

إعلان نتائج فكر إسكان: أول مسابقة لتصورات بديلة للسكن في بيروت

تقرير لجنة التحكيم

عملية التقييم للمقترحات المشاركة في المسابقة

سجل خمسة وسبعون فريقاً في المسابقة وتقدم سبعة وعشرون منهم بطلب بحلول الموعد النهائي. تم توزيع المقترحات على الشكل التالي: عشرة مقترحات لدراسة حالة راس بيروت وثلاثة مقترحات لدراسة حالة المصيطبة وثلاثة مقترحات لدراسة حالة الطريق الجديدة وسبعة مقترحات لدراسة حالة الباشورة وأربعة مقترحات لدراسة حالة مار مخايل/حي الروم.

اجتمع أعضاء اللجنة لمدة يومين في 16 و17 كانون الأول/ديسمبر 2018 في نقابة المهندسين في بيروت بغية عقد جلسات المداولات بحضور أعضاء اللجنة التوجيهية ومنسقة المسابقة وقد توصلوا في نهاية هذه الاجتماعات إلى اختيار الاقتراحات الراجعة وتنسيق عملية تقديم الجوائز والتقدير الخاص للفرق المشاركة. وقد تم انتخاب الدكتورة هبة أبو عكار رئيسة للجنة. أجريت جولة تصفيات أولى لاختيار المقترحات الأكثر شمولاً ومن ثم جولة ثانية حيث تم الإعلان خلالها عن الفرق الراجعة وقد ارتكز أعضاء اللجنة في تقييمهم على العوامل الأساسية التالية:

- الجدوى الاقتصادية
- التنوع والقدرة على تحمل التكاليف
- قابلية التطبيق في مناطق أخرى
- ملائمة أدوات التخطيط والآليات القانونية
- مراعاة المحيط الحضري
- وضوح الاقتراح واكتماله

وقد إتفقت اللجنة على الفئات الراجعة التالية:

- المرتبة الأولى (مشروع واحد)
- المرتبة الثانية (مشروع واحد)
- المرتبة الثالثة (مشروعان)
- التقدير الخاص (ثلاثة مشاريع)

بشكل عام، أعادت هذه المقترحات إلى الواجهة الحاجة الماسة إلى سياسة إسكان وطنية إذ تسعى هذه المشاريع الراجعة بشكل خاص في إشراك الحكومة في النقاشات المتعلقة بالإسكان وطرح في الوقت نفسه سيناريوهات حول العلاقة القائمة بين حماية النسيج العمراني المحلي والسياسات العامة. كذلك، استطاعت هذه الاقتراحات بلورة دور عدد كبير من أصحاب المصلحة في ما يتعلق بتوفير السكن، بما في ذلك المؤسسات العامة (مثل البلديات والمؤسسة العامة للإسكان، وما إلى ذلك) إضافة إلى القطاع الخاص والمؤسسات الخيرية والمجتمع المدني.

عكست هذه الاقتراحات المطروحة الطابع المعقد للإسكان مع الأخذ بعين الاعتبار جوانبه الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والقانونية والمعمارية. وقد تميزت هذه الاقتراحات بدرجة عالية من المداخلات إذ تنوعت بين التصميم الهندسي ومقترحات متعلقة بالسياسات المحلية والوطنية وصولاً إلى خطط التنظيم الحضري على مستوى الأبنية والأحياء والبلد بأكمله. وقد سلط عدد من المقترحات البارزة الضوء على إمكانية وضع نماذج إسكان جديدة باستطاعتها تلبية حاجات سكان المدن المختلفة بالإضافة إلى المسنين والعمال المهاجرين والطلاب والمعوقين. وعليه، ارتكزت هذه الخطط على الاحتمالات المتوقعة في المخزون السكني القائم وقدمت طرقاً لإعادة النظر بالإطار القانوني القائم حالياً. كذلك، تم تقديم نماذج لاستخدامات الدخل المتنوع والدمج، كما جرى في الوقت نفسه اقتراح خطط قابلة للتطبيق على صعيد الأبنية والسياسة الوطنية بغية تفادي تشريد المستأجرين القدامى. بالإضافة إلى ذلك، قدم عدد كبير من هذه الاقتراحات مشاريع مبتكرة للتمويل بهدف الحصول على رصيد إسكان ميسر وإدارته والمحافظة عليه.

ختاماً، فإن هذه المسابقة هي الأولى من نوعها ولا بد من دعم المزيد من المبادرات والأبحاث حول موضوع السكن في المدينة، فالحلول

متواجدة وكثيرة كما اثبتت المقترحات لهذه المسابقة، وتنفيذها يكمن أولاً في الإرادة السياسية وثانياً في التعاون بين الأطراف المعنية.

تقدير اللجنة للمقترحات الاربعة:

الجائزة الأولى - ٢٠٠٠ د.أ.

إسم المشروع: بيئة اسكانية حافظة (مار مخايل /روم)

Protective Housing Ecologies: Preliminaries for a Degrowth City

أعضاء الفريق: رولا خوري فياض ; كانديس نعيم ; ليا حلو ; فادي منصور ; باتريك ابوخليل ; علي أسعد (مجموعة محترفين من لبنان والأردن)

يدعو الاقتراح إلى الإبتعاد عن مفهوم تسليع السكن واعتباره جزءاً لا يتجزأ من مبدأ المواطنة. تكمن قوته في النماذج المفاهيمية الجديدة التي يقترحها وقدرته على إظهار مدى فاعليتها على جميع الأصعدة انطلاقاً من السياسة ووصولاً إلى نهج تطوير الأحياء السكنية. كذلك، فإن هذا الاقتراح قابل للتطبيق في مناطق أخرى. على الرغم من انتماء هذا الاقتراح لمنطقة مار مخايل، إلا أنه يمكن استخدامه كسياسة وطنية أو حتى تطويره كآلية لإدارة رصيد الإسكان القديم. وهو يُسهم في إشراك عدد كبير من فاعلي القطاع العام مثل المؤسسة العامة للإسكان ومجلس الانماء والاعمار والبنك المركزي ما يؤكد بالتالي على دور الحكومة في برامج الإسكان.

كما يقترح برنامج لدعم الإيجار، مما يلقي الضوء على دور سوق الإيجار في تأمين سكن بأسعار معقولة، مؤمناً بديلاً مناسباً للإيجارات القديمة. بالإضافة إلى إقتراح طريقة لمعالجة الشغور من خلال فرض الضرائب. علاوة على ذلك، يصون الإقتراح النسيج الحضري ويوفر أماكن عامة متاحة للجميع.

الجائزة الثانية - ١٠٠٠ د.أ.

إسم المشروع: بنية تحتية اجتماعية للجميع (مصيطبه)

Social Infrastructure for all

أعضاء الفريق: كليوبي ساكيلاروبولو ; سيمران بنسال (من جامعة ETHZ في سويسرا)

(MAS Urban Design - ETHZ)

يُلبي هذا الاقتراح احتياجات فئة واسعة من السكان وذوي الحاجات السكنية المحددة، إن كانوا أسراً صغيرة أو كبيرة، أو مسنين أو طلاب.. ويُركز الاقتراح أيضاً على دمج المسنين في المجتمع والسماح للمنظمات غير الحكومية والمؤسسات الخيرية بالمشاركة في خطط التمويل. كذلك، يُلبي هذا الاقتراح طلب الإسكان في المنطقة بسبب تواجدها بالقرب من الجامعات. توصل هذا الاقتراح، من خلال مقارنة متعددة الأجيال، إلى دمج المبني في إطار النسيج العمراني الذي ينتمي إليه. فإقتراح تحويل أجزاء من الطابق إلى بنى تحتية اجتماعية للحي واستخدام الطابق الأرضي للحدائق والأماكن المشتركة.

الجائزة الثالثة (تعادل) - ٥٠٠ د.أ.

إسم المشروع: طريقة جديدة للسكن في طريق الجديدة (طريق الجديدة)

Affordable Housing Scheme: Al Mahaba Building

أعضاء الفريق: عمر عبدالصمد ; ساره الخطيب ; كريستينا هاشم مجدلاوي ; محمد الشمعه ; سهى منيمنه ; رانيا نويهض ; رولاند منصور ; دنيا عزالدين ; جوليا قاسم (من الجامعة الأمريكية في بيروت)

(MUPD - AUB)

يتطرق هذا الاقتراح إلى الطابع المعقد للملكية وإقصاء المستأجرين القدامى عن صنع القرار وذلك من خلال إعادة النظر في مبدأ التعاون السكني وتفعيل القوانين القائمة، لا سيما القوانين الضريبية الخاملة وقوانين تعاونيات الإسكان. إنه اقتراح يقوده المجتمع إذ يقوم بدمج تمويل القطاعين العام والخاص بالإضافة إلى المؤسسات الخيرية بهدف ترميم وتحديث المبني. يُعتبر هذا الاقتراح نموذجاً قائماً بذاته ويمكن تطبيقه في مناطق أخرى.

الجائزة الثالثة (تعادل) - ٥٠٠ د.أ.

إسم المشروع: حارة الباشورة: تحفيز السكن الميسر (الباشورة)

Al Bachoura Alley: Catalyzing Affordability

أعضاء الفريق: لين حمدر ; هيفا أبو ابراهيم ; بترا فيلاغرانا ; عتاب قبلان ; شريف ترخني (من الجامعة الأمريكية في بيروت) (MUPD - AUB)

يُشدد هذا الاقتراح على ضرورة أن يضع القطاع الخاص موارده في خدمة الصالح العام وذلك من خلال تقديم نموذج يهدف إلى تعزيز تمويل القطاع الخاص لمشاريع ذات طابع اجتماعي. إنطلاقاً من استراتيجية الربح المحدود، تكمن أهمية هذا الاقتراح في تسليط الضوء على المسؤولية الاجتماعية للمطورين العقاريين ومساهماتهم في المحافظة على النسيج العمراني القديم مع التركيز في الوقت نفسه على أنشطة مدرة للدخل للفئات الاجتماعية ذات الدخل المنخفض. كذلك، يعكس هذا الاقتراح نموذجاً للشراكة بين القطاعين العام والخاص من خلال أداة الضم والفرز والاستخدام المشترك للأراضي ودور البلدية في إدارة الأماكن العامة التي تصل إلى 25% والناجمة عن استخدام أداة التخطيط هذه.

جوائز تقديرية

إسم المشروع: مجموعة رأس بيروت (رأس بيروت)
Ras Beirut Collective

أعضاء الفريق: دروف غصين ; كريستولا بيرراكو (من جامعة ETHZ في سويسرا)

(MAS Urban Design - ETHZ)

يُقدّم الاقتراح نموذج معماري مبتكر، ويأخذ بعين الاعتبار مجموعة متنوعة من المستثمرين مع التركيز على الشراكات المؤسسية. يتطلع الاقتراح أيضاً إلى حث الجامعة الأميركية في بيروت على لعب دور في إطار الحي السكني كما يُقدّم خطة تأخذ بعين الاعتبار عدد السكان المتواجدين فيها بالإضافة إلى مداخلات هدفها إعادة ترتيب الوحدات السكنية الكبيرة وتقليص حجمها.

إسم المشروع: بيت في طور التطوير (طريق الجديدة)
Home in Progress

أعضاء الفريق: ستيفانيا كونتينو - شيمو ; أرنبايلن ليلاسيريونغ (من جامعة ETHZ في سويسرا)

(MAS Urban Design - ETHZ)

يُقدّم هذا الاقتراح نمط إسكان جديد يُركز على السكن المشترك للمسنين. من أجل تحقيق هذه الغاية، يُبرز هذا الاقتراح إمكانية الفصلات العقارية في توفير ترتيبات سكنية مبتكرة مطلوبة بشدة مثل تأمين أماكن سكن لكل الذين تم إخراجهم من خلال اعتماد نهج متكامل مبني على المجتمعات المتعددة الأجيال.

إسم المشروع: (رأس بيروت)

أعضاء الفريق: إيناس لكروف ; يارا إيواز ; رانيا ساسين (محترفين من لبنان)

يقدم هذا الاقتراح نهجاً برنامجياً للإسكان، إذا تطرق إلى إعادة الاستخدام المتكثف وي طرح أفكار متعلقة بالإستدامة. وهو يتطرق كذلك إلى مشكلة عامل الإستثمار المتبقي والغير المبني بإقتراحات تراعي حجم الحي وتقدم زيادات بطريقة استراتيجية وبغية توفير المساحات المختلطة لأكبر عدد من المستخدمين.

معلومات عن المسابقة

المقدمة

بهذه تشجيع الإسكان الميسر والمدن الدامجة، تسعى هذه المسابقة إلى إيجاد مقترحات مبتكرة لبدائل الإسكان في المدن من أجل مواجهة النماذج السائدة لنمو المدن من خلال إيقاف الإخلاء القائم للمقيمين ذوي الدخل المنخفض والمتوسط في المدينة. ندعو فريق من أصحاب المهن في إختصاصات مختلفة أو/ والطلاب (المخرجون وغير المخرجون) لتقديم مقترحات عملية تستجيب إلى ضرورة إيجاد الإسكان الدامج وذلك من خلال العمل على خمس حالات في بيروت (لبنان) وتقديم خطط تنمية

عملية تتماشى مع المبادئ التوجيهية للمسابقة. تسعى هذه المسابقة إلى التطرق إلى شح الإسكان الميسر في بيروت وهي من المدن الأكثر تكلفة في العالم.

تحديد إطار المسابقة

نظمت مسابقة "فكر إسكان" بتعاون بين استديو أشغال عامة ونقابة المهندسين في بيروت وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وتحت رعاية المؤسسة العامة للإسكان وقد أنشأت كندخل تجريبي ل "مبادرة الإسكان الميسر". توذ المسابقة أن تدفع بمسألة الإسكان إلى مقدمة النقاش المحلي حول إمكانيات المدن الدامجة والقدرة على تحمل تكاليف السكن فيها، من خلال جمع المقترحات المبتكرة والأفكار البديلة التي تعاكس النموذج القائم للنمو الحضري وتتطرق إلى إخلاء السكان المنخفضي والمتوسطي الدخل من المدينة. من خلال خمس حالات محلية في خمسة أحياء في بيروت، تسلط المسابقة الضوء على قلة برامج الإسكان البديل وممارسات التخطيط، ما يعطي الأولوية لجني الأرباح على حساب كل المعايير الأخرى للشمولية والإستدامة في المدن.

إن التحديات التي يجب التطرق إليها في إطار أي تدخل من أجل التوصل إلى الإسكان الميسر والمدينة الدامجة، هي التالية:

أولاً، التحديات المؤسسية والقانونية التي تتبع من نقص في سياسات الإسكان والأراضي. تعطي الممارسات العمرانية القائمة الأولوية للتطوير العقاري الحضري على حساب القيم والعوامل الاجتماعية والتاريخية والثقافية.

ثانياً، التحديات الاقتصادية إلى تتبع من عدم إمكانية تحمل تكاليف الإسكان بسبب ارتفاع كبير في أسعار الأراضي وتساعد الإجراءات مقارنةً بمدخيل الأسر والمدفوعات.

ثالثاً، التحديات المتعلقة بشرائح المجتمع المهتدة بالتهجير بسبب الممارسات المسيطرة على السوق العقاري، وقانون الإجراءات الجديد الذي أقر عام ٢٠١٤.

رابعاً، زيادة إنعدام التوازن الاجتماعي والاقتصادي، والفصل الطائفي وبين الطبقات، والتقسيم في الأحياء الغنية إجتماعياً وثقافياً في داخل بيروت.

تشير هذه التحديات إلى ضرورة إعادة التفكير بالنماذج القائمة للتنمية وإستخدام الأراضي والتنظيم المؤسسي، من أجل حماية النسيج الاجتماعي وضمان الإسكان الميسر والمحافظة على مستوى كافٍ من التجديد الحضري وتدفق السكان الجدد إلى المدينة.

أهداف المسابقة

نتوقع أن تكون هذه المقترحات نقاط إنطلاق لممارسات قد تبني تحالفات للمناصرة من أجل الوصول إلى مدن دامجة وقابلة للعيش، تحكّمها مبادئ العدالة الاجتماعية. تشكّل المسابقة منصةً لإقامة حوارٍ مفتوح حول مسألة تنمية مهمة في المدينة.. تتمثل مهمة لجنة التحكيم في اختيار المقترحات التي تتناول بشكل أشمل أهداف المسابقة المذكورة أدناه:

- جعل المقترحات نقطة إنطلاق لنقاشٍ عام حول الإسكان الميسر والمدينة الدامجة.
- تطوير بدائل تحافظ على النسيج الحضري الحالي وتعطي له دوراً في تلبية جميع حاجات الإسكان في المدينة.
- وضع النقاش حول قانون الإيجار الجديد في إطار النقاش الأوسع حول الحق في السكن والمدينة.
- إشراك أصحاب المهن في قضية مكافحة الإخلاء / التهجير.
- إبلاغ المسؤولين والهيئات الحكومية عن حلول محتملة لمستقبل سكان بيروت وإشراك هؤلاء في النقاش حول الحق في السكن.
- تسليط الضوء على أعمال المهنيين المرتبطة بالمسائل الحضرية، ما يوسّع وجودهم ودورهم في المساهمة في مستقبل البيئة المبنية في لبنان.
- توسيع الفهم العام لمعنى المساحة/ المكان في إطار الجغرافية الحضرية الفردية الحالية التي تركز على الربح.

أعضاء اللجنة التوجيهية

مونیکا بصیوص - مهندسة معمارية ومحللة [إستديو أشغال عامة]
نادین بكداش - مصممة وباحثة مدینية [إستديو أشغال عامة]
حبيب دبس - مهندس معماري ومخطط مدني [Urbi]
دیزیریه فغالی - مستشارة قانونية [DF Legal Practice]
تالا قمورية - مخططة مدنية و باحثة سياسات [برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية]
منى خشن - مستشارة تطوير وتخطيط عمراني مستقلة ، محاضرة في الجامعة الأميركية في بيروت
سهير عاصي مبسوط - مهندسة معمارية و مصممة حضرية
عبير سقسوق - مهندسة معمارية ومخططة حضرية [إستديو أشغال عامة]
دنیا سلامة - باحثة حضرية [Social Justice and the City, AUB]
علي ترمس - دكتور في الاقتصاد [الجامعة الأميركية في بيروت والجامعة الأميركية في بلغاريا]

المستشارة المهنية في المسابقة

سهير عاصي مبسوط

منسقة المسابقة

أسيل صفير

أعضاء لجنة التحكيم

هبة أبو عكر - محاضرة في برنامج التخطيط الحضري، جامعة كولومبيا GSAPP
كوثر دارة - مستشارة مستقلة في الإدارة المالية العامة
مروان غندور- أستاذ ومدير كلية الهندسة المعمارية، جامعة ولاية لوزيانا
دیزیریه فغالی - مستشارة قانونية [DF Legal Practice]
ایلی میشال حرفوش - أستاذ في الهندسة المعمارية في الجامعة اللبنانية الأمريكية
أدریان لحدود - عميد كلية الهندسة المعمارية في الكلية الملكية للفنون (Royal College of Art)
روني لحدود - رئيس ومدير عام المؤسسة العامة للإسكان
ميساء سبوح -مخططة مدنية وأخصائية إسكان
جاد ثابت -مهندس معماري ونقيب المهندسين في بيروت

داعمو المسابقة

هذه المسابقة مدعومة مالياً من مؤسسة روزا لوكسمبرغ ومبادرة حسن الجوار في الجامعة الأميركية (NI-AUB) والمجلس العربي للعلوم الاجتماعية (ACSS).

للمزيد من المعلومات يمكنكم زيارة موقع المسابقة www.thinkhousing.org