

سياسة الإسكان في الدول النامية دراسة تطبيقية نقدية

د . ناجي الزناقي

قسم الجغرافيا - كلية الآداب

جامعة الفاتح

المستخلص :

يعد الإسكان من أهم المشاكل التي تواجه البشرية خاصة في المراكز الحضرية بالدول النامية ، فالنحضر السريع والتركيز السكاني في المدن الرئيسية سمة من سمات هذه الدول التي شهدت تطوراً سريعاً في عدد السكان الحضر ففي عام 1950 ف وصل الحضر بالدول النامية إلى حوالي (287 مليون نسمة) وارتفع هذا الرقم إلى حوالي (996 مليون نسمة) عام (1980 ف) ويتوقع أن يصل إلى حوالي (3,845 بليون نسمة) عام (2025 ف) أي أن حوالي نصف عدد سكان الدول النامية سيعيش في مراكز حضرية .

ونتيجة لذلك يعتبر السكن من أهم المشاكل التي تواجه البشرية في هذه الدول حيث أصبح العجز في الاحتياطي السكني من أهم مشاكل قطاع الإسكان مما دعى العلماء والمكربين والحكومات إلى البحث عن آيين وكيف سيتم تسكين هذا العدد السكاني المتزايد ؟

ولتوفير العدد السكاني اللازم اتبعت العديد من السياسات والبرامج الإسكانية والتي تتمثل في مشروعات الإسكان العام ، وتحسين المناطق العشوائية ومشروع الموقع والتخيمات . إلا أنه يتضح أن أي منها لم تستطع تلبية احتياجات ورغبات الأسر الفقيرة بالدول النامية مما سيطلب الأمر إلى البحث عن أساليب جديدة لمساعدة الأسر الفقيرة في الحصول على السكن اللائق .

فهذه الدراسة إذاً تهدف إلى دراسة وتحليل نقدي لتلك التجارب .

مقدمة

يواجه العالم بأسره وخاصة في الدول النامية أزمة سكنية حادة تتميز بالفجوة بين الحاجة للسكن والعرض منه، والتي يتفاوت حجمها من بلد لآخر تبعاً للظروف التي ساهمت في خلق هذه المشكلة فهناك دول واجهت هجرات من الريف إلى المدن وهناك دول أخرى تواجه زيارة مفرطة في عدد السكان وغيرها يواجه عجزاً مالياً جعلها غير قادرة على توفير العدد السكني المطلوب وأخرى جاء تدخلها لحل هذه المشكلة متأخرًا بحيث واجهت عجزاً متراكماً في الحاجة السكنية ومهما تعددت الأسباب فالمشكلة قائمة ولا يوجد تضافر الجهود حلها.

وتزداد هذه المشكلة عمقاً بين ذوى الدخل المحدود وغير القادرين على توفير مسكن لائق لأسرهم فقد شهد النصف الأخير من القرن العشرين محاولات جريئة لإشباع الحاجة من السكن الملائم والرخيص ولكن على الرغم من الإجماع على ذلك إلا إنه لم يتم التوصل أو الاتفاق على الأسلوب والنموذج الذي يحقق ذلك السهدف (HAMDI, 1995).

فقد ظهرت عدة آراء للباحثين في مجال التخطيط والإسكان من أمثال Abramis التي جمعها في كتابه ، Mans Struggle For Housing World (1964 ومحاولات John Turner في أمريكا اللاتينية ما بين 1957 - 1964 والتي جمعها في كتابه (1922 ، Freedom To Build ، وكتابه (، Housing By People (1925 .

وفي بداية السبعينيات قام العديد من الباحثين في هذا المجال بعدة محاولات للتغلب على مشكلة السكن كان أهمها (Angle ، 1977 ، Bayan) هذا ويمكن تقسيم محاولات مفكري الإسكان إلى مدرستين هما :

- المدرسة التقليدية أو الزودون .
- المدرسة المساعدة أو الداصمون .

1- فترى المدرسة الأولى أن الحكومة والمستثمرين من القطاع الخاص هم الجهات الزودة الأساسية القادرة على توفير السكن .

2- أما المدرسة الثانية فترى أهمية الدور الذي تقوم به الجمعيات المحلية والمنظمات غير الحكومية والمؤسسات الصغيرة الخاصة وغير الرسمية في مجال إنتاج المساكن .
وبعبارة أخرى تدعو المدرسة الأولى إلى البناء المباشر للمساكن بينما تدعو المدرسة الثانية إلى تحسين المساكن أو النهوض بالأحياء الفقيرة .
هذا ويوجد خيار آخر يعد نقطة تحول في السياسة الإسكانية وهو مشروع الموقع والخدمات الذي يعتبر محاولة للتوفيق بين فكرة الإسكان العام وتحسين المناطق الفقيرة أو المتخلفة فهو إذا محاولة جديدة لإشراك الأهالي في بناء مساكنهم .

التجارب الإسكانية في الدول النامية .

تعرف سياسة الإسكان بأنها الأساليب أو الإجراءات التي يجب اتباعها من أجل توفير السكن اللائح لكل أسرة هذا ولم تعد سياسة الإسكان اليوم مزيجاً من البرامج والمشروعات التي يتفادها بلداً ما ، بل عدت توضيح للكيفية التي تستطيع من خلالها كل أسرة من إيجاد سكن بأويها ، الأمر الذي يضع هذه الأسرة في موضوع الشريك في إيجاد السكن المناسب لا مجرد المستفيد من مشاريع الإسكان . ومن أجل توفير السكن اللائح اتبعت الدول النامية العديد من السياسات والمشروعات الإسكانية منذ الخمسينيات أو بمعنى آخر بعد حصولها على استقلالها .

ويمكن تقسيم هذه السياسات إلى ثلاثة أفرع حصرها (Mukhtar ، 1997) في الآتي : -

أولاً : مشروعات الإسكان العام تتمثل في تنفيذ مشروعات إسكانية جديدة أو في شكل إعادة تجديد المناطق الحضرية أو بناء مدن جديدة والتي تتطلب توفير الأرض اللازمة ومساكن كاملة التشييد مع توفير الخدمات اللازمة والتي تنفذ عادةً صن طريق الدولة .

ثانياً : تطوير أو تحسين المناطق السكنية القائمة والتي عادةً ما نفذت بشكل غير قانوني لمعالجتها من خلال توفير الخدمات الأساسية لها وتطوير حالة المساكن .

ثالثاً : مشروع الموقع والخدمات والذي يتطلب أراضي خالية في ضواحي المدن حيث تقسم هذه الأراضي إلى قطع بناء مساكن مزودة بالمرافق الأساسية .

هءا وسفم فءاول ؤل فءءارب بشفء من الفءلل :

أولة/ سفاسة الإسكآن العام Public Housing policy :

مشروعات الإسكآن العام مثلت معظم المشروعات السكنفة فف الدول الفائففة خلال الفمسفائف والسفائفائف ، ففف ءراسفة قام بها ((Wakety; 1988)) لعدد من الفالفائف فف البرازفل ، كولومففا ، أفرفففا ، إنءونفسفا الففصف أن مؤسسائف الإسكآن العام قء أنشئف فف ءول العام الفامف منذ 30 إلى 40 سفة مضمف والف فظهر بشكل ؤلف بعد ففرفة الاسفقلال ؤفء رأف هءه الدول أن فوففر المساكن ففء من أهم مسؤولفائفها . وفف هءا المءال أشارف (Rakodi; 1986) :-

" فف العءفء من الدول الإفرفففة ؤاصفة بعد ففرفة الاسفقلال ، فولف الفكوفمائف والمؤسسائف المءلففة مسؤولفة فوففر مساكن للمواطفن ؤاصفة فف المناطفن الفففرفة كما فببف أففصاف سفاسة فوففر مساكن للإفءءار " . ص115 .

وفف نفس الأفءءاء فرف (Richard, 1990) أن الدول الإفرففة فرفءه أهفمافها ؤلال ؤرفة الفمسفائف والسفائفائف على سفاسة بقاء المساكن العامة ، الفففففف المركزي إلى ؤانب الأفءءاف بالمففففائف الففمالة للمراكز الفففرفة .

وقء فببف العءفء من الدول الفائففة مشروعات الإسكآن العام والف أفءءف أشكالا مءفففة منها مشروعات إسكائففة عامة ، المءن البءفءة ومشروعات الفءءفء الفففرف .

1- مشروعات إسكائففة عامة Public Housing Projects :

فقق هءه المشروعات عادة ؤوار مواقع العمل والف ففءءه فففففها على فوففر الأفراضف الففاسبفة والفصاففة للبناء ، إلا إن معظم الدول الفائففة فوافه مشكळे عءم فوففر الأفراضف الفصاففة للبناء ءافل المففففائف والمملوكة للءولة ؤفءه إن معظم الأفراضف مءلوكه ملافكة ؤاصفة للإفءاء والف عادة ما فكون أسعارها مرفففة ، مما فؤثر على ارففاف أسعار الوءءاءف السكفففة الأمر الفذف ءعى معظم الدول إلى البءء عن مواقع أفرفف ؤافر المففففائف ؤفءه ففكون الأفراضف رفءفصفة الفمفن مما سبب فف بعد المساففة بفن مءان العمل و السكفن . و ؤفء هءا المشروع فءءف إلى فسكفن أكبر عدد مءكن من السكآن فهور

عادة يأخذ شكل شقق في عمارات عالية تكون عادة غير مقبولة من العديد من السكان خاصة حديثي الهجرة من الأرياف، إضافة إلى مشكلة عدم توفر المياه في الطوابق العليا.

2 - المدن الجديدة New Towns :

تم استخدام سياسة المدن الجديدة كأداة لتنفيذ سياسة تنمية حضرية وإحداث تغير في شبكة المدن والقرى لتحقيق توازن سكاني أو حل مشكلة كثافة سكانية في موقع معين واستغلال موارد اقتصادية ومكانية في موقع آخر .

ففي بريطانيا مثلاً تم اتباع سياسة المدن الجديدة بإقامة مدن الحدائق (Garden City) التي بادر بها (Ebenezer Howard) حيث بدأت هذه السياسة كمشروع قومي لبريطانيا عام 1949 والذي بدأ بإنشاء مدن جديدة حول مدينة لندن لتخفيف الضغط السكاني بها فقد تم تنفيذ عدد (20 مدينة) يبلغ عدد سكانها عام 1991 حوالي (2.254 ألف نسمة) (Ward, 1993) كما تم اتباع هذه التجربة في الولايات المتحدة وألمانيا وفرنسا والاتحاد السوفيتي وأخيراً اتبعت هذه السياسة في الدول النامية .

تشمل مشروعات المدن الجديدة إقامة مدن متكاملة غير بعيدة عن المدن الكبرى بغية استقطاب السكان لتخفيف الضغط السكاني بتلك المدن وأخرى أقيمت لأجل منطقة زراعية وغيرها أقيمت لتكوين عاصمة للدولة كما هو الحال في (البرازيل وأستراليا) . أما مجموعة أخرى فقد أقيمت كمدن صناعية أو لاستغلال مورد اقتصادي معين وعادة ما تأخذ المدن الجديدة طابع الاستقلالية الاقتصادية، فهي قد تكون في شكل عمارات عالية أو متوسطة الارتفاع أو بيوت أرضية أو خليط من هذا وذاك .

3 - التجديد الحضري Urban Renewal :

يرى (Couch, 1990) أن زيادة الاهتمام بالتجديد الحضري يعود لأمرين :-
أولاً : قدم المباني بالمدن الكبرى وعدم صلاحيتها للاستعمال الأمر الذي سيطلب إعادة تجديدها .

ثانياً : ناتج عن زيادة الزحف العمراني على الأراضي الزراعية في حين أنه هناك أراضي ومباني حضرية متروكة بدون اهتمام .

في منتصف الخمسينيات أكد عدد من الباحثين من أمثال (Abram, 1964) على ضرورة إزالة المناطق الريفية لا تحتويه من تفسى للأمراض والأوبئة وبالتالي رأوا أن تلك المناطق تشوه المناطق الحضرية لذا كانت برامج إزالة المناطق الريفية أو تجديدها هي السياسة السائدة في معظم الدول النامية في تلك الفترة وبشكل عملي فإن التجديد الحضري يعني صيانة المباني القديمة وفي بعض الأحيان يتطلب الأمر هدمها وإحلال محلها مساكن حكومية جديدة لإيجارها أو تملكها لذوي الدخل المحدود .

فهي إذاً تتضمن إعادة ترحيل ساكني هذه المناطق إلى أماكن أخرى بغية هدمها وإعادة بنائها، هذا الأسلوب قد اتبع في العديد من الدول النامية إلا أنه في بعض الأحيان سبب في زيادة واتساع رقعة المناطق العشوائية بدلاً من الحد منها، فالسكان الذين سيخرجون من المباني القديمة لغرض التطوير سيبحثون عن مساكن بديلة وحيث أن هؤلاء السكان من ذوي الدخل المحدود فهم طبيعياً سيبتون مساكن أخرى رديئة الجودة، كما أن تهجير السكان من مساكنهم القديمة سيكلفهم دفع مبالغ مالية إضافية، إضافة إلى ما سيكلف الدولة من دفع مبالغ نتيجة الهدم وباقى الإجراءات الأخرى المتعلقة بهذه العملية حتى تكون الأرض جاهزة للبناء .

ففي مدينة نيروبي بكينيا سبب هدم 6,700 مسكن) إلى إخراج (39,000 مواطن وخسارة مالية قدرها (255,000) دفعت من جانب السكان (Haldane , 1971) كما أن هدم المباني القديمة سيقلل من المخزون السكني مما يزيد من نسبة العجز في السكن . ولتلافي المشاكل المذكورة يتصح بتأجيل الهدم والترحيل لحين بناء منطقة سكنية قادرة على استيعاب السكان المطلوب ترحيلهم .

فالبرغم من أن هذه التجربة قد أبعثت في العديد من الدول إلا أنها نجحت في البعض منها خاصة الغنية مثل (هونغ كونغ وسنغافورة) (Smith , 1980) كما أوضح (Mukhtar , 1997) إن ليبيا قد نجحت هي الأخرى في تنفيذ نموذج التجديد الحضري لذا يتضح إن مشروع إزالة المناطق المتخلفة لم تعالج مشكلة السكن في العديد من دول العالم حيث بدأت الحكومات تنظر إلى السكن العشوائي على أنه قد حل مشكلة الإسكان بالنسبة لأعداد كبيرة من السكان رغم أنه إسكان مخالف .

وبالنظر إلى التجارب المختلفة في سياسة الإسكان العام يتضح أنها أظهرت بعض النجاح في إسكان عدد كبير من السكان في العديد من الدول النامية حيث أوضح (Adda-Dapath 1996) أنها أسكنت حوالي 87% من سكان سنغافورة وحوالي 40% من سكان ليبيا وعلى الرغم من مساهمة قطاع الإسكان العام في بناء العديد من الوحدات السكنية في العديد من الدول النامية إلا أنه يراجه العديد من المشاكل فقد وجهت له العديد من الانتقادات نذكر منها :-

- 1- مشروعات الإسكان العام اتبعت النموذج الغربي في حل مشاكل الإسكان في الدول النامية والذي عادة ما يأخذ شكل شقق صغيرة في عمارات عالية لا تتمشي في تصميمها وثقافة المجتمعات النامية مما أدى بعدد من السكان لإحداث تغيرات كلما أمكن ذلك حيث أشار (Tipple, 1991, 1992) إلى أن العديد من الدراسات في (أفريقيا، آسيا) أوضحت أن سكان مساكن الإسكان العام عادة يقومون بإجراء تحويرات على منازلهم .
- 2- مستوى تصميم هذه المساكن عالي يشمل تقنيات صناعية متقدمة نتج عنه بالطبع تكلفة عالية للوحدات السكنية الأمر الذي جعل ذوي الدخل المحدود غير قادرين على دفع مستحقاتها مما اضطر العديد من الدول إلى حل هذه المشكلة عن طريق الدعم الإسكاني أو المساعدة السكنائية (صلاوة سكن / في ليبيا) .

وبالرغم من أن هذه السياسة قد تحل مشكلة عدم القدرة على الدفع إلا أن الإيجار أو أقساط التمليك في العديد من الدول يعد مرتفعاً خاصة بعد إضافة أقساط الكهرباء والمياه والنقل الأمر الذي أدى بالعديد من ذوي الدخل المحدود إلى بيع مساكنهم إلى متوسطي الدخل

- (Wakely, 1995 Pugh, 1990 Lapuan 1983 , Drakakis – Smith 1979)
- كما أوضح (Turner, 1968) أن مستوى تنفيذ المساكن العامة يناسب متوسطي الدخل .
- 3- نتيجة لبعض المشاكل الإدارية خاصة فيما يتعلق بالتخصيص نجد أن معظم مساكن الإسكان العام تخصص لمتوسطي الدخل أو موظفي الدولة بدلاً من

ذوى الدخل المحدود المستهدفين أصلاً بهذه المشروعات ، انظر على سبيل المثال (Moser 1982 – Gilbert & Gugler , 1992 Islam , 1996) .

4- مشروعات الإسكان العام عادة ما تنفذ في مواقع غير مناسبة خارج مراكز المدن وذلك لإبقاء مراكز المدن للأغراض التجارية إضافة إلى عدم كفاءة نظام النقل بهذه الدول يجعل السكان يبحثون عن أماكن أخرى قريبة من مناطق أصماهم (Rakodi , 1986) .

العديد من مشروعات الإسكان العام نفذت بطريقة البناء السابق التصنيع (البيان الجاهزة) والذي أستورد من تجارب غربية بعد الحرب العالمية الثانية هذا النموذج يعتبر غير مناسب للدول النامية من حيث نوعية المناخ خاصة في المناطق الحارة بالإضافة إلى عدم توفر الصيانة اللازمة لمثل هذا النوع من البناء بهذه الدول .

5- مشروعات الإسكان العام عادة ما تأخذ شكل عمارات عالية الارتفاع التي لا تتماشى مع عادات وثقافة شعوب الدول النامية خاصة الريفين المهاجرين حديثاً للمدن إضافة إلى ما تعانيه هذه العمارات من العديد من المشاكل كقصور المياه بالأدوار العلوية وعدم صلاحية المصاعد نتيجة لعدم توفر الصيانة مما يجعل كبار السن في عزلة عن أهاليهم بالمناطق الأخرى إضافة إلى ما يعانيه السكان في نقل احتياجاتهم اليومية .

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن العديد من الدراسات أشارت إلى أنه رغم الاستثمارات التي رصدت لقطاع الإسكان العام خلال العقود الثلاثة الأخيرة من القرن العشرين إلا أن مساهمته تعد محدودة في حل مشكلة السكن في العديد من الدول خاصة لذوى الدخل المحدود (William 1996 – Okpala 1992) .

وبالرغم من الانتقادات التي وجهت لمشروعات الإسكان العام في عدم ملائمتها لذوى الدخل المحدود إلا أنها لا تزال تلقى اهتماماً بالغا في السياسات الوطنية للإسكان في الدول النامية لأنه لا يمكن لأي دولة الاعتماد على الإسكان الخاص في حل مشكلة ذوى الدخل المحدود هذا وقد لعب الإسكان العام دوراً هاماً في إسكان نسبة هامة من السكان في بعض الدول (سنغافورة ، وهوونغ كونغ) (Lee 1993) ففي ليبيا على سبيل

المثال كان نصيب قطاع الإسكان من المساكن المنفذة خلال الفترة من 1970 إلى 1990 ف حوالي 37%.

وبالرغم من الانتقادات التي تعرض لها الإسكان العام إلا أن العديد من الدول لا تزال مستمرة في تنفيذ سياسة الإسكان العام لتلبية احتياجات السكان إلا أن العديد من الإجراءات الإدارية فيما يتعلق بعمليات التخصيص والصيانة وملاءمة النصابيم للسكان.... الخ يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند التخطيط لتنفيذ المشروعات السكنية بهذا القطاع .

ثانيا/ تطوير المناطق العشوائية Upgrading Existing Areas :

شعرت العديد من الدول النامية في بداية السبعينيات إنها غير قادرة على توفير المساكن اللازمة لإسكان ذوى الدخل المحدود عن طريق الإسكان الرسمي مما يتطلب الأمر من الحكومات مساعدة القطاع الغير رسمي لتنفيذ العدد الإسكاني المطلوب عن طريق ملكية الأرض ، قروض لتوفير مواد البناء وتقديم المساعدات الفنية اللازمة وتحسين الخدمات .

ويضمن مشروع تحسين المناطق العشوائية الآتى :-

- 1- تأمين ملكية الأرض للسكان لإعطاء الطمأنينة والأمان للسكان مما يدفعهم إلى تحسين وتطوير مساكنهم .
 - 2- تحسين الخدمات الأساسية الغير متوفرة ، كالمياه والكهرباء والطرق والخدمات الصحية والتعليمية .
 - 3- تحسين تخطيط المنطقة السكنية ففي هذه المناطق عادةً ما تكون المساكن قريبة من بعضها دون ترك مسافات للخدمات والطرق الأمر الذي يتطلب هدم البعض منها كذلك التي تكون في مسار الطريق بالإضافة إلى تحسين البعض الآخر .
- وقد أشار (Habitat , 1978) إلى أنه من خلال هذه الإجراءات تتمكن الإدارة المشرفة من السيطرة على إجراءات تقسيم الأراضي وبناء المساكن وفقاً للإجراءات المتبعة وسيساعد هذا على تطوير المساكن القائمة حيث يرى (Moshra , 1990) أن هذه

المشاريع تساهم في تحسين الاحتياطي السكني من خلال تطوير المساكن القائمة وتوفير الخدمات اللازمة لها .

وبما أن هذا المشروع ينفذ في المناطق السكنية القائمة فتكون الفرصة سانحة للسكان للمساهمة في تطوير مساكنهم بأنفسهم عن طريق الجهود الذاتية فتصميم وتخطيط مشروعات التطوير سيكون أكثر فاعلية إذا مكن السكان من المساهمة في تخطيطه وتنفيذه . فقد أشار مركز الأسم المتحدة المستوطنات البشرية (1977 ، unchs) إن أفضل مثال للتطوير كان ذلك الذي أخذ بعين الاعتبار آراء وأفكار سكان المنطقة المعنية بذلك وأن مشروعات التطوير التي واجهت مشاكل هي تلك التي لم يشارك السكان في اتخاذ الإجراءات المتعلقة بالتخطيط والتنفيذ .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن أهم المشاريع المنفذة بطريقة التطوير هو مشروع تطوير مدينة (مانيليا بالفلبين) الذي يضم مساحة يقدر (445 هكتار) تسكنها (27.000 عائلة) نفذ عام (1976) بقيمة إجمالية قدرها (65 \$U) دولار أمريكي تحمل المصرف الدولي نصف هذه التكلفة حيث تم تحسين (12.000 مسكن) بالإضافة إلى مشروع (جاكوتا) الذي نفذ عن طريق تمويل حكومي بواسطة قروض دولية (1990 ، Marcussen) .

وحيث أن هذا المشروع يقع في منطقة فقيرة ففرصة استفادة الفقراء منه ستكون أكثر من غيرها في المشروعات الأخرى ، إضافة إلى أنه ذا فائدة أكثر من غيره على اعتبار أنه يقع في مناطق فقيرة ويتيح الفرصة لعدد كبير من الفقراء في الاستفادة منه .

ثالثاً / مشروع الموقع والخدمات Site and Services Project :

بعد فشل نموذج الإسكان العام في توفير المساكن اللازمة لذوى الدخل المحدود خلال الخمسينيات والستينيات وكتيجة للدراسات التي قام بها (Turner , 1976 ، Abrams , 1964) برزت فكرة جديدة عرفت باسم برنامج الموقع والخدمات من أجل تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية لذوى الدخل المحدود بالدول النامية .

وقد تم اتباع هذه السياسة أولاً عن طريق منظمة الأمم المتحدة والمنظمات الدولية الأخرى حتى غدت أحد العناصر الأساسية لاستراتيجية المصرف خلال السبعينات ففى الفترة ما بين (1972 - 1990) شارك المصرف الدولى في (116 مشروعاً) للموقع والخدمات وتحسين المناطق الفقيرة في (55) دولة بلغ قيمة تنفيذها حوالى (25) مليون دولار أمريكي نتج عنها تأثير المصرف الدولى في سياسة الإسكان فى الدول النامية .

يهدف هذا المشروع إلى تطوير سياسة قادرة على توفير المساكن اللازمة لدوى الدخل المحدود ومساعدتهم على تسكين أنفسهم عن طريق بناء مساكن رخيصة حيث تعتمد فلسفة هذا المشروع على توفير أرض فضاء وتقسيمها إلى قطع للبناء مع توفير الحد الأدنى من الخدمات المختلفة لتلك المواقم كتنو صيلات المياه والمجاري والكهرباء على أن يتولى السكان تنفيذ أو استكمال بيوتهم في حالة وجود بيوت قبل تخطيط الأراضى أما بواسطة عمال أو بمساعدة أقاربهم أو أصدقاتهم هذا وقد لخص (Pugh ، 1990) مشروع الموقع والخدمات بأنه عبارة عن قطعة أرض مزودة بالمرافق العامة ويتولى السكان بناء بيوتهم بأنفسهم ومن الممكن أن تكون هناك إمكانية لتسهيل إجراءات حصولهم على قروض مصرفية بسيطة لبناء بيوتهم . وحيث أن هذا المشروع يستهدف ذوى الدخل المحدود فهو إذا يسعى إلى تخفيض تكلفة المرافق العامة عن طريق تخفيض مستوى مقاييسها وكذلك تخفيض تكلفة البيوت عن طريق البناء بالجهود الذاتي .

إذا فهذا المشروع سيساهم في زيادة الاحتياطي السكنى الهدف الذى لم تتمكن العديد من الحكومات من إنجازه كما أنه سيوفر بيئة ملائمة عن طريق توفير الخدمات الاجتماعية كالمدارس والمستشفيات والخدمات التجارية وغيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى .

وفقاً لسياسة المصرف الدولى سيوفر هذا المشروع الآتى :-

- 1- عرض هائل لأراضى البناء الزودة بكافة المرافق الحضرية .
- 2- مستوى ممشى أفضل من ذلك المتوفر بالمناطق الغير مخططة .
- 3- مناطق سكنية كافية ضمن نخط تنمية حضرية متكاملة .
- 4- الحد من النمو غير المخطط للمناطق العشوائية .
- 5- كفاية أكثر من الخدمات الاجتماعية .

وعلى الرغم من تأكيدات المصرف الدولى على فعالية هذا المشروع في تسكين ذوى الدخل المحدود ، إلا أنه لم يخلو من الانتقادات حيث يرى المخططين والممارين أن هذا المشروع يعانى من نقص فى التنظيم بالإضافة إلى بعض المشاكل الأخرى التى تواجه هذا المشروع فالذلة الزمنية لتنفيذه تكون أطول نتيجة لتنفيذه على مراحل . كما أنه غير قادر على تغطية كافة احتياجات الفقراء من السكن إلا إذا تدخلت الحكومات بالدعم اللازم للأراضى والمرافق العامة (Hamdi ، 1991 - Hamdi ، 1987 - Doebele ، 1982 - Peahie ، 1995) .

الخاتمة

تناولت هذه الورقة بالناقش والتحليل السياسات والبرامج التي اتبعتها الدول النامية والتي تتمثل في سياسات الإسكان العام التي شملت مشروعات سكنية أو مدن جديدة واتضح من خلالها إنها لم تحل أزمة ذوي الدخل المحدود وإنما تعاني من مشاكل متشابهة في معظم الدول النامية والذي يرجع إلى التأثير الخارجي . ولحل هذه المعضلة والتنمية في تسكين أكبر عدد من الأسر الفقيرة تم اتباع برامج إسكانية أخرى كتموزج الموقع والخدمات وتحسين المناطق الفقيرة وبالرغم من جودة هذه الحلول إلا أن تطبيقاتها في معظم الدول النامية لم تلب احتياجات الأسر الفقيرة للأسباب التي تم طرحها في متن هذه الورقة .

ومن هنا وجب الإشارة إلى إن كافة البرامج والسياسات المذكورة أعلاه لم تستطع تلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة في الدول النامية ونحن ندخل قرناً جديداً وزيادة عدد الأسر يوماً بعد يوم الأمر الذي يتطلب تكثيف كل الجهود في محاولة للوصول إلى نموذج تخطيطي يضمن توفير عدداً من المباني السكنية لعدد كبير من ذوي الدخل المحدود .

المراجع

- Abrarnis (1964) *Mans Struggle For Housing In On Urbanizing World*,
- Couch. C (1990) *Urban Renewel : Theory and Practice*. London : Macmillan Education. Countries, International Labour Review 101, 5, 1970. PP 502-518)
- Doebele, W (1987) *The Evaluation of Concepts of Urban Land Tenure in Developing Countries. HABITAT INT. Vol.11, No.1 pp 1-22.*
- Drakakis-Smith, D (1979) *Low-cost housing provision in the Third World : some theoretical and practical alternatives*. in Murison, h & Lea, J (eds) (1979) Housing in Third World Countries, prospective on policy and practice. London, Vantage Photostarting Co.Ltd.
- Gilbert, A & Gugler, J (1992) *Cities, Poverty and Development : Urbanization in the Third World*, 2nd edn. Oxford : Oxford University Press.
- Haldane (1971) *Survey of Temporary Structure, in Nairobi. Urban Study*. Nairobi, Kenya, Nairobi City Council.

- Hamdi, N (1995) Housing Alternatives : Lessons From Experience. The Urban and Rural Reconstruction of Palestine : Issues, Options, policies and Strategies. November 24-27, 1995, Amman, Jordan.
- Hamdi, N (1991) Housing without Houses. Van Nostrand Reinhold, New York and Intermediate Technology Publications.
- Islam, N (1996) Sustainability Issues in Urban Housing in a Low-income Country :
- Laguian, A. A (1983) Basic Housing, Policies for Urban Sites and services and Shelters in Developing countries. International Development Centre, Atawa.
- Moser, C.O.N (1982) A Home of one's Own :Seautter Housinh Strategies in Guayaquil, Ecuador. In A Gilbert (Ed) Urbanization in Contemporary Latin America : Critical Approaches to the Analysis of Urban Issues (Chichester; Wiley. pp 159-196.
- Marcussen, L (1990) Third World Housing in Social and Spatial Development, the case of Jakarta. Hon kong, Avebury.
- Okopala, D.C.I (1992) Housing Production System and Technologies in Developing Countries : A review of the experiences and Possible Trend/reports. HABITAT INTL, Vol 16 No.3 pp 9-32.
- Peattie, L,R (1982) Some Second Thoughts on Sites and Services. HABITAT INTL, Vol.6, No.12, pp 131-139.
- Pugh, C (1990) Housing and Urbanization. A study of India. London : Sage Publications.
- Drakakis-Smith, D (1980) Urbanisation. Housing and Development Process. London, Croon Helm.
- Tipple, A.G (1991) Selfhelp Transformations of Low Cost Housing. An Introductory Shudy. CARDO, University of Newcastle-upon-Tyne, UK.
- Tipple, A.G (1992) Self-Help Transformations to Low-Cost Housing, international Impretns of cause, Context and Value. TWPR Vol, 14 No.2. pp 167-192.
- Turner, J (1922) Freedom To Build
- Turner, J (1925) Housing By People Housing By People
- Rackodi, C (1986) Housing and urban development in Lusaka. unpublished Ph.D theses. UWIST.
- Richard (1990) Ricard, E. S (1990) Urban Housing in Africa : the changing role of government policy. in Philip, A & Pier, I (eds) Housing Africa's Urban Poor. Manchester : M.U.P

- Wakeley, P (1995) National Housing Policies and Strategies : The New Paradigm. The Urban and Rural Reconstruction of Palestine : Issues, Options, policies and Strategies. November 24-27, 1995, Amman, Jordan.
- William, M.R (1996) Conventional Public Housing to Cooperatives : The experience of three Developments. Housing Policy Debate, vol.6, No. 2. pp 439-480.
- Habitat (1978) / Baily, D.K(1978) Methods of Social Research. London : Macmillan Publishing Co Ltd.
- Bangladesh. HABITAT INTL. Vol. 20. No :2. pp 377-388.
- Lee, S.L & Yuan, L & Poh, T.K (1993) Shelter For All, HABITAT INTL, vol.17, No. pp 85-102.
- Mosha (1990)
- Mukhtar, N (1997) Housiny policy in Libya courtriej ph.d theses, wwcc. vk
- Angel (1977)
- Bayanj (1977)
- Wnehs (1977)