

انبوه ساز می خواهد وارد شود معضلاتی دارد تا بتواند املاک را تجمیع کند. به همین دلیل کسی از عهده رفع مشکلات متعدد برای سرمایه گذاری در این بافت بر نمی آید.

محسن امیری: انبوه سازان اکنون هر چه حساب می کنند، بافت فرسوده سودی ندارد؛ در بافت فرسوده، اگر بخواهید با کیفیت متوسط بسازید، متری یک میلیون تومان هزینه ساخت است و متری هم ۵۰۰ هزار تومان هزینه زمین در واقع قیمت فروش کمتر از قیمت تمام شده است و مادامی که این شرایط باشد استقبال از بافت فرسوده نخواهد شد. بافت فرسوده ارزش افزوده ای برای انبوه ساز و متقاضی با شرایط فعلی ایجاد نمی کند.

محمد جواد و کیلی: بافت فرسوده باید احیا شود اما وقتی ارزش پول ۲۵ درصد است و می خواهیم در بافت فرسوده خرج کنیم و سازنده ۱۰ درصد سود می خواهد، در اینجا دولت باید سوبسید دهد و ارزش افزوده ایجاد کند و بعد انبوه ساز را بیاورد. اگر دولت بتواند منابعی را داشته باشد و ارزش افزوده را در بافت فرسوده ایجاد کند تا زمانی که سود نداشته باشد کسی به دنبال ساخت و ساز در بافت فرسوده نمی رود.

افشین اسفندبار پور: بافت فرسوده هرگز احیا نمی شود به دلیل اینکه انبوه سازان وارد این کار نمی شوند و کار کردن در بافت فرسوده بسیار سخت است. باید همه شرایط برای انبوه ساز تسهیل شود، بیشتر بافت فرسوده زهکشی نیاز دارد سطح آب در این مناطق بالاست، کار کردن برای نیروی کار در این

مناطق بسیار سخت است و قیمت هم مزید بر علت، باید بهترین مشوق را برای ساکنین بافت فرسوده ایجاد کند؛ وام های کلان با بهره خیلی پایین. بافت فرسوده مطمئناً احیا می شود.

هزینه هایی که دولت در بافت فرسوده می پردازد و مشکلاتی که در این بافت ایجاد می شود به مراتب بیشتر از آن است به ازای هر خانه ۷۰ تا ۱۴۰ میلیون تومان وام بلاعوض داده شود، مشکلات اجتماعی که بعداً در بافت فرسوده ایجاد می شود و در نهایت جابه جایی شهر که عواقب خودش را دارد همه چیز در واقع به رفتار دولت بستگی دارد.

حمید یوسفی: مسائلی که بافت فرسوده دارد اولاً چهره شهر را خیلی خراب کرده است و ثانیاً مرکزی شده برای تجمع افغانه و یا افرادی که از نظر زندگی دچار مشکل هستند و به تبع آن در این مکان فضاهای سبز و مراکز آموزشی کمتر است حل این موضوع در کرمان با تجمع اسناد و مالکیت فقط ممکن خواهد بود.

مشکلاتی که با شهرداری و یا میراث فرهنگی در این بافت وجود دارد هم باید رفع شود تا مسائلی که در مورد گود خشت مالها به وجود آمد پیش نیاید. در چنین مواردی این سرمایه گذار است که متضرر می شود.

مهران عالم زاده: بافت قدیم دارای ارزش های هویتی و فرهنگی است و باید حفظ شود و با کمترین دخل و تصرف به آن ارزش داده شود ضمن اینکه نوسازی نیز در آن اتفاق می افتد اما متناسب با شرایط آن.

بافت فرسوده اما سه ویژگی دارد، بحث معابر است که در جاهایی معابر زیر ۵ و یا شش متر دارد، مورد دیگر اینکه جاهایی که پلاک های ماریزدانه است مانند بافت های سنتی که پلاک ها و زمین های کوچک است و مورد دیگر هم مساله عمر بنا هست.

به عنوان مثال در خیابان هزار و یکشعب خانه هایی هستند که جزو بافت فرسوده اند گرچه در بهترین نقطه شهری هستند. بافت خیابان شریعتی از میدان آزادی تا باغملی همه بافت فرسوده است مناطقی است رو به توسعه و سرمایه گذار هم در آن سرمایه گذاری می کند و ارزش افزوده بسیار خوبی دارد. ضرورتاً همه جای بافت فرسوده مشکل ندارد و مردم انگیزه دارند و بسیاری در این بافت ها کار می کنند؛ اما اتفاق اشتباهی که افتاد در بحث تعریف بافت های فرسوده در هر شهری یک محدوده اختصاص دادند.

به عنوان مثال ضلع غربی کوچه سرهنگ موسوی را می گویند فرسوده است و

ضلع شرقی نیست در حالی که بناها یک قدمت دارند و این به لحاظ کارشناسی ایراد است.

دولت باید به همه امکان سوبسید به صورت یکسان بدهد، در همه جا این کار را انجام می دهند، در قضیه ساخت و ساز سه رکن دولت که اداره راه و شهرسازی، شهرداری و مردم است وجود دارند؛ اینها نیاز به حلقه پیوندی دارند که به هم وصل شوند. در تهران این حلقه وجود دارد و کار توسط دفاتر خدمات نوسازی بافت های فرسوده انجام می شود. این دفاتر سرویس خدمات بافت های فرسوده را ارائه می دهد که در کرمان این اتفاق نیفتاده است.

کامیار نیک پور: گسترش بی رویه شهر، بر بافت فرسوده و قدیم اثر گذاشته، وقتی شهرداری جایی مانند غدیر را ایجاد می کند و مردم هم به سمت ساخت خانه های ویلایی در این قسمت رفته اند و در واقع جذابیت کاذبی ایجاد شده و شهرداری هم به سرعت پروانه می دهد، که این شهر به صورت افقی گسترش پیدا می کند اما جایی مثل خیابان امام جمعه که خدماتی مانند بهداشت، آموزش و ... دارد اما مردم رغبت نمی کنند نوسازی کنند. تا زمانی که شهرداری به این قضیه توجه نکند من فکر نمی کنم بافت فرسوده از این شرایط بیرون بیاید.

به نظر می آید شاهد تحرکی در تجاری سازی کرمان هستیم. نقاط قوت و ضعف این حرکت را در چه مواردی می دانید؟

علیرضا وحیدی: با توجه به وضعیت کسب و

کار کرمان و فرهنگ کرمان، ورود به ساخت واحدهای تجاری، سود خوبی برای یک عده داشت و یک عده هم بدون برآورد و محاسبه وارد شدند و اکنون تعداد زیادی واحد تجاری به دلیل اینکه کسب و کار نیست خالی مانده و روی دست سرمایه گذاران باقی مانده و اگر همین شرایط باشد بدتر هم می شود.

فرهنگ خرید در کرمان متفاوت است در کرمان بیشتر از مغازه هایی که بر خیابانهاست استفاده می کنند تا اینکه مردم وارد مجموعه خرید شوند، اگر مجموعه های تجاری کرمان را مشاهده کنید طبقه همکف آن مورد استقبال قرار دارد و طبقه های بالاتر از سوی کرمانی ها کمتر مورد استقبال قرار می گیرد. باید فرهنگ خرید تغییر کند.

محسن امیری: هزینه انرژی در تجاری سازی های کرمان به نسبت درآمدها بالاست. بنابراین آنهایی که می خواهند بسازند برایشان جذابیتی ندارد و نمی سازند، اگر بخواهیم تجاری ها را از اداری ها جدا کنیم پروسه واحد تجاری مرتبط است با رونق کسب و کار که باید اتفاق بیفتد و حتی چند انبوه سازان بنام ما به این امر اقدام کردند که سود آوری برایشان نداشته است.

حمید یوسفی: مساله ابتدایی اصلاح فرهنگ خرید مردم است چنانکه گاهی کرمانی ها از داخل ماشین و در حال تردد می خواهند انتخاب خود را از فروشگاه ها انجام دهند و حاضر به ورود به مراکز خرید نیستند.

در بخش پایانی، یک نفر از اعضا به نمایندگی از هیات مدیره انبوه سازان کرمان، گزیده مطالبات این بخش را بیان کند:

مهران عالم زاده: خلاصه انتظارات انبوه سازان را می توان در موارد زیر به عنوان اولویت خلاصه کرد:

- تخصیص تسهیلات مناسب برای افزایش قدرت خرید و ایجاد رونق در بخش مسکن

- واگذاری زمین به انبوه سازان که توان مالی انبوه سازان صرف هزینه زمین نشود، انتظار از دستگاه های خدمات رسانی مثل شهرداری ها و شفاف سازی در زمینه ارائه خدمات با اولویت به انبوه سازان که نقش موثرتری در چرخه اقتصادی استان دارند و همراهی سایر دستگاه های خدمات رسان مثل آب و برق با جامعه انبوه سازی استان.

بافت قدیم دارای ارزش های هویتی و فرهنگی است و باید حفظ شود و با کمترین دخل و تصرف به آن ارزش داده شود ضمن اینکه نوسازی نیز در آن اتفاق می افتد اما متناسب با شرایط آن

