جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة الخامسة عشر:

مساهمة الدولة في حل ازمة السكن:

The state's contribution to solving the housing crisis

تستطيع الدولة ان تساهم مساهمة فعالة في حل ازمة السكن في اي دولة بل ان بيدها المفتاح في حل المشكلة وذلك عن طريق قيامها بعدة اجراءات منها:

أ. تخصيص مبالغ مناسبة من الدخل القومي لأغراض الاسكان، تصرف على مشاريع اسكانية تقوم بها الدولة ثم يؤجرها للمواطنين ذوي الدخول المحدودة باجور بسيطة تتناسب مع مدخلاتهم بحيث لا تتعدى ١٠% مما يتسلمه كل صاحب اسرة من اجر او راتب كذلك تقديم المساعدات المالية والقروض للجمعيات التعاونية والافراد بهدف اقامة تجمعات سكنية اقتصادية او لمساعدة الافراد في بناء دور سكنية لهم. وفي العراق قامت الحكومات السابقة بعدة اجراءات من هذا القبيل منها رفع الحد الاعلى للقرض الذي يقدمه المصرف العقاري الى ستة الاف دينار وبدون فائدة، ثم زيادة المبالغ الممنوحة بشكل قروض للذين يرغبون اقامة عمارات سكنية بهدف تشجيع المشاريع الاسكانية الجماعية.

ب.قيام الدولة بإقامة المساكن الخاصة المتعددة الطوابق، بواسطة اجهزتها المخصصة ثم تمليكها للأفراد عن طريق التقسيط الطويل الاجل بدون فائدة. كما ان من واجب الدولة الغاء النشاط الفردي الذي يتخذ طابع الاستغلال في نطاق الانتاج وذلك عن طريق قيام الدولة بتحديد اسعار الايجارات، كما ان على الدولة يقع واجب اخر وهو تحديد قيمة الارض المخصصة للبناء وذلك

منعاً للمضاربة فيها. وتحديد مساحة القطع المخصصة للسكن بحيث لا تزيد مساحة القطعة الواحدة عن ٢٠٠-٢٥٠ متراً مربعاً لكل وحدة سكنية.

ج. الحد في بناء الدور المرتفعة التكاليف: لقد صرفت مبالغ طائلة على انشاء دور سكنية واسعة المساحة، واستعملت كميات كبيرة من المواد الانشائية في تشييدها. ولو قامت الجهات المسؤلة عن منع اجازات البناء او اعطاء القروض بتحديد مساحة البناء وفق حاجة العائلة لأمكن بناء عدد اكبر من هذه الدور تفي باحتياجات مشاغيلها، وذلك عن طريق منع الاسراف والتبذير في مساحات القطع السكنية او في المواد الانشائية والاموال والعمل الذي يتطلبهُ مثل تلك الدور الضخمة. بدون ان تكون هناك حاجة حقيقية لدى العائلة التي تسكنها في استخدامها. ولذا ينبغي ان يصار الى وضع اسس محددة للبناء من حيث مساحته وشكله في كل مدينة، بأن تصمم عدة نماذج ويترك الاختيار للشخص الذي يرغب في بناء دار له باختيار احداها، لكي نمنع الاسراف الذي اشرنا اليه.

د. تحسين مواد البناء والعمل على توفيرها: يقصد بتحسين مواد البناء توفير مواد ذات نوعيات جيدة تؤدي استعمالها الى تقليل نسبة تدهور الوحدات السكنية نتيجة لعدم مقاومتها الرطوبة والتقادم في استعمالها فيما لو استعمل مواد رديئة مما يشكل خسارة على الدخل القومي لأن الدور السكنية هي ثروة قومية، كما ان في ذلك خسارة كبيرة لمدخولات الافراد من جهة اخرى حيث تصرف نسبة عالية منها لأجل الترميمات والتصليحات.

ان مواد البناء المستعملة في العراق مثلا، تتكون من الحصى والطابوق والاسمنت في معظمها. ويتولى القطاع الخاص انتاج اغلب النوعين الاولين من هذه المواد(الحصى والطابوق)، وفق طرق بدائية وبمواصفات غير علمية. مما

يجعلها مواد رديئة الصنع والمقاومة وهذا يسبب في تصدع البناء او قلة مقاومته بعد مرور سنين قليلة. هذا بالإضافة الى قلة كمية الطابوق المتوفرة في الاسواق، اذ انها اقل من الطلب عليها بكثير، واذا ما نظرنا الى التوزيع الجغرافي في معامل الطابوق في العراق، نرى ان حوالي٧١% منها يتركز في محافظة بغداد والباقي يتوزع على بقية المحافظات، ويرجع ملكية اكثر من ٩٠% الى القطاع الخاص. وهذا ما يؤدي الى قلة تطويرها لان هدفهم الرئيسي دون الالتفات الى جودة النوعية.

وعليه فأن الامر يتطلب حث اصحاب المعامل على تحسين وتطوير صناعتهم وذلك عن طريق وضع مقاييس ومواصفات علمية وهي التي تتبع عالمياً واجبار اصحاب تلك المعامل على اتباعها عند قيامهم بالإنتاج. وهذا يتطلب احداث تغيرات في المعامل وتحويلها الى معامل ميكانيكية حديثة تتبع الاسلوب العلمي في الانتاج، وهذا لا يتم دون تدخل الدولة ومساعدتها لهم عن طريق القروض الطويلة الاجل، والاشراف الفني الذي هو ضروري في هذا المجال. هذا اضافة الى دور زيادة دور الدولة في انتاج هذين المادتين في معامل كبيرة تمتلكها الدولة لكي تستطيع ان تغطي النقص الحاصل في عرض المواد الانشائية.

اما بالنسبة الى الاسمنت فعلى الرغم من توفر عدد من المعامل (اكثر من ١٠ معامل) في العراق، الا ان انتاجها بسبب زيادة الطلب عليه من قبل مؤسسات الدولة التي تقوم بتنفيذ مشاريع عملاقة كثيرة، ضمن خطط التنمية وبسبب الاقبال الكبير على استهلاك هذه المادة في بناء الدور والعمارات السكنية للقطاع الخاص عما كان عليه سابقاً فان ما ينتج عنها في هذه المعامل غير

كافٍ. وهذا ما يطلب زيادة عدد المعامل التي تنتج هذه المادة وتوفيرها لغرض تنشيط حركة البناء لفرض الاسكان ومنع المضاربة في اسعار هذه المادة.

كما يمكن ضمن هذا المجال العمل على ايجاد مواد بديلة عن المواد التقليدية التي تستعمل في البناء، وتعميم استعمالها كالثورموستن واللبن المثبت بالإسمنت الذي يمكن استخدامه في بناء الدور في الارياف، فقد قامت المؤسسة العامة للإسكان في العراق بتنفيذ انشاء بيوت الفلاحين باستخدام السمنت بنسبة١-١٠ من وزن التربة واستعمال المقاييس اساساً في صناعتنا وقد تم الحصول على اللبن المضغوط بهذه الطريقة بابعاد(٩ في ١٤ في١٩ سم) وبوزن ٧كغم، حيث يجفف اللبن المضغوط لمدة ٧ ايام مع الرش الخفيف وقد تم استعمال هذه الطريقة بنجاح في تشييد كافة الجدران والقواطع والاسيجة كما استعملت ايضاً في بناء الاسس وتبليط الارضيات كما تم استعمال الحصى والاسمنت في تثبيتها.

وهكذا يمكن استعمال مثل هذه المواد البديلة وغيرها في بناء المساكن في الارياف وفي المدن الصغيرة، لغرض التخلص من ازمة المواد الانشائية وللتقليل من كلفة بناء الدار الواحدة.

هـ. تقديم القروض والمساعدات للأفراد:

تعتبر مسالة تمويل عملية بناء الدور او الوحدات السكنية الاخرى من قبل الافراد مشكلة كبيرة تعاني منها الدول النامية ذات الدخول المنخفضة اذ لا توجد مصاريف او مؤسسات تقوم بهذه المهمة في بعضها مما يجعل الدائن من الافراد في تلك البلدان الى ان يتقاضى فائدة عالية تتراوح بين ٢٠% و ١٠٠%. وهكذا يذهب معظم دخل الذي يرغب بالبناء الى الدائن. وقد تصل الفوائد والدفعات

على رهن تبلغ قيمة الفائدة عليه ٦% حتى في البلدان الاكثر نمواً تصل الى اكثر من ٥٠% من الدفعات الشهرية لإيفاء قيمة الدين.

ولذا فينبغي على الحكومات ومؤسساتها ان تقوم بأجراء يعالج هذا الجانب كأن تقوم بتقديم قروض تشكل نسبة لا تقل عن ٦٠% من قيمة الدار بدون فائدة. ومما يجدر ذكره ان الحكومات السابقة في العراق قد سنت قانوناً للعقارات يقوم المصرف العقاري بموجبه تقديم قرضاً يتراوح بين٤.٥٠٠-٦.٠٠٠ دينار بدون فائدة للمواطنين وقد يزداد هذا المبلغ في حالات خاصة.

ولعلاج استمرار توفير المبلغ المخصص كقروض للإسكان والصناعات الخاصة به، ينبغي رصد هذا المبلغ في الميزانية. ويمكن ان تأتي الاموال من مصادر مختلفة(في دول اخرى) حتى لا يتنافس بعضها مع بعض.

كما تستطيع الدول ذات المدخولات المنخفضة ان تقوم بتنمية المصادر الدولية للأموال الازمة لمشاريع الاسكان وينفق قسم من هذه الاموال على الاسكان وبعض المشاريع ذات الكلفة. ويجب اعطاء القروض للمساعدة في بناء بيوت للعائلات الفقيرة.

كما يمكن استغلال فرصة وجود شركات اجنبية تعمل في البلدان النامية بأن تقوم تلك الدول بألزامها ببناء دور سكنية لعمالها وموظفيها وخبرائها وبذلك تستطع ان توفر بعض المساكن، التي تستفيد منها لأسكان العاملين في تلك المشاريع الصناعية والانتاجية بعد انجاز تلك الشركات للأعمال المناطة بها.

ويمكن ان يطبق نفس المبدأ على المؤسسات والشركات الحكومية المحلية اذا ينبغي ان تلزم ببناء وحدات سكنية الى منتسبيها وبذلك يخفف جزء من الحاجة الى المساكن.

مما سبق يتضح انه يلزم لحل مشكلة الاسكان التركيز بالبحث والدراسة على ستة عناصر اساسية متعلقة بتصميم وتنفيذ مشاريع الاسكان حتى على المستوى اللائق معمارياً وانشائياً واجتماعياً وتتلخص هذه الاسس فيما يلي:

أ. بذل اقصى جهد في دراسة وتحليل مزايا وعيوب مشاريع الاسكان العديدة التي تم تنفيذها حتى الان لاستخلاص ادق البيانات والمعلومات التي تساعدنا في تحديد الاسس السليمة لإيجاد اقل المسطحات وتصميم الوحدات السكنية وتخطيط المجموعات السكنية واختيار مواد البناء.

ب. اعتبار ان عمليات التصميم المعماري والتخطيط والدراسات الاجتماعية والتأثير النفسي لتخطيط مشروعات الاسكان، على انها عناصر مترابطة يكمل بعضها البعض، تؤدي دراستها الى تحديد العناصر المطلوبة للمسكن وتصميمه.

ج. يجب دراسة مشروعات الاسكان مع الاخذ في الاعتبار المعالم الخاصة بكل منطقة خصوصاً عند دراسة مشروعات اعادة تخطيطها او التي تمر بها. وكذلك الاراضي والفراغات المخصصة للخدمات العامة والمرافق الترفيهية التي يجب ان تتم دراستها متكاملة مع باقي الاحياء المجاورة بما يحقق الحيوية اللازمة للمنطقة وما جاورها.

د. الاهتمام بتخطيط المنطقة السكنية على اسس التخطيط العلمية السليمة.

هـ. تطوير طرق تنفيذ المنشئات وتحسين مواصفات البناء على اساس الاخذ بأسس التصميم والبناء لقواعد التوافق المقياسي والتوحيد القياسي لمختلف طرق البناء ومكننة طرق التنفيذ التقليدية والتدرج في استعمال وسائل البناء بالأجزاء السابقة التصنيع.

لا يمكن الربط بين كل هذه العوامل المختلفة بطريقة عملية مفيدة الا اذا درست بالوسائل العلمية الحديثة مع بذل كل جهد ممكن في التطوير والتقدم بالدراسات العلمية لتحديد قيم العناصر المختلفة كلا على حده وقيمها بالنسبة لبعضها.