

ABSTRACTS

Gentrification as a Tool of Urban Intervention: The Representation of Space in Urban Policies (A Case Study of the Brick Kiln Areas in District 19 of Tehran Municipality)

Hadi Barghamadi*
Maryam Isari**

This article analyzes the discourse of gentrification in Sub-district 3 of District 19 of Tehran Municipality, focusing specifically on brick kilns and their surrounding informal settlements. The core argument is that urban intervention policies in this zone are framed not to enhance the quality of life or address social needs, but rather within a dominant discourse of "organization," "upgrading," "renewal," and "clearance." By representing urban space as a site of "pathology," "threat," and "defenseless space," and by ignoring the structural causes of poverty, this discourse rationalizes interventions that culminate in gentrification, inflated land values, the displacement of subaltern populations, and the eradication of informal settlements. Adopting a mixed-methods approach, this study utilizes a complete census survey of kiln residents, semi-structured interviews with key informants, and an analysis of urban planning documents. The findings reveal a profound chasm between the official narrative of the kilns and the lived experiences of their inhabitants. While urban management represents kiln residents as social pathologies and the "undeserving poor," field data demonstrate that inhabitation in this area stems from chronic poverty, restricted access to formal housing, and a lack of institutional support. The study concludes that regeneration and redevelopment projects in Sub-district 3 are primarily designed to

* Assistant Professor, Institute for Humanities and Social Studies in ACECR, Tehran, Iran.
barghamadi@acecr.ac.ir
ORCID: 0000-0003-2941-1113

** Corresponding Author: Assistant Professor, Department of Family Studies, Institute for Humanities and Social Studies in ACECR, Tehran, Iran.
isari@acecr.ac.ir
ORCID: 0009-0004-0141-857X

release land, accommodate new demographics, and escalate land value, thereby inducing forced displacement and residential instability. The fundamental issue is the pathologized construction of space within official discourse a discourse that reduces urban problem-solving to physical clearance and spatial commodification while obfuscating the structural mechanisms of marginalization.

Keywords: Gentrification, Brick Kilns, Informal Settlements, Representations of Space, Tehran Municipality District 19.

Introduction

Over recent decades, urban interventions in fabrics designated as deteriorated areas, informal settlements, hazardous lands, and inefficient urban spaces have become a cornerstone of urban policymaking in Iran. These interventions are typically justified under the guise of reorganization, renewal, urban regeneration, environmental quality enhancement, and the mitigation of social anomalies. However, the experience of numerous cities demonstrates that such policies predominantly adopt a rigid physical-spatial approach, lacking sufficient commitment to the social dimensions and justice-oriented aspects of urban development. Consequently, rather than improving the living conditions of incumbent residents, many urban renewal and regeneration programs have triggered skyrocketing land values, eradicated affordable housing, exacerbated spatial and social inequalities, and ultimately catalyzed gentrification and the forced displacement of low-income populations.

A pivotal element in this process is how space and its residents are represented within the official discourse of urban management. In most instances, spaces such as informal settlements and brick kilns are represented not as vital locales for the residence and livelihood of citizens, but as "hubs of pathology," "threats," "defenseless spaces," "social hazards," or "barriers to development." Such representations do more than just define the problem; they predetermine the preferred mode of intervention, thereby legitimizing policies where physical clearance, land appreciation, and shifting the social composition of residents are framed as self-evident and indispensable solutions.

Focusing on Sub-district 3 of District 19 of Tehran Municipality, this study investigates the representation of informal spaces and its relationship with urban organization and regeneration policies. This zone, encompassing the neighborhoods of Northern Dowlatkhah, Southern Dowlatkhah, and Esmailabad, has emerged as a primary arena for urban intervention due to its decommissioned brick kilns, informal settlements, dense population of Afghan migrants, informal economic activities, and concentrated social vulnerabilities. The central research question interrogates how the official representation of Sub-district 3 and its brick kilns as a "pathologized space" and an "inefficient zone" paves the way for policies that ultimately induce gentrification, coercive renewal, and the displacement of marginalized residents.

Methodology

This study adopts a mixed-methods research design. Data collection incorporated quantitative tools (a survey) alongside qualitative methods (documentary research, secondary analysis, interviews, and field observations). The empirical field comprises three out of the five neighborhoods within Sub-district 3 of District 19 of Tehran Municipality. In the quantitative phase, a complete census was conducted across all brick kilns in the three selected neighborhoods to gather comprehensive socio-economic data on the resident households. In the qualitative phase, the study utilized urban planning document analysis, secondary data analysis, and semi-structured interviews with urban managers, experts, kiln owners, local informants, and informal settlement residents.

Findings

The findings indicate that the brick kilns in Sub-district 3 of District 19 possess a long history in Tehran. These kilns emerged during the 1950s following the relocation of brick-making industries from other parts of the capital to the Dowlatkhah area. From the 1950s through the 1970s, they supplied a substantial portion of the bricks required for Tehran's rapid urbanization. Residential settlements gradually formed around these kilns to house workers, which subsequently evolved into the current residential fabrics. With industrial modernization, the depletion of viable clay reserves, tightening environmental regulations, and the enactment of laws

mandating the relocation of polluting industries beyond a 120-kilometer radius from metropolitan centers, the kilns were decommissioned, leaving vast tracts of land vacant and abandoned.

In recent years, these vacant lands have garnered significant attention from urban authorities as prime sites for spatial intervention. The "Sub-district 3 Organization Plan of District 19 of Tehran Municipality," widely known as the Sub-district 3 Regeneration Plan, stands as one of the most critical urban governance policies aimed at converting lands adjacent to the kilns and managing the area's informal settlements. Furthermore, the Comprehensive Joint Action Plan for Resolving the Issues of Sub-district 3 of District 19 mandates kiln owners to clarify the urban planning status of their properties and terminates lease contracts for informal shacks as approved strategic directives. The regeneration plan for these abandoned lands and former kiln expansion areas officially pursues goals such as housing provision, enhancing environmental quality and local identity, improving spatial cohesion, and fostering comprehensive economic, social, and environmental development.

However, the results of this study demonstrate that from the perspective of urban managers, the brick kiln lands are paradoxically framed: they are viewed simultaneously as a lucrative development opportunity and a resource for metropolitan housing provision, and conversely, as a severe threat that fosters and perpetuates social pathologies.

Data from the census conducted in March 2023 reveal that a total of 353 individuals, comprising 96 households, reside in the settlements surrounding the brick kilns. A significant majority of this population consists of Afghan migrants, with a median resident age of approximately 28 years. Nearly half of the population is illiterate, and the vast majority are underemployed in low-income, precarious jobs such as manual labor, or are entirely unemployed. The average length of residence for household heads in Tehran exceeds 20 years, and their average duration of residence in their current location is about 8 years, indicating a deeply entrenched, long-term presence in the city.

The housing conditions of these households are severely substandard. The average dwelling size is a mere 19 square meters, with most families crammed into highly congested units.

Approximately 86% lack private sanitation facilities, and over half do not have separate kitchens. Nearly all households are deprived of municipal water connectivity and individual water meters, and a large majority lack access to the urban gas network. The most acute grievances voiced by residents include the absence of private toilets, the lack of water heaters, exorbitant electricity costs, and the daily struggle to secure basic survival needs. These empirical metrics demonstrate that despite their long-term urban residency, kiln inhabitants subsist in highly precarious conditions, completely disenfranchised from basic urban infrastructure.

In sharp contrast, an analysis of the dominant official discourse governing urban policymaking reveals those municipal managers and experts heavily pathologize the area. Many official interviewees depicted the abandoned kilns as havens for drug users, the homeless, undocumented migrants, and other vulnerable groups. From their viewpoint, vacant lands and defenseless urban spaces are the primary catalysts sustaining social anomalies. Within this official narrative, land organization and development projects are marketed as objective solutions to mitigate social harm, bolster security, and improve environmental quality.

Beyond pathologizing the space, the official representation of the residents themselves is deeply negative. In administrative rhetoric, Afghan migrants and informal settlers are framed not merely as marginalized or underprivileged groups, but as active vectors of pathology and core components of the region's social crisis. Certain narratives directly link the dense presence of Afghan nationals to rising social harms, public health hazards, and strain on urban infrastructure. This mode of representation deliberately diverts attention away from the structural roots of poverty, housing market exclusions, systematic deprivation, and social discrimination, choosing instead to blame the residents as the primary source of local crises.

In this context, this study uncovers a profound disconnect between the official narrative and the lived realities of the residents. While urban managers portray kiln residents as "undeserving individuals" who choose to live there due to cheap rent, access to charity, and a preference for a low-cost lifestyle, the residents' narratives present a drastically different reality. Interviews indicate that these individuals have been forced into these spaces by chronic poverty, a lack of

employment opportunities, exclusion from the formal housing market, and severe economic constraints. For them, the kilns are not a lifestyle choice, but the sole viable option for survival in Tehran. Most households cannot afford the steep security deposits and rents required elsewhere in the city; consequently, any demolition or eviction would immediately push them into deeper margins of urban homelessness and extreme residential instability.

Ultimately, the findings regarding the reorganization of the brick kilns in Sub-district 3 of District 19 demonstrate that urban intervention processes are driven less by social problem-solving, quality-of-life improvements, or spatial justice, and far more by a dominant discourse of "organization," "clearance," and "physical development." This mode of representation constructs the necessary cognitive and political environment for policies that maximize land revenue and accelerate gentrification at the direct expense of displacing subaltern populations and systematically eradicating informal settlements.

Conclusion

Aligning with global critical urban studies, the results of this research indicate that gentrification functions as an instrument of social control and spatial ordering in Sub-district 3 of District 19 of Tehran. A structural prerequisite for executing gentrification-oriented interventions in this urban fabric is the representation of local spaces in a manner that pathologizes the area's social issues. Therefore, the core problem is not the mere physical presence of brick kilns or informal settlements, but rather how these spaces are socially constructed within official discourse and the destructive policy outcomes that follow. As long as urban policymaking relies on a pathology-centered definition of these spaces treating residents as elements of a problem rather than primary stakeholders urban interventions will inevitably skew toward eviction, exclusion, and spatial commodification. From this perspective, gentrification and forced renewal do not solve social problems; instead, they produce new crises, including homelessness, livelihood insecurity, the unraveling of social safety networks, the displacement of the informal sector, and the intensification of urban inequality.

To break this destructive cycle, the official discourse must undergo a paradigm shift away from threat-oriented, physical-deterministic views toward human-centered, justice-oriented frameworks. Residents of informal settlements must be recognized as legitimate citizens and stakeholders, granted active agency in decision-making processes. Policy priorities must shift from physical redevelopment and land value appreciation to the welfare, housing security, and sustainable livelihoods of the inhabitants. Ultimately, incremental, community-based, and empowering approaches must replace coercive and punitive urban interventions.

References

- Barghamdi, H. (2023) Social Impact Assessment of the Reorganization of Subdistrict 3 in District 19 of Tehran Municipality (with emphasis on the neighborhoods of Esmailabad, Northern Dolatkah, and Southern Dolatkah). Commissioned by the Social and Cultural Studies Office of Tehran Municipality.
- Tajbakhsh, M., & Pakzad, J. (2016) An introduction to understanding gentrification and its adverse consequences: A case study of tenants' experiences in Tehran. *Soffeh Journal*, 26(4), 79–98.
<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.1683870.1395.26.4.5.4>
- Farnam, A. (2024) Examining the Consequences of Urban Renewal in Deteriorated Urban Fabrics from the Perspective of Gentrification and Providing Policy Recommendations. Strategic Report of the Islamic Consultative Assembly Research Center, Infrastructure Studies Division (Urban Planning and Development Group).
- Masoud, M., Zamani, B., & Ebrahim Rezagah, H. (2019) Examining the impact of urban regeneration interventions on the occurrence of gentrification in distressed neighborhoods (Case study: Atabak and Khaniabad neighborhoods, Tehran). *Urban Identity*, 13(39), 63–78.
<https://sanad.iau.ir/Journal/hoviatshahr/Article/794182>.
- Moshkini, A., & Amirhajlou, E. (2022) Urban development projects and rent creation in the Tehran metropolis. *Physical Development Planning Journal*, 7(28), 1–14.
DOI: 10.30473/psp.2023.58624.2466.
- Mehdizadeh Keyghobad, M., Saremi, H. R., & Rafieian, M. (2025) Identifying the factors influencing the creation of innovation districts with an emphasis on the regeneration of inefficient urban neighborhoods. *Urban Identity*, 19(61), 19–34.
DOI: 10.71793/hoviatshahr.2025.1183901.

- Atkinson, R., and G. Bridge (2005) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (London: Routledge).
- Banabaka, Selim; Kadib, Justin and Schneider, Antonia E. (2024) Gentrification and the suburbanization of poverty: Evidence from a highly regulated housing system. *Urban Geography*. Volume 45, Issue 9. Pages 1596-1618.
- Glass, R. (1964) Introduction: aspects of change. In: Centre for Urban Studies (ed.) *aspects of change*. London: MacKibbon and Kee, pp. xiii–xlii.
- Lefebvre, Henri (1991) *The production of space*, Oxford: Blackwell.
- Lloyd, H. R. (2023) Gentrification: A philosophical analysis and critique. *Journal of Urban Affairs*, 47(4), 1246–1264.
- Mcfarlane, C. (2012) Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City. *Planning Theory & Practice*, Vol. 13, No. 1, 89–108.
- Slater T, Curran W, Lees L, (2004) “Gentrification research: new directions and critical scholarship” *Environment and Planning A* 36 1141 _ 1150.
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. New York: Routledge.
- Uitermark, J. & Duyvendak, J. W. (2007) Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A*, volume 39, pages 125- 141.
- Zuk, Miriam; Bierbaum, Ariel H.; Chapple, Karen; Gorska, Karolina and Anastasia Loukaitou-Sideris (2018) Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*. 2018, Vol. 33(1) 31-44.
- Zukin, Sharon (1987) Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147.

فصلنامه علمی «پژوهش انحرافات و مسائل اجتماعی»

شماره هفدهم، پاییز ۱۴۰۴: ۳۴-۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۲۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۲/۱۲

نوع مقاله: پژوهشی

اعیانی سازی به مثابه ابزار مداخله: بازنمایی فضا در سیاست‌های شهری (مورد مطالعه: کوره‌های آجرپزی منطقه ۱۹ شهرداری تهران)^۱

هادی برغمندی*

مریم ایثاری**

چکیده

این مقاله به واکاوی گفتمان اعیانی‌سازی در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران با تمرکز بر کوره‌های آجرپزی و سکونتگاه‌های غیر رسمی پیرامون آن می‌پردازد. استدلال اصلی پژوهش حاضر آن است که سیاست‌های مداخله شهری در این محدوده نه از منظر ارتقای کیفیت زندگی یا پاسخ به نیازهای اجتماعی، بلکه در چهارچوب گفتمان مسلط «سامان‌دهی»، «به‌سازی»، «نوسازی» و «پاک‌سازی» است. این گفتمان با بازنمایی فضا به مثابه «آسیب»، «تهدید» و «فضای بی‌دفاع» و با نادیده‌انگاری دلایل ساختاری فقر، زمینه را برای مداخلاتی فراهم می‌کند که به اعیانی‌سازی، افزایش ارزش زمین، جابه‌جایی جمعیت‌های فرودست و حذف سکونتگاه‌های غیر رسمی منجر می‌شود. مطالعه حاضر با بهره‌گیری از روش ترکیبی شامل تمام‌شماری کوره‌نشینان (پیمایش)، مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با مطلعان کلیدی و بررسی اسناد شهری نشان می‌دهد که میان روایت رسمی از کوره‌ها و تجربه زیسته ساکنان، شکافی عمیق وجود دارد. هرچند مدیریت

۱. بخشی از داده‌ها و اطلاعات ارائه شده در این مقاله برآمده از طرحی است با عنوان «ارزیابی تأثیرات اجتماعی ساماندهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران» که در سال ۱۴۰۲ توسط نویسندگان مقاله و با حمایت دفتر مطالعات اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران انجام شده است.

* استادیار پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران، ایران barghamadi@acecr.ac.ir
<https://orcid.org/0000-0003-2941-1113>

** نویسنده مسئول: استادیار گروه مطالعات خانواده، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران، ایران
isari@acecr.ac.ir

<https://orcid.org/0009-0004-0141-857X>



شهری، ساکنان کوره‌ها را به عنوان آسیب اجتماعی و به‌مثابه «فقرای غیرمستحق» بازنمایی می‌کند، داده‌های میدانی نشان می‌دهد که سکونت در این محدوده ناشی از فقر مزمن، محدودیت دسترسی به مسکن رسمی و نبود حمایت‌های نهادی است. یافته‌ها نشان می‌دهد که پروژه‌های سامان‌دهی و بازآفرینی در ناحیه ۳، بیشتر در جهت آزادسازی اراضی، بارگذاری جمعیت جدید و ارتقای ارزش زمین طراحی شده‌اند و پیامد آن می‌تواند جابه‌جایی اجباری ساکنان و بی‌ثباتی سکونتی باشد. بر این اساس مسئله اصلی بر ساخت آسیب‌محور فضا در گفتمان رسمی است؛ گفتمانی که حل مسئله را به پاک‌سازی فضا و کالایی‌شدن آن تقلیل داده و بدون توجه به مکانیزم‌های فرودست‌ساز، به پاک‌سازی صورت مسئله می‌پردازد.

واژه‌های کلیدی: اعیانی‌سازی، کوره‌های آجرپزی، سکونتگاه غیر رسمی، بازنمایی‌های فضا و منطقه ۱۹ شهرداری تهران.

بیان مسئله

طی دهه‌های اخیر، فرآیندهای مداخله در بافت‌هایی که ناکارآمد (بافت فرسوده، سکونتگاه غیر رسمی، اراضی پرخطر و...) خوانده می‌شود، به یکی از محورهای اصلی سیاست‌گذاری شهری در ایران تبدیل شده‌اند. این مداخلات، بیشتر با عناوینی چون «سامان‌دهی»، «نوسازی»، «بازآفرینی شهری»، «کاهش آسیب‌ها» یا «ارتقای کیفیت محیط» توجیه می‌شود؛ اما تجربه بسیاری از شهرها نشان می‌دهد که چنین سیاست‌هایی، در عمل اغلب از سطح یک اقدام کالبدی فراتر نمی‌رود و فاقد رویکردی اجتماعی و عدالت‌محور هستند. همین یک‌جانبه‌گرایی سبب شده است که نوسازی شهری در بسیاری از موارد به اعیانی‌سازی و جابه‌جایی اجباری ساکنان کم‌درآمد منجر شود و از آنچه با عنوان ارتقای کیفیت زندگی ساکنان (به عنوان یکی از هدف‌های این اقدامات) یاد می‌شود، فاصله بگیرند.

یکی از بخش‌های تعیین‌کننده در این چرخه، شیوه بازنمایی فضا و ساکنان آن در گفتار رسمی مدیریت شهری است. فضاهایی نظیر بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های غیر رسمی، کوره‌های آجرپزی، یا اراضی رهاشده بیشتر در گفتمان سیاست‌گذاران به عنوان «آسیب»، «تهدید»، «ناکارآمد»، «مخاطره‌آمیز» یا «مانع توسعه» معرفی می‌شود. این بازنمایی نه تنها تعریف مسئله را شکل می‌دهد، بلکه نوع مداخله مطلوب را نیز پیش‌فرض می‌گیرد؛ به این معنا که پاک‌سازی کالبدی، افزایش ارزش زمین و جذب سرمایه به امری بدیهی و ضروری تبدیل می‌شود.

ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران، نمونه‌ای برجسته از این سازوکار است. این محدوده که ترکیبی از سکونتگاه‌های غیر رسمی، کوره‌های آجرپزی، حضور مهاجران افغانستانی، افراد بی‌خانمان، فعالیت‌های غیر رسمی نظیر گاراژهای زباله و در مجموع عرصه‌های غیر رسمی شهری را در خود جای داده است، در گفتمان رسمی اغلب نه به‌مثابه «محل زیست»، بلکه به عنوان «کانون آسیب» بازنمایی شده است. همین بازنمایی به شکل‌گیری سیاست‌هایی منجر شده که اولویت را به حذف عناصر به زعم بخشی از مدیریت شهری «نامطلوب» می‌دهد و در نتیجه حق سکونت، احساس تعلق به محیط زندگی، معیشت و ارتباطات اجتماعی ساکنان به حاشیه رانده می‌شود.

بر این اساس تعریف رسمی از «مسئله شهری» خود به تولید مسئله‌ای جدید بدل می‌شود و فرایندی که قرار است مشکلات را حل کند، در غیاب رویکرد اجتماعی، خود زمینه‌ساز گسترش نابرابری، رانده شدن جمعیت‌های کم‌درآمد و تهیدست، افزایش هزینه‌های زندگی، حذف مسکن مقرون‌به‌صرفه و تغییر ساختار اجتماعی محله‌ها می‌شود. در چنین شرایطی، اعیانی‌سازی نه پیامدی ناخواسته، بلکه نتیجه منطقی گفتمان مسلط حکمرانی شهری است که فضا را «مسئله‌دار» و «نیازمند پاک‌سازی» تعریف می‌کند.

نتایج بسیاری از مطالعات بیانگر آن است که نحوه مواجهه با آنچه بافت‌های ناکارآمد خوانده می‌شود و سیاست‌های مداخلاتی در آنها، با نتایج نامطلوبی همراه بوده است. مطابق گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس در فرایند اعیانی‌سازی، با ارتقای خدمات و کالبد، قیمت املاک و خدمات ارائه‌شده افزایش می‌یابد. در اولین گام به دلیل افزایش اجاره‌ها، مستأجران از محله رانده می‌شوند. به تدریج به دلیل افزایش هزینه‌های جاری زندگی و تغییرات جامعه محلی، ساکنان بومی حتی به رغم میل باطنی از محله مهاجرت می‌کنند (فرنام، ۱۴۰۳: ۱۰). بر این اساس ضرورت پژوهش حاضر، توصیف وضعیت گروه‌های تحت تأثیر اعیانی‌سازی و ترسیم پیامدهای منفی بالقوه این سیاست بر زیست و سکونت آنها خواهد بود.

مقاله حاضر همچنین با واکاوی گفتمان اعیانی‌سازی مسلط بر سیاست‌های شهری در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ و با ارائه توصیفی از وضعیت کوره‌های آجرپزی در این محدوده و ساکنان آن نشان خواهد داد که فضاهای موسوم به بافت ناکارآمد شهری نزد سیاست‌گذاران چگونه بازنمایی می‌شود و این شیوه بازنمایی چگونه می‌تواند زمینه‌ساز اقدامات مداخلاتی باشد که در نهایت یکی از ذی‌نفعان اصلی یعنی ساکنان عرصه‌های غیر رسمی را نادیده بگیرد.

از این رو پرسش محوری این مقاله عبارت است از اینکه چگونه بازنمایی رسمی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ و کوره‌های آجرپزی به عنوان «فضای آسیب»، مسیر سیاست‌گذاری شهری را به سمت مداخلاتی هدایت می‌کند که به نوسازی اجباری، اعیانی‌سازی و نادیده گرفتن ساکنان فرودست منجر شود.

به بیان دیگر، تمرکز نوشتار حاضر، فرایند برساخت مسئله و بازنمایی فضا در سیاست‌گذاری شهری است؛ فرایندی که تعیین می‌کند چه کسی «مسئله» تلقی شود، چه فضایی «ناسالم» معرفی شود و چه مداخله‌ای «ضروری» قلمداد گردد. در این راستا مقاله حاضر در پی آن است که نشان دهد چگونه تولید این گفتمان، راه را برای حذف ساکنان فرودست، کالایی شدن فضا و شکل‌گیری الگوهای نابرابر نوسازی شهری هموار می‌کند.

پیشینه پژوهش

مطالعات آتکینسون و بریدج (۲۰۰۵) نشان می‌دهد که برخی از ابعاد منفی اعیانی‌سازی شامل جابه‌جایی به دلیل افزایش اجاره یا قیمت‌ها، هزینه‌های روانی ثانویه ناشی از جابه‌جایی، نارضایتی و درگیری در جامعه، از دست رفتن مسکن مقرون‌به‌صرفه، افزایش غیر قابل پایدار قیمت ملک ناشی از سوداگری، بی‌خانمانی، جابه‌جایی تجاری-صنعتی، افزایش هزینه و تغییر در خدمات محلی، جابه‌جایی و فشار تقاضای مسکن بر مناطق فقیر اطراف و از بین رفتن تنوع اجتماعی است.

پژوهش لیثوید (۲۰۲۳) نشان می‌دهد که یکی از مهم‌ترین آسیب‌هایی که قربانیان اعیانی‌سازی همراه با جابه‌جایی متحمل می‌شوند، از دست دادن دسترسی به مواهب و امکاناتی است که عضویت در یک جامعه محلی پویا و شکوفا برای آنان به همراه دارد. این مطالعات نشان می‌دهد که اعیانی‌سازی بدون جابه‌جایی نیز اغلب به جوامع محلی آسیب می‌زند. از این رو می‌توان استدلال کرد که اعیانی‌سازی بدون جابه‌جایی نیز تهدیدی برای برابری ارتباطی به شمار می‌رود و در بسیاری موارد برخی از حقوق بنیادین سکونت را نقض می‌کند.

نتایج پژوهش اوترمارک و دوپونداک (۲۰۰۷) در هلند نشان می‌دهد که ظهور پدیده اعیانی‌سازی به عنوان یک «راهبرد شهری جهانی» -چنان‌که اسمیت (۲۰۰۲) به آن اشاره می‌کند- به روشنی در نواحی پیرامونی شهرهای هلند قابل مشاهده است. این مطالعه نشان می‌دهد که نیروی محرک اعیانی‌سازی در این مناطق، نه نیاز دولت‌های محلی به تقویت پایه مالیاتی‌شان است و نه جست‌وجوی سود از سوی توسعه‌دهندگان. اعیانی‌سازی همچنین پاسخی به تقاضای مسکن از سوی طبقه متوسط جدید نیز نیست. در عوض، اعیانی‌سازی هدایت‌شده توسط دولت در هلند -و شاید در دیگر

کشورها- تلاشی از سوی ائتلافی متشکل از بازیگران دولتی و انجمن‌های مسکن برای ایجاد نظم اجتماعی در محله‌های محروم است. اعیانی‌سازی در اینجا ابزاری است برای آرام‌سازی تنش‌ها و کاهش تمرکزهای جمعیتی‌ای که برای مقامات دولتی، مشکل‌ساز تلقی می‌شود.

مطالعه اسلیتر و همکاران (۲۰۰۴) استدلال می‌کند که اصطلاح اعیانی‌سازی اکنون شامل تمامی فرایندهایی می‌شود که به «تولید فضا برای - و مصرف آن توسط - جمعیتی ثروتمندتر و بسیار متفاوت که به آن منطقه وارد می‌شوند» مربوط است.

در ایران نیز مطالعات انتقادی در حوزه اعیانی‌سازی همسو با مطالعات جهانی انجام شده است. نتایج مطالعات مشکینی و امیرحاجلو (۱۴۰۱) در زمینه پروژه‌های توسعه شهری و نسبت آن با اعیانی‌سازی نشان می‌دهد که پروژه‌های توسعه شهری به اجرا درآمده در کلان‌شهرها، سطح بالایی از شکاف اجاره و رانت و افزایش قیمت زمین ایجاد می‌کند که به اعیانی‌سازی با شخصیتی سوداگرانه و رانت‌جویانه منتهی می‌شود. این مطالعه همچنین بر این امر تأکید می‌نماید که پروژه‌های توسعه شهری به عنوان فرایند سیاسی قدرتمند و نوآورانه برآمده از نئولیبرالیسم ذیل توسعه نابرابر جغرافیایی با سرپوش گذاشتن بر مناسبات واقعی اجتماعی شکل می‌گیرد و در معارضه گروه‌های هم‌سود که هیچ‌یک حاضر به کناره‌گیری از منافع خود نیستند، نفوذ می‌یابد.

نتایج مطالعه مسعود و زمانی (۱۳۹۸) که بر دو محله اتابک و خانی‌آباد تهران تمرکز داشته است، نشان می‌دهد که ارتباط مستقیمی میان تشدید اقدامات بازآفرینی شهری، بالا رفتن تقاضا برای سکونت، افزایش قیمت واحدهای مسکونی و آوارگی ساکنان قدیمی محله وجود دارد. این پژوهش نیز بر این امر تأکید می‌نماید که در پی وقوع پدیده اعیانی‌سازی، بسیاری از افراد به اجبار محل زندگی خویش را ترک کرده، یا با هزینه بیشتری قادر به زندگی در آن هستند. این در حالی است که ریشه وقوع اعیانی‌سازی را می‌توان در رکود بیش از حد محله و ایجاد شکاف در ارزش زمین و اجاره‌بها میان محله و سایر قسمت‌های شهر جست‌وجو نمود.

همچنین نتایج پژوهش مهدی‌زاده و همکاران (۱۴۰۴) نیز نشان می‌دهد که ایجاد نواحی نوآوری به‌مثابه مکانیزمی برای بازآفرینی محله‌های ناکارآمد شهری، اعیانی‌سازی

را تشویق می‌کند و ممکن است موجب کاهش فرصت‌های شغلی برای افراد کم‌سوادتر شوند، بدین ترتیب نیاز به اجرای سیاست‌ها و اقداماتی مبتنی بر جامعه است تا از اعیانی‌سازی جلوگیری کند.

مواجهه با ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران به عنوان سکونتگاه غیر رسمی و انجام اقداماتی (خواسته و یا ناخواسته) به منظور اعیانی‌سازی این فضا می‌تواند پیامدهای بی‌شمار اجتماعی را در پی داشته باشد که به برخی از این پیامدها و تأثیرات در نمونه‌های ارائه‌شده، اشاره شد. این پیامدها و تأثیرات -نظیر کاهش فرصت‌های شغلی برای ساکنان فعلی، افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها، مهاجرت ساکنان، افزایش سوداگری، ایجاد نارضایتی و مانند آن- می‌تواند در بلندمدت به افزایش شکاف اجتماعی و اقتصادی بین محله‌ها منجر شود و مدیریت شهری را در آینده با مسائل نوظهور دیگری مواجه نماید.

مفاهیم و ادبیات نظری پژوهش

در این بخش به طور اجمالی، مفاهیم و ادبیات نظری حول عرصه غیر رسمی شهری و بازنمایی‌های فضا مرور می‌شود و در ادامه به ادبیات نظری اعیانی‌سازی اشاره می‌شود. از مفاهیم ارائه‌شده در این بخش در نقش مفاهیم حساس نظری و به عنوان ابزار تفسیری در مطالعه کیفی حاضر بهره‌برداری شده است.

عرصه غیر رسمی شهری

میدان مورد مطالعه در پژوهش حاضر (ناحیه ۳ منطقه ۱۹)، از ابعاد مختلف با عرصه غیر رسمی شهری، پیوند تنگاتنگی دارد، به طوری که هدف اصلی طرح‌های سامان‌دهی در این ناحیه، ایجاد تغییر در این عرصه است. از این‌رو فهم سکونتگاه غیر رسمی شهری و تعابیر نظری گوناگون از آن، حائز اهمیت است. زیست غیر رسمی شهری، عرصه غیر رسمی شهری یا غیر رسمیت شهری از جمله معادل‌هایی است که برای حوزه مطالعاتی Urban Informality به کار گرفته شده است. ادبیات زیست غیر رسمی را می‌توان مجموعه‌ای از رویکردها و پژوهش‌هایی قلمداد نمود که ابعاد مختلفی از عرصه غیر رسمی شامل سکونت‌گاه‌های غیر رسمی، اقتصاد غیر رسمی، سیاست‌ها و فعالیت‌های غیر رسمی و علل و پیامدهای زیست غیر رسمی را مورد توجه قرار داده‌اند.

از نگاه مک فارلن، عرصه رسمی و غیر رسمی، بیش از همه به‌مثابه تشکیلات ارضی (مانند زاغه‌ها به عنوان عرصه غیر رسمی)، طبقه‌بندی گروه‌های خاص (مانند نیروی کار غیر رسمی) یا شیوه‌های سازمان‌دهی (مانند ساختاریافته در مقابل ساخت‌نیافته، قانونی در مقابل غیر قانونی، قابل پیش‌بینی در برابر پیش‌بینی‌ناپذیر) درک می‌شود. بر این اساس تقسیم‌بندی رسمی - غیر رسمی به‌مثابه طبقه‌بندی فضایی، فرم سازمان‌دهی و ابزار دولتی عمل می‌کند و در این میان، مطالعه تعاملات متنوع، پیچیده و محتمل میان عرصه‌های رسمی و غیر رسمی حائز اهمیت پژوهشی است (Mcfarlane, 2012: 95).

تأکید اصلی در پژوهش حاضر، نحوه بازنمایی‌های فضا در عرصه‌های غیر رسمی شهری است. مفهوم بازنمایی‌های فضا از نظریه تولید فضای لوفور استخراج شده است. وی دیالکتیک سه‌گانه خود از فضا را اینگونه معرفی می‌کند: پراکتیس‌های فضایی^۱، بازنمایی‌های فضا^۲ و فضاها^۳ بازنمایی‌های فضا، فضای مسلط در جامعه و فضای مفهومی ساخته‌شده از نمادها، کدگذاری‌ها و نمادهای انتزاعی است. از این‌رو فضای مفهومی شده، فضای دانشمندان، برنامه‌ریزان، شهرسازان، تفکیک‌کنندگان تکنوکرات، مهندسان اجتماعی و تمام کسانی است که در پی آنند تا آنچه را زیسته و دریافته می‌شود، به کمک آنچه پنداشته می‌شود، تعیین کنند (Lefebvre, 1991: 9-40).

بنابراین بازنمایی‌های فضا به دنبال الگوهایی از بازنمایی فضای شهری و عرصه غیر رسمی شهری هستند تا از خلال آن به تقویت گفتمان‌های انضباطی و کنترلی نائل آیند. لوفور استدلال می‌کند آنهایی که چگونگی بازنمایی فضا را کنترل می‌کنند، چگونگی تولید، سازمان‌دهی و مصرف فضا را نیز کنترل می‌کنند. بنابراین کردارها و عمل‌های فضایی (سیاست‌های مداخلاتی اجرا شده) نیز متأثر از کسانی است که بازنمایی فضا را برعهده دارند.

اعیانی‌سازی

اعیانی‌سازی^۴ یا تبدیل مناطق حاشیه‌ای و محل سکونت طبقه کارگر به کاربری مسکونی برای طبقه متوسط، فرایندی است که در دهه ۱۹۶۰ با سرمایه‌گذاری بازار و

-
1. Spatial Practices
 2. Representations of space
 3. Spaces of Representation
 4. Gentrification

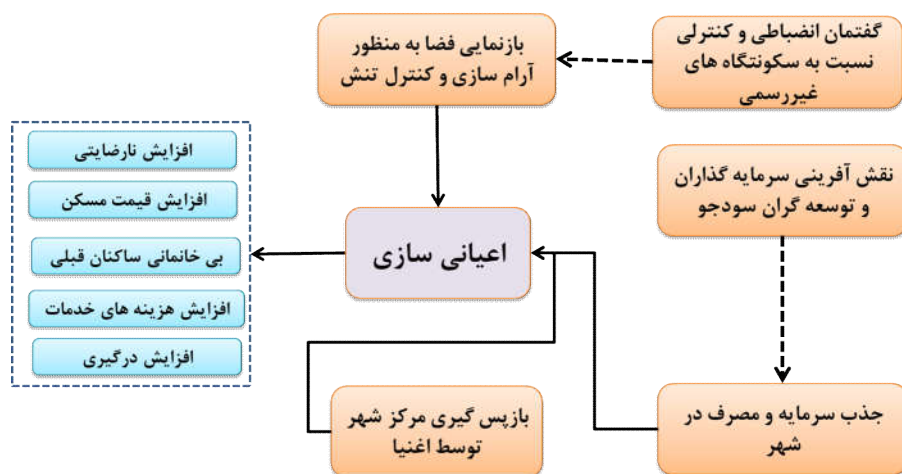
بخش خصوصی در مناطق مرکزی و عمده شهری آغاز شد (Zukin, 1987:129). نخستین بار راث گلس، جامعه‌شناس انگلیسی، اصطلاح اعیانی‌سازی را ابداع کرد تا به واسطه آن نقل‌مکان مسکونی افراد طبقه متوسط به مناطق کم‌درآمد لندن را توصیف کند. به باور او، «وقتی روند اعیانی‌سازی در یک منطقه آغاز می‌شود، به سرعت ادامه می‌یابد تا زمانی که تمام یا بیشتر ساکنان اصلی طبقه کارگر در آن محدوده آواره و جابه‌جا^۱ شوند و شخصیت اجتماعی منطقه تغییر کند» (ر.ک: Glass, 1964). از این‌رو اعیانی‌سازی منجر به جابه‌جایی طبقات پایین به سمت بیرون از شهر خواهد شد. خانوارهای کم‌درآمد به واحدهای مسکونی حاشیه‌ای‌تر با کیفیت و قیمت پایین‌تر از محل سکونت قبلی خود خواهند رفت (Banabaka et al, 2024: 1603).

اعیان‌سازی، یکی از محصولات جانبی جذب سرمایه و مصرف در شهرهاست که مفهومی کنایه‌آمیز و باری منفی دارد؛ زیرا حاصل فرآیندی محسوب می‌شود که پیامد آن تدارک محله برای اسکان اغنیا و بی‌توجهی به فشارهای وارد بر فقراست و موجب آواره شدن ساکنان آسیب‌پذیر محله به‌ویژه مستأجران و جایگزین شدن آنها با اقشار مرفه‌تر می‌شود. محله‌هایی که دچار درجاتی از فرسودگی شده‌اند، معمولاً اجاره‌بها در آنها کمتر است و تبدیل به محل سکونت اقشار آسیب‌پذیر می‌شوند. رسانه‌ها، مسئولان و حتی برخی افراد در جامعه دانشگاهی کشور نیز در برخی موارد به اشتباه از اصطلاح اعیان‌سازی به عنوان نوعی برنامه یا طرح برای نوسازی بافت فرسوده استفاده می‌کنند که منجر به ارتقای ظاهری کیفیت عرصه‌های عمومی و محله‌ها می‌شود، اما در واقع پیامدهای نامطلوب فراوانی به دنبال دارد (تاج‌بخش و پاکزاد، ۱۳۹۵: ۸۰).

از نگاه اسمیت، در ظهور محله‌های اعیانی‌سازی شده بر اساس هزینه‌کرد سرمایه در پروژه‌های نوسازی بزرگ‌مقیاس شهری فقط سرمایه‌گذاران و توسعه‌گران سودجو نقش‌آفرینی می‌کنند. آنها در نواحی فرسوده بر اساس شکاف مابین رانت واقعی و رانت بالقوه بعد از نوسازی (شکاف اجاره) عمل می‌کنند. پس از آن فرایند از محل کیفیت ساختمان‌های مجاور و افزایش رانت‌های آنها سود می‌برند. در نظریه اسمیت، مالکان املاک، اربابان و توسعه‌گران، بازیگران اصلی در اعیانی‌سازی هستند. آنها بر اساس منافع

یا افزایش رانت املاکشان رفتار می‌کنند، اما تصمیم‌هایشان برای سرمایه‌گذاری مشروط به کیفیت محله‌ها نشده است (ر.ک: مشکینی و امیرحاجلو، ۱۴۰۱). وی اعیانی‌سازی را بخشی از یک ایدئولوژی تهاجمی و انتقام‌جویانه می‌داند که با هدف بازپس‌گیری مرکز شهر به نفع طبقات متوسط طراحی شده است (ر.ک: Smith, 1996). با این حال برخی از محققان معتقدند که اعیانی‌سازی به صورت موج‌هایی رخ می‌دهد که در آن اولین مهاجران - که اغلب به عنوان پیشگامان شناخته می‌شوند- افراد کم‌درآمد با سطوح تحصیلی بالاتر، نظیر هنرمندان هستند. انتخاب محل سکونت آنها اغلب با ملاحظات مقرون‌به‌صرفه بودن و ترجیحات زیباشناختی است (Zuk & Bierbaum, 2018: 32).

هرچند پژوهش حاضر با رویکردی اکتشافی صورت گرفته است و در پژوهش اکتشافی، مدل نظری و سنجش آن دارای اهمیت بالایی نیست و هدف از پژوهش، کشف اطلاعات و داده‌های متناسب با هدف طرح‌شده و کشف نظمی منطقی بین یافته‌هاست، اما به طور کلی و با توجه به مطالب ارائه‌شده در بخش ادبیات و پیشینه مرتبط با اعیانی‌سازی، می‌توان تصویری کلی از مطالب ارائه‌شده در قالب مدل مفهومی زیر ارائه نمود.

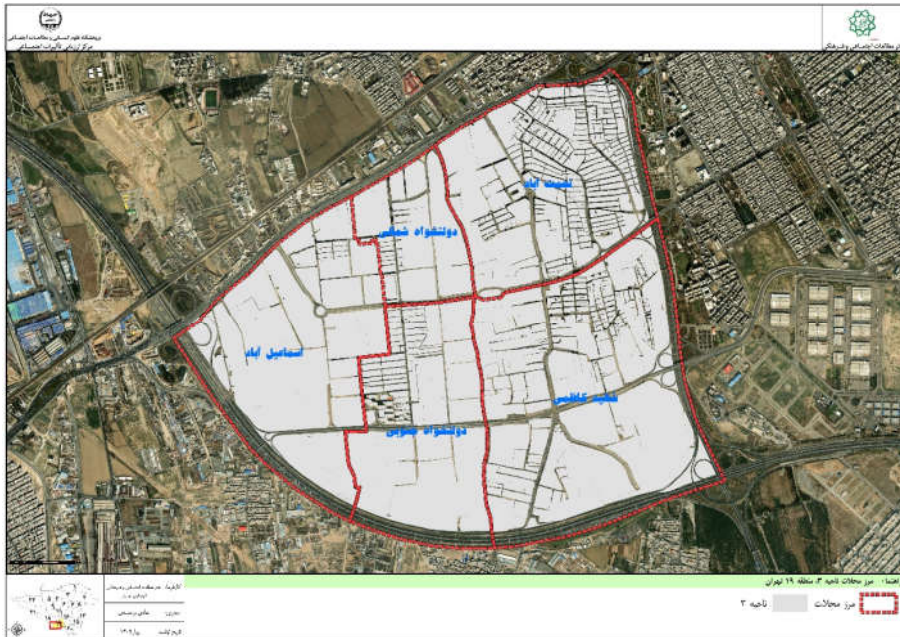


شکل ۱- مدل مفهومی اعیانی‌سازی

روش پژوهش

رویکرد این پژوهش، ترکیبی است. به همین دلیل برای گردآوری داده‌ها و اطلاعات از روش‌های کمی (پیمایش) و کیفی (مطالعه اسنادی، تحلیل ثانویه، مصاحبه و بررسی میدانی) استفاده شده است.

میدان مورد مطالعه در پژوهش حاضر، سه محله از پنج محله ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران است. این سه محله شامل دولت‌خواه شمالی، دولت‌خواه جنوبی و اسماعیل‌آباد است. دلیل انتخاب این سه محله، وجود کوره‌های آجرپزی غیر فعال در این محله‌ها و حضور ساکنان غیر رسمی در کنار این کوره‌ها بوده است. زمین‌های اطراف این کوره‌ها که در برخی از اسناد به عنوان اراضی قهوه‌ای و دارای قابلیت توسعه نیز قلمداد شده است، زمینه‌ای را برای مدیریت شهری در سال‌های گذشته ایجاد نموده است تا تلاش کند از این اراضی در راستای برنامه‌ها و طرح‌های توسعه‌ای و اعیانی‌سازی در این محدوده استفاده نماید. تصویر زیر، محله‌های ناحیه ۳ منطقه ۱۹ را نشان می‌دهد.



شکل ۲- محله‌های ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران

مأخذ: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری منطقه ۱۹ شهرداری تهران

در بخش کمی، با بهره‌گیری از پیمایش به تمامی کوره‌های آجرپزی مراجعه و در گام نخست، اطلاعات آنها (در قالب پرسشنامه که اعتبار آن از طریق اعتبار صوری بررسی شد) گردآوری شد. در گام بعدی به گفت‌وگو (با ابزار مصاحبه‌نامه) با برخی از ساکنان پرداخته شد. لازم به ذکر است که جمع‌آوری اطلاعات در قالب تمام‌شماری از کوره‌نشینان در سال ۱۴۰۲ انجام شده است. به همین منظور با سرپرستان هر خانوار/ خانواده در قالب پرسشنامه گفت‌وگو شده، اطلاعات مربوط به خانوار/ خانواده در فرم‌های طراحی شده ثبت گردید. در بخش مصاحبه‌های کیفی نیز روش نمونه‌گیری در قالب نمونه‌گیری هدفمند و در دسترس انجام شده است. مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با مجموعه‌ای از مدیران شهری، مدیرات محلی، مالکان کوره‌ها، مطلعان کلیدی و ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی مجاور کوره‌ها انجام شده است.

یافته‌های پژوهش

در ادامه تلاش شده است تا با بهره‌گیری از داده‌ها و اطلاعات حاصل از پژوهش، تاریخچه شکل‌گیری این محله‌ها، ویژگی‌های ساکنان فعلی و مسائل و نیازهای آنها، طرح‌های سامان‌دهی، نحوه بازنمایی آسیب‌ها و مسائل اجتماعی در این محدوده و نوع نگاه رسمی به این آسیب‌ها ارائه شد.

تاریخچه شکل‌گیری کوره‌های آجرپزی و اراضی اطراف آن

همان‌گونه که اشاره شد، میدان مورد مطالعه پژوهش حاضر، ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهر تهران است. این محدوده، مساحتی حدود ۷۵۸ هکتار را شامل می‌شود که از شمال به بزرگراه آیت‌الله سعیدی، از جنوب و غرب به بزرگراه آزادگان و از شرق به بزرگراه کاظمی در منطقه ۱۹ محدود می‌گردد. این عرصه در برگیرنده اراضی وسیعی است که در ابتدا شامل اراضی کشاورزی و باغات در قسمت جنوبی تهران می‌شدند. رفته‌رفته به دلیل خاک مناسب آن، این اراضی تبدیل به کوره‌پزخانه‌های آجرپزی شدند و در پی آن بافت مسکونی پیرامون کوره‌ها که ساکنان آن اغلب کارگران کوره‌پزخانه بودند، شکل گرفت. این اراضی در مراحل بعدی در پی توسعه صنعت و تعطیلی کوره‌پزخانه‌ها به اراضی وسیعی مبدل گشتند که عرصه‌ای برای مداخلات فضایی و سیاست‌گذارانه حکمرانی شهری فراهم کرده است. یکی از مالکان کوره‌ها تاریخچه ظهور کوره‌ها در

ناحیه ۳ منطقه ۱۹ را اینگونه روایت می کند:

«پدربزرگ بنده و دو تا از برادرانش در کار ساخت آجر بودند و اوایل سال ۱۳۲۰ در منطقه‌ای حوالی افسریه امروز، کوره آجرپزی داشتند و از خاک آنجا استفاده می کردند و آجر می پختند. در آن زمان، شهرداری منطقه و یا حکومت از آنها درخواست کرده بود که آن منطقه را ترک کنند، چون می خواستند زندان بسازند و توسعه شهری داشتند. بنابراین چند منطقه را معرفی کردند که از لحاظ خاک و شرایط بررسی کنند کجا برای کوره‌ها مناسب تر است. بررسی‌هایی که انجام دادند، تشخیص دادند که خاک این منطقه برای آجر مناسب است و شروع کردند به ساخت کوره. یعنی سابقه کوره‌ها، دورتر از سال‌های ۱۳۳۰ و ۱۳۴۰ است؛ چون تغییر و جابه‌جایی که انجام شده - اگر اشتباه نکنم - سال ۱۳۳۳ بوده است. این کوره‌ها در محل جدید یعنی دولت‌خواه شروع به کار کرده است. اوایل دهه ۳۰ شروع به کار کرده‌اند و کوره ما، یکی از اولین کوره‌ها بود و با توجه به تجربه‌ای که داشتند، در ساخت میل و قمیرها هم به بقیه کوره‌ها در زمان ساخت کمک کرده‌اند. به خاطر همین کوره ما جایگاه فعلی که دارد، کاملاً چسبیده به بافت مسکونی است؛ بافت مسکونی‌ای که در این منطقه شهری است، خانه‌هایی بوده که برای کارکنان و کارمندان کوره‌ها ساخته شده که کارگرها بتوانند آنجا زندگی کنند و چون در آن زمان کوره‌ها شروع به کار کردند، بافت شهری هم به تبع کوره‌ها شکل گرفته است که تا امروز مانده است».

مطابق با اظهارات مسئول طرح تفصیلی منطقه ۱۹، کوره‌داران حدود ۳۰ درصد آجر شهر تهران را در دهه ۳۰، ۴۰ و ۵۰ در این منطقه تأمین می کردند. یکی دیگر از مالکان کوره‌ها در زمینه تاریخچه تحولات و زوال کوره‌ها اینگونه می گوید:

«در دهه ۵۰ الی ۶۰ به خاطر آلودگی که ایجاد می کرد، مجبور شدند ساختار کوره‌ها را عوض کنند و ساختار آن استفاده از گاز طبیعی شد که آلاینده‌گی آن، کمتر بود. ولی به تدریج کوره‌داران به دو مشکل اساسی برخوردند: یکی اینکه خاک منطقه تمام شده بود، خاکی که قابلیت تبدیل کردن به خشت را داشت و کوره‌ها را اگر دیده باشید، همه گود هستند و

مجبور بودند از همان خاک استفاده کنند یا از شهرهای دیگر خاک بیاورند که برایشان توجیه اقتصادی نداشت. از طرف دیگر همان حوالی دهه ۵۰، کارخانه‌های آجرسازی که مکانیزه آجر تولید می‌کردند، شروع به کار کردند و با توجه به اینکه این روش، بهینه نبود، حرفی در مقابل کارخانه‌ها نداشتند و از همان زمان، خیلی‌ها رو به افول بودند و دهه ۶۰ الی ۷۰ خیلی‌ها تعطیل شدند. شهرداری و محیط‌زیست هم شروع کردند به آنها تذکر دادن و سال ۶۸ یک‌سری را فضای سبز اعلام کردند و در نهایت ضربه آخر را سال ۷۱، قانون محیط‌زیستی که تصویب شد که صنایع آلاینده باید خارج از شعاع ۱۲۰ کیلومتری شهر باشند، وارد کرد و تقریباً کوره‌های فعالی در منطقه باقی نمانده بود و قبل از دهه ۷۰ همه کوره‌ها را جمع کردند. از آن به بعد هم یک تعداد خیلی کمی در کارهای مشابه مثل ساخت بتن کار می‌کردند، ولی غالب آنها دیگر توانایی کار کردن و بهره‌گیری اقتصادی از زمین را نداشتند؛ چون شهرداری و همین‌طور وزارت صنعت و معدن اجازه کار نمی‌داد و تا الان این زمین‌ها باقی مانده است».



شکل ۳- سکونتگاه‌های غیررسمی در مجاورت زمین‌های اطراف کوره‌ها

طرح سامان‌دهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران

بنا بر تعریف ارائه شده در آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر هستند که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن، اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده، ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، ۱۳۹۷: ۲). بخش زیادی از ناحیه ۳ در منطقه ۱۹ با توجه به وجود کوره‌های آجرپزی که اکنون غیر فعال هستند و یا تغییر کاربری داده‌اند، به عنوان بافت فرسوده مصوب شناخته می‌شود.

«طرح سامان‌دهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران» یا آنچه به طرح بازآفرینی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ مشهور است، یکی از مهم‌ترین سیاست‌های حکمرانی شهری برای تغییر اراضی اطراف کوره‌های آجرپزی و سامان‌دهی و مدیریت سکونتگاه‌های غیر رسمی محدوده است. علاوه بر این در طرح جامع اقدام مشترک رفع معضلات ناحیه ۳ منطقه ۱۹ تهران بر الزام مالکان کوره‌ها، تعیین تکلیف شهرسازی کوره‌ها و فسخ قرارداد اجاره آلودگ‌ها به عنوان یکی از راهبردهای مصوب تأکید شده است.

اهداف کلیدی طرح بازآفرینی عرصه‌های رها شده و محدوده‌های رشد کوره‌های آجرپزی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران که از اصلی‌ترین هدف‌گذاری‌ها در راستای سامان‌دهی محدوده است، شامل مواردی نظیر: تأمین مسکن، بهبود کیفیت زیستی و هویتی محدوده، ارتقای انسجام و یکپارچگی فضایی محدوده و توسعه همه‌جانبه در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی است (معاونت شهرسازی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران، ۱۴۰۱).

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که از نگاه مدیران شهری، اراضی محدوده کوره‌های آجرپزی از دو دیدگاه حائز توجه هستند. در وهله نخست به‌مثابه فرصت توسعه‌ای قلمداد می‌شوند که به واسطه آن می‌توان به نیاز مسکن شهروندان کل شهر پاسخ داد و کارکردهایی در راستای توسعه فرهنگی و اجتماعی دارند. در وهله دوم به‌مثابه تهدید تلقی می‌شوند، به طوری که حذف آسیب‌های اجتماعی محدوده بدون رسیدگی به این اراضی، ناممکن تعریف می‌شود. به این اعتبار، عامل شکل‌گیری و تداوم آسیب‌های

اجتماعی در این محدوده اراضی بی‌دفاع و ناکارآمد معرفی می‌شود. در زمینه ضرورت طرح تأمین مسکن و توسعه محدوده‌های مسکونی و مختلط با هدف تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی عرصه‌های ناکارآمد، معاونت شهرسازی ناحیه ۳ منطقه ۱۹، نکات زیر را برشمرده است:

«یکی از ابرچالش‌های کنونی شهر تهران، تأمین مسکن است، زیرا توان استطاعت‌پذیری شهروندان به‌ویژه با تنش‌های اقتصاد کلان در سه سال گذشته به شدت کاهش یافته و بر میزان خانوارهای زیر خط فقر مسکن به میزان چشمگیری افزوده شده است. از طرفی، عرصه‌های ناکارآمد و رهاشده حوزه جنوبی شهر تهران با توجه به قیمت زمین و عوامل دیگر، مناسب‌ترین فضای توسعه و تأمین مسکن قابل استطاعت برای پاسخگویی به تقاضای انبوه و روزافزون مسکن دهک‌های میانی و پایین است. از آنجا که یکی از مأموریت‌ها و وظایف شهرداری تهران (طبق ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها)، تأمین بخشی از نیاز مسکن شهر است، از این‌رو یکی از اصلی‌ترین و نخستین گام‌ها برای انجام این مأموریت در شهر و ناحیه ۳ منطقه ۱۹، تأمین فضای توسعه مسکن در قالب پهنه مسکونی و مختلط است که از طریق این طرح به میزان چشمگیری مسکن برای شهروندان تأمین خواهد شد.»

در زمینه آسیب‌های اجتماعی نیز معاون (وقت) اجتماعی و فرهنگی منطقه ۱۹، علت موفق نبودن طرح‌های حذف معتادان از فضای شهری محدوده را وجود فضاهای بی‌دفاع و زمین‌های بلا تکلیف در منطقه می‌داند:

«طی یک سال گذشته، بالغ بر ۲۰ بار طرح جمع‌آوری معتادان را در برنامه داشته‌ایم و در هر مرتبه، نزدیک ۵۰ نفر جمع شدند. اما به دلیل اینکه فضای بی‌دفاع و زمین‌های بلا تکلیف زیاد است، عرصه برای حضور دوباره معتادان فراهم است.»

از دیگر اهداف معاونت اجتماعی و فرهنگی در منطقه ۱۹ شهر تهران، بالا بردن سطح فرهنگ و همبستگی قومیت‌ها در ناحیه و منطقه است. طی مذاکرات با نهادهای

سازمان‌های مختلف، درخواستی مبنی بر استقرار تعاونی‌های مسکن نهادها و سازمان‌ها در ناحیه مطرح شده است. هدف از این درخواست، اسکان شاغلان سازمان‌ها و نهادهای مختلف در پروژه‌های مسکونی پیش‌بینی شده است؛ زیرا این اسکان سبب تغییرات اساسی در محیط اجتماعی ناحیه و منطقه خواهد شد. در این راستا معاون (وقت) اجتماعی و فرهنگی منطقه ۱۹ شهرداری تهران بیان می‌نماید:

«آموزش و پرورش در محله دولت‌خواه، یک پروژه هزار واحدی مسکونی دارد که کار آن، حدود ده الی پانزده سال متوقف شده و مجتمع بدون استفاده مانده بود. معاونت اجتماعی و فرهنگی شهرداری با ترغیب خبرگزاری‌ها برای پیگیری موضوع از آموزش و پرورش اقدام نمود و آموزش و پرورش شروع به تکمیل پروژه نموده است. زمانی که هزار واحد برای معلم‌ها ساخته شود، قطعاً و یقیناً اسکان خانواده‌های فرهنگی و حضور ایشان در سطح محله، خواسته یا ناخواسته سطح فرهنگی و اجتماعی منطقه را بالا خواهد برد.»

همان‌گونه که از اظهارات برخی از مدیران شهری منطقه آشکار است، ایده جابه‌جایی جمعیت فعلی با گروه‌هایی از طبقات بالاتر نظیر فرهنگیان و معلمان، از جمله اهداف بالقوه‌ای است که برای افزایش سطح فرهنگی محدوده مدنظر قرار دارد.

از دیگر نکات حائز اهمیت در طرح سامان‌دهی کوره‌ها و بارگذاری جمعیت در آن، از دست رفتن سکونتگاه‌های غیر رسمی فعلی در نواحی اطراف کوره‌هاست؛ سکونتگاه‌هایی که مطابق با تخمین دفتر توسعه محلی جمعیتی بیش از ۶۰۰ نفر را در خود جای داده است. یکی از مدیران (وقت) امور مناطق مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران در ارتباط با وضعیت سکونتگاه‌های یادشده و چشم‌انداز آینده آن اینگونه اظهار می‌کند:

«می‌گوییم آنجا سکونتگاه‌های غیر رسمی است. در سکونتگاه غیر رسمی چه کسانی زندگی می‌کنند؟ افراد کم‌بضاعت. آیا مسکن را ما می‌سازیم و مجانی به آنها می‌دهیم؟ الان ما می‌خواهیم این افراد را صاحب خانه کنیم و الان می‌گوییم فرد کم‌بضاعت در سکونتگاه غیر رسمی که دارید در بدترین شرایط ممکن زندگی می‌کنید، ما اینجا را می‌سازیم که الان

شمایی که اینجا زندگی می‌کنید، بیاید در این خانه‌ها زندگی کنید! آیا قرار است این اتفاق بیفتد؟ خیر، برنامه‌ای نیست. پس دیگر شعار است ما می‌خواهیم اینجا را اعیانی‌سازی کنیم. چه کار کنیم فردی که در حال زندگی در یک سکونتگاه غیر رسمی است، آنجا را از آنها بگیریم، بیرونش کنیم. بیرونش می‌کنیم، به کجا بیندازیمش؟! این مسئله که پاک نمی‌شود، فقط جابه‌جا می‌شود، به صد متر آن طرف‌تر، به دویست متر آن طرف‌تر، بعد آنجا را هم بسازیم و دوباره این افراد را صد متر دیگر بیندازیم بیرون! بعد چه خواهد شد؟! اصلاً این راه‌حل نیست، ما قرار نیست که به اسم توسعه برویم مسکن بسازیم، شعارمان ساخت مسکن برای افراد بی‌بضاعت باشد و بعد بیایم محل زیست افراد بی‌بضاعت را از آنها بگیریم و آنها را بیرون کنیم. این کجا با عملکرد ما همخوانی دارد؟!

همان‌گونه که پیش از این نیز اشاره شد، یکی از مسائل مشترک در میان محله‌های اسماعیل‌آباد، دولتخواه شمالی و جنوبی، وجود اراضی بایر و رهاشده در محله و وضعیت نامناسب کوره‌های تعطیل‌شده و کوره‌نشینان است. چالشی که طرح‌های سامان‌دهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ با راهکارهایی نظیر مسکن‌سازی و توسعه شهری، سودای حل آن را دارند. این در حالی است که اجرای چنین طرح‌هایی می‌تواند تأثیرات منفی برای ساکنان کم‌بضاعت سکونتگاه‌های غیر رسمی به همراه داشته باشد و به اعیانی‌سازی محدوده، گران‌سازی املاک، تخریب سکونتگاه‌های فرودست شهری و جابه‌جایی اجباری کوره‌نشینان از محل سکونت فعلی‌شان منتهی شود.

ویژگی‌های ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی اطراف کوره‌ها

یافته‌های سرشماری از کوره‌های واقع در محله‌های اسماعیل‌آباد، دولتخواه شمالی و دولتخواه جنوبی در اسفند ماه ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که در مجموع ۳۵۳ نفر در قالب ۹۶ خانوار در این محدوده‌ها سکونت دارند. پرجمعیت‌ترین کوره‌ها به ترتیب کوره شاغلام، کاردان و عرب‌جعفری هستند. در این میان برخی کوره‌ها نظیر حیدری و توسلی با تنها یک خانوار، کمترین جمعیت را در میان سکونتگاه‌های اطراف کوره‌ها داشته‌اند.

جدول ۱- جمعیت و تعداد خانوار سکونتگاه‌های اطراف کوره‌ها

نام کوره	جمعیت ساکن	تعداد خانوار ساکن
بوعلی	۷	۲
حیدری	۲	۱
عرب جعفری	۴۵	۱۵
جاوید	۳۵	۱۰
کاردان	۵۷	۱۶
معصومی	۱۸	۴
مسعود	۳۲	۷
توسلی	۵	۱
دماوند نو	۳۶	۱۲
شاغلام (حاتم)	۶۲	۱۸
مهدیزاده	۴۴	۸
شودب	۱۰	۲
جمع	۳۵۳	۹۶

در ادامه ویژگی ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی اطراف کوره‌ها که از طریق تمام‌شماری افراد حاضر در این سکونتگاه‌ها گردآوری شده است، ارائه می‌شود.

جدول ۲- ویژگی ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی اطراف کوره‌ها

متغیر	فراوانی	درصد	نما	میانه	میانگین
جنسیت	مرد	۱۷۱	۴۸.۴۴	زن	-
	زن	۱۸۲	۵۱.۵۶		
سن	۰-۲۰ سال	۱۴۹	۴۲.۲	۲۰	۲۸.۲۴
	۲۱-۴۰ سال	۱۱۵	۳۲.۶		
	۴۱-۶۰ سال	۶۷	۱۹		
	۶۱-۸۰ سال	۲۰	۵.۷		
	بالای ۸۰ سال	۲	۰.۶		
تحصیلات	بی‌سواد	۱۷۲	۴۸.۷	بی‌سواد	-
	خواندن و نوشتن	۴۲	۱۱.۹		
	ابتدایی	۷۵	۲۱.۲		

متغیر	فراوانی	درصد	نما	میانه	میانگین
راهنمایی دبیرستان دیپلم	۲۳	۶.۵			
	۲۱	۵.۹			
	۲۰	۵.۷			
وضعیت تأهل	۱۸۶	۵۲.۷	مجرد	-	-
	۱۳۸	۳۹.۱			
	۱۴	۴			
	۹	۲.۵			
	۶	۱.۷			
وضعیت اشتغال	۹۰	۲۵.۵	بیکار/ از کار افتاده	-	-
	۷۰	۱۹.۸			
	۸۴	۲۳.۸			
	۵۹	۱۶.۷			
	۵	۱.۴			
	۹	۲.۵			
	۵	۱.۴			
	۵	۱.۴			
	۴	۱.۱			
	۳	۰.۸			
	۲	۰.۶			
	۱	۰.۳			
	محل تولد	۲۰۷			
۲۴		۶.۸			
۱۱۰		۳۱.۲			
۸		۲.۳			
۲		۰.۶			
۱		۰.۳			
۱		۰.۳			
مدت سکونت سرپرست	۱۷۸	۵۰.۴	۴	۵	۸.۳۷
	۹۲	۲۶			
	۳۶	۱۰.۲			

متغیر	فراوانی	درصد	نما	میانہ	میانگین
در مکان فعلی	۲۰-۱۶ سال	۵.۷			
	۲۱-۳۰ سال	۴.۸			
	۳۱-۴۵ سال	۲.۸			
مدت سکونت سرپرست در تهران	۱-۵ سال	۲۲.۴	۳۰	۱۷	۲۰.۳۲
	۶-۱۰ سال	۱۸.۱			
	۱۱-۱۵ سال	۸.۸			
	۱۶-۲۰ سال	۱۰.۸			
	۲۱-۲۵ سال	۴			
	۲۶-۳۰ سال	۱۴.۲			
	۳۱-۳۵ سال	۳.۴			
	۳۶-۴۰ سال	۷.۱			
	۴۱-۵۰ سال	۷.۶			
	بالای ۵۰ سال	۰.۸			
مساحت فضای سکونت	۰-۱۰ متر	۴.۵	۱۲	۱۵	۱۹.۲۶
	۱۱-۲۰ متر	۶۸.۸			
	۲۱-۳۰ متر	۱۵.۳			
	۳۱-۴۰ متر	۷.۹			
	بالای ۴۰ متر	۳.۴			
وضعیت مالکیت	اجاره	۷۹	اجازه	-	-
	رایگان	۱۵.۳			
	در برابر خدمت	۴.۸			
	خودساخت	۰.۸			
مبلغ اجاره	۰ الی ۵۰۰ هزار تومان	۳۶	۱ میلیون	۸۰۰ هزار تومان	۷۴۰ هزار تومان
	۵۰۰ الی ۱ میلیون تومان	۴۸.۷			
	بیش از ۱ الی ۲ میلیون	۱۳.۳			
	بیش از ۲ میلیون	۲			

همان طور که یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد، عمده ساکنان همجوار کوره‌های آجرپزی در شمار جوانان قرار دارند (میانگین سنی: ۲۸ سال) و وضعیت سواد مناسبی نیز ندارند (نما: بی‌سواد). علاوه بر آن غلبه وضعیت شغلی بیکار و کارگر، نشان از نداشتن ثبات شغلی این افراد دارد. هرچند یکی از دلایل وضعیت شغلی این افراد می‌تواند متأثر از افغانستانی بودن بیش از نیمی از ساکنان این محدوده باشد. از این رو به نظر می‌رسد برهم‌کنش و تقاطع موقعیت مهاجرتی، جایگاه طبقاتی و برساخت‌های نژادی شده سبب‌ساز موقعیت شکننده ساکنان افغانستانی کوره‌ها در بازار کار شده باشد. علاوه بر این یافته‌ها نشان می‌دهد که میانگین مساحت فضای زندگی خانوارها در این محدوده، ۱۹.۲۶ مترمربع است؛ رقمی که از میانگین سرانه سکونتگاه‌های رسمی شهر تهران، بسیار پایین‌تر است و بیانگر وضعیت نامساعد ساکنان این سکونتگاه‌هاست. در زمینه قدمت حضور کورنشینان در تهران نیز نتایج جدول بالا نشان می‌دهد که میانگین مدت سکونت سرپرست خانوارها در تهران، حدود بیست سال است. این امر بیانگر قدمت نسبتاً طولانی ساکنان حاضر در سکونتگاه‌های غیر رسمی در شهر تهران است.

مهم‌ترین مسائل ساکنان اطراف کوره‌ها

در بخشی از این پژوهش، از پاسخگویان (ساکنان کوره‌ها) خواسته شد تا سه مورد از اصلی‌ترین مسائل و مشکلات خود را اعلام نمایند. نتایج گردآوری شده نشان می‌دهد که نداشتن سرویس بهداشتی مستقل، هزینه برق واحد مسکونی و نبود آبگرمکن در فضای زندگی این افراد، بالاترین اولویت را در مشکلات موجود این محدوده داشته است. علاوه بر این، درخواست ارزاق و هزینه برق، بیشترین تکرار را دارد.

جدول ۳- اولویت مسائل و مشکلات اصلی ساکنان کوره‌ها

امتیاز کل	اولویت سوم (ضریب ۱)		اولویت دوم (ضریب ۲)		اولویت اول (ضریب ۳)		مسئله / مشکل
	امتیاز	فراوانی	امتیاز	فراوانی	امتیاز	فراوانی	
۹۶	۰	۰	۰	۰	۹۶	۳۲	نداشتن سرویس بهداشتی مستقل
۵۴	۰	۰	۰	۰	۵۴	۱۸	مشکل در تأمین ارزاق
۶۴	۰	۰	۶۴	۳۲	۰	۰	نداشتن آبگرمکن
۷۷	۵	۵	۱۸	۹	۵۴	۱۸	هزینه برق
۲۴	۲۴	۲۴	۰	۰	۰	۰	رفاه فرزندان

وضعیت دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های شهری

نتایج پیمایش از ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی در زمینه وضعیت دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های شهری نشان می‌دهد که فضای سکونت اکثریت، فاقد سرویس بهداشتی و آشپزخانه مستقل است. علاوه بر این عمده خانوارها فاقد دسترسی به آب شهری، گاز شهری، کنتور آب و گاز و فاقد تلفن ثابت هستند. جدول زیر، درصد دسترسی ساکنان به امکانات و زیرساخت‌های شهری را نشان می‌دهد.

جدول ۴- درصد دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های شهری

ندارد (درصد)	دارد (درصد)	دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های شهری
۸۶.۱	۱۳.۹	سرویس بهداشتی مستقل
۵۵.۵	۴۴.۵	آشپزخانه مستقل
۹۵	۵	دسترسی به آب شهری
۰	۱۰۰	دسترسی به برق شهری
۸۷.۵	۱۲.۵	دسترسی به گاز شهری
۱۰۰	۰	داشتن کنتور آب
۲۲.۴	۷۷.۶	داشتن کنتور برق
۸۷.۵	۱۲.۵	داشتن کنتور گاز
۱۰۰	۰	داشتن تلفن ثابت

همان‌گونه که مشاهده می‌شود، یافته‌های پیمایش از کوره‌های واقع در محله‌های اسماعیل‌آباد، دولتخواه شمالی و دولتخواه جنوبی نشان می‌دهد که در مجموع ۳۵۳ نفر در قالب ۹۶ خانوار در این محدوده‌ها سکونت دارند. این تعداد از حضور انسانی را در این محدوده نمی‌توان نادیده انگاشت. این در حالی است که درآمد و کیفیت زندگی این افراد از سطح پایینی برخوردار است و با ساخت‌وساز واحدهای مسکونی، این افراد مجبور به مهاجرت می‌شوند؛ به‌ویژه اینکه این افراد توانایی اقتصادی برای تأمین مسکن متعارف و تأمین نیازهای خوراک و پوشاک اولیه را ندارند. از این‌رو این افراد ممکن است به آلونک‌نشینی در اطراف منطقه و یا مناطق هم‌جوار روی آورند.

بازنمایی مسائل و آسیب‌های اجتماعی محدوده

ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهر تهران از منظر ارکان مختلف حاکمیت به عنوان نقاط

بحرانی آسیب‌های اجتماعی قلمداد می‌شود. برای مثال یکی از محدوده‌های جغرافیایی هدف قرارگاه اجتماعی که در حوزه محله‌های آسیب‌دیده شهر تهران مشغول به فعالیت هستند، همین محدوده است. در این راستا معاون وقت خدمات شهری و محیط‌زیست شهرداری منطقه ۱۹ تهران، محله اسماعیل‌آباد را جزء نقاط قرمز از منظر آسیب‌های اجتماعی و فقر معیشتی قلمداد می‌کند و وجود کوره‌های آجرپزی در این محدوده را مانع توسعه و رشد این محله عنوان می‌کند. وی درباره مشکلات و آسیب‌های اجتماعی در سطح ناحیه اینگونه می‌گوید:

«یکی از مهم‌ترین موضوعاتی که می‌توان به آن اشاره کرد، همین بحث رها شدن کوره‌های آجرپزی متروکه توسط مالکان است که حالا یا مالکان آنها خارج از کشور و یا داخل کشور هستند، ولی آنها را رها کرده‌اند... و تبدیل شده به کلونی‌هایی که مأمّن بسیار مناسبی است برای افراد معتاد و حضور افراد بی‌خانمان و افراد ولگرد و حتی حیوانات و جانوران موذی مثل موش و سگ‌های ولگرد و... موضوعی که بیشتر از همه خودش را نشان می‌دهد، حضور افراد ولگرد و معتادان است. در این اتاقک‌هایی که قبلاً به صورت اتاقک‌های آجرپزی از آن استفاده می‌شده است و الان خالی و به راحتی توسط افراد معتاد در دسترس است، به جهت اینکه حصارى ندارند و می‌توانند وارد شوند و اکثراً آنجا را پاتوق کرده‌اند و حتی داخل آن زندگی می‌کنند».

برخی از پاسخگویان، علت حضور اقشار آسیب‌دیده در این محدوده را سیاست‌های ناکارآمد گذشته در حوزه آسیب‌های اجتماعی می‌دانند. برای نمونه، دبیر دبیران شورایی منطقه ۱۹ درباره علت رشد جمعیت معتاد در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهر تهران اینگونه می‌گوید:

«متأسفانه چند سال پیش شهرداری خیلی افتخار هم می‌کرد که ما معتادین میدان هرندی را جمع کرده‌ایم و نگفته‌اند که این معتادین را ما جمع کرده‌ایم، کجا رفته‌اند؟! همه این افراد را فرستاده‌اند در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ و مستقر شده‌اند در خیابان خلایر و فرعی‌های خلایر، خصوصاً در حاشیه‌های کوره‌ها، که این در واقع یک بی‌امنیتی برای

شهروندان ناحیه ۳ به وجود آورده است و یک بلا تکلیفی اراضی بوده است که این بی‌دفاعی را به وجود آورده است. این بلا تکلیفی نشأت گرفته از سیاست‌های کلان شهرداری تهران بوده است که متأسفانه بعد از انقلاب تا به امروز ادامه داشته... شهرداری تهران برای سامان‌دهی این افراد باید یک فکر اساسی انجام دهد و این‌طور نیست که مجدداً مشابه هرندی بیایند اینجا و این افراد را متفرق کنند و آنها هم بروند در یک منطقه هم‌جوار ما. آنها هم شهروندان تهران هستند و هیچ تفاوتی ندارد اگر کیفیت زندگی منطقه ۱۸ و منطقه ۱۷ پایین بیاید. هیچ فرقی نمی‌کند، فقط مثل تزریق یک مُسکِن است و یک جابه‌جایی اتفاق می‌افتد.

پیوند میان فضاهای مجاور کوره‌های آجرپزی و حضور معتادان، از جمله عوامل زمینه‌ساز در تقویت گفتمان تخریب این اراضی و اعیانی‌سازی و نوسازی شهری در محدوده است. در زمینه حضور مصرف‌کنندگان موادمخدر، رئیس اداره امور آسیب‌های معاونت اجتماعی و فرهنگی شهرداری منطقه ۱۹ تهران اینگونه می‌گوید:

«۲۲ مرحله طرح جمع‌آوری با همکاری ستاد مبارزه با موادمخدر و کلانتری‌ها اجرا کرده‌ایم که وظیفه جمع‌آوری، با پلیس بوده است. میانگین حدود ۶۰۰ الی ۷۰۰ نفر از سطح منطقه جمع‌آوری شدند... یک‌سری کوره‌هایی که ساکن ندارند و یا متروکه هستند، بیشتر محل تجمع معتادین متجاهر هستند. حدودی و با توجه به تجربه‌ای که داریم و بازدیدهایی که رفته‌ایم و بررسی‌هایی که انجام شده، بنده خودم فکر می‌کنم که حداقل ۴۰۰ نفر معتادان متجاهر را در برخی از کوره‌های آجرپزی که بیشترین مشکل را داشتند، داشته باشیم.»

بازنمایی آسیب‌شناسانه از قشربندی ساکنان

علاوه بر بازنمایی آسیب‌های اجتماعی در این محدوده، اқشار ساکن در آن نیز در اغلب موارد به شیوه‌ای آسیب‌شناسانه بازنمایی می‌شوند. تقاطع طبقه و نژاد از اصلی‌ترین تقاطع‌هایی است که در بازنمایی از ساکنان محدوده مورد توجه مدیران شهری قرار می‌گیرد. یکی از کارشناسان اداره خدمات اجتماعی منطقه در زمینه قشربندی ساکنان ناحیه ۳ و ویژگی‌های آنها اینگونه می‌گوید:

«یه دسته آدمای ایرانی کم‌برخوردار کارگر که توانایی خرید ملک یا اجاره ملکی هیچ جای تهران نداشتند با یه دسته اتباعی که هیچ اسناد هویتی هم بعضاً ندارند. خیلی موارد رو رعایت نمی‌کنند. از یک کشوری اومدن که اصلاً اصول بهداشتی، اجتماعی به‌مانند ایران رو نداره. اومدن توی مدارس ما، توی دبیرستان‌های ما، توی فضای شهری ما، مبلمان شهری ما رو دیدن حالا تو همون سطح این یه اخلاص به وجود آورد. این باعث شد که خودبه‌خود یه سری آسیب‌های اجتماعی توی این مناطق جزء امر رایج و کاملاً معمولی بشه، پذیرفته بشه. شما اگه حتی تو امورات اولیه برید، مثلاً توی مدرسه پسرانه ابتدایی ناحیه ۳، خیلی راحت بیماری پوستی مثل کچلی، شپش، ساس بین بچه‌ها می‌بینید».

بازنمایی منفی از مهاجران افغانستانی به‌مثابه آسیب در مواضع کارشناسان و مدیران شهری سبب شده است که حضور مهاجران افغانستانی به‌خودی‌خود نزد برخی از بدنه حکمروایی شهری به عنوان عامل شکل‌گیری آسیب‌ها و مسائل اجتماعی در محدوده معرفی شود. برای نمونه یکی از کارشناسان شهری در پاسخ به این پرسش که عوامل اجتماعی - اقتصادی که باعث ایجاد آسیب در این محدوده می‌شود، چه مواردی هستند، اینگونه می‌گوید:

«در این محله، قشر ضعیف هم زیاد است. و البته متأسفانه اتباع هم زیاد هستند».

یکی دیگر از کارشناسان شهرداری منطقه ۱۹ درباره حضور افغانستانی‌ها در سطح ناحیه ۳ اینگونه می‌گوید:

«یک معضل، بحث جمعیت افغانه است. به‌لحاظ جمعیت‌شناختی اگر ورود بکنیم، اینها خیلی متمرکز شده‌اند. به این علت که آنجا، خانه بسیار ارزان است. گاهی مشاهده می‌کنید بیست نفر جمع شده‌اند داخل یک خانه و زندگی می‌کنند. به نظر بنده باید شکل شهرسازی در آنجا تغییر پیدا کند».

وضعیت کوره‌نشینان: شکاف میان دو روایت

یافته‌ها نشان می‌دهد که در زمینه وضعیت اجتماعی - اقتصادی ساکنان کوره‌ها،

روایت‌های متفاوت و گاه متعارضی وجود دارد. روایت نخست که در اسناد بالادستی و گفته‌های مسئولان شهرداری و مجموعه‌های وابسته به آن قابل رؤیت است، ساکنان کوره‌ها را عمدتاً از اتباع افغانستان قلمداد می‌کند که برخلاف تصور عمومی، افراد بی‌بضاعت نیستند و به دلیل بهره‌برداری از نذورات و خیرات و به دلیل ارزانی مبلغ اجاره‌بهای مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی پیرامون کوره‌ها سکنی گزیده‌اند. این روایت با برجسته‌سازی فرهنگ فقر در میان سکنه، آنها را «فقرای غیر مستحق» می‌داند. افرادی که با وابستگی عامدانه به کمک‌های رفاهی، در بازتولید فقرشان سهیم‌اند. برای نمونه مدیر یکی از سراهای محله‌های ناحیه درباره کوره‌ها و وضعیت اجتماعی و اقتصادی کوره‌نشینان، اینگونه می‌گوید:

«کوره‌ها، خودشان یک معضل خیلی بزرگ هستند و انگار تبدیل شده‌اند به یک معضل لاینحل که اصلاً مسئولین انگار نمی‌دانند باید با این کوره‌ها چه کار بکنند. مرکز تجمع معتادین، اتباع غیر قانونی و... شده است... اتباع غیر قانونی در آنجا زندگی می‌کنند. صاحبان این کوره‌ها هیچ تسلط و هیچ اشرافی به کوره‌ها ندارند. شاید بعضی از آنها اصلاً نمی‌دانند که چنین کوره‌هایی را هم دارند. آنقدر وضع مالی خوبی دارند و در ایران نیستند. باید مالکان را پیدا کنند و اکثراً مباشر دارند که کارها را سپرده‌اند دست مباشران. آنها در حال اداره کردن کوره‌ها هستند، به آنها پول پرداخت می‌کنند و مباشر هم یک نفر را آنجا گذاشته است که در واقع حکم کدخدایی را دارد برای کوره‌ها. خود این، یک معضل بزرگ است. خیلی از اتباع، مشکل مالی ندارند، ولی فقط به خاطر اینکه پول کمتری پرداخت کنند و برایشان خیلی شیوه زندگی و رفاهی که مدنظر ماست، اهمیت ندارد و ترجیح می‌دهند که در آنجا زندگی کنند. نیمی از این افراد به طور مثال در شهر مشهد خانه دارند و می‌روند و می‌آیند و یا اینکه در همین اطراف خانه دارند، ولی چون آنجا اجاره کمتری پرداخت می‌کنند و هزینه‌هایشان، خیلی کمتر می‌شود و مردم کوره‌ها را ساپورت می‌کنند و متأسفانه خیلی از مردم و خیرین احساس می‌کنند اینها مردم بی‌بضاعت

هستند و می‌آیند نذورات خودشان را پخش می‌کنند، لباس برایشان می‌آورند. پس وقتی این هزینه‌ها کم می‌شود، می‌توانند پس‌انداز داشته باشند و هزینه‌ها را کم کنند و مردم هم برایشان غذا و لباس می‌آورند. ماه رمضان، مردم نذوراتشان را می‌آورند و اینجا صف می‌شود و وضعیت اسفناک می‌شود... اگر داخل کوره رفته باشید، می‌بینید که وضعیت به چه شکل است؛ با امکانات خیلی ضعیف، اتاق دوازده متری یک خانواده ده نفری آنجا زندگی می‌کند و اتباع هستند. تقریباً ۹۹ درصد آنها اتباع هستند که آنجا زندگی می‌کنند. این اتباع از امکانات کم اینجا که برای مردم خود ایران هم امکاناتی وجود ندارد، استفاده می‌کنند و آنها هم انسان هستند و دوست دارند که از این امکانات استفاده کنند؛ مدرسه می‌خواهند، درمان می‌خواهند...».

در همین راستا، یکی از معضلات اشاره‌شده در حوزه آسیب‌های اجتماعی در طرح جامع اقدام مشترک رفع معضلات ناحیه ۳ منطقه ۱۹ تهران، تکثر کمک‌های مردمی مدیریت‌نشده در برخی از قسمت‌های محدوده است که به اذعان تهیه‌کنندگان این طرح، زمینه‌ساز سودجویی و رشد فرهنگ گداپروری شده است. بر این مبنا، سامان‌دهی ساکنان کوره‌ها به عنوان یکی از راهبردهای مصوب طرح یادشده ارائه شده است. این در حالی است که طی سالیان اخیر، برنامه‌ای برای سامان‌دهی ساکنان کوره‌ها تدوین نشده است و این موضوع در شرایطی مطرح است که تخریب کوره‌های آجرپزی در دست اقدام است و شواهد نشان می‌دهد که تعدادی از این سکونتگاه‌ها تاکنون تخریب شده است. اما در تقابل با سیاست‌های بازنمایی از بالا، کوره‌نشینان روایت دیگری را مطرح می‌کنند. ساکنان بی‌بضاعتی که اظهار می‌کنند امکان اجاره‌خانه در نقطه دیگری از شهر را ندارند. یکی از زنان کوره‌نشین درباره تاریخچه حضورش در کوره‌ها و مشکلات و چالش‌های خود و سکنه کوره‌ها، اینگونه می‌گوید:

«من گرد بوکانم، شوهرم سقزیه. چیزی نداریم کردستان. نه خونه داریم، نه کشاورزی داریم. کردستانم کار کمه، همه میرن کول‌کشی [کولبری] و کشته میشن. من ۲۶ ساله که اینجا هستم. عروسی کردم دیگه اومدم

اینجا. این کوره‌ها رو همه رو چرخیدم تا رسیدم اینجا. هجده سال قالب‌زنی کردم تو کوره‌ها. زن و مرد و بچه با هم کار می‌کردیم. بعد گفتن گرد و خاک تو شهر زیاد شده، مزاحمت ایجاد شده، دیگه نداشتن کار کنیم. ساعت ۲-۳ شب بیدار می‌شدیم تا ساعت ۸-۹ شب. خیلی کار سختی بود. ما اینجا مستأجریم. ماهی یک تومن اجاره میدیم و ده تومن رهن. خونه‌مون دوازده متریه. از صاحب کوره اجاره کردیم. انقدر مشکل داریم، آلودگی هست، گرونی هست، از شهر دوریم، مدرسه بچه‌ها دوره، امنیت نداریم، معتاد زیاده، حموم میری یخ میزنی، آبگرم‌کنمون خرابه. حموم و دستشویی همه خانواده‌ها با همه. بارون که میاد، گل میشه اینجا، برق قطع میشه.

اول ۲۵۰ اجاره می‌دادیم، بعد شد ۷۰۰، بعد ۱ تومن. الان دو ماه مونده به عید، همه جا گرون میشه، اینم گرون می‌کنه. الان ۱ تومن که اینجا میدیم، ۷۰۰ تومن هم پول وامی که برای عروسی پسرم گرفتیم رو می‌دیم. بالاخره مریضی هست، خرج هست، خیلی زندگی‌مون سخته... مردهای اینجا کارگری می‌کنن. بعضی روزها کار هست، بعضی روزها بیکارن. شوهرم قدیم مسافرکشی می‌کرد، الان ماشینش خراب شده و بیکاره. می‌گه هر جا میرم، ۵ میلیون بیشتر نمیدن، دور هم هست و باید کرایه ماشین خرج کنه تا برسه. از شهرداری و جاهای دیگه میان اینجا سر می‌زنن می‌گن شما سرپرست خانوار داری، بهمون کمک نمی‌کنن. فقط یارانه داریم. سهام عدالت و بیمه هم نداریم.

اینجا آب و برق داره، گاز رو خودمون شلنگ کشیدیم... خدا کنه خراب نشه اینجا. تو شهر نمی‌تونیم خونه بگیریم، اینجا واسه ما راحت‌تره. هر سال جوابمون کردن، نتونستیم خونه بگیریم. الان هر جا بریم، پول رهن ۸۰-۷۰ میلیون ماهی دو تومن، سه تومن می‌خوان. کارگر چه جور دربیاره؟ قدیم اینجا کار می‌کردیم، رهن نمی‌دادیم، اما الان رهن هم میدیم».

اعیانی سازی: درآمدزایی یا حل مسئله

واکاوی یافته‌های برآمده از مطالعه حاضر حول سامان‌دهی کوره‌های آجرپزی و

ناحیه ۳ منطقه ۱۹ بیانگر آن است که رویکرد حکمرانی شهری -به‌ویژه در سطح برخی از مدیران شهری- نسبت به ناحیه ۳ منطقه ۱۹، بیش از آنکه معطوف به کاهش آسیب‌های اجتماعی باشد، با تمرکز بیشتر بر بهره‌برداری اقتصادی و کسب درآمد از فضاهاى شهری است. یکی از کارشناسان منطقه در این رابطه می‌گوید:

«مسئله از دید من کارشناس، فراتر از آسیب؛ ولی از نظر مدیران ارشد اینه که ما با اینجا چیکار کنیم؟ اینجا برای ما چی داره؟ ظرفیتش چیه؟ هنوز پیگیر این قضیه‌اند که چرا اینجا درآمدی برای ما نداره؟ چه ظرفیتی برای من هستش؟ آیا این جاذبه گردشگریه؟ آیا شهروندان تهران میان اینجا به خاطر این مسئله... من میام می‌بینم مثلاً دستفروش‌ها اونجا میان لوازم دست دوم می‌ریزن می‌فروشن، میام اونارو غرفه‌غرفه می‌کنم، از شون پول می‌گیرم».

بحث و نتیجه‌گیری

نتایج این پژوهش همسو با نتایج برخی پژوهش‌های جهانی (ر.ک: اوترمارک، ۲۰۰۷) نشان می‌دهد اعیانی‌سازی، ابزاری برای برقراری کنترل و نظم اجتماعی در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهر تهران است. از این رو یکی از پیش‌شرط‌های اجرای پروژه‌های مداخله‌ای در جهت اعیانی‌سازی بافت شهری در این محدوده، بازنمایی فضاها به نحوی است که به آسیب‌شناسانه کردن مسائل اجتماعی ناحیه بپردازد.

بررسی تجربه ناحیه ۳ منطقه ۱۹ تهران و سکونتگاه‌های پیرامون کوره‌های آجرپزی نشان می‌دهد که فرآیندهای مداخله شهری در این محدوده بیش از آنکه ناظر بر حل مسائل اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی یا ارتقای عدالت فضایی باشند، در چارچوب گفتمان مسلط «سامان‌دهی»، «پاک‌سازی» و «توسعه کالبدی» تعریف شده‌اند. در این گفتمان، فضا پیش از آنکه محل زیست گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد و سال‌ها ریشه‌مند باشد، به عنوان «آسیب»، «تهدید»، «فضای بی‌دفاع» یا «مانع توسعه» بازنمایی می‌شود. همین شیوه بازنمایی، پیش‌زمینه ذهنی و سیاسی لازم را برای برقراری سیاست‌هایی فراهم می‌کند که در عمل به اعیانی‌سازی و کسب درآمد از اراضی به قیمت جابه‌جایی جمعیت‌های فرودست و حذف تدریجی سکونتگاه‌های غیررسمی می‌انجامد.

یافته‌های این مطالعه نشان داد که میان دو روایت موجود درباره کوره‌ها یعنی روایت رسمی و روایت ساکنان، شکافی عمیق وجود دارد. مدیران و سیاست‌گذاران شهری، این فضاها را پاتوق آسیب، محل تجمع معتادان، نقطه تهدید امنیتی و سکونتگاه‌هایی مملو از اتباع فاقد نیاز اقتصادی معرفی می‌کنند؛ در حالی که روایت ساکنان بر تجربه فقر مزمن، محدودیت دسترسی به مسکن رسمی، سابقه طولانی سکونت، نبود فرصت‌های شغلی و نبود حمایت‌های نهادی تأکید دارد. تحلیل این دو روایت نشان می‌دهد که گفتمان رسمی با برجسته‌سازی «خطر» و «آسیب» و با نادیده گرفتن ریشه‌های ساختاری فقر و فرودستی، در عمل زمینه مشروعیت‌بخشی به مداخلات کالبدی را فراهم می‌کند؛ مداخلاتی که خود، بخشی از چرخه بازتولید نابرابری‌اند.

بر اساس داده‌های سرشماری و مشاهدات میدانی، ساکنان کوره‌ها اغلب در شرایط زیستی بسیار نامناسبی زندگی می‌کنند: واحدهای کوچک و شلوغ، نبود سرویس بهداشتی مستقل، فقدان زیرساخت‌های پایه نظیر آب و گاز و دسترسی محدود به خدمات اجتماعی و رفاهی. این وضعیت نه «انتخابی آگاهانه»، بلکه نتیجه ساختارهای محروم‌ساز شهری، نابرابری تاریخی در بازار مسکن و محدودیت‌های قانونی و اقتصادی برای ساکنان، به‌ویژه مهاجران افغانستانی است. در چنین زمینه‌ای، اجرای سیاست‌های کالبدی بدون توجه به پیامدهای اجتماعی، نه تنها به بهبود شرایط زندگی این گروه‌ها منجر نمی‌شود، بلکه خطر تشدید آوارگی، بی‌ثباتی سکونتی و فقر شهری را افزایش می‌دهد.

تحلیل سیاستی مطالعه نشان داد که اعیانی‌سازی در این محدوده تنها پیامد نوسازی بازارمحور نیست، بلکه به عنوان استراتژی حکمرانی شهری نیز عمل می‌کند. به این اعتبار، ائتلافی از مدیران شهری، دستگاه‌های رسمی و اصحاب قدرت در جهت ایجاد نظم اجتماعی مطلوب و افزایش ارزش زمین شکل می‌گیرد. در چنین چارچوبی، جابه‌جایی اجباری و حذف سکونتگاه‌های غیر رسمی، نه «پیامد ناخواسته»، بلکه «مکانیزم کارکردی» مداخله شهری است.

در همین راستا نتایج برخی مطالعات در حوزه سامان‌دهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ نشان می‌دهد که از نظر خبرگان، پنج ذی‌نفعی که دارای بیشترین منافع از اجرای پروژه هستند، به ترتیب شامل شهرداری منطقه/ ناحیه، سازمان نوسازی شهر تهران، مالکان

کوره‌ها، انبوه‌سازان و سازمان اوقاف و امور خیریه است. علاوه بر این گروه‌های ذی‌نفعی که بیشترین حمایت را از پروژه دارند، به ترتیب شامل شهرداری منطقه/ ناحیه، سازمان نوسازی شهر تهران، شورای اسلامی شهر تهران، دفاتر تسهیلتگری و توسعه محلی، مالکان کوره‌ها و شورایاری محلات هستند (ر.ک: برغم‌دی، ۱۴۰۲).

یافته‌ها نشان داد که مسئله اصلی در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ نه فقط وجود کوره‌های آجرپزی یا سکونتگاه‌های غیر رسمی، بلکه نحوه بر ساخت این فضاها در گفتمان رسمی و پیامدهای آن است. تا زمانی که سیاست‌گذاری شهری بر تعریف آسیب‌محور از این فضاها تکیه کند و ساکنان را نه به عنوان ذی‌نفعان اصلی، بلکه به عنوان «مسئله» تصور کند، مداخلات شهری ناگزیر به سمت حذف، جابه‌جایی و کالایی‌سازی فضا سوق خواهد یافت.

بنابراین نوسازی اجباری و اعیانی‌سازی در ناحیه ۳ منطقه ۱۹ نه تنها راه‌حلی برای مسائل اجتماعی نیست، بلکه خود می‌تواند عامل تولید مسائل جدیدی نظیر بی‌خانمانی، ناامنی معیشتی، بی‌ثباتی سکونت، گسست شبکه‌های ارتباطی، جابه‌جایی عرصه غیر رسمی و تشدید نابرابری شهری باشد. برای خروج از این چرخه، ضروری است تا گفتمان رسمی از نگاه تهدیدمحور به نگاه انسان‌محور و عدالت‌محور تغییر یابد. همچنین ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی به عنوان شهروندان و ذی‌نفعان مشروع در تصمیم‌گیری مشارکت داده شوند؛ اولویت‌یابی از کالبد و ارزش زمین به رفاه، امنیت سکونت و معیشت ساکنان منتقل شود و در نهایت رویکردهای تدریجی، جامعه‌محور و توانمندساز، جایگزین مداخلات قهری شود.

در مجموع تجربه ناحیه ۳ منطقه ۱۹ نشان می‌دهد که بدون بازاندیشی جدی در شیوه بازنمایی فضا، نحوه تعریف مسئله و منطق مداخله شهری، روند بازآفرینی شهری به عنوان مکانیسمی نابرابرکننده عمل خواهد کرد و از مسیر اعیان‌سازی، فرودستان شهری را بیش از پیش به حاشیه خواهد راند.

منابع

- برغمندی، هادی (۱۴۰۲) ارزیابی تأثیرات اجتماعی سامان‌دهی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران (با تأکید بر محلات اسماعیل‌آباد، دولت‌خواه شمالی و دولت‌خواه جنوبی)، کارفرما: دفتر مطالعات اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- تاج‌بخش، مونا و جهان‌شاه پاکزاد (۱۳۹۵) درآمدی بر فهم اعیان‌سازی و پیامدهای ناخوشایند آن، نمونه‌موردی: تجربه مستأجران در تهران. نشریه صفه، دوره ۲۶، شماره ۴، صص ۷۹-۹۸.
Dor: 20.1001.1.1683870.1395.26.4.5.4
- فرنام، علی (۱۴۰۳) واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی، گزارش راهبردی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی).
- مسعود، محمد و بهادر زمانی و حسین ابراهیم رضاگاه (۱۳۹۸) «بررسی تأثیر اقدامات بازآفرینی بر وقوع پدیده اعیانی‌سازی در محلات ناکارآمد (مطالعه موردی: محلات اتابک و خانی‌آباد تهران)»، هویت شهر، شماره ۳۹، سال سیزدهم، صص ۶۳-۷۸.
<https://sanad.iau.ir/Journal/hoviatshahr/Article/794182>.
- مشکینی، ابوالفضل و الهام امیرحاجلو (۱۴۰۱) «پروژه‌های توسعه شهری و تولید رانت در کلانشهر تهران»، نشریه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، سال هفتم، شماره پیاپی ۲۸، صص ۱-۱۴.
DOI: 10.30473/psp.2023.58624.2466.
- مهدی‌زاده کیقباد، مریم و حمیدرضا صارمی و مجتبی رفیعیان (۱۴۰۴) «شناسایی عوامل مؤثر بر ایجاد نواحی نوآوری با تأکید بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری»، هویت شهر، سال نوزدهم، شماره ۶۱، صص ۱۹-۳۴.
DOI: 10.71793/hoviatshahr.2025.1183901.
- Atkinson, R., and G. Bridge (2005) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (London: Routledge).
- Banabaka, Selim; Kadib, Justin and Schneider, Antonia E. (2024) *Gentrification and the suburbanization of poverty: Evidence from a highly regulated housing system*. *Urban Geography*. Volume 45, Issue 9. Pages 1596-1618.
- Glass, R. (1964) *Introduction: aspects of change*. In: Centre for Urban Studies (ed.) *London: aspects of change*. London: MacKibbon and Kee, pp. xiii-xlii.
- Lefebvre, Henri (1991) *The production of space*, Oxford: Blackwell.
- Lloyd, H. R. (2023) *Gentrification: A philosophical analysis and critique*. *Journal of Urban Affairs*, 47(4), 1246-1264.
- Mcfarlane, C. (2012) *Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City*. *Planning Theory & Practice*, Vol. 13, No. 1, 89-108.
- Slater T, Curran W, Lees L, (2004) "Gentrification research: new directions and critical scholarship" *Environment and Planning A* 36 1141 _ 1150.

- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. New York: Routledge.
- Uitermark, J. & Duyvendak, J. W. (2007) Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A*, volume 39, pages 125- 141.
- Zuk, Miriam; Bierbaum, Ariel H. ; Chapple, Karen; Gorska, Karolina and Anastasia Loukaitou-Sideris (2018) Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*. 2018, Vol. 33(1) 31-44.
- Zukin, Sharon (1987) Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147.