



## ملخص لكتاب "المدينة ومشاكل الإسكان"

المؤلف: تشارلز ابرمز

تلخيص: وليد الزامل

قسم التخطيط العمراني جامعة الملك سعود

تم اعداد هذا الملخص كجزء من متطلبات مقرر تخطيط مدن جديدة في مرحلة البكالوريوس

E-Mail: waleed\_zm@hotmail.com

### الكتاب في سطور:

من خلال القراءة المسحية السريعة تعرفت على بعض العناصر الخاصة باتجاهات الكاتب وأسلوبه وتاريخ نشر الكتاب مع التعرف على أبرز مواضيعه الرئيسية، ويمكنني أن أسرد تلك العناصر في النقاط التالية:

- 1- عنوان الكتاب "المدينة ومشاكل الإسكان".
- 2- مؤلفه تشارلز ابرمز الذي يعمل حالياً عضو في اللجنة الاستشارية للوكالة الدولية لتنمية الإسكان والتنمية العمرانية إضافة إلى عمله كرئيس دائرة التخطيط العمراني في جامعة كولومبيا في نيويورك.
- 3- نشر هذا الكتاب عام 1964 أي قبل حوالي 36 عاماً، وكما هو معلوم أن تلك الفترة تعتبر طويلة إلى حد ما ولكن يمكننا القول أن معظم المشاكل والمفاهيم التي تحدث عنها الكاتب لازالت موجودة إلى وقتنا الحاضر هذا إذا ما استثنينا بعض الأحداث والوقائع التي ذكرها الباحث.
- 4- أسلوب الكاتب سهل ومبسط وخالي من المصطلحات أو العبارات المتكلفة ويميل إلى التنظيم في سرد العناوين والفصول (وان كنت أنتقد الكاتب في بعض ترتيب مواقع الفصول حيث بدأ الكاتب بسرد تاريخي عن النمو السكاني والهجرة الى المدن وهذا جيد ولكنه تطرق إلى اقتراحات لحل المشكلة في الفصل السادس بعد استعراض بعض المشاكل والعوائق التي تواجه تقدم الإسكان في الفصل الخامس ثم عاد وتحدث عن المشاكل الخاصة بالتمويل في الفصل الحادي عشر بعد طرح الحلول! ثم تحدث في الفصل الأخير عن العقائد والسياسات الخاصة بالأرض ومن المفترض أن يتحدث في هذا الفصل عن الحلول النهائية لمشكلة الإسكان أو يستعرض ملخص الدراسة حتى يعطي القارئ التصور الشامل ويشعره بتحقيق النهاية المطلوبة .
- 5- أبرز المواضيع والفصول في هذا الكتاب كالتالي:

- العقبات التي تواجه تقدم الإسكان
- الاقتصاد والإسكان
- اقتراحات لحل المشكلة.
- مشكلة التمويل.
- التخطيط والإسكان الخاصان بالتنمية.

## الفصل الأول: نمو السكان والهجرة إلى المدن

**الملخص العام:** مع التقدم الذي حققته البشرية في القرن العشرين في شتى صنوف العلم والمعرفة.. إلا أنه ثمة مشكلة عجز الإنسان عن حلها بشكل واضح وصريح.. إنها مشكلة توفير السكن، فمع زيادة وتيرة التحضر وزيادة الهجرة إلى المدن أصبح توفير السكن الملائم لأفراد المجتمع مسألة من الصعوبة بمكان توفيرها. ولا شك أن التقدم العلمي ساهم بشكل فعال في زيادة سكان العالم فقد أطال الطب من عمر الإنسان وبقيت نسبة تزايد السكان دون تغير الأمر الذي أضحى معه الحصول على السكن أمر بعيد المنال للكثير.

**1- النوم على الأرصفة:** بسبب عدم توفر السكن الملائم نظراً للدخول المنخفضة والتي يعاني منها الكثير من السكان في دول العالم الثالث أصبح النوم على الأرصفة أمر شائع فنجد في بومباي أن لكل 66 شخص هناك شخص واحد دون مسكن!.. وقد كان هذا الأمر شائع في دول أوروبا في أوائل النهضة الصناعية إلى أن تم القضاء عليه باستثناء بعض المتشردين والعاطلين.

**2- الأحياء الفقيرة:** نتيجة لانخفاض الدخل يضطر الكثير من المهاجرين إلى المدن الإقامة في أحياء متردية. ويمكن القول أن تلك الأحياء بداية التحول من حياة التشرذم والنوم في الأرصفة إلى حياة الاستقرار. واستطراداً يمكننا القول أن تلك الأحياء تفتقر إلى أدنى مقومات البيئة الصحية وتعاني من الكثير من المشاكل كعدم وجود صرف صحي -انتشار الأمراض والأوبئة- الإكتضاض السكاني (الغرفة الواحدة في بومباي يسكنها 6-9 أشخاص) -ارتفاع معدلات الجريمة والبطالة والطلاق والإدمان.. الخ

## الفصل الثاني: احتلال أراضي الغير

**الملخص العام:** نعني باحتلال الأرض الاستيلاء عليها بالقوة، وغالباً ما تحدث بغرض تأمين المأوى، ومع أن الاحتلال وسيله غير شرعية إلى أن المحتلون أوجدوا ملكية قانونية لتلك الأرض بسبب ضعف قوانين الملكية في الدول النامية على وجه الخصوص ويكفي القول أن 45% من سكان أنقرة هم من المحتلين. وعموماً يمكن القول أن توفر الأرض مهما كانت صغيرة أو متواضعة لكافة شرائح المجتمع كفيل بالقضاء على هذه الظاهرة.

- 1- أحياء المحتلين:** بدائية عموماً كالأكواخ والخردة ومبينة بشكل متراض بحيث لم يعد هناك إلا ممرات ضيقة وكثيية.
  - 2- أسباب الاحتلال:** الهجرة إلى المدن طلباً للرزق وعدم توفر المال اللازم لشراء الأرض إضافة إلى عدم توفر الأراضي المطروحة للبيع في المدينة أو الاحتلال بغرض الربح (لتأجيرها على محتلين آخرين وهكذا)
  - 3- أنواع المحتلين:** المحتل المستأجر (يدفع أجر لمحتل آخر) - المحتل القديم (يتوقف عن دفع الإيجار) - المحتل المضارب (يحتل بغرض دفع الدولة أو المالك أجراً مقابل الجلاء عن الأرض) - المحتل الذي يعيش في قارب يطفو على الميناء وما شابهه - المحتل الجزئي (الذي يبني كوخه على أرض خاصة)
  - 4- تهديد القانون:** إن طرد المحتلين ليس بالأمر الهين بل هو أشبه بالمستحيل في كثير من الدول خصوصاً مع ضعف قوانين ملكية الأراضي وفي الغالب تتمثل ردود الحكومة إزائهم باللامبالاة أو الضعف.
- حتى المحاكم تصبح عاجزة عن تنفيذ أحكامها كما حدث في تركيا والقبليين نظراً لإقامة هؤلاء المحتلون في مراكز لها أهمية سياسية.

### الفصل الثالث: مشكلة الأراضي في المدينة

**ملخص عام:** يمكن القول أنه مع ازدياد تدفق السكان إلى المدينة ترتفع أسعار الأراضي ويشمل ذلك أسعار الأراضي الواقعة في الضواحي، وقد لا تقتصر المشكلة في ارتفاع السعر فحسب بل بسبب الدخول المنخفضة التي يعاني منها الأفراد في كثير من دول العالم الثالث. إن مكن المشكلة يظهر في ازدياد ثراء صاحب الأرض دون أي جهد بالمقارنة مع العامل أو المزارع البسيط ومن هنا قد لانستغرب احتلال الأراضي بسبب الحقد الذي يملأ الطبقة الفقيرة من تلك الفئة. وقد تتجه بعض الدول لحل هذه المشكلة إلى تنظيم عمليات التنمية وتحديد الأسعار الخاصة بالإيجارات وماشابهه.

- 1- حجم المشكلة:** من الممكن أن ندرك حجم المشكلة عندما نشاهد امتداد التنمية على حساب الأراضي الزراعية كما في الهند وباكستان.. وتبتلع مشاريع الإسكان في كاليفورنيا مزرعة كل أسبوع، ولقد أدت المنافسة الشديدة على الأرض إلى استغلالها بأقصى درجة بحيث أضحت المدينة مكتنزة بالناس والمصانع
- 2- أشكال جديدة من الملكية:** بسبب ارتفاع سعر الأرض ظهرت عدة مشاكل للملكية مثل ملكية العقار المرهون (الامتلاك عن طريق الرهن)- الامتلاك بالتعاقد (الامتلاك بالتقسيم)- الملكية القانونية (تحديد الإيجارات وهو من صالح المستأجر) - ثمن المفتاح (الخلو، دفع كمية إضافية من المال للحصول على حق اشغال الملك) - ملكية البناء (استئجار الأرض لفترة) - الاحتلال- التعاون (تشارك أكثر من عائلة في بناء منزل) - الملكية المتحركة (المنزل غير مرتبط بالأرض)- الشراء عن طريق الاستئجار (وسيلة تشجع المستأجر على تحسين منزله)

### الفصل الرابع: نمو سلطة الدولة وسياستها

**الملخص العام:** بالرغم من تشابه الظروف والمشاكل الخاصة بالنمو السكاني والازدحام أو مشاكل الأرض في كل من دول العالم الثالث مع الدول المتقدمة إلا أنهما يختلفان بالنسبة للتقنية والثورة وفي علاج تلك المشاكل ، ففي الدول المتقدمة نجد أن السكان يتمتعون بالدخل العالي والمهارة إضافة إلى توفر صناعة البناء والقاعدة القانونية القوية بعكس الدول النامية التي تعاني من مشاكل الانقلابات العسكرية وضعف السلطة القانونية بشكل عام.

- 1- الثورة في الدول المتقدمة:** تبلورت الحكومات في الدول المتقدمة بعد مرورها بأربع ثورات هي:
  - ثورة سياسية: ساعدت في تحديد حقوق الفرد وحماية حقوق الملكية في وجه التشريع الظالم، وعموماً تعتبر عملية تنظيم البناء كعملية تدخل في نطاق البوليس فكرة قديمة وجدت في بابل والصين قبل ألف سنة. وقد استخدمت تلك السلطة في إجبار المالك على بيع أرضه للمصلحة العامة أو فرض الضرائب للأغنياء لمساعدة الفقراء.
  - ثورة الأرض: قامت بسبب رغبة الأفراد في تملك الأرض الأمر الذي أدى إلى تجزئة العقارات الكبيرة وأدى ذلك الى زيادة أعداد الملاكين.

-الثورة الصناعية: غيرت من وسائل استعمال الأرض بإقامة المصانع والمساكن على أراضي كانت جزئاً من الريف وأصبحت عملية بناء المنازل صناعة قوية في تنشيط الاقتصاد.

-الثورة الاجتماعية: تعتبر من احدث الثورات وتميزت بمحاولة الحكومة تصحيح المساوئ الناجمة عن التصنيع وبدأت في بناء المساكن للمعوزين وازدادت مشاريع الأشغال العامة للقضاء على البطالة وكانت الدولة تعمل لتحقيق أهدافها الاجتماعية من خلال مساعدة القطاع الخاص في بناء الأنشطة الاجتماعية والبناء بنفسها كما حدث في إنجلترا وأمريكا.

**2-الدول الأقل نمواً:** واجهت جميع الثورات في وقت واحد وقد كانت السياسات في تلك الدول غير مستقرة، وقد ادعت كل من أمريكا وروسيا بامتلاكهما لمفاهيم أفضل من الدول النامية، فأمريكا تقوم نظرياً على الاقتصاد الحر وروسيا على إلغاء الملكية الفردية (اقتصاد موجه) ولا زالت الكثير من الدول الأقل نمواً حائرة بين هاتين النظريتين.

### الفصل الخامس: العقبات التي تواجه تقدم الإسكان

**ملخص عام:** بالرغم من التقدم الذي يعيشه العالم إلا أن عملية الإسكان ما زالت متخلفة عن التقدم الصناعي، ولا شك أن المشاكل السكنية في القرية ليست خطيرة حيث تزيد مشاكل الإسكان في المدن مع زيادة الهجرة وكلما كانت الدولة صناعية. ويمكنني أن استعرض أبرز العقبات التي تواجه تقدم الإسكان على النحو التالي:

- 1- الدخل المنخفض وارتفاع تكلفة السكن: يجب أن لا يتجاوز نسبة ما يدفع للسكن 10-20% من الدخل.
- 2- الإمكانيات المالية المحدودة للدولة: الدول المتقدمة يساعدها اقتصادها على توفير برامج إسكان.
- 3- سعر الأرض والتحكم بالمضاربه بها: إن من أهم الأسباب التي تؤدي إلى التحكم في المضاربة بسعر الأرض الملكية المتزايدة (أشخاص عددهم قليل يملكون أراضي كثيرة) - انخفاض الضريبة على الأرض - التقاليد الخاصة بملكية الأرض (الاحتفاظ بالأرض لأنها تشكل قيمة تاريخية بالنسبة له) - قلة أوجه الاستثمار البديل - التضخم المالي في اقتصاد الدولة وفقدان العملة لقيمتها وبالتالي يلجأ المالك الى الاحتفاظ بالأرض - توقع تحقيق الأرباح عن طريق انتظار بناء طرق سريعة أو مشاريع حكومية - إحجام الحكومة عن استخدام صلاحياتها بإجبار أصحاب الأراضي بيعها لمشاريع إسكان عامه وخاصة.
- 4- انتقال ملكية الأرض وتسجيلها (في غانا اكتشفوا أنه من الصعب المضي قدما في البناء نظراً لعدم معرفة أصحاب الأراضي)
- 5- النقص في التمويل: عدم وجود نظام رهن في الدول النامية يساعد ذوي الدخل المنخفضة على البناء.
- 6- انعدام الادخار: الادخار في الدول النامية يكون على شكل مجوهرات لأن الأموال معرضة للتضخم.
- 7- انعدام صناعة البناء: عمال - استيراد مواد بناء .. الخ
- 8- التخلف في الهندسة المعمارية واستخدام الموارد.
- 9- النتائج المترتبة على انعدام التخطيط: شق الطرق قد يساهم في ارتفاع أسعار الأراضي كما حدث في تركيا .. بالتالي يجب التفكير في فرض أنظمة تخطيطية تمنع المضاربات.
- 10- صلاحيات الدولة أو المؤسسات العامة: إجبار المالك على بيع الأرض للمصلحة العامة.
- 11- السياسة والضغط العامة: قد يحث السياسيون المعارضون للحكومة المستأجرين على الامتناع عن دفع الإيجار كما حدث في جامايكا.

### الفصل السادس: مشاكل الإدارة والموظفين

**ملخص عام:** لا شك أن زيادة توسع مسؤوليات الحكومة يؤدي في الغالب إلى الفساد الإداري لاسيما إذا كانت الدولة أقل نمواً حيث تنكب عليها مسؤوليات كثيرة دون أن يكون لديها الإداريون المؤهلون. ولا شك أن أي مشروع إسكان يحتاج إلى مهندسين وفنيين وإداريين ومدربين وحيث أن الدول الأقل نمواً تعاني من قلة هؤلاء الأفراد إضافة إلى عدم رغبة هؤلاء بالعودة إلى بلدهم بعد تدريبهم نظراً لقلّة الدخل.

- 1-الأجانب والتمليك:** إن نمو أي بلد بحاجة إلى مهارات مختلفة وعناصر مؤهلة كما يمكن اعتبار الأقليات مصدراً لليد العاملة ولكن هؤلاء يعانون من الاضطهاد والتهميش..ولاتزال مشكلة الأقليات حادة في آسيا والمثال على ذلك ما حدث في الهند وباكستان مما حرم البلدين من رجال الأعمال ورأس المال.
- 2-الفساد:** وهو منتشر في الدول النامية وغالباً ما يتم تعاطي الرشوة لإنجاز المعاملات الإدارية المتعطلة. ولكن هناك حقيقة أن بعض من الدول النامية لاينتشر فيها الفساد..فالهند على سبيل المثال فاقت فيها الأمانة بعض أنحاء الولايات المتحدة.

### الفصل السابع:المساعدات-الخبرات والوكالات

**الملخص العام:** كانت مساهمات الدول الغربية في نهاية الحرب العالمية الثانية طفيفة في حل أزمة الإسكان ،وبعد الحرب العالمية الثانية بدأ الاهتمام بمشاريع الإسكان وتخطيط المدن حيث تم اعتبار ذلك من الضروريات الاجتماعية والاقتصادية وقد عانت الدول النامية من عدم توفر مصادر كافية لحل مشكلة الإسكان ومن المهم أن يتم التركيز على النظرة المستقبلية ومعرفة أبعاد المشكلة لأن النقص في المعرفة وعدم تحديد الأهداف وانعدام البرامج التخطيطية إضافة إلى النقص في الخبرات كلها عوامل تساهمت في تفاقم المشاكل في المستقبل.

**المساعدات الأجنبية:** يمكنني أن أستعرض بعض أوجه المساعدات الأجنبية على النحو التالي:

- 1-الأمم المتحدة: أنشأت مكتباً للإسكان والبناء والتخطيط، واتجهت إلى التدريب والتعليم بدلاً من المشورة وبالرغم من قلة أعداد موظفي الإسكان فقد نجحت المنظمة الدولية في شحذ الاهتمام بقضايا الإسكان وإيجاد برامج جيدة لتمويل والدعم.
- 2-البنك الدولي وفروعه: ويقدم قروضاً أو ضمانات بالدفع للدول الأعضاء فيه وعلى وجه الخصوص لمساعدة استثمار رؤوس الأموال وتشجيع الاستثمارات الفردية الخاصة.
- 3-الوكالات الدولية: توجد بعض الوكالات ولكنها غير مرتبطة بشكل مباشر بمشاكل الإسكان مثل الاتحاد الدولي للإسكان.

### الفصل الثامن: الاقتصاد والإسكان

**الملخص العام:** لاشك أن عدم التفكير الاقتصادي يؤدي إلى متربات وخيمة فالنظرة الاقتصادية ضرورية في شتى المجالات وخصوصاً في مشاريع الإسكان ،فليس من الضروري استيراد مواد البناء على سبيل المثال من أجل بناء المساكن لأن ذلك من شأنه أن يستنزف من احتياطي البلد من العملة الأجنبية.. والمشكلة الأعظم أن بعض الاقتصاديين ينظرون إلى الإسكان على أنه قضية غير ملحة من الجانب الاقتصادي.

**1-نظرية الأولوية لمشاريع الإسكان:** يمكننا أن نقسم نظرة الاقتصاديين إلى فريقين ،الأول يدعو إلى إهمال الاستثمار في مشاريع الإسكان لأنها غير مجدية في الوقت القصير وعلى ذلك فالإسكان لا يسحق النظرة الأولوية في برامج المساعدات أو الإعانات المختلفة.

أما الفئة الثانية فهي أقل تشدداً حيث تدعو على سبيل المثال الى إقامة مساكن للعمال بالقرب من المصنع بشكل يختصر من تكلفة المسافة.

**2- تأثير السكن في التنمية الاقتصادية:** إن مشاريع الإسكان تساهم في إقامة صناعات أخرى مثل صناعة مواد البناء فالإسكان عامل مهم من عوامل الاقتصاد لأن الإنتاج الصناعي يتوقف إلا إذا توفر المأوى للعمال حيث أن لكل عامل بناء يعمل فإنه يخلق مجال عمل واحد على الأقل في مجال آخر إنه إذن أداة تخلق مجالات العمل خلال النكبات الاقتصادية.

### الفصل التاسع: نظرة على تطور السياسات العامة

**الملخص العام:** عندما اضطرت الدول الأقل نمواً إلى التصنيع على اعتقاد أنه الحل الوحيد لإطعام سكانها ازدادت مشاكل الإسكان أكثر فأكثر. فقد كانت إنجلترا من البلدان التي قامت بعمل إصلاحات في ميدان الإسكان وعموماً يمكن القول أن تخطيط أن تخطيط مساكن ذات حد أدنى من المتطلبات تعتبر خطوة أولى من أجل توفير المساكن أو كحل مؤقت وسريع.

**1- إزالة الأحياء الفقيرة في بريطانيا وأمريكا:** كان مصطلح الأحياء الفقيرة يستخدم للإشارة إلى الأحياء التي تقطنها الطبقة الدنيا والمجربون ثم عدل هذا التعريف ليشمل المنازل نفسها وليس السكان.. وقد كانت وجهه النظر السياسية تتمثل بإزالة تلك الأحياء بأسرع وقت .

**2- الأحياء الفقيرة في الدول الأقل نمواً:** يعتبر تقليد الدول النامية لأمريكا وإنجلترا في مسألة الهدم أمر خاطئ تماماً لأن الظروف في كلا الفئتين مختلفة حيث أن المشكلة تزداد سوءاً لعدم توفر المساكن الكافية بعد الهدم ومن الأفضل البدء في تحسين تلك الأحياء حين توفر الإمكانيات.

### الفصل العاشر: اقتراحات لحل المشكلة

**الملخص العام:** هناك طريقة صحيحة للقضاء على الأحياء الفقيرة وتكمن بتوفير السكن البديل قبل الهدم والطريقة الخاطئة هي عدم توفير السكن البديل وعموماً يجب أن نأخذ بعين الاعتبار أن المساكن الحكومية قد لا تناسب السكان نظراً لزيادة حجم العائلة أو صغرها أو لبعدها عن مواقع العمل.. الخ

**1- تجديد المدن:** هي عبارة عن برامج شاملة وموسعة وتختلف من دولة إلى أخرى فقد يقصد بها تطهير المدينة من الأحياء الفقيرة أو رفع مستوى المدينة..

والمشاكل التي تواجه الدول النامية أكثر خطورة بسبب النمو السكاني.

كما أن العثور على مقاولين مستعدين لشراء موقع وإعادة تنميته هو أمر صعب ،ولعل تجارب أمريكا ودول أوروبا أظهرت أن تجديد المدن لا يقتصر على تطهيرها من الأحياء الفقيرة بل تنمية مراكز المدن والنهوض بها. وعموماً تتطلب مشاريع تجديد المدن استعمال الحكومة لصلاحياتها بشكل فعال.

**2- المدن الجديدة:** وهي فكرة حازت على إعجاب الدول الأقل نمواً وقد استخدمت في الدول الأكثر نمواً كوسيلة لتحقيق حياة أفضل وقد يكون من أسباب إنشاء مدينة جديدة وجود مصنع نما ثم تشكلت المدينة دون تنظيم مسبق. وعموماً لم تجد الدول النامية غير وسيلة نمو المدينة القديمة لأن إنشاء مدن جديدة مكلف من ناحية الخدمات والمرافق ولكنها قد تضطر لبناء مدن حينما يصطدم نمو المدينة بعوائق طبيعية كالجبال أو المياه..

**3- توزيع الصناعات:** وهي من ضمن الحلول المقترحة لتخفيف حدة الضغط السكاني وكان يعتقد انه عند إقامة المصانع بالقرب من المزارع فسوف يساهم ذلك في تقليل الهجرة إلى المدن ولكن ذلك الاقتراح يصطدم بالرغبة الاستثمارية في المدن لما توفره المدينة من سهولة الاتصال والتسويق.. الخ

## الفصل الحادي عشر: مشكلة التمويل

**الملخص العام:** إن الوقت الذي تأخذه العائلة الفقيرة للدخار بغرض شراء مسكن طويل جداً وقد يموت رب العائلة قبل أن يتمكن من الشراء إضافة إلى أن الدائن في الدول ذات الدخل المنخفض يأخذ فوائد تصل إلى 20% ولاشك أن عدم وجود نظام للتمويل في الدول الأقل نمواً يؤدي إلى التذمر الاجتماعي أو احتلال أملاك الغير أو النوم في الشوارع، ولبعض النظريات العامة أهمية في التمويل إلا أن كل بلد يجب أن يأخذ بالنظرية التي تناسب تاريخه وتقاليدته.

**1- الضمانات الحكومية:** من الممكن أن تساهم المصارف والمؤسسات في التمويل بدعم من الحكومة (ضمانات) ولاشك أن هذا البرنامج يمكن الكثير من شراء منازلهم بالتقسيط.

**2- تشجيع التوفير:** قد لا تجزئ الفائدة التي تعطها الدولة أو البنوك في تشجيع التوفير لذا لجأت بعض الدول إلى طرق أخرى كاليانصيب وهي لعبة تعتمد على الحظ وكثيراً ما تستخدم الأموال المجموعة في بناء مشاريع الإسكان أو المستشفيات أو أي أغراض مفيدة (وبالطبع هذه اللعبة محرمه شرعاً في الإسلام لأنها تعتمد على الكسب بدون عمل فيجب أن لا تطبق في الدول الإسلامية وأن تستبدل بأعمال أخرى مباحة)

## الفصل الثاني عشر: برامج إسكان للدول اقل نمواً

**الملخص العام:** يمكن القول أن أسلوب البناء لم يتغير منذ بدأ الإنسان ببناء أول مسكن.. فلا يزال الإنسان يصنع الطوب من الطين.. ونظراً للحالة الخاصة التي تحيط بالدول الأقل نمواً (الدخل المنخفض) كان من الأجدر ابتكار وسائل رخيصة للبناء سوف يتم الحديث عنها كالتالي:

**1- المساكن الجاهزة:** اتجهت البلدان الأقل نمواً إلى المساكن ظناً منها أنها الحل الأمثل حيث يتم بناء المنزل بالكامل في المصنع ثم يركب في الموقع ولكنها ليست أقل كلفة من البناء التقليدي إن لم تكن الأعلى.

**2- الاعتماد على النفس مع المساعدة:** من خلال العون الحكومي يتم تحفيز السكان ببناء منازلهم بأنفسهم عن طريق تدريبهم وتعليمهم ولكن هذه التجربة أثبتت فشلها أيضاً فغالباً ما يبني المدربون المنازل وليس العمال! فضلاً على أن البناء عن طريق الاعتماد الذاتي يستغرق وقتاً طويلاً كما أن إدارة هذا البرنامج بحاجة إلى الكثير من المهندسين.

**3- البناء على مراحل:** نظراً لعدم توفر الدخل المناسب يتم البناء على مراحل (جمع المال- بناء الجدران- ثم السقف- تركيب الأبواب.. الخ).

**4- أنواع المساكن الأساسية:** منزل من غرفة واحدة - منزل من غرفتين يجري توسيعه أفقياً في المستقبل - منزل يمكن توسيعه عمودياً - المنازل الأساسية المتلاصقة في صف واحد.

## الفصل الثالث عشر: برنامج القروض من أجل السقف

**الملخص العام:** لاشك أن السقف يعتبر أحد أهم أجزاء المبنى فهو يقي الإنسان من العوامل الجوية كالأمطار والعواصف.. وحيث أن عملية توفير السقف في القرية أمر سهل نظراً لتوفر الأشجار وجلود الحيوانات (المواد الخام) إلا أن انتقال العائلة إلى المدينة يحتم عليها التفكير في شراء السقف.

## 1-برنامج القروض من اجل السقوف:

في غانا على سبيل المثال كان السكان لديهم من المهارة والخبرة الكافية ما تمكنهم من البناء ولكن العائق الوحيد هو شراء السقوف أو النوافذ والأبواب.. نظراً لانخفاض الدخل. ولقد كان لهذا البرنامج انعكاسات إيجابية فقد بدأ السكان ببناء الجدران بعناية أكثر وزاد انتمائهم للحى. ويمكن القول أن برامج القروض من أجل السقوف ليس من الضروري أن تصلح في كل مكان مثلها مثل برامج المساكن الأساسية إلا أنها تساهم في تشجيع البناء الذاتي مع الدعم الحكومي.

## الفصل الرابع عشر: التعليم والأبحاث

**المخلص العام:** إن تقدم البلد أياً كان ليس مرهون بذكاء أو موهبة بضعة أشخاص بل يجب أن تتوفر في هؤلاء الأشخاص الاستعداد على العمل والتدريب فحل مشاكل الإسكان ليس مقترن في الوقت الراهن بل يجب أن تنمى الموارد البشرية والمهارات أولاً لتخدم أهداف البلد البعيدة المدى.

**1-المشاكل في تركيا:** إن سرعة تدفق المهاجرين لم يترك مجالاً للتخطيط من أجل استيعاب الأعداد الجديدة من السكان الأمر الذي تولد معه أزمة إسكان لأن النمو السكاني لم يواجهه نمو في المدينة فأضحى قلب مدينة أنقرة المنظم تطل عليه أكواخ رديئة محتلة في سفوح الجبال.

**2-الحاجة إلى الأبحاث:** لاشك أن مسائل الأرض في المدن تحتاج إلى أبحاث أوسع فوجود برنامج إنمائي على أسس سليمة يجب أن يقوم على أساس توفر المعلومات الإحصائية. ويمكن تقسيم الأشخاص المؤهلون للأبحاث إلى نوعين هما:

- خبراء متخصصين في ميدان معين مثل التصميم وتخطيط المدن.
- أشخاص يتمتعون بقدر كبير من الخبرة في مختلف المجالات.

## الفصل السادس عشر: دور برامج المساعدة

**المخلص العام:** لاشك أن برامج المساعدات التي قدمتها الدول الكبرى كان لها الأثر الكبير في التخفيف من المشاكل التي تعاني منها الدول النامية. فلقد تحول التنافس بين أمريكا وروسيا نحو تقديم العون إلى تلك البلدان. ولكن يمكننا القول أن أبرز الأسباب التي أدت إلى عدم وجود مساعدات في الإسكان يعود إلى عدة عوامل منها: -المصلحة أو الحماية الذاتية -خيبة الأمل (مشاريع الإسكان مكلفة ولا تنتهي..)-عدم الإدراك (كبار المسؤولين غير ملمين بالظروف التي يعيش فيها الناس) -الأفق الضيق (عدم الإلمام بكافة أبعاد المشكلة) -انعدام الخبرة -الحرص على المال.

## 1-بعض المبادئ التي يجب أن تتوفر في المساعدات الخاصة بالمدن:

ليس هناك حلول سحرية تتأصل المشكلة من جذورها. ثم إن المال ليس كل شئ حيث يجب التفكير في وسائل لتقليص نفقات البناء حيث لا تستطيع الدول النامية إنشاء مباني كتلك الموجودة في الدول الصناعية.



### الفصل الخامس عشر: التخطيط والإسكان الخاصان بالتنمية

**الملخص العام:** لعل التخطيط الإنمائي أحد الفروع المتخصصة بدراسة العوائق التي تحد من التنمية وإمكانية تطوير الوسائل لتحقيق الأهداف الوطنية. إن تدخل الحكومات في الأنشطة الاقتصادية هو ضروري في تنظيمها بعكس ما كان يعتقد سابقاً.

**1- نظريات التنمية:** الأولى تنص على "أن الادخار والاستثمار أهم نواحي الاقتصاد" أما الثانية "إن الإنتاج هو الأهم" والنظرية الثالثة تقول "ليس هناك عامل محدد للتنمية إذ أنها عملية اجتماعية ذات ناحية اقتصادية محددة" وهناك عشر وسائل تتبعها الحكومات فيما يتعلق بالنشاط الاقتصادي هي:

الامتناع (عدم التدخل في شئون الصناعة) - الإقناع (مناشدة الصناعيين للقيام بأعمال محددة) - التنظيم (فرض القيود للمصلحة العامة) - الإغراء (إعطاء أفضل الاعتبارات من أجل تحقيق هدف منشود) - العمليات المباشرة (بناء الخدمات) - التحول عن الاشتراكية (انتقال النشاط الاقتصادي من الدولة إلى القطاع الخاص) - المشاريع المشتركة بين القطاع الخاص والعام - الاحتكارات المنظمة (تولي القطاع الخاص إحدى المنافع العامة بإشراف الحكومة) - الحتمية المخططة (تخطط الحكومة لمشاريع في مواقع جاذبة) - المشاريع التعاونية (التي لا تسعى للربح) - ولاشك أن التخطيط كفيل بالقضاء على العديد من المشاكل فمشكلة احتلال الأرض يجب أن لا ينظر إليها على أنها تحدي للقانون فالمشكلة تتعلق بحاجة الإنسان لمكان يأوي إليه ويمكن تجنب الاحتلال بتوقع حركات السكان والتخطيط المسبق لهم.

### الفصل السابع عشر: العقائد والسياسات الخاصة بالأرض

**الملخص العام:** لكل دولة سياستها فيما يتعلق بالأراضي فمثلاً تحاول العقيدة الديمقراطية حل المشاكل.. نظراً لزيادة مسؤوليات الدولة وحماية حقوق الفرد في ملكية الأرض، أما في العقيدة الشيوعية فإن الدولة تسن القوانين وتطلب من الناس الانصياع لها أي أنه قضى على الملكية الفردية بالنسبة للأرض (الأرض لا تباع ولا تشتري) أما الدول الأقل نمواً فلم تعترف ببعض حقوق الأفراد ولكنها سمحت بحق تملك الأرض.

**1- سياسات الأرض في البلدان غير الشيوعية:** تأثرت بعض الدول الأقل نمواً بسياسات المستعمرين عموماً ولكن معظم الدول النامية يشتركون في الكثير من القوانين مثل: - أن من واجب الدولة حماية حق الإنسان في الحصول على السكن - تحصيل الضرائب وفق دخل الملاك - أن حق الامتلاك والبيع مضان - بعض الدول تجبر الملاك بتنمية أراضيهم - ازداد الاهتمام بحاجات السكن للأقليات

**2- موقف الاتحاد السوفيتي:** ينص دستورها على أن الأرض ملك الشعب والدولة تقرر ما هو الجيد وما هو غير الجيد وعلى كل فرد أن يعمل وفق تكهنات الدولة فالإقتصاد موجه والأراضي ملك الدولة.