

الأسئلة الخمسة

فى منظومة الإسكان * ...

مهندس استشارى صلاح حجاب **

لمن نبني .. ؟ وأين نبني ..؟ من يبنى ...؟ وكيف يبنى ..؟ ... من يدير ويصون فى إطار تشريعى
يضمن الحفاظ على ما نقيمه من وحدات سكنية تمثل ثروتنا العقارية ...؟

تشكل تلك الأسئلة الخمسة المنظومة الحاكمة للإسكان فى مصر الاجابة عليها تشكل نقطة البداية
لحل كثير من مشاكل الإسكان المعاصر ...

وفى محاولة للإجابة على السؤال الأول نجد أن الزيادة السكانية تتحكم فى مقدار الزيادة الواجبة فى
الوحدات السكنية والمتراكم ويتحكم كذلك فى إجابة السؤال الأول شرائح المجتمع التى تحتاج إلى وحدات
سكنية مناسبة اقتصاديا واجتماعيا.

ودور العمرانى فى هذه المنظومة واضح .. فى تحليله التخطيطى للتعرف على العدد المطلوب .. وفى
تخطيطه العمرانى البعيد عن الأرض الزراعية، وفى إختياراته المقتضيات المناسبة مكانيا .. واجتماعيا ..
للإنشاء .. وفى تصميماته المعمارية المناسبة للتقنيات المتوافرة والممكن توافرها.

الدور متشعب ومطلوب .. وسياسة استراتيجية الإسكان منظومة متكاملة...

ننتقل إلى السؤال الثانى وهو أين نبني ..؟

لقد سعدت أن قرأت تصريحاً لمسئول فى وزارة الإسكان والمرافق .. بأنه تقرر حصر الأراضى الفضاء
الصالحة لإقامة مساكن عليها بالمحليات ... لا أتصور .. أنه لا يوجد فى مصر حصر شامل تفصيلى عن
الأراضى الصالحة للتعامل عليها داخل المدن القائمة التى تصلح لإقامة الوحدات السكنية عليها ... ذلك لأن
الأرض مستكملة المرافق تمثل عنصراً أساسياً من عناصر تكلفة الإسكان وتحديدها يصبح بالضرورة مطلباً
أساسياً عند وضع أية سياسة إسكانية.

* جريدة الأهرام - فبراير ١٩٩٥

** رئيس شرف الجمعية المصرية للتخطيط العمرانى ومقرر لجنة العمارة بالمجلس الاعلى للثقافة (سابقاً)

وببساطة الأرض التي يمكن أن يتم بناء مساكن عليها هي:

- الأراضي الخالية داخل الكتلة العمرانية للمدن والقرى.
- الأراضي التي يمكن أن تكون خالية فور تهدم المساكن المتهاكلة المقامة فوقها داخل الكتلة العمرانية للمدن والقرى.
- الأمتدادات العمرانية للمدن والقرى بعيدا عن الأراضي الزراعية وفي إطار مخططات عمرانية سليمة.
- الأراضي التي تتاح للإسكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة.

وأى نوعية من هذه الأراضي يلزم أن تكون مستكملة المرافق ... أو على الأقل يكون معلوم برامج استكمالها للمرافق .. بحيث يتواءم استكمال مرافقها مع برامج استكمال منشأتها .. والمقصود بالمرافق هنا الشبكات الداخلية والخارجية التي تربطها بنسيج العمران القائم من طرق وتغذية بالمياه وصرف صحي وكهرباء..

وعند حصر الأراضي المتخللة للكتل العمرانية القائمة والامتدادات العمرانية والمحددة للإسكان فى مخططات المجتمعات العمرانية الجديدة يصبح من الممكن تحديد نوعيات الوحدات السكنية المناسبة للمكان والسكان التي تتكامل مع الكيانات العمرانية الموجودة أو المستهدفة فى المجتمعات الجديدة بخدماتها ومصادر تشكيل إقتصادياتها ..

وعندما يتحدد العدد المستهدف البناء له رداً على السؤال الأول .. لمن نبني ..؟ ويتحدد المكان .. رداً على السؤال الثانى .. أين نبني ..؟ يلزم أن نتعرف على إجابة السؤال الثالث والرابع وهو:
من يبنى ..؟ وكيف يبنى ..؟

وحتى نكون واقعيين .. وفى ظل توجيهات اقتصادية تدعو إلى رفع الدعم فى كل مجال .. فإنه يلزم ابتداءً أن ننتفق على أنه فى كل الدول التي كانت إشتراكية والتي كانت وما زالت رأسمالية .. هناك دعم إجتماعى لشريحة من المجتمع فى مجال الإسكان من أجل سلام اجتماعى وتكافل بين طبقات المجتمع ..

ومعنى ذلك .. أن هناك دوراً أساسياً للدولة الآن ومستقبلاً فى الرد على هذا التساؤل: من يبنى ...؟

والبناء هنا ليس بالضرورة البناء بمعناه المحدد ... ولكن توفير وسائل البناء .. فالدولة مالكة الأراضي المخططة مستكملة المرافق بأسعار تتناسب مع شرائح المجتمع الاقتصادية كل على حسب طاقته وقدراته التكافلية ... فالأراضي اللازمة لإسكان ذوى أدنى الدخل قد تكون بأسعار رمزية .. أو بمقابل انتفاع رمزى .. بينما الأراضي اللازمة للدخول المتوسطة والعليا بأسعار مناسبة تغطى تكلفة مرافقها ... ومرافق ما دونها.

والدولة التي شجعت تعاونيات البناء ووفرت لها خلال العقد الماضى عشرة مليارات من الجنيهات (فرق سعر الفائدة) يمكنها أن توجه جزءاً من ذلك لمنظمات مماثلة أهلية يلزم أن تتكون ويتم تشجيعها .. فقد قام المواطنون فى جميع الأحياء العشوائية بترتيب آليات البناء من أرض ومواد وقروض داخلية محلية وأنشؤوا العديد من الوحدات السكنية العشوائية على أرض غير مخططة وغير مستكملة المرافق تزيد كثيراً عن ما أنشأته الدولة ممثلة فى المحليات والتعاونيات.

وهناك دور آخر للدولة لإجابة سؤال: كيف نبني..؟ يتمثل فى أجهزة البحث العلمى والتدريب المهنى فى مجالات مواد البناء وأساليب الإنشاء ... فإستنباط المواد المحلية المناسبة رخيصة التكلفة.. وأساليب الإنشاء المناسبة .. وتدريب الكوادر الأهلية عليها من الأمور الهامة التى تعاون من يبنى للإسكان ...

الخلاصة أن للدولة دور مساندة مادية وتدريبية وتخطيطية .. وللمواطنين دور بخلاف دور الذى يجد الوحدة السكنية التى تناسبه أو لا تناسبه تصميمياً أو تكلفة فيسكنها أو يتركها خالية من خلال تكامل الأداء فى الدورين يوجد المسكن المناسب بالسعر المناسب فى المكان المناسب...

ويبقى التسائل الأخير فى منظومة السياسة الإسكانية .. وهو .. من يدير ويصون ما يقام من وحدات سكنية هى أساس الثروة العقارية المصرية

ولعل من المفيد أن نعود بالذاكرة إلى مرحلة سابقة لقوانين العلاقة بين المالك والمستأجر التى بدأت فى بداية الخمسينات...

فى هذه المرحلة كانت هناك فئة تستثمر فى قطاع الإسكان بهدف التآجير وتحصل على عائد مادي يكفى ليضعها فى مستوى اجتماعى واقتصادى عالٍ (ذوى الأملك) ويكفى أيضاً لصيانة العقار ليظل دائماً مطلوباً ومرغوباً...

وفى هذه المرحلة أيضاً قامت الدولة ممثلة فى مصلحة الإسكان بوزارة الشئون الاجتماعية وبعض الشركات الكبرى (المحلة الكبرى) ببناء بعض المجمعات الإسكانية للعمال وكان يتم تسكينها طبقاً لقواعد محددة .. كما كان يتم صيانتها دورياً بمعرفة الجهات التى أقامتها.

وبعد ذلك عندما أصدرت الدولة القوانين المنظمة للعلاقات بين طائفتى الملاك والمستأجرين واعتبرت طائفة منهما مستغلة وطائفة أخرى مُستغلة .. اختلت علاقات تكامل المنفعة بالرغم من تحديد مسؤولية الصيانة على طائفة الملاك مرة ثم على الطائفتين بنسب تحتاج لفك اشتباك مرة أخرى.

وتوسعت الدولة فى إنشاء البلوكات السكنية وإقناعاً بعدم قدرتها على صيانة المرافق المشتركة فى هذه البلوكات لجأت إلى أسلوب التمليك الذى دخل السوق المصرية فى بداية السبعينات وما زال هو القاعدة

مهما حاولت الدولة أن تلزم الآخرين بما لم تُلزم به بإتباع أسلوب التأجير ونسبة محددة للتمليك.

وكانت النتيجة أن ضاعت مسئولية صيانة كل ما أنشأته الدولة .. والكثير مما أنشأه القطاع الخاص .. وتدهور بشكل فاضح كل ما أقيم فى هذه المرحلة من عقارات، وتمنى كل ملاك ما أقيم قبل هذه المرحلة أن تنهار عقاراتهم ليستفيدوا من إرتفاع ثمن الأراضى نتيجة ندرتها ...

وهذه الحقائق - إذا اتفقنا عليها - تدفعنا إلى العودة لعلاقة يلزم أن تكون طبيعية تكاملية بين الطبقة القادرة على البناء والطبقة المحتاجة لهذا البناء .. فى تشريع .. يرتضيه طرفا القضية .. يضمنان به استمرارية كفاءة العقار لخدمتهما معا وضماناً لاستمرار ثروة عقارية مصرية كانت يوماً ما قيمة يشار إليها فى مصر ويأمل كل من حولنا أن يكون لديهم جزء مما لدينا