

# ملخص لكتاب المدينة ومشاكل الإسكان للمؤلف تشارلز أبرمز 1964

إعداد

طلاب الماجستير في قسم التخطيط العمراني دفعة 1438

إشراف

د. وليد بن سعد الزامل

2018

بحمد الله تم إنجاز ملخص لكتاب المدينة ومشاكل الإسكان للمؤلف تشارلز أبرمز، بتضافر جهود زملائي الطلاب وبتوجيه ومتابعة حثيثة من قبل مشرف مقرر الإسكان 545 (تخط) الدكتور وليد الزامل، وتم فيه تغطية أبرز الجوانب المتشعبة والمتعلقة بالإسكان ومحطات تاريخية وحقوق تملك الأرض والعقبات التي تواجه تقدم الإسكان وغير ذلك كما سيأتي تفصيله لاحقاً.

## الفصل الأول: نمو السكان والهجرة إلى المدن

يروي هذا الفصل مقدمة لمشاكل الإسكان ويتكلم عن أنواع الأحياء الفقيرة ومشاكلها من اكتظاظ وصعوبة التخلص من النفايات وأثرها على المدينة والمجتمع ويتكلم عن النزوح للمدينة وكيف أصبحت البديل الوحيد للجوع واليأس وأن الإنسان يبحث عن نماذج حياتية أفضل.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من:

- مقدمة عن السكان والهجرة إلى المدن
- الأرض والسكن في المسرح المدني الجديد
- النوم على الأرصفة
- أنواع الأحياء الفقيرة
- التخلص من النفايات في الأحياء الفقيرة
- اكتظاظ الأحياء الفقيرة بالسكان
- بعض النتائج الاجتماعية غير المتوقعة
- الشارع والحي والمدينة

### 2. الدروس المستفادة

رغم الإنجازات البشرية في الحقول الصناعية والتربوية والعلمية إلا أنه ليس لمعظم أفراد الجنس البشري حتى الآن مأوى بسيط يوفر لهم الخلو والحماية من العوامل البشرية. وأن استمرار ارتفاع عدد السكان النازحين إلى المدن زاد في الطلب على المسكن، مما أدى ذلك لنتائج مشاكل للمدن مثل النوم على الأرصفة إن الإنسان الذي يفترض الرصيف هو في الواقع إنسان بدون مأوى ويستمر هذا الإنسان في النوم على الأرصفة مادام المناخ مؤاتيا والسلطات تسمح له بذلك، وصعوبة التخلص من النفايات فقد يجري التخلص من تلك الفضلات باستعمال حفرة تشترك فيه عشرات العائلات أو بإبقائها بين الأكواخ حتى تبلى مما يعرض الإنسان السليم الجسم لخطر الجراثيم التي ينقلها براز المرضى، والعديد من المشاكل الاجتماعية مثل ارتفاع نسبة الجريمة والبطالة

والطلاق والامراض العقلية واعتماد العائلة على المساعدة الحكومية وانتشار الأمية وانخفاض مستوى الذكاء وانخفاض المستوى التعليمي.

ان مآسي العيش في الأحياء الفقيرة تزداد حدة من جراء الازدحام وانعدام الخلوة، ان فقدان العزلة والتعرض للمرض والاختفاق في إقامة روابط عائلية اجتماعية انما هي في بعض النتائج المترتبة على حياة لا مكان فيها للتنفس.

ان في وسع مجموعة كبيرة من المنازل أن تشكل حي إذا منحه سكانه الخصائص اللازمة مثل الارتباط الاجتماعية والمصلحة المشتركة. والحي هو المكان الذي يلتقي فيه الأطفال ويؤثر فيه بعضهم على بعض، وهو أيضا المكان الذي يمنح ساكنه شعورا بالانتماء إلى المجتمع الذي يعيش فيه.

## الفصل الثاني: احتلال أراضي الغير

كان تاريخ البشرية صراعا متواصلا للسيطرة على سطح الأرض. وقد كانت الفتوحات أي الاستيلاء على الممتلكات بالقوة نم أكثر الوسائل التي استخدمت في هذا الشأن قسوة. وحين أخذ السكان ينزحون من الريف إلى المدن في العالم النامي، وأيضاً يعيق عمليات الاستثمار في المشاريع وقد يؤثر على استقرار السياسة الحكومية أيضاً وتوجد هذه المشكلة في دول عدة منها أمريكا اللاتينية وآسيا وأفريقيا حيث الهجر الجماعية إلى المدن وشح المساكن ونلاحظ وجود 240,000 وحدة سكنية بتركيا تمثل هذا النوع وتصل نسبة المحتلين إلى 45% في العاصمة أنقرة وفي بغداد 60,000 محتل وفي كراتشي ثلث السكان تقريبا وفي فنزويلا تصل نسبة المحتلين إلى 65% وهم يشكلون المهاجرين المحتلين وعادة ما تكون المناطق المحتلة بدائية جدا وتعتمد في تكوينها على المواد المتوفرة بالموقع ففي أمريكا اللاتينية مثلا المنازل على أشكال أكواخ مبنية من الطين وفضلات المعادن ولا تحتوي تلك المناطق على خدمات ولا طرق معبدة ولا مياه وفي كوبا المساكن على شكل أكواخ برز نوع جديد من الفتوحات هو احتلال أملاك الغير. وهذا الأمر يحدث عندما يحتل نم لا أرض لهم ولا ملجأ أرض الغير بالقوة نم أجل إقامة مأوى لهم. وسنطلق على هـكـه الفئة نم الناس اسم (المحتلين). وقد قامت أنواع اخرى من الاحتلال بسبب البحث عن الشهرة وتأمين الطرق التجارية والعائدات المالية. ولكن احتلال أرض الغير هو قسم من منافسة يائسة لتأمين المأوى، ويشكل هذا الاحتلال غير الشرعي أكثر أنواع الاحتلال مدعاة للتسامح.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من:

- مقدمة تشرح احتلال اراضي الغير
- وشرح لأنواع المحتلين
- وتهديد القانون والنظام

### 2. الدروس المستفادة

احتلال أراضي الغير أي الاستيلاء على الممتلكات بالقوة، كان في مدن العالم الأقل نمواً ويتسم بطابع التحدي وقلما حدث الاحتلال في مدن أمريكا وأوروبا لأن القانون وحقوق الملكية كانا متأصلين في المدن، وقد يعرف الاحتلال إذا انتشر على نطاق واسع عمليات الاستثمار في مشاريع تكون المدن في ميسس الحاجة إليها، ويعيق السياسة الحكومية، مشكلة الاحتلال قائمة في عدة انحاء من اسيا وامريكا اللاتينية وافريقيا. وهي موجودة في الواقع أينما وجدت هجرة جماعية إلى المدن وحيثما يتعثر العثور على مأوى. وفي العادة تكون

أحياء المحتلين أحياء بدائية وتعتمد أشكالها على توفر مواد البناء وأوضاع أصحابها المالية واحتمالات استمرارهم في وضع اليد عليها، وليس في هذه الأحياء مراحيض أو مياه أو طرق معبدة. وللاحتلال عوامل كثيرة منها الجوع والفاقة في المناطق الريفية مما يدفع بأهل الريف إلى الهجرة إلى المدن طلبا للرزق وكذلك تفعل الحروب والاضطرابات إذ تجبر الناس على الفرار إلى المدن. وبعض الأشخاص يمارسون الاحتلال سعيا وراء الربح. ويكون الاحتلال في الغالب نتيجة لعدم توفر الأراضي في المدينة ونتيجة جوع العائلات وبما أن اليد العاملة متوفرة بشكل كبير في الريف فإن العمال يتوجهون إلى المدن طلبا للعمل حيث أن المدن بحاجة إلى اليد العاملة، وحين تنعدم وسائل السكن للمهاجرين الجدد فانهم يلجؤون إلى الخطوة الوحيدة المتوفرة لديهم وهي احتلال قطع الأرض المهجورة أينما وجدت. وهم بالدرجة الأولى يختارون الأراضي التابعة للدولة إذا أمكن لأن احتمال طردهم منها يقل عما عليه الحال بالنسبة إلى الأملاك الخاصة. يشيد المحتلون أنواعا مختلفة من المباني حسب توفر مواد البناء وأكثرها من الطين والخردة والخشب أو التبن ولكن بعضها قوي ثابت.

#### وهناك أنواع عدة للمحتلين منها:

- 1- من يبني كوخه على أي قطعة شاغرة وغالبا ما يختار الأراضي الحكومية.
- 2- المحتل المستأجر: وهذا يكون أكثر المحتلين فقرا فيستأجر من محتل آخر ويعيش على أمل أن يصبح محتل.
- 3- المحتلين القدامى: وهم من توقفوا عن دفع الإيجارات وليس هناك من يرغمهم على الخروج أو دفع الإيجار.
- 4- المحتل المالك: وهو من احتل الأرض لمدة طويلة ومن ثم قام بتأجيرها فأصبحت تدر عليه أرباحا كبيرة.
- 5- المحتل المضارب: وهو من يستولي على الأرض على أمل أن تدفع له الدولة والفراد من أصحاب الارض مبلغا من المال لحملة على الجلاء ويكون أكثر الناس فصاحة وأشدهم مقاومة عن محاولات اجلاءه المتكررة.
- 6- المحتل المهني: فهو شخص يقيم متجر صغير على أرض لا يملكها دون أن يدفع إيجار او ضرائب للحكومة.

7- المحتل الجزئي: وهو الشخص الذي يبنى كوخه على ملكية خاصة ويتفق مع صاحب الأرض على البقاء بها.

8- المحتل الذي يعيش بقارب يطفو على سطح البحر.

9- المحتلون الجماعيون: وهم جماعة يحتلون منطقة ويتقاسمونها ويقومون بالدفاع عنها وعن أنفسهم بشكل جماعي ضد المتطفلين الحكوميين أو الخصوصيين.

وللمعلومية فمهما حاول المحتلين بناء بيوت نظيفة وتنشئة أولادهم تنشئة صالحة إلا أن المحتلين هم مصدر خطر بالنسبة للأمن والصحة ويقوم في قرى المحتلين كل من المجرمين والبائسين والعاهرات وكثيرا ما تنشب الحرائق بالصدفة مع أنه يعتقد أحيانا بأن مالك الأرض قد اشعل النار ليرغم المحتلين على مغادرة أرضه ولكن جميع المحاولات باءت بالفشل وقد يخطئ أغلب السياسيين باعتبارهم أن جميع المحتلين أو حتى أغلبيتهم مجرمون وخارجون عن القانون فمثل هذا يعد جهل سياسي وعدم التفهم لأوضاع المحتلين فلو وفر لهم أراضي ومساكن لما حدث ما حدث وما اضطروا على الاحتلال.

### الفصل الثالث: مشكلة الأراضي في المدينة

يتكلم هذا الفصل عن مشكلة نقص الأراضي بالمدن رغم وفرتها، حيث أنها مشكلة استعصى حلها على علماء الاقتصاد وفلاسفة السياسة (أبرمز، 1964، صفحة 27). حيث تكمن مشكلة الأرض الحالية في حاجة الإنسان للعيش قرب مكان عمله، وعلى الرغم من وجود الأرض بكثرة فإن المساحات المتوفرة لتلبية جميع حاجات الإنسان لا تزال محدودة بعامل الزمن وسهولة الوصول والمسافة ونفقات التنقل وسرعته (أبرمز، 1964، صفحة 32).

#### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من استطلاع تاريخي بسيط عن أنواع ملكيات الأراضي، وطرق انتقال ملكيتها بين الأفراد أو المؤسسات، وأسباب ارتفاع أسعار الأراضي، كما تكلم هذا الفصل عن النواحي التوسعية لمشكلة الأرض، والجهود المبذولة لحل مشكلة الأرض، ودور الحكومات في التحكم بأسعار الأراضي.

#### 2. الدروس المستفادة

تكلم هذا الفصل عن مشكلة نقص الأراضي بالمدن رغم وفرتها، حيث أنها مشكلة استعصى حلها على علماء الاقتصاد وفلاسفة السياسة (أبرمز، 1964، صفحة 27). وكانت النظريات الاقتصادية قائمة بالقرن التاسع قائمة على اقتصاديات الزراعة، حيث كانوا العمال يعملون بالأرض للحصول على أجورهم بينما صاحب الأرض يزداد ثراء على الرغم من أنه لم يفعل شيئاً (أبرمز، 1964، صفحة 27). ولقد بدأ الشعور بالعداء تجاه الملاكين أول ما بدأ في المناطق الريفية (أبرمز، 1964، صفحة 28).

قام جورج هنري العالم والناقد الاجتماعي الأمريكي بنقل هذا الشعور تجاه الملاكين إلى المناطق المدنية، وقال إن المزارع حلت محل الحقول الشاسعة وحلت بالتالي أحياء المدينة محل المزارع (أبرمز، 1964، صفحة 28). وكانت حملة جورج هذه في أوروبا وأميركا تبدو معقولة وصحيحة ولكنها لم تعد صالحة بعد تحسن وسائل النقل مما جعل بالإمكان استخدام مساحات جديدة من الأرض للبناء (أبرمز، 1964، صفحة 29).

ولا تزال ملكية الأرض في معظم المناطق النامية، المصدر الرئيسي للثروة (أبرمز، 1964، صفحة 29). ويكون ارتفاع أسعار الأرض في المدن أحياناً جزءاً من ارتفاع الأسعار بوجه عام، لكن كثيراً ما يكون ارتفاع ثمن الأرض أعلى بكثير من نسبة الأسعار الأخرى بسبب شق طرق جديدة وإدخال تحسينات عامة (أبرمز، 1964، صفحة 29). ففي البلدان المتقدمة أصبح المستثمرون يضعون أموالهم في الصناعة والتجارة والمصارف والأسهم بدلاً عن الأرض على عكس البلدان النامية (أبرمز، 1964، صفحة 30).

أما في المناطق النامية من العالم فلا تزال ملكية السكن بالنسبة إلى الطبقات الأقل ثروة تشكل طموحاً أولاً ولكنه أمل بعيد المنال. وقد خلقت هجرة الناس إلى المدن انطباعاً بأن هناك نقصاً في الأرض، لكن الأرض في الواقع

متوفرة بحيث يصبح في وسع الإنسان الصناعي الحديث أن يجد المكان اللازم لسكنه وعمله وحاجاته الأخرى، فسكان المدن لا يستخدمون سوى مساحات قليلة من الأرض. وقد تجنبت الدول النامية عصر البخار الذي كان يتطلب أن تكون المصانع والمنازل متجاورة (أبرمز، 1964، صفحة 30).

أما الآلات التي يديرها الناس اليوم فقد أصغر حجماً ولا تتطلب مساحات كبيرة من الأرض، مع العلم أن مثل هذه الآلات ليست موجودة بأعداد كبيرة في البلدان النامية. وبإمكانهم مد الخطوط الكهربائية إلى معاملهم من مصادر تبعد أميالاً. أما المسافات فلم تعد تشكل صعوبة بعد أن تحسنت وسائل النقل واكتشفت مصادر كهربائية جديدة (أبرمز، 1964، صفحة 30).

ذكر الكاتب بأنه أستطاع الإنسان أن يخترق الفضاء ليصل إلى القمر، إلا أنه لم يرتفع أكثر من 40 قدماً عن سطح الأرض تقريباً بالنسبة إلى السكن (أبرمز، 1964، صفحة 31). ولكن سبب النقص في الأرض اللازمة للسكن والعمل في مناطق معينة لم يأخذ بعين الاعتبار حاجات النقل والصناعة أو الحاجة للطرق والماء والمطارات والترفيه. كما أن سبب مشكلة الأرض الحالية تكمن في حاجة الإنسان للعيش قرب مكان عمله (أبرمز، 1964، صفحة 32).

كلما ازداد تدفق الناس على المدن كلما ارتفعت أسعار الأرض، حتى أسعار الأرض في الضواحي ترتفع. ففي البلدان الأكثر نمواً يشكل سعر الأرض جزءاً صغيراً من مجموع نفقات الأرض والبناء عليها (أبرمز، 1964، صفحة 32). وتتضمن أسباب ارتفاع أسعار الأراضي: (أ) عدم توفير وسائل سهلة للوصول إلى مواقع قريبة من المدينة. (ب) الاعفاء من ضريبة الأرض. (ج) إقامة منافع عامة وطرق مما زاد من قيمة الأرض دون احتساب الضريبة عليها. (د) قلة أصحاب الأرض في بعض الأماكن وكثرة تقسيم الأماكن في أماكن أخرى. (هـ) سياسات غير حكيمة بشأن ملكية الأرض (أبرمز، 1964، صفحة 33).

كما قد لا يكون سعر الأرض المرتفع العقبة الوحيدة إذ أن هناك مشاكل أخرى، ففي بعض بلدان عديدة يكون الدخل منخفضاً. كما أن التخطيط الخاص بالنقل يكون أحياناً ذا أفق محدود مما يحدد مساحة الأرض المتوفرة للصناعة والاشغال العامة. وكثيراً ما تكون العائلات التي تملك أرضاً غير قادرة على استئانة المال اللازم لتحسينها، وفي حالات كثيرة قد تنجح سياسة حكومية رشيدة في القضاء على مثل هذه العقبات (أبرمز، 1964، صفحة 33).

ومن متغيرات أساليب الحصول على أرض أو استثمارها استثماراً صحيحاً هي: (1) ازدياد حالة التوتر بالنسبة إلى الملكية أو الاقتناء (أبرمز، 1964، صفحة 34). (2) استثمار الأرض على نطاق واسع. (3) انتشار الملكية بشكل واسع (أبرمز، 1964، صفحة 36). (4) أشكال جديدة من أشكال الملكية ومنها: (أ) ملكية العقار المرهون. (ب) امتلاك الأرض بالتعاقد. (ج) الملكية القانونية والاستتجار، كما قد سن تشريع في أيرلندا في عام 1958 حددت بموجبه الإيجارات القائمة لمدة 99 سنة أخرى، ويبلغ معدل الإيجارات هذه ثمن القيمة الحقيقية للمأجور (أبرمز، 1964، صفحة 38). (د) ثمن المفتاح (الخلو): بارتفاع نفقات الأرض والمنزل والإيجارات،

أصبحت الملكية القائمة على مبدأ ثمن المفتاح منتشرة. (هـ) ملكية البناء: كثيراً ما يستأجر شخص الأرض التي يرغب ان يقيم عليها البناء بدلاً من شرائها وذلك بسبب ثمنها الباهظ. (و) التملك بالاستيلاء (الاحتلال): لقد أوجد التملك بالاستيلاء مشكلة لها جوانب كثيرة متشعبة. (ز) التعاون أو المشاركة: أدى عجز عائلة بمفردها عن شراء منزل إلى قيام اتفاقات مشتركة (أبرمز، 1964، صفحة 39). (ح) الملكية المتحركة: يكون المنزل بموجب هذا النوع من الملكية غير مرتبط بالأرض ويمكن نقله من مكان إلى آخر. (أبرمز، 1964، صفحة 40). (ط) الشراء عن طريق الاستئجار: وينطوي ذلك على افساح المجال أمام المتأجر بغية شراء المنزل (أبرمز، 1964، صفحة 41). كما أن نتائج التنافس على الأرض قد أصبح في المدن والضواحي من جانب فئات متعددة، أحد أصعب النواحي التي تعرقل نمو الصناعة والمراكز المدنية. حيث أن هناك حاجة لمثل هذه الأرض للإسكان والصناعة والترفيه والمشاريع الحكومية ومشاريع الاعمال والتجارة. وجميع هذه الحاجات تجعل من الصعب إيجاد مساحات كبيرة وهي مساحات ضرورية للنمو والتطوير (أبرمز، 1964، صفحة 41).

والجهود المبذولة لحل مشكلة الأرض فإن تدخل الحكومة بشكل ما ضروري لحل مشاكل الأرض، فإجراءات الدولة في هذا الاتجاه كثيراً ما كانت خاطئة أو هزيلة (أبرمز، 1964، صفحة 41). حيث أن هناك دوافع وأسباب مختلفة لتدخل الدولة، فقد يكون الضغط على الدولة للتدخل والاشراف على الوسيلة التي تستثمر بها الأرض ناجماً عن أسباب اجتماعية أو سياسية أو اقتصادية. كما يجري العمل الآن بوسائل عديدة لتنظيم استعمال الأرض ومنها تحديد الأسعار أو الإيجارات والاشراف على تقسيم الأرض وإخضاع عمليات البناء للقوانين والشراء أو تنظيم حقوق التنمية أو إقدام الدولة على وضع اليد على الملك أو الضرائب الهادفة على حمل صاحب الأرض على استثمار أرضه أو لمنعه من استثمارها (أبرمز، 1964، صفحة 42).

وتختلف اشكال المساعدات الخاصة بالأرض أو الايجار أو البناء أو شراء الدولة مساحات من الأرض أكثر مما تحتاج اليه لتنميتها ثم إعادة بنائها. كما قد تسعى الدولة في سياساتها إلى تجزئة الاقطاعات أو قد تلجأ إلى وصل القطع الصغيرة لتزيد من فائدتها. وقد يكون أحد القوانين الخاصة بتنظيم الأرض أفضل من غيره، لكن الاعتبارات العملية أكثر أهمية في معظم الأحيان بالنسبة إلى إعداد سياسة الدولة في هذا الشأن. كما رغبة كل انسان في ان يمتلك قطعة أرض هي عادة نقطة الثقل في السياسات الحكومية الخاصة بهذا الأمر (أبرمز، 1964، صفحة 42).

## الفصل الرابع: نمو سلطة الدولة وسياساتها

يتكلم هذا الفصل عن نمو سلطة الدول وسياساتها، حيث من المعلوم أن هناك تباين بين الدول الأكثر نمواً والدول الأقل نمواً، ولكن هناك قاسم مشترك بينهما ومن أمثلة ذلك الأحياء الفقيرة والازدحام ومشاكل الأرض المدنية والتضخم وزيادة عدد السكان والتنافس على الأرض المدنية والتنمية الفوضوية (أبرمز، 1964، صفحة 44). ولكن هذه المشاكل قد تكون حلولها أسهل في الدول الأكثر نمو وذلك لأن سكان يتمتعون بمهارات ودخل عالي (أبرمز، 1964، صفحة 45). والطبقة المتوسطة أكثر شمولاً أيضاً فرصة انتماء الطبقة الفقيرة للطبقة الوسطى متوفرة وأيضاً عندما تقوم الطبقة الوسطى بمغادرة منازلها وبيعها يشتريها الفقراء وهكذا (أبرمز، 1964، صفحة 45).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من التباين بين الدول الأكثر نمواً والدول الأقل نمواً، والثورات في الدول الصناعية حيث تطورت عبر أربع ثورات هي: الثورة السياسية، وثورة الأرض، والثورة الصناعية، والثورة الاجتماعية، كما تطرق هذا الفصل أيضاً إلى أوضاع المناطق الأقل نمواً.

### 2. الدروس المستفادة

تكلم هذا الفصل عن أن هناك تباين بين الدول الأكثر نمو والدول الأقل نمواً، ولكن هناك قاسم مشترك بينهما ومن أمثلة ذلك الأحياء الفقيرة والازدحام ومشاكل الأرض المدنية والتضخم وزيادة عدد السكان والتنافس على الأرض المدنية والتنمية الفوضوية (أبرمز، 1964، صفحة 44). ولكن هذه المشاكل قد تكون حلولها أسهل في الدول الأكثر نمو وذلك لأن سكان يتمتعون بمهارات ودخل عالي (أبرمز، 1964، صفحة 45). والطبقة المتوسطة أكثر شمولاً أيضاً فرصة انتماء الطبقة الفقيرة للطبقة الوسطى متوفرة وأيضاً عندما تقوم الطبقة الوسطى بمغادرة منازلها وبيعها يشتريها الفقراء وهكذا (أبرمز، 1964، صفحة 45).

وهناك قانون عريق بأوروبا يتيح للحكومة شراء الأراضي من الملاك بالقوة الجبرية في حال وجود المصلحة العامة في ذلك (أبرمز، 1964، صفحة 45). وفي بعض الأحيان تضطر الحكومة إلى التدخل بشكل صارم لإجبار القطاع الخاص على القيام بواجباته وفق المتفق عليه (أبرمز، 1964، صفحة 45). ومن الملاحظ أن أميركا والدول الأوروبية تطورت نتاج أربع ثورات هي: الثورة السياسية، وثورة الأرض، والثورة الصناعية، والثورة الاجتماعية (أبرمز، 1964، صفحة 46).

الثورة السياسية هي التي حددت حقوق الفرد ووفرت له الحماية من خلال وجود البوليس، وأيضاً القوانين التي تكفل تطوير الأحياء القديمة (أبرمز، 1964، صفحة 46). ولكن قد نرى اعتراض البعض على أخذ الضرائب من الأغنياء لصرفها على الفقراء (أبرمز، 1964، صفحة 47). ولكن صلاحيات الحكومة في الاستيلاء على

أراضي الأغنياء وتعويضهم بمبالغ معقولة في أميركا لم يكن استخدام تلك الأراضي في صالح الطبقة الفقيرة ولكن في السنوات الأخيرة تغير هذا التوجه (أبرمز، 1964، صفحة 47).

ثورة الأرض كان سبب قيامها هي رغبة الافراد في تملك الأرض (أبرمز، 1964، صفحة 47). واستمرت مئات السنين وبالتالي توجهت الحكومات إلى تقسيم القطع الكبيرة إلى أجزاء صغيرة حتى تستوعب السكان (أبرمز، 1964، صفحة 48). وأدت ثورة الأرض إلى زيادة عدد الملاكين بعد تجزئة العقارات، سواء كان ذلك بسبب ضغط اقتصادي أم بسبب إغراءات الربح والضرائب أو العقود أو القانون أو الاحتلال (أبرمز، 1964، صفحة 48).

الثورة الصناعية هي التي غيرت وسائل استعمال الأرض، فأقيمت المصانع والمتاجر والمؤسسات العامة والمنازل على أرض كانت فيما سبق جزءاً من الريف (أبرمز، 1964، صفحة 48). وتغيرت طبيعة بناء المنزل فلم يعد المالك يبني منزل من مواد يحصل عليها من الحقول والغابات، بل أصبحت هذه العملية من اختصاص رجال الأعمال (أبرمز، 1964، صفحة 48). وأصبح بناء المنازل صناعة قوية وعنصراً من عناصر تنشيط الاقتصاد (أبرمز، 1964، صفحة 48).

الثورة الاجتماعية حيث قد تدخلت الحكومة لحل المشاكل الاجتماعية الناجمة عن التمدن والصناعة والانهيار الاقتصادي وعجز القطاع الخاص أمام حل مشكلات الفاقة والمرض والتقدم في السن وأيضاً مشاكل الإسكان (أبرمز، 1964، صفحة 49). وقامت الحكومة بزيادة الضرائب المفروضة على الأغنياء وذلك من أجل بناء المدارس وتنشيط الاقتصاد وشراء الأراضي وعمل مشاريع الأشغال العامة للقضاء على البطالة، وأقامت السدود والطرق ومحطات توليد الطاقة لإيجاد فرص عمل جديدة، وأنشأت الجمعيات الخيرية لمساعدة الفقراء في البلاد (أبرمز، 1964، صفحة 49). وفي فترة من الفترات قامت الحكومات بالتوجه ناحية الأعمال التي يقوم بها القطاع الخاص وتقوم الحكومات بإنجازها فعلى سبيل المثال يتم دعم القطاع الخاص بجزء من المبالغ ومن ثم يقوم القطاع العام ببناء مشاريع سكنية بباقي المبلغ (أبرمز، 1964، صفحة 50).

ولكن ماذا عن المناطق الأقل نمواً، خلافاً لما حدث في الدول الأكثر نمواً فقد واجهت الدول الأقل نمواً جميع ثوراتها في وقت واحد، وهذه الدول ليس لديها سوى القليل من المشاريع التي تعتمد عليها لبناء المستقبل كما تعوزها الخبرة لتخطيط سياسات بالنسبة للمستقبل (أبرمز، 1964، صفحة 51). إذ أن التصنيع والتمدين والثورة السياسية ثورة الأرض كلها جاءت في آن واحد (أبرمز، 1964، صفحة 51). حيث كانت مشاريعهم ضئيلة جداً حيث الانقلابات العسكرية وكان الجنيرالات هم من يتحكم في الأنظمة الدستورية (أبرمز، 1964، صفحة 51). وأصبح نظام الهدايا الذي كان نظاماً محترماً في الماضي يواجه تحدي قوانين منع الرشوة، وتواجه مهمة إقامة جهاز مستقل للموظفين عادات التحيز القبلي بالنسبة إلى ملء المناصب المهمة (أبرمز، 1964، صفحة 51). وأيضاً نلاحظ في تلك الدول مشكلة حب السلطة ولو كان على حساب الغير وحول البعض الاحترام لزعيم القبيلة أو المختار إلى الإيمان بحكمة رئيس وزراء جديد لا يعرف الخطأ (أبرمز، 1964، صفحة 51). حيث إن التحول

من القرية إلى المدينة أو من القبيلة إلى العائلة كوحدة اجتماعية أساسية قد غير أسلوب الحياة الذي ظل معمولاً به آلاف السنين (أبرمز، 1964، صفحة 52).

لقد حدثت التغييرات السياسية فجأة وبشكل ثورة (أبرمز، 1964، صفحة 52). وكثيراً ما يكون للدولة الجديدة دستور محشو بالكلمات الفضفاضة والمبادئ المثلى دوت أن يكون لها ارتباط بالواقع (أبرمز، 1964، صفحة 52). فالتنمية لديهم غير مستقرة ولا يمكن التنبؤ بمستقبلها، حيث أنه يلاحظ توجه بعض المدن ناحية النظام البريطاني في إدارة شؤونها الخاصة مع بعض التعديلات حتى تضمن التأقلم مع هذا النظام (أبرمز، 1964، صفحة 52).

وهناك أيضاً من الدول من هو صارم ويحترم بعض أنواع الملكية وليس الكل وإن التركيب القانوني في بعض الدول الأقل نمواً أمر جديد وتمارس عمليات فرض السلطة أول ما تمارس في حقلي الإسكان والتخطيط (أبرمز، 1964، صفحة 52). ويجري الآن تحديد المعالم السياسية للعلاقة الحساسة بين الدول والفرد وبين الدولة والملكية وبين مجالات النشاط الفردي والنشاط العام وبين الحكم المركزي والحكم المحلي (أبرمز، 1964، صفحة 53). وتتطلب عملية التحول من الاقتصاد الريفي إلى الاقتصاد المدني ضمان حق الملكية في المدن ويجب أن توفر برامج ملكية السكن مستويات محترمة، بصدد إطار الملكية وضمانها بالنسبة إلى الفرد في المدينة وإلى المزارع الصغيرة في الريف على السواء (أبرمز، 1964، صفحة 53).

## الفصل الخامس: العقبات التي تواجه تقدم الإسكان

تعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشاكل التي تواجه جميع الدول الفقيرة والغنية على حد سواء، ولا تزال التقنية الحديثة غير قادرة على بناء منزل رخيص يكون في متناول دخل الإنسان العادي. رغم إن طرق البلدان الديمقراطية وعاداتها في أمريكا الشمالية وأوروبا تؤثر أكثر من غيرها في العالم الأقل نمواً. لكنها لا تستطيع تقديم علاج سريع لمشاكل الإسكان. ورغم مرور مائة سنة أو أكثر من الجهد فما زالت تعاني مما أصابها من مساوئ التمدن في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر.

وكلما كان البلد أقل تصنيعاً كلما قلت احتمالات قيام مشاكل سكنية فيه. وعندما يبدأ البلد بالنمو صناعياً تبدأ مشاكله السكنية، وكلما ازداد تصنيعاً كلما زادت مشاكل السكن تعقيداً. فالمشاكل السكنية في القرية البدائية ليست خطيرة. ولكن بمجرد انتقال العائلة من القرية إلى المدينة فإنها تتنازل عن الفسحة الواسعة والهدوء والبعد عن الضجيج والاستمتاع بجمال الطبيعة. بل ستنتقل إلى السكن في حي مزدحم بالسكان، وقد يتعذر عليها إيجادها.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من عدة نقاط تتحدث عن العقبات التي تواجه تقدم الإسكان وهي كالتالي:

1. الدخل المنخفض وارتفاع نفقات السكن.
2. الحدود المالية القومية.
3. سعر الأرض والتحكم بالمضاربة بها.
4. انتقال ملكية الأرض وتسجيلها.
5. النقص في التمويل.
6. انعدام الادخار.
7. انعدام صناعة البناء.
8. التخلف في الهندسة المعمارية واستخدام الموارد.
9. النتائج المترتبة على انعدام التخطيط.
10. صلاحيات الدولة والمؤسسات العامة
11. السياسة والضغوط العامة.

### 2. الدروس المستفادة

مشاكل الإسكان موجودة في كل دول العالم سواء الفقيرة أو الغنية، وتكمن في إيجاد سكن رخيص يكون في متناول دخل الإنسان العادي. وكلما كان البلد صناعياً زادت مشاكله السكنية. ومن أهم العقبات التي تواجه تقدم الإسكان هي الدخل المنخفض وارتفاع نفقات السكن، حيث أن العثور على منزل في حدود

إمكانيات الشخص أمر صعب. فالاقتصاديون يقولون إن نسبة ما تدفعه العائلة للسكن يجب ألا يتجاوز 15 أو 20 بالمئة من دخلها. وقد سعت الدول الغنية إلى تطوير الوسائل الكفيلة بتخفيف حدة مشاكل السكن، حيث أن معظم عائلات الطبقة المتوسطة في هذه الدول تسكن في مساكن لائقة. لكن الدول النامية حديثا ليس لديها أعمال كافية لحل المشكلة فهي تحتاج نحو عشرة مساكن لكل ألف شخص في العام بينما لا تحتاج الدول الأكثر نموا من ستة أو سبعة مساكن جديدة لكل ألف شخص. لذلك يتضح وجوب التخلي عن مشاريع تطهير المدن من الأحياء الفقيرة وبناء مساكن باهظة النفقات على نطاق واسع. فمشكلة الإسكان بحاجة إلى أفكار جديدة، وقد يكون توفير الحد الأدنى من المستلزمات هو البديل الوحيد المعقول في العالم.

إن ارتفاع سعر الأرض من أهم مشاكل الإسكان، وقد أدت عدة عوامل لارتفاع سعر الأرض من أهمها امتلاك الأفراد مساحات كبيرة من الأرض، كذلك انخفاض الضريبة على الأرض أو انعدامها، والتقاليد الخاصة بامتلاك الأرض في بعض البلدان، وقلة أوجه الاستثمار البديل عن الاستثمار في الأرض، أيضا التضخم المالي وانخفاض العملات، بالإضافة إلى التعويضات الحكومية والمشاريع التطويرية التي تكون بالقرب من الأرض، وعدم استخدام الصلاحيات الحكومية لإجبار الشخص لبيع أرضه. ومن العوائق أيضا غياب نظام تسجيل وانتقال ملكية الأرض أو صعوبة الإجراءات.

ولنقص التمويل الحكومي والقروض والمساعدات دور كبير في مشكلة الإسكان، حيث أن نظام الرهن يساعد في شراء المنازل عن طريق الأقساط الشهرية. كما أن ادخار الأموال في المصارف في البلدان الأكثر نموا يستثمر من قبل المصارف في الرهونات الخاصة بالمنازل مما ساهم في حل مشاكل التمويل للإسكان، بينما في الدول الأقل نموا يكون الادخار على شكل مجوهرات أو نقد أو ملكية حقيقية فهم لا يثقون بالمصارف ويخشون التضخم الذي يؤثر على الادخار النقدي.

كما أن انعدام صناعة البناء من أهم العوائق الأساسية لحل مشاكل الإسكان، فقلة الشركات المتخصصة في مجال البناء أو نقص الدعم المالي والخبرة لها، وكذلك نقص العمال المهرة والمساحون والمهندسين المعماريون له أثر كبير أيضا. ومن أسباب المشكلة التي نواجهها اليوم هي انعدام الثقافة المعمارية والتركيز على العجلة والاهتمام بجني المال بسرعة، وكذلك اقتباس بعض أنظمة البناء المعقدة من الدول المتقدمة وتطبيقها في الدول النامية والتي قد تكون غير ملائمة للظروف المحلية لتلك الدول. وقد أدى فشل بعض الدول في تنمية برامج الإسكان إلى تدني تصنيع مواد البناء أو توقفها. كذلك عدم تشجيع الصناعات المحلية الخاصة بمواد البناء التي يمكن تصنيعها محليا أدى إلى الاستيراد من الخارج الذي يرفع تكلفة البناء ويزيد من حدة مشاكل الإسكان. لذلك لا بد من استغلال الموارد المحلية لتصنيع مواد البناء محليا، ودعم القدرات الفنية والأدوات الإدارية لتوفير الأشخاص المدربين لإدارة تلك المصانع بشكل فعال، ودعمها بمراكز الأبحاث لتطويرها.

إن لانعدام التخطيط نتائج سلبية على المدن فإعطاء الأولوية للسيارة في تخطيط المدينة أدى إلى استقطاع الكثير من الأراضي للطرق والخدمات الأخرى للسيارات، بالإضافة إلى الازدحام الذي تخلفه، غير أن إعادة

التخطيط لهذه المدن صعب جدا وقد يكون مستحيلا. كما أن سوء التخطيط قد يجعل البناء في الأودية والأماكن التي تكثر فيها الزلازل والأعاصير متاح، وهذا يؤدي إلى تدمير المنازل وتشريد الساكنين بها بعد حدوث هذه الكوارث مما يساهم في زيادة أزمة الإسكان.

إن برامج الإسكان تتطلب مقدرة وصلاحيات لإجبار الملاك على بيع أراضيهم وتنظيم استعمال الأراضي، حيث أن الشراء الإجباري أو إجبار الملاك على بيع أراضيهم للدولة من أجل المصلحة العامة أمر معترف به في الولايات المتحدة وإنجلترا. بينما في الدول النامية لا يكون هذا النظام مفعلا ويعتبر إجراء غير ديمقراطي أو طغيانا وظلما. كما أن سوء التخطيط السياسي له تأثير كبير على الأزمة، حيث يلاحظ عدم التنسيق بين دوائر التخطيط والإسكان والإشغال العامة، ووجود فائض في بعض الميزانيات رغم قلة مشاريع الإسكان. كما أن بعض البلدان لا تهتم بالإسكان المنخفض التكاليف، والبعض الآخر يهتم بالموظفين الحكوميين في برامج الإسكان.

رغم جميع ما ذكر إلا أن حل مشاكل الإسكان ليس أمرا ميووسا منه، ولكن بسبب عدم الاهتمام اللازم بهذه المشاكل ومنحها الأولوية من الحكومات. كما أن المنظمات الدولية لم تقدم المساعدات اللازمة للمساهمة في حل مشكلة الإسكان والتي تعتبرها ليست من المشاكل الحيوية.

## الفصل السادس: مشاكل الإدارة والموظفين

إن من أهم المشاكل التي تواجه الحكومات في الإسكان هي توسع نطاق المسؤوليات الحكومية، والتي تؤدي دوماً إلى البيروقراطية والفساد. ففي الدول الأقل نمواً أصبحت المسؤوليات كبيرة جداً لتوفير الخدمات العامة، دون أن يكون لديها الإداريون المدربون لتولي تلك المسؤوليات. بينما الدول الأكثر نمواً فقد زادت مسؤوليتها تجاه المواطن ورعايته دون تفشي الفساد على نطاق واسع، بل إن موظفو الحكومة يتمتعوا بكفاءة أعلى وإخلاص في العمل، كما أصبح الشعب في نفس الوقت يعرف ويحدد ما يريد على وجه التأكيد.

وتكمن المشكلة في البلدان الأقل نمواً إلى حد ما في قلة التعليم والتدريب المهني والفني. إذ أن مشروع إسكان عادي يحتاج إلى مهندسين وفنيين للتخطيط والمسح والهندسة المعمارية والمدنية والتعهدات والتوريدات. كما أن هناك حاجة للعمال المهرة والمحامين ومسؤولين عن فرق العمل. كذلك أن لنزوح وهجرة الخريجين الموهوبين من أوطانهم بعد تخرجهم واستكمال تدريبهم للحصول على وظائف أفضل في البلدان المتقدمة أثر كثيراً على البلدان الأقل نمواً. بالإضافة إلى الصراع بين الدوائر الحكومية وعدم معرفة حدود الصلاحيات التي تعيق تسهيل الإجراءات الإدارية والمالية وتتسبب في تأخير المشاريع أو إيقافها.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من عدة نقاط تتحدث عن مشاكل الإدارة والموظفين وهي كالتالي:

- السياسة والتعليم والإدارة.
- المركزية.
- الأجانب والأقليات.
- الفساد.

### 2. الدروس المستفادة

إن توسع نطاق المسؤوليات الحكومية يؤدي دائماً إلى تفشي الفساد أو البيروقراطية والطغيان. وتلعب السياسات التقليدية دوراً مهماً في اختيار الموظفين الحكوميين، فالتعيين مرتبط بدوافع شخصية وليس على أساس الكفاءة. والموظف الحكومي الجيد كثيراً ما يجد نفسه غير مرغوب فيه عندما يدخل حزب سياسي جديد لأنه كان صديق لموظف كبير في الحكومة السابقة. كذلك الموظف الحكومي كثيراً ما يكون إنساناً عديم الإخلاص في عمله، ومعنوياته منخفضة بسبب قلة الرواتب ومحدودية مجالات الترقية. كما أن محدودية الموظفين

المدرين على الأعمال المكتتية تضطر المسؤول الكفاء في كثير من الأحيان إلى إضاعة الوقت على الأمور التي كان يجب أن يقوم بها مساعد أو سكرتير جيد.

إن الاعتماد على الحكومات المركزية ضروري للمحافظة على النظام، إلا أنه يزيد الأمر تعقيدا. وقد اشتد الاتجاه نحو المركزية بسبب الاعتقاد بأن ذلك يوفر النفقات ويحسن من عملية اتخاذ القرارات اللازمة ويعجل بها ويؤثر في تنمية التخطيط الإقليمي. كما أنه ازداد القلق في الآونة الأخيرة من أن حكومة محلية قد تعارض الحكومة المركزية أو تكون جبهة سياسية قوية ضدها. ولبعض هذه المخاوف ما يبررها ولكن زيادة صلاحيات الحكم المحلي أمر يستحق التجربة، حيث أن مشاريع الإسكان والإشغال العامة مجال فريد لتنمية أشكال جديدة للعمليات المحلية والإقليمية والتي قد تؤدي في النهاية إلى ترسيخ الأسس الديمقراطية للبيروقراطية الآخذة بالتزايد. إن نمو البلدان يحتاج إلى مهارات مختلفة في التعهدات والبناء وتنمية وسائل التمويل والإدارة. وقد يكون العنصر الأجنبي عنصرا من عناصر التمويل أو الكفاءات المهنية التي تحتاج إليها البلاد. كما أن الأقليات قد تكون مصدر لليد العاملة والمواهب. لذلك إن تقييد النشاط الاقتصادي للأجانب والأقليات يشكل عقبة في وجه الاستثمار واستخدام المهارات بشكل أفضل. وإن من أشد السياسات قسوة هي العراقيل التي توضع في وجه الأقليات لمنعها من الهجرة إلى بلد تتوفر لها فيه فرص حياة أفضل وحرية أكبر.

إن الأبحاث الخاصة بالتمييز والاضطهاد بالنسبة إلى العمل والتعليم والتدريب نادرة وخاصة في الدول النامية. ولكن من أهم العراقيل التي أقيمت في وجه تقدم الأقليات في الدول الأكثر والأقل نموا الحرمان من البيئة والتعليم، عدم توفر السكن الملائم، الاعتراض على تشغيل العمال الغير مستقرين، عدم إعطاء فرصة للمبتدئين للنفوق في المجال العمل، التمييز من جانب مكاتب العمل، وجود عاطلين عن العمل من جانب الأكثرية من السكان وكذلك صعوبات اللغة. وتقف التقاليد حائلا دون تخطي الأقليات تلك العراقيل. إلا أن هذه الأقليات تتخطى العراقيل أحيانا لتساهم مساهمة فعالة في تنمية البلد. ويزداد تقدم المجتمع عندما تستغل جميع أعمال ومواهب كل شعبه على أكمل وجه.

تفشي الفساد ظاهرة لا زالت موجودة حتى في الدول النامية، وحتى الآن لم يتم القضاء عليها مما يجعل وجوده غير مستهجن في البلدان الأقل نموا. وكثيرا ما يعتمد الموظفون الحكوميون على مصادر دخل أخرى للتنعم بمستوى عيش جيد. والميسورون - وهم قلة ممن لا يمكن رشوتهم - لا يعتبرون الخدمة الحكومية واجبا اجتماعية أو وسيلة ليرزوا اجتماعيا. أما الآخرون فإنهم يعتبرون أن الخدمة الحكومية وسيلة سريعة للإثراء. وكثيرا ما يعتبر رجال الأعمال عملية رشوة المسؤولين وسيلة لإنجاز معاملاتهم بسرعة عندما تبدو لهم التأخيرات الإدارية والمضايقات التي لا نهاية لها. وتفتح مشاريع الإسكان مجالات واسعة للفساد عن طريق عقود الإنشاء والتوريدات ومنح القروض والمسكن الميسرة للأصدقاء والأقارب. كما أن للمنظمات السياسية دور كبير في هذا الفساد

حيث أنها لم تتطور فيها بعد الأخلاق وبقادر العمل الخاصة والخدمة الحكومية. فالاستقرار السياسي والاقتصادي ليس متوفر حتى الآن.

ومن المدهش أن هناك الكثير من الدول النامية قد زادت من إنتاجها القومي ودخلها مما يبعث على الأمل باحتمال تحسن الأمور يوماً ما. ولا ينتشر الفساد السياسي في جميع البلدان. فالهند مثلاً إحدى الدول التي يفوق مستوى الأمانة فيها بعض أنحاء الولايات المتحدة. ويمكن القول إن المشاكل الكبرى تكمن في عدم توفر الأشخاص الذين يتمتعون بالخبرة وفي المهمات الهائلة التي أُلقيت فجأة على كاهل الدول الحديثة الاستقلال لتحقيق الأماني والأهداف القومية بسرعة.

## الفصل السابع: المساعدات - الخبراء والوكالات

يناقش هذا الفصل كيفية تطبيق المبادئ التي تم تحديدها. وهو يتناول قضايا ومشاكل الطرق والوسائل والغايات البديلة في السكن التي هي موضوع هذا الكتاب. وتناقش هنا المشاكل العملية الثلاث لسياسة الإسكان: التخطيط لاستراتيجيات فعالة (الطرق)؛ تحديد الوسائل العملية للسياسات (الوسائل)؛ ووضع أهداف واقعية للسياسات (الغايات). هذه الجوانب الثلاثة من إجراءات الإسكان تشبه تنظيم نادي كرة قدم محترف. أي يجب على مديري النادي أن يتكروا أفضل الطرق لاستخدام موارد النادي، والتخطيط لاستراتيجيات فعالة (Turner، 1977، صفحة 119).

الغاية هي تسجيل أكبر عدد ممكن من الأهداف كما يفهم أي من متابعي كرة القدم، دور مديري النادي ليس لتسجيل الأهداف. ومن الحماسة أيضا أن تحاول الحكومة المركزية توفير المنازل. والاستراتيجيات الحكومية الفعالة للإسكان هي تلك السياسات التي تدار مركزيا تحمي الموارد الشحيحة وتوفرها (Turner، 1977، صفحة 119).

### 3. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من عدة نقاط تتحدث عن ممارسة السكن من الناس ومنها:

عندما يكون النادي لديه أموال محدودة فقط هو يكون أقرب للكثافة إذا كان يريد استيراد المهنيين فتعتبر مكلفة للغاية. وانه سيقوم بالمحافظة على النادي والمساهمة قليلا لتحسين اللعب من بقية الفريق، فإن النادي استخدام موارده لتوفير مرافق للاعبين المحليين. وبنفس الطريقة، فإن البلدان ذات الموارد المحدودة لا تفعل شيئا يذكر لتحسين مشاكلها السكنية الشاملة عن طريق الشروع في برامج لبناء مشاريع سكنية قياسية حديثة. فإن هذه البلدان (وهذا المصطلح "الموارد المحدودة" نسبي كما يشمل جميع البلدان) أفضل في تحسين البنية التحتية للخدمات التي ستمكن وتخفف توفير السكن محليا. (Turner، 1977، صفحة 120)

ليس الغرض من نادي لكرة القدم المحلية لتوفير الترفيه الشامل. وأفضل استخدام للرياضة هو عندما لعبت على المستوى المحلي حيث كل من اللاعبين والمتفرجين لديهم فرص متساوية للمشاركة - إن لم يكن في الميدان، ثم كجزء من دعم الفريق. ويمكن أن يمتد القياس إلى قيم استخدام السكن: لا يمكن قياس القيمة الحقيقية للاستخدام في السكن من حيث مدى توافقه مع صورة معيار مجتمع المستهلك. بدلا من ذلك، يجب قياسه من حيث مدى جودة السكن الذي يخدم الأسرة. وكما بينت دراسات الحالة في هذا المقال، فإن المظهر ليس له علاقة بالاستخدام، كما أن مشاركة الفرد المباشرة في توفير مسكنه الخاص لا تضمن فقط مساكن أكثر فائدة، بل تميل في الوقت المناسب لخلق مساكن أفضل من المثالية (Turner، 1977، صفحة 121).

أما على المستوى المحلي، فإن الفرص الأكثر شيوعا والتي يتم النظر فيها وممارستها تركز على تصميم وبناء وإدارة المساكن والمناطق المحيطة بها مباشرة، أي على تجميع الأراضي والبنى التحتية والخدمات والمباني الفرعية. هذه العملية المعقدة تتطلب العديد من المهارات، والقدرة على التفاوض على شراء الأراضي ونقل الملكية. وقد أظهرت

دراسات الحالة في هذا الكتاب أنه عندما تجري عمليات تجميع المساكن على نطاق صغير فإنها لا توفر الاقتصادات فحسب، بل من المحتمل أيضا أن تلي الأولويات المتغيرة للغاية للمستخدمين (Turner، 1977، صفحة 122).

ومع ذلك، من الواضح أنه في حين أن تجميع بيئات السكن يمكن أن يحدث تقليديا على المستويات المحلية وعلى نطاق صغير، فإن معظم أنواع الهياكل الأساسية والعديد من الخدمات العامة تتطلب اتخاذ إجراءات على نطاق أوسع. فمعظم نظم الإمداد بالمياه، على سبيل المثال، هي من نطاق المقاطعات أو المدن الكبرى، وكثيرا ما تنظم وسائل النقل العام على نطاقات أكبر من ذلك دون وجود حالات عدم انتظام ظاهرة (Turner، 1977، صفحة 123).

ويتم تخطيط الموارد الأساسية وإدارتها بوجه عام على أكبر المقاييس - الإقليمية أو الوطنية أو حتى الدولية. وفي حين يمكن القول بأنه مع إنتاج الأسمنت، على سبيل المثال، في البلدان ذات الدخل الفردي المنخفض وعدم كفاية نظم النقل، من المؤكد تقريبا أن يكون التوزيع والتسعير مرتبطين بالأسواق الوطنية أو الدولية. الأرض، على أي حال، يجب أن تخضع لضوابط حكومية إذا لم تستغلها مصالح خاصة. وما دام السكن يعتمد على الائتمان طويل الأجل إلى حد كبير، إذا لا بد أن يكون التمويل شاغلا رئيسيا لسياسة الحكومة الوطنية. (Turner، 1977، صفحة 123)

إن ضرورة تقليص حجم السلطة مع زيادة تعقيد العمل، هي وظيفة من مبدأ أشبه من التنوع المطلوب، والبيئات السكنية هي بالضرورة وظائف لسكانها، وحيث أن أولويات السكن لدى السكان متنوعة للغاية (كما تشير الأدلة الواردة في هذا الكتاب)، فإن السيطرة على المساكن والأحياء يجب أن تكون في أيدي شخصية ومحلية. وعلى العكس من ذلك، حيثما يلزم الأمر على نطاق أوسع، سيكون هناك قدر أكبر من التوحيد القياسي في البنية التحتية - كما هو الحال في نظم إمدادات الموارد التي تعتمد عليها بيئات معينة - وستكون هناك حاجة أكبر للتخطيط المركزي وحتى الإدارة لهذه النظم الفرعية أو الاستئجار (Turner، 1977، صفحة 124).

وتبين التجربة أن المزيد من الأموال العامة تضيع من استردادها، ونادرا جدا ما تكون هناك عائدات إيجابية عندما يتم الاستثمار في مشاريع الإسكان "منخفضة التكلفة" لذوي الدخل المنخفض. وهذا أمر طبيعي ومقبول عندما يكون المستفيدون راضين، وبطبيعة الحال، عندما تكون الإعانات متاحة بوجه عام. وهي حالات أكثر اعتيادا يعتمد فيها المزيد من الاستثمارات على انتعاش تلك التي سبق أن تحققت. ومن ناحية أخرى، فإن الخبرة المكتسبة من تركيب المرافق العامة وتوفير الخدمات العامة، التي يمكن لمكوناتها أن تقبل درجة أكبر بكثير من التوحيد القياسي، من ناحية أخرى، تظهر خسائر مباشرة أصغر بكثير ويمكن أن تظهر في كثير من الأحيان بشكل غير مباشر من خلال توسيع القاعدة الضريبية. وحقيقة أن العديد من شركات المرافق مملوكة للقطاع الخاص وتشغلها، حتى في المناطق ذات الدخل المنخفض، تبين أنها يمكن أن تكون مربحة. ومع ذلك، فإن أكبر العائدات تحقق عند تحقيق الاستثمارات العامة من أجل توفير الموارد الأساسية الشحيحة. (Turner، 1977، صفحة 125)

ان فشل محاولات المشرعين جيدا في توفير خدمات الإسكان في شكل مواقع وبرامج تدار مركزيا سيوفر تجارب قيمة، وينبغي أن يؤدي إلى تصحيحات على الأقل في سياقات لا تسيطر عليها الرأسمالية في أشكالها الخاصة أو العامة. وربما تكون إعادة صياغة المشاكل وإعادة توجيه أهداف السياسة هي الأصعب. وكذلك الخطوات الأولى والمسبقة في إعادة هيكلة الإسكان - أو البيئة المبنية - السياسة. (Turner، 1977، صفحة 126)

ولكن العديد من المخططين والمهندسين المعماريين ومديري التنمية الحضرية يتجهون بالفعل لمواجهة حقيقة أن سلطتهم الحقيقية لديها حدود مختلفة تماما لتلك التي أثرت لنفترض. وإذا كان صحيحا حقا أن المجتمع البشري يعتمد على المسؤولية الشخصية عن الاستخدام الكامل والسليم لموارده، فحينئذ كلما ازدادت الأنشطة الموضوعية مركزيا، كلما قل ما تم القيام به وكلما زادت التكاليف. فكلما فقرنا أو أصبحنا، كلما زادت الحاجة الملحة للقواعد التحريضية التي تدعم وتحفز توليد شكل الطلب الذاتي. (Turner، 1977، صفحة 127)

#### 4. الدروس المستفادة

معرفة المشاكل العملية الثلاث لسياسة الإسكان، التخطيط لاستراتيجيات فعالة (الطرق)، وتحديد الوسائل العملية للسياسات (الوسائل)، ووضع أهداف واقعية للسياسات (الغايات). يجب الابتكار لحل الإسكان بالتعاون مع المواطنين انفسهم و على الحكومة إدارة الموارد وحمايتها.

## الفصل التاسع: نظرة على تطور السياسات العامة

اضطرت الدول الأقل نمواً، التي استقلت في عالم ما بعد الحرب، إلى الاتجاه نحو التصنيع على اعتبار أنه الحل الوحيد لتشغيل وإطعام سكانها الذي يتزايد عددهم بشكل مستمر، وكلما ازدادت هذه الدول تصنيعاً كلما اشتدت وطأة أزمة الإسكان فيها.

وكانت إنجلترا البلد الرئيسي الذي قام بإصلاحات في ميدان الإسكان في القرن التاسع عشر، وفي عام 1875م اقرت إنجلترا الحد الأدنى من أنظمة البناء والتهوية، ولم يكن ذلك بجديد، فالقيود على البنائين كانت معروفة في مدن العصور الوسطى، وتستخدم الآن في العالم النامي على نطاق كبير وقد توسع النطاق في الآونة الأخيرة بحيث يتضمن وسائل المحافظة على جمال الطبيعة وتحديد الكثافة السكانية وحماية مصالح السكان. ووسيلة تقسيم المدن إلى مناطق معينة لتحديد المناطق السكنية والتجارية والصناعية. وكان المقصد من تنظيم عملية البناء في الأصل ضمان توفر الحماية من اخطار الحرائق وضمان متانته.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من: -

- 1- سياسة الإسكان في بريطانيا والولايات المتحدة.
- 2- إزالة الأحياء الفقيرة في بريطانيا وأمريكا.
- 3- القضاء على الأحياء الفقيرة في الدول الأقل نمواً.

### 2. الدروس المستفادة

**بخصوص سياسة الإسكان** أن المتبع في إنجلترا اليوم ان القطاع الخاص هو الذي يبني المشاريع الإسكانية لمن يستطيعون دفع الثمن، وان تستمر الحكومة في البناء لمن لا يستطيعون البناء شرط ان تكون هذه الأبنية وحدات سكن توجرها لدوي الدخل المحدود. وفي الولايات المتحدة لم تدخل الحكومة ميدان برامج الاسكان بشكل فعال الا في الثلاثينيات من القرن العشرين، ومع ذلك اتخذ العون الحكومي دعمه في مساعدة القطاع الخاص على مشاريع الإسكان، واستقرت المشاريع الحكومية على الحد الأدنى.

**بخصوص إزالة الأحياء الفقيرة** لقد كانت الأحياء الفقيرة عاملاً مهماً في الإصلاحات الخاصة بالمسكن في بريطانيا والولايات المتحدة وفي القارن التاسع عشر هزت التقارير والتحقيقات الخاصة بهذه الأحياء الفقيرة في إنجلترا التضمير البريطاني، وفي أول الأمر لم يكن السهل تعريف الأحياء الفقيرة، فقد كان المصلحون الاجتماعيون يستعملون عبارة الأحياء الفقيرة للإشارة ال الأحياء التي تقطنها الطبقات الدنيا والمجرمون، ثم

عدل هذا التعريف فيما بعد بحيث أصبح يشير إلى المنازل نفسها وليس إلى المنازل وسكانها. وقامت ضجة حول هذه الأحياء في كل مكان، وكانت وجهة النظر الرسمية تركز بوجه عام على أساس أنه يجب أن تمنع إقامة مثل هذه الأحياء في المستقبل وأن تُزال الأحياء القائمة حالياً بالسرعة الممكنة. ولكن هذه السياسة لم تكن صالحة في أي زمان ومكان ففي عام 1955م في نيجيريا شنت الحكومة حملة واسعة لتطهير العاصمة لاغوس من الأحياء الفقيرة على الرغم من وجود أزمة حادة في الإسكان وقد كانت التجربة باهظة النفقات ومخيبة للآمال مما اضطر الحكومة في عام 1962 إلى نحو إيجاد حلول أخرى.

**الأحياء الفقيرة والنمو** ليس من السهل تلبية حاجات السكن في المناطق العمرانية التي يتكاثر سكانها بسرعة، فالمشروع السكني الناجح يجب أن يأخذ بعين الاعتبار التأثيرات الاجتماعية في حياة الأسرة حين تجبر على إخلاء مسكنها، وحتماً لا يكون المشروع الجديد ناجحاً بإقامته بعيداً عن مراكز العمل التي لا تتمتع بها حياة وسط المدينة.

فهدم الأحياء الفقيرة دون إقامة مساكن بديلة لها يزيد من الاكتظاظ ويرفع من نفقة المأوى كما أنه يؤدي إلى زيادة الاحتلال ويخلق بالتالي أحياء فقيرة تكون أزلتها أصعب من تلك التي أزيلت. كما كانت تجربة صندوق التنمية في سنغافورا بإزالة الأحياء الفقيرة كإجراء ثاني بعد بناء المشاريع السكنية الجديدة فالموقع المناسب.

والجدير بالذكر أنه عندما يصبح قيام الأحياء الفقيرة أمراً لا بد مفر منه فإنه يتحتم إيجاد مخططاً منظماً لها على الحد الأدنى لتكون أقل صعوبة عند تحسينها مستقبلاً أو استبدالها عند توفر الإمكانيات.

## الفصل العاشر: اقتراحات لحل المشكلة

ان هدم الأحياء الفقيرة وبناء المساكن الحكومية في البلدان الأكثر نمواً هما ناحيتان من برنامج واحد. وحيث أن الأحياء الفقيرة تعتبر شراً فإن القضاء عليها يعتبر نعمة. وتبرير ذلك هو ان لا مبرر لمشروع اسكاني دون هدم الأحياء الفقيرة. وعندما تهدم هذه الأحياء نبني مساكن جيدة إما مكانها أو في أماكن أخرى. أما الحكومة فإنها ستقدم مساعدة مالية نحو نفقات مشروع الإسكان الجديد، وستحل العائلات التي أجبرت على الرحيل عن مساكنها من جراء هدم هذه الأحياء في وحدات السكن الجديدة. (ابرمز، صفحة 112)

ويجب أن يكون للعائلات الفقيرة في البلدان النامية حق الاختيار بين الشراء أو الاستئجار إلا إذا كانت الأرض المتوفرة لا تكفي. إن السياسة التي تدير عليها أيرلندا في هذا الشأن سياسة عملية أكثر، فيه تحدد إيجاباً معيناً لكل وحدة، وللمستأجر حق الخيار في أن يكشف عن دخله ويدفع إيجاباً يحسب له أساساً مقدرته على الدفع أو أن يمتنع عن دخله ويدفع الإيجار الأعلى المحدد. ومن المستحيل التوصية بإتباع سياسة واحدة فيما يتعلق بمشاريع الإسكان الحكومية في جميع البلدان الأقل نمواً. فالظروف والكلفة والعادات تختلف من بلد لآخر. ولذلك فإن مشاكل الإسكان في كل بلد يجب أن تدرس وتحل على حدة. (ابرمز، صفحة 113).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من: -

4- تجديد المدن.

5- المدن الجديدة.

6- توزيع الصناعة.

7-

### 2. الدروس المستفادة: -

**بخصوص تجديد المدن** إن تجديد المدن يشير الى برنامج إعادة بناء مساحات كبيرة من الأحياء الفقيرة في الأحياء الرئيسية من المدن. وقد طُورت هذه البرامج في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1949م. وأخذت فكرة تجديد المدن تنتشر في أوروبا مع نمو مدن العالم. وراقت الفكرة مؤخرًا للدول الأقل نمواً. فبرنامج تجديد المدن ينص على أن تستولي الحكومة على مساحات كبيرة من الأرض وتعيد تخطيط المنطقة وتستخدم جزءاً منها في مشاريع عامة كبناء المدارس والطرق، ثم تبيع أو تؤجر الأقسام الباقية لشركات القطاع الخاص. وهذه الشركات اما تعيد بناء المنطقة أو تُحسّن من وضعها. (ابرمز، صفحة 113).

إن إجلاء الناس عن الأحياء الفقيرة اليوم أصعب كثيراً مما كان عليه في القرن الماضي. فقد كان سكان تلك الأحياء يعتبرون في ذلك الحين فائض إنسانية ولا وزن لهم. أما اليوم فليس واجب الدولة العمل على إجلائهم بل

على إعادة إسكانهم أيضا. وإذا لم تتوفر المساكن لإيواء العائلات المطرودة من الأحياء الفقيرة، فإن برنامج تجديد المدن يصبح غير مرغوب به. والمشاكل التي تواجه الدول النامية أكثر خطورة. فسكان المدن يتكاثرون بسرعة أكبر والصناعات محدودة، والاستثمار الفردي في عمليات البناء والتمويل والنقل في نقص كبير، ومع ذلك فإن بعض الدول النامية التي تنوي القيام بمشاريع إسكان تفكر في الاخذ بمشاريع تجديد المدن كوسيلة أفضل لتطوير مدنها. إن التجارب التي مررت بها لولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا وبعض الدول الأقل نمواً أظهرت أن مشاريع تجديد المدن يمكن أن تكون أداة فعّالة في عمليات التخطيط وعلى هذا يجب ألا تستخدم تطهير المدن من الأحياء الفقيرة فقط بل يجب استخدامها كذلك لجعل مراكز المدن أكثر نفعاً في التنمية القومية. (ابرمز، صفحة 114).

وفي معظم الأحيان يجب ألا يعمل مشاريع تجديد المدن إلا عندما تخف حدة النقص في المساكن او كما هي الحال في سنغافورا حيث تجري جنبا الى جنب مع برامج واسعة النطاق لإعادة إسكان النازحين ويجب كذلك أن يتوفر السكن للسكان الذين أخلوا عن منازلهم وأن تدفع لهم نفقات الانتقال والنفقات الأخرى، وينبغي أن يُدفع لصحاب المتجر أو لرجل الأعمال من هذه التكاليف إذا أُجبر على الإخلاء بسبب تجديد المدينة أو هدم الأحياء الفقيرة، والاهم من ذلك كله ألا يُعمل بمشاريع تجديد المدن قبل ان يتضح أن الفوائد التي ستعود على السكان جميعهم من جراء هذه المشاريع قبل استمراج الرأي العام وأخذ موافقة الأكثرية عليها. (ابرمز، صفحة 114).

**بخصوص المدن الجديدة** هناك فكرة أخرى حازت إعجاب الدول الأقل نمواً وهي فكرة بناء مدن جديدة. وق استخدم هذا البرامج الجديد فب الدول الأكثر نموا كوسيلة لتحقيق حياة أفضل. وعُرضت هذه الفكرة على انها علاج لمشاكل المدن المكتظة بالسكان فب العالم النامي.

إن توسع المدينة قد يصطدم بعقبات لا يمكن تحطيمها. فقد تقف عوائق من جبال أو مياه حائلا دون نموها، أو تكتظ بالسكان وتتعرقل فيها وسائل النقل مما يجعل عملية نقل البضائع عبر المدينة عملية خاسرة تجارياً. وعندها قد يجد بلد ما أنه أصبح لزاماً عليه أن يبني مدناً جديدة.

وإذا أقيمت المدن الجديدة في مكان بعيد عن المدن الرئيسية فإن يتوجب أن تتوفر فيها صناعات وإمكانيات ونشاطات مختلفة تحوز على اهتمام السكان وتوفر لهم فرص اختيار العمل الذي يريدون. وإذا كانت الصناعات في مدينة جديدة كبيرة ومهمه فيجب تشجيع الصناعات المرتبطة به لقيام في جواره أيضا مما يوفر للعامل مجال اختيار أوسع في العمل. أما سياسة الحكومة في إيجاد الاعراض والتنظيمات هنا فيعني الفرق بين النجاح أو فشل مثل هذه المجتمعات الجديدة. (ابرمز، صفحة 118).

**بخصوص توزيع الصيانة** اقترح الكثير من المخططين نقل الصناعات من المدن لتخفيف حدة الضغط السكاني عليها. وكان يعتقد أنه لو أقيمت المصانع بالقرب من المزارع فإن ذلك سيمنع اهل الريف من الانتقال إلى المدينة إذا انه في وسعهم العمل في الصناعة، والبقاء في الريف، وهذا سيؤدي الى تقليص البطالة بالإضافة لتقليل

نفقات النقل والخدمات العامة الأخرى. وللمدينة العديد من الفوائد والميزات غير المرئية التي تجذب رجال الأعمال وتجعله يقيم مشروعه إما في المدينة الكبيرة أو بالقرب منها. وبين هذه العوامل: -

- الاتصالات التجارية المتوفرة أمامه في المدن الكبيرة.
- الاتصالات مع الحكومة والقرب منها لتحقيق أعلى استفادة.
- تفضيل عائلات المسؤولين في الشركات السكن في المدينة على السكن بعيدا عنها.

(إن المهمة ضخمة إلا انه ليس هناك نقص في الأرض أو المواد. إن النقص الرئيسي في الأفكار الجديدة، والسياسات وتوفر المقدرة والتصميم التعرف على المشكلة ومساعدة أولئك الذين لا يعرفون بعد كيف يساعدون أنفسهم). (ابرمز، صفحة 121).

## الفصل الحادي عشر: مشكلة التمويل

يعتبر نظام تمويل الرهونات أمرا سياسيا في كل مكان تقريبا ويتحتم على عائلة من الطبقة الوسطى في البلدان التي يرتفع فيها دخل الفرد أن تتمتع بضعفي دخلها السنوي لتمتلك منزل حديث لكن ما ان يحل الوقت الذي يتمكن فيه رب العائلة من ادخار هذا المبلغ حتى يكون قد مات أو أوشك على الموت. لقد رافق التمدين ارتفاع في أسعار المنازل ونقص في رأس المال الخاص بشراء المنازل وأصبحت الطريقة الوحيدة أمام العائلة لشراء منزل لها أن تستدين. إن الدائن في البلدان ذات الدخل المنخفض يتقاضى فائدة تتراوح بين عشرين بالمئة ومئة بالمئة وهكذا يذهب معظم دخل العامل إلى الدائن. حيث يوجد في الدول الأكثر نموا في نظام الرهونات بيني البيت أولا ويدفع ثمنه فيما بعد على أقساط من دخل صاحبة أما في نظام غياب التمويل ليس للعائلة إلا استئجار منزل أو بناء منزل رخيص مؤقت (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من تطوير رأس المال للإسكان حيث ذكر أنه ليس هناك قاعدة ثابتة لحاجة التمويل في البلدان النامية ومعظم الدول النامية لا تملك الأموال اللازمة لتمويل مشاريع الإسكان، إلا أن بعض الدول تستطيع الحصول على الأموال اللازمة على نطاق فردي في السوق الدولية وتستطيع دول أخرى الحصول على قروض من أفراد إذا كانت هذه القروض مضمونة من الحكومة كما تستطيع دول نامية أن تدفع مساعدات دورية للإسكان من الدخل الذي توفره الضرائب لكن المشكلة الرئيسية تكن في الحصول على الأموال اللازمة أولا للبدء بمشاريع التنمية (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 125).

تمويل مشاريع السكن الخاص بالشركات حيث أن عمليات تمويل المساكن وبنائها تمت غالبا من جانب أصحاب العمل وخاصة في المناطق البعيدة عن المدن وكثيرا ما كانت المساكن التي بنتها الشركات لعمالها وموظفيها في الولايات المتحدة قبيحة الشكل لا تفي بالأغراض التي من أجلها بنيت وبتزايد برامج الإسكان الحكومية انخفضت الحاجة للمساكن التي تبنيها الشركات حيث أن مساكن الشركات توجد في معظم الأحيان في البلدان الأقل نموا (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 128).

الضمانات الحكومية حيث يمكن تشجيع المصارف والمؤسسات الأخرى على تقديم مزيد من القروض مقابل رهن أو أن الحكومة تضمن هذه القروض وقد أصبحت مثل هذه البرامج الحكومية منتشرة على نطاق واسع مما سهل عمليات التمويل في عدد من البلدان، حيث مكن هذا النظام الناس من شراء منازلهم بالتقسيط بعد أن يدفعوا دفعة أولى بسيطة مما زاد في عدد ممتلكي البيوت (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 129).

أموال الضمان الاجتماعي حيث إن أموال الضمان الاجتماعي والتقاعد شكل من أشكال الادخار الاجباري المعمول بها في عدد من الدول الأقل نموا لتمويل مشاريع الإسكان التي يمكن أن تكون مصدر استثمار رائع لأموال التقاعد (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 130). تنمية الادخارات حيث أنه من الضروري

استثمار الادخارات او غيرها من الأموال غير المستثمرة في مشاريع الإسكان فهذه هي الطريقة الحقيقية لإيجاد نظام رهونات معقول وصالح (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 130).

نمو جمعيات الادخار والقروض حيث برزت هذه الجمعيات لأول مرة في إنجلترا في القرن الثامن عشر وأنشئ بعضها لبناء عدد معين من المنازل ثم تحل الجمعية فور انتهائها من مهمتها أما اليوم فتختلف هذه الجمعيات عما كانت عليه في السابق فأصبحا الأسهم هم بمثابة مدخرين ويعتبر المدين الجمعية كدائن غير منظور، وتعتبر هذه الجمعيات جزء ثابت من اقتصاد الولايات المتحدة وبريطانيا، وهناك عدد من المشاكل يتحتم إيجاد حلول لها حتى يضمن نجاح مشاريع انشاء جمعيات البناء والاقراض في الدول النامية وأحدى هذه المشاكل تكمن في قلة الخبرة العملية فيما يتعلق بتأسيس هذه الجمعيات وإدارتها وتوفير المال اللازم (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 132).

تشجيع التوفير حيث أن مصارف الادخار توفر ميزتين رئيسيتين هما أنها مكان أمين لحفظ المال وأنها تعطي فوائد على الأموال المدخرة وهاتين الميزتين كانت كافية لتشجيع الادخار في الدول النامية (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 134). مصادر الرهونات في الدول الأقل نموا حيث أن هناك مصادر مختلفة للمرهونات في الدول الأقل نموا الا أنها لا تستخدم دائما فوجود صندوق رهونات حكومي لا يعني ان هذا الصندوق يعمل دائما (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 136).

## 2. الدروس المستفادة

إن عدم وجود نظام الرهونات قد يؤدي إلى ضعف صناعة البناء وزيادة البطالة وتفشي التذمر الاجتماعي. إنفاق أموال الضرائب على الإسكان تقلص الأموال اللازمة للتنمية الصناعية والحاجات الحيوية الأخرى ولذلك فإن مشاريع الإسكان يجب أن تتم بأقل كلفة ممكنة وفي حالات كهذه يجب استعمال المواد المحلية للبناء. إن الضمانات الحكومية ليست عملية في كل مكان فحين تكون نسبة الفوائد عالية جدا أو يكون هناك خطر نشوء تضخم مالي فإن الضمانات الحكومية تصبح غير كافية لتشجيع الاستثمار. هناك مشكلة من جمعيات الادخار في الدول النامية من موقف المسؤولين الحكوميين إذا يعتقد بعضهم أن قروض الرهونات تسبب تضخما ماليا وهذا الاعتقاد يدفع المصارف التجارية إلى الامتناع عن مساعدة هذه الجمعيات بتقديم القروض الائتمانية لها. إن تمويل عمليات الإسكان موضوع صعب فمعظم المبادئ الأساسية لهذا الموضوع لم تهتم به الدول الأقل نموا زد على ذلك أن موضوع تمويل عمليات الإسكان يستغرق عدة سنوات وأن الاستعانة بالخبراء في هذا الميدان أمر ضروري.

## الفصل الثاني عشر: برامج إسكان للدول الأقل نمواً

إن فن بناء المنازل لم يعرف أي تغيير رئيسي في معظم أنحاء العالم منذ أن صنع الانسان الأول فأسه الحجرية. فقد كانت مساحة مأواه 750 قدم مربعا وكان المسكن يحتوي على موقد وشرفة وسطح محذب وجدران مكسوة بالطين وكان هذا الانسان يبني مسكنة بنفسه وهو مسكن يفوق المساكن الحديثة القائمة في عدة نواح من مناطق المدينة. فهناك كهوف في الباكستان حتى يومنا هذا، توفر ملجأ أفضل من معظم الأكواخ التي يقيم فيها المعدومون والتي بنوها في أرض الغير. فهذه الكهوف توفر الحماية ضد تقلبات الجو وتسمح بدخول الهواء الطلق وإذا ما قورنت بالمساكن الكتيبة الشكل والاكواخ المتلاصقة في الاحياء الفقيرة من المدن كانت أفضل منها من عدة وجوه. إن التخلص من النفايات في مدن البلدان يصبح مشكلة تهدد الصحة العامة وتؤدي الحياة المعقدة في المدينة إلى تغيير الحياة البسيطة القائمة في القرية فكثير ما يكون المنزل بعيدا عن مكان العمل مما يستغرق وقتا طويلا في الذهاب والإياب. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من المساكن الجاهزة حيث ذكر أنه عندما فشلت حكومات البلدان الأقل نمواً في حل مشكلة بناء ملايين المساكن الجديدة التي تحتاج إليها بلدانهم حيث أنه لم يكن مستغربا أن تعتقد هذه الحكومات أن تقنية الدول الصناعية ستوفر الحل لهذه المشكلة، فعصر الإنتاج الجماعي الذي صنع التلفزيون والطائرات بدا وكأنه قادر على إيجاد الحلول لمشاكل السكن ولم يكن يخطر في بال الحكومات أن مشكلة الإسكان هي المشكلة الوحيدة التي استعصبت على هذه التقنية حيث أنه بعد الحرب العالمية الثانية نشأت أزمة إسكان حادة في الولايات المتحدة مما استدعى إيجاد وسائل جديدة لبناء المساكن (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 139).

إن العديد من المسؤولين في الدول الأقل نمواً تحمسوا كثيرا لفكرة المساكن الجاهزة وبمجرد اطلاعهم على الفكرة سارعوا إلى اعداد برامج لبناء مساكن جاهزة في بلدانهم، وقد فاتهم أن مثل هذه البرامج قد فشلت في البلدان التي طبقت فيها فهذه المشاريع ليست أقل كلفة من مشاريع الإسكان التقليدية، كما أنها لا تضاهي المنازل التقليدية في جودتها، ومع ذلك فقد أخذت الهند وغانا بهذه الفكرة وبدأت توفر منازل جاهزة قرب المدن الرئيسية وكان معظمها غالي الثمن ولا يتناسب مع موقعها، وواجهت هذه البلدان وغيرها خيبة أمل بالنسبة إلى المساكن الجاهزة مما جعلها تعود إلى الأساليب التقليدية في بناء المساكن. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 140).

لم يكن مستغربا أن يعمد المسؤولون إلى العودة للمساعدة الذاتية بعد استيائهم من التقنية والاتجاه إلى تشجيع من لا مأوى لهم على تدبير أمرهم كما فعل أجدادهم حين انتقلوا من الكهوف، ولو استخدمت مهارات الانسان وزود بالمواد اللازمة فقد يعمد إلى بناء مسكنة بنفسه كما فعل أجداده وكما يفعل الانسان في القرى. وتبدو تلك فكره حسنة إلا أنها ليست الحل الكامل لمشكلة الإسكان مثلها في ذلك مثل مشاريع المساكن الجاهزة (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 142). إن بناء المرء لمنزلة الخاص وهو أقدم نوع من أنواع البناء لا يزال على

الرغم من تقدم التقنية أكثر أنواع البناء شيوعاً في العالم، وأن تبادل العون في البناء تقليد قديم كذلك فالأصدقاء ورجال القبيلة منذ القدم كانوا يساعدون بعضهم في بناء المنازل، حاولت الدول تطبيق هذه الطريقة في بناء المناطق المدنية إلا أن هذه المناطق لها اقتصاد قائم على العملة المتداولة بينما تعتمد المناطق الريفية على تبادل إنتاج الأرض، ففي المدينة يمكن الاستعانة باليد العاملة المختصة وليس لدى عامل المصنع الوقت أو الطاقة لبناء المنزل، أما في القرى فإن المحاصيل موسمية مما يتيح للمزارع ليقوم بنفسه بعملية البناء (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 143).

إن تحديد قيمة مشاريع المساعدة الذاتية والعون المتبادل له نجاح أو فشل يعتمد على ظروف كل منطقة على حدة فمثل هذه المشاريع مكتوب لها النجاح في المناطق الريفية وتقديم العون بالنسبة للمواد وشراء الأرض يساهم في الإسراع بعملية بناء المنزل، وهذه البرامج تحقق أحسن النتائج في المناطق السكنية الصغيرة التي تتوفر فيها تقاليد المساعدة الذاتية في البناء فالحياة هناك أبسط والترابط بين السكان أوثق والأرض متوفرة بشكل أكبر (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 146). وعلى الرغم من هذه القيود في المناطق الصناعية فإن لمثل هذه البرامج فوائد كثيرة، حيث أنها تدرب الناس على البناء وبالتالي فإن بعضهم قد يتخذ من البناء فوائد كثيرة وقد تكون هذه المشاريع مفيدة في المناطق التي يكثر فيها العاطلون عن العمل أو التي يكون فيها العمل موسمياً (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 148).

إن عملية البناء على مراحل لدى العائلات في البلدان التي تتوفر فيها قروض الرهن تبني منازلها على مراحل فتبدأ بادخار المال اللازم لشراء الأرض ثم تنتظر إلى أن تتمكن من شراء بعض مواد البناء وقد تلجأ العائلة عندئذ إلى بناء الجدران، وقد تضطر العائلة إلى الانتظار بعد ذلك لتدخر ما يكفي من المال لبناء السقف وتركيب الأبواب والنوافذ وتلجأ بعض العائلات إلى الاقتراض من الأصدقاء لإكمال السكن. إن مثل هؤلاء الناس بحاجة إلى مساعدة مالية لإكمال منازلهم وكثير ما يكون قروض صغیره هو كل ما يحتاجون إليه وهذه الناحية من مشكلة الإسكان تحتاج إلى مزيد من العناية والعمل (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 149).

إن في وسع الناس إذا حصلوا على الجزء الأساسي من المنزل أن يكملوا المسكن وقد أصبح موضوع توفير الجزء الأساسي من المسكن ناحية مهمة من برنامج المساعدة الذاتية، ونقلت بعثات الأمم المتحدة المشروع إلى الدول الأقل نمواً وأصبح الآن من برامج الإسكان الرئيسية (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 150). لا يمكن لأي برنامج معين أن يكون صالحاً لكل منطقة وهذا ينطبق على برنامج المنازل الأساسية، فالمنزل الأساسي لا يمكن أن يكون بديل للمباني المتعددة الطوابق في المناطق المزدحمة بالسكان وإن أفضل موقع له هو أن يكون بعيد عن قلب المدينة ولذلك فإن مدى نجاحه يعتمد على مدى توفر وسائل النقل حتى يتسنى للقائنين فيه أن يصلوا إلى مكان أعمالهم ويعودوا منها إلى منازلهم بسهولة (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964، صفحة 153).

## 2. الدروس المستفادة

كانت التجارب التي جرت بعد الحرب تهدف إلى بناء المساكن بسرعة أكثر وكلفة أقل وتتطلب هذه التجربة بناء المسكن في المصنع ثم تنقل بعد ذلك مفككة إلى الموقع المختار لتجميعها وتركيبها بسرعة وعرف هذا الأسلوب بالمساكن الجاهزة، ومع ذلك فإن المساكن الجاهزة ليست أقل كلفة من المنازل التقليدية حتى في بلد صناعي كبير كالولايات المتحدة. إن بعض برامج الاعتماد الذاتي تهدف بوجه رئيسي إلى تدريب العمال بينما الهدف الرئيسي لبرامج أخرى هو بناء المنازل ويتوجب على الدولة في الحالتين توفير الأرض اللازمة والمنافع العامة. إن المسكن الأساسي يهدف إلى توفير برنامج منظم وعملي وقليل الكلفة للمدن والمناطق المدنية في الدول الفقيرة.

## الفصل الثالث عشر: برنامج القروض من أجل السقف

أكثر ما يتحدث عنه الفقير هو حلمه في أن يكون له سقف (فوق رأسه)، وهذا يظهر أعظم الحاجات المطلوبة في العالم الأقل نمواً، إن السقف من أهم الأجزاء في البناء وأكثرها تكلفة وصعوبة بالبناء وأيضاً هو الجزء الأكثر تعرضاً للأمطار والثلوج والرياح. ويعتبر بناء الأسطح من منجزات الإنسان الهندسية، حيث تم اكتشاف الكهف من قبل الإنسان ووضع سقفاً له من جذوع الأشجار أو جلود الحيوان وبذلك يعتبر قد خطى الخطوة الأولى للمدينة، ولاكن الى يومنا هذا يعتبر السقف من الصعوبات لا يأتي الا بالكفاح.

إن توفير المنازل للعديد من الناس الذين يحتاجون اليها أصبح عملية تزداد تعقيداً، لاكن مساعدة الناس في شراء السقف يمكن ان تشجعهم على حل مشكلة الإسكان، وقد طبق برنامج القروض الخاصة بالأسقف أول ما طبق في غانا حيث ساهم في تقليص أزمة السكن بالإضافة لذلك ساهم بحل مشاكل لا علاقة لها بالإسكان.

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من عدة نقاط تتحدث عن القروض من اجل السقف ومنها:

#### غانا - التناقض والصراع

في عام 1954 زارت بعثة الأمم المتحدة غانا وهي بلد يضم عدة قبائل وديانات ومشاكل. وكان التعداد السكاني لغانا 4,333,000 نسمة وهذا العدد متزايد، وكثير من السكان ينتقلون الى المدن الأخرى حيث أصبحت العاصمة شديدة الحركة، وحلت الإيجارات محل الملكية القبلية وظهرت مشكلة السكن وبدأ الاحتفاظ السكاني وحين ازدادت مشاكل المدينة تدخلت الدولة في تنظيم عملية الملكية وتحاول إيجاد الوسائل للتغلب على أزمة السكن. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

#### الإسكان في غانا

كانت غانا في عام 1945 عبارة عن حقول مترامية الأطراف وقرى ومجتمعات قبلية مثل معظم البلدان القبلية على الرغم من تحولها الى العمران بشكل متزايد. وكانت تقوم في المدن الكبيرة منازل حديثه وأحياء فقيرة. وقد بنيت جميع المنشآت في المناطق الريفية بالاعتماد الذاتي حيث صار لكل شخص المام بمبادئ المسكن. وبعد التحول نحو المدينة ازدادت مشاكل الإسكان في غانا. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

#### البحث عن حل لمشاكل الإسكان

كانت هناك تجربة للمساكن الجاهزة من قبل الحكومة ولم تنجح، لذلك تحولت مشكلة المساكن الى مشكلة سياسية تتطلب حلاً عاجلاً. بدأت الأمم المتحدة البحث عن برنامج جديد للإسكان مع الأخذ بالاعتبار لعدة عوامل، منها الرغبة القوية للسكان لامتلاك مساكن خاصة بهم وأيضاً لديهم الرغبة في الادخار وتوفير مواد البناء وكذلك عدم توفر وسيلة التمويل المناسبة لعمليات الإسكان. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

كانت الرغبة واضحة في امتلاك المنزل حيث ان العديد من الناس يصنعون طوب البناء لبناء مساكنهم ولاكن لا توجد المقدرة المالية لبناء السقف ومن هذا المنطلق عرضت بعثة الأمم المتحدة فكرة برنامج القروض من أجل السقف على الحكومة وقبلتها الحكومة. كانت فكرة القروض للسقف والنوافذ والابواب وتستوفى خلال فترة محددة من الزمن مع فائدة معينة، وتم البدء في الاقتراض حيث قدمت مبلغ 560 دولار لكل من يبني جدران منزله على نفقته وبالتالي تم إنفاق حوالي مليوني دولار. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

### النتائج الأخرى للبرنامج

بعد تطبيق برنامج القروض الخاصة بالسقف نتجت فوائد منها اخذ الناس يعتنون بالبناء أكثر، ووجدت جمعيات الإسكان القروية اهتمامات ونشاطات أخرى، كمناقشة مشاكل القرية وبناء الطرقات وتحسين وسائل الصحة العامة وتطوير التعليم. وفي حالة الحاجة تقدم الحكومة معدات البناء وادواته. لقد برهن البرنامج على انه من الممكن أن تصبح تقاليد القبيلة والقرية أساساً لبرنامج إسكان حديث، ويمكن كذلك استخدامه لإجراء تحسينات عامة لتطوير التعليم والشعور بالمسؤولية الاجتماعية من جانب الفرد تجاه المجموعة (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

### قروض السقوف لبوليفيا

تتميز بوليفيا عن غيرها بتوفر المواد الخام بشكل كبير، منها المواد اللازمة لصنع القرميد وكميات كبيرة من الخشب، كما انها تتمتع بمساحات شاسعة من الأرض ومناخ جميل كذلك تمتع السكان بمعرفة طرق بناء المنازل. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

على الرغم ان بوليفيا بلد غير صناعي الا انها تعاني من أزمة السكن الحادة، والايجات في ارتفاع متزايد كذلك تعاني من نقص في المياه والخدمات الصحية، فتكمن المشكلة الرئيسية الحاجة لإيجاد مشاريع الإسكان على نطاق واسع. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

لذلك أوصت الأمم المتحدة في تقريرها عام 1959 بأن تقرض الحكومة أموالاً للعمال لمساعدتهم على تطوير الأرض وبناء المنازل، كذلك اوصت ببرنامج تقديم قروض للراغبين في بناء مساكن ليتسنى لهم صنع السقف. لقد حصلت بوليفيا بالسنوات الأخيرة على معونة خارجية أمريكية كبيرة الا انها لم تشمل الا على قرض صغير للإسكان، وهذا لا يحقق الفائدة الكبرى للعائلات من ذوي الدخل المنخفض. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

### قروض السقوف لنيجيريا

كذلك أوصت بعثة الأمم المتحدة بعام 1962 بوجود العمل بمشروع القروض من أجل السقوف لنيجيريا واقترحت انشاء جمعيات إسكان مسؤولة عن القروض المقدمة لأعضائها. وبما أن

القروض كانت تقدم بالمراحل الأخيرة من البناء فقد كان بالإمكان تفقد الأساس والجدران قبل الموافقة على القرض وتقديم المقترحات اللازمة لتصحيح الأخطاء إذا وجدت. وقامت الحكومة بالتشجيع على استخدام الموارد الطبيعية (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964)

## 2. الدروس المستفادة

السكن من أهم الحاجات اللازمة للإنسان ويعتبر توفير المساكن من العمليات الأكثر تعقيداً ولاكن بالتعاون والدعم وتوفر الموارد قد يساهم بحل المشكلة لذلك وجدت القروض كحل من الحلول المساهمة لحل أزمة الإسكان في بعض البلدان الفقيرة. طبق البرنامج في غانا وبوليفيا ونيجيريا ولاكن لا يعني نجاحه مضمون في بلدان أخرى.

## الفصل الرابع عشر: التعليم والأبحاث

إن تقدم البلد لا يعتمد على بضعة أشخاص موهوبين دهاة وأذكفاء فحسب بل كذلك على أشخاص مدربين وأصحاب خبرات ولديهم الاستعداد للعمل. لان العلم والتدريب ضروريان لتنمية قدرات الفئتين. لكن كثيرا ما تعتبر تنمية رسائل التدريب ذات نتائج لا تتحقق إلا في المدى البعيد، ولذلك فهي ليست ذات أهمية آنية. وهناك ميل لدى بعض البلدان للسير قدما دون تخطيط لتنمية مختلف المهارات اللازمة لتطور البلد واستمراره (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 166).

ويعتقد بعض الناس أنه يمكن تلبية حاجات البلاد عن طريق تمويل سد وبنائه أو بشق عدد من الطرق أو ببناء مصنع صلب على أيدي متعهدين أجنب. ويعتقد البعض الآخر أن أزمة السكن يمكن حلها ببرنامج سريع بالاستعانة بالمهارات المتوفرة، دون حاجة إلى تنمية مزيد من المهارات ومزيد من مصانع المواد اللازمة للتنمية. والنظريتان تصلحان في بعض البلدان. لكن أيا من الأسلوبين لن يكون ذا فائدة في المدى البعيد إذا لم تتم المهارات ومجالات الاحتراف الأخرى التي يحتاج إليها اقتصاد أي بلد يصبو إلى التصنيع (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 166).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من عدة نقاط تتحدث عن التعليم والأبحاث ومنها:

### 1-2. المشاكل في تركيا

تمتاز تركيا بكونها بلد متعدد الوجوه من عدة نواحي، ناحية الريف أو التقاليد أو المهن أو الظروف الاجتماعية والاقتصادية، فإسطنبول مثلاً مختلفة تمام الاختلاف عن العاصمة أنقره. وبقية المدن الصغيرة والأقاليم معزولة لعدة سنوات عن اسطنبول والعالم الخارجي. ومرت تركيا في القرن العشرين بإصلاحات اجتماعية وسياسية كبرى وتم إعداد دستور جديد وجهاز قضائي والتحول إلى اللباس الغربي، وتصنيع الوسائل الزراعية وتعميم التعليم (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 167).

لكن تركيا لا تزال في الأساس مجتمعا زراعيا تتضارب فيها العادات والتقاليد القديمة مع أساليب الحياة الجديدة، إلا أن المدن التركية تواجه نفس مشاكل التصنيع والتحول إلى المدينة التي تواجهها بلدان أخرى. أما المسافات بين المدن والمناطق الريفية فقد اختمرت ببرنامج طرق نفذ بمساعدة أمريكية (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 167).

إن سرعة تدفق المهاجرين من الريف إلى المدن لم يترك مجالاً للتخطيط من أجل استيعاب الأعداد الجديدة من السكان، مما أدى إلى قيام أزمة سكن، فاستولى المهاجرون على ما كل ما كانت تمتد إليه أيدهم من أرض، وأصبح نصف سكان أنقرة تقريبا في منتصف الخمسينات من المحتلين لأرض الغير. وأنقره التي بنيت بتخطيط مسبق لم تعد تبدو كذلك فأكواخ المحتلين على سفوح الجبال تطل على قلب المدينة النظم، كما امتلأت اسطنبول راز مير

بأكواخ المحتلين وأصبحت هناك حاجة ملحة لوقف تدهور الوضع ومنع استمرار هذا الغزو الأراضي الحكومية والخاصة (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 167).

## 2-2. النقص في اليد العاملة الفنية

الأيدي العاملة الفنية والمهارات الازمة إذا لم تتوفر سيفشل التخطيط حتماً. تركيا لم يكن بها الا القليل من الفنيين والمهندسين المعماريين ومخططي المدن، وفي بعض المدن لم يكن لهم أي أثر على الاطلاق. لذلك اقتبست تركيا أفكار دول أخرى، وصار المسؤولين في البلديات حين يقيمون خططاً لا يفهمونها، وأنظمة البناء تتميز بالفوضى تحتاج الى تنسيق، وبسبب أزمة السكن كان يتعذر هدم بناء أقيم بصورة غير مشروعة. لذلك ظهرت الحاجة الماسة لأناس مدربين يستطيعون السير وفق قوانين مفهومة وقابلة للتنفيذ (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 168).

## 2-3. المشاكل الأخرى

هناك تاريخ هندسي رائع لتركيا، المباني القديمة التذكارية في غاية الجمال والبعض منها ما زال موجود الى الان. اما المباني الحديثة فهي نسخة بشعة عن الهندسة المعمارية لبلدان أخرى. وليس بينها وبين التاريخ المعماري العظيم في تركيا أو بينها وبين المناخ أو الموقع أية رابطة (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 169). كانت المساكن الجديدة تقام على قطع أرض صغيرة قريب بعضها من بعض حتى في حالة توفر الأرض الفسيحة، أما المخططات الجديدة فكانت تعد ثم تحمل. وكانت تركيا تعاني من نقص إضافةً للمهندسين المعماريين والتخطيط، للمساحين والمحامين والمخلطين والبنائين، بالإضافة إلى الأشخاص المدربين على الشؤون المالية والاقتصادية والاجتماعية وغيرها من العلوم ومجالات الاحتراف الأخرى (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 169).

لقد اعتمدت تركيا على المساعدات الخارجية لتزويدها بهذه المهارات، إلا أن الخبراء الأجانب كانوا عادة يقيمون فترة قصيرة دون ان يفعلوا شيئاً سوى تقديم التقارير التي كانت تكس في أدراج المكاتب لعدم وجود اشخاص يستطيعون الأخذ بهذه التوصيات، أو حتى تفسيرها. ولذلك فقد أصبح من الواضح أن ما تحتاج إليه تركيا لم يكن الخبراء الأجانب فقط، بل كان أناساً مدربين من داخل البلد ممن لا يمكن تدريبهم إلا ببرنامج تعليم داخلي (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 169).

## 2-4. بناء جامعة

زار الكاتب ابرمز الى تركيا ولم يكن يتوقع ان زيارته ستؤدي لبناء جامعة، إلا أنه كان من الواضح أن هناك حاجة ماسة لمثل هذه الجامعة. وفي عام 1954 قدم اقتراحاً خطياً بهذا الشأن. وفي عام 1909 افتتحت وزارة التعليم التركية رسمياً جامعة الشرق الأوسط التقنية في أنقره عاصمة تركيا (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 170).

أخذت الترتيبات الخاصة بالعاملين في الجامعات ترتيباً فريداً من نوعه، والخذ بالدول النامية بالتعليم، فقد كان يحتل منصب الرئيس والعميد والمدير تركي الجنسية بالرفقة مع شخص أجنبي الى ان تمكن الأتراك من استيعاب النظم الغربية في التعليم العالي (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 170).

## 2-5. الحاجة إلى الأبحاث

إن التعليم والأبحاث أمور أساسية بالنسبة إلى الدول النامية وكثيرا ما يرفض برنامج جيد أو يهمل لأنه لم يعتمد على البحث اللازم. ومسائل الأرض في المدن تحتاج إلى أبحاث أوسع حتى في البلدان النامية، لكن حتى الآن لم تجرى سوى أبحاث قليلة بالنسبة إلى التصميم والمواد في المناطق الأقل نموا وخاصة بالنسبة إلى المباني في المناطق الاستوائية. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 171).

هناك نقاط ضرورية بالنسبة الى الأبحاث الخاصة بمختلف مشاكل التمدين كجمع المواد اللازمة في أماكن قليلة وتعين ناس أكفاء في هذه المجالات وتشجيع الدارسين الأكفاء وتشجيع المزيد من الاجتماعات والأبحاث للخبراء والمختصين وتحديد الخبراء والعلماء الذين لديهم سابقة اعمال بذلك. أما فيما يخص الأبحاث فيجب ان ينصب التركيز في تحري السياسات والدراسات التي تجري في الطبيعة بدلا من المكاتب (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964، صفحة 172).

## 2. الدروس المستفادة

ان التعليم أساس التقدم وليس الذكاء هو الأساس وكذلك الخبرات السابقة والممارسين لهم دور كبير في التخطيط والتنظيم للنهوض بالبلد. كذلك الأيدي الفنية العاملة إذا توفرت تساعد على ذلك. وأيضا يجب ان تسن قوانين وأنظمة ويتم تطبيقها كما خطط لها لتحقيق النتيجة المرجوة منها. وجود الجامعات يغير من البلد ولاكن ليس بتدرج ويخدم المجتمع كما في تجربة بناء الجامعة بتركيا كذلك الأبحاث لها دور كبير في التطوير والمعرفة.

## الفصل الخامس عشر: التخطيط والإسكان الخاصان بالتنمية

كان الاعتقاد السائد في القرن التاسع عشر بأن الفرد الذي يسعى وراء مصلحته الذاتية، إنما يعمل بالتالي لمصلحة الجميع. وأصر رجال الأعمال في الدول الرأسمالية ألا تتدخل الحكومات بشؤونهم واعتبار أن مثل هذا التدخل سيخل بالانسجام الطبيعي ويقلص الانتاج. أما اليوم فالحكومات تنادي بحق التدخل في الشؤون الاقتصادية لأنها تقيم المشاريع وتنظم الانشطة الاقتصادية. وتعرض الدول الأقل نمواً لضغط كبير من أجل توفير المستلزمات الأساسية لسكانها ويتحتم عليها التدخل أكبر وأكثر في النشاط الاقتصادي من جانبي التحفيز والتنظيم ورغم ذلك فهي تواجه تزايد سكاني سريع ومكتظ يطالبهم بالعمل والمأكل والمسكن. هذه المشاكل هي من صميم تنمية البلد وقد أنشئ ميدان دراسي جديد للمساهمة في حل مشاكل التنمية أطلق عليه اسم "التخطيط الانمائي".

### 1. مكونات الفصل

يتكون الفصل من:

نظريات التنمية:

هناك نظريتان مختلفتان أخذت رواجاً بين المختصين. تعتمد إحدهما على الادخارات والاستثمارات وأما الثانية فترى الانتاج هو الأهم وهناك نظرية ثالثة تقول: أنه ليس هناك عامل محدد للتنمية فهي عملية اجتماعية. ولكن بغض النظر عن تعدد النظريات فإن الحاجة للإسكان لا تزال قائمة وهو أمر يتجاهله المخططون الاقتصاديون. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

وسائل الحكومات في التعامل مع النشاط الاقتصادي:

إن الإسكان وتخطيط المدن هما جزء مهم من برنامج التخطيط وهناك العديد من الوسائل التي تتبعها الحكومات فيما يتعلق بالنشاط الاقتصادي كالامتناع عن التدخل في الشؤون الصناعة الخاصة، وإقناع المستثمرين بالنواحي الاجتماعية، وفرض القيود واللوائح لأجل المنفعة العامة، وإغراء المستثمر وتشجيعه، والقيام بالعمليات المباشرة من الخدمات العامة، والتحول من الاشتراكية إلى التخصيص، وتداول المشاريع بين الدولة والقطاع الخاص، والاحتكارات المنظمة بتولي القطاع الخاص منفعة عامة بإشراف حكومي، والحثمية المخططة بتشجيع الاستيطان في مدن جديدة من خلال تخطيط مواقع المشاريع ذات المنفعة العامة، وكذلك المشاريع التعاونية من اجل المصلحة العامة التي لا تسعى الى الربح. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

أهداف سياسة الاسكان القومية:

إن التخطيط الجيد ينطوي على استخدام الحكومة لسلطاتها بحكمة، وللحكومة اليوم سلطات كبيرة لوضع معالم البيئة القومية والتأثير عليها. فبرامج الإسكان المعدة إعداداً حسناً تساهم بشكل فاعل في تنمية البيئة المالية الاقتصادية للبلد. وتخضع أهداف سياسة الإسكان القومي لظروف احتياجات بلد وقدرة نموه لآخر إلا أن معظمها قد تتفق في أولوية إنتاج المساكن لذوي الدخل المحدود، وإفساح المجال أمام العائلات ذات الدخل المحدود وتسهيل

عملية التملك لها، وتنوع المسكن وآلية الاختيار المناسبة للمستفيد إما بالتملك أو الإيجار، وطرح سياسة التمويل غير الربحي أو شبهه، وتشجيع الادخار والتوفير، والمساعدات المالية المبتكرة، وصناعة البنائين والحرفيين المهرة، وتخفيض نفقات بناء المسكن بتبني الحكومة تخطيط الأراضي والاستغلال الأمثل لمساحة البناء والتقنيات الهيكلية له وتحميل المستفيد أكبر قدر من عملية البناء، وإيجاد برامج معقولة لإعادة إسكان المحتلين وعدم تجاهلهم، ومنع الاحتلال وتجنبه قبل وقوعه، وتشجيع التعاون وتطوير طرق جديدة له، واعتماد القيود المعقولة لتحديد الإيجار وشموليته. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

تأثير برامج البناء الحكومية في مشاريع التنمية الخاصة بالمستقبل:

إن كل مدينة سواء كانت في العالم النامي أو المتطور هي نتيجة لقرارات الماضي، فلذلك فإن أي مدينة تبنى اليوم يجب أن تأخذ بعين الاعتبار التوسع الذي سيطاها في المستقبل، فالمدن التي بنيت بتأثير ضغط أزمة الإسكان والصناعة لا بد وأن تكون مشوهة المعالم لانعدام التخطيط السليم. فمن المتيسر اليوم بناء مبان ذات نفقات كبيرة في أي مكان تقريباً، لكن هدمها يكلف غالباً، كما أنه من الصعب إعادة بناء منافع عامة أو تغيير مواقعها. إن الأنظمة التي تنطبق على مكان ما فد لا تنطبق على مكان آخر لذلك يجدر أقلمه التخطيط لتفادي الاصطدام المستقبلي. كثيراً ما ينصح المخططون الدول بأن تبنى أبنية جيدة ودائمة، لذلك فإن على المخططين أن يأخذوا بعين الاعتبار النتائج الفورية لمشورتهم واحتمالات تصحيح أخطاء الحاضر في المستقبل. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

## 2. الدروس المستفادة

نظرة الإسكان يجب ألا تكون قاصرة على حاجة المجتمع وطبقاته للمسكن وتوفيره له، بل علينا النظر إلى عوائد التخطيط الجيد للإسكان والتحفيز الانمائي للمدن والنتاج الاقتصادي والحضاري لها، فعندما تستخدم الحكومات وسائلها في جعل الإسكان دافع إيجابي للتنمية وتعمل على الربط والتزواج بينهما من خلال منهجية التخطيط السليم التي تتحقق بها المنافع العامة وتخلق بيئة ترغيبه لمستفيد. (ابرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، 1964)

## الفصل السادس عشر: دور برامج المساعدة

إن التنافس السياسي بين الدول قد ينتقل بصورة أخرى من خلال التنافس في المساعدات وتقديم العون إلى البلدان الأقل نمواً، فعندما كانت السيادة السياسية في أوج تنافسها بين الولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد السوفيتي انعكس هذا التنافس على ساحة المساعدات في محاولة لفرض الهيمنة وتصدير المشهد السياسي من خلال هذه الإعانات. وعلى إثر ذلك؛ ظهر العديد من المنظمات العالمية المختصة بهذا الشأن، والتي تقوم بإعداد برامج المساعدة والقيام بعملية التنسيق وتمثيل دور حلقة الوصل ما بين الدول الداعمة والمدعومة، وتتعدد نوعية هذه المساعدات باختلاف حاجة الدول المعنية؛ فقد تكون عينية أو تنفيذية فنية أو تخطيطية أو تشريعية تنظيمية (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964).

### 1. مكونات الفصل

عدم توفر المساعدة الخاصة بالإسكان:

تعد المساعدات التي تقدمها المنظمات العالمية بجميع أشكالها مساعدة ضئيلة لسوء الحظ، كما أنها لا تبدي اهتماماً كبيراً بمشاكل المدن والإسكان، وهناك جمعيات تنمية دولية مختصة بهذا الشأن إلا أن الأثر المرجو منها محدود. وترجع الأسباب إلى عدم وجود مساعدة بنّاءة فيما يتعلق بالإسكان وتخطيط المدن إلى عدة عوامل: كالمصلحة والحماية الذاتية من خلال التركيز على الدول ونوعية المساعدات التي تعود بالمصلحة والفائدة للدولة الداعمة، وخيبة الأمل التي يشعر بها المسؤولين من حجم النفقات المرتفعة والكبيرة للمساعدات بشكل لا يمكن انتهاؤه، وفوضوية الأولويات من جانب خبراء السياسة في تقديم التنمية الصناعية على حساب البرامج الاجتماعية وإقامة المساكن وتنمية المدن، وعدم إدراك كبار المسؤولين بالأوضاع القائمة في بقية أنحاء العالم وإلمامهم بالظروف المعيشية للناس، والأفق الضيق لهم رغم تمتعهم بالصلاحيات لاتخاذ القرارات اللازمة لكنهم لا يوصون إلا بالمشاريع التي تدخل في نطاق اهتمامهم مثل: بناء الطرق والسدود، وتأثير غشاوة التنافس الدولي على غاية المساعدات وأهميتها، والغيرة بين المسؤولين والبيروقراطية في برامج المساعدات بين المؤسسات الدولية المختصة وجهات الإشراف على تنفيذ البرامج والمكان الذي يجب أن يبدأ فيه العمل، وانعدام الخبرة في مشاكل تخطيط المدن وتطبيق التجارب على بلاد متعددة دون النظر إلى الجدوى، وكذلك الحرص على المال من قبل الدول الأكثر نمواً باعتبار التكاليف الباهظة لمثل هذه البرامج (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964).

بعض المبادئ التي يجب أن تتوفر في المساعدات الخاصة بالمدن والإسكان:

يحتاج الإسكان اهتماماً أكبر من قبل المنظمات الدولية وتوحيداً للجهود بهذا الصدد بصلاحيات تمكنها من التنمية، فلا يمكن لدولة واحدة أن تمول متطلبات العالم من الإسكان منفردة، رغم أهمية المال ولكنه ليس كل شيء. فالإسكان عملية استثمار طويلة الأمد تتطلب استغلال مصادر البلد من أرض ومهارات ومواد، واستخدام

المساعدات المالية بمثابة كإنشاء مصانع لإنتاج المواد اللازمة محلياً أو بناء مدراس، فيجب قبل ذلك معرفة حاجات البلد ومتطلباته الملحة الضرورية وخاصة السياسة القانونية، وتخطيط الأرض تخطيطاً صحيحاً منذ البداية، كما يجب الاهتمام بزيادة الدخل لأنه يزيد من تحسين وضع الأسرة السكني، والعمل على تطوير صناعة البناء لتسريع عملية الإسكان، كما يجب أن لا تغفل جوانب القيم الحضارية والعادات والتقاليد وطرق الحياة الخاصة للبلد وأن تؤخذ بعين الاعتبار لأنها تقرر مدى نجاح أي مشروع أو فشله. إن السطح عادة أصعب جزء من المنزل يمكن أن توفره العائلة الفقيرة، لذا يجدر الاهتمام بصناعة خاصة بها، وأن تتولى المنظمات الدولية تمويلها، ففي حال أوجد السطح بالإضافة إلى الأبواب والنوافذ؛ فإن العائلة يمكن أن تندبر بنفسها أمر الحائط. هناك حاجة لإنشاء مصرف دولي يتمتع بصلاحيات تقديم القروض تساهم فيه الدول الأكثر والأقل تصنيعاً ويساهم البنك الدولي بجزء من رأس المال وتحدد أهداف هذا المصرف لتنمية المدن والإسكان وصناعات مواد البناء (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964).

#### المساعدات وسياسات الأراضي:

ما لم تتبنى الدول الأقل نمواً سياسة بناءة فيما يتعلق بالأراضي، فإن الأموال التي تنفق على تنمية المدن ستذهب هدراً، فإصلاحات الأراضي يجب أن تسبق المساعدات الدولية لتنمية المدن والإسكان. إن سياسة الأرض الحكيمة تهدف إلى توفير مزيداً من الأراضي بأسعار معقولة أمام السكان لشراء الأرض، ولذلك فإن تبني ضريبة الأرض سيحمل في طياته فوائد عديدة لمثل هذه الدول، إذ أنه سيمنع أصحاب الأرض من ترك أرضهم دون استعمال وانتظار ارتفاع سعرها، كما أن ضريبة الأرض تشجع على اقتسامها بين العائلات ذات الدخل المنخفض والمتوسط. كما يجب فرض ضرائب خاصة على الشوارع والمنافع والطرق وغيرها من التحسينات العامة التي يستفيد أصحاب الأرض منها مالياً، وعلى الدولة أن تشتري أكثر من الأرض التي تحتاج إليها مشاريع الطرق بحيث تصبح الزيادة في سعر الأرض مفيدة للسكان كمجموع بدلاً من اقتصارها على أصحاب الأرض وحدهم دون غيرهم، ففي وسع الدولة أن تبيع الأرض بعد اكتمال الطريق بسعر أعلى أو تستعملها في أغراض عامة (ابرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، 1964).

## 2. الدروس المستفادة

برامج مساعدات الإسكان لا تنحصر على دولة واحدة، وليست محتكرة على المال فقط، فاستغلال الموارد والعمل على التنمية الذاتية وصناعة البناء ومواده، والتخطيط السليم للتنفيذ والأرض والسياسات التشريعية أفضل من الدعم المالي الغير مدروس، فالنظر في حاجة الدول ومتطلباتها هو الأهم وليس بإعادة التجربة الناجحة وتطبيقها على أي مشكلة مشابهة، فحل مشكلة الإسكان لا يمكن أن يتم إلا وفق سياسة حكيمة ذات طابع اجتماعي واقتصادي شامل.

## الفصل السابع عشر: العقائد والسياسات الخاصة بالأرض

ان الشكل الذي تتقمصه المدن تقرره السياسات الخاصة بالأرض وتنميتها وتنمية مشاريع الإسكان، وتظهر هذه السياسات كذلك الفروق بين العقديتين الديمقراطية والشيوعية الكبريتين المتنافستين على كسب الشعوب غير الملتزمة، وقد ألزمت كلتا العقيدتين الدولة بالعمل من أجل الصالح العام، وبموجب هاتين العقيدتين على السواء أصبح الإسكان واستغلال أرض العمران جزءاً من هذا الصالح. لكن ما من عقيدة منهما أوحدت حتى الآن العلاج السريع لمشاكل الإسكان واستغلال الأرض على الرغم من البون الشاسع في طريقة كل منهما في معالجة هذه المشاكل (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964، صفحة 211).

### 1. مكونات الفصل

يتكون هذا الفصل من

- 1- تعاطي كل من العقيدتين الديمقراطية والشيوعية مع قضية الإسكان
- 2- تحدي تملك الأرض
- 3- موقف الاتحاد السوفيتي وثورة أمريكا مع الأرض

### 2. الدروس المستفادة

1-3: تعاطي العقيدتين الديمقراطية والشيوعية مع الأرض

تحاول العقيدة الديمقراطية حل المشاكل الجديدة بزيادة مسؤوليات الدولة مع المحافظة في نفس الوق على تقاليدنا بحماية حقوق الفرد في ملكية الأرض سواء في المناطق الريفية او في المناطق المدنية. فحق شراء الأملاك والاحتفاظ بها قائم، كذلك حق الاستئجار والانتقال من المزرعة إلى المدينة أو بقاء الفرد حيث هو، كما أن للأفراد حق ممارسة النشاط التجاري ويتمتعون بحماية ما يحصلون عليه وحماية حقهم بالتملك (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964).

أما في العقيدة الشيوعية التي تنادي بالصالح العام فإن الدولة هي التي تقرر القوانين وتتوقع من الناس أن ينسجموا مع أحكامها أما حقوق الفرد فليس لها تقاليد قديمة ولا أعراف، كما أنه ليس هناك مرجع قضائي أعلى يكبح جماح الدولة (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964).

أما ملكية الأرض فقد صارت اشتراكية، ويخضع حق الفرد في تغيير مسكنه أو عمله لتخطيط وإشراف قاسيين، أمل حقوق الملكية فليس لها حماية دستورية أو تقليدية أو قضائية فعالة (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964، صفحة 213).

## 2-3: سياسات الأرض في البلدان غير الشيوعية

إن ظروف البلدان غير الشيوعية وتاريخها تختلف كثيرا من بلد لآخر فإن التوجيه أو الانفاق المباشر متوفر في بعض هذه البلدان بشكل أوسع مما هو عليه في بلدان أخرى، وإن السياسات في معظم هذه الدول لا تزال متقلبه.

إن حقوق الفرد في إنجلترا والولايات المتحدة لا تزال مؤمنة كما أن الدولة تعوض صاحب الملك عم الأملك التي تضع يدها عليها. وتفرض أنظمة معقولة محافظة على الصحة والسلامة والصالح العام (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964، صفحة 214).

## 1-2-3: بعض الاتجاهات القائمة بوجه عام في الدول الأكثر نموا والدول المتطورة من العالم غير الشيوعي:

- أ- إن السكن والأرض اللازمة للسكن يعتبران من ضروريات الحياة، وإن من واجب الدولة حماية حق الإنسان في الحصول عليه
- ب- إن حق أقلية ضئيلة بامتلاك الأرض بينما يبقى الآخرون لا أرض لهم لم يعد حقا مطلقا، كما أنه لم يعد من حق الأكتيرة امتلاك الأرض.
- ت- أصبحت الضرائب تحصل وفق دخل الأملك او قيمتها
- ث- أدى التخطيط الإقليمي الى ازدياد اشراف الحكومة المركزية على الحكومات المحلية.

## 3-3: موقف الاتحاد السوفييتي

ينص دستور الاتحاد السوفييتي على أن الأرض ملك "لكل الشعب" والدولة هي المسؤولة عن حق تملك الأرض أو استخدامها أو التصرف بها، وحل مشكلة الإسكان هو عملية منوطة بإدارة الدولة وتخطيطها، وحيث إن الأرض ملك عام في الاتحاد السوفييتي فإن تخصيص قطع ارض للبناء هو من اختصاص المؤسسات الحكومية ومسؤوليتها (أبرمز، المدينة ومشاكل الإنسان، 1964، صفحة 217).

إن الفرق في التخطيط بين الغرب والاتحاد السوفييتي هو أن تخطيط المدينة العام في الغرب بمثابة تكهن "الاتجاهات التي ستير نحوها المدينة اثناء نموها، أما في الاتحاد السوفييتي فإن المدينة ستتمو تماما وفق الخطة الموضوعة"

## 4-3: الأرض تهديد وأمل

إن التحدي الحقيقي في وجه حرية الإنسان في العصر الصناعي قد يأتي في النهاية من رغبة الإنسان الأزلية للحصول على مسكن وليس من التصارع القائم بن عقيدتين. إن الأرض والمأوى في غاية الأهمية بالنسبة الى

مستقبل المدينة واعلاء القيم التي تنطوي عليها. وقد تقرر السياسات الخاصة بالإسكان والأرض المدنية مصير المجتمعات النامية والحريات في هذه المجتمعات والتطور السلمي للأمم ضمن إطار الحدود الخاصة (أبرمز، 1964).

### 3. المراجع

تشارلز أبرمز. (1964). المدينة ومشاكل الإنسان. دار الآفاق الجديدة.

تم بحمد الله،