

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
إدارة التخطيط الحضري

**توصيات ندوة مستقبل الإسكان بمدينة
الرياض (١٤-١٧ محرم ١٤٢٢هـ)**

تحت رعاية صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض عقدت الهيئة ندوة " مستقبل الاسكان في مدينة الرياض " في الفترة ١٤-١٧ محرم ١٤٢٢ هـ الموافق ٨-١١/٤/٢٠٠١ م . وقد شارك في فعاليات هذه الندوة الجهات الحكومية والجامعات والشركات والمؤسسات الخاصة من ذوي الاهتمام المشترك بالمواضيع المطروحة للدراسة والبحث ، وقد خرجت الندوة بالتوصيات التالية :

- ١- وضع سياسات الإسكان من خلال المستويات الوطنية والإقليمية و المحلية، بحيث يتم تناول الموضوعات الرئيسية (التمويل وانظمنه، الحوافز ،الدعم) على المستوى الوطني، بينما يتم التركيز في المستويين الإقليمي والمحلي على السياسات التنظيمية والتنفيذية التي تراعي الظروف والخصائص المحلية المشتملة على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتقنية.
- ٢- وضع سياسات إسكان مستقبلية تنظر بشمولية إلى علاقة قطاع الإسكان وترابطه مع بقية قطاعات الاقتصاد الوطني مثل قطاع صناعة مواد البناء والتمويل والخدمات .
- ٣- العمل على توفير المناخ الاستثماري المناسب في قطاع الإسكان وتحسينه بشكل مستمر لحفز القطاع الخاص وجذبه للاستثمار في الاسكان.
- ٤- إجراء الدراسات اللازمة للتعرف على الآليات غير الرسمية المؤثرة في سوق الإسكان وتطويرها لتحقيق مفهوم التيسير و تحديد العوامل المساهمة في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والعمل على إزالتها أو تخفيفها.
- ٥- إستخدام برامج الإعانة الحكومية الحالية كأداة لتوجيه النمو العمراني، والحد من الانتشار الأفقي للأحياء السكنية، وإعادة تأهيل المناطق السكنية في وسط المدينة.
- ٦- تشجيع وسائل التمويل الخاص لقطاع الإسكان من خلال تطوير الأنظمة اللازمة لقيام المؤسسات المالية بمزاولة نشاط تمويل الإسكان في ظل مناخ استثماري شفاف ومستقر وآمن.

- ٧- تطوير وسائل وخيارات التمويل الإسكاني المتفقة مع تعاليم الشريعة الإسلامية من خلال الإفادة من التجارب العالمية في مجال التمويل الإسلامي، وإقامة الندوات المتخصصة فيها، وعمل الدراسات والمشاريع التجريبية.
- ٨- إعادة النظر في تطبيق الرهن العقاري، وتطوير الإطار القانوني لتحديد وتنظيم العلاقة بين المقترضين والممولين وحماية حقوقهم، ووضع آليات لتطبيق الاقتراض وتنفيذه لغرض الإسكان.
- ٩- تعديل برنامج منح الأراضي من خلال تخفيض مساحات قطع الأراضي، مع إعطاء الأولوية في المنح للأسر ذات الدخل المحدود، وربط المنح بفرص تمويلية ميسرة، على أن لا يتم تسليم صك الأرض إلا بعد بناء المسكن، وذلك بعد توفير المرافق والخدمات عن طريق المطورين (مقابل منحهم حق الإفادة من جزء من الأرض لمدة زمنية محددة)
- ١٠- إعادة ترتيب أولويات صندوق التنمية العقاري ومعايير منح القروض لتأخذ في الحسبان الحالة الاقتصادية للمقترض وموقع القرض .
- ١١- إسناد مهمة تحصيل أقساط صندوق التنمية العقاري إلى مؤسسات محلية خاصة ، وكذلك إسناد إدارة مشروعات الإسكان الحكومي إلى مؤسسات خاصة.
- ١٢- استحداث مؤشر لأسعار الأراضي والعقارات السكنية يسهم في وضوح سوق الإسكان وشفافيته، مستفيداً من المعلومات المتوفرة لدى كتابة العدل، مع إنشاء قواعد معلومات سكانية واقتصادية وإسكانية متخصصة.
- ١٣- النظر في إمكانية تطبيق نظام إمتلاك الشقق السكنية .
- ١٤- تصنيف خدمات الأحياء السكنية وبنيتها التحتية إلى ثلاثة مستويات، تتولى الدولة مسؤولية القيام بتنفيذ مشروعات المستوى الرئيسي (إيصال الخطوط الرئيسية) ، بينما يتولى ملاك المخططات السكنية (المطورون) مسؤولية القيام بتنفيذ مشروعات البنية التحتية ضمن المستويين الثاني (إيصال الخدمات لجميع أجزاء المخطط) والثالث

(إيصال الخدمات للمسكن) بحيث يستند اعتماد المخطط على توفير المستويين الثاني والثالث .

١٥- إعادة هيكلة توفير الخدمات وتوزيعها وربط مستوياتها المختلفة بكثافة السكان وتوزيعهم في الحي.

١٦- المراجعة الدورية لتنظيمات تخطيط الأحياء السكنية و تنظيمات بناء المساكن حسب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وبما يتوافق مع الاستدامة البيئية والتقنيات المستجدة مع إشراك السكان والمكاتب الاستشارية والمطورين بشكل منظم ، واعتماد مبدأ المرونة في التعامل حسب الحالات.

١٧- التأكيد على ما ورد في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض من سياسات وتنظيمات لرفع الكثافة السكانية والحد من التوسع الأفقي.

١٨- تحديد نسبة من الحي لإسكان ذوي الدخل المنخفضة، ونشر إجراءات تطبيق هذه التنظيمات والوقت اللازم لاعتماد المخططات والتسهيلات المقدمة بشكل واضح للجميع.

١٩- تنمية الأحياء المستدامة من خلال التنسيق بين تخطيط الحي ونسيجه الفراغي مع احتياجات السكان الأساسية ونسيج مناشطهم وسلوكياتهم المتنوعة. وتناغم ذلك مع طبيعة البيئة الصحراوية.

٢٠- توفير مرونة أكثر في أنظمة تخطيط الأحياء لإيجاد تنوع في البيئات السكنية تتطابق مع تنوع فئات سكانها واحتياجاتهم من خلال أسلوب تقسيمات الأراضي والكثافات وتوزيع الخدمات والطابع العمراني، مع توفير التنوع في أحجام الوحدات السكنية بأسلوب يتوافق مع طبوغرافية الموقع ورغبة السكان الاجتماعية والاقتصادية

- ٢١- تحفيز المطورين لتوفير نسبة من الطلب الإسكاني لذوي الدخل المنخفض والمحدود من الأسر المتكونة حديثاً في الأحياء السكنية الجديدة لإيجاد الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.
- ٢٢- تشجيع مشروعات إسكانية متكاملة الخدمات وتحوي وحدات سكنية متنوعة .
- ٢٣- إعطاء أولوية قصوى لتحسين أو إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة، ومنح حوافز للمطورين الذين يقومون بتطوير مشروعات متكاملة في الأحياء السكنية القديمة متكاملة الخدمات .
- ٢٤- توجيه سوق صناعة مواد البناء إلى استحداث النمطية في إنتاج مكونات وعناصر المساكن لخفض التكاليف ورفع الجودة النوعية .
- ٢٥- تشجيع طرح المسابقات المعمارية والعمرانية الموجهة لخفض تكاليف تخطيط وتصميم الأحياء والوحدات السكنية، وإنشاء جائزة دورية لأفضل المشاريع والوحدات السكنية التي تسهم في خفض تكاليف الإنشاء والتشغيل والصيانة، ودعم الجهات البحثية من قبل قطاع صناعة البناء على إجراء بحوث في مجال خفض تكاليف مواد بناء المساكن وتقنياتها.
- ٢٦- إنشاء برامج توعية تثقيفية تعنى بمفهوم التيسير وخفض تكاليف المسكن على جميع المستويات ولجميع المشاركين في توفير المساكن عند تخطيط الأحياء وتنفيذ المرافق والخدمات وتصميم المساكن وتنفيذها.
- ٢٧- إيجاد آليات لرفع مستوى المهن المتعلقة بقطاع الإسكان للارتقاء بمستواها النوعي والكمي .
- ٢٨- تكرار إقامة ندوة الإسكان هذه بشكل دوري لمناقشة القضايا التخصصية بشكل تفصيلي في قطاع الإسكان.