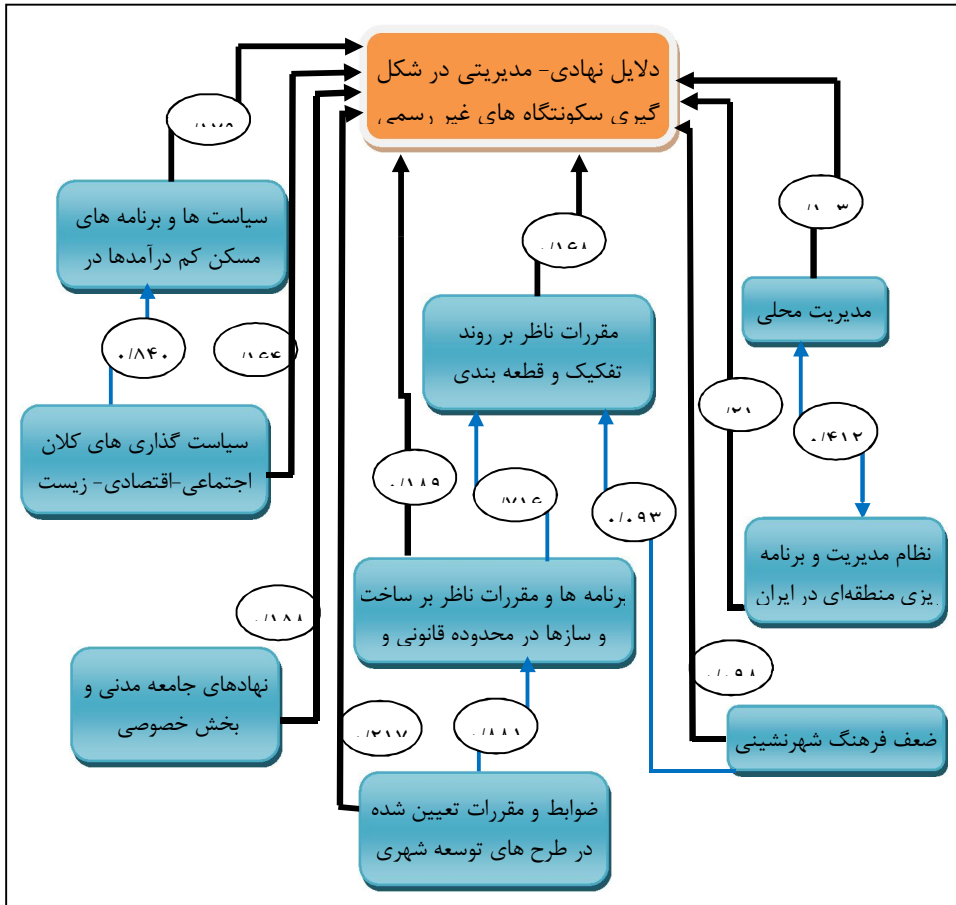
جدول ۵: نتایج تحلیل رگرسیون برای بررسی شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی
متاثر از مولفه‌های نهادی - مدیریتی

| سطح معنی داری | مقدار T | ضرایب استاندارد | ضرایب غیر استاندارد | | مدل |
|---------------------|------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| | | Beta | خطای انحراف معیار | ضرایب رگرسیونی (B) | |
| .۰۲۱ | ۲,۵۱۵ | | .۰۸۱ | ۸,۴۰۵ | متغیر وابسته |
| .۰۰۰ | ۵,۳۸۰ | .۱۶۴ | .۰۷۰ | .۱۷۷ | سیاست گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی- زیست محیطی |
| .۰۰۰ | ۸,۳۸۰ | .۱۸۹ | .۰۱۹ | .۱۰۲ | برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها |
| .۰۰۰ | ۱۱,۹۱۶ | .۲۱۰ | .۰۲۲ | .۱۸۳ | نظام مدیریت منطقه ای در ایران |
| .۰۰۰ | ۹,۱۳۷ | .۱۵۸ | .۰۱۲ | .۱۴۴ | نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی |
| .۰۰۰ | ۶,۸۷۳ | .۲۱۷ | .۰۱۴ | .۱۳۳ | ضوابط تعیین شده در طرح های توسعه شهری |
| .۰۰۰ | ۷,۱۵۷ | .۱۶۸ | .۰۱۵ | .۱۲۷ | مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه بندی رسمی زمین |
| .۰۰۰ | ۳,۲۰۴ | .۱۰۳ | .۰۱۷ | .۱۲۳ | مدیریت‌های محلی |
| .۰۰۰ | ۳,۰۱۶ | .۰۹۸ | .۰,۰۲۱ | .۰۶۸ | ضعف فرهنگ شهرنشینی |
| .۰۰۰ | ۳,۳۳۹ | .۱۷۹ | .۰,۰۲۲ | .۰۶۷ | سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم درآمدها |

به عبارتی در مورد اهمیت و نقش متغیرهای مستقل در پیشگویی معادله رگرسیون باید از مقادیر بتا (Beta) استفاده کرد. از آنجا که مقادیر بتا، استاندارد شده می‌باشند. بنابراین از طریق آن می‌توان در مورد اهمیت نسبی متغیر قضاوت کرد. بزرگ بودن مقدار بتا نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی متغیر وابسته می‌باشد.

بنابراین در اینجا می‌توان قضاوت کرد که متغیر ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح های توسعه شهری با بتای (۰,۲۱۷) و برنامه ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها با بتای (۰,۱۸۹) بیش ترین تأثیر را از میان مولفه های نهادی- مدیریتی موثر بر شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی داشته است و متغیر فرهنگ شهرنشینی با ضریب بتای ۰.۹۸. کمترین تأثیر را دارا می باشد. در ادامه، براساس یافته های پژوهش، نمودار ترسیمی ضریب متغیرهای مستقل با توجه به مسیرهای گوناگون که از عوامل نهادی- مدیریتی موثر بوده، با محاسبه میزان اثر گذاری هر یک از آنها بر متغیر وابسته با استفاده از مدل تحلیل مسیر، رسم شده است. خطوط پررنگ اثرات مستقیم و خطوط کم رنگ اثرات غیرمستقیم را نشان می دهند.

اکنون پس از به دست آمدن ضرایب بتا (β)، می‌توان اثرهای مستقیم و غیرمستقیم هر یک از متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته را محاسبه نمود. نظر به اینکه در دیاگرام تحلیل مسیر از ضرایب بتا (β) استفاده می‌شود و این ضرایب نیز به صورت استاندارد شده هستند، بنابراین، می‌توان اثرهای متغیرهای مختلف را بر یکدیگر مقایسه و مؤثرترین آنها را تعیین کرد. هر متغیری دارای دو اثر مستقیم و غیرمستقیم است که از مجموع آنها اثر کلی متغیر به دست می‌آید. برای محاسبه اثرهای غیرمستقیم، ضرایب بتای (β) هر مسیر تا رسیدن به متغیر وابسته در هم ضرب می‌شود.



شکل ۱: نمودار ترسیمی ضربیب متغیرهای مستقل بر شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی (محاسبات محقق، ۱۳۹۵)

نظر به این که هر متغیری ممکن است از طریق مسیرهای متعدد بر متغیر وابسته تأثیر بگذارد، بنابراین، برای محاسبه کل اثرهای غیرمستقیم یک متغیر بر متغیر دیگر، اثرهای مسیرهای غیرمستقیم آن دو متغیر را نیز با یکدیگر جمع می کنیم. برای به دست آوردن اثرهای علی کل، باید اثرهای مستقیم و غیرمستقیم با یکدیگر جمع شوند. محاسبات انجام شده پیرامون تأثیر مستقیم و غیرمستقیم هر یک از متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته، به طور خلاصه در جدول شماره ۶ ذکر شده و نهایتاً رتبه بندی هر یک از عوامل در ستون آخر جدول ارائه شده است.

جدول ۶: محاسبه اثرهای مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای مستقل

| تأثیر رتبه | میزان تأثیر براساس ضرایب بتا β | | | مؤلفه ها |
|------------|--------------------------------------|----------------|------------|---|
| | مجموع | اثر غیر مستقیم | اثر مستقیم | |
| ۹ | ۰,۱۱۴ | ۰,۰۱۶ | ۰,۰۹۸ | فرهنگ شهرنشینی |
| ۷ | ۰,۱۶۸ | - | ۰,۱۶۸ | مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه بندی رسمی زمین |
| ۴ | ۰,۳۰۹ | ۰,۱۲ | ۰,۱۸۹ | برنامه ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها |
| ۳ | ۰,۳۸۴ | ۰,۱۶۷ | ۰,۲۱۷ | ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح های توسعه شهری |
| ۱ | ۰,۵۲۲ | ۰,۴۱۲ | ۰,۲۱۰ | نظام مدیریت منطقه ای در ایران |
| ۶ | ۰,۱۷۹ | - | ۰,۱۷۹ | سیاست ها و برنامه های مسکن کم درآمدها |
| ۸ | ۰,۱۵۸ | - | ۰,۱۵۸ | نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی |
| ۵ | ۰,۲۶۱ | ۰,۰۹۷ | ۰,۱۶۴ | سیاست گذاری های کلان اجتماعی-اقتصادی- زیست محیطی |
| ۲ | ۰,۵۱۵ | ۰,۴۱۲ | ۰,۱۰۳ | ساختار مدیریت های محلی |

منبع: (محاسبات محقق، ۱۳۹۵)

۴- بحث

همانطوری که قبلا هم اشاره شد، نظریات متعددی در ارتباط با شکل گیری سکونتگاههای غیررسمی در ایران ارائه شده است. در این تحقیق این نظریات به تفصیل مورد بررسی قرار گرفت و نهایتا آسیب های نظام مدیریت و برنامه ریزی کشورمان و نیز مؤلفه ها و شاخصه هایی جهت مطالعه حاضر فراهم گردید. هدف این بود تا با دسته بندی آنها، درستی این مؤلفه ها و نیز میزان اثرگذاری هر یک از متغیرها در شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی تعیین گردد. به این منظور سعی گردید تا یک دسته بندی از عوامل و مؤلفه ها تدوین گردیده و در اختیار متخصصان عرصه سکونتگاههای غیررسمی کشورمان قرار گیرد. در جدول شماره (۱) مهم ترین دلایل شکل گیری سکونتگاههای غیررسمی در ایران از نظر صاحب نظران اصلی این حوزه ارائه گردیده است.

در واقع محقق علاوه بر مطالعه کتابخانه ای از مبانی و پیشینه موضوع، به یک مطالعه میدانی هم متوسل گردید تا با ترکیب نتایج این دو مطالعه و تعیین اثرات مستقیم و غیرمستقیم، عوامل موثر در شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی را تبیین کند.

همانطوری که در یافته‌ها اشاره شد، در مطالعه میدانی صورت گرفته که حاصل تجزیه و تحلیل داده‌ها پرسش‌نامه‌ای است، متغیر ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها بیش‌ترین تأثیر را از میان مؤلفه‌های نهادی - مدیریتی موثر بر شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی داشته است و متغیر فرهنگ شهرنشینی کم‌ترین تأثیر را دارا می‌باشد.

اما برای تأیید این نتیجه بایستی مطالعات نظری تحقیق و یافته‌های حاصل از مطالعه پیشینه پژوهش هم لحاظ می‌شود. بدین منظور اثرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها هم از طریق مدل تحلیل مسیر محاسبه گردید. در اینجا علاوه بر نتایج حاصل از تحلیل پرسش‌نامه‌ها به نتایج حاصل از مبنای و پیشینه مطالعاتی هم رجوع می‌شود و در مدل تحلیل مسیر نتیجه نهایی از میزان تأثیرگذاری و رتبه متغیرها تعیین می‌گردد. براساس نتایج حاصل از جدول (۶) نظام مدیریت منطقه‌ای در ایران با مقدار (۰,۵۲۲) در رتبه ۱، مدیریت‌های محلی با مقدار (۰,۵۱۵) در رتبه ۲، ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری با مقدار (۰,۳۸۴) در رتبه ۳، برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها با مقدار (۰,۳۰۹) در رتبه ۴، سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی-زیست محیطی با مقدار (۰,۲۶۱) در رتبه ۵، سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم‌درآمدها با مقدار (۰,۱۷۹) در رتبه ۶، مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه‌بندی رسمی زمین با مقدار (۰,۱۷۹) در رتبه ۷، نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی با مقدار (۰,۱۵۸) در رتبه ۸ و ضعف فرهنگ شهرنشینی با مقدار (۰,۱۱۴) در رتبه ۹ در پدید آوردن سکونتگاه‌های غیررسمی نقش داشته‌اند. این یافته‌ها علاوه بر تأیید نتیجه پژوهش‌های انجام گرفته و معرفی شده در عرصه سکونتگاه‌های غیررسمی کشورمان، با ارائه یک چارچوب نظری و مدل تحلیلی منسجم از عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی کشورمان و تعیین میزان تأثیرگذاری هر یک از آنها (شکل ۱)؛ این امکان را برای نهادهای مدیریت و برنامه‌ریزی کشورمان فراهم ساخته تا با اصلاح هر یک از این ساختارها بر اساس یک رویکرد سیستماتیک و یکپارچه بتوانند در ساماندهی و نیز مقابله با تداوم شکل‌گیری این پدیده در شهرها **گام‌های** اساسی بردارند.

۵- نتیجه گیری

سرعت رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه بیشتر از کشورهای توسعه یافته است. در ایران نیز شهرنشینی با روندی شتابان همراه بوده و این روند شتابان مشکلات و معضلات بسیاری را برای شهرها به دنبال داشته است. چون رشد شهرنشینی بدون بنیادهای تئوریک و مشخص، کنترل و نظارتی انجام شده است و توسعه زیرساخت ها در آن به اندازه توسعه فیزیکی آن نبوده است؛ تورم زمین، مسکن و قیمت‌های غیرمتعارف به مسأله توسعه اسکان های غیررسمی بیش تر دامن زده است. هدف از این پژوهش، شناسایی دلایل نهادی-مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و در نهایت ارائه مدلی ساختاری از میزان تأثیرگذاری مؤلفه های مدیریت در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی بود.

در این راستا سوال اصلی تحقیق به این صورت ذکر گردید که آیا دلایل نهادی-مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران تأثیرگذار بوده است. جهت پاسخ به این سؤال، از طریق مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای داده‌های لازم گردآوری و با ترکیبی از روش‌های کیفی و کیفی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند.

مطابق مطالعات، تحلیل و محاسبات آماری انجام یافته، مقدار بتای ضعف فرهنگ شهرنشینی در آزمون رگرسیون (۰/۰۹۸)، مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه بندی رسمی زمین در ایران (۰/۱۶۸)، برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها (۰/۱۸۹)، ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های توسعه شهری (۰/۲۱۷)، نظام مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران (۰/۲۱۰)، سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم درآمدی (۰/۱۷۹)، نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی (۰/۱۵۸)، سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی-زیست محیطی (۰/۱۶۴)، مدیریت‌های محلی (۰/۱۰۳) را نشان می‌دهد در مجموع خبرگان بر این اعتقادند دلایل نهادی-مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی نقش موثری داشته‌اند. لذا بازبینی در عوامل نهادی-مدیریتی، ساختارهای مدیریت محلی و منطقه‌ای، قوانین و طرح‌های توسعه شهری و مسکن لازمه جلوگیری از شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای در محدوده و حاشیه شهرها می باشد.

در ادامه مطالعات به صورت جزئی‌تر دلایل نهادی-مدیریتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی (براساس مدل تحلیلی ارائه شده) با استفاده از مدل تحلیل مسیر (اثر مستقیم و غیرمستقیم) مورد سنجش قرار گرفته، نتایج نشان می‌دهد نظام مدیریت و برنامه‌ریزی منطقه-ای در ایران در رتبه ۱، ساختار مدیریت‌های محلی در رتبه ۲، ضوابط و مقررات تعیین شده در

طرح‌های توسعه‌ی شهری در رتبه ۳، برنامه‌ها و مقررات ناظر بر ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهرها در رتبه ۴، سیاست‌گذاری‌های کلان اجتماعی-اقتصادی-زیست محیطی در رتبه ۵، سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن کم‌درآمدها در رتبه ۶، مقررات ناظر بر روند تفکیک و قطعه‌بندی رسمی زمین در ایران در رتبه ۷، نهادهای جامعه مدنی و بخش خصوصی در رتبه ۸ و ضعف فرهنگ شهرنشینی در رتبه ۹ قرار دارد. این نتیجه نشان می‌دهد که عوامل نهادی و مدیریتی نقش زیادی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی کشورمان داشته‌اند. مطمئناً شناسایی و اولویت‌گذاری این عوامل در کارایی و اثربخشی سیاست‌ها و برنامه‌های اصلاح ساختارهای نهادی و مدیریتی کشورمان تأثیرگذار خواهد بود. در این راستا، **پیشنهادهایی برای ظرفیت‌سازی نهادهای مدیریت شهری در ارتباط با جلوگیری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران ارائه می‌شود:**

- نظارت بیشتر دستگاه قضایی بر فعل و انفعالات درون شهری و برون شهری برای کنترل بی‌نظمی‌های اجتماعی و تصرف اراضی.
- توجه ویژه به فقرزدایی و توانمندسازی مناطق حاشیه‌نشین و گسترش عدالت اجتماعی به این مناطق.
- ضرورت ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا.
- بازنگری طرح‌های جامع و تفصیلی شهری، به منظور پیش‌بینی فضاهای مناسب برای تولید مسکن کوچک، مقاوم و ارزان قیمت برای زوج‌های جوان، خانواده‌های کم‌درآمد و...
- تدوین برنامه‌ها و سیاست‌های جامع نگر در نظام برنامه‌ریزی شهری
- فراهم آوردن تاسیسات و تجهیزات و خدمات مناسب شهری به صورت عادلانه در تمام نقاط شهری.
- ساماندهی اقتصاد محدوده به ویژه در چارچوب فعالیت‌های تجاری.
- آموزش و ارتقاء سطح آگاهی ساکنین در زمینه‌های مختلف.
- ارتقاء حقوق شهروندی در این محدوده‌ها.
- شناسایی مناطقی که دارای پتانسیل تبدیل به سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشند و انجام برنامه‌ریزی مناسب برای ارتقاء سطح این محدوده‌ها.
- فراهم کردن زمین جهت توسعه‌ی مسکن‌سازی‌های کوچک و متناسب با درآمد خانوارها؛ البته با نظارت مدیریت شهری

- ایجاد اشتغال مولد برای ساکنین این مناطق در داخل و خارج از بافت شهری. در ضمن با توجه به هزینه پائین زندگی، نیروی کار ارزان در این مناطق، تولید با هزینه کم را می‌توان از این مناطق برای بافت شهری و سایر نقاط تامین نمود.
- به رسمیت شناختن و هویت دادن به ساکنین این محله‌ها و به حساب آوردن این مناطق به عنوان مناطق رسمی و قانونمند جامعه شهری.
- به رسمیت شناختن مالکیت زمین در این مناطق و به این ترتیب ارتقاء ارزش زمین و مسکن ساکنان بافت‌های غیررسمی شهر.
- تقویت حضور سازمان‌های مردم نهاد و غیردولتی در محلات غیررسمی شهر جهت اطلاع رسانی، آگاه‌سازی، توانمندسازی محلات و ارائه خدمات شهری.
- حمایت از صندوق‌های مالی کوچک جهت توانمندسازی مالی ساکنین و ارائه وام‌های با بهره پایین (نظیر نمونه بانک گرامین در پاکستان و سایر کشورها).

منابع و مآخذ

۱. اطهری، ک. ۱۳۷۱. حاشیه‌نشینی در شهرها آثار و پیامدهای آن. انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران. ۲۱۵ صفحه.
۲. اطهری، ک. ۱۳۸۱. عدالت در فضا، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، ۹ و ۱۰ (۳): ۳۴-۲۵.
۳. امکچی، ح. ۱۳۸۱. ابزارهای حقوقی و قانونی مؤثر بر برون‌فکنی جمعیت و بروز حاشیه‌نشینی. مجله هفت شهر، ۹ (۳): ۶۴-۵۶.
۴. آقابخشی، ح. ۱۳۸۲. نظام مشارکت مردم در مناطق حاشیه‌نشین. مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول. انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران. ۳۱۵ صفحه.
۵. بشیریه، ح. ۱۳۸۰. درس‌های دموکراسی برای همه. چاپ اول. انتشارات موسسه پژوهشی نگاه معاصر، تهران. ۲۲۴ صفحه.
۶. پورآقایی، ع. ۱۳۸۳. بررسی و تحلیل اسکان غیررسمی در شهر رشت و راهکارهای مناسب برای بهبود روند آن. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد. ۲۵۴ صفحه.
۷. پیران، پ. ۱۳۶۷. شهرنشین شتابان و ناهمگن. آلونک‌نشینی در تهران. مجله اطلاعات سیاسی-اقتصادی، ۱۳(۷): ۵۷-۵۴.
۸. پیران، پ. ۱۳۸۰. فرهنگ شهری. فصلنامه‌ی مدیریت شهری، ۲(۸): ۱۰-۶.
۹. تشکر، ز. ۱۳۷۸. وظایف شهرداری‌ها در ایران. ماهنامه شهرداری‌ها، ۱(۲): ۲۳-۱۵.
۱۰. جواهری‌پور، م. ۱۳۷۳. ساخت و ساز مسکن و تفکیک غیررسمی در کشورهای جهان سوم. نشریه آبادی، ۴(۱۵): ۱۰۱-۶۹.
۱۱. جهان‌بین، ر. ۱۳۸۷. سیاست‌ها و راهبردهای توانمندسازی محلات اسکان غیررسمی مطالعه موردی شهر تبریز. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تبریز. ۲۲۵ صفحه.
۱۲. معاونت شهرسازی و معماری. ۱۳۸۷. آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (صدور پروانه).

۱۳. خاتم، ا. ۱۳۷۳. برنامه‌ریزی مسکن و قشر بندی اجتماعی در منطقه تهران. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران. ۲۳۴ صفحه.
۱۴. دلال پور محمودی، م.ر. ۱۳۷۹. برنامه ریزی مسکن، چاپ اول، انتشارات سمت، تهران. ۲۰۰ صفحه.
۱۵. دمازی، ب.، حیدرنیا، م.ع.، رهبری‌بناب، م. ۱۳۹۳. نقش و عملکرد سازمان‌های مردم نهاد در حفظ و ارتقای سلامت جامعه. فصلنامه پایش، ۱۳(۵): ۵۵۰-۵۴۱.
۱۶. رزاقی، س. ۱۳۸۷. نوسازی و توسعه سیاسی در ایران. نشر سفیر، تهران. ۲۶۰ صفحه.
۱۷. زاهدانی، س. ۱۳۶۹. حاشیه نشینی در ایران. انتشارات دانشگاه شیراز، شیراز. ۲۰۱ صفحه.
۱۸. زیاری، ک. ۱۳۸۳. برنامه ریزی شهرهای جدید، چاپ سوم، انتشارات سمت، تهران. ۲۳۲
۱۹. سعیدنیا، ا. ۱۳۸۷. کتاب سبز شهرداری، جلد دوم، وزارت کشور، تهران. ۸۷ صفحه.
۲۰. شکور، ع. ۱۳۹۳. بررسی راهکارهای توانمندسازی در بافت‌های فرسوده شهری (محلله‌های باربند و فاز ۱ زمین شهری فیروز آباد)، فصلنامه آمایش محیط، ۷(۲۷): ۷۹-۱۰۲.
۲۱. شیخی، م.ت. ۱۳۸۰. برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران ضرورت‌ها. گرایش‌ها و چالش‌ها، فصلنامه‌ی مدیریت شهری، ۲(۶): ۲۶-۱۸.
۲۲. صرافی، م. ۱۳۸۱. راهبرد توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی در ایران. فصلنامه تأمین اجتماعی، ۷(۱۱): ۱۲۵-۱۱۳.
۲۳. عباس‌زاده، ع. ۱۳۸۴. قوانین و مقررات ساخت‌وساز و نظارت اصولی بر آنها. سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی. ۲۳۰ ص.
۲۴. کمانرودی، م. ۱۳۷۶. اسکان غیر رسمی در تهران، منطقه ۶ شهرداری. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی. ۲۱۴ صفحه.
۲۵. گودرزی، س.، بیرانوندزاده، م.، فتحی بیرانوند، م. ۱۳۹۱. اسکان غیررسمی چالشی فراروی مدیریت شهری: نمونه موردی محله فلک الدین شهر خرم آباد، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۴(۲): ۱۲۲-۱۰۳.

۲۶. لاله پور، م.، سرور، ه.، کرباسی فروش، پ. ۱۳۹۴. بررسی جایگاه نظام مدیریت و برنامه-ریزی شهری در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران و ارائه راهکارهایی برای توانمندسازی آنها. اولین همایش ملی علوم زمین و توسعه شهری، تبریز. ۳۲۶-۳۱۲.
۲۷. مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور. ۱۳۷۲. شهر در ایران از تمدن ماد تا پیروزی انقلاب اسلامی. تهران. ۷۵ صفحه.
۲۸. مهدی‌زاده، ج. ۱۳۸۴. ضرورت اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران، جستارهای شهرسازی، ۱۳ و ۱۴ (۳): ۲۹-۱۸.
۲۹. نظریان، ا. ۱۳۹۴. نقش ساختار مدیریت شهری در توسعه فرهنگ شهر و شهروندی (مطالعه موردی: شهر همدان)، فصلنامه آمایش محیط، ۸ (۲۹): ۷۴-۵۱.
۳۰. وحیدی، ن. ۱۳۷۰. برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران. مجموعه مقالات کنفرانس برنامه‌ریزی فیزیکی اصفهان. ۲۸۶-۲۷۱.
31. Albott, j. 2002. an analysis of informal settlement upgrading, an critique of existing mythological approaches, habitat international, 26(12):303-315.
32. Dincer, O. 2004. Strategy managemensnd organization policy. Beta publication, Istanbul. 390p.
33. Hall, P. 2004. Toward sustainable, liveable and innovative cities for 21st century, In Proceedings Of The 3rd Conference Of The World Capitals, Tokyo.18(11): 22-28.
34. McGill, R. 1998. Urban Management in Developing Countries, Cities,6(15):463-471.
35. Ooi, G.L, & Phua, K.H. 2007. Urbanization and slum formation, Urban Health, 28(84):48-72.
36. Pate, J.1954. Local governments and administration, NewYork, American Book Company. 595p.
37. Srinivas, Hari. 2006. Viability of Informal Credit to Finance Low-Income Housing: Case Study of Three Squatter Settlements in Bangalore, Asian Institute of Technology.5(16):33-49.
38. UN- HABITAT. 2003. The Challenge of Slums; Global report on human settlement, Earthscan Publications, London. 345p.