محاضرة رقم (11)

تكامل العوامل المؤثرة على الإسكان

تعتبر هذه المحاضرة مقدمة للدورة التدريبية الرابعة وموضوعها " الجوانب التصميمية والتنفيذية والإدارية والمالية فى مشروعات ذوى الإمكانيات المحدودة وتطبيقاتها " وذلك لعام 1984م والذي سوف يلقى فيها الأساتذة والخبراء محاضراتهم كل فى تخصصه سواء كان ذلك من الناحية المعمارية أو التخطيطية أو المالية أو التشريعية أو التنظيمية أو الإقتصادية أو الإجتماعية والهدف من هذه المقدمة هو الجمع بين هذه المؤثرات وإيضاح أسلوب تكاملها سواء فى البحث أو التخطيط أو البرمجة أو فى المتابعة والتقييم وفى ذلك يمكن البحث عن الأسلوب العملي لتنظيم الأجهزة التي تستطيع أن تعمل فى مجال الإسكان .

والهدف من عرض المؤثرات المختلفة بإسهاب هو الإلمام بتفاصيل كل منها أما الهدف من هذه المحاضرة فهو التنبيه إلى ضرورة إستيعاب هذه المؤثرات فى الصورة المتكاملة التي تجمعها مع إستمرار التساؤل عن المدى العملي لإمكانية الوصول إلى هذا التكامل أو إلى تطبيق الجوانب النظرية للمؤثرات المختلفة على مشروعات الإسكان وعلى جميع المستويات فالإسكان من على المستوى القومي يعالج فى إطار الخطط القومية لبرامج التنمية الإقتصادية والإجتماعية كحجم للإستثمارات التي ترتبط بإعداد من النوعيات للوحدات السكنية اللازمة لمختلف مستويات الدخل . سواء يقوم بتحويلها القطاع العام أو القطاع الخاص والإستثمارات التي تخصص لخطط الإسكان لا يمكن تحديدها إلا على أساس فعلى لتكاليف الوحدات السكنية التي تختلف فى مكوناتها ومسطحاتها ولذلك لابد من وجود وحدة للقياس ترتبط بالتكاليف والتكاليف ترتبط من ناحية بتكاليف العمالة ومواد البناء وطرق الإنشاء المستعجلة فى مكان محدد وزمان محدد . كما تعتمد من ناحية أخرى على التصميم المعماري والإنشائى لتحديد الفراغ السكنى الذي يعيش فيه الإنسان ، وهنا مجال أرحب للتطوير والتعبير تبعا للمتطلبات المعيشية للسكان فى المستويات الإجتماعية والثقافية والإقتصادية المختلفة وهذا من ناحية يرتبط بالتقاليد والقيم وأسلوب المعيشة وسلوكيات المجتمع من ناحية يرتبط بطريقة استعمال واستغلال المسكن ومن ثم يؤثر على تحديد العمر الإفتراضي له.او العمر الإفتراضي للمبنى من جانب آخر يرتبط بالمؤثرات الطبيعية الخارجية مثل السيول والأمطار أوالمياة الجوفية أو الاهتزازات أو التيارات الهوائية أو الكهربائية . وكل ذلك يؤثر على اقتصاديات السكن على المدى الطويل وهو فى عمر الدول ليس بالطويل . فالعمر الإفتراضي للمسكن وإرتباطه بالإقتصاد القومي يؤثر على تقدير حجم الإسكان اللازم للإحلال .. وقياس إقتصاديات الإسكان لا يأخذ فى الإعتبار ما يستهلكه من مواد للبناء وعمالة فى وقت محدد ولكن على أساس الإستغلال لأطول مدة ممكنه مع حساب تكاليف الصيانة والتجديد اللازمين لذلك .

والإسكان من ناحية أخرى هو جزء أساسي من الهيكل العمراني للمجتمع السكنى.. والتنمية العمرانية وبذلك تصبح عاملاً مؤثرا على خطط الإسكان وما يرتبط بذلك من جوانب إقتصادية واجتماعية وتصنيعية . وإذا كانت برامج التنمية العمرانية تتم فى إطار التخطيط الاقليمى فإن الإسكان بدوره يأخذ أهميته على هذا المستوى خاصة عند بناء التجمعات السكنية الجديدة سواء منها الريفية أو الحضرية .. ومتطلبات الإسكان فى التجمعات الجديدة لا تخضع إلى المعايير التى تتطلبها التجمعات القائمة فالإسكان فى الحالة الأولى يقام ليستقبل أسرا جديدة بمتطلبات جديدة فى بيئة عمل جديدة .. وهنا

تصبح الوحدة السكنية بمثابة الغشاء الذي يحتوى هذه التكوينات الاجتماعية الجديدة المتطورة أو الممتدة وهكذا لابد لهذا الغشاء من أن يكون له خاصية المرونة التي يمكن أن يواجهه بها الإمتداد السكاني للأسرة مع إحتياجاتها داخل هذا الغشاء ومن جانب آخر يتأثر الإسكان من الناحية الإجتماعية بما قد يعلق بالمجتمعات النازحة من شوائب معيشية اكتسبتها من المجتمعات القديمة خاصة فى المناطق الريفية . وهنا يتعاون المعمارى والإجتماعي والإقتصادي فى رسم وتخطيط وبرمجة متطلبات الإسكان الذي تحتاجه هذه المجتمعات فى مراحل إستيطانها الجديدة . وهنا تظهر ديناميكية المسكن كما تظهر تبعا لذلك ديناميكية المجموعات السكنية والتجمعات السكنية ، وإذا تعرضنا إلى الجوانب الاقتصادية المؤثرة للإسكان لابد من إحتساب تكاليف الأرض والمرافق اللازمة ومن ثم صلاحية الأرض للاستثمار السكنى وما يرتبط بذلك من قوانين ولوائح تنظمه سواء من الناحية التشريعية التي تحدد نوعية الإسكان والكثافة البنائية أو الكثافة السكانية والأخيرة فى حد ذاتها عاملاً مؤثراً على معدل الإستغلال ومن ثم على سعر الأرض من ناحية وتكاليف البناء المناسبة لنوعية الإسكان من ناحية أخرى ... وهنا كذلك يظهر الترابط بين القوانين العامة واللوائح العمرانية ونظم البناء من الجانب الأخر يرتبط بالتشكيل الفراغي أو الحجم للمبنى والسكن ومن ثم بشكله المعماري الذي يتناسب مع البيئة الطبيعية والاجتماعية والثقافية للمجتمع الساكن.

وفى كافة الجوانب المؤثرة على الإسكان يظهر أهمية البحث العلمي المتكامل وتكامل البحوث العلمية هنا أساس فى توجيه برامج الإسكان سواء منها ما هو على المدى القريب أو المدى البعيد . فالبحث عن أنماط جديدة من التصميمات المعمارية يأخذ فى الإعتبار مدى الحاجة إليها ومكانها وزمانها والإمكانيات المتاحة لبنائها .. والمتطلبات المعيشية التي تتضمنها ثم تكاليف البناء وطرق التحويل والقواعد والقوانين المنظمة وإدارة عمليات التشييد ثم الإدارة والصيانة . من ذلك يظهر مدى التكامل الواجب توفره فى جميع البحوث النوعية التي تتكامل فى إطار البحث الشامل . والبحث النوعي المنفرد لن يؤتى نتائجه على المدى القريب أو البعيد إلا إذا تم فى إطار النظرة الشمولية . وهنا يظهر الفرق بين ضرورة تكامل البحوث النوعية لمواجهة متطلبات الإسكان فى الدول النامية والبحوث النوعية المنفصلة التي تجرى لتطوير وتحسين متطلبات الإسكان فى الدول المتقدمة.

ويتضمن الجانب الإداري والتنظيمي لعمليات البناء لمشروعات الإسكان حيث يرتبط أساسا بأسلوب التخطيط العمراني ومراحل التنفيذ المرتبطة بمراحل الإستيطان السكاني وتظهر الناحية التنظيمية والإدارية أكثر فى بناء التجمعات السكنية الجديدة حيث تتعاون التخصصات المعمارية والإقتصادية والإجتماعية فى بناء البنية الأساسية ثم فى البناء الإقتصادي والبناء الاجتماعي للسكان والإسكان بهذا المفهوم لم يصبح البناء الجامد للسكن ولكن البناء الذي يتكامل فيه المسكن بالمجتمع.

واذا كانت النظرة الشمولية واجبه فى وضع خطط وبرامج مشروعات الإسكان فهي واجبة أيضاً فى دراسة الأوضاع الراهنة للإسكان ... بهدف إستخلاص المعايير السكنية والمؤشرات التخطيطية والتصميمية كما تهدف إلى إستخلاص القواعد التي يمكن على أساسها تحديد الاحتياجات المستقبلية للإسكان وهى الإحتياجات التي تواجه بها الزيادة المستمرة فى عدد السكان أو بمعنى أدق فى إعداد العائلات الجديدة أو التي تواجه بها النقص المستمر فى مخزون الإسكان أو الناتج عن الإنهيارات . والجانب الإقتصادي دائما يظهر فى واجهة الصورة وهنا يبدأ العمل على زيادة الطاقة الإستيعابية للمخزون الحالي للإسكان بأعلى درجة ممكنة وبذلك تظهر الحاجة إلى إصلاح البيئة السكنية القائمة وتطويرها وهذا يستدعى الدارسة

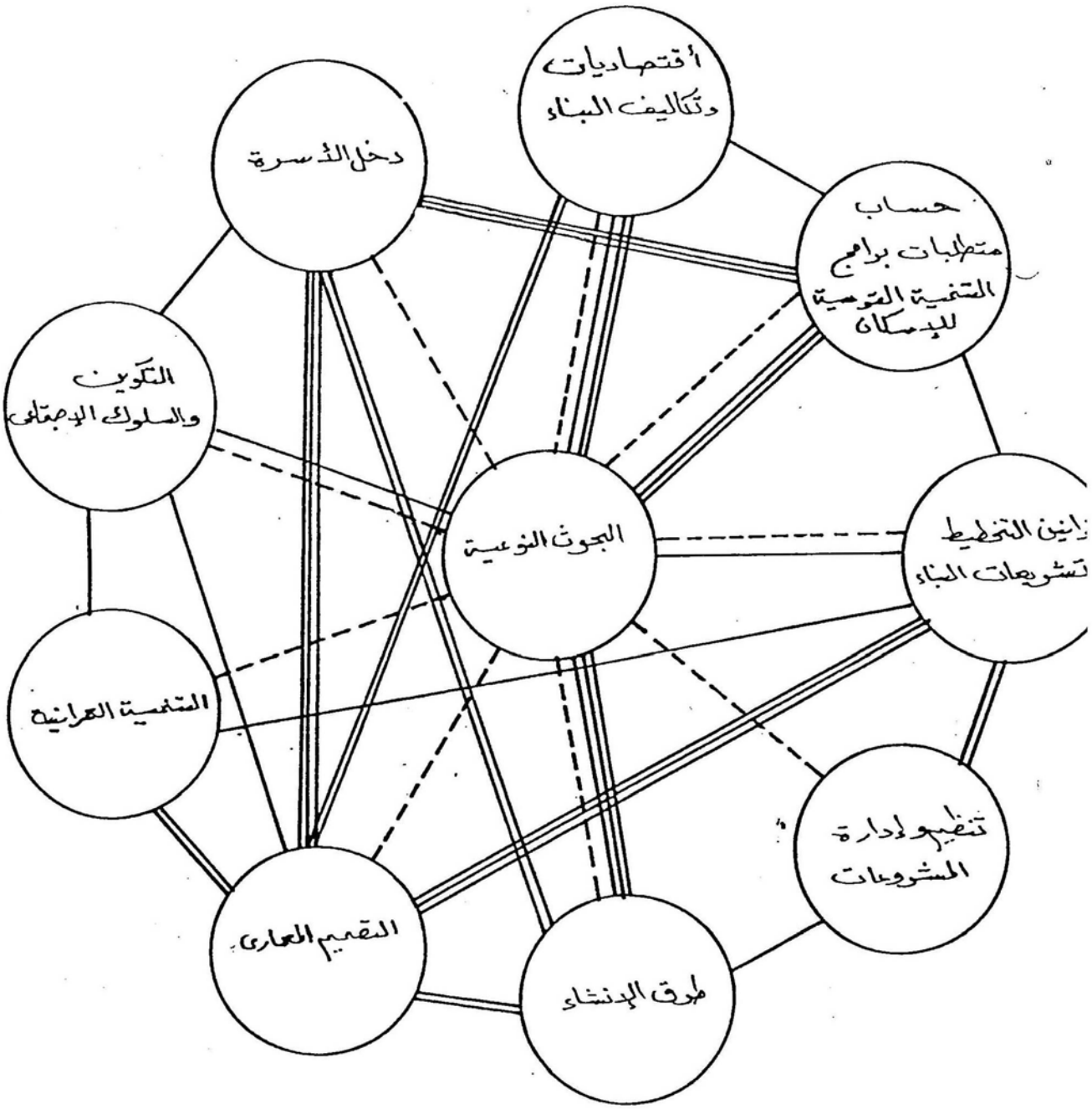
الفنية لما هو قائم من مباني سكنية وتحديد إحتياجاته من مواد وعمالة وما يتطلبه من إدارة وتنظيم ومن ثم من تمويل سواء كان هذا التمويل نقدي أو عيني أو مساهمة بالعمل . وهنا يظهر أيضا الجانب الاجتماعي والمخطط السلوكي للمجتمع ومدى تقبله للمساهمة المادية والعينية أو العملية . وهذا من جانب آخر قد يتطلب تنظيما لتعاون الجماعات فى بناء الأحياء التي يقيمون فيها . وبذلك أيضاً يظهر دور المنظمات الشعبية والمحلية فى هذا العمل.

ويجدر بإدارة مشروعات الإسكان أن تحدد سياسة عملها على ضوء الأولويات فى إطار برامج التنمية الإقتصادية والإجتماعية لذلك فإن هذه البرامج لابد وأن تأخذ أبعادها المكانية على المستوى القومي أو الاقليمى أو المحلى ويصبح الجانب العمراني هو البوتقة التي تتم فيها برامج التنمية الإقتصادية والإجتماعية أو هو المحتوى المساحي أو الفراغي لهذه البرامج وترتبط بها ارتباطاً عضويا على كل المراحل وهنا يصبح الإسكان أحدى نتائج عملية التنمية التي تجرى على كافة المستويات التخطيطية . وبذلك يصبح تنظيم هذه العملية أساس فى معالجة مشاكل الاسكان على كافة المستويات الأمر الذى يتطلب توحيداً للمفاهيم والمعايير والأساليب والبيانات التي يعتمد عليها المخططون فى رسم الإطار العملي والواقعي لمشروعاتهم السكنية .

والنظرة الشمولية تظهر أيضا فى التكامل بين الإسكان الحضري والإسكان الريفي وإن كان الأول بأخذ فى الدول النامية النصيب الأوفر من الاهتمام وهذا التكامل مع النظرة الشمولية يتضح فى حركة الهجرة من الريف إلى المدن وما تفعله هذه الحركة من آثار للتقاليد والسلوك المعيشي الريفي الأمر الذي يتطلب مواجهة إجتماعية وتنظيمية وإدارية خاصة حتى لا تنعكس على النسيج الحضرى الجديد والأمر يتطلب أيضاً مواجهة معمارية يستوعب التصميم فيها الإحتياجات الآتية للمجتمعات النازحة سواء على مستوى الوحدة السكنية أو على مستوى المجتمعات السكنية خاصة الخدمات التجارية . وهنا تدخل العادات والتقاليد الإجتماعية وأنماط الاستهلاك عاملا مؤثرا على تحديد حجم ومكان هذه الخدمات وما تتطلبه فى داخل الوحدة السكنية أو فى خارجها .

وبالإنتقال إلى الإسكان الريفي الذي يضم غالبية السكان تتضح النظرة الشمولية هي الأساس العلمي لمعالجته . بدءاً بالجوانب الإقتصادية فى الزراعة إلى الجوانب الإجتماعية فى المتطلبات المعيشية إلى الجوانب المعمارية فى التصميم والجوانب الإستشارية فى مواد البناء المتوفرة مع القدرة المالية للأسرة الريفية لتوفير المسكن . والمسكن الريفي هو أكثر ديناميكية حيث ينمو ذاتيا لمواجهة متطلبات العائلة الممتدة التي تضم أكثر من عائلة صغيرة . والمسكن الريفي لا يرتبط فقط بمحددات الأرض ومواد البناء والتجهيزات المعمارية ولكن يرتبط كذلك بمعالجة مخلفات الزراعة والمواشي والوقود والصرف الصحي ومصادر المياه . وهى عوامل تحتاج إلى مجموعة من البحوث العلمية لمعالجتها مع إقناع الساكن لإستبدالها أو تطورها والتعايش مع البدائل الجديدة . وهذا جانب نفسي وإجتماعي أكثر منه اقتصادي الأمر الذي يتطلب تعايش المخطط والمصمم مع المشكلة وأصحابها للدخول إلى أعماقها . فتطور الإسكان الريفي عملية مستمرة فى حركة تبادلية بين مختلف المستويات التخطيطية من ناحية وبين مراكز البحوث النوعية من ناحية أخرى.

وهكذا يتضح أهمية النظرة الشمولية وتكامل العناصر المختلفة فى معالجة مشاكل كل الإسكان على كل المستويات وفى كل مكان وزمان.

من منطلق النظرة التكاملية يمكن وضع السياسات العامة للإسكان على ضوء المتطلبات الواقعية والأولويات تبعاً للنظام العام الأول فقد كان الإسكان أحد الأركان الأساسية فى برامج العمل السياسي للحكومات وتختلف هذه السياسات بإختلاف النظرة السياسية التي غالبا ما تحتاج إلى توفير أكبر أعداد ممكنه من الوحدات السكنية فى أقصر وقت ممكن الأمر الذي قد يؤثر على بعض الجوانب الأخرى والتي لها آثارها الطويلة الأجل . ومن هنا يظهر الإختلاف بين سياسات الإسكان فى الدول النامية عنها فى الدول المتقدمة حيث لا توجد فى الأولى الأجهزة العلمية المتكاملة التي تستطيع أن توضح أبعاد الصورة الحقيقية للمشكلة ومرادف حلولها حتى يتمكن السياسيون إتخاذ القرارات المناسبة لمناهجهم . وهذا ما يوضح الأهمية الكبيرة لأجهزة البحوث والدراسات المتكاملة للعمل والمتجددة والمعلومات التي تستطيع أن تغذى العملية التخطيطية والأجهزة التنفيذية للإسكان بالتوجيهات الفنية والإقتصادية والإجتماعية اللازمة.

قائمة العوامل المؤثرة على الإسكان :-