

ساختار اجرایی بازآفرینی شهری

با تاکید بر تشکیل حلقه‌های میانی

دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

۱	مقدمه
۲	اهداف
۳	تبیین ساختار
۴	وظایف دستگاه‌ها و گروه‌های ساختار
۵	دستورالعمل تشکیل حلقه‌های میانی



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

ضرورت توجه به بافت‌های ناکارآمد شهری

- مساحت ۱۶۶.۷۰۰ هکتار بافت ناکارآمد شهری (چهار گونه بافت)
- زندگی حدود ۲۰ میلیون نفر از جمعیت شهری کشور در این بافت‌ها
- سکونت قریب به نیمی از این جمعیت در بناهای ناپایدار، فرسوده و لرزان
- وجود ۲.۷۰۰.۰۰۰ واحد فرسوده ناپایدار در ۵۵۰۰ محله



افت کیفیت زندگی ناشی از محرومیت کالبدی و کارکردی
در خطر بودن جان انسانهای زیادی



نیاز به اتخاذ رویکردی نوین برای برنامه ریزی و اقدام در این حوزه



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاهها و
گروههای ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقههای میانی

اتخاذ رویکرد در مواجهه با چالش بافتهای ناکارآمد شهری : محرومیت زدایی

تامین خدمات زیربنایی و
روبنایی (تا رسیدن به سرانه متوسط شهر)

بهسازی معابر
(آسفالت کلیه معابر خاکی)

نوسازی مسکن

استفاده از ظرفیت مسکن
اضافی تولید شده برای
اسکان خانوادههای جدید
در اکثر محلات

افزایش تولید مسکن در
استطاعت خانوارهای
متوسط و با درآمد پایین

تسریع در متعادل سازی بازار
مسکن به دلیل مقیاس
کوچک پروژهها و تعداد زیاد

نجات جان هموطنان
ساکن واحدهای فرسوده
(قریب به ده میلیون نفر)



مقدمه

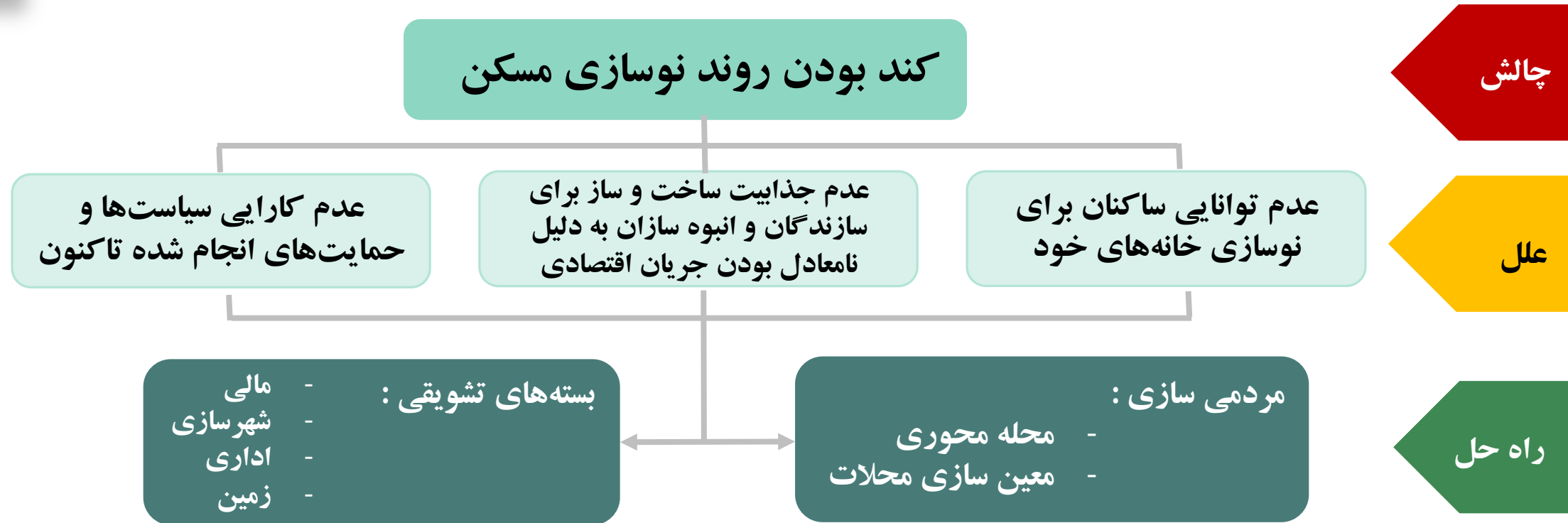
اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

اولویت : نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در راستای تحقق سیاست‌های دولت سیزدهم





مقدمه

مردمی سازی به معنای کار کردن مردم باهم و برای یکدیگر است. مردم شامل ساکنان، مالکان، سازندگان و توسعه گران می شوند. برای توجیه مردم، سایر مردم آگاه، داوطلبانه وارد میدان شده و از جنس خودشان به هم آگاهی دهند، یعنی اقناع مردم توسط مردم صورت پذیرد و نه دولت.

اهداف

محله محوری به معنای تعریف اقدامات در مقیاس محله و با بهره مندی از مشارکت ساکنان محله است.

تبیین ساختار

معین سازی محلات یعنی تعیین محلات معین از بین مناطق برخوردار و استفاده از توان و ظرفیت های بالقوه آنها برای بهبود وضع زندگی در محله های کمتر برخوردار و سرعت بخشی به جریان نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری از جنس مردمی.

وظایف دستگاه ها و

گروه های ساختار

فعال سازی شهرداری ها یعنی جلب مشارکت هر چه بیشتر آنان در محلات هدف بازآفرینی شهری به عنوان اصلی ترین شریک راهبردی فرایند بازآفرینی شهری و دبیر ستاد شهرستانی.

دستورالعمل تشکیل

حلقه های میانی

حلقه های میانی، افراد و یا گروه های داوطلبی هستند که حاضرند به منظور ارتقای کیفیت سکونت ساکنان محلات هدف به صورت داوطلبانه فعالیت نمایند و تعامل بین مردم و دولت را تسهیل نمایند.

مردمی سازی



محله محوری

معین سازی محلات



فعال سازی شهرداری ها

توسعه حلقه های میانی



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاهها و
گروههای ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

فعال سازی شهرداری ها به عنوان شرکای راهبردی / استراتژیک از طریق سیاستگذاری و برنامه ریزی مناسب

شیوه‌های فعال سازی شهرداری ها :

- ✓ وظایف قانونی شهرداریها به عنوان مجری توسعه شهری و موظف به نوسازی شهری
- ✓ دغدغه های انسانی و مسئولیت اجتماعی شهرداری ها
- ✓ نقش شهرداریها به عنوان دبیر ستاد بازآفرینی شهری شهرستانی

منافع شهرداری ها ناشی از فعال سازی آنها:

- ✓ افزایش درآمد پایدار شهرداری ها از نوسازی بافت فرسوده
- ✓ افزایش امنیت شهروندان و زیباسازی فضای شهری
- ✓ افزایش سرعت گردش مالی ساختمان ها و تعلق عوارض آن به شهرداری ها



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاهها و
گروههای ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

تقویت و توسعه حلقه‌های میانی در ساختار بازآفرینی شهری:

طرح مسئله !

• نیاز به ارتباط بین سطوح مختلف کلیه مسئولین، کنشگران و دخیلان در کلیه ابعاد بازآفرینی از مرحله سیاست‌گذاری کلان تا اجرا در محلات شهری

• نیاز به ساختاری از سطح ملی تا سطوح محلی به شکل عمودی و تقویت رابطه‌های افقی با در نظر گرفتن کلیه ابعاد و توانایی‌ها و مسئولیت‌های هریک از سطوح





اهداف:

اهداف **کلان** عبارت است از:

- ☐ ایجاد ساختاری سلسله مراتبی برای اجرایی نمودن سیاست‌های ملی در حوزه بازآفرینی شهری در سطوح مختلف ملی تا زیرمحلّه‌ای
- ☐ تقویت مشارکت‌پذیری، نیازسنجی و برنامه ریزی از سطوح پایین به بالا

اهداف **خرد** عبارتند از:

- ☐ تسریع اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری با بهره‌مندی از ظرفیتهای موجود
- ☐ تقویت ارتباط سطوح مختلف سیاستگذاری و مدیریت شهری تا مردم در حوزه اجرایی
- ☐ نظارت بر اقدامات مقیاس‌های مختلف توسط سطوح بالاتر
- ☐ پایش و ارزیابی اقدامات جهت استفاده از تجربیات ایجاد شده
- ☐ آگاهی‌بخشی و ظرفیت‌سازی در سطوح خرد و محلی



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

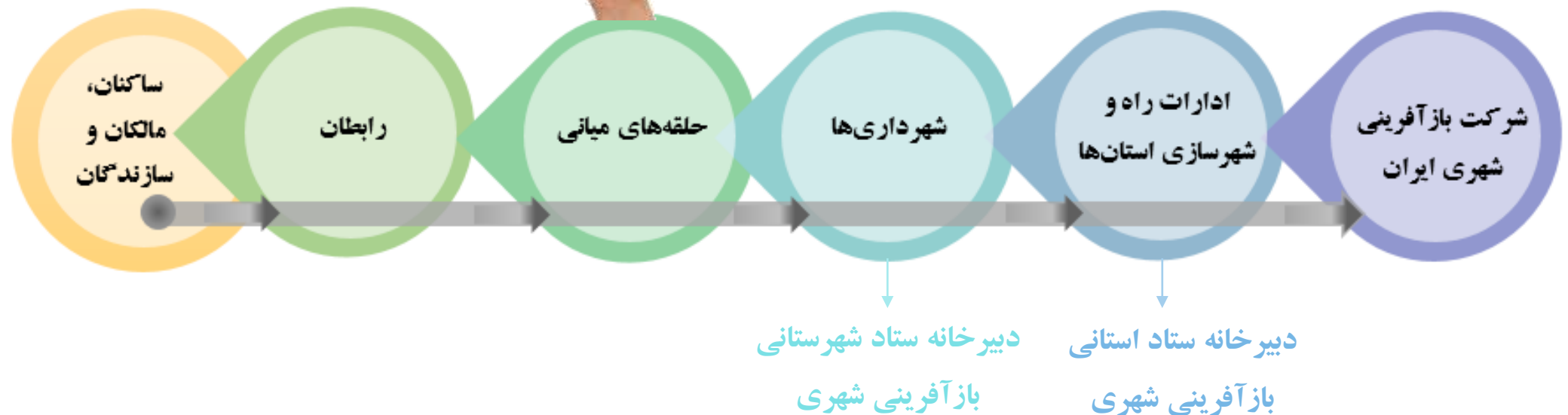
ساختار اجرایی بازآفرینی شهری

تبیین ساختار

سطوح اتصال سیاست‌های بازآفرینی شهری در نوسازی مردمی



تبیین ساختار



دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

مقدمه

اهداف



سطح ملی :

شرکت بازآفرینی شهری ایران

- ❑ رایزنی با دستگاههای همکار به منظور جلب همراهی آنان به خصوص به منظور همکاری در سطوح پایین تر
- ❑ تهیه محتوای آموزشی متناسب سطوح مختلف و نظارت بر دریافت آنان
- ❑ برگزاری جلسات مستمر با ادارات راه و شهرسازی استان با بهره مندی از ظرفیتهای ستادهای استانی به منظور: آموزش و دریافت گزارشهای منظم و پایش اقدامات آنان
- ❑ نظارت بر روند فعالیتهای ساختار اجرایی بازآفرینی شهری و بازبینی در صورت نیاز



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاهها و
گروههای ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه های میانی



سطح استانی :

ادارات راه و شهرسازی استان

- ❑ رایزنی با دستگاه‌های همکار به منظور جلب همراهی آنان
- ❑ شناسایی بخش‌های مختلف شهرداری هر شهر به منظور اعطای مسئولیت سطح شهر
- ❑ تدقیق محتوای آموزشی متناسب شهرداران و شورای شهر با نظارت شرکت
- ❑ برگزاری جلسات مستمر با شهرداری‌ها با بهره‌مندی از ظرفیتهای ستادهای شهرستانی به منظور:
آموزش و دریافت گزارش‌های منظم و پایش اقدامات آنان
- ❑ ارائه گزارش‌های منظم به شرکت بازآفرینی شهری ایران از اقدامات و خروجی‌ها
- ❑ تحلیل و آسیب‌شناسی دوره‌ای اقدامات و بهره‌مندی از آن



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



سطح شهری:

شهرداری‌ها

- ☐ رایزنی با دستگاه‌های همکار به منظور جلب همراهی آنان و آموزش‌های لازم
- ☐ شناسایی گروه‌های مستعد و داوطلب در هر شهر و محلات تحت عنوان حلقه‌های میانی و اعطای حکم به داوطلبان سطوح پایین‌تر (محلای و زیرمحلای)
- ☐ تدقیق محتوای آموزشی متناسب حلقه‌های میانی و انتقال به آنها با نظارت شرکت
- ☐ نشر و توزیع بسته‌های ترویجی و آموزشی به حلقه‌های میانی و رابطان
- ☐ متناسب سازی بسته‌های آموزشی و ترویجی بر اساس شرایط محله با هماهنگی مراجع ذیربط
- ☐ برگزاری جلسات مستمر با نمایندگان حلقه‌های میانی شهرها به منظور: آموزش و دریافت گزارش‌های منظم و پایش اقدامات آنان
- ☐ ارائه گزارش‌های منظم به ادارات راه و شهرسازی استان‌ها از اقدامات و خروجی‌ها
- ☐ نظارت و مدیریت بر اقدام سطوح محله‌ای



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



سطح محله‌ای :

حلقه‌های میانی

- ☐ شناسایی و گزینش رابطان کوچه‌ها از افراد داوطلب مستعد ترجیحا از جوانان و زنان و سازماندهی آنان
- ☐ تدقیق محتوای آموزشی متناسب سطح زیرمحله‌ای (رابطان)
- ☐ آموزش به رابطان متناسب سطح زیرمحله‌ای
- ☐ آموزش و پایش اقدامات رابطان از طریق برگزاری جلسات مستمر (حضور و یا مجازی)، دریافت گزارش‌های منظم
- ☐ اخذ اطلاعات از رابطان کوچه در خصوص متقاضیان ساخت و ایجاد ارتباط بین متقاضی ساخت و سازنده در راستای نوسازی و یا تجمیع



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



سطح محله‌ای :

حلقه‌های میانی

- ☐ همکاری در ترغیب ساکنان محلات هدف برای نوسازی مسکن
- ☐ پیگیری اجرای بسته تشویقی و مطالبه‌گری از دستگاه‌ها، سازندگان و مالکان
- ☐ همکاری با رابطان برای تکمیل اطلاعات سامانه یا بارگذاری در اپلیکیشن
- ☐ شناسایی ضعف‌ها، موانع و مشکلات قانونی و اجرایی در مسیر نوسازی از طریق اخذ اطلاعات میدانی از رابطان
- ☐ ارائه پیشنهاد در سطح محلات جهت کمک به رونق تولید و ساخت مسکن به صورت مکتوب به شهرداری



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



سطح زیر محله‌ای :

رابطان / دیده بانان / شهرداران کوچه ها

- ❑ مذاکره با مردم جهت انتقال سیاست‌ها و رویکردهای دریافتی در اولویت اول موارد مرتبط به نوسازی مردمی
- ❑ اخذ اطلاعات نوسازی مسکن و بارگذاری اطلاعات بر سامانه یا اپلیکیشن
- ❑ ترغیب ساکنان محلات هدف برای نوسازی مسکن و پیگیری اجرای بسته تشویقی
- ❑ اخذ اطلاعات از مردم در خصوص متقاضیان نوسازی و یا تجمیع و انتقال به حلقه‌های میانی
- ❑ انتقال اقدامات، خروجی‌ها، موانع موجود جهت تحقق سیاست‌ها و انتقادهای مردمی به حلقه‌های میانی به صورت منظم

نکته: انگیزه فعالیت رابطان می تواند حکمی از سوی شهردار تحت این عناوین باشد. همچنین تقدیرنامه‌هایی که به صورت موردی اعطا خواهد شد. در مواردی که اقدامات بسیار شاخصی صورت پذیرفته باشد امکان اعطای تقدیرنامه از معاون وزیر و وزیر نیز وجود دارد.



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

ساختار اجرایی بازآفرینی شهری

حلقه های میانی





حلقه‌های میانی:

منظور از **حلقه‌های میانی**، گروه‌های مستعد در هر شهر و محله هستند که حاضرند به منظور ارتقای کیفیت سکونت ساکنان محلات هدف - که بعضاً مترادف با نجات جان آنان است - به صورت داوطلبانه فعالیت نمایند. حلقه میانی به عنوان حلقه واسطه متناسب با تخصص، حرفه و علاقه فردی، برای به میدان آوردن مردم، ایجاد تعامل بین مردم و دولت و کمک به نوسازی مردمی، نقش آفرینی موثری دارند. آنان افرادی را در محلات (رابطان) سازماندهی می‌کنند تا آنها به عنوان نمایندگان واحدهای همسایگی‌شان، انتقال دهنده ظرفیت‌های موجود به مردم و از طرفی انتقادهای برنامه‌های پیشنهادی مردم باشند.

رابطان / شهرداران کوچه:

منظور از رابطان یا شهرداران کوچه، افرادی از **مردم ساکن در بافت‌های هدف** هستند که داوطلب می‌شوند مسائل افراد ساکن در واحد همسایگی خود را پیگیری کنند و از طرفی اطلاعات دریافتی از حلقه‌های میانی را به آنان برسانند.

مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی



معیارهای انتخاب اعضای حلقه‌های میانی

مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

☐ دارای تحصیلات دانشگاهی مرتبط شامل شهرسازی، معماری، عمران، جامعه‌شناسی (علوم اجتماعی)، جغرافیا و اقتصاد

☐ دانشجوی رشته‌های مرتبط (فوق‌الذکر)

☐ از زنان ساکن و یا جوانان

☐ نداشتن سوء سابقه

☐ مورد اعتماد مردم

☐ توانمند در ارتباط گیری با بخش‌های مختلف من جمله: ادارات دولتی، سازمانها و نهادهای دولتی و غیردولتی و مردم

معیارها توسط هر شهر و محله قابلیت تعریف و تدقیق دارد.



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل حلقه‌های میانی

□ فرد و یا گروه‌های داوطلب از:

گروه‌های جهادی تخصصی، بسیج محلات، بسیج مدارس و مساجد، بسیج مهندسی، معتمدان، نهادهای محلی و ...

□ گروه‌های جهادی موظف: خانه‌های امداد و برکت و هلال و ...

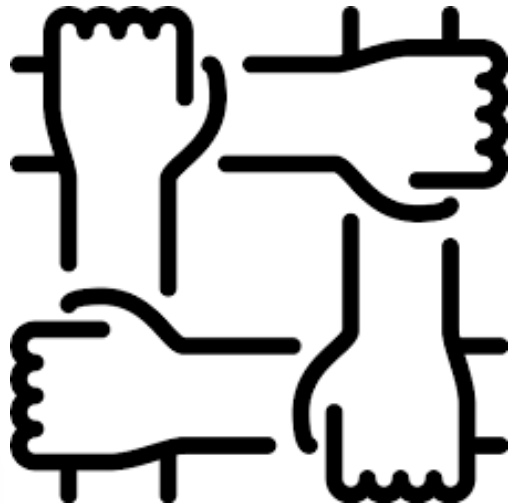
□ دفاتر خدمات نوسازی، دفاتر تسهیلگری، مرکز توسعه محله

□ نهاد کارگزار

□ دانشگاه‌ها و تشکلهای دانشجویی

□ نخبگان در زمینه‌های گوناگون

□ مجموعه‌های فعال فرهنگی و فکری



حلقه‌های میانی در هر شهر و محله بنا بر ویژگی و شرایط آن متغیر خواهد بود.



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

معیارهای الزامی:

- ☐ جزء محدوده‌های هدف بازآفرینی باشند
- ☐ مشکلات حقوقی، ثبتی و ملکی نداشته باشند

معیارهای ترجیحی:

- ☐ ظرفیت مشارکت در نوسازی مسکن شامل نوسازی خودمالکی یا مشارکتی را داشته باشند.
- ☐ دارای بیشترین ناپایداری در واحدهای مسکونی باشند.



سازوکار تشکیل حلقه‌های میانی توسط شهرداری‌ها

مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و
گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل
حلقه‌های میانی

❑ شناسایی گروه‌های داوطلب دارای ظرفیت در محله اعم از افراد حقیقی یا حقوقی داوطلب

❑ برگزاری جلسات توجیهی در راستای تشکیل حلقه‌های میانی

❑ راه اندازی حلقه میانی (حتی با یک نفر)

نکته ۱: هر حلقه در صورت وجود بیش از یک عضو، دارای یک راهبر است و سایر افراد حلقه، بر مبنای تعداد واحد مسکونی، مسئولیت ارتباط گیری با بخشی از محله را دارند. یک نفر منتخب از این گروه به عنوان راهبر وظیفه ارتباط با شهرداری را دارد.

نکته ۲: در صورتی که هیچکدام از گروه‌های معرفی شده در انواع حلقه‌های میانی در محله‌ای وجود نداشته باشند، شهرداری‌ها می‌توانند جهت تشکیل این حلقه از فرد یا افراد داوطلب بهره ببرند.



مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل حلقه‌های میانی

الف- بهره‌مندی از **ظرفیت‌های شهرداری** در صورت وجود شرایط مناسب (مانند دفاتر خدمات نوسازی)

ب- بهره‌مندی از ظرفیت‌های سایر **گروه‌های فعال در محله** با توجه به شناخت شهرداری (مانند خانه احسان)

ج- در صورت نبود حالت الف و ب: فراخوان، رایزنی و مذاکره با **داوطلبان و انتخاب افراد مناسب**





مقدمه

اهداف

تبیین ساختار

وظایف دستگاه‌ها و گروه‌های ساختار

دستورالعمل تشکیل حلقه‌های میانی

- ☐ شناسایی رابطان کوچه‌ها از افراد داوطلب مستعد ترجیحا از جوانان و زنان و سازماندهی آنان
- ☐ تدقیق محتوای آموزشی متناسب سطح زیرمحله‌ای (رابطان) و آموزش به آنان
- ☐ پایش اقدامات رابطان از طریق برگزاری جلسات مستمر (حضور و یا مجازی) و دریافت گزارش‌های منظم
- ☐ اخذ اطلاعات از رابطان کوچه در خصوص متقاضیان ساخت و ایجاد ارتباط بین متقاضی ساخت و سازنده در راستای نوسازی و یا تجمیع
- ☐ همکاری در ترغیب ساکنان محلات هدف برای نوسازی مسکن
- ☐ پیگیری اجرای بسته تشویقی و مطالبه‌گری از دستگاه‌ها، سازندگان و مالکان
- ☐ همکاری با رابطان برای تکمیل اطلاعات سامانه یا بارگذاری در اپلیکیشن
- ☐ شناسایی ضعف‌ها، موانع و مشکلات قانونی و اجرایی در مسیر نوسازی از طریق اخذ اطلاعات میدانی از رابطان
- ☐ ارائه پیشنهاد در سطح محلات جهت کمک به رونق تولید و ساخت مسکن به صورت مکتوب به شهرداری



مقدمه

مدیریت و نظارت بر حلقه های میانی توسط **شهرداری ها** به طرق زیر صورت می پذیرد:

اهداف

❑ تشکیل جلسات دوره ای جهت تقویت ارتباطات و مبادله اطلاعات

تبیین ساختار

❑ اخذ اطلاعات و نیازهای محله، پایش و ارزیابی نیازها و ارائه گزارش به ستادهای بازآفرینی شهری استان ها

❑ دریافت انتقادات، پیشنهادات، موانع و مشکلات حلقه های میانی

وظایف دستگاه ها و

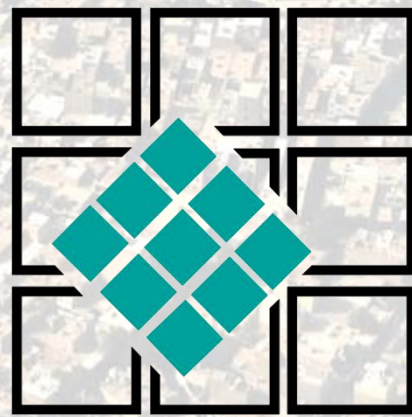
گروه های ساختار

❑ آموزش های مستمر به حلقه های میانی

❑ پیگیری اخذ اطلاعات سامانه ها و اطلاعات ساخت و ساز مردمی از گروه ها

دستورالعمل تشکیل

حلقه های میانی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

با تشکر از توجه شما