

سرشناسه:
عنوان و نام پدیدآور: موسوی شندی، پدram، ۱۳۴۸ -
حمایت‌گیری / نویسنده پدram موسوی‌شندی، همکاران شبنم
هاشمی... [و دیگران]؛ به سفارش سازمان نوسازی شهر تهران،
معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی، اداره پژوهش و توسعه.
مشخصات نشر: تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، موسسه نشر
شهر، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری: ۹۲ ص.
فروست: مجموعه کتابچه‌های نوسازی و توسعه محلی.
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۹-۱۱۰-۸
وضعیت فهرست نویسی: فیا
ادداشت: همکاران نویسنده شبنم هاشمی، رویا میرزا قوام، مریم احمدی،
سیدجلیل موسوی، میلاد علی‌محمدی، علی‌خانی.
حمایت‌گرایان -- ایران
Protectionism -- Iran
نوسازی شهری -- ایران -- تهران
Urban renewal -- Iran -- Tehran
مدیریت طرح‌ها -- امور مالی
Project management -- Finance
موسسه نشر شهر
شناسه افزوده: Nashr-e Shahr Institution
شناسه افزوده: سازمان فرهنگی هنری شهر تهران، معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی.
شناسه افزوده: اداره پژوهش و توسعه
۸۲/۷۳
۴۶۳۱۴۴۱
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:

حمایت‌گیری

مجموعه کتاب‌های نوسازی و توسعه محلی



سازمان نوسازی شهر تهران



فنتشرته

همه حقوق
محفوظ است

نویسنده: پدram موسوی شندی
همکاران نویسنده: شبنم هاشمی، رویا میرزا قوام، مریم احمدی، سیدجلیل موسوی، میلاد علی‌محمدی و علی‌خانی
سفارش‌دهنده: سازمان نوسازی شهر تهران - معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی - اداره پژوهش و توسعه
همکاران سازمان: پیمان الله‌وردی‌زاده (معاون هماهنگی و برنامه‌ریزی)، علی‌خانی (مدیر پژوهش و توسعه)، محمود پورسراجیان، صفیه طیبی و مریم احمدی
طراح جلد: خسرو اشتری
سال چاپ: ۱۳۹۶
نوبت چاپ: اول
تیراژ: ۵۰۰ نسخه
قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان
آماده‌سازی و چاپ: موسسه نشر شهر
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۹-۱۱۰-۸
آدرس ناشر: تهران، میدان آرژانتین، ابتدای بلوار آفریقا، روبه روی پارک سوار بی‌هقی، پلاک ۶
www.nashreshahr.com
مرکز چاپ: ۸۸۴۲۱۹۰۶ - ۸۸۴۰۹۱۱۲

پیشگفتار

وجود بالغ بر ۷۵ هزار هکتار بافت مسئله‌دار در شهرهای کشورمان و گسترش روزافزون آنها و مشکلات متعددی که در این گونه از محدوده‌های شهری وجود دارد، سبب شده است که نوسازی بافت‌های روستاها و شهرها جزو مهم‌ترین دغدغه‌های مدیران و برنامه‌ریزان کشورمان باشد. همچنین توجه به اهداف چشم‌انداز ایران در ۱۴۰۴ هـ. ش و حفظ هویت اسلامی- ایرانی در بازآفرینی شهری، ضرورت اقدام برای رفع معضلات موجود در بافت‌های فرسوده شهری را دوچندان می‌کند.

در این میان سازمان نوسازی شهر تهران به‌عنوان متولی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، با عنایت به ابعاد مهم اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی این فعالیت، رویکرد خود را علاوه بر اتکا به راهکارهای کالبدی، بر پایه راهکارهای اجتماعی و اقتصادی و به‌خصوص جلب مشارکت جامعه محلی، تعریف و برنامه‌ریزی کرده است.

این رویکرد از سال ۱۳۸۶ به منظور تسهیل و تسریع جریان نوسازی و تحت مدیریت هماهنگ در فرآیند مذکور، با عنوان «تسهیل‌گری» در بافت‌های فرسوده شهر تهران، شروع شد و در سال ۱۳۸۸ منجر به راه‌اندازی ۵ دفتر تسهیل‌گری تختی، نعمت‌آباد، امام‌زاده عبدالله (ع)، خانی‌آباد و ریاط کریم گردید. در حال حاضر، این دفاتر مبتنی بر مصوبات قانونی، تحت عنوان «دفاتر خدمات نوسازی»، در بافت فرسوده تهران گسترش یافته‌اند و مأموریت‌های اصلی آنها، بسیج ظرفیت‌های اجتماعی؛ جذب منابع و بسیج ظرفیت‌های مالی موجود؛ پی‌گیری تأمین

زیرساخت‌ها و خدمات محله؛ بهسازی محیطی و ارتقا کیفیت عرصه عمومی؛ ترویج نوسازی مسکن با الگوی بهینه؛ و پی‌گیری مسائل ثبتی و حقوقی تعریف شده است.

این دفاتر، در طول زمان فعالیت خود با اتکا بر ظرفیت دانشی موجود در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تجارب و دانش شخصی و حرفه‌ای کارشناسان خود اقداماتی در جهت تسهیل فرایند نوسازی صورت داده‌اند که در مواردی به ایجاد الگوهای مناسب در نوسازی نیز منجر شده است. در این میان، گسترش الگوهای مناسب، نیاز به بازاندیشی در حوزه فنی و عملیاتی دفاتر با استفاده از تجارب موفق دارد. در این راستا، با توجه به نبود منابع کافی به‌عنوان راهنمای کارشناسان دفاتر، اداره پژوهش و توسعه سازمان، اقدام به سفارش تدوین مجموعه کتاب راهنما با عنوان کلی «نوسازی و توسعه محلی» با موضوعات اساسی موردنیاز دفاتر نموده است.

کتاب حاضر، با توجه به اهمیت حضور و مشارکت مؤثر همه نقش‌آفرینان به موضوع «حمایت‌گیری» به عنوان علم و مهارت می‌تواند دفاتر را در مدیریت مشارکت مذکور در فرایند نوسازی یاری دهد، می‌پردازد.

در پایان، بر خود لازم می‌دانم از آقای پدرام موسوی شیری برای تلاش در جهت تهیه این مجموعه و همچنین همکاران خود در اداره پژوهش و توسعه، آقای راهبری، ارزیابی و تنظیم آن تشکر و قدردانی نمایم.

امید است این کتاب بتواند راهنمای مناسبی برای مدیران و برنامه‌ریزان حوزه نوسازی بافت‌های شهری فرسوده و به‌ویژه کارشناسان دفاتر خدمات نوسازی باشد.

و من... توفیق

عباد الله فتح الله

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران

فهرست مطالب

۱	مقدمه
۳	۱. مفهوم حمایت گیری
۳	۱-۱. حمایت گیری چیست؟
۱۳	۲-۱. نقش های مختلف یک حمایت گیر
۱۴	۳-۱. حمایت گیری و مشروعیت
۲۰	۴-۱. بررسی نقش حمایت گیری در نوسازی
۲۲	۵-۱. نقش های حمایت گیر در فرآیند نوسازی
۲۶	۶-۱. نگرانی ها در مورد حمایت گیری در فرآیند نوسازی
۲۹	۲. گام های لازم برای انجام حمایت گیری
۲۹	۱-۲. از کجا شروع کنیم؟
۳۱	۲-۲. تفاوت پروژه های حمایت گیری با سایر پروژه های اجرایی
۳۳	۳-۲. چه چیزی را می خواهیم تغییر بدهیم؟
۳۵	۴-۲. یافتن اطلاعات بیشتر: تجزیه و تحلیل
۳۸	۵-۲. تعیین اهداف حمایت گیری
۴۰	۶-۲. آنالیز ذی نفعان و شناسایی گروه های هدف
۴۷	۷-۲. تهیه پیام مناسب
۵۰	۸-۲. انتخاب راهبردهای مناسب
۶۷	۹-۲. انتخاب تاکتیک های تأثیر گذاری
۷۳	۱۰-۲. تدوین برنامه عمل
۷۸	۱۱-۲. برنامه ریزی برای پایش و ارزشیابی
۸۰	۱۲-۲. ظرفیت سازی برای حمایت گیری
۸۵	منابع

بافت‌های فرسوده شهری با معیارهایی نظیر غلبه ساختمان‌های بی‌دوام و کم‌دوام، معابر کم‌عرض و ریزدانی‌های املاک واقع در بافت شناخته می‌شوند. از ویژگی‌های دیگر این بافت‌ها در شهر تهران، می‌توان به تراکم بالای جمعیتی، کمبود خدمات و نارسایی زیرساخت‌ها اشاره نمود. معیارها و ویژگی‌های مذکور معلول عوامل مختلفی از جمله «فقر اقتصادی» و «کاهش سرمایه‌های اجتماعی» هستند. سازمان نوسازی شهر تهران به عنوان متولی اصلی در رسیدگی به این معضل شهری، از اواسط دهه ۸۰ احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران را به عنوان مأموریت اصلی خود در نظر گرفت. با توجه به ابعاد مهم اجتماعی و فرهنگی نوسازی بافت‌های فرسوده و اهمیت جذب مشارکت‌های اجتماعی و اقتصادی مردم در این حوزه، راه حل مساله نوسازی، تعریف رویکرد مداخله‌ای در بافت‌های فرسوده است که قبل از اتکا به راهکارهای کالبدی می‌بایست بر پایه راهکارهای اجتماعی و اقتصادی و با مشارکت جامعه مدافعین رفیع، برنامه‌ریزی و اجرا گردد. از سال ۱۳۸۶ رویکردی به منظور تسهیل و تسریع جریان نوسازی و تحقق مدیریت هماهنگ در فرآیند مذکور، با عنوان «تسهیل‌گری» در بافت‌های فرسوده شهر تهران شروع شد و در ادامه و مبتنی بر مصوبات قانونی، "دفاتر خدمات نوسازی" بافت فرسوده در محلات مختلف شهر توسعه یافتند. در سال‌های اخیر تعداد این دفاتر در شهر تهران به ۵۰ رسیده است.

دفاتر خدمات نوسازی بافت فرسوده در واقع بخش واسطه میان شهروندان ساکن در بافت‌های فرسوده و شهرداری هستند تا ضمن ارائه خدمات مشاوره‌ای در زمینه نوسازی، روند اجرایی آن را برای شهروندان تسهیل کنند. مدیران و تسهیل‌گران دفاتر نوسازی بعد از آگاه کردن شهروندان از وضعیت بافت‌های فرسوده و خطرات مربوطه، آنها را در جریان ضوابط و تسهیلات نوسازی قرار داده و انگیزه آنها را برای این امر تقویت می‌کنند. زمانی که شهروندان آمادگی خود را برای تجمع و نوسازی ملک فرسوده خود اعلام می‌کنند، دفاتر در زمینه تهیه

نقشه اولیه، معرفی سرمایه‌گذار و سازنده به شهروندان پیشنهادهایی می‌دهند و آنها نیز در صورت تمایل می‌توانند از آنها استفاده کنند. مراحل دریافت جواز ساختمانی و قرارداد میان مالک با سرمایه‌گذار و سازنده نیز در این دفاتر پی‌گیری می‌شود. طبیعتاً وسعت زیاد و ابعاد مختلف و پیچیده بافت‌های فرسوده حضور و مشارکت مؤثر همه نقش‌آفرینان این عرصه را در فرآیند نوسازی ضروری می‌نماید و مبتنی بر همین ضرورت است که دفاتر خدمات نوسازی در انجام مأموریت خود با مجموعه این نقش‌آفرینان (فرد، گروه، سازمان) در ارتباط قرار می‌گیرند. بدیهی است که عناصر این مجموعه از لحاظ «بهره‌مندی از قدرت» در سطوح متفاوتی قرار دارند. این اختلاف در میزان قدرت، طبعاً می‌تواند نیل به اهداف دفاتر را با موانعی روبرو سازد. بدین ترتیب «حاجت، ری» به عنوان علم و مهارتی که می‌تواند دفاتر را در مدیریت این فرآیند یاری دهد مورد توجه سازمان نوسازی شهر تهران قرار گرفته است.

سازمان نوسازی شهر تهران در سال‌های اخیر تمرکز بیشتری بر تولید دانش مرتبط با حوزه نوسازی داشته است. از بین فعالیت‌های «رنگارگون» انجام گرفته، به طور نمونه می‌توان به مواردی مانند؛ ترجمه و انتشار کتب تخصصی، برگزاری همایش‌ها و نشست‌های تخصصی و انتشار کتاب‌های آموزشی اشاره کرد. با توجه به اهمیت حمایت‌گیری در دفاتر خدمات نوسازی و در تداوم سیاست انتشار کتاب‌های آموزشی، سازمان نوسازی شهر تهران بر آن شد تا با تدوین کتابی در مورد حمایت‌گیری و اجزاء آن، توانایی تارکنان دفاتر را در بکارگیری از این مهارت ارتقا بخشد. کتاب حاضر با این دیدگاه و با همکاری عزیزان، شناخت و تجربه مناسبی در حوزه نوسازی داشتند تدوین شده است. لازم می‌دانم که قدردانی خود را از اعضای تیم مذکور سرکار خانم‌ها شبنم هاشمی، رویا میرزا قوام، مریم احمدی و جناب آقایان سید جلیل موسوی، میلاد علی‌محمدی و علی خانی اعلام دارم.