

* دکتر محمد رضا دلال پور محمدی

روشهای اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه

روند شتاب زده شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه با لاکس پس از پایان جنگ جهانی دوم مسائل بسیار پیچیده، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را به همراه داشته است. فراهم آوردن سرپناه مناسب و همچنین خدمات و امکانات شهری در حال حاضر از عمده ترین مشکلات افزایش سریع جمعیت شهری در این کشورها می باشد. به منظور برخورد واقع بینانه با مسائل و مشکلات مناطق فقیر شهری (زاغه ها و آلونک ها) برنامه ریزان و سیاست گذاران در کشورهای در حال توسعه می باید استراتژی مناسبی بیابند، تا بتوانند مشکل را حل کنند یا از وخامت مشکل مسکن در این کشورها بکاهند در این مطالعه راهبردهای مختلف تأمین مسکن را برای کشورهای کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه بررسی کرده به بیان نکات ضعف و قوت هر کدام می پردازیم، ابتدا به روش هایی که قبل از سال ۱۹۷۰ برای تأمین مسکن توسط دولت ها اعمال می شد اشاره می کنیم. سپس به بررسی روش های اساسی تأمین سرپناه که از دهه ۱۹۷۰ تحت عنوان "بلا بردن تدریجی کیفیت سکونت" و "تأمین زمین و خدمات" مشهور و توسط برنامه ریزان به عنوان روش های موثر انتخاب و اجرا می شوند می پردازیم. هدف از این مطالعه و بررسی، یافتن استراتژی

* - عضویات علمی گروه آموزشی جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز.

مناسب برای حل مشکلات مسکن در ایران می‌باشد.

برنامه‌های دولتی تامین مسکن : Public Housing Programmes

تا اوائل دهه ۱۹۷۰ سیاست‌های رایج مسکن در کشورهای در حال توسعه عبارت بودند از: نوسازی شهری: ایجاد خانه‌های ارزان قیمت و اعطای وام‌های خانه‌سازی. کلیه این برنامه‌ها بر پایه این فرض طراحی شده بود که اگر به اندازه کافی واحد مسکونی ایجاد شود، مسئله مسکن حل خواهد شد. در این چهارچوب، راه‌حلهای مسئله مسکن شامل تامین سرمایه‌کافی برای ایجاد مساکن، استفاده از شیوه‌های جدید ساخت، یافتن مصالح ساختمانی با کیفیت بهتر و قیمت مناسب‌تر و طراحی نوین مساکن به منظور استفاده مطلوب‌تر از فضا بود. از جمله پیش‌نیازها برای موفقیت این راه‌حلها نظارت بر کاربرد زمین، جلوگیری از تصرف غیرقانونی مساکن، کنترل مهاجرت و احاطه بر جابجایی جمعیت و توانایی اعمال استانداردهای ساختمانی بود. با اینکه خانه‌سازی یک فعالیت "منطقی"، "قابل پیش‌بینی" و "قابل کنترل" شناخته می‌شد و در زمان دادن این فعالیت مدیریت کار را موثر، مهمترین عامل به حساب می‌آمد، ولی واقعیات خلاف این نظرات را اثبات نمود و سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن در کشورهای در حال توسعه، یکی پس از دیگری با شکست مواجه شد.

نوسازی شهری : urban Renewal

کشورهای در حال توسعه برنامه نوسازی شهری را که به مفهوم بهسازی و نوسازی مراکز روبه‌زوال شهری است از برنامه‌های عمران شهری در آمریکا و اروپا اقتباس کرده بودند و در اجرای این روش سازندگان با کمک و حمایت دولت، قطعات زمین را در نقاط متراکم

مرکز شهردر نظر می‌گرفتند و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه آنها، ساختمانهای قدیمی را تخریب و بجای آنها مسکن جدید بنا می‌کردند در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، بدلیل عدم اجرای کامل این روش علی‌رغم هدف اصلی برنامه‌های نوسازی، که ایجاد مسکن جدید در مناطق نوسازی شده بود، عملاً "و در اجراء این طرحها به احداث ساختمانهایی که هزینه بسیار زیاد و جنبه تبلیغاتی دارند، مانند مراکز فرهنگی، سالنهای اجتماعات، ادارات دولتی یا پایانه‌های مسافری می‌انجامید. درپاره‌ای از این کشورها، زمینهای پاکسازی شده به ایجاد مراکز خرید، مجموعه‌های بزرگ مسکونی و یا پارکینگ تخصیص می‌یافت. تحت عنوان "نوسازی" در حقیقت پاکسازی مراکز شهری از خوش‌نشینان، متصرفان عدوانی و آلونک‌نشینان صورت گرفت. بدین ترتیب هدف آلونک‌نشینان، از راه تخریب آلونکها، نه تنها راهی برای حل مسئله مسکن نبود بلکه خود مشکل را پیچیده‌تر می‌کرد. تخریب آلونکها و زاغه‌ها، به معنای از دست دادن سرمایه‌های بودک‌خانه‌وارهای کم درآمد برای ایجاد واحدهای مسکونی خود سرمایه‌گذاری کرده بودند.

اعطای کمک‌های مالی : Subsidised Housing Programmes

رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تامین مسکن، اعطای کمک‌های مالی است. طرحهای تامین مسکن دولتی، تقریباً در تمام نقاط شهری کشورهای در حال توسعه، به نحوی اجرا شده و یا در دست اجرا است که این طرحها در بعضی موارد با وام‌ها و کمک‌های خارجی، بیشتر به تامین مسکن گروههای خاص، مانند مستخدمان دولت، جنگ‌زدگان اعضای اتحادیه‌های کارگری و یا بازنشستگان، تخصیص داده شده است و درپاره‌ای از موارد نیز، هدف از اجرای این طرحها اسکان مجدد آلونک‌نشینان بود، بویژه آنهايي که از زمین خود - به دلیل

نیاز دولت به این زمین‌ها برای مصارف غیرمسکونی - رانده شده بودند . اکنون این حقیقت شناخته شده‌ای است که طرح‌های خانه‌سازی با کمک دولت، حتی با حداقل معیارها بیش از آن گران تمام می‌شود و نمی‌توان آن را به تمام کسانی که نیازهای اولیه سکونتی آنها تامین نشده است . تعمیم داد . تنها در چند مورد مانند سنگاپور و هنگ کنگ ، برنامه‌های خانه‌سازی دولتی قرین موفقیت بوده است . و در سایر کشورها ، این طرح‌ها با مشکلات گوناگون روبرو گردیده است . یکی از مهمترین مسائل در مورد طرح‌های خانه‌سازی دولتی ، این است که بهره‌وران طرحها ، بیشتر خانوارهایی هستند که قادر به تامین نیازهای سکونتی خود در بازار مسکن هستند . در حالیکه - نیازمندترین افراد و مستحقترین خانوارها ، دسترسی به خانه‌های دولتی ندارند . حتی هنگامیکه هدف برنامه ریزان تامین مسکن گروه‌هایی بسیار کم درآمد بوده است ، در نهایت گروه‌های با درآمد بالاتری از این مساکن استفاده کرده‌اند ، زیرا تا زمانی که نیازهای اولیه و ضروریتر خانوار مانند خوراک و پوشاک کاملاً تامین نشده باشد گروه‌های کم درآمد مدبه مسکن به عنوان منبع درآمد نگریسته و در نتیجه ، این خانه‌ها به‌عناوین مختلف از قبیل فروش ، اجاره‌های صوری یا درموردی رشوه‌دادن به مقامهای اجرایی به خانوارهای دیگر منتقل می‌شود .

روش‌های اساسی تامین مسکن : Basic Housing Approaches

با آموختن از تجاربی که در امر تامین مسکن در کشورهای در حال توسعه بدست آمده و با در نظر داشتن نتایج تحقیقات و پژوهش‌هایی که در مورد جوامع کم درآمد انجام شده است ، برنامه ریزان مسکن ، در روش اساسی را برای تامین حداقل مسکن ، تدوین و کامل کرده‌اند . روش "ارتقاء کیفیت سکونت" و روش "تامین زمین و خدمات" است .

هردوروش در مسیر حل مسائل مبتلا به سکونتی خانوارهای کم درآمد شهری شکل گرفته و در هر دوروش تا کید برتا مین زمین و خدمات شهری بوده است نه تامین سرپناه. در هر کدام از این روشها بر منابع و توانهای خود مردم تکیه شده و نقش دولت به صورت حمایت و تشویق در این روش شناخته شده است حال به بررسی این دوروش میپردازیم.

ارتقاء کیفیت سکونت Community upgrading

در این روش خدمات اولیه در اختیار زاننه نشینان و حاشیه نشینان، در محل زندگی آنان گذارده میشود. عمدتاً "این خدمات شامل آب مشروب، فاضلاب، سیستم دفع آبهای سطحی، جمع آوری و دفع زباله، برق مدرسه، خیابانها و معابر سواره و پیاده و مراکز اجتماعی و فرهنگی، مویاشد. در نقاطی که برخی از این تاسیسات و تسهیلات وجود دارد. بهبود آنها بیشتر مورد نظر است بنظر Van Hyck (۱۹۷۱) فلسفه روش ارتقاء کیفیت سکونت برای این فرضیه استوار است که در اغلب کشورهای در حال توسعه دولت ها قادر به پاسخگویی به نیاز فزاینده مسکن نیستند. بنا بر این حفظ و نگهداری و بهبود بخشیدن به وضع خانه های موجود، حتی اگر زیر استانداردهم باشند، بسیار مهم و اساسی است.

اصول عمده راهبردارتقاء کیفیت Principles of upgrading

اصول محوری برنامه های ارتقاء کیفیت سکونت را بششرح
ذیل میشود خلاصه کرد.

- ۱) میسر ساختن استفاده از خانه ها و تاسیسات شهری موجود
- ۲) فراهم آوردن سطحی از خدمات و سرویس های شهری کسه دولت و مردم قادر به تامین آن هستند.

(۳) به حداقل رساندن ازهم گسیختگی جامعه، (Disruption)
 (۴) یاری رساندن به منتفع شوندگان طرح که مساکن خود را با
 توانائی مالی خود به مرور زمان بهبود بخشند.

(۵) از نظر ژئومتریکی، نظم بخشیدن به قطعات زمین و سامان
 بخشیدن به ساختمانها در الگویی از طراحی شطرنجی (شبکه بندی
 مجدد).

(۶) حفظ پیوندهای درونی جامعه و علایق اجتماعی در منطقه.
 (شانک لندکوکس پارتنرشیب ۱۹۷۷ Shankland Cox Partnership
 مارتین ۱۹۸۰ Martin)

بعلاوه از آنجا نیکه دولتها در کشورهای در حال توسعه قادر به
 تامین مسکن کافی برای افراد کم درآمد جا معده نیستند با یستی مردم
 را در تلاش انفرادیشان در رفع موانع ومشکلات و فراهم آوردن خدمات
 اساسی و سرویس های عمومی شهری در نقاطی که لازم هست، یاری
 دهند. تا مردم با اختیار کامل ومتناسب با موفقیت خویش، امکانات
 ومنابع مالی خود را بکار گیرند و برای خودشان مسکن تهیه نمایند
 وهما نظوریکه قبلا "نیزا" شده هدف در واقع بهبود بخشیدن به شرایط
 مساکن در نواحی فقیر شهری وهمچنین افزودن بر موجودی خانه ها با
 بکارگیری امکانات خود خانوارهای ذینفع می باشد.

انجل Angel در سال ۱۹۸۳ به این نکته اشاره دارد که فراهم آوردن
 خدمات وتاسیسات شهری توسط مقامات دولتی از نظر بهره مند
 شوندگان از طرح، یک امر مهمی است چرا که این امر تهدید به تخلیه
 زمین را کاهش داده و امیدواری به مالکیت را که نهایتاً "منجر به
 سرمایه گذاری بیشتر برای بهبود کیفیت سکونت توسط ساکنین
 می گردد، افزایش میدهد.

عوامل و اجزاء بهبود تدریجی کیفیت سکونت

در اجرای این روش ابتداء اولویت مناطق ، استانداردها و برسنج های مناسب برای جمعیت مورد نظر (Target Population) بایستی مشخص شود . اما ملاک و معیارهای انتخاب مناطق فقیرنشین و پیازاغهنشین و مناطقی که دارای ساختمانهای زیباستنداردهای قابل قبول هستند ، میتواند از یک کشور به کشور دیگر و حتی از شهری به شهر دیگر متغیر باشد ، با این همه نکات عمده زیر در هر برنامۀ روش ارتقاء کیفیت سکونت ، بایستی مورد توجه باشد و اهمیت آنها نسبت به همدیگر مورد ارزیابی قرار گیرد .

- ۱) بهبودبخشیدن به محلاتی که دارای شرایط بدتری هستند برای مثال از تسهیلات اساسی و ضروری محروم هستند .
- ۲) حل مسائل مناطقی که به مرکز شهر نزدیکتر هستند .
- ۳) استفاده گرفتن از شرایطی که اجرای برنامه را تسهیل میبخشد .

۴) در نظر داشتن تناسب مکانی ، بدین منظور که توسعه و ارتقاء کیفیت سکونت به مجموعه شهریوش دهد .

برای اینکه مناطق اولویت دار را برای طرح انتخاب کرد برداشت (Survey) از وضعیت مسکن ، ویژگیهای زمین ، ساخت و حجم خانوار ، زادگاه مهاجرین ، وابستگی های قومی ، سطح درآمد و اشتغال ، وضعیت واحدهای همسایگی ، تراکم ، مالکیت زمین ، حریم های قانونی و اداری ضروری است . پس از آن در ارتباط با ساکنین ، یکی از مسائل مهم توجه داشتن به سطح درآمد اکثریت منتفع شوندگان از طرح (منظور اقشار کم درآمد) میباشد . آگاهی برای این داده ها از این نظر ضروری است که اگر هزینه ها زیاد باشد ، پروژه به حال افراد نسبتاً "مرفه زاغهنشین مفید خواهد بود . از طرف دیگر پائین گرفتن سطح توانائی (Affordability) با ضرورت

بخشیدن به تکرار پروژه، امکانات دولت را محدود نخواهد کرد (لاکویان Laquian ۱۹۸۳).

قدم ضروری بعدی توضیح و تشریح طرح و راه حل جدید برای شبکه بندی و طراحی جدید به منتفع شوندگان از طرح است. آنها بایستی مطلع شوند که اساساً "طرح به چه منظوری هست تا بتوانند کاملاً همکاری و مشارکت نمایند. ترنر Turner ۱۹۸۰ پیشنهاد می کند بهتر است این کار در دو سطح صورت بگیرد.

(۱) وقتی طرح بندی کلی خاتمه یافت و مسیر خیابانها، پیاده روها و تسهیلات دیگر بروشنی مشخص شد جلسهای تشکیل داد و افراد ذینفع را در جریان اجرای طرح گذاشت.

(۲) وقتی بخشی از طرح یک بلوک بایستی مرمت و بهبود بخشیده شود، ضروری است که جزئیات امر مثلاً "چگونگی تفکیک قطعات (غیره)، با خانوارها شیکه در آن قطعه زندگی میکنند مورد بحث و تبادل نظر قرار گیرد.

نکته ای که بایستی بر آن تاکید بشود این است که مشارکت جمعی در اجرای طرح بسیار مهم می باشد زیرا که این امر نه تنها به انتقال مستقیم و راحت تر اطلاعات بین مجریان طرح و منتفع شوندگان منجر می شود بلکه به سبب اطمینان خاطر از توانائی طرح به پاسخ گوئی به نیازهای واقعی گردیده و مشارکت مستقیم آنان، موقعیت طرح را تا حد زیادی بیمه می کند چرا که از نظر روانشناسی هر کسی که در تصمیم گیری شرکت داشته باشد خود را موظف میداند که پروژه را حمایت و تقویت بکند. بعلاوه مشارکت جمعی میتواند بمنزله آموزش تجربیات، مورد استفاده قرار گیرد.

نکته بعدی در ارتباط با ارتقاء کیفیت سکونت، توجه دادن به وجود منابع محلی و محدودیت های احتمالی در این رابطه است، چرا که ارزیابی امکانات موجود مجریان طرح را با نحوه برخورد با موانع و حتی با آنها بی که در اجرای طرح مشارکت خواهند داشت آشنا

می‌کند و آهنگ حرکت و اقدام و سطح استانداردها را مشخص می‌کند. بی‌تردید فهم و درک روشن امکانات و شرایط موجود از ارکان مهم اجرای هر پروژه، ارتقاء کیفیت سکونت می‌باشد (Finlagson 1977). بنابراین تامین اعتبارات کافی و کاربرد روشهای مناسب مالی نه تنها اجرای طرح را حمایت خواهد کرد بلکه به نیازهای ناشی از هزینه‌های اداری طرح، خدمات و نگهداری تاسیسات پاسخ خواهد گفت. بدیهی است که بهبود بخشیدن به مسکن، سرمایه کافی می‌طلبد و تضمین این سرمایه متناسب با کل درآمد خانوارها، در رابطه با سطح هزینه زندگی آنها و توان و امکان پرداخت خانوارها خواهد بود. در اجرای پروژه ازدوستان و وابستگان منتفع شوندگان انتظار می‌رود که سهم عمده کارساختمانی را، که معمولاً "به افراد صاحب فن چون بنا و معمار واگذار می‌شود، خود انجام دهند، اگرچه بعضی از کارها بخاطر مسائل ایمنی و یا غیره ممکن است به متخصصینی واگذار شود. اما بطور کلی قسمت اعظم کارها بصورت خودیاری (Self help) و همیاری (Mutual aid) صورت می‌گیرد. این موضوع باعث ترغیب استعدادها، مهارتها و توانائی‌های موجود می‌گردد و خط مشی کلی طرح توسعه و بهره‌گیری از این توانائی و مهارتها را که اصولاً محلی باید باشد، نشان می‌دهد. به همین منظور انتخاب تکنیک‌های ساده، فراهم آوردن برنامه‌های آموزشی در میان شرکت‌کنندگانی که در اجرای طرح مشارکت دارند مورد توجه قرار می‌گیرد.

توجه به مسائل مربوط به جایگزینی مجدد خانوارهایی که در اثر اجرای طرح مسکن خود را از دست می‌دهند و اسکان دادن آنها در مناطقی که آنجا زمین و خدمات فراهم شده است، از موارد دیگر این ارزیابی است. نکته مهم بعدی، تقسیم بال‌سویه و عادلانه دست‌آوردهای طرح در میان اعضای جامعه تحت پوشش طرح است، چرا که کوچکترین لغزش و اشتباه، روابط مجریان طرح را با مسئولان طرح‌ها (منتفع شوندگان یا ساکنین منطقه) خدشه دار کرده و از

میزان نقش و قدرت اجرایی مسئولان می‌کاهد (مارتین ۱۹۸۰) .
 انجل (۱۹۸۳) معتقد است که علاوه بر تاسیسات و خدمات شهری در
 اجرای طرح‌های ارتقاء کیفیت سکونتی دواصل دیگر باید مدنظر قرار
 بگیرد :

(۱) بهبود قابل درک در امر مالکیت و تصرف زمین صورت بگیرد.
 (۲) مردم موافق و قادر به بازسازی خانه‌های خود باشند .
 تضمین حق استفاده از زمین ، به نوبه خود ، مهمترین شرط
 در تکمیل تدریجی حداقل مسکن بحساب می‌آید . وقتی مردم مطمئن
 نیستند که آیا صاحب یک ملک هستند یا نه تمایلی به تکمیل یا بهسازی
 آن نشان نمی‌دهند .

بهر حال جهت تامین نیازهای روز افزون مسکن اتخاذ روشی
 مبتنی بر مشارکت دولت ، پیمانکاران ، سرمایه‌گذاران ، یا
 استفاده از توانائی‌ها و نیروهای انسانی موجود ، ضروری است و
 برای رسیدن به تعادل لازم ، مدیریت یک ارگان مسئول ، که آگاهی
 کامل به امکانات و ضعف‌ها و راهبردهای جایگزین دارد ، لازم است .

نقاط ضعف و قوت روش ارتقاء کیفیت سکونت

یکی از جنبه‌های بسیار مهم و ارزشمند روش "ارتقاء کیفیت سکونت"
 این است که با تبدیل کردن واحدهای مسکونی غیر قانونی
 در نواحی فقیرنشین شهری به مساکن قانونی می‌تواند بخشی از مشکل
 مسکن را در یک همچو سکونتگاه‌هایی حل کند و یا از شدت کمبود مسکن
 بکاهد . همچنین این استراتژی سعی دارد که با فراهم آوردن تسهیلاتی
 چون بهداشت عمومی ، فرصت‌های اشتغال و امکانات اجتماعی نظیر
 افزایش تعداد مدارس ، مراکز خرید و غیره یک رابطه منطقی بین
 نیازها و امکانات شهری بوجود بیاورد .

ساختن خانه‌ها یا مرمت آنها با استفاده از وام‌های مسکن ،

کمک های فنی ، تامین حق مالکیت و کاهش تراکم از محورهای عمده استراتژی ارتقاء کیفیت سکونت می باشد ، در نتیجه این روش می تواند فرایند تامین مسکن تلقی شده و در بهبود کیفیت سکونت و فراهم آوردن خدمات اولیه در نواحی فقیرنشین شهری موثر واقع شود و امیدواری به مالکیت زمین را در بین منتفع شوندگان طرح بالا برد. فعالیت های ساکنان و ساختمانی را پویا تر کند و بفرصت های اشتغال و کار بیفزاید از نقاط ضعف این روش یکی این است که کاربرد استراتژی مورد نظر بر موجودی خانه ها نمی افزاید به علاوه زاغه نشینان اصولاً دامنه های خشن و ناپذیرای مرتفعات پیرامون شهرها را برای سکونت خود انتخاب می کنند جایی که بهای زمین ارزان است و فاقد همه گونه تاسیسات زیربنایی لازم برای زندگی انسانها است. لذا نفوذ برای محیط ناپهنا را و انجام امور ساختمانی از سویی و عدم تمایلی مالکین اصلی به فروش زمینهای زیر سلطه حاشیه نشین ها از دیگر سو ، موفقیت طرح ها را جز با انجام هزینه های هنگفت مالی امکان پذیر نمی سازد .

عرضه زمین و خدمات Site and Services

در راستای حل مشکل مسکن و تامین زمین و خدمات برای گروه های کم درآمد شهرها از دهه ۱۹۷۰ باین طرف در بیش از ۵۰ کشور جهان روش هایی معمول شده و طرحهایی به مرحله اجرا در آمده است که نتایج آن در تامین مسکن افراد کم درآمد شهری دور از کا میابی نبوده است . تعقیب این استراتژی می تواند در تامین زمین و خدمات لازم برای نیازهای سکونتی انسانها موثر افتد و دستیابی به زمین و خدمات لازم بر ساخت زمین شهری نظیر: آب آشامیدنی ، برق ، سیستم فاضلاب ، شبکه ارتباطات و حمل و نقل و مخصوصاً " خدمات اجتماعی نظیر مدارس ، کلینک ها ، مراکز خرید و سایر تسهیلات محلی را برای این

گروه‌های کم‌درآمد متقاضی مسکن امکان پذیر سازد. با این دیدگاه ابتدا اهداف استراتژی را بررسی خواهیم کرد و سپس نکات مهم در طراحی پروژه و برنامه‌ریزی اجرای آن را یادآور خواهیم شد و در قسمت سوم نقاط قوت و ضعف این روش را بیان خواهیم داشت.

اهداف روش تامین زمین و خدمات

اهداف پروژه تامین زمین و خدمات عبارت از بدست دادن ابزاری است که بتواند نیازهای خانوارهای کم‌درآمد شهری را تامین و توان و نیروی آنها را در فرآیند آمدن خانه‌های ارزان قیمت زیر نظم و قانون در بیاورد و در عین حال به موجودی خانه‌ها هم بیفزاید. روش ارتقاء کیفیت سکونت روی تعمیر و مرمت خانه‌های موجود و ناکافی در مناطق فقیر شهری تمرکز دارد در صورتیکه استراتژی تامین زمین و خدمات مبتنی بر عرضه قطعه‌هایی از زمین است که مجهز به خدمات شهری هستند یا به تعبیر دیگر روش تامین زمین و خدمات مستلزم توسعه زمینهای شهری و افزایش فضاهای مسکونی در شهر است.

به نظر Peattie (۱۹۸۳) در روش تامین زمین و خدمات، دولت نقش یک جمع‌آوری کننده زمین را دارد و اگر این کار توسط دولت صورت نگیرد افراد فقیر شهری آنها را بصورت غیرقانونی تصرف خواهند کرد. دولت سپس قطعات زمین را پس از خریداری آماده می‌سازد تا سیاست شهری را بنا می‌نهد و سپس به متقاضیان عرضه می‌دارد. این روش با شیوه‌های دولتی خانه‌سازی که قبلاً به آنها اشاره شد به دو دلیل متفاوت است: اولاً در این روش منتفع شوندگان از طرح، فقط یک خانه تمام را مالک می‌شوند. در صورتیکه در پروژه‌های حداقل استاندارد، فقط به قطعه زمین و انشعاب آب مالک می‌شوند. در حالیکه در پروژه‌های گرانتر سایر امکانات از جمله سرپناه (چهار

دیواری و سقف) جزء فضای مورد تملک است. اما صرفنظر از میسزان خدمات ارائه شده، که در پروژه‌های مختلف می‌توانند متفاوت باشد، هدف عمده ساختمان کردن، فراهم آوردن تدریجی تا سیسات است و در واقع سرمایه‌گذاری اساسی به مرحله پس از تصرف زمین موقوف می‌شود. ثانیا "خانوارها در روش تامین زمین و خدمات مستقیما روی خانه‌های شخصی متناسب با سلیقه و توانائی مالی خود سرمایه‌گذاری می‌کنند اینک خانه‌ای در اختیار بگیرند که با سلیقه و تصمیم دیگران ساخته شده باشد.

موازدمهم در طراحی پروژه

برنا مه‌ریزی برای پروژه‌های تامین زمین و خدمات نیازمند به بررسی دقیق در موارد چندی است که اجرای موفقیت آمیز پروژه‌ها با رعایت این نکات امکان پذیر است:

- ۱) ویژه گیهای جمعیت مورد نظر
- ۲) موقعیت زمین
- ۳) اندازه و شکل قطعه‌های زمین
- ۴) عناصر سرپناه
- ۵) وسعت و میزان خدمات
- ۶) ایجاد درآمد و اشتغال
- ۷) اداره و مدیریت پروژه
- ۸) تامین مالی پروژه

۱) ویژگیهای جمعیت مورد نظر

برای پروژه‌های تامین زمین و خدمات طراحان پروژه ابتداء با دید ویژگیهای جمعیت مورد هدف طرح را بررسی کنند و میزان درآمد

و فرهنگ مخصوص آنها را مورد توجه قرار دهند. این بررسی ها از نکات بنیادی برای موفقیت پروژه هستند. طبقه‌ای یا گروهی از جمعیت شهرکه پروژه برای آنها طراحی می‌شود، باید دقیقاً "در ارتباط با نیازهای خاص شان وهم در رابطه با عکس‌العملی که تا مین نیازهای این طبقه ممکن هست در سایر گروه‌های درآمدی بوجود آورد، قرار گیرد.

یکی از روش‌هایی که می‌توانند قدرت مالی جمعیت مورد هدف طرح را، از این نظر که چه مبلغی می‌توانند برای زمین آماده شده بپردازند، مشخص کنند عبارتست از ارزیابی میزان مبلغی است که در حال حاضر خانوارهای کم‌درآمد شهری برای مسکن صرف می‌کنند و با آنکه این قبیل هزینه‌ها از کشوری به کشور دیگر دور از نوسان نیست با اینهمه در صد هزینه مسکن تقریباً "ثابت می‌نماید و مطالعات مربوط به هزینه کلی مصرفی خانوارهای کم‌درآمد شهری، این رقم را بین ۵ تا ۱۳ درصد از کل درآمد آنها نشان می‌دهد (World Bank ۱۹۷۴)

با ملاحظه اهمیت، وسعت و میزان طرح در ارتباط با جمعیت مورد نظر و با انتخاب معیارها و برسنج‌های (استانداردهای) متناسب و منطبق با زندگی واقعی، تا مین نیازهای مسکن گروه مورد هدف طرح، احتمالاً بدون سوبسید و یا با سوبسید کمی میسر خواهد بود.

(۲) موقعیت زمین

نکته مهم دیگر در پروژه‌های تا مین زمین و خدمات انتخاب محل مناسب برای اجرای پروژه می‌باشد، بدیگر سخن استقرار واحدهای تولیدی و سکونتگاه‌های قشر کم‌درآمد شهری در مجاورت همدیگر است، بگونه‌یی که با هزینه ارزان آبیاب و ذهاب روزانه و با این فاصله مکانی را بتوان جایجا شد، کوتاه شدن این فاصله فاکتور بسیار تعیین کننده‌ای در اقتصاد خانوادها به شمار می‌رود و در موفقیت پروژه

نیز کم‌تأثیر نیست. ترنر (۱۹۸۵) یادآوری می‌کند: بسیاری از پروژه‌های بی‌درنقاط مختلف دنیا اجرا شده‌اند بجهت آنکه از نظر موقعیت مکانی نامناسب بوده‌اند منتفع‌شوندگان از طرح و دریافت‌کنندگان کمک دولت، زمین خود را به دیگری واگذار یا فروخته‌اند و در مرکز شهر مکان دیگری برای خود انتخاب کرده‌اند تا به محل کارشان نزدیک باشند.

معیاری را که معمولاً در انتخاب محل پروژه در نظر می‌گیرند این است که محل پروژه حداکثر ۲ کیلومتر از مرکز شهر فاصله داشته باشد چرا که در یک همچو مکانی زمین معمولاً ارزان و تحت مالکیت دولت است. اما این در واقع معیار نادرستی است چرا که فقط قشر متوسط که بر احتی می‌توانند هزینه‌ایاب و ذهاب را بپردازند قادر خواهند بود با این مسافت و فاصله محل کار زندگی، سکونت اختیار کنند. یکی از پیشنهادات برای حل تناقض بین درآمد و توانایی قشر کم‌درآمد و موقعیت مکانی طرح در پروژه‌های تامین زمین و خدمات شهری برای مصارف بهتر دیگر موردنیا نیست. پیشنهاد دیگر اینست که پروژه‌های کوچکی را در نواحی حاشیه شهری، آنجا که مورد تقاضای قشر متوسط و پردرآمد جا معنیست، به اجرا درآورد (ماریل ۱۹۷۷). توجه به توپوگرافی منطقه، در انتخاب زمین پروژه از موارد دیگر بررسیهاست چرا که طرح بندی با رعایت توپوگرافی مکان نه تنها جالب است، بلکه مستلزم هزینه کمتری نیز می‌باشد ترنر در سال ۱۹۸۵ در ارتباط با تأثیر آب و هوا و توپوگرافی می‌گوید:

هر چند قیمت زمین در نواحی با توپوگرافی مناسب گسران می‌باشد ولی اگر هزینه پنهانی ناشی از خسارت‌های طبیعی، مانند فرسایش، مسیل و سیستم فاضلاب را به هزینه‌های اولیه پروژه‌های که محل‌شان به جهت ملاحظه قیمت زمین در پهنه توپوگرافی نامناسب انتخاب شده است بیفزائیم. مسلماً "قیمت زمین بیشتر از هزینه و

و طرح اولیه خواهد بود.

(۲) مساحت و شکل قطعات زمین

مساحت و شکل قطعات زمین بایستی منطبق و برخوردار استه از خواسته‌ها و نیازهای مردم باشد هرچند این امر موجب خواهد شد که به مقتضای نوع خانوار قطعات زمین و قرارگیری آنها در روی پروژه متفاوت باشد مثلاً "در پروژه داندورا درنا یروبی، کنیا، قطعات زمین در سه اندازه مختلف بودند ۱۰۰، ۱۲۰، ۱۴۰ متر مربع (Soni ۱۹۸۱) یا در جا مایکا اندازه قطعات زمین از ۱۰۰، ۱۴۰ تا ۱۷۰ متر مربع انتخاب شده بود. در تونس قطعات زمین از ۶۰ متر مربع شروع به ۹۰ و ۱۲۰ متر مربع ختم می‌شد.

وسعت قطعه زمین با رعایت موارد ذیل انتخاب می‌شود:

- ۱- قیمت زمین
- ۲- فرهنگ مردم
- ۳- بازار موجود برای مسکن اجاره‌ای
- ۴- عوامل فیزیکی
- ۵- درآمد مردم

بنا بر این همان‌طوریکه اشاره رفت هدف فراهم آوردن امکان انتخاب است یعنی تا مین شرایطی که هر خانواری بتواند با در نظر گرفتن نیازها و توانهای اقتصادی خود مسکن مورد دلخواه خود را تهیه بکند. مضافاً اینکه هیچ دلیلی وجود ندارد که اندازه قطعات زمین و یا شکل آنها یکنواخت و همسان باشد هرچند که با ریک گرفتن قسمت جلو و برسا ختمان برای کاهش هزینه‌ها تا سیسات فیزیکی یک ضرورت و تنگنا است.

۴) عناصر سرپناه

عناصر سرپناه در پروژه‌های تأمین زمین و خدمات ممکن است متفاوت باشد. بعضی از پروژه‌ها هیچ اطاق آماده ندارند. خانوارها با یستی خود در زمین آماده شده خانه‌هایی بسازند و گاهی در ساخت سکونتگاه مصالح باقی مانده از آلودگی‌های سابق را به کار می‌گیرند. اکثر پروژه‌ها هسته اولیه مسکن شامل دیوارهاست و اکثراً "توالیت، آشپزخانه و یا حتی اطاق را نیز دارند (لاکویان ۱۹۸۳).

هدف اصلی از روش اول، کاهش هزینه‌ها در سطح توان مالی خانوارهای فقیر و بسیار کم درآمد است. توجه داشته باشیم در روش دوم نیز مقدار قابل توجهی از هزینه ساختمان با حمایت دولت و فراهم بودن مصالح ساختمانی کاهش می‌شود. بهر حال ساخت بخشی از مسکن و تأمین آسایش افراد متاثر از قدرت مالی خانوارهای ذینفع است و می‌توان پروژه را به گونه‌ای طراحی کرد که با مرور زمان سطح استانداردها بالا رود.

قطعات زمین می‌توانند طوری طراحی شود که مغازه و کارگاهی در قسمت جلوسا ختمان داشته باشد و همچنین دارای اطاق‌هایی باشد که بتوان آنها را به اجاره واگذار کرد. چنین طراحی می‌تواند به افزایش درآمد خانوارها کمک بکند.

برای اجرای پروژه می‌توان از وام‌های درازمدت استفاده کرد و مصالح ساختمانی را با قیمت‌های مناسبتری در اختیار گرفت و در برخی موارد از نیروی کارگری و کمک‌های فنی خاص نیز بهره‌مند شد.

۵) میزان خدمات و تسهیلات

میزان خدمات ارائه شده می‌تواند در نواحی مختلف، متفاوت

باشد برای مثال درپارهای از طرحها، تامین آب مشروب و انشعاب آنرا برای هر واحد مسکونی در نظر می‌گیرند، در حالیکه در پروژه دیگر، ممکن است تنها به نصب شیر برداشت عمومی آب اکتفا شود. در بعضی از پروژهها بجای تعمیم تسهیلات بهداشتی تنها به ایجاد آبریزگاههای عمومی بسنده می‌کنند که خود ناشی از ناتوانیهای مالی و اقتصادی افرادی است که در این واحدها سکونت اختیار می‌کنند. ولی بهر صورت سرویس‌های عمده و ضروری مانند آب آشامیدنی، دفع فاضلاب، راههای ارتباطی و تسهیلات عمومی دیگر، مانند تامین سرویس‌های آتش‌نشانی، جمع‌آوری زباله (اخیراً "روشنائی خیابانها هم به آنها افزوده شده) از مواردی است که اجرای پروژه مسکن برای فراهم آوردن این تسهیلات امکان‌ناپذیر می‌نماید.

۶) ایجاد درآمد و اشتغال

طراحان پروژهها اغلب برایین باورند که ساخت مسکن و فعالیت‌های مربوط به تامین زمین و خدمات، ایجاد اشتغال می‌کند و موجب افزایش درآمد مشارکت‌کنندگان در طرح می‌شود و تصور بر این است که مردم توانائی‌ها و مهارت‌های مورد نیازمقا طعه کاران را دارند. بنا بر این تکنیک‌های انتخاب شده برای ساختمان، می‌تواند این استعدادها و مهارت‌ها را بهره‌ور ساخته و برای مجریان طرح نیز مقرون به صرفه باشد، چرا که با اجرای این روش نیروی انسانی و کارمورد نیاز، چه بسا با دستمزد ارزان از خود محل تامین گردد. علاوه بر فرصت‌های اشتغالی که در فرایندها تامین تسهیلات و ساختمان ایجاد می‌شود، خود صاحبان قطعات نیز به حرفه‌های چون بنائنی، عملگری، چاه‌کنی و غیره نیاز دارند و همین نیاز موجب به ارتقاء سطح اشتغال خواهد بود. مضافاً به اینکه توسعه امور ساختماننی برشده حرف و کسب کارهای کوچک دستی که پویایی آنها به اخذ اعتباراتی از منابع

مالی ناحیه مربوط میشود، کمک خواهد کرد.

بنظر لاکویان (۱۹۸۳) یکی از دلایل عدم موفقیت طرحهای تامین زمین و خدمات در گذشته، ناشی از جایگزینی مجدد مردم در نواحی حاشیه شهری بوده که جدائی گزینی و دور شدن از محل کسار و اشتغال رادری داشت، این عمل نیروی کار را در محل های جدید روبه کاهش برد، حتی وقتی که مسئولین پروژه ها خواستند از وجود مقاطعه کاران در پیشبرد امور ساختمانی استفاده کنند بازمیزان موفقیت بسیار پایین بود.

بی تردید انجام این پروژه به مقتضای شرایط جغرافیائی، اقتصادی و اجتماعی هر کشور و راز کاستی ها نبوده است ولی سعی میشد تا این تنگناها برطرف شود. برای مثال در پروژه سالوادور افزایش درآمد متوسط فرایند ساختمانی مورد توجه قرار گرفت. همچنین در پروژه لاسا که در حدود ۱۵۵ قطعه از محل پروژه به صنایع کوچک اختصاص داده شد تا بموازات تامین مسکن محل اشتغال ساکنان نیز تضمین گردد. با توجه به تجربیات مختلف، میتوان گفت که مناسب ترین روش برای ترغیب و ایجاد فرصت های اشتغال عبارتند از:

۱- انتخاب تکنیک های مناسب و کاربر و افزایش فعالیت های ساختمانی

۲- مجاز نمودن کسب های نظیر خرده فروشی یا اجاره دادن

اطاق

۳- اختصاص قطعاتی از پروژه برای توسعه صنایع پیشه وری و مغازه های خرده فروشی و عرضه خدماتی که مورد نیاز مسئولان ساکن پروژه است.

۷) سیستم اداره و مدیریت

در زمینه اداره طرح و پروژه دو نکته قابل توجه است اولاً اجرای

قوانین و مقرراتی که توسط مسئولین در رابطه با ساخت مساکن (مانند استانداردهای برنامهریزی الگوهای کاربری زمین، مقررات ساختمانیها عموماً) اعمال میشود. ثانیاً "نقشی که گردانندگان پروژه‌ها ساینها و گروه‌های اجتماعی در چهارچوب کلی قوانین ایفا میکنند. این موارد عبارتند از:

۱- واگذاری قطعات زمین: این مرحله که معمولاً پس از آماده کردن زمین از روی ملاک‌های معین شده توسط مجریان طرح به افراد واجد شرایط واگذار می‌شود شامل مراحل زیر است:

الف: انتخاب

– مشخص کردن معیارهایی برای انتخاب منتفع‌شوندگان از

طرح

– آگهی کردن و ایجاد بازار

– ارزیابی تقاضاها

– تصمیم‌گیری

ب: سکونت

– مشخص کردن چهارچوب قوانین: شامل موعد اقساط وام،

ترتیب دادن مدارک (قبالہ...).

– قبول کردن مسئولیت قانونی توسط خریداریا استفاده –

کننده از طرح با امضای مدارک لازم و تحویل قانونی زمین (۱۹۸۲

(Cooper

۲- تامین بودجه و مصالح ساختمانی

پروژه‌های تامین زمین و خدمات بایستی بصورت نقدی از راه تامین مصالح ساختمانی تامین اعتبار کنند و در راستای موفقیت طرح با کیفیت اقتصادی ترممکن، آنرا در اختیار منتفع‌شوندگان

از طرح قرار دهد. در صورت تا مین بودجه مورد نظر با ید نرخ بهره و مدت بازپرداخت آن با توانائی مردم متناسب باشد و اگر تا مین مصالح ساختمان مورد نظر مجریان طرح باشد، تا مین آنها با کیفیت بالا و بمقدار زیاده بیهای ارزان و توزیع آن بین صاحبان زمین از اهم مسایل برنامه ریزی مسکن است. که کار برد این روشها قیمت ساخت مسکن را کاهش خواهد داد و دست یابی طبقات فرودست جامعه را به ضروری ترین مصرفها که همان مسکن باشد، امکان پذیر خواهد ساخت.

۳- تسهیلات اجتماعی و رفاهی (عملکرد و نگهداری آنها)

فراهم آوردن سرویسها و خدمات اجتماعی و رفاهی اغلب با مشارکت سازینها دهائی دولتی یا غیردولتی صورت میگیرد. ایجاده نگهداری این سرویسها و خدمات در سالهای اول اجرای طرح و از آنجا که آنها به نهادهائی زیربند نیاز به مدیریت دولت دارد.

۴- باز یافت هزینه ها

در اینجا ما روی چهار محور بحث می کنیم:

۱- میزان و نرخ بازپرداخت وام

۲- انتخاب منتفع شوندگان از طرح

۳- مکانیسم و روشهای جمع آوری اقساط

۴- کمکهای بلاعوض

تنظیم منطقی میزان اقساط بازپرداخت وامها و نرخ بهره و انتخاب درست منتفع شوندگان بدون شک در افزایش نرخ بازپرداخت هزینهها موثر است ولی آنچه که در دراز مدت باز یافت هزینههای سرمایه ای را تضمین می کند ایجاد تشکیلات کار و روشهای صحیح

جمع‌آوری هزینه‌ها است. براساس تجربه‌های بدست آمده در کشورهای مختلف مهمترین عوامل موفقیت در با زیافت هزینه‌ها عبارتند از: ارائه اطلاعات صحیح به منتفع شوندگان (۲) اخذ ضمانت‌های اجرائی موثر در صورت عدم پرداخت (۳) پیروی از روشهای صحیح برای ارسال صورتحسابها (۴) ارزشیابی صحیح از سطح رضایت مشتریان از خدمات ارائه شده (۵) ترغیب منتفع شوندگان از طریق ملاحظات اجتماعی.

۵- کنترل کردن و ارزیابی

- در کنترل کردن پیشرفت پروژه نکات ذیل حائز اهمیت است.
- ۱- توجه به اثرات پروژه و توسعه جدید در سطح کلی.
 - ۲- اندازه‌گیری و ارزیابی اجرائی پیشرفت پروژه.
 - ۳- کنترل کردن نقش‌نهادهای دست‌اندرکاران از نقطه نظر بهبود همکاری و از بین بردن دوباره کاریها.

نقاط ضعف و قوت روش تامین زمین و خدمات

مهمترین نکات امتیاز این روش می‌تواند بشرح ذیل خلاصه شود:

- ۱- روش تامین زمین و خدمات می‌تواند نقش بسیار مهمی در پایین آوردن قیمت خانه‌ها ایفا کند، دلیل عمده برای این کاهش هزینه‌ها عبارتست از استفاده از نیروی کار اعضا خانواده، ساخت تدریجی با استفاده از مصالح ارزان قیمت
- ۲- در حالیکه روش‌های دولتی تامین مسکن به سختی می‌تواند برای قشر کم‌درآمد مفید فایده بوده باشد، روش تامین زمین و خدمات موفق شده است نیاز مسکن خیلی از خانوارهای کم‌درآمد شهری را تامین بکند.

۳- امتیاز فوق العاده این روش عبارتست از اینکه صاحب ملک یا خانوار را تا درمی‌سازد که خانه خود را متناسب با امکانات و توانائی و سلیقه خودش تکمیل بکند که نیازهایش و متناسب با درآمدش باشد.

۴- در این روش علاوه بر سرمایه‌گذاری دولت امکانات خود خانوار و نیروی کار خانواده بطور وسیع بکار گرفته می‌شود. فعالیت‌های مستمر خانه‌سازی در این پروژه فعالیت‌های اقتصادی جنبی دیگری رونق می‌بخشد، برای مثال صنایع تولید مصالح ساختمانی، عرضه آنها، کارگاههای کوچک دست‌ورزی و مراکز خرده‌فروشی را توسعه می‌دهد.

۵- در تامین زمین و خدمات، بنیهای اقتصادی خانوارها، با افزایش قیمت زمین و ملکشان و امکان اجاره دادن اطاقهای اضافی بهبود پیدا می‌کند.

۶- برخلاف روش ارتقاء کیفیت سکونت، چون اعمال استانداردها با کارائی بیشتر امکان پذیر است بنظر میرسد اجرای روش تامین زمین و خدمات، در تحقق اصول تساوی و عدالت توفیق آمیز باشد. با وجود این، نقاط ضعفی برای این روش وجود دارد که عبارتند از:

- ۱- روند ساخت کند است برای اینکه بطور انفرادی انجام می‌گیرد.
- ۲- در ساخت‌ها هماهنگی و توازن وجود ندارد، چرا که خانه‌ها در مراحل مختلف ساخته می‌شود و توسعه می‌پذیرد.
- ۳- بعید نیست مساله استیجاء موجب تراکم در استفاده از تسهیلات موجود شود.
- ۴- این روش به‌کمالات قادر به تامین نیاز مردم فقیر و فرودست جامعه در میان قشرهای کم‌درآمد نیست.

نتیجه‌گیری :

تجارب بدست آمده از اجرای روش‌های بهبود تدریجی کیفیت سکونت و تامین عرصه‌وخدمات در کشورهای مختلف نشان داده است که این دورا هبرد تا مین مسکن علی‌رغم پاره‌ای محدودیت‌ها موفقیت چشمگیری را در تامین نیازهای سکونتی اقشار کم‌درآمد شهری به همراه داشته است. اجرای این روش‌ها عملاً "منجر به بهبود کیفیت مساکن وخدمات زیربنایی شهری مورد استفاده خانوارهای ساکن در محدوده پروژه‌های مزبور شده است. این تغییرات، از یک سو، منشاء اثرات وپیا مدهای مثبتی در زندگی خانوارهای مقیم پروژه‌های موصوف شده واز سوی دیگر سبب افزایش قیمت زمینهای نزدیک محل اجرای پروژه‌ها گردیده است. آنچه که بوضوح مشاهده می‌شود این است که شرایط زندگی در این پروژه‌ها به حد غیر قابل تصویری مطلوب‌تر از شرایط زندگی در زاغه‌هایی است که قبلاً "مورد استفاده متفح شوندگان پروژه‌ها قرار می‌گرفت با رزترین پیا مدا اجرای این روش‌ها ایجاد تغییرات اساسی در جهتگیری سیاست‌های مربوط به مسکن و اسکان جمعیت بوده است. موفقیت نسبی پروژه‌هایی که در کشورهای مختلف به اجرا در آمده اند با عث گردیده که مسئولان امور مسکن در این کشورها اجرای برنامه‌های خانه‌سازی سنتی را با اولویت پائین بنگرند و بیشترین سهم اعتبارات عمرانی بخش مسکن را صرف پروژه‌های "ارتقاء کیفیت سکونت" و "تامین زمین وخدمات" بنمایند و کوشش کنند که منابع بیشتری را برای گسترش این نوع پروژه‌ها تجهیز کنند.

References

- Angel, S. (1983) "Upgrading slum infrastructure Divergent objectives in search of a consensus", Third world planning Review 5.1. PP. 5-22.
- Cooper, L.E. (1982) Designing the site and services lot Allocation, world Bank, P. 5-10.
- Laquian, A. (1983) Basic Housing: policies for urban sites, services, and shelter in Developing countries.
- Laquian, A. (1983) "sites, services and shelter an Evaluation, Habitat international, Vol 7 No 5b P.211-225.
- Martin, R.J (1980) "Upgrading" in people, poverty and shelter, problems of self Help Housing in the Third world. Skinner, R.J and Rodell, M.J (eds) Methen London, P. 53-79.
- Merrill, R.N (1977) "Projects and objectives for site and services" in low income Housing Technology and policy, vol III, pama, R.P et al (eds) P. 1165-76.
- Peattie, L.R (1982) "some second Thoughts on site and services "Habitat international Vol 6, No 1/2, P. 131-134.
- Rakodi, C. (1986) The Lusaka site and services and upgrading. Town planning Department, UWIST (Working paper Unpublished).
- Rodell, M.J. (1983) "site and services and low Income Housing" in people, poverty and shelter, problems

of self Help Housing in Third world, skinner, R.J and Rodell, M.J. (eds) Methuen London P. 21-51.

Shankland Cox partnership. (1977) "Upgrading, site and services" in Third world Urban Housing, Building Research station, London, chapters 11 and 12 .

Soni, P. (1981) "self Help planning construction and Management in a site and services project in Nairobi, Kenya" Ekistics, Vol 48, No 286 P. 53-63.

Turner, A. (1980) "Housing policy" in the cities of the poor, croom Helm, London, chapter 9, P. 268-278.

Van Huyck, A.P. (1971) Planning for site and services programmes, washington D.C. Ideas and Methods Exchange No 68.

World Bank (1977) site and services projects, P. 4-21.