

تحديد القضايا والمبادئ التوجيهية للتنمية من أجل المسكن الاقتصادي التكلفة في بنغازي، ليبيا

الدكتورة نورا صالح الفايد

أستاذة جامعة، عميد كلية الهندسة في جامعة البحر المتوسط الدولية، بنغازي، ليبيا

البريد الإلكتروني nuraalfaidy@gmail.com

NuraAlfaidy@miu.edu.ly

خلاصة

هذه الورقة عبارة عن دراسة لمشاكل السكن الاقتصادي في ليبيا خاصة في بنغازي، تكمن أهمية هذه الورقة في عدم إجراء دراسات شاملة لمشكلات الإسكان في ليبيا، يهدف أيضا " إلى التعرف على القضايا من خلال توضيح المشكلات الرئيسية وحلها بالشكل المناسب. كما سنتناول الدراسة المسكن الاقتصادي التكلفة في بنغازي من خلال دراسة العامل الاقتصادي والقدرة على تحمل تكاليف السكان، وإيجاد حل ممكن للمسكن الاقتصادي التكلفة بما يتناسب مع المواد والتكنولوجيا وتطوير التصميم المناسب. وايضا تتم دراسة مشاكل البنية التحتية، ولا سيما توفير الخدمات، سيبحث البحث في حل المشكلة التي تم تحديدها في مرحلة البناء لمشروع الإسكان من خلال معالجة ملاءمة التصميم والمواد والتكنولوجيا وشروط للمسكن الاقتصادي. خلاصة الدراسة أن مدينة بنغازي تواجه مشاكل مختلفة في الإسكان، وستركز النتيجة على وضع دليل إرشادي لسياسة الإسكان في ليبيا، أهم شيء يجب التركيز عليه هو التعاون بين القطاعين الخاص والحكومة لضمان نجاح المشروع لاستدامة البناء وتطوير المنازل في المستقبل، ستساعد هذه التوصيات المقترحة في تحسين دليل سياسة الإسكان في ليبيا. سيحاول هذا البحث وضع بعض الملاحظات والاستنتاجات الأولية بناءً على بحث لتقييم المفاهيم والأفكار لسياسة الإسكان والمسكن الاقتصادي والاستراتيجية في ليبيا، يعد توضيح القضايا والقيود الجوهرية على استراتيجية الإسكان في ليبيا أمراً حيوياً لتقييم استراتيجيات صنع القرار لسياسة الإسكان المستقبلية. وتكمن أهمية هذه الورقة في عدم إجراء دراسات شاملة لمشكلات الإسكان في ليبيا. يهدف أيضا إلى التعرف على القضايا من خلال توضيح المشكلات الرئيسية وحلها بالشكل المناسب. كما سنتناول الدراسة المسكن الاقتصادي من حيث كيفية توفيرها للمواطن متوسط الدخل وكيف لهذه المشكلة ان تساعد في إعادة

اعمار مدينة بنغازي، من خلال دراسة العامل الاقتصادي والقدرة على تحمل تكاليف السكان، وإيجاد حل للمسكن الاقتصادي بما يتناسب مع المواد والتكنولوجيا وتطوير التصميم المناسب.

كما تهدف الدراسة إلى اكتشاف الطبيعة والواقع الحالي بنغازي من مشاكل مثل البنية التحتية ولا سيما توفير الخدمات، وايضا البحث في حل المشكلة المحددة في مرحلة البناء لمشروع الإسكان من خلال معالجة ملائمة التصميم والمواد والتكنولوجيا والشروط الأساسية في توفير المسكن الاقتصادي وكيفية تعويض المتضررين من الحرب بعد أن فقدوا بيوتهم. ستلخص هذه الورقة مجموعة من النتائج العامة، وهي اقتراحات حول كيفية تحسين مستوى المعيشة للموطن من خلال توفير البيت المناسب. وستركز النتيجة على وضع دليل إرشادي لسياسة الإسكان في ليبيا وخاصة بنغازي. أهم شيء يجب التركيز عليه هو التعاون بين القطاعين الخاص والحكومة لضمان نجاح المشروع لاستدامة البناء وتطوير المنازل في المستقبل. ستساعد هذه التوصيات المقترحة في تحسين دليل سياسة الإسكان في ليبيا. ستحاول هذه الورقة وضع بعض الملاحظات والاستنتاجات الأولية بناءً على بحث لتقييم المفاهيم والأفكار لسياسة الإسكان والمسكن الاقتصادي والاستراتيجية في ليبيا. يعد توضيح القضايا والقيود الجوهرية على استراتيجية الإسكان في ليبيا أمرًا حيويًا لتقييم استراتيجيات صنع القرار لسياسة الإسكان المستقبلية.

1.1 مقدمة

الإسكان أكثر من مجرد منزل، إنه الأساس الذي ترتكز عليه أساسيات الحياة ويمكن أن تعزز جودة الإسكان أو تقلل من رفاهية الأفراد والأسر وكذلك رفاهية المجتمع بأكمله، وتتمثل الأهداف الرئيسية لسياسة الإسكان والتخطيط العمراني في تلبية احتياجات السكان في المجتمع، ولهذا كان الإسكان موضوعًا مهمًا للبشرية منذ بداية التاريخ [2]. زادت البحوث والدراسات في مجال الإسكان، أن هناك حاجة أكيدة لهيئة دولية غير ربحية لقيادة وتنسيق جميع الأنشطة الرئيسية، العملية والأكاديمية المتعلقة بموضوع الإسكان واحتياجات الإنسان للمنازل بأسعار اقتصادية، لا يقتصر السكن على توفير سقف فقط، وليس مجرد مساحة مادية، فهو يوفر الجذور والهوية والأمان والشعور بالانتماء ومكانًا للرفاهية والراحة [5]. غالبية السكان في ليبيا من ذوي الدخل المحدود، أدى تراجع المناطق الحضرية إلى ارتفاع تكاليف الإسكان، لا يستطيع معظم السكان تحمل تكاليف بناء أو شراء منزل [1].

تطوير الإسكان الاقتصادي في ليبيا محدود للغاية في مدينة بنغازي، بنت الحكومة 7000 وحدة سكنية اقتصادية في عام 1985. كانت المسكن الاقتصادي في البداية ومتاحة لمعظم ذوي الدخل المتوسط. ومع ذلك، لم تكن المسكن ناجحة تمامًا، قد تم التلاعب بأسعار الشقق من قبل العقارات، يشير هذا إلى أنه لا توجد سياسة أو لائحة إسكان مناسبة مفروضة من قبل الحكومة الليبية [3]. ليبيا ليس لديها سياسة الإسكان المناسبة والمبادئ التوجيهية التي ترصدها الحكومة، معظم الناس لديهم دخل محدود ويواجهون مشكلة في بناء واستئجار المنازل، هناك ضعف في سياسة الإسكان والمبادئ التوجيهية، نحو توفير مساكن اقتصادية نموذجية للفئات ذات الدخل المحدود، من الناحية المثالية ينبغي إنشاء جمعية أو لجان إسكان لتلعب دور تحديد الحقوق لذوي الدخل المحدود.

تحدد هذه الورقة بعض الملاحظات والمبادئ التوجيهية الأولية نحو وضع سياسة الإسكان في ليبيا، تتمثل أهم معايير تطوير هذه السياسة في تحديد القضايا والمعوقات الجوهرية في تطوير الإسكان الليبي.

2.1 مشكلة البحث

هناك دراسات ومناقشات متزايدة حول مشاكل الإسكان في ليبيا، حيث لم يتم بعد تحديد دخل الأسرة الإجمالي وخصائص المنازل ذات الأسعار الاقتصادية في ليبيا، كان لارتفاع تكلفة السكن تداعيات خطيرة على ملكية المساكن في ليبيا منذ بداية الثمانينيات [4]. من المرجح أن تتدهور الملكية في السنوات المقبلة، ما لم يتم وضع بعض المبادئ التوجيهية أو سياسة معينة لمواجهة هذه المشاكل، وبيانات المشكلة هي:

- لا توجد سياسة إسكانية كدليل إرشادي للإسكان الاقتصادي في ليبيا.
- من العوامل الكامنة وراء مشاكل الإسكان الاقتصادي في ليبيا عدم قدرة الناس على أجار أو شراء أو بناء منزل بسبب ارتفاع أسعار العقارات لمواد البناء.

3.1 أهداف الدراسة

إن مناقشة ودراسة هذه المشكلات الإسكان يمكن أن يساعد في حل مشاكل الإسكان خاصة التركيز على المشاكل واكتشاف الحل، وكيفية تطبيق هذه الحلول حسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تعتبر المتطلبات البشرية للمسكن المريحة وفقاً للطلب الاجتماعي ذات أهمية قصوى، تتناول هذه الورقة مشاكل الإسكان في بنغازي الأهداف موضحة أدناه:

- تعريف فئة الدخل المتوسط واحتياجاتهم من السكن الاقتصادي في بنغازي.

- وضع مبادئ توجيهية لسياسات الإسكان الاقتصادي في بنغازي.
- التعرف على مواد وتكنولوجيا البناء للإسكان الاقتصادي.

4.1 نطاق الدراسة

اقتصر هذه الورقة على سكان مدينة بنغازي هي إحدى المدن الليبية التي أهملتها الحكومة وتجاهلتها في السنوات القليلة الماضية، وهي مدينة نموذجية في ليبيا تواجه مشاكل الإسكان الاقتصادي، سيغطي نطاق الدراسة ما يلي:

- تعريف بدخل السكان (فئة الدخل المتوسط) وانعكاساتها على مشكلة الإسكان الاقتصادي.
- وضع دليل إرشادي لسياسة الإسكان يلبي احتياجات الشعب الليبي من مساكن اقتصادية في بنغازي.
- التعرف على متطلبات المواطن من المسكن سواء في فراغات أو مساحات زيادة.

5.1 هيكلية الدراسة

تحاول هذه الورقة تطوير مبادئ توجيهية وسياسات إسكان للإسكان الاقتصادي في ليبيا، الأهم هو التركيز على التعاون بين الشركات الخاصة والحكومة لإنجاح أي مشروع سكني وتطوير المساكن في المستقبل، توفر المبادئ التوجيهية معلومات عن إيجار أو شراء منازل مناسبة ومعقولة التكلفة، وأيضا توضح الإرشادات كيف يمكن للحكومة توفير الأراضي للناس من خلال جمعية التنمية للإسكان، وباستخدام مواد محلية اقتصادية متوفرة في ليبيا. يجب تسليط الضوء على التوصيات التي ستساعد في حل مشاكل الإسكان الاقتصادي في مدينة بنغازي. هذه النتائج تتناول فقط السكان ذوي الدخل المتوسط، ستأخذ أنواع المنازل التي سيتم بناؤها وتوفيرها لهذه المجموعة في الاعتبار البيئة والثقافة واحتياجات الشعب الليبي. سوف توضح أنواع المساكن التي تلبي احتياجاتهم مع جوانب مثل المساحة وعدد الغرف ووسائل الراحة، ستكون المسكن من ثلاثة أنواع مختلفة حسب عدد أفراد الأسرة ودخل كل فرد، وتختلف تكلفة كل نوع من أنواع المنازل حسب حجم المنزل وكذلك حجم مساحة الأرض، من خلال جمعيات تنمية الإسكان، سيكون التركيز الأساسي على الأشخاص ذوي الدخل المحدود فقط، يجب على الجمعية تلبية متطلباتها المتعلقة بالسكن وموقع الأرض. ويتم تنظيم مدفوعات هذه المنازل للسماح بأسهل طريقة للدفع حتى يتمكن الناس من امتلاك منزل خاص بهم بشكل مريح.

النقاط الرئيسية للمبادئ التوجيهية في المنازل ذات الأسعار الاقتصادية لضمان النجاح في تطوير قضايا الإسكان في ليبيا، يجب تناول النقاط الرئيسية التالية في دليل الإسكان: المزيد من المساكن الجديدة، المزيد من الغرف / المساحة، حافز للفئات الشابة لامتلاك مسكن، منازل لفئات الدخل المتوسط، إيجار أقل.

1.5.1 إنشاء جمعية التنمية للأسكان

كان لاختيار هذا النوع من الجمعيات أثر إيجابي على الشعب الليبي منذ زمن بعيد، أنشأت الحكومة تلك المباني من قبل في السبعينيات ولفترة محدودة لتوفير الأرض فقط للناس لبناء المنازل، كانت الجمعية فكرة ناجحة، فهي توفر الأرض بسعر محدود كان في متناول الناس في ذلك الوقت، وتقوم الحكومة بتسليم الأرض للناس بعد فترة من الزمن [4].

2.5.1 النقاط الرئيسية التي يجب تناولها في الإرشادات

- يجب بناء منازل جديدة بشكل فعال من حيث التكلفة لمجموعة الدخل المتوسط، يمكن القيام بذلك من خلال جمعيات تنمية الإسكان، والتي يجب إنشاؤها في ليبيا.
- توفير المزيد من المساحات / الغرف، من خلال المسح الذي تم إجراؤه، ثبت أن معظم السكان الليبيين في المناطق المدروسة يحتاجون إلى مساحة أكبر في منازلهم.
- توفير حافز للأجيال الشابة لمغادرة منازل الوالدين، من خلال بناء منازل جديدة منخفضة التكلفة لهم وتوفير وظائف أفضل.
- يجب أن يكون سعر المنازل أقل تكلفة ليناسب فئات الدخل المتوسط التي تشكل معظم السكان.
- يجب أن يكون الإيجار مناسب.
- يجب أن يكون المنازل صحية للعيشة فيها (تحسين المنازل المستقبلية).
- الإرشادات التي تقود نحو الأسكان الاقتصادي مثل: بناء منزل (ملك للمواطن)، الجانب الاجتماعية (البيئة الثقافية)، الجانب الاقتصادي، توفير بنية تحتية، تصميم مناسب ومريح للمسكن، استعمال مواد محلية.

يمكن أن يؤدي إنشاء جمعية الاسكان للمسكن الاقتصادي لفئات الدخل المحدود إلى التحكم في توزيع المساكن وجعلها في متناول اليد، يتم التحكم في هذه الجمعيات من قبل الحكومة ويتم إنشاؤها من قبل أشخاص لديهم معرفة واسعة وسليمة بمشاكل الإسكان، للجمعيات أدوار تلعبها وهي:

- يجب أن تكون الحكومة هي المتحكم الأول.

- يجب أن يكون الموظف متخصصًا في مجال الإسكان.
- يجب على الجمعية توفير الأرض الخاضعة للإسكان وبمساعدة الدولة.
- تتحكم الجمعية في أسعار المساكن والأرض.
- يجب أن يتم دفع السكن والأرض من خلال الجمعية.
- تسيطر الجمعية على التعاون بين الحكومة والشركات الخاصة.

ستشهد سياسة الإسكان المستقبلية المتعلقة بالأرض قيام الحكومة بتوفير الأرض لبناء المنازل، وليبيا ليس لديها أي مشكلة في إيجاد أرض لبناء المنازل، على الحكومة توفير الأراضي للشركات الخاصة لبناء المساكن الاقتصادية، ومن خلال مساعدة الحكومة توفير الأرض وبيت الشراكة مع الشركات الخاصة وإنشاء جمعية التنمية للإسكان، يمكن للحكومة أن تلعب دورًا إيجابيًا في حل مشاكل الإسكان.

6.1 نتيجة الدراسة

لا توجد في ليبيا أي سياسة للإسكان الاقتصادي أو محاولة توفيرها والتي تلبي احتياجات الناس، لا يوجد في ليبيا سياسة إسكان كدليل إرشادي كإجراءات لبناء منازل جديدة للناس، المشكلة الأخرى التي يواجهها الشعب الليبي هي عدم قدرة الناس على أجار أو شراء أو بناء منزل بسبب ارتفاع أسعار العقارات لمواد البناء. بالإضافة إلى تسليط الضوء على كيفية تقديم الحل المناسب، ويتم تحديد الأسرة المتوسطة الدخل في ليبيا، يجب توفير منازل أكثر بأسعار مناسبة لهم، من خلال التركيز على كيفية قيام الحكومة بتوفير مخطط إنمائي جديد، في المدن وبالقرب منها لاستيعاب العدد الكبير من فئة الدخل المتوسط المسجلة والمدرجة لامتلاك منزل من الدولة، يجب اعتماد خطط جديدة للمواطنين لتخفيف عبء عن المواطنين المتقدمين للحصول على الأرض والشقق والسكن. سينجح هذا البرنامج إذا تعاونت الحكومة مع الشركات الخاصة لبناء منازل لتوفير حياة أفضل للمواطن، سيضمن بناء مساكن اقتصادية استدامة البناء، وتركز أيضا الدراسة على تحديد اسعار شراء المسكن، عن طريق الدفع التقسيط الشهري التي هو في متناول ذوي المتوسط الدخل، أخيرًا مناقشة كيف يمكن للحكومة توفير الأراضي للناس من خلال إنشاء تخطيط جديد للمدينة، تضع هذه الورقة مبادئ توجيهي لسياسة الإسكان الاقتصادي في ليبيا، من خلال وضع خطة إنمائية مناسبة، ومناسبة لذوي الدخل المتوسط في ليبيا، ومن خلال وضع مبادئ توجيهية نحو إسكان ناجح اقتصادي من خلال احتياجات المواطن، يجب أن يكون للمواطنين الليبيين الحق في امتلاك قطعة أرض وبناء منزل أو شقة للامتلاك، يجب توفير كل هذه الشروط لضمان العدالة في توزيع ملكية الأرض من خلال جمعية التنمية للإسكان التي يجب أن تنشأ في جميع أنحاء البلاد.

7.1 الخلاصة والتوصيات

تقترح هذه الورقة مبادئ توجيهية لسياسة الإسكان في ليبيا، وهي سياسة اجتماعية واقتصادية وتستخدم المواد المناسبة المحلية للمنازل ذات الأسعار المعقولة، تهدف المبادئ التوجيهية إلى تطوير مسكن اقتصادي لذوي الدخل المحدود في ليبيا. تغطي المبادئ التوجيهية الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والمادية والتكنولوجية للإسكان، ويمكن أن يؤدي تطوير هذه المبادئ التوجيهية إلى إصلاحات تشريعية وإجرائية في سياسة الإسكان في ليبيا، ويجب على الحكومة الليبية توفير سكن مريح بكل متطلباته مع مراعاة استخدام المواد المناسبة، ويمكن استخدام هذه الإرشادات لتطوير المنازل بأسعار مناسبة للشعب الليبي. ولذلك يجب أن يغطي دليل الإسكان جوانب مثل التكنولوجيا والتخطيط وتكلفة المنزل، بناءً على هذه الدراسة لوحظ أن المقيمين في ليبيا من ذوي الدخل المتوسط بحاجة إلى حل مشاكلهم السكنية والبنية التحتية، يحتاج الناس إلى دعم من الحكومة لتوفير السكن المناسب، ليس فقط لفئة الدخل المتوسط ولكن أيضًا لفئة الدخل المنخفض أيضًا. وإيضاً تشمل حلول مشاكل الإسكان التصميم المناسب للمنازل، والتي تكون اجتماعية ومتجاوبة اقتصاديًا، يجب أن يشمل استخدام المواد المناسبة. بالإضافة إلى ذلك، من أجل تحقيق أهداف الإسكان الاقتصادي، ويجب أن تكون المزيد من الإجراءات مرنة وتغطي استراتيجيات التنمية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والمادية والتكنولوجية والإقليمية، على أساس عملية ديمقراطية. لذلك، من الضروري متابعة الإصلاحات التشريعية والإجرائية وينبغي تعزيز هذه الإصلاحات بتدابير مثل الوعي العام وبناء القدرات والدعم الفني والمالي.

كل هذه المبادئ التوجيهية والإجراءات يجب أن تنفذ من قبل جمعية التنمية للإسكان، يجب أن يكون هناك تعاون بين الحكومة والشركات الخاصة، سيساعد التعاون بين الحكومة والشركات الخاصة في ليبيا على تعزيز تطبيق المبادئ التوجيهية لحل قضايا الإسكان الميسور التكلفة في ليبيا.

المراجع

- 1- Dwyer, D.J. & John, D. 1975. People and Housing in Third World Cities. Published in the U.S.A.
- 2- Leonard, P.A. 1989. A Place to Call Home. The Crisis in Housing for the Poor. Center on Budget and Policy Priorities. Washington: DC 20002.
- 3- Municipality of Benghazi. 2008. Maps, Drawing and Information of Benghazi city.
- 4- Municipality of Benghazi. 2006. Primacy Result Calculation of Libya
- 5- Nordberg, R. 2000. Alleviating Poverty through Housing Development. (Editorial) United Nations Centre for Human Settlements (Habitat). 6(4): 178-180.
- 6- Rapoport, A. 2000. Theory, Culture and Housing. Journal of Taylor and Francis. 17(4): 145-146.
- 7- Sidi, S. 2011. Quality Affordable Housing: A Theoretical Framework for Planning and Design of Quality Housing. Journal of Techno-Social. 2(1): 1-4.