



و سازهای غیر فنی و توسط مردمی که دارای توان علمی کافی نبوده اند ساختمان ها به گونه ای ساخته شده که با استانداردهای روز همخوانی ندارند و برای زندگی هم مناسب نیستند، اکنون در همه کشورهای جهان ساخت واحدهای مسکونی توسط شرکت های بزرگ انجام می شود زیرا می توانند هزینه ها را پایین آورده و نوآوری های تکنولوژیکی داشته باشند اما با وجود استفاده از این روش حتی در کشورهای حاشیه خلیج فارس و ترکیه و اخیراً عراق که شرکت های بزرگ اقتصادی سرمایه پروژه های بزرگ ساختمان سازی را تامین می کنند در ایران هنوز ساختمان سازی ها به جای این که توسط بنگاه های بزرگ اقتصادی انجام شود ۹۰ درصد توسط مردم انجام می شود که این خود مشکلاتی را به وجود می آورد. وی می افزاید: میدان شهدای مشهد یکی از بافت های فرسوده ای است که بازسازی شده ولی هر چه که دقت کنیم هنوز بافت های فرسوده زیادی در اطراف میدان شهدا و حرم مطهر وجود دارد که این بافت های فرسوده را نمی توان بدون مشارکت مردم بازسازی کرد.

زمانی شرکت توس گستر و شرکت ثامن می خواستند با انبوه سازی بافت پیرامون حرم مطهر را اصلاح کرده و تبدیل به آن چیزی کنند که در شأن مردم شهر مشهد است اما موفق نبودند و دلیل آن این است که نتوانستند با ارائه برنامه های مشخص

استفاده از سرمایه گذاری سرمایه گذاران است اما برای این کار طرح باید اقتصادی باشد وگرنه نمی توان برای پروژه ها سرمایه گذار پیدا کرد.

سهام پروژه: راهکار برون رفت از شرایط موجود

مهندس «احمد نوروزی» می گوید: در بافت فرسوده باید به شهروند محوری و مردم محوری توجه داشت و مکانیزمی را اتخاذ کرد تا زمینه حضور و مشارکت اکثریت مردم را در پروژه های بازسازی بافت های فرسوده فراهم کنیم که یکی از راهکارها می تواند «سهام پروژه» باشد که ما در پروژه «مجد» این کار را انجام داده و پول خرد کارمندان را با مشارکت دادن آن ها در سهام پروژه جمع آوری کردیم که کار بی سابقه ای است. به گفته وی یکی دیگر از راه ها مشارکت دادن مالکان در پروژه های بازسازی بافت فرسوده است در حالی که در گذشته به مالکان گفته می شد حتماً باید ملک خود را واگذار کنند و بروند در حالی که باید آن ها را در پروژه ها شریک کنیم، سومین راهکار در بازسازی بافت های فرسوده این است که در مقابل مردم انعطاف داشته باشیم و روش های مختلفی را برای مشارکت آن ها ایجاد کنیم به عنوان مثال ما در بازسازی و بازگشایی بافت فرسوده خیابان «مجد» روش های مختلفی را طراحی کردیم و هر مالکی را که در این منطقه ملک داشت براساس تقاضایی که داشت در پروژه مشارکت دادیم.

«نوروزی» در ادامه می افزاید: متأسفانه ما ادبیات کار کردن با مردم را بلد نیستیم، در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر تفکر ما این است که مالکان آدم های ضعیفی (از نظر مالی) هستند، در حالی که هیچ ثروتمندی در مشهد نمی تواند املاک آن ها را به تنهایی خریداری کند، ما در هر پروژه ای فقط باید برای تملک زمین میلیارد ها تومان هزینه کنیم، پس می بینیم این افراد جمعاً بسیار توانمند هستند و باید به آن ها به صورت یک سرمایه اجتماعی نگاه کنیم و راهکارهایی را به کار بگیریم و این سرمایه ها را وارد صحنه کنیم، برای این کار باید مطالعات اجتماعی انجام دهیم و گام به گام کارهای خود را اصلاح کنیم و از آن تملک صد در صدی که در گذشته در شهرداری و وزارت مسکن انجام می شد دوری کنیم و مردم را در پروژه ها شریک کنیم حتی یک قدم فراتر رفته و در برنامه ریزی و مشاوره از آن ها نیز نظر خواهیم گرفت.

مشکل احیای بافت فرسوده مختص مشهد نیست

دکتر بهمن آرمان اقتصاددان و کارشناس درباره وضعیت بازسازی بافت فرسوده می گوید: بافت های فرسوده فقط محدود به شهر مشهد نیست و در سراسر کشور به دلیل ساخت

گرفته زمان زیادی گذشته بود اما در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر کار خاصی انجام نشده بود با این وضعیت به دنبال راهکار جدیدی رفتیم. وی اظهار می دارد: در آن زمان این بحث را مطرح کردیم که مشکل بافت های فرسوده به خصوص بافت فرسوده اطراف حرم مطهر پول نیست، بلکه مشکل نبود مدیریت، برنامه ریزی و مکانیزم اجرایی مشخص است به همین دلیل باید به سمت استفاده از سازوکار اجرایی مشخص می رفتیم زیرا ۸ سال به دنبال دریافت کمک های دولتی بودیم ولی هیچ توفیقی در این راه به دست نیامده بود.

سرمایه گذاری دولت، این جا جواب نمی دهد

وی درباره حضور دولت در طرح بازسازی بافت فرسوده می گوید: این که دولت همه جا سرمایه گذاری کند شاید جواب ندهد، البته شهرداری هم توان مالی زیادی برای احیای بافت های فرسوده ندارد و باید به سراغ استفاده از پتانسیل موجود در منطقه رفت، در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر پتانسیل هایی وجود دارد که نباید آن را نادیده گرفت و آن حضور جمعیت میلیونی زائران امام رضا (ع) است که نیاز به محل اقامت و خدمات دیگری دارند که باید در بافت پیرامون حرم مطهر ایجاد شود.

به همین دلیل تصمیم گرفتیم با پتانسیل هایی که در بافت پیرامون حرم مطهر وجود داشت این بافت را بازسازی کنیم و برای این کار تراز صفر را در نظر گرفتیم البته باید بگوییم تراز مالی صفر «فی نفسه» بد نیست زیرا نباید جایی که طرح می تواند توجیه اقتصادی داشته باشد از منابع شهرداری و دولت استفاده کرد بلکه منابع شهرداری و دولت در جایی باید هزینه شود که پتانسیل اقتصادی ندارد مانند حاشیه شهر. «نوروزی» درباره راه برون رفت از وضعیت فعلی اظهار می کند: در زمان حضورم در شهرداری مشهد یکسری ساختارها را ایجاد کرده و بحث تراز صفر و مکانیزم های آن را تعریف کردم، اما یک مقوله در بازسازی بافت فرسوده بسیار مهم است و آن استفاده از مشارکت مالکان و بهره مندی از ارزش های افزوده و ساماندهی سرمایه های خرد است، به عنوان مثال در طرح «مجد» که در حال اجراست ما نیامدیم فقط یک پروژه عمرانی را اجرا کنیم بلکه خواستیم یک الگوی مناسب ارائه دهیم، الگویی که قابلیت اجرای حداقل ۵۰ نمونه دیگر را داشته باشد که اکنون می گویم قابلیت اجرای پروژه هایی مانند «مجد» با استفاده از پتانسیل مشارکت مردم در بافت های فرسوده شهر مشهد وجود دارد.

شهردار سابق مشهد می گوید: به نظر من باید از پتانسیل مشارکت مردم استفاده کرد، حتی نظر مهندس آخوندی وزیر راه و شهرسازی نیز درباره بازسازی بافت های فرسوده

دکتر بهمن آرمان اقتصاددان کشورمان درباره وضعیت بازسازی بافت فرسوده می گوید: بافت های فرسوده فقط محدود به شهر مشهد نیست و در سراسر کشور به دلیل ساخت و سازهای غیر فنی و توسط مردمی که دارای توان علمی کافی نبوده اند ساختمان ها به گونه ای ساخته شده که با استانداردهای روز همخوانی ندارند و برای زندگی هم مناسب نیستند