بنك التعمير والإسكان
HD
بطاقة MasterCard

جريدة الأهرام
الاقتصادية

■■ 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 نبنى للفقراد مساكن مناسبة باقل تكلفة...؟

أجمع الخبراء على ضرورة تقليص التكلفة البنائية للعنصر الإنشائى وأعمال التشطيبات والاساسات وضرورة استخدام الخامات الاقل تكلفة الموجودة فى محيط التجمع السكنى وعمل تصميمات هندسية «للبحور» تحقق أقل استعمال للحديد المسلح وتنظيم البلوكات لتتوافق مع انظمة الشبكات من مجار وكهرباء وطرق وتنميط مستلزمات الوحدات السكنية.

وطالبوا باستغلال قدرة البسطاء على البناء كما يحدث فى المناطق العشوائية بمنحهم اراضى مجانية ليبنوا عليها وانشاء هيئة قومية تختص بتوفير تلك المساكن ووضع نظام جيد لإدارة وحماية الثروة العقارية وان يراعى تصميم المسكن الاحتياجات غير المباشرة للسكان مثل الخصوصية وتوفير عنصر الشعور بالأمان وعدم المبالغة فى مساحة الفراغات وتفعيل دور المجتمع المدنى بانشاء جمعيات أهلية وسيطة توفر برامج تدريب على أعمال البناء وحل مشكلة التمويل لقيام مساكن النواة وان تقوم منظمات الأعمال والغرف التجارية والصناعية بعمل تحالف بينها لتوفير هذه المساكن.

فى البداية أكد الدكتور على عيد رئيس قسم العمارة بهندسة عين شمس ان تخفيض تكلفة إسكان الفقراء يبدأ بتقليص التكلفة البنائية وذلك يشمل العنصر الانشائى واعمال التشطيبات ليتم الوصول الى احسن تصميم باقل تكلفة وذلك عن طريق إدخال عنصر التكلفة الفعلية فى مرحلة التصميم بحيث تتزامن المرحلتان للوصول للهدف المنشود من ناحية التكاليف فمثلا العنصر الإنشائى يكلف نحو ٢٥٪ من تكلفة المبانى فإذا تم تحديد عدد الادوار للمبنى بناء على أقل تكلفة للاساسات فى تربة الموقع المحدد يمكن الوصول إلى تكلفة بسيطة للعنصر الإنشائى لان الاساسات يتم تصميمها فى الحالة العادية على ارتفاع محدد مسبقا وذلك من شانه ان يكون متغيرا على حسب طبيعة التربة ويجوز ان يتعدى الحد الاقتصادى لتصميم الاساسات للعنصر الانشائى فى هذا الموقع حيث ان الحدية الاقتصادية التى نبحث عنها تعنى تحميل المتر المسطح أقل ما يمكن من تكلفة العنصر الانشائى بخلاف أعمال البناء والتشطيبات التى تختلف أسعارها من موقع إلى آخر ومن محافظة عن محافظة أخرى حيث تتحمل فى بعض المناطق تكلفة نقل مرتفعة تفوق تكلفة استعمال مواد من نفس المحافظة ولذلك لابد من استعمال مواد التشطيب من الخامات المتوافرة بنفس المنطقة من الممكن استعمال السيراميك فى الارضيات بدلا من البلاط المزايكو فى المناطق التى يتوفر فيها مصانع السيراميك كذلك ضرورة استخدام فكرة المفاضلة فى إختيار الخامات الاقل تكلفة فمثلا خامات الفتحات يمكن استخدام الالومنيوم الاقل فى المواصفات الارخص سعرا.

وطالب د. عيد بضرورة عمل حسابات هندسية دقيقة للبحور (المسافات بين الأعمدة) تحقق اقل إستعمال للحديد من الخرسانة المسلحة وكذلك ضرورة عمل تصميم هندسى لتنظيم البلوكات السكنية المتجاورة بحيث تحقق أقل تكلفة ممكنة وبما لا يتعارض مع جماليات عملية التنسيق الحضرى للمجموعة السكنية وليتوافق مع انظمة الشبكات من مجارى وكهرباء ومياه تحقيقا لاقل تكلفة.

من جانبه أشار الدكتور رأفت شميس خبير الاسكان الحضرى الى ضرورة استغلال قدرة البسطاء على البناء كما يحدث فى المناطق العشوائية برغم انهم فقراء جدا إلا انهم يقومون بالبناء بأقل الامكانيات وذلك بأن نستغل الدولة هذه النقطة الجيدة بتوجيههم نحو البناء السليم الذى يتم دون اخطاء معمارية وبيئية وصحية كما فى المناطق العشوائية وان تقوم بادارة عملية البناء لهم وتنظيمها بالشكل السليم حيث ان البناء العشوائى والحكومى يتم على ارض والفارق بينهما ان 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 المستفيد عندما يبنى بنفسه على مراحل كلما تتوفر له الأموال لن يشعر بغلاء التكلفة على النقيض عندما يحصل على المبنى جاهزا ويطالب بسداد ثمنه حتى ولو على أقساط.

وأوضح د.شميس أن الانسان لايجب أن يصر على توفير المسكن الفسيح الذى يعيش فيه طول العمر منذ بداية حياته بل المفروض أن يبدأ بمسكن فى حدود امكانياته على أن يأتى المسكن الفسيح بنمو الحياة وطول الزمن ففى الماضى كان الشخص يترك الشقة لشقة أكبر أما الآن فإن الرغبة فى مسكن فسيح وسيطرة فكرة التملك دون الايجار أدت إلى تعقيد المشكلة السكانية.

وأضاف أنه لابد أن يكون هناك نظام جيد لإدارة وحماية الثروة العقارية القائمة وأن نبحث 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 ٣٠٪ مع نفس الجودة على أن تكون المصانع المنتجة لهذه الخامات والأساسات فى نفس المدن الجديدة لأن ذلك يزيد من ربحيتها، حيث أنها ستنتج كميات كبيرة بنفس المقاسات وبإمكانيات بسيطة وتعمل على تشغيل سكان هذه المدن.

فى نفس الاتجاه طالبت الدكتور دينا شهيب استاذ العمارة بمعهد بحوث الاسكان والبناء بضرورة فهم ومراعاة أبعاد المسكن الملائم للفقراء بحيث يلبى احتياجات الأسرة المباشرة وغير المباشرة مثل علاقات الجيرة والتجمع السكنى وخصوصية المسكن من الضيوف وبين أفراد الأسرة أنفسهم وأن يراعى تصميم المسكن عملية الشعور بالأمان وهذا له ارتباط بتقارب التجمع السكنى وبعدم المبالغة فى 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 التى فى الغالب لاتدوم، مشيرة إلى أن الفراغات الكبيرة يجب أن تكون فى مكان مجمع تتم فيه اقامة الحدائق وأماكن الترفيه وتكون بجوار المساكن وليس بينها وأن تكون هناك فراغات صغيرة بينا لمساكن لتعطى نوعا من الأمان للسكان وخصوصا لكبار السن، كما يجب أن تراعى التصميمات الحديثة للمدن بحيث تكون كافة الخدمات المطلوبة للسكان فى مكان قريب منهم حتى يمكن تسهيل عملية الرقابة على الأطفال والبنات.

وأضافت د.دينا أن التصميم المعمارى لابد أن يراعى أن تكون الأسواق فى مداخل المدن لتغطى حاجة أكبر كم من السكان وأن يكون السوق التجارى من محلات السوبر ماركت وغيرها بجوار السكن لأن التجارى يؤدى إلى تأمين المنطقة لذلك لابد أن يراعى التركيب العمرانى زيادة فرص اللقاء بين الجيران واتاحة فرصة للتضامن الاجتماعى وتكوين علاقات عمل اجتماعية موضحة أن محدودى الدخل لابد أن تتوافر لهم أكبر فرصة لاستغلال البيئة السكنية المحيطة بهم بتقنين وضع الباعة الجائلين فى أماكن مناسبة وخلق فرص عمل بجوار مساكنهم.

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

فى ذات السياق طالب الدكتور محمد عبدالباقى ابراهيم الاستاذ بهندسة عين شمس ومدير مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بضرورة تفعيل الاستفادة من المشاركة الشعبية فى الانشاء والبناء للفقراء وتقوية دور المجتمع المحلى فى المساهمة بالمجهودات وأن تعمل الدولة على استنباط أساليب بسيطة للبناء والتشييد تتوافق مع امكانيات وقدرات المجتمع المحلى من ذوى الدخول المحدودة والاستفادة من التجارب الناجحة للتغلب على مشكلة اسكان الفقراء للعديد من دول العالم الثالث مثل الهند وباكستان وبعض الدول الافريقية، حيث قامت هذه التجارب على توفير أراض مجانية وانشاء جمعيات أهلية وسيطة تعمل على تنظيم مجهودات المجتمع بتوفير برامج للتدريب على أعمال البناء والنجارة والسباكة والكهرباء للذين يرغبون فى الحصول على سكن ليقوموا من خلال الدعم الفنى والمالى ببناء مساكنهم بأنفسهم ويؤدى ذلك إلى الارتقاء بالمستوى الاجتماعى والاقتصادى للأسرة وخلق فرص عمل جديدة بجانب المساهمة فى حل مشكلة الاسكان.

أما الدكتور سوزيت ميشيل خبيرة اقتصاديات الاسكان بمركز بحوث الاسكان والبناء فقد أشارت إلى أن المشكلة الرئيسية التى تواجه اسكان الفقراء حاليا هى التمويل، حيث أن البنوك أحجمت عن منح القروض لهذا النوع من الاسكان بحجة أن أموالها تتحول إلى هياكل خرسانية والبنك الوحيد الذى يقوم بالاقراض للبسطاء حاليا هو بنك الاسكان والتعمير الذى يقوم أيضا بطرح برامج كثيرة للاسكان 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 المسكن النواة الذى يبدأ بحجرة واحدة اضافة إلى المطبخ ودورة المياه ثم تتم اضافة حجرات أخرى فيما بعد حسب الاحتياج على أن يحصل هؤلاء الفقراء على قروض بضمان الأرض بفوائد مدعمة.

وطالبت الدكتورة سوزيت بالاشتراط على كل من يحصل على أرض لاقامة مشروع صناعى أن يبنى مساكن للعاملين وأن يتم ربط تلك المشروعات والمدن الصناعية بالمحاور وطرق المواصلات المختلفة لكى نشجع الشباب على السكن بها وكذلك يجب أن نشجع الجمعيات الأهلية على القيام بجمع الأموال لتحسين البيئة وتوفير المرافق للمبانى العشوائية وأن تجذب الناس للمشاركة فى هذه الجهود سواء بالمال أو بالمجهود الذاتى.

وأشارت إلى أن الدولة يجب أن يقتصر دورها على توفير الأرض المرفقة ووضع القواعد واللوائح التى تسهل عملية التمويل لاسكان الفقراء عن طريق حصول المواطنين على قروض ميسرة دون أن تقوم بالتمويل أو البناء بنفسها.

من جهته اقترح الدكتور أحمد صلاح استاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس بعمل هيئة مستقلة تتولى مسئولية اسكان الفقراء تقوم بمنحهم الأرض دون مقابل وبدون مرافق ليقوموا ببناء تجمعات ذاتية بطريقة اسكان النواة بنظام عمرانى معين وبتخطيط هيكلى بسيط بأنماط مختلفة ثم تقوم بعد ذلك الدولة بعمل شبكة المرافق بعد ظهور المبانى على الأرض على أن تكون هذه التجمعات فى أرض قريبة من العمران وأن تقوم الدولة بالحصول على المساكن العشوائية لهؤلاء الأفراد لتنشئ حدائق وأماكن ترفيه ومتنزهات بديلة لها على أن يتم ذلك تحت رقابة شديدة بحيث لايحصل على الأرض إلا من يقبل التنازل عن مسكنه العشوائى بعد أن يتم بناء مسكنه الجديد فى فترة زمنية محددة وبعد أن تكون قد اكتملت شبكة المرافق وتم تزويد تلك التجمعات بوسائل المواصلات والخدمات المختلفة.

أما عادل العزبى نائب رئيس الشعبة العامة للمستثمرين فقد أكد أن مشكلة اسكان الفقراء لها أكثر من جانب، حيث لابد أولا من دراسة التجارب السابقة لحلها لأن نسبة كبيرة منها تميزت بالفشل الذريع ومنها تجربة الجمعيات التعاونية الاسكانية الذى اتجه عدد كبير منها إلى الاتجار فى الأراضى والعقارات والاستثمار فى المنتجعات والشواطئ ومنها من اتجه إلى توظيف الأموال والعمل على تحقيق الاستفادة الشخصية بأساليب ملتوية والتفاف حول قوانين التعاون.

وأضاف أنه رغم قيام الدولة بتخصيص مساحات كبيرة من الأراضى للاسكان الاقتصادى المنخفض إلا أن الغالبية لم تستطع توفير القدرة المالية للبناء على هذه الأراضى إما لعدم توافر الدخل المناسب أو لصعوبة الاشتراطات البنكية للاقراض اضافة إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وعدم القدرة على إدارة عملية الانشاء من قبل المستفيدين من هذه الأراضى كأفراد خاصة وأن اسلوب الادارة الجمعية والتحالفات والتجمعات التى تتسم بالشفافية والأمانة غير موجودة لدينا.