

في إطار مبادرة قائمة بين استوديو أشغال عامة
ونقابة المهندسين في بيروت، وبرنامج الأمم
المتحدة للمستوطنات البشرية،
وتحت رعاية المؤسسة العامة للإسكان

Jointly organized by Public Works Studio, the
Order of Engineers and Architect and UN-Habitat,
under the auspices of the Public Corporation for
Housing

فكر السكان

أول مسابقة
لتصورات بديلة
للسكن في بيروت

The first
competition
for housing
alternatives
in Beirut

Think Housing



UN-HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

U
A
ش
B
L
C
L
W
O
R
K
L
م
ة

With the support of Rosa Luxemburg Stiftung and the AUB Neighborhood Initiative
بدعم من روزا لوكسمبورغ ومبادرة حسن الجوار في الجامعة الأميركية في بيروت

جدول المحتويات

١. نظرة عامة

- ١.١ تحديد إطار المسابقة
- ١.٢ أهداف المسابقة

٢. فهم التحديات في أحياء سروت

- ٢.١ التحديات الحضرية
- ٢.٢ التحديات الإقتصادية
- ٢.٣ التحديات القانونية

٣. الحالات

٤. المبادئ التوجيهية للمداخلات والتصوّرات البديلة

٥. شروط المسابقة

- ٥.١ هيكلية ومداولات لجنة التحكيم
 - ٥.١.١ منظّمو المسابقة والداعمون
 - ٥.٢.١ نوع المسابقة
 - ٥.١.٢ الأهلية
 - ٥.١.٤ لجنة التحكيم
 - ٥.١.٥ الجائزة
 - ٥.١.٦ معايير التقييم
 - ٥.١.٧ الجدول الزمني

٥.٢ متطلّبات التقديم

- ٥.٢.١ قائمة التقديم
- ٥.٢.٢ بيان الرؤية
- ٥.٢.٣ لوجتا الـ "A1"
- ٥.٢.٤ القرص المدمج

٥.٣ الأحكام والشروط

- ٥.٣.١ اللّغة الرسمية
- ٥.٣.٢ سرّيّة الهويّة
- ٥.٣.٣ التواصل
- ٥.٣.٤ السّرّيّة
- ٥.٣.٥ ملكية المدخلات
- ٥.٣.٦ تأليف المدخلات وأصالتها
- ٥.٣.٧ المعرض، المنشور والترويج
- ٥.٣.٨ مهلة تقديم المقترحات
- ٥.٣.٩ التغيرات في المسابقة
- ٥.٣.١٠ التعامل مع المستندات المطلوبة
- ٥.٣.١١ بند ضمان التعويض

الملاحق (يجب تنزيلها عن الموقع الإلكتروني بشكلٍ منفصل)

١. نظرة عامة

بهدف 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 (المتخرجون وغير المتخرجون) 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.

١.١ تحديد إطار المسابقة

خلال السنة الماضية، اجتمع بعض أصحاب المهن في مجالات التخطيط الحضري والهندسة والإقتصاد والقانون لإنشاء "مبادرة الإسكان الميسر"، بالإشتراك مع المؤسسة العامة للإسكان، وهي مبادرة من شأنها أن تشجع على صياغة سياسات حضرية وإعتمادها وتطوير مشاريع لمواجهة ممارسات التطوير العمراني السائدة. نظرًا إلى حدود إطار العمل القانوني الحالي فيما يخص سياسات الأراضي والإسكان، تطوّرت المبادرة كمنصة حوار على المدى القصير تتغذى من الدراسات والحالات المستقصاة وتدرك الحاجة للتوصل إلى سياسات جديدة طويلة الأمد وتغييرات تشريعية موجّهة نحو الإسكان الميسر والمدينة الدامجة.

نظمت مسابقة "فكر إسكان" بتعاون بين استديو أشغال عامة ونقابة المهندسين في بيروت وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وقد أنشأت كتدخل تجريبي ل "مبادرة الإسكان الميسر". توّدت المسابقة أن تدفع بمسألة الإسكان إلى مقدمة النقاش المحلي حول إمكانيات المدن الدامجة والقدرة على تحمّل 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، تسلّط المسابقة الضوء على قلّة برامج الإسكان البديل وممارسات التخطيط، ما يعطي الأولوية لجني الأرباح على حساب كل المعايير الأخرى للشمولية والإستدامة في المدن.

في لبنان، يتسم دور الدولة في قطاع الإسكان بعدم قدرته على توفير وتنظيم السكن الميسر ووضع وتنفيذ استراتيجيات و برامج إسكانية اجتماعية أو سياسات شاملة للإسكان والأراضي، وبالتالي ينتقل هذا الدور إلى المطورين العقاريين في القطاع الخاص. على وجه الخصوص، تشوب المشهد العقاري في بيروت الأسعار المرتفعة غير المبررة، والتمدد العمراني على حساب تنوع المساكن. يؤدي النقص الفادح في التشريعات المناسبة وتدخل أصحاب المصلحة النافذين في القطاع الخاص إلى تفاوت نمائى بين المناطق والأحياء، في إطار غياب صنع السياسات الحضرية والاجتماعية. ومنذ عام ١٩٩٧، ألغيت وزارة الإسكان، وباتت المساعدات للإسكان محدودة إلى قروض مدعومة من المؤسسة العامة للإسكان، وهي مؤسسة عامة تعمل تحت سلطة وزارة الشؤون الاجتماعية. يعكس هذا التحول إطاراً مؤسساتياً وتشريعياً هزيلاً لتقديم حلول فعالة، كما يظهر غياب الإرادة السياسية الجديدة في اعتبار السكان مسألة أولوية، على الرغم من تداعياتها الاجتماعية الوخيمة.

ونظراً لعدم توفر عدد كافٍ من المساكن، يضطر عدد كبير من السكان إلى العيش في ظروف غير ملائمة، غالباً ذات مستوى معيشي متدنٍ، حيث يفتقرون إلى الخدمات الأساسية. كما ينفق آخرون نسباً كبيرة من دخلهم لدفع الإيجار، فيعلقون في دوامة فقر لا يستطيعون التغلب عليها. يعيش المستأجران القدامى في خوفٍ مستمرٍ من الإخلاء وهي ظاهرة جديدة نتيجة التعديلات التي طرأت على قانون الإيجار حيث أن إنعدام الحلول البديلة يمنعهم من ضمان حياة مساكنهم، مما يسبب لهم عدم استقرار اجتماعياً ونفسياً واقتصادياً. فيجبر السكان على النزوح إلى الأطراف والضواحي، وتفقد المدينة ما تبقى فيها من خليط اجتماعي وطائفي، خاصةً بعد الانقسامات التي أنتجتها الحرب اللبنانية. ويرتفع الضغط على السوق العقاري مع تزايد الطلب على المساكن الميسرة في ظل إلغاء قانون الإيجارات القديمة (٢٠١٤/٥/٨، عدل في ٢٠١٧/٢/٢٨)، الذي أزال آلية مثيرة للجدل تحمي آلاف الأسر ذات الدخل المحدود، فضلاً عن تدفق اللاجئين السوريين إلى المدن / العاصمة.

بإيجاز، إن التحديات التي يجب التطرق إليها في إطار أي تدخلٍ من أجل التوصل إلى الإسكان الميسر والمدينة الدامجة، هي التالية (وصف دقيق لهذه التحديات موجود في القسم الثاني):

أولاً، التحديات المؤسسية والقانونية التي تتبع من نقصٍ 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 تحمّل تكاليف الإسكان بسبب ارتفاع كبيرٍ في أسعار الأراضي وتساعد الإيجارات مقارنةً بمدخيل الأسر والمدفوعات.

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

رابعاً، زيادة إنعدام التوازن الاجتماعي والاقتصادي، والفصل الطائفي وبين الطبقات، والتقسيم في الأحياء الغنية اجتماعياً 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 وتدفع السكان الجدد إلى المدينة.

١.٢ أهداف المسابقة

نطلب من الزملاء والأصدقاء والمقيمين في المدن المهتمين بإمكانيات المستقبل المدني الدامج والمسؤول والمتنوع اجتماعيًا الإستجابة إلى هذه الدعوة. نتوقع أن تكون هذه المقترحات نقاط إنطلاق للممارسات التي يمكنها أن تبني تحالفات للمناصرة من أجل الوصول إلى مدنٍ دامجة وقابلة للعيش، تحكمها مبادئ العدالة الاجتماعية. تشكّل المسابقة منصةً لإقامة حوارٍ مفتوح حول مسألة تنمية مهمة في المدينة.

أهداف المسابقة هي:

- جعل المقترحات نقطة إنطلاق لنقاشٍ عام حول الإسكان الميسر والمدينة الدامجة.
- تطوير بدائل تحافظ على النسيج الحضري الحالي وتعطى 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 تركّز على الربح.

٢. فهم التحديات في أحياء بيروت

لكي يتمكن النسيج الحضري القائم في بيروت على المحافظة على قدرته في تأمين سكنٍ ميسّر وتطويرها في المدينة، يجب على أي تدخل أن يعالج التحديات المذكورة إدناه والتي أدت إلى إنعدام المساواة الاجتماعي الاقتصادي المتزايد وإلى فصل طائفي وتقسيمٍ جغرافي داخل أحياء بيروت الغنية اجتماعيًا وثقافيًا.

٢.١ التحديات الحضرية

يُتسم مشهد الإسكان في أحياء بيروت والنسيج القائم بالتالي:

- الإيجار هو الوسيلة الأولى للوصول إلى سكن في بيروت. بحسب إستقصاء قام به صندوق الأمم المتحدة للتنمية في عام ٢٠١٨، تصل نسبة الأسر التي تحصل على سكن من خلال الإيجار في بيروت إلى ٤٩.٥%. ولكن السياسات العامة المعتمدة موجهة بشكلٍ أساسي نحو تملك المساكن، ما يجعل من سوق الإيجار سوقًا غير منظمًا.
- يشكل السكان القدامى (مستأجرون ومالكون) الذين لا يزالوا يعيشون في أحيائهم منذ ما قبل عام ١٩٩٢، ٣٥٪ إلى ٦٠٪ في بعض أحياء بيروت وقد أصبحوا جزءًا أساسيًا من حياة المدينة (استوديو أشغال عامة).
- تبلغ النسبة المتوسطة للإيجارات القديمة في عينة الأحياء القديمة المشمولة في بحث "استديو أشغال عامة" ٢٠٪ من مجمل الأسر.
- تساهم المؤسسات الدينية أو والأهلية في توفير السكن في بعض الأحياء وإبقاء السكان القدامى، ولكن هذا يحصل فقط في إطار الطائفة الواحدة.
- نسبة الإخلاء مرتفعة جدًا، بمعدل ٢٠٠ حالة إخلاء في كتلة سكنية من ٣٠٠ مبنى. عمليات الإخلاء هذه تؤثر على السكان، خاصةً على الفئات الهشة التي ليس لديها خيارات إسكان بديلة.
- نسبة كبيرة من المباني والشقق القديمة تبقى فارغة في الأحياء المشمولة في بحث "استديو أشغال عامة"، (تصل إلى ٢٠٪ في الحي المشمول في الإستقصاء في رأس بيروت مثلًا). هذه النسبة تتجاوز النسبة الموصى بها للتوصل إلى توازن في العرض والطلب في السوق وهي من ٣ إلى ٥٪. هذا المخزون من الشقق الفارغة يشكل إمكانية مهمة لمشهد الإسكان الميسّر في بيروت.
- نقل ملكية الأراضي من المالكين القدامى إلى المتعهدين أو وإلى الشركات العقارية أصبح شائعًا في المدينة. في عدة حالات، يتم توقيع إتفاقية تطوير بين المالك والمستثمر من أجل الهدم وإعادة البناء.
- أسباب البيع أو الهدم مرتبطة عادةً بعوامل مختلفة، منها مستوى دخل مالك العقار القديم الذي يفضل تصفية العقار لأنه وصل إلى سن التقاعد وهو بحاجة إلى مدخول، أو حالة المبنى المتداعية، أو الخلافات بين الورثة.
- معظم المباني في الأحياء القديمة يملكها عددٌ كبير من الورثة أو من حاملي الأسهم. من الصعب للمالكين/الورثة أن يقسموا العقار بسبب إرتفاع الرسوم الواجبة. إذًا، لا خيار لهم إلا بيع العقار بأكمله للمستثمرين والمتعهدين. وفي بعض الأحيان، يتم البيع على مراحل، بدءًا من أسهم هؤلاء الذين لا يعيشون في العقار المعني، حتى الوصول إلى كل المالكين الآخرين أو الورثة.

ارتفعت أسعار العقارات في خلال العقد المنصرم بوتيرةٍ أسرع من وتيرة إرتفاع الدخل الحقيقي لمعظم العاملين المقيمين في بيروت الكبرى. المؤشر العام الذي يُظهر أن الإسكان ميسرٌ هو أنه وفي إقتصادٍ سليم، يكرّس مشتري البيت ثلث مدخوله الشهري لتسديد الدفعات الشهرية للقرض. ولكن إذا ما طبّقنا هذا المؤشر في لبنان، وفي بيروت خاصةً، نجد حقيقةً مُرّة. فمتوسط الدفعة الشهرية للقرض لشقةٍ صغيرة في ضواحي بيروت يبلغ ١٢٠٨ دولار لشقة تصل قيمتها إلى ٣٠٠ ألف دولار (تمّت هذه العملية الحسابية على أساس ٢٥% من الدفعة الأولى و٥% من معدل الفائدة السنوية المئوية وفترة استحقاق مدّتها ثلاثين سنة). لكي يستطيع المشتري تحمّل كلفة القرض والحصول على موافقة المقرض، من المفترض أن يكون مدخوله الشهري أعلى بثلاثة أضعاف، أي أن يصل إلى حوالي ٣٦٠٠ دولار. ولكن متوسط الدخل الشهري في لبنان يصل إلى حوالي ١٥٠٠ دولار، ما يجعل شراء شقةٍ في ضواحي بيروت لمعظم الأسر أمرًا بعيد المنال، ناهيك عن قدرة شراء منزل داخل بيروت. فلنأخذ مثالاً واقعيًا في رأس بيروت حيث تصل قيمة عقارٍ من ١٠٠ متر مربع إلى ٤٥٠ ألف دولار. هذا يعني أن الدفعات الشهرية للقرض تصل إلى ١٨١٢ دولار.

في المثل أعلاه، أخذنا فقط بعين الاعتبار كلفة القرض العقاري ولكن إذا أردنا إظهار تكاليف الإسكان الحقيقية يجب أن نشمل أيضًا نفقات الإسكان الأخرى كقواتير المرافق والصيانة. يعتمد سكان بيروت بشكلٍ كبير على القطاع الخاص لشراء المياه والكهرباء. وبالتالي، تُقدّر كلفة الإسكان بحوالي ٤٠% من دخل الأسرة المتاح.

إذا نظرنا إلى دفعات القرض السنوية لكي تتماشى مع بيانات إجمالي الناتج المحلي للفرد، تتصدر بيروت أحد المراكز الأربعة الأولى من حيث أعلى كلفة إسكان وذلك من بين أربعين مدينة كبرى في العالم. يتبيّن أن الإسكان في بيروت أكثر تكلفةً من الإسكان في مدن أخرى كباريس وطوكيو وروما ودبي، وذلك إذا إستخدمنا نسبة الرهن إلى الفرد على أساس بيانات الدخل الصادرة عن البنك الدولي. [١] يُؤدي ذلك إلى زيادة إنعدام المساواة ودفع عدد كبير من سكّان بيروت إلى ترك مدينتهم والبحث عن إسكان ميسرٍ في ضواحي بيروت وغيرها من المناطق. ولكن غياب البنى التحتية المؤاتية ووسائل النقل جعلت عملية التنقل من وإلى بيروت عبثًا بالنسبة لمعظم الأشخاص الذين قرروا أن يعيشوا بعيدًا عن العاصمة.

فيما يخص تدخل الحكومة في قطاع الإسكان، يجدر الذكر أنه ما من وزارة إسكان في لبنان. [٢] ولكن هناك إدارتان شبه حكوميتان تتحملان مسؤولية تقديم قروضٍ مدعومة إلى حدٍ ما، وهما مصرف الإسكان والمؤسسة العامة للإسكان. وبحسّن دعم السكن هذا الطلب على الإسكان ويؤدي إلى زيادة أسعار الإسكان على المدى البعيد، من خلال دعم قروض الرهن عبر نسب فائدة مخفّضة أو إعفاء الموظفين الحكوميين من تسديد الدفعة الأولى عند شراء العقار. لطالما شكلت فعالية هذا النوع من السياسات المرتبطة بجانب الطلب محور نقاش خبراء الاقتصاد، خاصةً عند مقارنتها بالسياسات المرتبطة بجانب العرض. فضلًا عن ذلك، أظهرت الأبحاث التي أجريت في الولايات المتحدة حول دعم الإسكان أن "برنامجًا لدعم الإسكان قد يهدد إستقرار سوق الإسكان لأنه يدفع الأسر إلى مغادرة مناطق ترتفع فيها نسبة الشغور وتنخفض نوعية الإسكان والانتقال إلى مناطق تنخفض فيها نسبة الشغور وترتفع فيها الإيجارات. في هذه الحالة، قد يؤدي دعم قروض الإسكان إلى إخلاء بعض الأحياء وزيادة الطلب المفرط على أحياء أخرى ولكن رغم ذلك لن يؤدي على المدى القصير على الأقل إلى نتيجة إيجابية للعرض تُساعد في الحد من ارتفاع الأسعار". [٣] إذًا يمكننا أن نتبيّن كيف يمكن للسياسات المعتمدة في لبنان، خاصةً تلك المرتبطة بإدارة جانب العرض من خلال دعم نسب الفائدة، أن تكون محدودة وأن يكون لديها تأثيرات سلبية على سوق الإسكان.

تتراوح سياسات الإسكان الداعمة للعرض من بناء الحكومة لمساكن عامة إلى دعم إنتاج الإسكان. ويُفضل التدخّل من جانب العرض لأنه لا يسبب إرتفاعاً في أسعار الإسكان. في حين سياسات الطلب تفرض تكاليف على غير المشاركين بسبب رفع الأسعار، برامج العرض تقدم المنافع إلى غير المشاركين من خلال تخفيض أو مراقبة زيادات الأسعار في السوق. وقد تدخّلت معظم الحكومات في الإقتصادات الصناعية والناشئة بطريقتين متفاوتة من أجل تقديم الإسكان العام للطبقات الأفقر. يقدّم كل بلد خبرته في إيجاد الممارسات الفضلى من أجل تصميم سياسة إسكان قابلة للتطبيق في لبنان. تحتسب دفعات القرض العقاري الشهرية على أساس 5% من نسبة الرهن المحدد في عقار إفتراضي من 120 متر مربع- شقة في المدن الأربعة، مستخدمين نسبة السعر على الإيجار كفترة إستحقاق.

[١] قبل الستينيات، كان للبنان وزارة للإسكان.

[٢] و. أبغار (1995) "أي سياسة إسكان هي الأفضل؟" نقاش سياسات الإسكان، القسم الأول، النسخة الأولى ("، Housing Policy Debate, V.1, "Which Housing Policy is Best?", Issue 1).

[٣] م.ب. موراي (1983)، "بدايات الإسكان المدعوم وغير المدعوم: 1961-1977" (Review of Subsidized and Unsubsidized Housing Starts: 1961-1977، مجلة "Economics and Statistics"، 65، من الصفحة 590 إلى 597).

لا نستطيع معالجة المسائل المرتبطة بالإسكان إلا بإطار عملٍ شامل للإسكان مع مقارنة على المدى الطويل. إلى جانب تحسين المؤسسات وتحديثها، يجب التوصل إلى مبادئ توجيهية للتخطيط وخطّة ضرائب فعّالة لكي يتم إنتاج المساكن الميسّرة الكافية. يجب التفكير في إدخال أدواتٍ جديدة في إطار عملٍ حضري محسّن، كمنح للتكثيف وإسترداد القيمة الزائدة، والتخطيط الشامل وتقسيم المناطق بشكلٍ مناسب، وأدواتٍ أخرى. إضافة إلى ذلك، يجب أن نشدد على الوسائل الأخرى للنفّاذ إلى الإسكان، خاصةً عندما يكون الإيجار الوسيلة الأولى للحصول على الإسكان في بيروت. الخطط التي تُقدّم في التدخلات الحالية تركز على الملكية وتقلّص من أهمية الإستراتيجيات الناجحة الأخرى والأدوات الكثيرة التي يمكن إستخدامها والتي برهنت أنها فعّالة لتقديم الإسكان إلى المجموعات الفقيرة، في لبنان وفي الخارج. بالفعل، من خلال إعتماد ممارسات حق الإنتفاع، التي تشبه ممارسات التسديد مدى الحياة، يُسمح للمستفيدين أن يستخدموا ويعيشوا في المنزل طيلة حياتهم. ومن الأدوات الأخرى، نذكر "الوقف"، الذي يسمح بنقل ملكية عقار بين الأجيال لضمان بقاء المقيمين من هذه الأجيال في المنزل نفسه. فضلًا عن ذلك، إن إنشاء شركات عقارية يضمن إستمرارية مشاريع الإسكان وإستدامتها. وتقدّم التعاونيات هذه الإستدامة أيضًا فضلًا عن منافع أخرى فيما يخص الضرائب والملكية وإتخاذ القرار.

قانون الإيجار القديم: لدينا نظامان مختلفان للإيجار يتعايشان مع بعضهما البعض، ولكن لهما ديناميتان مختلفتان. النظام الأول هو نظام ضبط الإيجار والذي يشمل عقود الإيجار التي تم توقيعها قبل عام ١٩٩٢ ويسمح للمستأجرين أن يحافظوا على الإيجارات المنخفضة بالرغم من زيادة الإيجارات في العقود المنصرمة. والنظام الثاني يشمل عقود الإيجار التي وُقعت ابتداءً من ٢٣ حزيران ١٩٩٢ ويسمح للمالكين والمستأجرين أن يقرروا قيمة الإيجار، وقد لوحظ إرتفاع هائل في الأسعار. ويُعتبر نظام الإيجار القديم، كما تمت تسميته، وهو النظام المعتمد قبل عام ١٩٩٢، مشكلةً بحدّ ذاته، لأنه يحمي المستأجرين على حساب المالكين. في عام ٢٠١٤، وبعد ذلك في عام ٢٠١٧، حاول قانون مثير للجدل معالجة هذه المشكلة. فهو يهدف إلى تقليص فجوة الإيجارات في سوق الإسكان من خلال زيادة الإيجارات بشكلٍ تدريجي، لكي تصبح قيمة الإيجار بعد ست سنوات متساوية مع القيمة العادلة في السوق. فيغض النظر عن النقاش حول الفقاعة التي قد تتكوّن في سوق العقارات اللبناني، من المؤكد أن الأسعار منفصلة عن واقع المداخل والآلية ستؤدي إلى إخلاء جزء من السكان.

٢. الحالات

قد تم اختيار الحالات أدناه من خمس أحياء متنوعة في بيروت، وهي جزء من النسيج القائم، ولطالما كانت جزءاً من المخزون السكني الميسر في المدينة. وتشمل الحالات تحديات يواجهها جميع سكان المدينة والقضايا المطروحة في هذه المسابقة وأزمة السكن في بيروت. كما تعكس هذه الحالات الأثر المباشر الذي أحدثه قانون الإيجار الجديد على النسيج المدني والاجتماعي للمدينة، والانعكاسات على السكان في ضوء التحديات القانونية والاقتصادية القائمة الأخرى. تقدم الحالات أيضاً نطاقات تدخل مختلفة، سواء على مستوى المبنى أو على مستوى الحي.

- في الخرائط المرقمة (أ، ب، ج، د، هـ، و) المرفقة مع كل حالة، نقوم بتعريف المواقع الخمس وفق الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية والقانونية والمدينة لكل منها. تشكل الخرائط دليلاً لكل ما يجب أخذه بعين الاعتبار، وهي:
- التكوين الاجتماعي للمبنى (عدد السكان وملاك العقارات، أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية، كيفية الوصول إلى السكن، إلخ)
- مورفولوجيا الحيّ (حوالي ٣٠٠ مبنى تم مسحه)
- معدل الإشغال السكني وأنماط الوصول إلى السكن (حوالي ٣٠٠ من المباني المشمولة بالمسح)
- خريطة ملكية للبناء أو لمجموعة عقارات (حسب الحالة)
- خريطة تصنيف الأراضي
- سعر الأرض في الحيّ

١. راس بيروت: مبان في عقار واحد

معلومات خلفية عن الحي:

تاريخياً، تتميز منطقة راس بيروت بتنوعها الاجتماعي والاقتصادي والثقافي. إنما التحوّلات المدنية المتسارعة تؤدي إلى تهديد هذا التنوع المشهود في راس بيروت أكثر فأكثر. حالياً، تعتبر أسعار العقارات في راس بيروت من الأكثر ارتفاعاً في مدينة بيروت ويستفيد قطاع التطوير العقاري من إطلالة مميزة على البحر عبر حدائق الجامعة الأميركية، ممّا يتيح بيع شقق فخمة بأسعار باهظة.

حوالي ٨٥% من هذه المباني الجديدة تمّ تشييدها على أنقاض مبان وبيوت قديمة بعدما تمّ إخلاؤها أو هجرها وهدمها (منى خشن، حياة جبارة، برونو مارو، إعادة إعمار بيروت في بداية الألفية الثانية، ٢٠١٧).

ومع ذلك، تشير دراسة قامت بها مبادرة حسن الجوار في العام ٢٠١٠ إلى أنّ النسبة الأكبر من المباني في راس بيروت (٧٥%) عمرها فوق الأربعين سنة، أيّ تم بناؤها قبل العام ١٩٧٥. إلاّ أنّ الملفت أن مشاريع المستثمرين لا تقتصر على تشييد المباني الجديدة، بل أيضاً تحويل مبان قديمة إلى إستثمارات جديدة، مثل الفنادق أو الشقق المفروشة التي لا يستطيع السكن فيها إلاّ قلة من الطلاب والسواح الميسورين. تهدد هذه التحوّلات بالدرجة الأولى فرص السكن المستدام في الحيّ، كما أنها لا تأخذ في عين الاعتبار شريحة واسعة من الطلاب (AUB/LAU).

كما أنه يوجد في راس بيروت نسبة عالية جداً من الشقق الشاغرة (حوالي ٢٠% من الشقق بحسب دراسة أجراها استوديو أشغال عامة في ٢٠١٧)، من ضمنها شققاً في

مباني جديدة خالية تماماً. تشكل هذه الفئة من المباني دليلاً إضافياً على التناقض ما بين الشقق الجديدة المعروضة للبيع أو للإيجار من جهة، وحاجات الشريحة السكنية التي ترغب بالعيش في راس بيروت من جهة ثانية. كما يوجد نسبة كبيرة من المباني المهجورة منذ سنوات الحرب الأهلية، وفي الكثير من الأحيان تعود ملكية هذه المباني إلى مستثمرين قاموا بشراء مباني تاريخية ولم يقوموا بإشغالها .

معلومات خلفية عن الحالة:

على العقار رقم ١٣٠ من راس بيروت، هناك مبنيان تم تشييدهما خلال ستينيات القرن الماضي من قبل المهندس سامي عبد الباقي. المبنى الأول يقع على تقاطع شارعي عبد الباقي والمعماري، وهو مؤلف من ٦ طوابق يحتوي كل طابق على شقتين بمساحة حوالي ٢٥٠ متراً مربعاً، ٣ منها خالية، ١ يسكنها أحد المالكين، وباقي الشقق يسكنها مستأجرون قدامى تضم نساء يسكنون لوحدهم ومسنون. أمّا الطابق الأرضي فيحتوي أيضاً على شقتين، إحداهما يشغلها «النادي السوداني الثقافي الرياضي الإجتماعي» منذ العام ١٩٦٧ (إيجار قديم)، بالإضافة إلى مكتب سفريات «ميريديان» الذي تحول مؤخراً إلى محل خليوي (إيجار جديد)، ودكان (إيجار قديم).

أمّا المبنى الثاني فيتألف من ٧ طوابق تحتوي على شقة في الطابق بمساحة حوالي ٣٠٠ متراً مربعاً. باستثناء شقة خالية واحدة، جميع الشقق يشغلها مستأجرون قدامى، ٤ منها يشغلها نساء أعمارهم فوق الخمسين، يسكن لوحدهنّ.

جميع السكّان مهددون بالإخلاء، بعد أن قام أحد المستثمرين من شراء أسهم العقار تدريجياً من ورثة مالك العقار. لعب دور الوسيط في هذه العملية محامي الورثة الذي كان يقبض الإيجار من المستأجرين. إلا أنّ إحدى الورثة تتعرض لضغط شديد لبيع ما تبقى من الأسهم، وحتى الآن لم يتم تسجيل انتقال الملكية على الصحيفة العقارية. يكمن إهتمام المستثمر الجديد في العقار بأنه يقع على زاوية، ممّا يزيد من عامل الإستثمار الممكن. فحالياً إجمالي المساحة المبنية هي ٧٠٠٠ متراً مربعاً، أما المسموح بها، فتصل إلى ١١،٨٧٧ متراً مربعاً. في هذه الأثناء، يتفاوض بعض المستأجرين على التعويض بالإخلاء، أما بعضهم الآخر فلم يتم إبلاغهم بانتقال الملكية والنية بإخلاء المبنى.

العقار ١٣٠ هو مثال على قضايا شائكة عديدة، منها تقاسم الورثة والقرار العائلي غير الموحّد وضغوط سوق الاستثمار، التي تؤثر على حياة الناس وعلى البيئة العمرانية في راس بيروت. من المتوقع أن يتم إمّا بيع المبنى لمستثمر آخر كجزء من المضاربة العقارية وفي نهاية المطاف هدمه لبناء برج آخر فخم لخدمة نخبة متموّلة. كيف يمكن الحفاظ على السكّان القدامى، زيادة نسبة السكن الميسّر في الحيّ والأخذ في عين الاعتبار الطلب الهائل لسكن الطلاب؟

٢. المصيبة: ٤٨ شقة في مبنى خالي

معلومات خلفية عن الحي:

تميّزت المصيبة بتنوّع سكاني مُلفت عبر السنوات. تعرضت المنطقة الى موجات متعددة من الهدم والإخلاء في مراحل متعددة . كان أولها يوم قررت الدولة في العام ١٩٧٢ شق طريق سليم سلام وتنفيذ تخطيطات فتح طرق ودفعت تعويضات للعائلات للخروج من الحيّ الذي ابتلغته الطريق، ومن بعدها في العام ١٩٨٢ مع توسيع الطريق وفتح نفق أثر بشكل سلبي على الحيّ. فقد تم هدم بيوت كثيرة وفصل منطقة المزرعة عن المصيبة. حاول السكان فتح طرق في الأسترداد للتواصل من الجهتين، ولكن دون جدوى.

ومع نهاية الحرب الأهلية، وحيث أنّ عدد كبير من سكان المصيطبة كانوا من المستأجرين القدامى، تم إخلاء العديد منهم مقابل تعويضات. اليوم تواجه بعض الأحياء القديمة جداً في المنطقة خطر الإخلاء والهدم الكامل، مثال زاروب عبلا وزاروب الصفح وزاروب الباشا وزاروب الفرن. جميعها كتل سكنية قديمة جداً، صمدت كل منها لأسباب مختلفة خطر الهدم، ولكن سكانها المستأجرون القدامى يعانون من ضغوطات وخطر الإخلاء.

معلومات خلفية عن الحالة:

تقع هذه الحالة في الشطر الشرقي من منطقة المصيطبة وتتألف من مبنى يقع على العقار رقم ٨٠٢ تم بناءه في العام ١٩٥٥. يتألف المبنى من ١١ طابق و٤٤ وحدة سكنية (٤ شقق في كل طابق). كان يسكن فيها عائلات بالإيجار القديم، تم إخلاؤها جميعاً بين سنة ٢٠١٤ و ٢٠١٧ بحجة الهدم.

إجمالي المساحة المبنية حالياً هو ٤,١٢٥ متر مربع، بينما إجمالي المساحة المسموح بها هو ٥,٥٨٢ متر مربع. تتوزع الملكية على الشكل التالي: ٧٥% من الأسهم تملكها شركة عقارية، ١٣% تنقسم على ٣ ورثة من عائلة واحدة، و ١٢% على مالك من عائلة أخرى. تكمن الإشكالية في هذه الحالة بمجابهة الهدم غير المبرر، إمكانية تأمين سكن ميسر، لا سيّما للذين يتم إخلائهم من مبان أخرى في الحيّ.

٢. الباشورة: حوش قديم فيه ١٣ مبنى

معلومات خلفية عن الحي:

تبعد منطقة الباشورة خمسة دقائق سيراً على الأقدام عن وسط البلد وخمسة دقائق أخرى عن شارع مونو، إلا أن الأتوسترادات الأربعة التي تحدّها (فؤاد شهاب شمالاً، سليم سلام غرباً، الاستقلال جنوباً، وبشارة الخوري شرقاً) جعلت المنطقة مفصولة عن محيطها. الحركة التجارية منتعشة فيها وتتمثل بدكاكين صغيرة وحرقيين ومناجر خشب وتجار العتق وكراجات ميكانيك، كما ومطابع صغيرة ومصانع أختام على مشارف مقبرة الباشورة. تضم الباشورة سوق النجارين، وسوق اللحامين، وسوق العتق وسوق القزاز.

اليوم المنطقة مستهدفة بالمضاربات العقارية لميزة موقعها الجغرافي. تتجسد هذه الضغوطات العقارية بالتغيرات العمرانية الجذرية، وبشكل امتداد شركة "بيروت ديجيتال ديستركت" مثلاً عن هذا النهج الذي يهدد اليوم النسيج العمراني والاجتماعي المتنوع التي يميّز به حيّ الباشورة، بما فيه من بيوت قديمة لعائلات ميسورة وأحواش عتيقة تتفرّع بأزقة عن الشوارع الرئيسية، وحيث يلعب الأولاد بأمان ويجلس المستوطنون للتجمّع وتقضية الوقت. تتكوّن الأحواش من غرف صغيرة متلاصقة حول مساحات مفتوحة وباحات مشتركة، نمت في الخمسينات مع الهجرة من القرى، ووفّرت سكناً لعمّال في المرفأ أو في وسط البلد.

معلومات خلفية عن الحالة:

يقع زاروب دندن ضمن النسيج القديم المتبقي في الحيّ، ويحوي ١٣ مبنى من طابق أو طابقين، تم تشييد معظمهم خلال الأربعينات والخمسينات من القرن الماضي. في أغليبتهم، المباني بحاجة الى ترميم أو صيانة أو تدعيم. يسكن في هذه المباني مزيج من أغلبية مستأجرون قدامى، كما بعض المالكون القدامى والمستأجرون الجدد من جنسيات مختلفة. اليوم يخضع سكان هذا الزاروب إلى عدد من العروض لشراء عقاراتهم، إذ بحسب تصنيف

الأراضي في المنطقة، هناك إمكانية لمضاعفة المساحات المبنية على هذه العقارات. لكن التكوين العمراني للزاروب يقتضي بأن يتم بيع أو تطوير عدد من العقارات في حال كان هناك نية في تطوير عقار واحد، وذلك بسبب تلاصقها وعدم إمكانية إدخال معدات الورشة إليها. ومن الجدير بالذكر أنّ شكل المباني ووضع العقارات - وبعضها خال - مختلف على مشارف الزاروب.

الهدف من هذه الحالة هو إيجاد حلول مبتكرة للحفاظ على السكان والمباني، لتحسين ظروف العيش في الزاروب، وللاستفادة من فائض الاستثمار بشكل عادل ومستدام قد يوفر سكن متاح لشرائح مختلفة من المجتمع.

٤. طريق الجديدة: ٢٨ شقة ومبنى من ٧ طوابق معلومات خلفية عن الحي:

خلال فترة الانتداب الفرنسي، ضمت منطقة طريق الجديدة عدد محدود من المباني المتناثرة بين الكثبان الرملية. مع التوسع العمراني للعاصمة، بدأ النمو المدني في الوصول إلى هذه المنطقة التي كان تنتقل إليها تدريجياً العائلات البيروتية وعدد من المؤسسات العامة مثل الملعب البلدي ومطار بيروت القديم في بئر حسن. ومع مرور الوقت، تبعها سكان آخرون، أبرزهم عائلات مهجرة من منطقة إقليم الخروب والبحث عن فرص التعليم وفرص العمل في العاصمة.

وظل الحي ينمو مع وصول العديد من العائلات الفلسطينية إليه في أوائل الخمسينات. لقد جذبتهم المساكن الفارغة المتوفرة في طريق الجديدة في ذلك الوقت. كما جذبت جامعة بيروت العربية، التي أنشئت في الستينيات، عدداً كبيراً من الطلاب العرب إلى المنطقة وساهمت في تنويع السكان مع وصول الطلاب العرب الذين استقروا في الحي. اليوم، تتميز طريق الجديدة بإرثها الثقافي، فهي تضم أكبر تجمع للمؤسسات الاجتماعية والتعليمية في بيروت، وتنتشر فيها المعالم الثقافية كالمقاهي والأبنية التاريخية والملعب البلدي.

بحسب الإحصاء الذي قام به "استوديو أشغال عامة" في العام ٢٠١٥ في ٣٨١ مبنى، تم رصد ٦٢ عائلة تمّ إخلاؤها ٩٨ أو مهددة بالإخلاء، و ٢٧ مبنى تمّ هدمه أو مهددة بالهدم، و ٨٨ مبنى جديد تمّ تشييده خلال السنوات العشرين الماضية على أنقاض بيوت سابقة.

منذ السنوات الأولى من تشييدها، تتميز مبان المنطقة بأنها متوسطة الارتفاع ومتعددة الطوابق. لم تؤثر التغييرات في قوانين البناء إلا على عدد من العقارات ذات مبانٍ منخفضة و/أو تاريخية، مما يتيح نسبة بناء أعلى. وقد أدى ذلك، بعد إلغاء قانون ضبط الإيجار، في المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق الربح عن طريق طرد المستأجرين القدامى وإما بيع الشقق نفسها أو استئجارها بمعدلات أعلى بكثير.

معلومات خلفية عن الحالة:

في هذه الحالة نعرض مبنى يتألف من ٧ طوابق يحتوي على ٤ شقق في كل طابق، تتراوح مساحتها بين ٦٥ و ٩٠ متراً مربعاً. تمّ بناؤه في منتصف الخمسينات من قبل المهندس خالد البشري. قام مالك المبنى (مستثمران معروفان في الحيّ) ببيع غالبية أقسام المبنى (أي الشقق وبيت الحارس والسطح)، واضعين المستأجرين أمام خيارين: إمّا الشراء فوراً أو الإخلاء. اشترى بعض المستأجرين الشقق التي يسكنون فيها، مرغمين بأسعار غير منصفة نسبة لحجم الشقة ووضع المبنى والشارع. تراوح سعر الشقة بين ٧٥ و ١١٠ ألف دولار. أمّا البعض الآخر فتمّ إخلاءهم مقابل تعويضات زهيدة (حوالي الـ ١٥ ألف دولار). كما أنّ بعض من أراد الشراء من المستأجرين القدامى، وجد أنّ شققهم كانت قد بيعت، فمنهم من قام بشراء

شقة تم إخلائها في طابق آخر. اليوم يقول المستأجرون أنّ المستثمر إختفى بعد أن وعد بترميم المبنى وتجديده، تاركاً خلفه سگان تملكوا مؤخراً و يشعرون بالغبن وعدم الإستقلالية والشفافية في إدارة الأقسام المشتركة، وبعض من بقي من المستأجرين الذين لم يتم إخلائهم بعد ولن يتمكنوا من شراء بيوتهم.

٥ . مار مخايل: زاروب مخفي معلومات خلفية عن الحي:

تاريخياً، اجتذب عدد من المؤسسات التي أنشئت في مار مخايل السكان للعيش في المنطقة: محطة القطار في عام ١٨٩١، والمدارس والمستشفيات والكنائس التي أنشأتها الإرساليات الفرنسية، فضلاً عن عدد من المصانع.

كما لجأ الأرمن إلى الحيّ من مخيم الكرتينا المجاور. بعد الإستقلال وخلال الأربعينيات، كان شارع مار مخايل قد تحوّل إلى شارعٍ تجاريٍّ وحرفيٍّ بامتياز، إنتقلت إليه العائلات المنخفضة الدخل والعمّال، فباع بعض مالكي الأراضي الموازية للشارع أراضيهم أو أخلوا بيوتهم وأجروها للوافدين الجدد من الأرياف، بينما إشتروا أراضٍ وإنتقلوا إلى التلال المحاذية في الأشرفية، مثل حيّ مستشفى الروم. فأصبحت مار مخايل منطقةً سكنيةً للفئات الإجتماعية المتوسّطة والفقيرة. وعندما كانت مصيفاً للعائلات الثرية، إستقبلت تلةً حيّ مستشفى الروم بدورها الوافدين الجدد بدءاً من الثلاثينيات، لمّا وصلها عمّال سكة الحديد، والمرفأ، وموظفو شركة "كهرباء لبنان"، ومعمل البيرة. يروي مالكو العقارات في حيّ الروم أنهم، في البدء، إشتروا أراضٍ وبنوا بيوتاً قرب مراكز عملهم. لكن، خلال الخمسينيات والستينيات، راح مالكو الأراضي يضيفون طوابق فوق بيوتهم لتأجيرها إلى الوافدين الجدد. فصار الحيّ سكنياً بامتياز، يكثر فيه الإيجار كوسيلةٍ للسكن.

قبل العام ٢٠٠٦، كان مار مخايل شارعاً صناعياً على أطراف المدينة، يتراصف فيه النجارون والإسكافيون وأصحاب الحرف منذ العشرينيات. قبل حوالي ١٠ سنوات، قصدت المطاعم والحانات والمعارض الحيّ لتدبّي الإيجارات فيه وحباً بطابعه العمرانيّ والإجتماعيّ الفريد. في العام ٢٠١٤، تمّ إحصاء حوالي ٥٠ محلاً جديداً في الحيّ للمصمّمين والفنانين، بالإضافة إلى أكثر من ٧٠ معرضاً فنياً وحانة ومطعم (GAIA Heritage Report).
بنتيجة هذا التحوّل الإقتصاديّ، وبين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠١٥، إرتفعت أسعار الشقق في مار مخايل من ٢١٠٠ دولار للمتر المربع إلى ٤٠٠٠ دولار. [منى فواز، ماريكي كراينن، داريا صمد، مقال قيد النشر]

كان لهذا الإرتفاع في أسعار الأراضي أثرٌ كبيرٌ على الوضع السكنيّ في الشارع، بما فيه الأحياء السكنية المجاورة. اليوم، بدأنا نشهد نزوح السگان من الحيّ إلى خارج بيروت، وتحديدًا المتن الشماليّ. وبالنظر إلى خريطة الملكية في المنطقة، يلاحظ عددٌ هائلٌ من حالات بيع الأراضي والعقارات.

معلومات خلفية عن الحالة:

تقع هذه الحالة في حي مستشفى الروم / شارع مار مخايل في منطقة الرميل، وتتألف من ١٦ عقار / مبنى لا يتخطى ارتفاعها ٥ طوابق.
تم إنتقال ملكية بعض العقارات إلى مستثمر وتم إخلاء بعض الشقق بحجة الهدم، وتعرض بعض العائلات لضغوطات للإخلاء منذ سنة ٢٠١٤. حالياً معظم المستأجرين جدد ومن جنسيات متعددة. إجمالي المساحة المبنية حالياً هو ٩٢٠ متر مربع بينما إجمالي المساحة المسموح بها هو ١,١٠٤ متر مربع.

تكمّن الإشكالية في هذه الكتلة السكنية في أن أغلبية المباني مملوكة من عدّة ورثة، يتشاركون أسهم عقار واحد. غالباً، يصعب على المالكين المتعدّدين أن يفرزوا ملكهم، بسبب إرتفاع كلفة رسوم الفرز. لذلك، يسهل على المستثمرين والمطوّرين العقاريين إقناع مالكيين بالبيع، خاصّة ممّن لا يسكنون في الملك نفسه. ما يجبر سواهم على البيع، لا سيما من ذوي الحصص الصغيرة. ويجد العديد من المالكين القدامى في البيع ربحاً مالياً يضمن شيخوختهم، في ظلّ غياب أيّ ضماناتٍ أخرى. فمعظم سكّان هذا الحيّ (مالكيين ومستأجرين) هم من أصحاب الدخل المتدنيّ. فلطالما إستقطب العمّال والنازحين من الريف بحثاً على العمل في بيروت.

٤. المبادئ التوجيهية للمدخلات والتصوّرات البديلة

وُضعت المبادئ التوجيهية للمسابقة استناداً إلى الأبحاث المكثفة التي أجراها أعضاء اللجنة التوجيهية حول المشهد القانوني والمكاني والاقتصادي والاجتماعي للإسكان في بيروت. ليس من الضروري اعتماد هذه المبادئ المقترحة بشكل كلي، ولكنها مهمة لتصوّر مفهوم الإسكان الميسر في بيروت وكيفية المحافظة على النسيج الاجتماعي والبرنامج أو الإطار المؤسسي الذي بإمكانه أن يؤمن إستدامته على الصعيد الاقتصادي والسياسي والبيئي. إن الإطار الحضري المتغير في السوق جعل من دراسات الحالات المُختارة أمثلةً مهمة لكيفية العيش في بيروت، كما أظهروا الدور المهم لمخزون الإسكان الحالي من أجل إنشاء مدينة عادلة.

بايجاز، يجب على التدخلات أن تأخذ بعين الاعتبار:

١. النسيج الاجتماعي القائم

- إدراك الأساليب والسمات التي تُساهم في تعزيز التنوع الاجتماعي والاقتصادي والطائفي والثقافي للحى وحمايتها وتحسينها.
- حماية المسنين والمتقاعدين والأشخاص المُعوقين.
- في حال الإخلاء، تأمين بدائل سكن وعملية انتقال كريمة.

٢. استراتيجية الإسكان الميسر

- وضع استراتيجية لتعزيز المخزون السكني الميسر القائم حالياً وتوسيعه وتأمين جدوى اقتصادية للمالكين.
- تعريف مفهوم ومعيّار السكن الميسر وتأمين الوحدات السكنية الميسرة لمختلف الطبقات الاجتماعية.
- إقترح خطط شاملة اجتماعياً ومفيدة من حيث المساحة في ما يتعلق بحجم المباني ونوع الطلب في السوق.
- إقترح برامج مبتكرة وتعددية فاعلة بالإضافة إلى تأمين قدرة على التكيف على المدى الطويل.

٣. الاستدامة الحضرية

- اقتراح نموذج بديل للتنمية الحضرية.
- دمج المشروع المقترح مع الأحياء المجاورة والمدينة ككل.
- تجنب الهدم إلا إذا شكّلت حالة المباني خطراً على سلامة السكان.
- تعزيز جودة التصميم (في حال كان ينطبق ذلك على اقتراحكم) ما يضمن التنوّع والإدماج والاستدامة.
- تعزيز الظروف المحيطة وإمكانية الحصول على السكن.

٤. الاعتبارات القانونية

- استخدام كل الموارد المتاحة في إطار التشريعات القائمة التي يمكن أن تُستخدم لتطوير حلول واقعية تماشياً مع الأهداف الاجتماعية والاقتصادية المذكورة أعلاه.
- إدراك قيود الإطار القانوني القائم. بإمكانكم إقترح حلولٍ وأدوات قانونية مبتكرة للمستقبل من شأنها تحسين الإطار القانوني الحالي وضمان إستدامة تدخلكم، ولكن على أي حال، على مشاريعكم المقترحة في هذه المسابقة أن تتماشى مع القوانين والتنظيمات الحالية.

٥. شروط المسابقة

٥.١ هيكلية ومداولات لجنة التحكيم

٥.١.١ منظّمو المسابقة والداعمون

هذه المسابقة مبادرة قائمة على شراكة بين استوديو أشغال عامة، ونقابة المهندسين في بيروت، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، برعاية المؤسسة العامة للإسكان. إن اتلاف هذه المنظمات الثلاث، المشار إليه باسم "المنظّم"، هو الطرف المنظّم ومانح الجوائز.

اللجنة التوجيهية:

شكّل المنظّم لجنة توجيهية للمساهمة في تحضير موجز للمسابقة، والإشراف على محتواه الإجمالي. وعملاً بمبدأ المصلحة العامة، يشمل دور هذه اللجنة أيضاً:

- ترشيح أعضاء لجنة التحكيم.
- تحضير قائمة تتضمن معايير مُقترحة للتقييم بغية تسهيل عمل أعضاء لجنة التحكيم .
- الإجتماع بأعضاء لجنة التحكيم قبل جلسات مداولات اللجنة لتبادل الأفكار حول تحديات المنافسة.
- السعي للحصول على دعم الأعضاء والمؤسسات الرئيسة في المجتمع لرعاية و/أو تأييد المنافسة
- المشاركة في صياغة الإجابات لأسئلة المنافسين.
- المشاركة في جلسات مداولات لجنة التحكيم ولكن بصفة مستشار لا يملك حقّ التصويت، من أجل تقديم نصائح إلى اللجنة، في مختلف القضايا، عند الطلب.
- تقديم نصائح بشأن المعرض والمنشورات.

تضمّ اللجنة خبراء متعدّدي الاختصاصات ذوي خبرة في التخطيط المدني، والهندسة المعمارية، والتراث الثقافي، والقانون، والإقتصاد، والتصميم، وبعضهم أعضاء في الفريق المنظّم. أعضاء اللجنة التوجيهية * هم بالترتيب الأبجدي:

مونیکا بصيوص - مهندسة معمارية ومحللة [إستديو أشغال عامة]

نادين بكداش - مصممة وباحثة مدنيّة [إستديو أشغال عامة]

حبيب ديس - مهندس معماري ومخطط مدني [Urbi]

ديزيريه فغالي - مستشارة قانونية [DF Legal Practice]

تالا فمورية - 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 ميسوط - مهندسة معمارية و مصممة حضرية

عبر سقسوق - مهندسة معمارية ومخططة حضرية [إستديو أشغال عامة]

دنيا سلامة - باحثة حضرية [Social Justice and the City, AUB]

علي ترمس - دكتور في الاقتصاد [الجامعة الأميركية في بيروت والجامعة الأميركية في بلغاريا]

* يمكن العثور على السير الذاتية لأعضاء اللجنة التوجيهية على موقع المسابقة
Thinkhousing.org

المستشار المهني في المسابقة

تطوّعت السيدة سهير عاصي ميسوط لتقديم التوجيه المهني في إدارة المسابقة وسيرها، وكذلك لصياغة الشروط العامة للمنافسة.

منسّق المسابقة

عيّن المنظمّ السيدة أسيل صفيّر منسقة للمسابقة، يشار إليها هنا باسم "المنسق"، الذي يمثّل دوره بتنسيق أنشطة المنافسة ونشر المعلومات ذات الصلة بين المشاركين واللجنة التنظيمية وأعضاء لجنة التحكيم. ويمكن الاتصال بالمنسق على عنوان البريد الإلكتروني التالي info@thinkhousing.org.

داعمو المسابقة

هذه المسابقة مدعومة مالياً من مؤسّسة روزا لوكسمبرغ ومبادرة حسن الجوار في الجامعة الأميركية.

٥.٢.١ نوع المسابقة

المسابقة عبارة عن مسابقة أفكار، تتألّف من مرحلة واحدة، ومفتوحة أمام الأفراد والفرق والشركات والمؤسسات التعليمية المحلية والدولية المتعدّدة الاختصاصات. إنها دعوة مفتوحة لمقترحات التي ستظهر في معرض عام ومنشور. وستراجع لجنة التحكيم المؤلفة من الخبراء المحليين والدوليين مشاريع المسابقة وتقوم باختيار عدد منها ليظهر في المنشور والمعرض. ويهدف كلّ منهما إلى زيادة الوعي والبدء بخطاب عام حول الإسكان الميسّر والمدن الدامجة من خلال مقترحات تصميم بديلة لمختلف الحالات. فالمسابقة منصّة نقاش مفتوح يدور حول قضية مهمّة في المدينة.

٥.١.٣ الأهلية

تطرح المسابقة قضايا تتطلّب مهارات في التخطيط المدني، والتصميم العمراني، والسياسات العامة والهندسة المعمارية والإقتصاد والسياسات القانونية والعلوم الإجتماعية. وبالتالي، نحن نشجّع التفكير المتعدّد الاختصاصات والمقاربة الشاملة للفرق (من المهنيين والطلاب أو الاثنين معاً) التي ترغب في إشراك كلّ هذه الاختصاصات. ويستحسن على كلّ فريق ان يتضمّن على الأقلّ خبيراً مدينيّاً أو مخطّطاً مدينيّاً. ونلتزم مقترحات توازي بين العامل المكاني والمؤسّساتي والاعتبارات الإجتماعية والإقتصادية والقانونية بشكل شامل ومتكامل. ولا يحقّ لأعضاء فريق المنظمّ أو اللجنة التوجيهية أو لجنة التحكيم أو شركاءهم أو أقاربهم أو أيّ شخص شارك في إعداد المسابقة وتنظيمها، الاشتراك فيها، أو مساعدة أحد المشاركين.

٥.١.٤ لجنة التحكيم

ستقوم لجنة من المحترفين والخبراء المتعدّدي الاختصاصات، وعملاً بمبدأ المصلحة العامة، بمراجعة المقترحات واختيار عدد من المشاريع ليتم إدراجها في المنشور والمعرض. أعضاء لجنة التحكيم * هم بالترتيب الأبجدي:

هبة أبو عكر - أستاذة في برنامج التخطيط الحضري، جامعة كولومبيا GSAPP
كوثر دارة - مستشارة مستقلة في الإدارة المالية العامة

مروان غندور - أستاذ ومدير كلية الهندسة المعمارية، جامعة ولاية لويزيانا
ايلي ميشال حرفوش - أستاذ في الهندسة المعمارية في الجامعة اللبنانية الأمريكية
أدريان لحدود - عميد كلية الهندسة المعمارية في الكلية الملكية للفنون (Royal College of Art)
روني لحدود - رئيس ومدير عام المؤسسة العامة للإسكان
ميسا سبج - مخططة مدنية وأخصائية إسكان
نزار صاغية - محامي ، مؤسس ومدير تنفيذي في المفكرة القانونية
جاد ثابت - مهندس معماري ونقيب المهندسين في بيروت

* يمكن العثور على السير الذاتية لأعضاء لجنة التحكيم على موقع المسابقة
Thinkhousing.org

يوافق أعضاء لجنة التحكيم على اتفاق لجنة تحكيم مسابقة الإسكان وعلى التوقيع عليه (الملحق د).

٥.١.٥ الجائزة

المسابقة نقطة انطلاق لعمليات صياغة الرؤى التي يمكن أن تبني تحالفات على نطاق أوسع، تدعو إلى بناء مدن دامجة وصالحة للعيش، تحكمها مبادئ العدالة الاجتماعية عوضاً عن المصالح الفردية. وستتم مراجعة المقترحات المشاركة في المسابقة من قبل لجنة تحكيم مؤلفة من خبراء محليين سيختارون عددًا من المشاريع التي سيتم تضمينها في منشور ومعرض. كما سيتم نشر المقترحات على مرصد Housing Monitor، وهي منصة تفاعلية تراقب أوضاع السكن وعمليات الإخلاء في بيروت. ويهدف كلٌّ من المعرض والمنشور والمرصد إلى نشر التوعية وتشجيع النقاش العام حول الإسكان الميسر والمدينة الدامجة من خلال المقترحات البديلة لمختلف الحالات.

وستعرض المقترحات الفائزة على الجهات المحلية والدولية المعنية بالإسكان في لبنان، وستكون بمثابة مشاريع تجريبية لمبادرة الإسكان التي ستقوم بها المؤسسة العامة للإسكان.

وسوف تشمل المسابقة جائزة نقدية وشهادات إنجاز وشهادات مشاركة ومنشورات ومعارض. سيتم منح ٤٠٠٠ دولار أمريكي للفريق (أو الفرق) الفائزة.

٥.١.٦ معايير التقييم

سيتم اختيار المشروع الناجح بشكل أساسي استناداً إلى الحدّ الذي يفرضه بالمتطلبات المحددة في موجز المنافسة وفي الملحق الذي سيعمم بعد انتهاء فترة الأسئلة والأجوبة. ونحن نشجّع المشاركين على تقديم مشاريع أو / و تصاميم مبتكرة وابداعية وحساسة تتجاوب مع احتياجات مواقع دراسة الحالات ومتطلبات المنظم، كما ورد في موجز المسابقة. ونشجّع المشاركين أيضاً على التفكير في الجانب القانوني واقتراح حلول بديلة تساعد في فتح باب النقاش البناء دعماً لإصلاحات قانونية.

وتحقيقاً لهذه الغاية، سوف يستند تقييم المقترحات إلى المعايير التالية، بالإضافة إلى معايير أخرى قد تحددها لجنة التحكيم:

- الجدوى الاقتصادية
- القدرة على تحمّل التكاليف والتنوع
- إمكانية التكرار

- تلائم أدوات التخطيط والآليات القانونية
- مراعاة السياق الحضري
- وضوح واكتمال المقترح

٥.١.٧ الجدول الزمني

أ. البرنامج

يرد برنامج المسابقة وأهمّ التواريخ المرتبطة بها في الجدول أدناه:

النشاط	التاريخ
إطلاق تمهيدي للمسابقة في خلال أسبوع التصميم في بيروت	الجمعة ٢٢ حزيران ٢٠١٨
الإطلاق الرسمي للمسابقة في نقابة المهندسين في بيروت	الثلاثاء ١٠ تموز ٢٠١٨
بدء التسجيل ونشر موجز المسابقة على الموقع	الإثنين ٢٢ تموز ٢٠١٨
إنهاء مرحلة التسجيل	الأحد ١ أيلول ٢٠١٨
جلسة استشارية *	الإثنين ١٠ أيلول ٢٠١٨
إنهاء مرحلة الأسئلة	السبت ١٥ أيلول ٢٠١٨
الإجابة على الأسئلة	الأربعاء ١٩ أيلول ٢٠١٨
الموعد النهائي لتقديم المقترحات *	الإثنين ١٠ كانون الأول ٢٠١٨
تساور لجنة التحكيم *	السبت ١٥ كانون الأول (١٦+ إذا دعت الحاجة)، ٢٠١٨
الإعلان عن المرشحين النهائيين/ البيان الصحفي *	الإثنين ١٧ كانون الأول ٢٠١٨
افتتاح المعرض *	كانون الثاني، ٢٠١٩
مدّة المعرض *	كانون الثاني، ٢٠١٩

*سيتم تأكيد التاريخ والتوقيت في مرحلة لاحقة

ب. وصف مفصّل لنشاطات المسابقة

ب١- إطلاق المسابقة والتسجيل

موعد الإطلاق الرسمي للمسابقة هو ٢٢ تموز ٢٠١٨، وهو التاريخ الذي يتم فيه فتح باب التسجيل رسمياً ونشر النسخة الإلكترونية من الموجز الذي يمكن تنزيله من الموقع الإلكتروني. ولن تتوفر أيّ نسخ مطبوعة. وعلى الأفراد أو الشركات أو الفرق الراغبة في المشاركة في المسابقة أن تتسجل عبر الموقع الإلكتروني قبل تاريخ إغلاق باب التسجيل في ١ أيلول ٢٠١٨.

وسيُعقد حدث إطلاق/مؤتمر صحفي في ١٠ تموز ٢٠١٨ في تمام الساعة ١٢ ظهراً في نقابة المهندسين في بيروت للإعلان عن المنافسة والإجابة عن أسئلة وسائل الإعلام.

ب٢- التسجيل

يرجى اتباع الإرشادات أدناه عند تحضير المداخلات:

١- شكّل فريقك. يُفضّل أن يكون الفريق متعدّد الإختصاصات بما في ذلك خبرة في التخطيط، والهندسة المعمارية، والإقتصاد، والقانون، والتنمية. ومن المستحسن أن يضمّ كلّ فريق مخطّطاً أو مصمّماً مدنياً.

٢- اختر إحدى الحالات الخمس التي حدّدها اللّجنة التوجيهية. اقرأ وصف الحالات (راجع القسم ٣.٣) واختر الحالة التي أثارت اهتمامك. (عليك أن تختار قبل الدخول إلى استمارة التسجيل).

٣- املاً نموذج التسجيل عبر الإنترنت وقدمه: ستتلقّى بعد ذلك "ملف الإنطلاق" وفقاً للحالة التي اخترتها، وهي قائمة بالوثائق التي يمكن استخدامها كأدوات توجيه، تغطي الجوانب التالية:

- أ. القانوني: بما في ذلك خريطة الملكية وتقسيم المناطق، والوضع القانوني للملكية ومعلومات عن النزاعات القانونية القائمة إن وجدت.
- ب. السوق: معدّل الأسعار في المنطقة (للشراء والتأجير) وما يجري التخطيط له أو تطويره، إن وُجد.
- ت. الإجتماعي: خلفية سكّان المبنى أو الشارع، بما في ذلك الملامح الإجتماعية والإقتصادية للمقيمين والمستأجرين والملّك.
- ث. النسيج العمراني: نظرة عامة إلى السياق الذي تقع فيه الحالة من حيث نماذج البناء، وعملية التحضّر، والمساحات المفتوحة، وما إلى ذلك.
- ج. تاريخ الحيّ

ب٣. فترة الأسئلة والأجوبة

يمكن إيجاد قائمة تتضمّن الاسئلة الشائعة في الملحق هـ. ويستطيع المشاركون كذلك إرسال أسئلتهم إلى المنظمّ بدءاً من تاريخ التسجيل في ٢٣ تموز ٢٠١٨. ومن الضروري أن يتمّ توثيق التواصل بين المشترّكين والمنظمّ وأن يقدّم خطياً (بالعربية أو الإنجليزية) إلى المنسق. وإنّ الموعد النهائي لتلقّي الأسئلة هو ١٥ أيلول ٢٠١٨. لن يُنظر في الأسئلة التي يتمّ تلقيها بعد هذا التاريخ. وعلى الأسئلة التي تتناول بنوداً محدّدة من موجز المسابقة أن تتضمّن مرجعاً للبند المعني. وتُرسل كلّ الأسئلة إلى المنسق عن طريق البريد الإلكتروني على العنوان التالي: info@thinkhousing.org

ب٤. الردّ على الأسئلة

يفيد المنسق بتلقّيهِ الأسئلة ويجيب على سؤال كلّ مشترك خطياً في وقت مناسب. وستُجمّع كلّ الأسئلة والأجوبة في ملحق يُرسل إلى المشارّكين عبر الموقع الإلكتروني والبريد الإلكتروني في نهاية فترة الأسئلة والأجوبة. وتُعتبر هذا الملحق بمثابة إضافة لموجز المسابقة، وبالتالي وثيقة ملزمة رسمياً وجزء لا يتجزأ من المسابقة.

ب٥. تقديم المقترحات

إنّ الموعد النهائي لتقديم مقترحات المسابقة هو عند الساعة ٤ مساءً بتوقيت بيروت في ١٠ كانون الأول ٢٠١٨. ويمكن تسليم المقترحات باليد إما شخصياً أو عن طريق البريد باستخدام خدمة البريد السريع لضمان التسليم الفوري. ومن الضروري أن يتمّ استلام المقترحات المرسلّة بالبريد عبر خدمة البريد السريع وان تُختّم قبل ١٠ كانون الأول ٢٠١٨. ويجب إرسال رقم تتبّع المقترحات التي تُسجن بواسطة خدمة البريد السريع إلى البريد الإلكتروني التالي: info@thinkhousing.org.

ويتكفل المشاركون برسوم البريد والشحن ورسوم التأمين، ويكونون مسؤولين أيضا عن التسليم في الوقت المناسب. فلن يقبل المنظم بأي تأخير ناتج عن الخدمة البريدية أو أي ضرر أو خسارة ناجمة عن البريد أو عن مناولة المعدات أثناء العبور. يجب أن تحترم حزم الدخول إجراءات عدم الإفصاح عن الهوية (راجع القسم ٢.٣.٥). وسيتم توزيع إرشادات مفصلة لإجراءات التقديم (وضع العلامات، عنوان التقديم، إلخ) على الفرق المشاركة في مرحلة لاحقة.

٦. تشاور لجنة التحكيم

سيجتمع أعضاء لجنة التحكيم في ١٥ كانون الأول ٢٠١٨ * للحكم على المقترحات، بضيافة نقابة المهندسين في بيروت. * سيتم تأكيد التاريخ والتوقيت في مرحلة لاحقة.

٧. الإعلان عن الفائزين والبيان الصحفي

يبلغ المنظم المشاركين بالنتائج، ويرسل لهم نسخة عن تقرير لجنة التحكيم (الموقع من كل أعضاء اللجنة). ويتم الإعلان عن المقترحات المختارة وتقارير اللجنة في الوقت عينه في بيان صحفي يحضره المنظم في ١٧ كانون الأول ٢٠١٨*. وسيتم أيضا نشر تقرير لجنة التحكيم على موقع المسابقة. * سيتم تأكيد التاريخ والتوقيت في مرحلة لاحقة

٨. افتتاح المعرض

بعد الإعلان عن نتائج مداوات لجنة التحكيم، ستعرض كل المقترحات، مع نسخة من التقرير الموقع من أعضاء اللجنة. والهدف هو إشراك المجتمع ككل (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، مستخدمي وأصحاب مواقع الحالات المدروسة، والمسؤولين الحكوميين المعنيين، والمهنيين، وما إلى ذلك) في عملية وضع الرؤية من أجل المساعدة في توجيه تطوّر المقترحات في المستقبل.

٩. مدة المعرض

يمتدّ المعرض على عشرة أيام، ويتبعه معرض متجوّل تُعرض من خلاله المقترحات المختارة في مواقع وأحداث مختلفة لنشر التوعية على نطاق أوسع. وسيؤكد المنظم التاريخ والمواقع في الوقت المناسب.

٥.٢ متطلبات التقديم

٥.٢.١ قائمة التقديم

يطلب من المشاركين تقديم نسخة واحدة مما يلي:

- نص بيان الرؤية، يصل إلى الـ ١٥٠٠ كلمة.
 - لوحتان من قياس "A1" للتصوير البياني للمقترحات و/أو البيانات، تُعرض في الإتجاه العمودي.
 - قرص مدمج.
- يمكن تقديم كلّ النصوص باللّغة العربية أو الإنجليزية.
- وعلى المقترحات أن تبقى مجهولة الهوية. ولا يمكن أن يظهر أيّ نوع من أشكال التعريف عن المشاركين على الوثائق المقدّمة. ويرجى الرجوع الى القسم ٢.٣.٥ أدناه للحصول على مزيد من المعلومات عن قواعد واجراءات السريّة التي يجب اتباعها.

٥.٢.٢ بيان الرؤية

يهدف بيان الرؤية إلى توضيح المبادئ والنوايا التي تتناول القضايا المشار إليها أعلاه في هذا الموجز ووثيقة "الإجابة على الأسئلة" أو أي وثيقة أو معلومات أخرى تمّ إبلاغ المنظم بها كإضافة لهذا الموجز. ويمكن أن يتضمن سيناريو المداخلة توصية سياسية أو تدخلا مكانيا/تصميميا أو خطة تطوير أو برنامجا أو مزيجا من كلّ ما ذكر. ولكن، من الضروري أن تغطّي المداخلة المقدّمة، مهما كانت، الجوانب التالية:

- آلية التنفيذ: بما في ذلك الإطار القانوني الذي يسمح بتطبيق مداخلتك
- آلية التمويل: هل سيكون من خلال أموال عامة أو خاصّة (أفراد أو مجموعات استثمار) أو تبرعات من مجموعات محلية أو دولية أو مزيج من عدّة مصادر؟
- الجهات الفاعلة التي يجب اشراكها
- الوقع المرتبط بأهداف المسابقة: كيف ساهمت مداخلتك في تحقيق هدف أو أكثر منها؟

٥.٢.٣ لوحتا الـ "A1"

سواء كان المقترح كناية عن حلّ تخطيطي أو بمثابة مداخلتة تصميمية، تُقدّم المقترحات على لوحتي "A1". ويجب تركيب كلّ الألواح على لوح رغوي خفيف الوزن لعرضها في الاتجاه العمودي. وبالنسبة للمقترحات التي تتناول حلاّ تخطيطيا، فيرجى ممن المشاركين تحديد كلّ قانون يستخدمونه بشكل واضح.

أمّا بالنسبة للمقترحات على مستوى التصميم، من المفضّل أن تتضمّن خططا/أقساما أو/أي رسومات على المقياس المناسب لإيصال فكرة التصميم بوضوح ومساعدة لجنة التحكيم في فهم التفاصيل والتدخلات الخاصة بالمقترح. و يجب الاشارة إلى على الإتجاه الشمالي في كلّ الرسومات. وعلى الرسومات أن تتبع المقياس المتري وتتضمّن رسما للمقياس (graphic scale). كما يجب وضع الأسماء بوضوح على كلّ المخططات والمقاطع.

وتحدّد القائمة التالية الرسوم الموصى بها:

- مخطّط عن الموقع. ويجب أن يوضح هذا الرسم الموقع في سياقه المدني.
- المخططات النظرية للتصميم والمقاطع والإرتفاعات.
- المخططات الجزئية والمقاطع.
- رسومات منظورية.

٥.٢.٤ القرص المدمج

على المشاركين أن يضعوا كلّ العناصر المذكورة أعلاه وأي مواد إضافية، في نسخة إلكترونية على قرص مدمج يتم تسليمه مع سائر المستندات المطلوبة.

٥.٢ الأحكام والشروط

٥.٢.١ اللّغة الرسمية

يمكن للمشاركين تقديم نصوصهم باللّغة العربية أو الإنجليزية.

٥.٢.٢ سرّية الهويّة

من أجل ضمان الموضوعية والنزاهة، تبقى المقترحات المقدمة مجهولة الهوية. فكما تنصّ المادة ٧ من دليل منافسات الإتحاد الدولي للمهندسين معماريين:

"تقدّم كلّ تصاميم المتنافسين بهوية مجهولة ويحكم عليها على هذا الأساس. ومن الضروري عدم الإفصاح عن هوية المتنافسين قبل نهاية الفصل الأخير. ومن أجل مصلحة المنافسة، ينبغي اتخاذ تدابير صارمة لضمان مراعاة هذا المبدأ بدقة تامّة. ويجب أن تنصّ قواعد المسابقة على أن تقدّم كلّ الوثائق بشكل مجهول. فلا ينبغي أن يظهر الإسم أو الشعار أو أي علامة أخرى قد تحدّد هوية المنافس بأيّ شكل من الأشكال. ومن أجل ضمان سرية الهوية، يُطلب من كلّ منافس وضع رمز أبجدي رقمي من اختياره - مكوّن من أربعة أرقام وحرفين على سبيل المثال، بإرتفاع ١ سم في الركن العلوي الأيمن لكلّ خريطة ووثيقة، بما في ذلك ظرف التعريف (الذي يحتوي على هوية المنافس ومعلومات الاتصال الخاصّة به). وعند تلقّي الطلبات، يكون المستشار الفني والمهني مسؤولاً عن إخفاء هذه الرموز برقم تسلسلي. ويتمّ تسجيل الرموز والأرقام التسلسلية في سجل يوضع في خزانة الى أن تتخذ لجنة التحكيم قرارها النهائي، وتختار الفائزين وتوقع التقرير الرسمي. وتوضع الظروف التي تتضمّن معلومات عن هوية المتنافسين في الخزانة الى حين اعلان النتيجة ورفع السريّة".

ويؤدّي عدم الإمتثال بمبدأ السريّة إلى حرمان المنافس من المشاركة واستبعاده من المنافسة.

٥.٢.٣ التواصل

طوال مدّة المسابقة، تمرّ كلّ الإتّصالات المتعلّقة بها عبر منسّق المسابقة على البريد الإلكتروني التالي: info@thinkhousing.org. فلن يتمّ تلقّي أيّ إتّصال هاتفي. ولا يجوز للمشاركين تحت أي ظرف من الظروف أن يكونوا على إتّصال بأعضاء آخرين من فريق المنظمين أو أعضاء لجنة التحكيم أو أعضاء اللّجنة التوجيهية طوال فترة المسابقة. فأيّ محاولة من هذا النوع تؤدّي الى استبعاد الفريق.

٥.٢.٤ السريّة

يُنصح جميع المشاركين بالبقاء كتومين خلال مدة المسابقة لضمان سرية البيانات المرسلّة إليهم والمقترحات التي سيطوّرونها. ويلتزم المشاركون بالمحافظة على السرية التامة فيما يتعلق بالمواقع المحدّد لدراسات الحالات المدرجة وهويات المقيمين والمالكين والمستأجرين وأي طرف معني آخر.

٥.٢.٥ ملكية المدخلات

لن يتم إرجاع أي من المواد المقدّمة بما في ذلك الموجز التنفيذي والرسومات وأي مواد إختيارية أخرى، إلى المشاركين.

٥.٢.٦ تأليف المدخلات وأصالتها

على المقترحات أن تكون من إبتكار وعمل الفريق المشارك. ويؤدي كلّ محتوى غير أصلي، منسوخ أو مسروق الى استبعاد الفريق.

٥.٢.٧ المعرض، المنشور والترويج

عندما تقدّم الفرق مشاريعها وتدخل المنافسة، تقرّ بمنح المنظمّ الحق في عرض مقترحاتها ونشرها كاملاً أو جزئياً في التقارير والكتب والمواد الدعائية والمعارض. وفي كل حالة، يُنسب الفضل الكامل لمؤلفي المادة المنشورة.

٥.٢.٨ مهلة تقديم المقترحات

سيتمّ تلقائياً رفض الطلبات المرسلّة بعد الموعد النهائي.

٥.٢.٩ التغييرات في المسابقة

يحتفظ المنظمّ بحق تعديل قواعد المنافسة أو تعليقها أو إلغائها في أي مرحلة إذا كان ذلك ضرورياً لأي أسباب خارجة عن سيطرته، بالتشاور مع أعضاء اللجنة التوجيهية.

٥.٢.١٠ التعامل مع المستندات المطلوبة

يتعامل المنظمّ باحترام وبمبدأ العناية الواجبة مع كلّ الوثائق والمواد التي يقدّمها المشاركون. ولن يكون المنظمّ مسؤولاً عن أي ضرر يقع في البريد أو عن طريق المناولة.

٥.٢.١١ بند ضمان التعويض

يوافق المشاركون تلقائياً على تحرير المنظمّ من أي مطالبات أو خسائر أو أضرار أو مصاريف أو التزامات ناتجة عن مشاركتهم في المنافسة أو أي أنشطة متعلقة بها، بما في ذلك تلك التي يتسبّب بها طرف ثالث بسبب مشاركتهم. ولا يدّعي المنظمّ تنفيذ المقترحات المقدّمة في خلال المسابقة ولا يلتزم بتنفيذها، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

الملاحق (تجدونها على الموقع الإلكتروني تحت عنوان "موجز وموارد المسابقة")

الملحق أ: الأدوات الاقتصادية

الملحق ب: الأدوات القانونية

الملحق ج: قائمة المؤسسات

الملحق د: إتفاق لجنة تحكيم مسابقة الإسكان

الملحق هـ: الأسئلة الشائعة