



أعلنت الحكومة الهندية عن سعيها لإبرام اتفاقيات تجارة حرة مع دول مجاورة وبلدان بالشرق الأوسط بحلول عام ٢٠٠٦ وأفاد سانجايا باور المتحدث باسم رئيس الوزراء الهندي مانموهان سينغ، أن الأخير طلب من وزارة التجارة استكمال التفاصيل النهائية لتطبيق اتفاقية منطقة التجارة الحرة لجنوب آسيا (سافتا) لكي تتمكن قمة دول المنطقة من إطلاق الاتفاقية أوائل العام المقبل. وأوضح مساعي الهند لإبرام اتفاقية تجارة حرة مع مجلس التعاون الخليجي، الذي يضم في عضويته السعودية وقطر والكويت والإمارات العربية المتحدة والبحرين وسلطنة عمان.

إسكان الفقراء يبحث عن حلول (٣)

الخبراء يطرحون بدائل جديدة لتخفيض التكلفة وحل المشكلة ذاتيا

بدوى السيد

كيف نبني للفقراء مساكن مناسبة بأقل تكلفة...؟
أجمع الخبراء على ضرورة تقليص التكلفة البنائية للعنصر الإنشائي وأعمال التشطيبات والإساسات وضرورة استخدام الخامات الأقل تكلفة الموجودة في محيط التجمع السكني وعمل تصميمات هندسية «للبحور» تحقق أقل استعمال للحديد المسلح وتنظيم البلوكات لتتوافق مع أنظمة وتنميط مستلزمات الوحدات السكنية. وطالبوا باستغلال قدرة البسطاء على البناء كما يحدث في المناطق العشوائية بمنحهم أراضى مجانية ليبنوا عليها وإنشاء هيئة قومية تختص بتوفير تلك المساكن ووضع نظام جيد لإدارة وحماية الثروة العقارية وأن يراعى تصميم السكن الاحتياجات غير المباشرة للسكان مثل الخصوصية وتوفير عنصر الشعور بالأمان وعدم المبالغة في مساحة الفراغات وتفعيل دور المجتمع المدني بإنشاء جمعيات أهلية وسيطة توفر برامج تدريب على أعمال البناء وحل مشكلة التمويل لقيام مساكن النواة وأن تقوم منظمات الأعمال والغرف التجارية والصناعية بعمل تحالف بينها لتوفير هذه المساكن.

في البداية أكد الدكتور على عيد رئيس قسم العمارة بهندسة عين شمس أن تخفيض تكلفة إسكان الفقراء يبدأ بتقليص التكلفة البنائية وذلك يشمل العنصر الإنشائي وأعمال التشطيبات ليتم الوصول إلى احسن تصميم بأقل تكلفة وذلك عن طريق إدخال عنصر التكلفة الفعلية في مرحلة التصميم بحيث تتزامن المرحلتان للوصول للهدف المنشود من ناحية التكاليف فمثلا العنصر الإنشائي يكلف نحو ٢٥٪ من تكلفة المباني فإذا تم تحديد عدد الادوار للمبنى بناء على أقل تكلفة للإساسات في تربة الموقع المحدد يمكن الوصول إلى تكلفة بسيطة للعنصر الإنشائي لأن

الإساسات يتم تصميمها في الحالة العادية على ارتفاع محدد مسبقاً وذلك من شأنه أن يكون متغيراً على حسب طبيعة التربة ويجوز أن يتعدى الحد الاقتصادي لتصميم الإساسات للعنصر الإنشائي في هذا الموقع حيث أن الحدية الاقتصادية التي نبحت عنها تعني تحميل المتر المسطح أقل ما يمكن من تكلفة العنصر الإنشائي بخلاف أعمال البناء والتشطيبات التي تختلف أسعارها من موقع إلى آخر من محافظة عن محافظة أخرى مرتفعة تفوق تكلفة استعمال مواد من نفس المحافظة ولذلك لابد من استعمال مواد لتشطيب من الخامات المتوافرة بنفس المنطقة ضمن الممكن استعمال السيراميك في الارضيات بدلا من البلاط المزايكي في المناطق التي يتوفر فيها مصانع السيراميك كذلك ضرورة استخدام فكرة المفاضلة في اختيار الخامات الأقل تكلفة فمثلا خامات الفتحات يمكن استعمال الالومنيوم الأقل في

مواصفات الارخص سعرا. وطالب د. عيد بضرورة عمل حسابات هندسية دقيقة للبحور (المسافات بين الأعمدة) لسحق أقل استعمال للحديد من الخرسانة المسلحة وكذلك ضرورة عمل تصميم هندسي لتنظيم البلوكات السكنية المتجاورة بحيث تحقق أقل تكلفة ممكنة وبما لا يتعارض مع ماليات عملية التنسيق الحضري للمجموعة السكنية ويتوافق مع أنظمة الشبكات من جاري وكهربي ومياه تحقيقا لأقل تكلفة. من جانبه أشار الدكتور رأفت شمس خير الإسكان الحضري على ضرورة استغلال أسرة البسطاء على البناء كما يحدث في المناطق العشوائية برغم أنهم فقراء جدا إلا أنهم يقومون بالبناء بأقل الامكانيات وذلك بأن تستغل الدولة هذه النقطة الجيدة بتوجيههم نحو البناء السليم الذي يتم دون أخطاء عمرانية وبيئية وصحية كما في المناطق العشوائية وأن تقوم بادارة عملية البناء لهم بتنظيمها بالشكل السليم حيث أن البناء



يعمل هيئة مستقلة تتولى مسؤولية إسكان الفقراء تقوم بمنحهم الأرض دون مقابل وبدون مرافق ليقوموا ببناء تجمعات ذاتية بطريقة إسكان النواة بنظام عمراني معين ويتخطى هيكل بسيط بأنماط مختلفة ثم تقوم بعد ذلك الدولة بعمل شبكة المرافق بعد ظهور المباني على الأرض على أن تكون هذه التجمعات في أرض قريبة من العمران وأن تقوم الدولة بالحصول على المساكن العشوائية لهؤلاء الأقرار لتنشئ حدائق وأماكن ترفيه ومتنزهاً بديلة لها على أن يتم ذلك تحت رقابة شديدة بحيث لا يحصل على الأرض إلا ما يقبل التنازل عن مسكنه العشوائي بعد أن يتم بناء مسكنه الجديد في فترة زمنية محددة وبعد أن تكون قد اكتملت شبكة المرافق وتم تزويد تلك التجمعات بوسائل المواصلات والخدمات المختلفة. أما عادل العزبي نائب رئيس الشعبة العامة للمستثمرين فقد أكد أن مشكلة إسكان الفقراء لها أكثر من جانب، حيث لابد أولاً من دراسة التجارب السابقة لحلها لأن نسبة كبيرة منها تميزت بالفشل الذريع ومنها تجربة الجمعيات التعاونية الإسكانية التي اتجه عدد كبير منها إلى الاتجار في الأراضي والعقارات والاستثمار في المنتجعات والشواطئ ومنها من اتجه إلى توظيف الاموال والعمل على تحقيق الاستفادة الشخصية بأساليب ملتوية والتفاف حول قوانين التعاون. وأضاف أنه رغم قيام الدولة بتخصيص مساحات كبيرة من الأراضي لإسكان الاقتصادى المنخفض إلا أن الغالبية لم تستطع توفير القدرة المالية للبناء على هذه الأراضي إما لعدم توافر الدخل المناسب أو لصعوبة الاشتراطات البنكية للاقراض إضافة إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وعدم القدرة على إدارة عملية الانشاء من قبل المستفيدين من هذه الأراضي كفراد خاصة وأن اسلوب الادارة الجمعية والتحالفات والتجمعات التي تتسم بالشفافية والأمانة غير موجودة لدينا.

والاقتصادي للأسرة وخلق فرص عمل جديدة بجانب المساهمة في حل مشكلة الاسكان. أما الدكتور سوزيت ميشيل خبيرة اقتصاديات الإسكان بمركز بحوث الإسكان والبناء فقد أشارت إلى أن المشكلة الرئيسية التي تواجه إسكان الفقراء حاليا هي التمويل، حيث أن البنوك أحجمت عن منح القروض لهذا النوع من الإسكان بحجة أن أموالها تحول إلى ميائل خرسانية والبنك الوحيد الذي يقوم بالاقراض للبسطاء حاليا هو بنك الإسكان والتعمير الذي يقوم أيضا بطرح برامج كثيرة للإسكان منخفض التكاليف، كما أن الدولة توفر الأرض وإن كان سعرها يحتاج إلى التخفيض أكثر من ذلك موضحة أن غالبية دول العالم توفر الأرض المرفقة وتمنحها للبسطاء بسعر منخفض ليقوموا بالبناء عليها بالجهود الذاتية بأسلوب السكن النواة الذي يبدأ بحجرة واحدة إضافة إلى المطبخ ودورة المياه ثم تتم اضافة حجرات أخرى فيما بعد حسب الاحتياج على أن الأرض بفوائد مدعمة. وطالبت الدكتورة سوزيت بالاشتراط على كل من يحصل على أرض لاقامة مشروع صناعى أن يبني مساكن للعاملين وأن يتم ربط تلك المشروعات والمدن الصناعية بالحاوير وطرق المواصلات المختلفة لكي تشجع الشباب على السكن بها وكذلك يجب أن تشجع الجمعيات الأهلية على القيام بجمع الاموال لتحسين البيئة وتوفير المرافق للمباني العشوائية وأن تجذب الناس للمشاركة في هذه الجهود سواء بالمال أو بالجهود الذاتية. وأشارت إلى أن الدولة يجب أن يقتصر دورها على توفير الأرض المرفقة ووضع القواعد واللوائح التي تسهل عملية التمويل لإسكان الفقراء عن طريق حصول المواطنين على قروض ميسرة دون أن تقوم بالتمويل أو البناء بنفسها. من جهته اقترح الدكتور احمد صلاح استاذ التخطيط العمراني بجامعة عين شمس

تأمين المنطقة لذلك لابد أن يراعى التركيب العمراني لزيادة فرص اللقاء بين الجيران واتاحة فرصة للتضامن الاجتماعي وتكوين علاقات عمل اجتماعية موضحة أن محدودى الدخل لابد أن تتوفر لهم أكبر فرصة لاستغلال البيئة السكنية المحيطة بهم بتقنين وضع الباعة الجائلين في أماكن مناسبة وخلق فرص عمل بجوار مساكنهم. في ذات السياق طالب الدكتور محمد عبدالباقي ابراهيم الاستاذ بهندسة عين شمس ومدير مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بضرورة تفعيل الاستفادة من المشاركة الشعبية في الانشاء والبناء للفقراء وتقوية دور المجتمع المحلي في المساهمة بالجهودات وأن تعمل الدولة على استنباط أساليب بسيطة للبناء والتشييد تتوافق مع امكانيات وقدرات المجتمع المحلي من ذوى الدخل المحدودة والاستفادة من التجارب الناجحة للتقليل على مشكلة إسكان الفقراء للعديد من دول العالم الثالث مثل الهند وباكستان وبعض الدول الافريقية، حيث قامت هذه التجارب على توفير أراضى مجانية وإنشاء جمعيات أهلية وسيطة تعمل على تنظيم جهودات المجتمع وتوفير برامج للتدريب على أعمال البناء والتجارة والسباكة والكهرياء للذين يرغبون في الحصول على سكن ليقوموا من خلال الدعم الفني والمالى ببناء مساكنهم بأنفسهم ويؤدى ذلك إلى الارتقاء بالمستوى الاجتماعى

بضرورة ومراعاة أبعاد المسكن الملائم للفقراء بحيث يلبي احتياجات الأسرة المباشرة وغير المباشرة مثل علاقات الجيرة والتجمع السكنى من الضيوف وبين أفراد الأسرة أنفسهم وأن يراعى تصميم المسكن عملية الشعور بالأمان وهذا له ارتباط بتقارب التجمع السكنى وعدم المبالغة في مساحة الفراغات بين عمارات التجمع، حيث أن كثرتها وكبر أحجامها يؤدى إلى تحولها إلى أماكن للقمامة أو جراجات للسيارات أو تكون عبئا على الدولة نتيجة الحاجة إلى تشجيرها وزرعها بالنجيل واستمرار عملية الرعاية لها التي في الغالب لاتدوم، مشيرة إلى أن الفراغات الكبيرة يجب أن تكون في مكان مجمع تتم فيه إقامة الحدائق وأماكن الترفيه وتكون بجوار المساكن وليس بينها وأن تكون هناك فراغات صغيرة بين المساكن لتعطي نوعا من الأمان للسكان وخصوصا لكبار السن، كما يجب أن تراعى التصميمات الحديثة للمدن بحيث تكون كافية الخدمات المطلوبة للسكان في مكان قريب منهم حتى يمكن تسهيل عملية الرقابة على الأطفال والبنات. وأضاف دينا أن التصميم المعماري لابد أن يراعى أن تكون الأسواق في مداخل المدن لتغطي حاجة أكبر كم من السكان وأن يكون السوق التجارى من محلات السوبر ماركت وغيرها بجوار السكن لأن التجارى يؤدى إلى

العشوائى والحكومى يتم على أرض والفارق بينهما أن العشوائى يتم أولا بناء وسكن. ثم بعد ذلك تخطيط ومرافق، أما البناء الحكومى فيتم بالتخطيط ثم توصيل المرافق والاتصالات ثم تأتى المرحلة الأخيرة وهى مرحلة السكن والحل الوسط. كما يقول - أن تقوم الدولة بإعطاء الأرض المجانية للفقراء ثم يقومون هم بالبناء عليها بناء على تصميمات هندسية سليمة ملزمة توفرها لهم الدولة وذلك يؤدى إلى توفير مسكن بتكلفة منخفضة، حيث أن الاستفادة عندما يبني بنفسه على مراحل كلما فيه طول العمر منذ بداية حياته بل الفروض أن يبدأ بمسكن في حدود امكانياته على أن يأتي المسكن الفسيح بنمو الحياة وطول الزمن ففي الماضى كان الشخص يترك الشقة لشقة أكبر أما الآن فإن الرغبة في مسكن فسيح وسيطرة فكرة التملك دون الاجراء أدت إلى تعقيد المشكلة السكنية. وأضاف أنه لابد أن يكون هناك نظام جيد لإدارة وحماية الثروة العقارية القائمة وأن نبحت عن وسائل غير تقليدية للمساكن الجديدة مثل ضرورة استخدام أسلوب تنميط مستلزمات تنفيذ الوحدة السكنية وذلك بأن تكون كل مستلزمات الوحدة السكنية بمقاسات موحدة معروفة مثل الأبواب والشبابيك ودرجات السلالم وقد تم تطبيق تلك الفكرة على بعض المساكن فأدت إلى تقليل التكلفة بنسبة ٢٠٪ مع نفس الجودة على أن تكون المصانع المنتجة لهذه الخامات والأساسات في نفس المدن الجديدة لأن ذلك يزيد من ريجيتها، حيث أنها تنتج كميات كبيرة بنفس المقاسات وبإمكانيات بسيطة وتعمل على تشغيل سكان هذه المدن. في نفس الاتجاه طالبت الدكتور دينا شهاب استاذ العمارة بمعهد بحوث الإسكان والبناء

المطالبة بقيام تحالفات بين منظمات الأعمال والمجتمع المدني والإتحادات التجارية والصناعية لبناء هذه المساكن