

9

اجتماعيات العمران

تختلف وتتباين مناهج الوصول إلى وتحقيق جوانب الجودة للحياة في المدن . وأحد هذه المناهج يرتكز على أساسيات علم الاجتماع العمراني الذي يدور في مجمله حول تحقيق أهيتين : التوافق والملاسة . والراحة . وفي مناهج التصميم العمراني وعند التعامل مع تصميم وتخطيط المرافق السكنية في ضوء هاتين الأهيتين تظهر مجموعة من العوامل يجب أخذها في الاعتبار هي : الاحساس بالمكان ، الاختلاف والتباين ، الراحة المناخية ، حركة المشاة المريحة والأمنة ... وغيرها وكل ما سبق ينعكس بالضرورة على رضا المستعملين . ونظراً لصعوبة التعرض لمجال علم الاجتماع العمراني في هذا الحيز المحدود فإننا سوف نقوم هنا فقط بالقاء الضوء عليه من خلال التركيز على الأهمية الأساسية وهي : تلبية متطلبات المستعملين من ناحية وكيفية الاستمارة بالمستعمل نفسه لتحقيق متطلباته في حدود امكانياته من الناحية الثانية .

التمييز كمفهوم حضاري *

كنتيجة للتحويلات الاقتصادية ومتغيراتها تلك التي حدثت في بعض بلدان العالم النامي في النصف الأخير من القرن العشرين وفي مصر في منتصف السبعينيات واستمر تأثيرها حتى الآن - كانعكاس فرضه التطور الصناعي الهائل والاكتشافات المتتالية للموارد والثروات الطبيعية - أن واكب ذلك طفرات سريعة متلاحقة وملحة في البنيات الاجتماعية والثقافية ظهر أثارها على الانسان المصري وفي نتاجه المعماري والعمراني ، في الكيان والبنيان ، وأيضا في الأفكار والمفاهيم . وتعاضم التأثير ليؤدي بطبيعة الحال الى ظهور مصطلحات ومسميات اتخذت حيزاً رحباً لها يتبع ويمكن من متابعة التغيرات ومساريتها بما يتلام معها - ظاهرياً على الأقل - كما يسهم في توفير الامكانية للرصد والتوثيق ، مع ما يتضمنه ذلك من تحفظات واجبه حول التناقض الظاهري بين مناهج وأفكار التطور والتحول وبين أساسيات وتوجهات الخلفية البيئية والحضارية للفرد والجماعة .

وأصبحت الأهداف والقرارات كتعبير مباشر لطبيعة التحول وتوجهه . وسيطر كل هذا على النتاج والمنتج في جميع المجالات وتقلت السيطرة وتعاضمت كنتيجة للفهم الخاطئ لأساسيات التغيير واتجاهاته : كالبعد عن الموضوعية والعمق ، تجاهل إيجابيات التراث والسابق والوضع الراهن ، شيوع سلبيات التطبيق وسيادتها ، البعد عن الدقة وعدم مراعاة الوضوح ، هيمنة غير واعية لنتاج مدنيات

لا تتفق مع حضارة الشعب العربى عامة والمصرى على وجه الخصوص ، وأخيرا غياب المشاركة الواعية الفعالة . وبطبيعة الحال أفرزت الحالة الملحة والرغبة للاحققة التحولات السريعة والمفاجئة فى بعض الأحيان تناقضاً آخر بين الشكل والمضمون . ومن ثم استخدمت الكثير من المفاهيم فى غير موضعها . ويعد مفهوم " التميز " أحد أهم التعبيرات وأشهرها والتي شاعت غداة التحول الاقتصادى / الاجتماعى - الثقافى ، حتى يمكن إطلاقه كظاهرة حضارية ، تستخدم كتعبير مباشر عن الأهمية والفائدة وأيضا لظهور التباين والاختلاف بين منتج وآخر . فظهرت السلع المتميزة ، الرعاية الطبية المتميزة ، وفى التعليم والسياحة وأيضا فى الإسكان . ويمرور الوقت تحول مفهوم التميز ليسيطر فى غير موضعه وليطغى كمسمى دون مراعاة القيمة بمفهومها الشامل أو المحتوى .

وتقدم هذه الدراسة تصورا للكيفية التى استخدم بها مفهوم التميز فى بعض مواقع الإسكان فى مصر . وجاء اختياره كمجال للنقاش لكونه يمثل أحد القطاعات الهامة والمؤثرة على عملية التنمية العمرانية الشاملة التى تستهدف تحقيق التوازن بين المتطلبات والاحتياجات وبين القدرات والامكانيات . بالإضافة الى اعتباره قطاع من المقترض أن القائمين عليه وله مجموعة من الدارسين والمتخصصين والمثقفين وأحيانا المبدعين . والدراسة على هذا النحو تستهدف استكشاف بعض القصور النسبى فى التعامل مع أساسيات وتركيب المفهوم وجزئياته . والذى تحول عن هدف تحقيق التوازن بين العرض والطلب (فى إطار نظام عمرانى جيد) تحول مآدى ليصبح مجرد كشف حساب للحصول على عائد مالى أكبر . هنا بالإضافة الى تجاهل أساسيات الإعداد والتوزيع ، والتوازن بين العائد والتكلفة من جهة وبين القيمة الاقتصادية (بمفاهيم قوى السوق) والقدرة على الدفع للغالبية العظمى من المستعملين من جهة أخرى .

وتركز هذه الدراسة فى تتبعها لتناول هذا المفهوم على محورين أساسيين :

أولهما - التكلفة المرتفعة المبذولة فى إعداد هذه المواقع ، والكيفية الى تعالج بها الجهات الرسمية مبحث استرداد التكلفة وتوازن ذلك مع قدرات المستعملين .

ثانيهما - أن المتطلبات والاحتياجات الأساسية لا يمكن حصرها فى اعتبارات ومسلمات صالحة للتطبيق فى أى مكان دون وعى حقيقى بالموقع أو الحيز العمرانى المحيط .

ففى واقع الأمر تركزت أهداف وخطط التنمية العمرانية المصرية حول : توفير أكبر عدد ممكن من المناطق السكنية بأقل تكلفة متاحة بقصد ضغط المسافة بين العرض والطلب ، حيث قدر الاحتياج الفعلى من الوحدات السكنية بحوالى ٤٣٩٢ مليون وحدة سكنية مطلوب تنفيذها فى الفترة ما بين ١٩٨١ - ٢٠٠٠ . كما أكدت الجهات الرسمية والمسئولة عن قطاع التعمير والإسكان فى مصر كمدخل لضغط المسافة بين الاحتياج الفعلى والمنفذ (المتاح والمناسب) على أهمية التوسع فى إعداد وتنفيذ مواقع الإسكان منخفض التكاليف ، والذى يمثل احتياج الغالبية العظمى من الفئات غير القادرة على إيجاد مسكن ملائم يلبى متطلباتها واحتياجاتها من ناحية ويتناسب مع امكانيات وقدرات المسئولين وما يمكن توفيره من استثمارات من الناحية الثانية . هنا فى الوقت الذى تمثل فيه مسألة استرداد التكلفة - فى إطار تعدد مسئوليات هذا القطاع - أحد المهام المركبة والمعقدة كنتيجة لتداخل العديد من القوى والعوامل المؤثرة منها على سبيل المثال : قلة الامكانيات ، ارتفاع التكلفة ، وضرورة إعادة دورة رأس المال لتلبية إيجاد مخططات أخرى جديدة فى مقابل الاحتياج المستمر والمتزايد فى عدد السكان .

وأحد مداخل الحلول التى ركزت عليها الجهات المسئولة عن التنمية تتمثل فى الدعم المباشر لهذه المواقع من العائد الاقتصادى لأنشطة المستقرات العمرانية الجديدة ويستخدم هذا الدعم فى البدايات المبكرة لتنفيذ شبكات أعمال البنية الأساسية ممثلة فى : خدمات

المجتمع العامة : كالمدراس ، دور الحضانة ، الوحدات العلاجية ، وغير ذلك من الخدمات التجارية والترفيهية وثيقة الصلة والارتباط بالمناطق السكنية بجانب إنشاء شبكات المرافق : كالطرق ، والصرف الصحى ، والإمداد بمياه الشرب ، والإتصالات السلكية واللاسلكية ، وإزالة المخلفات . وكل ماسبق يمثل فى مجمله التكلفة الانمائية العالية (فعلى سبيل المثال بلغت التكاليف الاستثمارية لتنفيذ اعمال البنية الاساسية لمستقرة السادس من أكتوبر وحتى أغسطس ١٩٩١ حوالى ٦ ٧٢٨ مليون جنيه) وهو الأمر الذى يشير الى ضرورة التفكير فى موضوع استرداد التكلفة بشكل عاجل .

وترتكز أحد المداخل التى تمكن من تحقيق عائد (مادي / معنوى) للمناطق السكنية على ثلاثة فروض أساسية :

- أن القيمة الاقتصادية لمواقع الأنشطة (قطع الأراضى / الوحدات السكنية) كدالة فى تكلفة المرافق وتنفيذ أعمال البنية الأساسية ، ومن ثم يجب البحث عن وسائل وطرق لحفض التكلفة الانمائية بداية ، بشكل يساعد على خفض القيمة الاقتصادية بما يتناسب مع قدرات المستعملين .

- يمثل عائد بيع قطع الأراضى والوحدات السكنية عاملاً حيوياً وهاماً كمصدر للتمويل الذاتى ، وفقاً لهذا يجب أن تصل النسبة المخصصة لها فى الاستعمال أعلى ما يمكن ، مع اعتبار تحقيق الحد الأدنى من استيفاء المعدلات لكل نشاط .

- إعادة تحقيق التوازن فى القيمة الاقتصادية على مستوى المستقرة بوجه عام وعلى مستوى المناطق محدودة الحجم والمقياس على وجه الخصوص . وأن الاهتمام بالأرض كمورد ذاتى للتمويل يستوجب تقديم دراسة متأنية وموضوعية لتقسيم الأراضى واختيارات مواقع الأنشطة فى ضوء الدمج والصياغة شاملة الرؤية للقدرات والامكانيات وأهداف تحسين استرداد التكلفة كهدف أساسى وأولى لتنمية وتطوير عمران المناطق السكنية .

وانعكاساً للظروف الحالية التى تتمركز حول محدودية القدرة الشرائية كنتاج لانخفاض متوسط مستويات الدخل والتى بدورها لا تمكن من تحجم القدرة على الدفع للحصول على مكان للسكن أو مأوى ملائم للغالبية العظمى من المستعملين . وعلى الرغم من كم الاستثمارات المشار إليها والمخصصة لهذا القطاع فإنه يظل من الصعوبة بمكان ضغط المسافة بين العرض والطلب فى إطار الامكانيات والقدرات المتاحة . وكل ذلك أدى بالضرورة الى أن خصصت المستقرات العمرانية الجديدة فى اطار خطط التنمية العمرانية الشاملة جزء من أراضيتها ومسطحاتها العمرانية كمواقع للإسكان منخفض التكاليف . على أن تدعم هذه المواقع فى بنيتها الأساسية دعماً مباشرة مستخلصاً من عائد القاعدة الأساسية لكل مستقرة وبشكل يساعد على تقدير قيمة اقتصادية لمواقع الأنشطة السكنية أقل من قيمة التكلفة الانمائية . ويقصد إعادة التوازن بين القدرة على الدفع و القيمة الاقتصادية المقدره لكل نشاط من ناحية ، وكضمان لتحقيق العدالة فى التوزيع ووصول الدعم الى مستحقيه من ناحية أخرى . واتجه التفكير نحو تخصيص هذه المناطق للفئات غير القادرة بالفعل على الحصول على مسكن من خلال جمعيات إسكان للمؤسسات والأفراد على أن تقوم كل منها بتوزيع أراضيتها ووحداتها السكنية على الأعضاء فى حدود الالتزام بالقيمة التى تم تقديرها تحت اشراف أجهزة التنمية العمرانية لكل مستقرة .

وفى إطار تداخل المفاهيم وعدم وضوح المسميات ظهر استخدام مفهوم التميز لصياغة القيمة الاقتصادية لمواقع الأنشطة بقصد تحقيق هدفين :

أولهما - فى المفاضلة بين قطع الأراضى والوحدات السكنية فى ضوء متطلبات العرض والطلب .

ثانيهما - هدف تحسين استرداد التكلفة فى إطار الترجمة الرقمية (مالياً) للتمييز وتحديد أهمية نسبية لمجموعة من الاعتبارات تم افتراضها وفقاً للتوجهات السياسية والتخطيطية والتنظيمية .

وكلا الهدفين من هذه الوجهة يشكلان معا مدخل لنقد استخدام المفهوم حيث يظهر تناقض بين استخدام هذه الاعتبارات لرفع القيمة الاقتصادية لمواقع الأنشطة وبين الدعم الشامل الذى يستهدف خفض التكلفة ، والتوازن بين القيمة والقدرة على الدفع . فكيف يكون هنالك دعم لخفض القيمة من ناحية واعتبارات (واجبة) لرفع القيمة من الناحية الثانية ؟ .

بالإضافة الى أن المراجعة المدققة لبعض هذه الاعتبارات تشير الى امكانية استخدامها ك معايير للكفاءة وفاعلية الاستخدام ، حيث تشكل فى مجملها جوانب أساسية يفضل استيفائها فى المراحل المبكرة من العملية التصميمية وذلك بما تتضمن من متطلبات : توفير المناطق الخضراء ، والمفتوحة ، سهولة الانتقال بين مواقع الأنشطة على وجه الخصوص تلك التى تقع بالقرب من مناطق الخدمات العامة ، والتوجيه . الأمر الذى يؤكد على سوء فهم للمسميات والتعابير ، الأمر الذى ينعكس بدوره على الاخلال بموضوعية المعالجة والاستخدام . فحيث يجب أن تطرح اعتبارات التميز للاستخدام بقصد الاسهام فى تحقيق التنظيم الفراغى الأرفق لعناصر التشكيل - بشكل يلبى التوازن بين الفاعلية واقتصاديات التنمية - فإنها تستخدم هنا فقط بقصد تحقيق عائد مالى بدعى استرداد التكلفة دون مراعاة متطلبات المستعملين وامكاناتهم .

كما يطرح التعرض السابق لتناول مفاهيم واعتبارات التميز جدلا حول مدى صلاحية وملاءمة اعتبارات التميز على مستوى جماعات مختلفة من المستعملين تتفاوت ثقافتهم وخصائصهم الاجتماعية والحضارية والبيئية فى مستوى وكيفية إعطاء نسب تميز بالدجات تتراوح بين ٥ - ١٠ ٪ فى مستوى آخر . الأمر الذى يدعو الى البحث عن معنى أوضح لمفهوم واستخدام التميز فى مواقع الاسكان يمكن من خلاله تحديد أهم هذه الاعتبارات وأكثرها ملاءمة وتصنيفها وفقا لاهميتها النسبية خلال مجموعة من استطلاعات الرأى والزيارات الميدانية تستهدف كلها التعرف على الكيفية التى يختار بها الأفراد والجماعة مواقع أنشطتهم ورواهية التأثيرات المتداخلة الحاكمة لهذه الاختيارات . ولى ذلك تقديم صياغة متكاملة ورؤية شاملة للتعامل مع هذه الاعتبارات بشكل يحقق التوافق بين القيمة والقدرة وبين التكلفة والعائد فى ضوء خطط وأهداف عملية التنمية العمرانية الشاملة ، مع أهمية مراجعة المفاهيم وتوثيق مدلولاتها .

تخطيط المواقع واشكالها المشاركة

منذ منتصف السبعينيات وحتى الآن نشطت وزارة التعمير وخططت ونفذت العديد من المستقرات العمرانية الجديدة (١٢ مستقرة) داخل وحول القاهرة ، وفى مناطق التنمية العمرانية الأخرى التابعة لمحافظة مصر . وتعددت المداخل والتوجهات حول إعداد هذه المستقرات ، وتركزت أحد أهم أهدافها فى محاولات ضغط المسافة بين الطلب على الإسكان - على وجه الخصوص ، الذى يعالج مسألة تلبية احتياجات الغالبية العظمى من المواطنين غير القادرين بامكاناتهم المتواضعة على امتلاك وحدة سكنية فى الوقت الحاضر وبين المعروض الفعلى (المتاح والمناسب) . وفى هذا الشأن تبنى المخططون والمنظرون فى إطار التوجهات السياسية والتنظيمية ، موضوع إعداد مواقع الإسكان منخفض التكاليف كهدف أساسى ارتكازاً على أهمية توفير أكبر عدد ممكن (الكم) من الوحدات السكنية ، بأقل تكلفة متاحة . الأمر الذى انعكس على نوعية المناطق السكنية ومدى تلبيتها لاحتياجات المستعملين ومتطلباتهم . وكنتيجة لمجموعة القوى والعوامل المؤثرة التى اجتمعت لتؤدى فى نهاية الأمر الى عدم القبول بالواقع العمرانى للغالبية العظمى من المناطق السكنية التى ارتكزت على التوجه السابق ، يمكن رصد مظاهر الرقص النسبى لهذه المناطق فى جانبين :

أولهما - انخفاض نسبة الاستيطان الفعلى مقارنة بالمستهدف (على سبيل المثال ، لم يتعدى عدد السكان ، فى نهاية المرحلة

الأولى لمدينة العاشر من رمضان ، ١٠ ٪ من المستهدف) . (١)

ثانيهما - الرغبة في ترك أماكن السكن - عن طريق القلق أو البيع - بالإضافة الى عدم البدء في البناء حتى الآن لمعظم مناطق التقسيم المملوكة للأفراد (السادس من أكتوبر كمثال) .

ويتعرض هذا العمل لأحد جوانب المشكلة تلك التي تتمركز حول افتقاد المناطق السكنية للمستقرات العمرانية الجديدة للتوازن في العلاقة المركبة الطلب - العرض كنتيجة للفهم الخاطئ لموضوع تنمية المناطق السكنية لمواقع الإسكان منخفض التكاليف ، لجميع أطراف المشاركة (المستعملين - جهات الاختصاص) :

- يرى المستعملين ، أنه من الواجب على الحكومات أن توفر لهم هذه الخدمة (المأوى) دون انتظار أى عائد وأن تستمر هذه الخدمة ، ما دام هناك احتياج . من ناحية أخرى و في المقابل تتعامل الجهات المسئولة مع هذا النوع من الخدمات على أنه ملكا لها - من منظور أنها الممول الوحيد - ومن ثم من غير الجائز أن يتدخل السكان في الإعداد أو الاختيار ، بالإضافة الى تجاهل دورهم في أى مرحلة من المراحل أو مجرد مساهمتهم في إبداء الرأي ، وعليهم القبول بالأمر الواقع والمتاح ، وتعدت الأمور ذلك الى درجة السيادة المطلقة في تخصيص الأراضى وأماكن السكن ، ووضع اعتبارات خاصة تحقق لهم استرداداً مالياً ملائماً مما يضعف من قدرة المستعمل على الاختيار .

- كلا الطرفين يرفضان تماما ، دون وعياً حقيقياً بجوانب المشكلة ، المساهمة في إعادة التوازن بين خصائص العرض والطلب (الامكانيات والاحتياجات) لعدم قناعتهم بمدخل الحلول ، التي تعتمد على المفهوم غير الواضح للمشاركة بالإضافة الى خصوصيتها الشديدة لدى الجهات المسئولة .

- يشكل مفهوم نقد التجربة المصرية ، لكل الفئات في مصر سواءً للمتخصصين أو الجهات المسئولة أو للمستعملين أنفسهم ، عائقاً أمام الرغبة في المشاركة ، كنتيجة للفهم الخاطئ لكلمة النقد والذي يعنى في واقع الأمر رصداً للسلبيات وتقويمها ، والبحث عن الإيجابيات وتعميمها .

الأمر الذي يستوجب بحث الدور الحالى والفعلى ، لكل الأطراف المشاركة (المستعملين / جهات الاختصاص) في مجال الإسكان ، في ضوء ثلاث أهداف تتناول جوانب الاشكالية :

أولهما - استكشاف والقاء الضوء على مدى مساهمة كل الأطراف في التأثير على الإعداد الأوفق والملائم للمناطق السكنية . الأمر الذي يتطلب بداية ، التعرف على تأثير المشاركة على عملية إتخاذ القرار وتحمل المسئولية من قبل المستعملين في مستوى ، وفي المقابل رصد وتسجيل ردود الفعل الرسمية كنتاج لهذا التدخل في مستوى آخر .

ثانيهما - رصد وتوثيق أبعاد ونتائج المشاركة كعملية حيوية وظاهرة حضارية في إطار التحليل العلمى والموضوعى (المشاهدة والتوثيق) والعملى (الميدانى) لأعمال يمكن اعتبارها أعمالاً ارشادية - في العالم النامى ومصر على وجه الخصوص - وبحيث تسمح المعالجة بتطوير ويلورة النتائج بشكل يمكن من استخلاص الرواسم الأساسية كمدخل للإعداد والتنفيذ .

ثالثهما - استخلاص آراء المستعملين في المناطق السكنية (الرسمية / غير الرسمية) ، والتي يظهر فيها بوضوح تأثير مشاركة المستعمل في بداية العمل ، أو التي يظهر فيها التحولات والتغيرات على مستوى المنطقة أو الوحدة السكنية ، ذلك بالتركيز على أهم الجوانب التي تظهر احتياجات ومتطلبات المستعملين كانعكاس يفرضه الواقع العمرانى . ويشكل هذا العمل ببياناته مرجعاً وقاعدة أساسية لآراء المستعملين .

ويناقش هذا العمل اشكالية المشاركة فى إطار العلاقة بين المستعمل وجهات الاختصاص ، مع التركيز على بحث الدور الحيوى للمستعملين فى التأثير على تشكيل المناطق السكنية ، الأمر الذى ينعكس بدوره على التنمية العمرانية الشاملة . ويركز هذا العمل فى تتبعه لهذا المفهوم على تحليل المناطق السكنية محدودة الحجم والمقياس والتي يظهر خلالها التأثير المباشر لردود الأفعال الناشئة عن جميع الأطراف المشاركة . وفى إطار التأكيد على أن المناطق السكنية محدودة الحجم والمقياس ، مجتمعات محلية ذات تمايز نسبي خاص بها ، يطرح هذا العمل مجموعة من الخطوط الإرشادية التى تمكن من الإرتقاء بمداخل التعامل مع هذه المناطق ، من مجرد كونها مناطق سكنية قهرية وجدت لغرض السكن بمعناه المحدود ، الى المفهوم الأعم والأشمل للمأوى ويرتكز هذا الطرح على المشاركة كعملية حيوية ، بما تتضمن من مبادئ وأسس : المشاركة كمفهوم حضارى ، الحكم بالمشاركة ، الإكتفاء الذاتى ، التكامل الاجتماعى وغير ذلك من مداخل حاكمة لتخطيط وتصميم المواقع السكنية :

١- المشاركة كمفهوم حضارى / ثقافى : تحكمه مجموعة من المتطلبات ، الاستقرار الاجتماعى ، والمستوى الثقافى والحضارى وكلاهما يساعدان على بلورة مفاهيم المشاركة واستمراريتها بما يتضمنان من : ادراك المواطنين للحقوق والواجبات ، الامكانيات المتاحة للتنمية ، قيمة المال العام والحرص عليه ، عدم المغالاة فى تحقيق الرغبات وقبول الاحتياجات وفقاً لبرامج الأولويات ، وتقبل القرارات التى يشاركون فى صنعها .

٢- الحكم بالمشاركة الذاتية والمسئولية الفردية : الأمر الذى يعنى إتاحة المجال لامكانية صياغة القوانين فى ضوء خطط التنمية العمرانية الشاملة لهذه المناطق السكنية . والاهتمام بالنظر فى تعديل وتحديث بعض القوانين التى تسمح للمستعملين - فى حيز التوجهات التصميمية - تسهيل عملية المشاركة فى الوضع والتطوير والتنفيذ ، على أن يكون لجميع الأطراف المشتركة والمعنية بالعملية التصميمية والتخطيطية القوة والسيطرة ، ويعد هذا التوجه كمدخل وروية تستهدف :

- تشكيل لجنة أو جهاز يضم كل الأطراف (الرسمية أو غير رسمية) ، فى البدايات المبكرة لإعداد أى موقع عمرانى ، على أن تقوم كشركة مساهمة (فى الريح والخسارة) .

الأمر الذى يعمق بمرور الوقت ترسيخ الوعى الفردى بالمشاركة ، ويوفر عنصرى الثقة والاحترام ، ويرفع من إحساس المستعملين بالحرية ، ويرغبهم فى المساهمة فى التحكم والحماية . كما ينمى لديهم القدرة على إتخاذ القرارات وأن يصبح لديهم ما يشبه الحكم الذاتى داخل المنطقة السكنية الواحدة . ومن ناحية أخرى تتوافر فى هذا الإطار للجهات المختصة والمسئولة ، جانب المراقبة ، بحيث لا تسمح بالمخالفات أو بالأضرار التى قد تنشأ كنتيجة للبعد عن المركزية ومنها على سبيل المثال : زيادة التكلفة ، عدم استيفاء المعدلات وعدم ضبط الوقت اللازم لإنهاء الأعمال فى الزمن المقرر لها .

ويمكن تركيز حصيلة بعض إيجابيات هذا التوجه فى النقاط التالية :

- الحد من الامتلاك فى شكله الحالى لقطع الأراضى أو الوحدات السكنية والذى يسمح بالمضاربة . أو تملكها لذوى النفوذ والسلطة ، أولئك الذين لديهم القدرة على التأثير على قرارات التنمية .

- ترشيد مفهوم العرض والطلب : كمبدأ سائد فى عمليات الإسكان منخفض التكلفة ، لما له من نتائج سلبية على النوعية والكيفية التى يتم بها توفير المأوى من جهة . وأساليب التوطن من جهة أخرى ولغير القادرين والذين يمثلون نسبة كبيرة من الاحتياج .

- صياغة المعايير التخطيطية والتصميمية الملائمة : والتى تستهدف تحقيق التوازن بين المتطلبات والاحتياجات وبين القدرات

والامكانيات وفقاً لظروف ونوعية كل مشروع على حده .

- التحكم فى القيمة الاقتصادية (بمفاهيم القوى السوق) لمواضع الأنشطة فى إطار موازنة أولية (لا تتغير مع الزمن) ومستقبلية بين العائد والتكلفة . ومن ثم الحد من تغير الأسعار والقيمة ، كنتيجة لزيادة الطلب ، وهو أمر غير مرغوب فى قطاع مثل قطاع الإسكان - فى الوقت الحاضر على الأقل - (إذا فرض قبوله فى قطاعات أخرى) .

٣- الاكتفاء الذاتى كمدخل لتنمية وعمران المناطق السكنية : وهذا يعتمد بالضرورة على مبدأ الاختيار الأوفى للخدمات المكتملة للاستعمال السكنى ، والتي تصلح أن تتكامل فى جوانبها الوظيفية والفراغية من ناحية ، وتنكيف مع الأطر الاجتماعية - الثقافية والسياسية والاقتصادية من الناحية الثانية :

- يمكن رفع كفاءة المواقع السكنية من خلال الاختيار الأوفى للخدمات المكتملة للاستعمال السكنى والتي يمكن اعتبارها كأنوية عمرانية تنموه . على أن تعمل كل نواه كمحطة إلتقاء يمكن الجمع بينها وبين الأنوية الأخرى ، من خلال مسارات الحركة للمشاه فى المنطقة السكنية الواحدة . وعلى مستوى المناطق السكنية الأخرى . وفى النهاية تظهر هذه الأنوية بمسارها كشبكات متنوعة وغير نمطية تهدى التصميم وترشده فى إطار متطلبات التحول والامتداد ، التكامل والفصل والدمج .

- يمكن إيجاز بعض هذه المكونات فى : المسجد ، الزوايا ، الأسبلة ، محطات الخدمة والصيانة ، المكتبات العامة ، السينما ، النادي ، المقهى ، الوحدات العلاجية والصيدلية ، السوبر ماركت والمحال التجارية المختلفة .

- تعد عمليات الإنشاء والتجهيز ، القيام بأعمال المحافظة والصيانة والتطوير ، الجهود الذاتية ، والمشاركة بين أعضاء الجماعة الواحدة بعض وسائل تحقيق الاكتفاء الذاتى .

٤- التكافل (الاجتماعى / الاقتصادى) فى مجال الإسكان ، القدرة على الدفع : ويهتم بمعالجة موضوعات الحد الأدنى من الدخل ، والقدرة على الدفع على أساس علمى موضوعى ، الأمر الذى يتطلب رسداً لمستويات الدخل (مع ما يفرضه هذا المدخل من تحفظات حول عدم امكانية التعرف على الدخل الحقيقى للأسرة أو باعتبار دخل عائل الأسرة كأساس) . حيث تشكل الدخل المتغيرة كمشاركة الأبناء أو الأقارب فى نفس مكان السكن ، أو ممارسة العائل لعمل إضافى ، أحد المتغيرات التى تؤثر بشكل مباشر على تحديد مستويات الدخل . وفقاً لهذا يفضل بحث :

- امكانيات وقدرات الفئات من خلال بحث (بحوث) اجتماعى / اقتصادى شامل يمكن من تصنيف الدخل بشكل أرحب وأبسط .

- امكانيات وقدرات السكان على المشاركة ، وحساب توازنها مع التكلفة الفعلية من منظور شامل (متكامل) وليس بالتعامل مع مستوى الوحدة السكنية ، أو من جانب توفير كم منخفض التكلفة .

٥- الاهتمام بإجراء المسوح الاجتماعية والعمرانية الشاملة : وتحليل نتائج الأعمال السابقة للسكان المقيمين فى حضر مصر بمناطقها المختلفة ، وتحتم أحوال معيشية صعبة ، حيث يتكدسون ، فى مناطق أصبحت غير محتملة الكثافات ، وتدهور مستوى الخدمات والمرافق ، وترتكز هذه المسوح على معرفة الأسباب الفعلية لعدم انتقالهم للإقامة فى المستقرات العمرانية الجديدة . وتحليلها فى مجموعات ، تصلح كقاعدة أساسية ترتكز عليها بعض مداخل الحلول الموضوعية ، وكمؤشرات أولية تمكن من تقديم بعض صياغات العلاقات التبادلية المثلى لكل من الاحتياجات والامكانيات . كما تدعو الى رصد أهم توجهات المنتفعين فى ضوء المميزات التى توفرها مناطق السكن الحالى ، مع عدم الاكتفاء بعينة عشوائية واحدة ، أو بفترة زمنية محدودة ، والاهتمام بإجراء

- هذه المسموح فى إطار خطة عمل متوازنة (متكررة ومستمرة) ، والأخذ فى الاعتبار امكانية إجراء الحوار مع نفس العينة أكثر من مرة فى مراحل وفترات تطورها من ناحية ، واختلاف وتنوع الظروف المحيطة من الناحية الثانية .
- ٦- إعداد نظام تعليمى مستمر ومتطور وبرامج إعلامية مكثفة : ليست لرصد المشاكل ونقد التجارب القائمة ولكن بهدف إيجاد حلول ، ومداخل وروى جديدة للتخطيط للإسكان فى مصر (بالإضافة الى) تنمية الوعى الثقافى والعمرانى لدى المواطنين بأهمية الخروج من المناطق التى تتسم بارتفاع معدلات التزاحم والمشاركة بالبناء فى المجتمعات الريفية والبكر .
- ٧- مراجعة مفاهيم التعامل مع المناطق السكنية فى المستقرات العمرانية الجديدة على انها " تجارب عمرانية " : حيث يشير د. عرفان سامى الى أن التعامل مع العمارة على انها تجربة يؤكد على أن القائمين عليها أنفسهم ما زالوا فى أطر التجربة ، وانهم لم يتعلموا بعد ما فيه الكفاية بحيث لا يعرفون النتائج المترتبة على تصرفاتهم وقراراتهم ، وأن التجارب قد تنجح أو تفشل ، وإذا فشلت فسيكون ضررها على الناس كبير . ويضيف الى أن المدخل هو أن يكون هناك توجهاً أساسياً لتأدية العمل بجهد وإخلاص وبأحسن ما هو موجود من مواهب وقدرات ، والعمل بالمبادئ التى يعتقد فى صحتها بالطريقة التى يعتقد أنه يعمل بها ، وعلى أن يكون هناك منطق سليم للعمل يبقى على اتصال الحياة الواقعية ويتعامل مع المشاكل الحقيقية ويعرف الحدود التى يعمل فيها من ظروف وإمكانات ووقت وتكاليف وقوانين ، ويحاول تحقيق انسجام وإيجاد حل وسط بين القوى المتنافرة . وهذه دعوة للمشاركة بكل جوانبها . (2)