المحاضرة رقم (6)

آليات التنمية وإتخاذ القــرار

تمر العملية التخطيطية للتجمعات السكنية الجديدة من المرحلة الإستطلاعية إلى مرحلة تجميع البيانات ثم تحليلها ثم حساب التوقعات المستقبلية للسكان والخدمات والإنتاج ، ثم وضع البدائل التخطيطية وتقويمها وإختيار أنسبها موضحاً عليها مراحل التنفيذ للمكونات المختلفة للتخطيط ثم وضع التخطيط التفصيلي والتنفيذي لمناطق العمل المختارة . ويتم ذلك فى جهاز متخصص ثم ينقل العمل بعد ذلك إلى الأجهزة التنفيذية التي تحاول نقل هذه الدراسات إلى حيز الواقع فى صورة مشروعات لها مقوماتها الهندسية تنفذها شركات المقاولات أو التصريح بالبناء أوبيع الأراضي والواحدات السكنية إذا توفرت. ويستمر هذا العمل فى موقع المدينة الجديدة بصفته موقع للعمليات الإنشائية أكثر منه للجذب والإستيطان. وهكذا تتم التنمية العمرانية فى التجمعات السكنية الجديدة من واقع التجربة والتطبيق وهكذا تنفصل أجهزة التخطيط عن أجهزة التنفيذ. وتعامل المدن الجديدة معاملة مشروعات البناء أو الاسكان بمفهومها الانشائى أو الهندسي ، وليس بمفهومها الاستيطاني الذي يدخل قيه الجانب الإنسانى والإجتماعي . وقد تبدأ التنمية العمرانية بتوفير عوامل مؤقتة للجذب السكاني لزيادة التردد على المكان لقضاء بعض الإحتياجات الترفيهية أو التجارية إلى أن تبدأ الحياة تدب فى المكان بتوفير جانب من الإسكان وجانب من الخدمات والمرافق المتكاملة كأنوية للتنمية العمرانية، مع ما يصحب ذلك من وسائل الإعلام والإعلان المختلفة بما فى ذلك خدمات الإستقبال والعرض والتوجيه والترويج وإستطلاع الطلب على أوجه الاستثمار فى مجال الإنتاج والطلب على أوجه الاستيطان فى المجال الإسكان وهكذا.. الأمر الذي يتطلب مرونة كافية فى التخطيط يمكن لجهاز التنمية العمرانية التعامل معه فى ضوء المستجدات أو المتغيرات التى تواجهه. ويعنى ذلك ربط التخطيط بالتسويق والتمويل والتنفيذ والتوطين فى جهاز واحد يقوم بعملية التنمية العمرانية بشكل متكامل. وهنا تظهر أهمية التنظيم والإدارة التي تحرك مثل هذا الجهاز سواء بالنسبة لجمع وتخزين وإسترجاع البيانات والمعلومات أو بتوحيد نظم التحليل والاستنتاج لاعطاء النتائج اللازمة لمتخذ القرار ، أو بالنسبة لتبويب وتخزين وإسترجاع الخرائط أو المخططات ، أو بالنسبة لتنظيم وتخزين وإسترجاع ملفات العملاء والمتعاملين ، أوبالنسبة لمتابعة المشروعات وتقويمها ، أو بالنسبة للإعلام والإستقبال أو الترويج وغير ذلك من الجوانب الإدارية والتنظيمية أو المالية والقانونية. ويدخل فى ذلك أيضا تنظيم المكان والإرتقاء بمستوى الأداء للعاملين ويمثل الجانب التنظيمي والإدارى بذلك عنصرا هاما من عناصر التنمية العمرانية . فأى تخطيط لابد وان يبنى على أساس الإمكانيات المتاحة للتمويل والإمكانيات المتاحة للتنفيذ، ومن ثم الإمكانيات المتاحة للتنظيم والإدارة حتى يرتبط التخطيط بالواقع ولا ينفصل عنه.

تظهر أهمية التنظيم والإدارة فى التنمية العمرانية فى الواقع بالمقارنة بين الإدارة الحرة لشركات التنمية العمرانية الخاصة والإدارة المقيدة لأجهزة التنمية العمرانية التابعة للقطاع العام والتي تتولى معظم أعمال التنمية العمرانية فى الوطن العربي، ومن أوضح الأمثلة للنوع الأول شركة مصر الجديدة لواحات عين شمس التي أسست عام 1915م وكانت من أوائل الشركات الخاصة التي منحت إمتياز بناء ضاحية جديدة على الاراضى الصحراوية شمال شرق مدينة القاهرة ، والتى قامت بأعمال التخطيط والتسويق والتمويل والتنفيذ والتوطين بجهازها المتكامل تنظيمياً وإدارياً وشكليا حيث التأكيد على تنظيم المكان

وكذلك الارتقاء بمستوى الأداء والشكل للعاملين فيه. وحاولت أن تبدأ بعدد من عوامل الجذب الترفيهي والتجاري لزيادة التردد على المكان حتى تجذب إليه السكان للاستيطان تدريجيا.. كما حاولت أيضا أن تؤكد الشخصية المعمارية للمكان سواء فى المباني الرئيسية التي أقامتها على جوانب محاور الحركة حيث الأسواق والمحلات التجارية والإدارية التي تعلوها الوحدات السكنية بطابعها المميز أو فى نماذج الإسكان الخاص بطابعها المتجانس وأحجامها ومساحتها المختلفة، ثم بعد ذلك إحكام نظم البناء والتشييد ومراقبتها ومتابعتها حتى لا تخرج عن الطابع العام للضاحية الجديدة. وهكذا يتضح من الواقع العملي أن إلتزام جهاز التنمية العمرانية بحسن الأداء وبالمستوى العالي للتنظيم والإدارة يعتبر عاملا هاما فى تحقيق الأهداف الاستيطانية من ناحية وتحقيق الأهداف الإقتصادية أو الإستثمارية من ناحية أخرى خاصة إذا تولى جهاز تنمية المجتمع تخطيط وتنظيم وإدارة المرافق والخدمات العامة بأسلوب الإدارة بالأهداف أو أسلوب الاستثمار الحر بعيدا عن القيود الروتينية. والبعد الإسلامى هنا يظهر فى إتقان العمل وكفاءة الأداء، كما يظهر فى العناية بالقيم الصحية والجمالية وتنسيق المواقع والتشجير والتي تعتبر فى مجموعها من القيم الإسلامية.

تختلف طبيعة التنظيم والإدارة باختلاف المراحل الثلاثة للعمل وطبيعتها فهي تنتقل من مرحلة الإعداد والتخطيط إلى مرحلة التنفيذ والتسويق ثم مرحلة التوطين والاستيطان إلى أن يصل التجمع الجديد إلى مرحلة النضج الحضري وتندرج تحت هذه المراحل نوعيات أخرى من الإدارة مثل إدارة المشروعات وإدارة المرافق والخدمات وغيرها.. وتنتقل الإختصاصات فى النهاية من إدارة التنمية العمرانية إلى إدارة المدينة، حيث يظهر فيها المشاركة الشعبية بصورة كاملة متمثلة فى المجالس المحلية . وإن كانت مرحلة التوطين والاستيطان تستدعى المشاركة الشعبية الجزئية فى البداية حتى تنمو مع المجتمع عاطفة الإنتماء ومن ثم روح الإهتمام . الأمر الذي يساعد مستقبلاً على قيام المجالس المحلية. وهنا تصبح الشورى هي الموجه لحياة المدينة وهنا يمكن البحث عن البديل المعاصر لدور المحتسب فى المدينة الإسلامية القديمة. وبقدر المشاركة الشعبية فى مراحل البناء والتعمير بقدر نمو الإحساس بالإنتماء للمكان، الأمر الذي يسهل مهمة بديل المتحسب فى التعامل مع كل مجاورة من بداية تكوينها الذي لابد وأن ينعكس على الفكر التخطيطي للمجاورة بما يساعد على تطبيق هذا الإتجاه وتحديد حجمها الأمثل الذي يؤكد روح الجوار وحقوقه كما ورد فى الشريعة الإسلامية . من هنا يمكن تطبيق القيم الإسلامية فى تخطيط المدينة المعاصرة. وهنا تصبح العقيدة هي الموجه للفكر التخطيطي والتنظيمي والإدارى والاقتصادي.. هذه ركيزة أخرى من ركائز بناء الفكر التخطيطي.

من خلال التجربة التطبيقية لمبادئ النظرية الجديدة فى مشروع التجمع السكنى رقم (1) شرق القاهرة وجد أنه من الأهمية وضع الهيكل التنظيمي والإدارى لجهاز التنمية العمرانية الذي يعتبر المحرك الاساسى لتطبيق النظرية. فإذا كانت النظرية قد نشأت من خلال واقعية التطبيق فأن نقل النظرية إلى حيز التطبيق يحتاج إلى الجهاز القادر على التعامل مع التنمية العمرانية كعملية مستمرة. وهذا ما يؤكد الأهمية التنظيمية والإدارية لمثل هذا الجهاز وذلك باعتبار أن إدارة المدينة مسئولة عن جميع عناصر التنمية العمرانية والاجتماعية والصناعية وذلك فى إطار اللوائح والقواعد العامة للدولة. والهدف من ذلك هو إحكام أعمال التنسيق بين مختلف الأنشطة وتكاملها فى إطار الهيكل التنظيمي المتكامل باعتبار أن إدارة المدينة تتم بأسلوب الشركات المساهمة التي تسعى إلى تحقيق التوازن بين الأهداف الإستثمارية والإجتماعية للتجمع الجديد. ويتطور الهيكل التنظيمي مع تطور أعمال التنمية العمرانية بحيث تكون هناك نواة إدارية لكل قسم من الأقسام تتطور مع تطور العمل فيه.

وبنفس المفهوم فان الإدارة العليا للمشروع تتطور أيضا بتطور أعمال التنمية العمرانية فتبدأ بمجلس إدارة من القائمين على قطاعات التنمية العمرانية الإجتماعية إلى أن يتم إستيطان الحجم المناسب من السكان بحيث يمكن تمثيلهم فى مجلس الإدارة كمرحلة ثابتة فى بناء الهيكل التنظيمي إلى أن تستقر المشاركة الشعبية فى كل فعاليات التنمية العمرانية. وإذا كان المجال هنا لايتسع للإسهام فى وضع إختصاصات الأمثلة المختلفة لجهاز التنمية العمرانية أو التوصيف الوظيفي للكوادر المختلفة التي تعمل فيها على مدى مراحل بناء الهيكل التنظيمي للجهاز فيمكن وضع التصور العام لإختصاصات هذه الأقسام بهدف الاسترشاد أكثر منه بهدف التطبيق حيث يختلف الهيكل التنظيمي للجهاز من مشروع إلى آخر تبعاً لوضعه فى إطار الإدارى أو التنظيمي للدولة.

وبهذا الشكل أمكن وضع التصور العام للهيكل التنظيمي لجهاز التنمية العمرانية على الوجه التالي بحيث يضم مجلس إدارة ويتكون من مدير الجهاز ورؤساء الأقسام مع عدد محدود من خبراء التنمية الإقتصادية والإجتماعية والعمرانية إلى أن يتم إختيار ممثلي المستوطنين فى المراحل المتقدمة. ويختص مجلس الإدارة باعتماد اللوائح والنظم الموجهة لحركة التنمية العمرانية وتعديلها وتطويرها. ويتولى مدير جهاز التنمية العمرانية الإشراف على أقسام الجهاز والتنسيق بين أعمالها ووضع البرامج الزمنية لأنشطتها فى صورة متكاملة وفى ضوء اللوائح والتنظيم المعتمدة من مجلس الإدارة وإقتراح التعديل أو التطوير المناسب فى ضوء المتغيرات التي تؤثر على المشروع.

ويتكون جهاز التنمية العمرانية من عدة أقسام أولها قسم البيانات والدراسات ويقوم بجمع البيانات التخطيطية وتبويبها وتخزينها ومراجعتها وتجديدها، كما يتولى توفير المراجع الفنية والدراسات التخطيطية التي تمت للمشروع. وذلك على أساس الترقيم الفهرسي حتى يسهل الرجوع إليها لأي دراسات مستقبلية. كما يقوم القسم بإعداد المخططات الأساسية للمشروع موضحا عليها مراحل تنفيذ المشروعات العمرانية المختلفة سواء التي تم تنفيذها أو التي تحت التنفيذ أو المخطط لها. على أن تراجع هذه المخططات كل ستة أشهر تبعا لنظام المتابعة والتقويم الذي يوضع للمشروع ويمكن استعمال الحاسب الآلي لهذه المهمة. ويقوم القسم كذلك بمتابعة نشاط تقسيم الأراضى والتصرف فيها ومراحل تنفيذ المباني العامة أو السكنية

والقسم الثاني فى جهاز التنمية العمرانية يقوم بتنظيم أعمال إستيطان السكان الجدد فى المشروع وذلك بالإعلان ووضع وإستلام إستمارات الإختيارات والألويات وإستقبال الوافدين الجدد وإيضاح طرق التعاقد معهم على الأراضى أو المباني سواء بالإيجار أو التمليك الفوري أو المؤجل، وكذلك إيضاح أسلوب المعاملات المالية سواء بالدفع الفوري أو المؤجل مع حساب القروض والدفعات، وإلتزامات طرفي التعاقد أثناء فترة التشييد أو بعدها بحيث يكون هناك التزاما مشتركا بين الطرفين طوال فترات التشييد والبناء. ويدخل فى قسم الإستيطان إدارة للعلاقات العامة تحسن إستقبال الوافدين وإعلامهم بأساسيات المشروع فى نظام البناة والتعامل المالي وغير ذلك. ويقيم قسم الإستيطان معرضاً دائماً بالموقع مع قاعات للإستقبال وكاونتر معاملات بطريقة جذابة ليكون الواجهة الأمامية للمشروع بحيث يجد الوافد فيها الإجابة لكل تساؤلاته بطريقة منظمة مع وضع البيانات والمعلومات اللازمة لمساعدة الجماهير على التعامل مع جهاز المشروع .

أما القسم الثالث وهو الخاص بالشئون الفنية فيتولى الإشراف عل تنفيذ الأعمال سواء منها الطرق أو المرافق العامة أو المباني العامة والخاصة. ويرجع فى ذلك إلى نظام إدارة ومتابعة المشروعات وإستخدام الحاسب الآلي توفيرا للوقت والجهد. ويعمل قسم الشئون الفنية بالتنسيق الكامل مع المكتب الاستشاري المصمم من جهة ومرفق البناء المقترح إنشاؤه — لمسايرة حركة التعمير فى المنطقة سواء بتوفير الخبرة أو مواد البناء أو التجهيزات والتركيبات المعمارية للمشروعات العامة والخاصة – من جهة أخرى. ويتولى العمل بالقسم مجموعة من المهندسين من تخصصات الهندسة المعمارية والمدنية والكهربائية بعد فترة تدريب على إدارة المشروعات الإنشائية ويقوم القسم بعمل أرشيف خاص لكل عملية توضع فيه المستندات التنفيذية بطريقة سهلة التداول والمراجعة مع عمل جدول زمني لكل عملية على حدة ويتولى القسم كذلك نشاط التشغيل والصيانة لجميع الخدمات والمرافق العامة .

بالإضافة إلى الأقسام السابقة يقوم قسم الشئون المالية والقانونية بالتعامل مع الاراضى من جهة و التعامل مع الشركات المنفذة من جهة أخرى مع الفصل بين النشاطين، ويتم التعامل المالي مع الإفراد والهيئات تبعا لنوع الاستثمار الخاص أو العام وسواء بنظام الإيجار أو البيع المحدد بالأجل ويقوم القسم بوضع اللوائح المالية التي تساعد على تسهيل المعاملات خاصة مع الجمهور الوافد بحثًا عن مكان للسكن أو مكان العمل ويكون لدى القسم الكتيبات الإرشادية التى توضح طرق التعامل مع إيضاح ذلك فى أماكن بارزة أمام الجمهور وينظم القسم بحيث تتم عمليات المعاملات المالية بطريقة متتالية منظمة مع التأكيد على حسن المعاملة والمظهر وسرعة الإنجاز وعدم التقيد بالشكليات الروتينية. ويخصص القسم ملف مالي لكل عملية وذلك على أساس نظام رقمي واضح ويمكن إستخدام الحاسب الآلي هنا لتنظيم عمليات القروض وتسديدها.

يحتاج الهيكل التنظيمي للجهاز إلى قسم خاص بشئون المشاركة الشعبية يتولى تنظيم النشاط التعاوني الإنتاجى والإسكانى بين الوافدين كما يتولى تنظيم اللقاءات الدورية بينهم بهدف جذبهم بكل الوسائل النفسية والمادية والإجتماعية للمشاركة فى إتخاذ القرارات التنفيذية وتوجيه أعمال التنمية العمرانية ، ويقوم القسم أيضا بتنظيم عمليات المشاركة الشعبية فى إنشاء المباني السكنية أو أعمال المرافق الخاصة بحيث تتولد فرص عمالة محلية بين عمليات التنمية العمرانية. ويساعد هذا القسم على إنشاء الورش الفنية الصغيرة لأعمال النجارة أو السباكة أو الكهرباء أو الدهانات أو التجهيزات الفنية أو غير ذلك من الحرف المرتبطة بأعمال التشييد والبناء حتى يكون لها الأولوية فى إنجاز أعمال التعمير فى المنطقة والإقلال من العمالة من خارج سكان التجمع العمراني . وينظم قسم المشاركة الشعبية فى التنمية العمرانية على مختلف المستويات التي تضم القيادات المحلية أو الشباب أو المرأة كما يساعد على تنظيم المجلس الشعبي للتنمية المحلية من السكان الجدد وذلك بخلاف مشاركتهم فى الأنشطة الإجتماعية والثقافية والترفيهية والدينية، ويضم القسم مجموعة من شباب الخدمة الإجتماعية المدربين على أعمال المشاركة الشعبية. ويمكن تنظيم الدورات الخاصة بذلك فى ضوء النماذج التي أعدتها منظمة الأمم المتحدة للإستيطان البشرى فى هذا المجال . ونظراً لأهمية هذا القسم فى التنمية العمرانية بأسلوب المعونة الذاتية فإن الأمر يتطلب التأكيد على الإختبارات الشخصية للعاملين فيه.

أما الأعمال الإدارية الخاصة بالعاملين فى الجهاز فيتولاها قسم خاص يقوم بأعمال التوظيف أو التعاقد أو تطبيق اللوائح التنفيذية على العاملين سواء من ناحية الإقامة أو الأجازات أو المواصلات، ويتم التعاقد مع العاملين فى الأقسام المختلفة لإدارة المشروع وذلك فى ضوء أولويات محددة منها أولوية الإقامة والعمل فى التجمع الجديد وبذلك يصبح العاملين فى الجهاز إدارة التجمع الجديد هم من أوائل الوافدين إليه. ويمكن توفير الإسكان الخاص بهم فى أقرب مكان من مركز المدينة فى مجموعة سكنية خاصة. ويقوم القسم أيضاً بوضع نظام إدارى خاص للعاملين وذلك فى ضوء نظام العاملين فى التجمعات الجديدة، هذا ويقوم القسم بتنظيم أماكن العاملين فى الجهاز بالأساليب المتطورة وذلك من منطلق الأهمية الكبرى لإدارة عمليات التنمية العمرانية والتي توازى إن لم تكن تفوق أهمية الأعمال التخطيطية والفنية نفسها.

من أهم الأقسام التي تتطلبها عملية التنمية العمرانية قسم خاص بالعلاقات العامة يتولى الإعلان والنشر عن أهداف التعمير بالتجمع الجديد، كما يقوم بتنظيم الرحلات والزيارات الخاصة بأفراد المجتمع من الأحياء المكتظة فى مدينة القاهرة. ويقوم كذلك بإقامة المعارض التخطيطية والمعمارية فى مراكز الأحياء القديمة مع التركيز على إيضاح المزايا العينية والمادية للسكان الجدد. كما يقوم بشرح أولويات الإستيطان فى التجمع الجديد وغير ذلك من عوامل الجذب من تسهيلات فى الحصول على الأراضى مجانا، مع المساهمة مستقبلا فى مد المرافق الخاصة من المدخرات المجتمعة لدى المواطنين ، وكذلك إيضاح التسهيلات الخاصة بالجهود الذاتية فى البناء. ودور مرفق البناء فى توفير مواد البناء المدعمة أو العمالة المدربة أو التجهيزات الداخلية نصف المصنعة والتي يستطيع الفرد العادي تركيبها أو صيانتها.

ونظراً لأهمية البيئة العمرانية وتنسيقها كعامل من عوامل الجذب فهناك قسم للتنسيق والتشجير يقوم بتشجير الشوارع والطرق الرئيسية خاصة فى المرحلة الأولى لعمليات الإستيطان وذلك توفيراً لعوامل الجذب البيئي فى التجمع الجديد مع التركيز أيضا على العناية بمركز المدينة وتنسيق المواقع التي تضم مبنى إدارة المدينة والمسجد الكبير والمركز الإجتماعي والخدمات الأمنية ومراكز البريد والبرق والهاتف والجمعية التعاونية وغير ذلك من المبانى المركزية. ويقوم القسم بتنسيق المواقع وتشجيرها فى ضوء مراحل التنمية العمرانية، كما يقوم القسم أيضا بإنشاء الصوبات اللازمة لمد المدينة فى مراحلها المختلفة بمختلف أنواع التشجير المناسبة مع بيئة المكان على أن يقتصد القسم فى إستعمال مياه الري بقدر الإمكان سواء بإستعمال نوعيات خاصة من النباتات الصحراوية أو إستعمال وسائل التنسيق الجافة – أحجار- بلاطات- حوائط فى تشكيلات خاصة.. الخ ، مع إستخدام كل الوسائل الحديثة للري بالتنقيط كثروة لمجتمع المدينة . ويمكن أن يقوم القسم بالتعاون مع قسم المشاركة الشعبية بتهيئة أطفال المجتمع الجديد لزراعة الطرق والممرات وذلك فى إطار العملية التعليمية أو المناهج التربوية.

ويتضمن الجهاز الفني للتنمية العمرانية قسماً خاصا بالأعمال المساحية يقوم بالأعمال المساحية سواء على مستوى المدينة فى كل مرحلة من مراحل نموها أو إعداد الخرائط المساحية للملكيات المختلفة بحيث يكون لكل قطعة أرض تخصصها وشروط استثمارها ومساحتها مع بيان الملكية أو أي تصرفات تتم عليها، على أن يكون بالقسم أرشيف خاص بالخرائط ومطبعة لإستنساخ ما يطلبه المستثمرون من خرائط تفصيلية. ويحتفظ قسم المساحة بمواقع الجسات التي تمت بالمواقع المختلفة للإسترشاد بها فى أعمال التنمية ويقوم القسم بتجديد الخرائط المساحية كل عام من واقع ما يطرأ على المواقع من متغيرات فى الشكل أو المساحة أو الملكية.

للاستثمار فى التنمية العمرانية أهمية خاصة ولذلك يمكن تخصيص قسماً خاصاً بالإستثمار يقوم بالتعامل مع المستثمرين فى المشروعات الإستثمارية خارج حدود المدينة السكنية وذلك من واقع نوعية الاستثمار وطبيعته التي تتناسب مع الإستعمالات العامة للأراضى خارج حدود المدينة السكنية ويقوم القسم بتوفير كل البيانات الخاصة بالاستثمار سواء بالنسبة لمصادر الطاقة أو المياه أو الصرف الصحي وشبكات الطرق والهاتف بالإضافة إلى البيانات الخاصة بطبيعية التربة والمعالم البيئية لتمثل البيانات الأساسية التي يحتاجها المستثمر. ويوضح القسم أسلوب التعامل مع أراضى الاستثمار سواء بالبيع بسعر معين أو فى مزايدات أو بالبيع على آجال طويلة أو بالإيجا، ر ويقوم القسم بتوفير كافة التسهيلات الإدارية والمالية والقانونية أمام المستثمرين وذلك بالتعاون مع هيئة الاستثمار.

أما الخدمات العامة التي تقدم للمستوطنين الجدد فيتولاها قسم خاص يعمل على حسن إستقبال المواطنين، وتقديم الخدمات الخاصة باشتراكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف والمحاسبة على إستهلاكها وتيسير الالتحاق بالمدارس بمراحلها و أنواعها المختلفة وتسديد المصروفات، أو الخدمات الخاصة بإصدار تراخيص السيارات والقيادة، أو الإشتراك فى الخدمات الصحية أو غيرها من الخدمات الترفيهية والرياضية هذا بخلاف خدمات الأمن التي يتولاها جهاز خاص يتولى وضع نظم الأمن العام فى المدينة وتوفير الأمن لمؤسساتها ومرافقها وخدماتها كنشاط متكامل وذلك بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن الأمن العام بالدولة.

يمثل حجم الإنفاق على أعمال التشييد والبناء النسبة الأعظم من الإستثمارات الموجهة إلى التنمية العمرانية وقد جرى العرف السائد على توظيف شركات المقاولات فى هذا القطاع الأمر الذي يزيد من التكلفة الكلية للأعمال متمثلا فى الأرباح الموجهة للشركات العامة والموجهة لمقاولي الباطن بالإضافة إلى الفاقد الناتج عن إنخفاض مستوى الأداء، هذا بالإضافة إلى الانفصال القائم بين صاحب العقار والمنتفعين به، الأمر الذي يزيد من الفاقد الاستثماري فى أعمال التشييد خاصة عندما يضطر المنتفع بالوحدة السكنية إلى تغيير بعض العناصر أو التجهيزات المعمارية وربما تغير أيضا التصميم الداخلي كلية، وفى بعض الأحيان يتغير التصميم الخارجي للوحدة ويحدث الامتداد خارجها، الأمر الذي يتطلب إعادة النظر فى نظم البناء والتشييد الفعلية بطريقة المقاولات العامة والاتجاه إلى أسلوب آخر يسعى إلى توفير الإستثمارات وذلك عن طريق البناء بالأسلوب التعاوني أو البناء بالجهود الذاتية وهى نفس المبادئ التي دعى إليها حسن فتحي. وإستمرار عمليات البناء والتشييد فى التنمية العمرانية المستمرة يعطيها صفة الاستقرار، الأمر الذي يساعد على إعتبارها جزءا لا يتجزأ من عناصر البنية الأساسية للتجمع الجديد وأحد مرافقه العامة . ومرفق البناء بهذه الصورة يخدم كل عمليات البناء والتشييد سواء فى مباني الخدمات والمرافق العامة أو فى مباني الإسكان الخاص أو العام، ومرفق البناء بهذا المفهوم يمكن أن يمد عمليات البناء والتشييد بكل إحتياجاتها سواء فى شكل أعمال محددة أو توفير الهياكل الإنشائية أو توفير العمالة للعمليات الصغيرة أو توفير العناصر المعمارية أو مواد البناء. وهكذا يصبح دور مرفق البناء مؤثرا تأثيرا مباشراً فى اقتصاديات التنمية العمرانية سواء فى التخلص من نسبة العمولات أو نسبة الإرباح الوسيطة التي تمتصها شركات المقاولات العامة أو الخاصة أو فى استخدامه للعناصر النمطية والمقاسات الموحدة.