

فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۶، شماره سوم، پاییز ۱۳۹۰، شماره پیاپی ۱۰۲

A. Meshkini
J. Sajjadi
J. Dindoust
A. Tafakori

ابوالفضل مشکینی: استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس

ژیلا سجادی: استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه شهید بهشتی

جواد دین دوست: کارشناس ارشد سازمان ملی زمین و مسکن

اکرم تفکری: کارشناس سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران

E.mail: abolfazl.meshkini@gmail.com

شماره مقاله: ۸۲۹

شماره صفحه پیاپی ۱۷۴۰۱-۱۷۳۷۵

ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی با شیوه توانمندسازی

(نمونه موردی باقر شهر - محله بابا جعفری)

چکیده

توسعه شهری به طور عام در کشور و به طور خاص در تهران بر اثر بازتاب فضایی اسکان غیر رسمی ناپایدار شده است این امر را نه می‌توان به امید خود رها نمود و نه با برخوردی مقطعی، گزینشی و پراکنده کاری پاسخگوی آن بود. پیدایش اسکان غیر رسمی گویای وجود موانع ساختاری و ناکارآمدی سیاست‌های کنونی در تامین مسکن و خدمات رسانی لازم مرتبط با آن برای اقشار کم درآمد شهری در سطح کلان است. همچنین در سطح خرد نیز ضعف مدیریت شهری، وجود منابع نامشروع گروه‌های ذی نفع و ذی نفوذ محلی و برخوردهای غیرقانونمند در پذیرش یا رد این سکونتگاه‌ها، مساله را تشدید نموده است و در راستای حل مسایل این گونه سکونتگاه‌ها برنامه ریزی دقیق و صحیحی به منظور ساماندهی و توانمندسازی آنها ضروری است. باقر شهر در جنوب شهر تهران یکی از این سکونتگاه‌های غیر رسمی است که تحت تاثیر نظام اجتماعی اقتصادی کشور و کلان شهر تهران، تغییرات زیادی را بر پیکره خود بخصوص از دهه ۱۳۵۰ به بعد شاهد بوده است. شناخت روند شکل گیری و ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی سکونتگاه غیر رسمی باقر شهر به عنوان یک کل و محله باباجعفری به عنوان

جزیی از آن و ارایه و تدوین برنامه‌ای جهت ساماندهی و توانمندسازی آن مورد توجه این مقاله است.

واژه‌های کلیدی: باقرشهر، توانمندسازی، ساماندهی، سکونتگاه غیر رسمی، محله بابا جعفری.

۱ - مقدمه:

سکونتگاه‌های غیر رسمی بازتاب و نمادی از فقر شهری تلقی می‌شوند بازتاب گسترش فقر شهری را می‌توان در گسست کالبدی پاره‌ای از نواحی مسکونی از پیکره کل شهر و درچارچوب کاهش میزان برخورداری از خدمات شهری، اجتماعی، کیفیت سکونت و از سوی دیگر به حاشیه رانده شدن و انزوای اجتماعی پاره‌ای از گروه‌ها در این گونه سکونتگاه‌ها مشاهده کرد.

در مورد ساکنان این سکونتگاه‌ها اغلب پیش داوری‌های گوناگونی به عمل آمده است برخی آنان را از دیدگاه آسیب شناسی اجتماعی مورد نظر قرار می‌دهند و درنهایت با نگرش امنیتی ساکنان این سکونتگاه‌ها را افرادی هنجار شکن و بزهکار تلقی می‌کنند. دیدگاهی دیگر پیدایش این سکونتگاه‌ها را ناشی از مهاجرت‌های روستا - شهری می‌دانند که به دلیل عدم برخورداری از توانمندی حرفه‌ای لازم و سطح درآمد، قادر به یافتن جایگاه مناسبی در اقتصاد شهری نبوده و از همین رو به حرفه‌های غیرمولد وابسته به کلانشهر در بخش‌های غیر رسمی اقتصاد روی آورده و در سکونتگاه‌های پیرامون اختلاطی از کار و زندگی ایجاد می‌نمایند.

باقرشهر یکی از سکونتگاه‌های پیرامون تهران است که درجذب جمعیت مازاد کلان شهرهای دیگر منطقه رقابت می‌کند و از دهه ی ۴۵ تاکنون به دلیل همجواری با شهر تهران و تأثیر پذیری از تحولات اجتماعی و اقتصادی نظام شهری ایران تحولات جمعیتی شدیدی را پشت سر گذاشته است.

هسته اولیه باقر شهر قلعه‌ای بود در شمال کارخانه چرم سازی که هم اکنون اثری از آن وجود ندارد. این قلعه محل سکونت بهائیان بود که از ابتدا در این منطقه سکونت داشتند و تا قبل از انقلاب اسلامی نیز در این منطقه بصورت پراکنده زندگی می‌کردند. احداث کارخانه چرم سازی در سال‌های ۱۳۲۰ در جنوب قلعه به عنوان یک مرکز اقتصادی، به رشد سریع شهر صورت می‌دهد و اولین واحدهای مسکونی در شمال کارخانه برای اسکان کارگران احداث می‌شوند، در دهه ۱۳۳۰ در مجاورت قلعه بهائیان با احداث چند واحد مرغداری، تعدادی واحد مسکونی به صورت پراکنده در حاشیه آن ساخته می‌شود و سبب توسعه کالبدی هسته اولیه شهری می‌گردد. در دهه ۱۳۵۰ با احداث واحدهای صنعتی بیشتری در شهر سنگ و احداث نیروگاه ری توان اقتصادی شهر بالاتر رفته و جاذب جمعیت بیشتری شد، به طوری که در سال‌های ۱۳۵۳ به بعد شهرک جعفر آباد شروع به شکل‌گیری کرد بدین ترتیب در انتهای این دهه سه هسته شهری بوجود آمده، به هم متصل و تشکیل باقر آباد را دادند. بعد از انقلاب به دنبال عدم کنترل ساخت و سازها در حریم استحقاظی شهر تهران به دنبال سیاست‌های واگذاری زمین به مردم، شهرک جعفر آباد و شرق خیابان ۲۲ بهمن شروع به رشد سریع کردند و تا سال ۱۳۶۵ شهرک جعفر آباد کاملاً شکل گرفته و در شرق خیابان ۲۲ بهمن منازل تا نزدیکی مسیل توسعه یافتند طی سال‌های ۶۵ - ۷۵ در قسمت شرق خیابان ۲۲ بهمن شهر ادامه یافته و به دنبال ایجاد درگیری بین اهالی و شهرداری تهران در سال ۱۳۷۱ رشد ساخت و سازهای غیر مجاز شدت بیشتری یافت اما در زمره آبادیهای شهر تهران محسوب می‌شد، در این سال مجموعه باقر آباد و جعفر آباد به عنوان یک واحد شهری به نام باقر شهر رسمیت یافت (طرح جامع باقر شهر، ۱۳۸۶، ۷۸).

عوامل موثر در تکوین و توسعه باقر شهر طی دوران‌های مذکور عبارتند از:

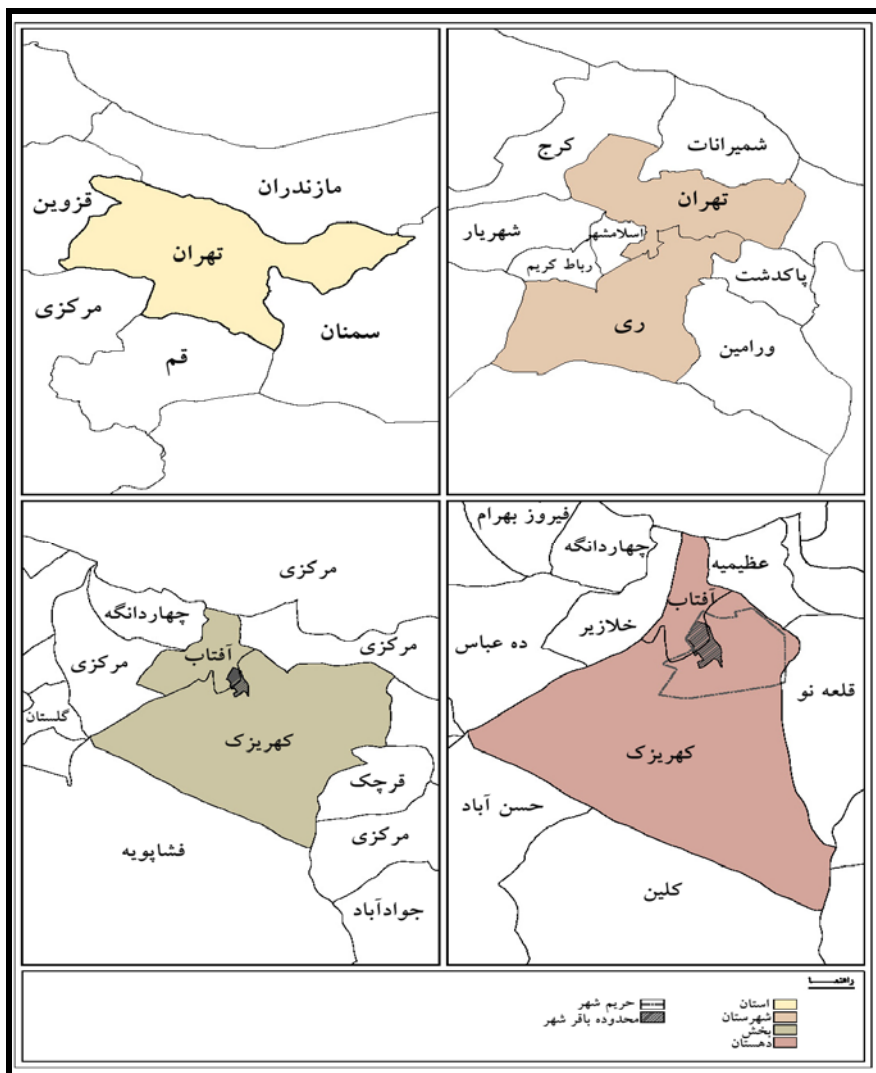
- ۱- موقعیت سیاسی: نزدیکی به پایتخت کشور و تاثیر پذیری از تحولات آن
- ۲- ارتباطات: قرارگیری در کنار جاده اصلی شمال به جنوب کشور

۳ - اقتصاد و فعالیت: مکان یابی صنایع بزرگی نظیر پالایشگاه تهران - نیروگاه ری، صنایع سنگ بری، گورستان بهشت زهرا و وجود نقشه‌های تفکیکی که توسط دلانان عمده زمین تهیه شده است.

۴ - عامل تاریخی: نزدیکی به شهر ری به عنوان یک کانون تاریخی منطقه

۵- انقلاب، جنگ، مهاجرت: بروز انقلاب اسلامی سال ۵۷ جنگ تحمیلی و جنگ افغانستان که موجب مهاجرت تعدادی زیادی از روستاییان، جنگ زده‌ها و افغانی‌ها به اطراف شهر تهران شد (مهندسان مشاور نقش نقش جهان پارس، ۱۳۸۰، ۵۳-۵۲).

بر اساس یافته‌های سرشماری عمومی سال ۱۳۴۵ کشور، جمعیت باقر شهر برابر ۱۵۲۰ نفر بوده است که در یک دوره سی ساله از ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ با میزان رشدی برابر ۱۱/۶ درصد در سال به ۵۲۶۰۴ نفر افزایش یافته است بدین ترتیب جمعیت شهر این دوره بیش از ۳۴ برابر شده است میزان رشد جمعیت در دوره‌های دهساله سرشماری مرکز آمار نیز حاکی از رشد بالای جمعیت است این میزان در دوره ۴۵-۵۵ برابر ۱۲/۱۱ درصد در سال بوده است که طی روندی فزاینده به ۱۹/۳۱ درصد در دوره دهساله بعد (۵۵-۶۵) افزایش یافته و در دوره ی ۱۰ ساله سوم (۶۵-۷۵) طی روندی کاهنده به ۳/۹ در سال فرو افتاده است رشد ۳/۹ درصدی در این دوره، رقمی متعادل تر را نشان می‌دهد، این رقم از میزان رشد نقاط شهری شهرستان ری در همین دوره (۵/۵۹ درصد) پایین تر بوده، اما با میزان رشد نقاط روستایی آن ۳/۹ درصد برابری می‌کند این میزان‌ها حاکی از مهاجر پذیری شهر در دوره‌های زمانی مورد بررسی است.



نقشه شماره ۱: موقعیت باقرشهر در استان تهران

ماخذ: طرح جامع باقرشهر، ۱۳۸۶

دوره اوج مهاجر پذیری شهر مربوط به سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ است که در دوره دهساله ۶۵ تا ۷۵ از شدت آن کاسته شد. بی تردید استقرار پالایشگاه، نیروگاه ری و شهر سنگ در این منطقه در دوره‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۷ و وقوع انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی

در دهه ۵۵-۶۵ و همچنین مهاجرت افغانی‌ها از مهمترین دلایل مهاجرپذیری شهر در دوره‌های یاد شده است. نزدیکی باقر شهر به کانون جمعیتی و اقتصادی مهمی چون تهران و همچنین مجاورت با شهر ری نیز خود عامل بسیار موثری در جمعیت پذیری شهر بوده است (طرح جامع باقر شهر، ۲۰۰، ۱۳۸۶).

روستایی بودن باقر شهر تا سال ۱۳۷۶ باعث عدم نظارت و کنترل برروی توسعه آن شده که پیامدهای آن کمبود در زمینه‌های خدمات رفاهی و زیربنایی، ساخت و ساز بی رویه و بدون ضابطه، استقرار بسیاری از واحدهای تولیدی ناسازگار در بخش‌ها و محیط مسکونی و .. می‌باشد، شایان ذکر است در این شهر مشکلات زیست محیطی بیشتر از مشکلات اجتماعی نمود یافته است زیرا باقر شهر به دلیل همجواری با کاربریهای ناسازگار دارای مشکلات زیست محیطی بسیاری می‌باشد آلودگی هوای باقر شهر نیز در اثر همجواری شهر با کاربری‌های فوق نظیر پالایشگاه تهران، نیروگاه ری (به خاطر بوی تعفن گاز)، سنگ شهر (به خاطر سنگ بری)، مجتمع تجریشی (به خاطر تولید نایلون و نایلکس) و بهشت زهرا (به خاطر سوزاندن زباله‌ها م لباس مردگان) از مشکلات مهم زیست محیطی این شهر می‌باشد.

محله باباجعفری یکی از محله‌های قدیمی شهر باقرشهر می‌باشد این محله همانند شهر باقرشهر در اثر رشد فزاینده جمعیت و گسترش بی رویه شهر دچار مشکلات فراوان اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و .. است.

مسائل فوق لزوم توجه جدی به شیوه‌ها و روش‌های نوین برای برنامه ریزی و ساماندهی سکونتگاه غیر رسمی باقرشهر به طور اعم و محله باباجعفری را به طور اخص می‌طلبد. در این راستا این مقاله با نگرش تحلیلی در مقیاس خرد به مطالعه میدانی در جهت بررسی مسائل مربوط به توانمندسازی و ارتقای محیطی و آرایه برنامه ریزی بهینه در

ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی با شیوه توانمندسازی (نمونه موردی باقر شهر - محله بابا جعفری) / ۱۲۹

نمونه موردی به طور خاص و در سکونتگاه‌های غیر رسمی به طور عام پرداخته و برای رسیدن به هدف فوق، سوال و فرضیه ذیل در نظر گرفته شده است.

۱- ارایه ی برنامه ریزی بهینه در سکونتگاه غیر رسمی باقرشهر و محله باباجعفری آن چه تبعاتی را به دنبال دارد؟

- به نظر می‌رسد با برنامه ریزی بهینه، امکان ساماندهی و توانمندسازی محله بابا جعفری باقر شهر وجود دارد.

۲- توانمند سازی: راهکاری نو در مقابل اسکان غیر رسمی

روند شکل گیری سکونتگاه‌های غیر رسمی که دارای نقطه آغازین و همزمان مشترک با انقلاب صنعتی بوده تا به حال ادامه داشته و بر اساس شرایط جغرافیایی و عوامل موثر در شکل گیری آنها و ساختارهای نظام حاکم به اشکال متفاوت در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته نمود پیدا کرده و مشکلات خاصی را موجب گردیده است.

امروزه چنین الگوهای زیستی در شهرها چنان رشد مخاطره آمیزی دارند که از اوایل ۱۹۷۰ تا کنون کمیسیونهای مختلفی مانند کمیسیون اسکان بشر سازمان ملل متحد در جهت چاره اندیشی به فعالیتهای متعددی در این زمینه پرداخته‌اند. که راهبردهای اجلاس کمیسیون اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ به عنوان مسکن مناسب و کافی برای همه و توسعه پایدار و راهکارهای اجرایی آن در سال ۱۹۹۷ به نام سرپناهی برای همه نمونه‌های از این فعالیت‌هاست.

در سال‌های آخر دهه ۱۹۸۰، سیاست‌های آزاد سازی و تثبیت اقتصادی به طور عام و سیاست‌های مسکن مربوط به آن به طور خاص مورد نقد قرار گرفت و ضرورت تغییر آنها آشکار شد. این تغییر به طور کلی به لزوم ایجاد تعادل بین نقش بخش خصوصی و

عمومی و تکیه یک جانبه بر یکی از آنها توجه دارد. این رویکرد به بانک جهانی و صندوق بین المللی پول محدود نبود، بلکه این بار جمع بندی تجاری بود که در مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و در برنامه توسعه سازمان ملل متحد تکوین یافته و بانک جهانی نیز با آن هم داستان گشته بود. این رویکرد که نام توانمند سازی را به خود گرفته است با تصویب در مجمع عمومی سازمان ملل متحد در ۱۹۸۷ به استراتژی جهانی سرپناه مبدل شد. (علایی، ۱۳۸۵، ۹) در این رویکرد جدید به سیاست های مسکن که می توان گفت در قالب رویکرد جدید در اقتصاد توسعه به نام «نیاز پایه» شناخته شده است و به مقولات اجتماعی و اقتصادی توسعه به یکسان برخورد می شود و این بار به طور همه جانبه ای می کوشد که پروژه های منفرد برای مسکن کم در آمدها را به اقتصاد کلان برنامه های اقتصادی دولت، بازار مالی، برنامه ریزی کالبدی و... پیوند زند. محورهای اصلی این رویکرد عبارتند:

- برقراری کامل ارتباط بین بخش مسکن و برنامه ریزی کلان اقتصادی - پیوند همه جانبه برنامه ریزی مسکن با برنامه ریزی شهری
- جهت گیری سیاست ها برای تحقق «توانمند سازی» خانوارها با استفاده از سازمان های غیر دولتی و سازمان های مبتنی بر اجتماعات همچون تشکل های خودیار که با فعالیت های دولت و عملکرد بازار وابسته باشند.
- بدین ترتیب در نیمه دوم دهه ۸۰ میلادی در جهت یافتن سیاستی که هم ضعف ندیدن اقتصاد خانوار و عدم استفاده از توان جمعی را بپوشاند و هم قابلیت استفاده برای سکونت گاه های غیر رسمی موجود را داشته باشد راهبرد توانمند سازی به همراه ارتقاء یا بهسازی محیط های موجود توصیه شد (صرافی، ۱۳۸۱، ۹).

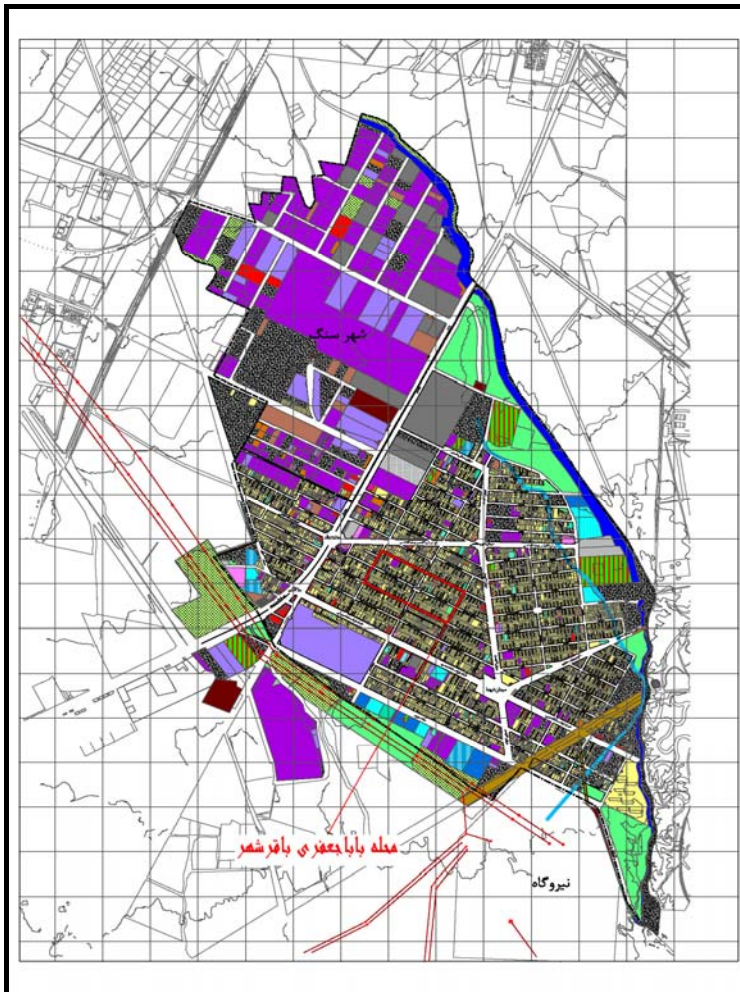
۳- مواد و روش‌ها:

به دلیل عدم سابقه‌ی تحقیق پیرامون اسکان غیر رسمی محله بابا جعفری و عدم وجود اطلاعات، عملیات میدانی جمع‌آوری اطلاعات در اولویت بوده که در این خصوص پرسشنامه خانوار مهمترین نوع این جمع‌آوری بوده است. تعداد ۱۰۰ خانوار ساکن غیر رسمی (این محله دارای ۵۹۴ خانوار است.) محله بابا جعفری از طریق این پرسشنامه مطالعه شده‌اند و توزیع آن به صورت نمونه‌گیری تصادفی بوده است. این پرسشنامه محتوی سؤالاتی در خصوص ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... خانوارهای پرسش شونده بوده است و کار تجزیه و تحلیل این داده‌ها نیز با نرم افزار SPSS , Excel صورت گرفته است.

۴- معرفی محدوده مورد مطالعه:

باقر شهر از دهه ۱۳۴۵ تاکنون به دلیل همجواری با مادرشهر تهران و تاثیرپذیری از تحولات اجتماعی و اقتصادی نظام شهری ایران تحولات جمعیتی شدیدی را پشت سر گذاشته است جمعیت این شهر طی سه دهه ۷۵-۱۳۴۵ با میانگین رشد ۱۲/۲ درصد، ۳۰ برابر افزایش یافته است. نرخ رشد جمعیت در باقر شهر در حال حاضر ۳/۶ درصد می‌باشد. در نتیجه افزایش جمعیت و نیاز مسکن، گسترش کالبدی باقر شهر در تمامی جهات صورت گرفته است. گسترش بی رویه باقر شهر

و افزایش جمعیت این شهر منجر به ایجاد مشکلات و معضلات بسیاری مخصوصاً در زمینه تأمین خدمات زیربنایی (نظیر برق، آب، گاز و فاضلاب و...) مسایل زیست محیطی، مسایل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و .. گردیده است. (طرح جامع باقرشهر، ۱۳۸۶، ۲۱۵)



نقشه شماره ۲: موقعیت محلۀ باباجعفری در شهر باقرشهر

ماخذ: طرح جامع باقرشهر، ۱۳۸۶

محلۀ باباجعفری تقریباً در مرکز باقرشهر قرار دارد. این محلۀ از ۴ بلوک به مرکزیت میدان شهید غلامحسین جعفری تشکیل شده است. ساکنان اولیه این محلۀ را عرب‌های مهاجر استان فارس و اطراف آن تشکیل داده‌اند ولی هم اکنون مهاجران از اقصی نقاط ایران که به دلایل مختلف به استان تهران روی آورده‌اند در آن سکنی گزیده‌اند. جمعیت

ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی با شیوه توانمندسازی (نمونه موردی باقر شهر - محله بابا جعفری) / ۱۳۳

این محله در حال حاضر مرکب از قومیت‌های مختلفی چون ترک، لر، کرد و... می‌باشد. نتایج پرسشنامه‌های تهیه شده نشان داد که یکی از قومیت‌های مهم در این محله، افغان‌ها می‌باشد. این محله دارای ۲۵۳۶ نفر جمعیت، ۵۹۴ خانوار با بعد خانوار ۴/۲۷ می‌باشد. همچنین در این محله ۴۱۸ واحد مسکونی، ۱۷۱ واحد تجاری، دو مسجد و یک پارک وجود دارد. (بانک اطلاعاتی نقشه‌های بلوک آماری باقرشهر، ۱۳۸۵) امکانات رفاهی موجود در آن بسیار اندک بوده بنابراین محله همانند سایر قسمت‌های باقرشهر دارای مشکلات متعدد مخصوصاً در زمینه‌های تأمین خدمات زیر بنایی (نظیر آب، برق، گاز، فاضلاب و...)، مسایل زیست محیطی، مسایل و مشکلات اقتصادی و فرهنگی و... می‌باشد. و ویژگی‌های باقر شهر به عنوان یک کل بر این محدوده نیز تاثیر نهاده است مسایل فوق لزوم توجه جدی به شیوه‌ها و روش‌های نوین راجهت مدیریت، برنامه ریزی و ساماندهی این سکونتگاه‌ها می‌طلبد.

۵- یافته‌های پژوهش:

۵-۱- بررسی و تحلیل جامعه نمونه آماری

۵-۱-۱- بررسی ویژگی‌های جمعیتی و اجتماعی

۱۰۰ خانوار نمونه دارای ۵۲۸ نفر جمعیت با بعد خانوار ۵/۲۸ نفر بوده که از این تعداد ۲۱۶ نفر مرد و ۲۱۱ نفر زن و از کل جمعیت نمونه ۹۳ نفر زیر ده سال و ۸ نفر بالای ۷۰ سال می‌باشند.

بررسی و تحلیل جامعه نمونه حاکی از آن است که ۹۳ درصد از خانوارهای نمونه محله بابا جعفری، دارای سرپرست مرد و ۷ درصد سرپرست خانوار زن بوده‌اند. همچنین ۱۳ درصد سرپرست خانوارها در گروه سنی ۲۹-۱۵ ساله، ۵۷ درصد در گروه سنی ۴۴-۳۰ ساله، ۲۱ درصد در گروه سنی ۶۰-۴۵ ساله و ۹ درصد در گروه سنی بیشتر از ۶۰ سال قرار داشته‌اند وجود ۱۳ درصد از سرپرست خانوارها در گروه سنی ۲۹-۱۵ ساله نشانگر پایین

بودن سن ازدواج به عنوان شاخصی بر سنتی بودن آنها دارد. در کل ۷۰ درصد از خانوارهای سرپرست زیر ۳۴ سال بوده که حاکی از جوانی جمعیت اکثریت آنهاست.

براساس اطلاعات جمع آوری شده میدانی ۲۷ درصد از جامعه نمونه بی سواد، ۶۰ درصد دارای سطح سوادی در حد ابتدایی، راهنمایی و متوسطه (زیر دیپلم)، ۱۲ درصد دارای مدرک دیپلم بوده‌اند و تنها یک سرپرست دارای تحصیلاتی در حد لیسانس و بالاتر بوده است. بالا بودن درصد سرپرستانی که دارای سطح سواد پایین و بی سواد بوده‌اند نه تنها دلیل بارزی بر پایین بودن استانداردهای زندگی و رفاهی آنها در محله مورد مطالعه است، بلکه دلیلی بر اشتغال آنها در بخش اقتصاد غیر رسمی و مشاغل سطح پایین که نیاز به تخصص ندارند، می‌باشد. مقایسه وضعیت اشتغال جامعه نمونه قبل و بعد از مهاجرت نشانگر تفاوت‌های چشمگیری در این زمینه است. اطلاعات جمع آوری شده درباره ساختار اشتغال پیشین خانوارهای نمونه، نشان دهنده این واقعیت است که بخش اعظم ساکنان در زادگاه اصلی خود بیکار و یا شاغل موقت در فعالیت کشاورزی بوده‌اند.

با وجود اینکه بخش قابل ملاحظه‌ای از ساختار اشتغال مهاجران در موطن اصلی (مبدأ) را فعالیت کشاورزی هر چند موقت تشکیل می‌دهد اما در مقصد با افزایش چشمگیر مشاغل غیر کشاورزی، ساختار اشتغال چهره‌ای، شهری و صنعتی (اما عمدتاً مشاغل غیر رسمی) پیدا نموده است به بیان دیگر نه تنها پیشینه حرفه‌ای آنان مانع از انطباق و سازگاری مهاجران با نظام اقتصادی - اجتماعی نقاط شهری نبوده، بلکه در فرایند مهاجرت از مبدأ تا مقصد بر این سازگاری پیش از پیش افزوده شده است. از طرفی میزان اشتغال و شغل فعلی سرپرست خانوار نشان می‌دهد که ۸۹ درصد سرپرست خانوارهای نمونه شاغل، ۴ درصد بازنشسته و ۷ درصد بیکار هستند، که نسبت سرپرستان بیکار خانوار در مقصد نسبت به مبدأ کاهش قابل ملاحظه‌ای را نشان می‌دهد. بررسی نوع شغل فعلی سرپرستان خانوارهای مورد بررسی نشان می‌دهد که ۵۵ درصد آنها کارگر ساده، ۷ درصد کارمند، ۲۲ درصد شغل آزاد، ۷ درصد بیکار، و ۴ درصد بازنشسته و تنها ۵ درصد شغلی

ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی با شیوه توانمندسازی (نمونه موردی باقر شهر - محله بابا جعفری) / ۱۳۵

فعلی آنها کشاورزی بوده‌اند. بنابراین می‌توان اظهار داشت که شغل اکثریت جامعه نمونه در این سکونتگاه همانند سایر سکونتگاه‌های غیررسمی مشاغل تبعی یعنی ناپایدار و غیر مولد است. بررسی رابطه بین دو شاخص شغل فعلی سرپرست و مدرک تحصیلی سرپرست نشان می‌دهد که از بین ۵۵ سرپرست خانواری که شغل کارگری داشته‌اند ۲۰ نفر بیسواد ۳۵ نفر دارای مدرک تحصیلی زیر دیپلم (ابتدایی، راهنمایی و متوسطه) می‌باشند. همچنین نتایج مطالعات میدانی محله باباجعفری در ارتباط با وجود شاغل دیگری غیر از سرپرست خانوار، نشان داد که از ۱۰۰ خانوار نمونه، تنها ۲۳ خانوار دارای شاغل دیگر غیر از سرپرست خانوار بوده و ۷۷ خانوار، تنها شاغل آنها سرپرست خانوار است.

از نظر زبان و قومیت جامعه مورد نظر نشان می‌دهد که زبان ترکی رایج ترین زبان در این محله با فراوانی ۲۹ درصد، فارسی ۲۰ درصد و دری (افاغنه) ۲۰ درصد را به خود اختصاص داده است. زبان لری ۱۵ درصد، گیلکی ۳ درصد، عربی ۴ درصد و کردی ۳ درصد در مراتب بعدی قرار دارند در داخل گروه‌های زبانی در این محله همچنین گویش‌های مختلفی نیز در یک زبان مثلا ترکی وجود دارد که ناشی از تنوع مکانی مهاجرت است. قومیت‌های عمده موجود در محله را آذری، افغانی، عربی و کردی تشکیل می‌دهد.

مراحل مکان‌گزینی قومیت‌های مختلف در این محله به ترتیب شامل عرب، لری، ترک و افاغنه بوده است.

سابقه سکونت در شکل‌گیری سرمایه اجتماعی، برنامه ریزی شهری مشارکتی و بکارگیری راهبرد توانمندسازی بسیار مهم است، زیرا به هر میزان مدت اقامت بیشتر باشد، روابط رودرو مستحکم تر شده و بسیاری از هزینه‌های جانبی درپس روابط همسایگی برخانوارها کم تر تحمیل می‌گردد. این امر در بالا رفتن روحیه مشارکت بر مبنای توان اجتماعی - اقتصادی خانوار تاثیر بسزایی دارد.



نمودار شماره ۱: مدت زمان اقامت خانوارها در محله باباجعفری در جامعه نمونه آماری

ماخذ: نتایج حاصل از پرسشنامه‌های تهیه شده

تحرك و پویایی خانوارها، سابقه سکونت کم و تحولات سریع محله می‌تواند از عوامل اصلی عدم نظارت و کنترل و بروز مشکلاتی همچون جرم تلقی گردد. از آنجاییکه هویت فرهنگی - اجتماعی ساکنین دارای ساختار متفاوت است از این رو مدت زمان اقامت در محله در کنترل آسیب‌های اجتماعی از طریق افزایش نظارت‌های همسایگی و نیز ارتقای سطح مشارکت مردم در بهسازی، نوسازی و به کارگیری رهیافت توانمند سازی سکونتگاه‌های غیررسمی بسیار موثر است.

بررسی مدت زمان اقامت خانوارها در محله باباجعفری نشان می‌دهد که ۲۲ درصد خانوارها کمتر از ۵ سال ۸ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال ۵۶ درصد نیز بیش از ۱۰ سال از مدت زمان اقامتشان می‌گذرد.

ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی با شیوه توانمندسازی (نمونه موردی باقر شهر - محله بابا جعفری) / ۱۳۷

۲-۱-۵- بررسی ویژگی‌های کالبدی

کاربری مسکونی با تعداد ۴۱۸ واحد ۸۶ درصد از کل کاربری‌های محله بابا جعفری را به خود اختصاص دارد و سرانه مسکونی در این محل ۱۶/۷۶ متر مربع است. کاربری تجاری پس از کاربری مسکونی در این محله بیشترین سطح رابه خود اختصاص داده است به گونه‌ای که ۵/۳۱ درصد از مساحت این محله را کاربری تجاری اشغال کرده است. (طرح جامع باقر شهر، مصوب ۱۳۸۶)

جدول ۱: کاربری‌های وضع موجود محله بابا جعفری (۱۳۸۷)

کاربری	مساحت (متر مربع)	درصد	سرانه (متر مربع)
مسکونی	۴۲۵۰۵	۸۶	۱۶/۷۶
تجاری	۲۶۱۲	۵/۳۱	۱/۰۳
تجاری- مسکونی	۱۶۳	۰/۳۳	۰/۰۶
تاسیسات و تجهیزات	۴۰	۰/۰۸	۰/۰۳
صنعتی	۱۰۵۳	۲/۱۴	۰/۴۱
جهانگردی و پذیرایی	۴۷	۰/۳۱	۰/۰۱
مخروبه	۵۱۶	۱/۰۴	۰/۲۰
فضای سبز	۸۷۱	۱/۷۷	۰/۳۴
بایر	۶۴۴	۱/۳۰	۰/۲۵
حمل و نقل و انبار	۶۸	۰/۱۳	۰/۰۲
مذهبی	۶۴۷	۱/۳۱	۰/۲۵
جمع	۴۹۱۶۸	۱۰۰	۲/۶

ماخذ: نقشه‌های طرح جامع باقر شهر و محاسبات نگارندگان



نقشه شماره ۳: کاربری اراضی وضع موجود محله بابا جعفری

ماخذ: طرح جامع باقرشهر، ۱۳۸۶

۲-۱-۲-۵- تجزیه و تحلیل یافته‌های مرتبط با وضعیت مسکن جامعه نمونه در محله بابا جعفری

آمارها حاکی از آن است که ۴۶ درصد ساکنین واحد مسکونی ساخته شده، ۵ درصد واحد نیمه ساخت و ۴۹ درصد ساکنین، خود واحد مسکونی را احداث نموده‌اند. شیوه عمده تصرف و نوع مالکیت در محله بابا جعفری ملکی (۶۱ درصد) می‌باشد درعین حال نحوه تصرف ۸۱ درصد واحدها در این سکونتگاه غالباً غیررسمی و قولنامه‌ای بوده و تنها ۱۹ درصد دارای سند رسمی می‌باشند. سکونت اجاره‌ای با توجه به ویژگی‌های فرهنگی - اجتماعی این سکونتگاه غالب نبوده و فقط ۳۹ درصد از ساکنان در واحدهای مسکونی را شامل می‌شود.

دامنه تغییرات مساحت زیربنای مسکونی بین کمتر از ۴۰ تا بیشتر از ۱۰۰ مترمربع متغیر بوده است. براساس اطلاعات جمع آوری شده مساحت ۱۱ درصد از واحدهای مسکونی کمتر از ۴۰ متر، ۳۵ درصد ۴۰-۶۰ متر، ۲۵ درصد بین ۸۰-۶۱ متر، ۱۲ درصد بین ۱۰۰-۸۱ متر و ۱۸ درصد بیشتر از ۱۰۰ متر بوده است. چنانکه ملاحظه می‌شود بیشترین تعداد واحدهای مسکونی را واحدهای ۴۰-۶۰ مترمربع را به خود اختصاص داده است به عبارتی ۸۲ درصد از واحدهای مسکونی در محله مورد نظر دارای سطح زیر بنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع بوده‌اند.

توزیع اتاق در واحد مسکونی بیانگر بیشترین فراوانی واحدهای مسکونی دارای ۲ اتاق با ۶۴ درصد فراوانی است. این داده‌ها با توجه به بالا بودن نسبی بعد خانوار (۵/۲۸) و امکان افزایش آن به دلیل سن سرپرست خانوارها (۷۰ درصد زیر ۳۴ سال) نشانگر وضعیت نامطلوب زیستی خانوارها و بالا بودن افزایش تراکم خانوار در واحدهای مسکونی (۱/۴۲) در این محله است. بررسی تعداد طبقات واحدهای مسکونی سکونتگاه مورد مطالعه بیانگر آن است که ۵۴ درصد از واحدهای مسکونی، یک طبقه بوده‌اند. ۳۸ درصد واحدها ۲ طبقه و ۸ درصد ۳ طبقه بوده‌اند. نتیجه اولیه از روند طبقات واحدهای مسکونی حکایت از اهمیت خانه تک واحدی و یک طبقه و واحد مسکونی شخصی و مستقل دارد جالب توجه آنکه هیچ یک از نمونه‌های خانوار مورد مطالعه دارای واحد مسکونی بیش از ۳ طبقه نبوده‌اند.

بررسی مصالح بنا در واحد مسکونی نمونه نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از خانوارها (۹۶ درصد) مصالح مورد استفاده در واحد مسکونی خود را آجر و آهن ذکر کرده‌اند و تنها ۷ درصد مصالح مورد استفاده را اسکلت فلزی و بتون آرمه بیان کرده‌اند بنابراین می‌توان اظهار داشت که اکثر واحدهای مسکونی محله ی بابا جعفری دارای مصالح نیمه بادوام بوده‌اند و تعداد کمی از واحدها از مصالح بادوام استفاده نموده‌اند اینبه مسکونی با مصالح بی دوامی همچون خشت و گل و خشت و چوب در این سکونتگاه اصلاً وجود

ندارد و گرایش قاطع و غالب استفاده از مصالح نیمه بادوام آجر و آهن، بلوک سیمانی و آهن در ساخت واحد مسکونی است.

قدمت واحدهای مسکونی سکونتگاه مورد مطالعه نشان می‌دهد که ۹ درصد از واحدهای مسکونی بین ۰-۵ سال، ۱۶ درصد بین ۵-۱۵ سال، ۲۷ درصد بین ۱۵-۲۵ سال، ۴۸ درصد بالای ۲۵ سال قدمت دارند که این آمار بیانگر آن است که بیشترین فراوانی متعلق به واحدهای مسکونی با قدمت بالای ۲۵ سال و سپس ۱۵ تا ۲۵ سال و کمترین تعداد نمونه‌ها به واحدهای مسکونی با قدمت ۰-۵ سال خود اختصاص دارد.

تحلیل اطلاعات میدانی در ارتباط با قدمت واحدهای مسکونی در محله مورد مطالعه نشان می‌دهد که بیشتر واحدهای مسکونی از قدمت بالایی برخوردار بوده و تعداد واحدهای نوساز این محله بسیار کم است، از این رو واحدهای مسکونی این محله از فرسودگی بالایی برخوردار هستند.

۳-۱-۵- تحلیل میزان زمینه‌های مشارکت در حل مسایل و مشکلات در محدوده مورد

مطالعه

بررسی میزان مشارکت خانوارهای نمونه در حل مسایل و مشکلات محدوده مسکونی خود حاکی از تمایل ۱۸ درصد از پرسش‌شوندگان به مشارکت و عدم تمایل ۸۲ درصد به هیچ‌گونه مشارکتی در محدوده سکونتی می‌باشد. به عبارتی اکثریت جامعه نمونه تمایلی در حل مشکلات محدوده مورد مطالعه نداشته‌اند. بنابراین می‌توان گفت هم‌نواایی افراد این محله حتی با وجود سرنوشت و شرایط یکسان و مشترک، در راستای بهبود آن بسیار ضعیف می‌باشد.

زمینه‌های مشارکت برای درصدی که تمایل به مشارکت داشته‌اند ۶۸/۱۸ درصد در زمینه مسایل اجتماعی (مراسم مذهبی، اعیاد و ..) ۱۳/۶۳ درصد در مسایل اخلاقی بوده

است و در ارتباط و با مسایل عمرانی و رفاهی نیز درصدی ذکر نشده است. بنابراین در کل زمینه مشارکت در افراد را بسیار ضعیف می‌توان تلقی نمود.

۱-۳-۱-۵- بررسی میزان تمایل و دلایل تمایل خانوارها به سکونت در محله بابا جعفری

عدم تمایل به سکونت در این محله با ۵۴ درصد فراوانی بیش از تمایل به سکونت (با ۴۶ درصد) فراوانی بوده است از تعداد پاسخ دهندگانی که تمایل به سکونت در محله داشته‌اند ۳۳/۳ درصد تعلق خاطر به شهر (به خاطر مدت زمان زیاد اقامت و بومی شدن)، ۹/۵ درصد پایین بودن میزان اجاره بها و قیمت مسکن و هزینه زندگی، ۲۹/۶۳ درصد نزدیکی به فامیل، ۱۶/۶۶ درصد کمی درآمد و مابقی خانوارها سایر موارد را عاملی برای تمایل به زندگی در این سکونتگاه ذکر کرده‌اند.

از بررسی رابطه مدت زمان اقامت با تمایل خانوارها به سکونت در محل فعلی، چنین برداشت می‌شود که با افزایش مدت اقامت تمایل به سکونت در محله کاهش یافته است. به عبارتی رابطه معکوسی در این زمینه مشاهده می‌شود در حالی که باید انتظار رابطه مستقیم را داشت یعنی با افزایش مدت زمان اقامت حس تعلق به مکان افزایش یافته و تمایل به ماندگاری نیز افزایش می‌یابد.

دلایل خانوارهای نمونه‌ای که تمایل به سکونت در محله بابا جعفری را نداشته‌اند به ترتیب فراوانی ۲۳/۹۱ شلوغی زیاد، ۱۷/۳۹ درصد نداشتن امکانات رفاهی، ۱۷/۳۶ درصد پایین بودن فرهنگ زندگی، ۱۳/۴ درصد نداشتن امنیت، ۹/۵۶ درصد مشکلات بهداشتی و مابقی خانوارها گزینه سایر را اعلام کرده‌اند. بنابراین بخش عمده‌ای از ساکنان محله حتی پس از گذشت سال‌ها اقامت در محله، حس تعلق به مکان در آنها ایجاد نشده و به تبع آن تمایل به ماندن در آنجا را نداشته‌اند و شاید تنها جبر اقتصادی و یا اجتماعی آنها را وادار به ماندن در این سکونتگاه کرده است.

۲-۳-۱-۵- کمبود خدمات رفاهی و فرهنگی در محله باباجعفری

بررسی کمبود خدمات با توجه به مطالعات میدانی انجام شده، نشان می‌دهد که از دیدگاه خانوارهای نمونه در محله باباجعفری کمبود خدمات رفاهی و فرهنگی به ترتیب فراوانی شامل فضای ورزشی، کتابخانه، زمین بازی کودکان، توالت و حمام عمومی، پارکینگ و میدان میوه و تره بار بوده است. بنابراین در سطح محله ی باباجعفری امکانات تقریباً مناسبی وجود ندارد و ساکنان از پایین بودن سطح خدمات و امکانات مخصوصاً امکانات فرهنگی و ورزشی ناراضی بوده‌اند. نکته قابل ذکر آن است که در این محله - که متشکل از چهار بلوک می‌باشد - اگرچه کاربری آموزشی و بهداشتی و درمانی وجود ندارد اما دلیل وجود این کاربری‌ها در نزدیکترین محله هیچ یک از خانوارهای نمونه کمبود این کاربری‌ها را در سطح محله خود ذکر نکرده‌اند.

۶- نتیجه گیری:

یکی از ملاک‌های اساسی در برنامه ریزی مشارکتی و راهبرد تواتمند سازی آشنایی با دیدگاههای ساکنان نسبت به فضای زندگی خود می‌باشد. این امر در سکونتگاه‌های غیر رسمی از اهمیت بسزایی برخوردار است زیرا با طرح چنین موضوعاتی، برنامه ریز با قابلیت‌ها و محدودیت‌های سکونتگاه مورد مطالعه بیشتر آشنا شده و در هدف گذاری پروژه بر مبنای خواست مردم، رفع محدودیت‌ها و تقویت توانها تأمل بیشتری می‌نماید و در نهایت با ارایه راهکارهایی بر مبنای خواست مردم، از روند رکود در سکونتگاه‌های غیر رسمی جلوگیری کرده و توانهای آن را تقویت می‌نماید.

خطوط کلی رویکردهای نظری در توسعه شهری با داشتن دیدگاه‌های منفی از مهاجرت‌های روستا-شهری مبتنی بر فرضیه‌هایی است که همواره به عنوان بخشی از ذهنیت و پیش داوری‌های موجود مورد استفاده قرار می‌گیرد. این دیدگاه بر آن است که اشتغال غیرقانونی، کاذب، ناسالم، در میان ساکنان سکونت گاههای غیر رسمی غلبه دارد،

ساکنان این سکونت گاهها، تجدید تحصیلات، توانمندی حرفه‌ای و مهارت‌های لازم را برای کسب فرصت‌های شغلی ندارند و چنین پیشینه‌ای مانع از اشتغال آنان در شهر می‌شود؛ همچنین تعلق به فرهنگ روستایی در اکثریت آنان، مانع از مشارکت آنان در زندگی شهری می‌شود و به بیان دیگر چیزی ندارند که به شهر عرضه کنند، از نظر اقتصادی حاشیه تلقی می‌شوند، چرا که سهم اندکی در تولید و همچنین در رشد اقتصادی دارند و از نظر اجتماعی حاشیه نشین محسوب می‌شوند و نمی‌توانند در نهادهای شهری یا سازمان‌های رسمی حضور یابند. بررسی شغل سرپرست خانوارهای نمونه قبل و بعد از مهاجرت نشان می‌دهد که این افراد به زحمت ظرفیتهای خود را با اقتصاد شهری سازگار کرده و تنها توانسته‌اند در بخش اقتصاد غیر رسمی سهیم شوند. بررسی رابطه بین دو شاخص شغل فعلی سرپرست و مدرک تحصیلی سرپرست نشان می‌دهد که ۵۵ درصد از خانوارهای نمونه دارای شغل کارگری، ۲۷ درصد بیسواد، ۶۰ درصد دارای مدرک تحصیلی زیر دیپلم (ابتدایی)، راهنمایی و متوسطه هستند و تنها ۱۲ درصد کارمند و دارای تحصیلاتی در سطح دیپلم بوده‌اند. بنابراین در محله با بابا جعفری پایین بودن سطح سواد و بالا بودن میزان بیسوادی در سرپرستان خانوارهای نمونه می‌تواند عاملی در پایین بودن استانداردهای رفاهی و زندگی شهروندی در این محله تلقی شود، زیرا پایین بودن سطح سواد به ویژه در مردان شاخص مهم در میزان درآمد و همچنین سطح تخصص و مهارت جامعه نمونه بوده و به همین دلیل سرپرست خانوارهای نمونه اکثراً در بخش اقتصاد غیر رسمی و مشاغل سطح پایین به کار اشتغال داشته‌اند که به تبع چنین وضعیتی در زمره اقشار کم درآمد محسوب گشته که عاملی در عدم توان مالی آنها در نوسازی و بهسازی محیط مسکونی آنها می‌باشد.

از لحاظ کالبدی اکثر واحدهای مسکونی محله بابا جعفری دارای مصالح نیمه بادوام بوده‌اند و تعداد کمی از واحدها مصالح بادوام استفاده نموده‌اند اینبه مسکونی با مصالح بی دوامی همچون خشت و گل و خشت و چوب در این سکونتگاه اصلاً وجود ندارد و گرایش قاطع و غالب استفاده از مصالح نیمه بادوام آجر و آهن، بلوک سیمانی و آهن در

ساخت واحد مسکونی است. در ارتباط با قدمت واحدهای مسکونی نیز بیشترین واحدهای مسکونی محله باباجعفری از قدمت بالایی برخوردار هستند و تعداد واحدهای نوساز این محله بسیار کم است در نتیجه می توان اظهار داشت که اکثریت واحدهای مسکونی این محله از فرسودگی بالایی برخوردار هستند. بنابراین می توان گفت که اکثریت واحدهای مسکونی محله باباجعفری با توجه به قدمت آنها فرسوده محسوب می شوند و واحدهای مسکونی قابل نگهداری و مرمتی در رده بعدی قرار می گیرند. تعداد واحدهای نوساز این محله نسبت به سایر موارد بسیار کم است.

یافته های تحقیق نشان می دهد که جامعه مورد نظر در مرحله تثبیت و جایگزینی قرار داشته و با توجه به ثبات نسبی آن در شرایط کنونی و علی رغم تفاوت های قومی، تنوع فرهنگی و پایین بودن روحیه مشارکت می توان از تمایل ۴۶ درصدی خانوارهای نمونه به ماندگاری در محل به عنوان سازو کار فعال در جهت رفع مشکلات موجود در آن استفاده نمود و زمینه های مناسب جهت همکاری بیشتر خانوارها را با مدیریت شهری در آن فراهم ساخت. لذا با توجه به یافته های فوق می توان بدین نتیجه رسید که در صورت برنامه ریزی مناسب بویژه از نظر اعتماد سازی بین ساکنان و ایجاد مطلوبیت خدماتی در این محله بتوان به ساماندهی و توانمندسازی مشارکتی در آن دست یافت.

۷- ساماندهی و توانمند سازی اسکان غیررسمی محله ی باباجعفری و ارایه راهکارها و پیشنهادات.

منظور از ساماندهی تلاشی برای بهبود وضعیت زیستی و بازسازی و بهسازی فضاهای اسکان غیررسمی است. از این رو هدف از ساماندهی بیشتر کالبدی و تامین فضا و مسکن مناسب جهت ساکنان غیررسمی است

راهبرد کلان برخورد با اسکان غیررسمی بدین معنی نیست که بخش دولتی بدون توجه به اجتماعات محلات کم درآمد آنان را صرفا با ارایه خدمات و بهسازی مساکن

دستگیری نماید، بلکه بخش دولتی و کارگزاران آن می‌باید با توانمند سازی این اجتماعات زمینه‌های روی پای خود ایستادن آنها را فراهم سازند.

در راهبرد توانمند سازی راه و فرآیندی به کار گرفته میشود که طی آن مشارکت مردمی و ارتقای ظرفیت‌های اجتماعات محلی در اسکان غیررسمی نهادینه شود تا در نهایت با حمایت و بستر گشایی بخش دولتی، خود ساکنین این نوع سکونتگاه‌ها برآورنده نیازهای خودشان باشند آنچه در این راهبرد کلیدی است تاکید ویژه بر افزایش درآمد و فقر خانوار است که بدین منظور آموزشهای حرفه‌ای و بالا بردن مهارت نیروی کار و نیز یاری آنان در دسترسی به منابع، سازماندهی و بازیابی بهتر کسب و کارشان با میانجیگری سازمان‌های غیردولتی و محلی حایز اهمیت است.

در صورت تحقق چنین عملیاتی نه تنها از دخالت دولت کاسته شده بلکه در عین حال بهبود شرایط زندگی با چنین شرایطی در محله‌های شهری، انگیزه‌ای برای هجوم تازه واردین نخواهد بود، زیرا برخورداری از کیفیت سکونت با تلاش و صرف منابع اجتماعات محلی متناسب بوده و اجتماعات محلی خود، بازدارنده تازه واردین خواهند بود. همچنین پرداختن به مسأله اشتغال و افزایش درآمد خانوارها باعث ازدیاد توان مشارکتی ساکنین و پایداری اجتماعات خواهد شد و سبب کاهش تمایل به جابجایی به نقاط دیگر می‌گردد از این رو توانمندسازی برخوردی همه جانبه در راستای توسعه اجتماعات محلی کم درآمدها را می‌طلبد که تنها در پوسته اقدامات کالبدی و مهندسی نمی‌گنجد.

با این اوصاف در راستای حل مشکل اسکان غیر رسمی و مقابله با آثار منفی آن نیز پیشگیری از گسترش آن در پرتو توسعه همه جانبه اجتماعات مربوطه، به سازماندهی و اقداماتی در سطح ملی استانی و محلی نیاز است تا در مجموع مشارکت بین افراد، اجتماعات و سازمان‌ها و مشارکت بین بخش‌های خصوصی، عمومی و دولتی را بستر گشایی نماید.

بر این اساس اهداف برنامه توانمندسازی و ساماندهی محله بابا جعفری که از مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و... استنتاج شده‌اند عبارتند از:

۱- شناسایی توانمندی‌های محله بابا جعفری و فعال ساختن توانمندی‌های ساکنان شهر.

- ۲- افزایش هماهنگی بین نهادهای مدیریت شهری در جهت تشکیل ستادهای هدایت و برنامه ریزی بخشی.
- ۳- ارتقای ساختار کالبدی شهر از طریق بهسازی شبکه معابر، زیرساختها و افزایش دسترسی به خدمات رفاه عمومی.
- ۴- افزایش توان اقتصادی خانوارها از طریق توسعه تعاونیها با نقش هدایت گر بخش دولتی و صندوقهای خورده وام و آموزشی مهارت های فنی.
- ۵- توانمندساختن ساختار اجتماعی شهر از طریق ایجاد مراکز توسعه فرهنگی، بیمه های تأمین اجتماعی و تقویت نقش مثبت نهادهای سنتی.
- افزایش کیفیت سکونت در واحدهای مسکونی از طریق افزایش میزان دسترسی خانوارها به وام های بهسازی مسکن.
- راهکارهای توانمند سازی در بخش های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی به طور اخص عبارتند از:
 - ۱- رسمیت قانونی و حقوقی بخشیدن به مالکیت زمین و مسکن و قانونمندسازی نظام اسکان و ساخت و ساز.
 - ۲- تقویت ساختار شبکه ی ارتباطی و بهسازی معابر شهر با استفاده از نیروی کار ساکنین.
 - ۳- کاهش میزان فاصله دسترسی به خدمات رفاه عمومی از طریق ایجاد این خدمات در زمین های خالی و مخروبه با استفاده از مشارکت مردمی.
 - ۴- اصلاح و بهسازی شبکه دفع آب های سطحی.
 - ۵- ساماندهی و ارتقای وضعیت اشتغال ساکنان و ارتقای سطح درآمدی خانوار با هدف کاهش فقر
 - ۶- آموزش مهارت های فنی جهت کارآفرینی جوانان محله.
 - ۷- تشکیل صندوق های تعاونی و تشکل های مردمی در میان ساکنان محله.

۸- کمک به به شکل گیری تشکل‌های مردمی و غیر دولتی (شورای محله و تشکل‌های زنان)

۹- تقویت میزان ارتباط بین دستگاه‌های مدیریت شهری و تشکل‌های مردمی

۱۰- توسعه مراکز اجتماعات فرهنگی و هنری در سکونتگاه‌های غیر رسمی و...

بنابراین، مطالعات انجام شده، راهبرد مناسب توانمندسازی جهت ساماندهی سکونتگاه غیر رسمی محله باباجعفری محرزتر می‌سازد این نتیجه از آنجا بدست آمده که راهکارهای مختلف ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی از تخریب و پاکسازی تا تأمین زمین و خدمات توسط دولت هیچ کدام به صورت پایدار نتوانسته‌اند، معضل سکونت غیر رسمی را حل کنند. با توجه به این که جمعیت باقر شهر بیش از ۵۰ هزار نفر است امکان پاکسازی این شهر به طور عام و محله باباجعفری به طور خاص وجود نداشته و از سوی دیگر نیز امکان تأمین کلیه خدمات رفاه عمومی و زیرساخت‌ها توسط بخش دولتی میسر نیست راهکار و راهبرد توانمندسازی که به دنبال ایجاد فرایندی پایدار از ساماندهی می‌باشد نمود پیدا می‌نماید. در این میان آنچه مهم است به کارگیری راهبرد توانمندسازی ارتقاء محیطی فرایندی از برنامه ریزی شهری است که در آن میزان انتظارات ساکنان از نهادهای دولتی افزایش نیافته و باعث تشویق سکونت غیر رسمی نخواهد شد. از سوی دیگر ساکنان اینگونه سکونتگاه‌ها به این موضوع آگاهی و یقین یابند که تا در فرایند برنامه ریزی مشارکت فعال نداشته باشند نسبت به ساماندهی و ارتقای محیط مسکونی خود نباید امیدوار باشند. اگر این راهبرد در رابطه با ساماندهی سکونت غیر رسمی در شهر بنابر اصول آن به کار گرفته شود در یک برنامه بلند مدت امکان ارتقای محیطی و توانمند ساختن ساختار اقتصادی و اجتماعی جهت سکونتگاه غیر رسمی وجود خواهد داشت.

منابع

۱- اسکان کم درآمدها در ایران، ۱۳۸۱، کارگاه؛ اطلاع رسانی و آگاه سازی در شهر زاهدان، سازمان عمران و بهسازی شهری.

- ۲- اطهاری کمال و دیگران، ۱۳۷۴، حاشیه نشینی در ایران؛ عدل و راه حلها، گزارش مرحله پنجم؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهر سازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۳- افروغ عماد، فضا و نابرابری اجتماعی، ارایه الگوی برای جداگزینه فضایی و پیامدهای آن، ۱۳۸۰، چاپ اول، انتشارات دانشگاه و تربیت مدرس.
- ۴- ایران پناه منوچهر، تبیین ساختاری - کارکردی سکونتگاه‌های غیر رسمی، نمونه موردی مهاباد، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، ۱۳۸۴، شهريور روستایی، دانشگاه زنجان، گروه جغرافیا.
- ۵- پیران پرویز، ۱۳۶۶، شهرنشینی شتابان و ناهمگون، آلونک نشینی در تهران، مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی شماره ۷ - ۸.
- ۶- جمع بندی مقدماتی از بررسی اسکان غیررسمی (باف‌های پیرامونی و حاشیه نشینی)، شهريور ۱۳۸۰، دفتر مطالعات و تحقیقات کمیته تخصصی اسکان غیر رسمی.
- ۷- جواهری پور مهرداد، ۱۳۸۰، ساختیابی اقتصادی - اجتماعی اسکان غیررسمی، مطالعه موردی در منطقه کلانشهر تهران، خلاصه مقالات سمپوزیوم حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی، دانشگاه شهید بخشی، دانشگاه علوم بهزیستی.
- ۸- شهرداری باقرشهر، جزوات و مدارک موجود در معاونت عمرانی و شهرسازی ۱۳۸۲.
- ۹- صرامی حسین، ۱۳۷۳، تاثیر مشاغل غیر رسمی بر چهره شهرهای ایران فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال نهم شماره اول، مسلسل ۳۲.
- ۱۰- صرافی مظفر، ۱۳۸۱، به سوی تدوین راهبرد ملی ساماندهی اسکان غیر رسمی - از پراکنده کاری گزینشی تا همسویی فراگیر؛ مجله هفت شهر، شماره نهم و دهم، انتشارات مسکن و شهرسازی سازمان عمران و بهسازی شهری.
- ۱۱- صرافی مظفر، ۱۳۸۱، ضرورت اتخاذ راهبرد توانمند سازی، مجله هفت شهر، شماره هشتم، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری.
- ۱۲- علایی مسعود، ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی با تاکید بر توانمندسازی (نمونه موردی تازه آبادشهر سقز) ۱۳۸۵، شهريور روستایی، دانشگاه زنجان، گروه جغرافیا.
- ۱۳- مهندسان مشاور پردازاز، ۱۳۸۶، گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) باقر شهر جلد دوم
- ۱۴- مهندسان مشاور نقش جهان، ۱۳۸۰، پارس، طرح‌های باقرشهر،
- ۱۵- حاشیه نشینی در ایران، علل و راه‌حل‌ها، ۱۳۷۴، وزارت مسکن و شهر سازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران گزارش‌های مرحله چهارم و پنجم
- ۱۶- مشکینی ابوالفضل و همکاران، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (تجربیات جهانی و ایرانی)، چاپ اول، دانشگاه کردستان.

17- Iaura petrella, and Nicolas you (1999). Reularization informal settlement: a brief an thology and some lesson learned from experrinee.

18- Abbott John, (2002) an analysis of informal settlement urgarding and critigue of exiting methodological approaches, habitat international.