

# مسكن ميسر مستقل يحقق احتياجات الأسرة السعودية: تجربة تصميمية

علي بن سالم بن عمر باهمام

أستاذ، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود،

الرياض، المملكة العربية السعودية.

bahammam@ksu.edu.sa, alibahammam@yahoo.com

**الملخص.** يعد توفير المسكن الملائم وتمكين الأسر السعودية من الحصول عليه وامتلاكه؛ أحد أهداف رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠). فتوفير فرص السكن للأفراد على اختلاف أعمارهم ومستويات دخلهم وقدراتهم يندرج تحت بند قابلية العيش، ويعد من برامج جودة الحياة (٢٠٢٠) التابع للرؤية. ولكن ارتفاع تكلفة الحصول على المساكن المستقلة بسبب كبر حجمها، النموذج المفضل لدى الأسر السعودية، وصعوبة امتلاكها، يحول دون تحقيق هذا الهدف. ومن منطلق أن التصميم المعماري أداة فاعلة لتوفير مساكن ميسرة وملائمة؛ فإن هذه الورقة تهدف إلى عرض تجربة تصميم مسكن مستقل وميسر، مساحته في حدود (٢٣٢م<sup>٢</sup>) على أرض مساحتها (٢٠٠م<sup>٢</sup>)، يلبي الاحتياجات الوظيفية للأسرة السعودية، ويراعي متطلباتها الاجتماعية والثقافية، وينسجم تصميمه مع تنظيمات البناء البلدية والاشتراطات التصميمية لكود البناء السعودي.

**الكلمات المفتاحية:** مسكن سعودي ميسر مستقل، توظيف التصميم لتيسير الإسكان، تجربة تصميمية.

## المقدمة

أظهرت الدراسات أن غالبية الأسر السعودية تفضل السكن في المساكن المستقلة، ولا ترغب في السكن في الشقق السكنية، لتجنب المضايقات الناتجة عن مشاركة الآخرين في بعض خدمات مباني العمائر السكنية، وكذلك في المدخل وفي عناصر وفراغات الحركة الأفقية والرأسية المشتركة (Bahammam, 2002) و(باهمام، ٢٠١١). ولكن ارتفاع تكلفة الحصول على المسكن المستقل وصعوبة امتلاكه، بسبب كبر حجمه، تعد من المعوقات التي تواجه نسبة من الأسر السعودية في الحصول عليه وامتلاكه، خصوصاً في المدن الرئيسية خلال السنوات الماضية.

وبما أن التركيبة العمرية الشابة تعد أحد أهم الملامح الراهنة والمستقبلية للسكان السعوديين؛ لكون نسبة السكان السعوديين دون سن الخامسة والعشرين يشكل قرابة ثلاثة أخماس العدد الإجمالي للسكان (٥٨,٥%) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٦)؛ لذا حدد ضمن أهداف وثيقة خطة التنمية العاشرة في المملكة العربية السعودية (١٤٣٧ - ١٤٤١هـ) الحاجة إلى إنشاء ١,٢٥ مليون وحدة سكنية

جديدة على مدى السنوات الخمس للخطة، وقدر وزير الإسكان الطلبات التي ستصل الوزارة خلال خمس عشرة سنة بـ (٢,٦ مليون طلب) (العربية نت، ٢٠١٦). تمثل الأسر منخفضة ومتوسطة الدخل حوالي ٨٠٪ من الطلب (Global Property Guide, 2018). ويصاحب ذلك ما تظهره الإحصائيات من انخفاض نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها، حيث تظهر الإحصائيات لرؤية المملكة ٢٠٣٠ أن نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها لا تتجاوز (٤٧%) (مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، ٢٠١٦)، لذلك جاءت أهداف رؤية المملكة العربية السعودية (٢٠٣٠) لتؤكد على إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية (رؤية المملكة ٢٠٣٠)، ومن هذا المنطلق استهدف برنامج التحول الوطني رفع نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها (من ٤٧% إلى ٥٢%) في العام ٢٠٢٠م (برنامج التحول الوطني، ٢٠١٦). ولكن الدراسات تظهر عدم مقدرة نسبة كبيرة من الأسر السعودية من الحصول على المساكن المستقلة المعروضة في السوق وامتلاكها (باهمام، ٢٠١٧) و(باهمام، ٢٠١١)، ويعود ذلك بشكل أساس إلى كبر مساحاتها (Bahammam, 1998) و(باهمام وآخرون، ٢٠٠٥)، نتيجة لتأثير عدد من المتغيرات، التي من ضمنها ضوابط البناء واشتراطاته.

**المشكلة البحثية:** إن صعوبة حصول الأسر السعودية على المسكن المستقل الذي يحقق احتياجاتها الوظيفية، ويتلاءم مع متطلباتها الاجتماعية، وتتناسب تكلفة امتلاكه مع مقدرتها المالية؛ تتطلب البحث عن معالجات ببدائل متنوعة لحل المشكلة.

**فرضية التجربة التصميمية:** يفترض أن تقديم تصميم لمساكن مستقلة صغيرة، تراعي مفهوم التيسير، وتحقق احتياجات الأسر السعودية، ضمن مجمل المتغيرات المؤثرة، سوف يعمل على تمكين الأسر السعودية من الحصول على المساكن المستقلة وامتلاكها ضمن مقدرتهم المالية بما يتوافق مع أهداف رؤية المملكة (٢٠٣٠). خصوصاً أن التصميم الجيد يصنع الفرق بين النجاح والفشل في توفير مساكن ميسرة تلبي احتياجات سكانها، وتعزز المجتمع الذي تنشأ فيه لضمان استمرار بقائها لعقود (Evans, 2014).

**الهدف من التصميم:** يهدف التصميم إلى إيجاد مسكن ميسر مستقل، يوفر جميع احتياجات الأسرة السعودية من عناصر المسكن، ويحقق متطلباتها الاجتماعية والاقتصادية، ويتوافق تصميمه مع تنظيمات البناء البلدية والاشتراطات التصميمية لكود البناء السعودي.

**التحديات التصميمية:** (١) أن يكون مسكناً مستقلاً، (٢) أن يكون ميسراً، (٣) أن يوفر جميع احتياجات الأسرة السعودية من عناصر المسكن الفراغية، (٤) أن ينسجم مع تنظيمات البناء واشتراطاته، (٥) أن يتوافق مع اشتراطات كود البناء السعودي، (٦) أن يكون قابلاً للنمو، (٧) يمكن تنفيذه بسهولة.

**حدود التصميم:** وتشمل الحدود الموضوعية: تصميم مسكن ميسر ومستقل لأسرة سعودية بمتوسط حجم يبلغ (٥,٩٧ فرد/أسرة) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧)، والحدود المكانية: الأحياء السكنية منخفضة الكثافة، المحتوية على مساكن منخفضة الارتفاع في مدينة الرياض.

تعرض هذه الورقة تجربة تصميم مسكن صغير مستقل يحقق احتياجات الأسرة السعودية، ويتوافق مع بقية المتغيرات الاقتصادية والتنظيمية المؤثرة على تصميم المسكن. وتبدأ الورقة بعرض المدخل التصميمي، وأسلوب اختيار الأرض السكنية، وعلاقة مبناه بالأبعاد الشائعة لقطع الأراضي السكنية في مدينة الرياض، وكفاءة استخدامها. وتقدم عرضاً لأسلوب التصميمي، من خلال الخطوات الإجرائية لتحديد عناصر المسكن ومكوناته، بحسب الاحتياج الوظيفي والاجتماعي للأسرة السعودية مع العناية بمبدأ ترشيد المساحات. كما تناقش الورقة مجموعة الموجهات التصميمية المتبعة عند تصميم المسكن، بالإضافة إلى استعراض خصائص المسكن، والعلاقة الوظيفية بين عناصره، وتنوع استخدام فراغاته، مع تقديم عرض تحليلي لبساطة التصميم بصفتها عاملاً مؤثراً في التيسير. وتستعرض أيضاً إجراءات المراجعة القيمة لتصميمه. وتحتوي مناقشة لمدى استجابة تصميم المسكن لتنظيمات البناء واشتراطاته، وكذلك الاشتراطات التصميمية لكود البناء السعودي. وفي الختام تناقش الورقة مساحة المسكن وعلاقتها بعدد أفراد الأسرة، ومقارنتها بالمتوسط العالمي للمساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة، وكذلك مقارنتها بمساحة المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض.

### **المدخل التصميمي للمسكن المعتدل**

إن عدم مقدرة الكثير من الأسر السعودية من الحصول على المسكن المستقل وامتلاكه يستدعي تقديم تصاميم لمساكن تراعي احتياجات الأسر السعودية المتكونة حديثاً، من حيث تنوع عناصر المسكن وفراغاته ومساحاتها ومرونة استخدامها بمفاهيم مبتكرة، وبتكلفة تمكن الأسر السعودية من امتلاكه دون التأثير على جوانب الإنفاق الأساسية الأخرى، ومن دون الحاجة للانتظار الطويل للحصول على فرصة الدعم الحكومي، بحيث تكون تكلفة امتلاكه في حدود ثلاث مرات ونصف المرة من إجمالي دخل الأسرة السنوي (HIS, n.d.). فبمثل هذه التصاميم تبدأ الخطوة الأولى لتحقيق هدف رؤية المملكة (٢٠٣٠) بإتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية. ومن هنا نشأت فكرة تصميم

المسكن الذي أطلق عليه مسمى: "المسكن المعتدل"، لأن الاعتدال عند العرب هو تَوَسُّطُ الحالِ بين حالَيْنِ في الكَمِّ والكَيْفِ. كقولهم: جِسْمٌ مُعْتَدِلٌ بين الطُّولِ والقِصْرِ، وماءٌ مُعْتَدِلٌ بين الباردِ والحارِّ، ويومٌ مُعْتَدِلٌ تساوى حالاً حرّه وبُرِّده (ابن منظور، ١٤١٤هـ). وبما أن جميع عناصر هذا المسكن ومكوناته ومساحاتها مناسبة لاحتياجات الأسرة السعودية المعاصرة من دون نقص أو زيادة أو هدر؛ فهو **المسكن المعتدل**.

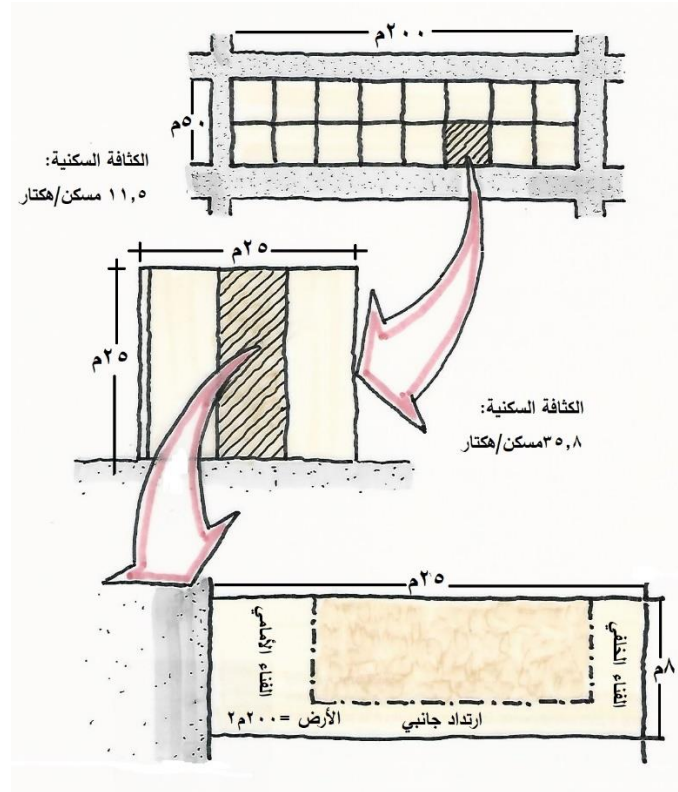
انطلق المصمم من مبدأ أن التصميم المعماري يعد إحدى الأدوات الفاعلة في خفض تكلفة المسكن وجعله ملائماً للأسرة السعودية وذا تكلفة ميسرة. ففكرة تصميم **المسكن المعتدل** تهدف إلى تلبية جميع الاحتياجات الوظيفية للأسرة السعودية، مع مراعاة متطلباتها الاجتماعية والثقافية، بالإضافة إلى خفض التكاليف الأولية للإنشاء، والتكاليف المستمرة للصيانة والتشغيل، والرفع من مستوى الجودة النوعية، والعناية بالعوامل البيئية، والاستفادة من تقنيات البناء المتوفرة في السوق السعودية.

### اختيار قطعة الأرض للمسكن المعتدل

تعد ضوابط البناء واشتراطاته المطبقة في المملكة العربية السعودية أحد التحديات أمام إمكانية تصميم وتوفير مساكن صغيرة ومستقلة تتوافق تكلفتها مع مقدرة الأسر المالية. فالعديد من ضوابط بناء الوحدات السكنية واشتراطاتها تؤثر، بشكل مباشر، على مساحة الأرض والوحدة السكنية المقامة عليها (وزارة الشؤون البلدية والقروية، بدون تاريخ) و(أمانة محافظة جدة، ١٤٣٠هـ) و(أمانة منطقة الرياض، ١٤٢٤هـ). ويتضح من خلال مراجعة الضوابط والاشتراطات البلدية، أن ضوابط بناء المساكن المستقلة والمتلاصقة (من نوع الدوبلكس)، هي الأكثر مناسبة لتوفير وحدة سكنية صغيرة وميسرة، كما هو موضح فيما يلي:

١. لا تقل مساحة الأرض عن (٢٠٠م<sup>٢</sup>).
٢. لا تزيد نسبة البناء عن (٦٠%).
٣. لا يزيد معامل البناء FAR عن (١,٥)، حيث يسمح ببناء دورين ونصف مساحة السطح.
٤. يلزم توفير ارتداد مترين من الجوار وخمس عرض الشارع من جهة الشارع إلا فيما يسمح فيه بالتلاصق.
٥. يلزم توفير موقف سيارة داخل حدود الأرض.
٦. لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (١٠م).

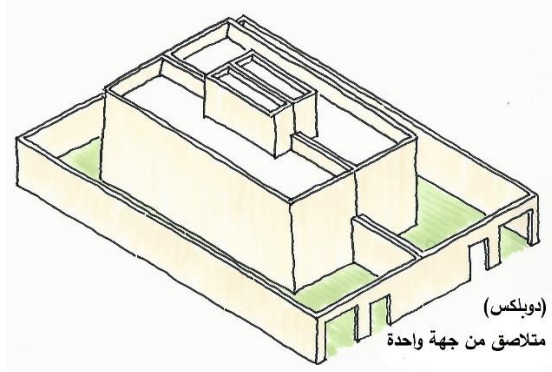
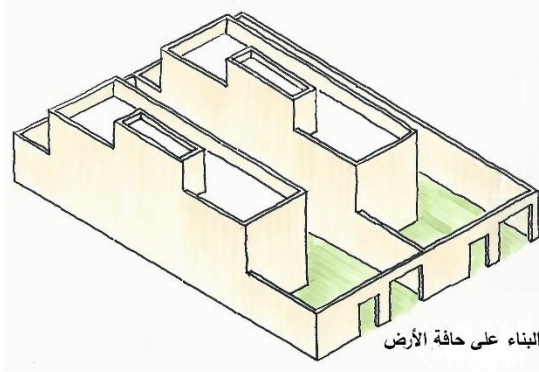
ولكن بما أن عمق الأراضي السكنية في مدينة الرياض يتراوح بين (٢٥ - ٣٠م)، وطول واجهاتها يتراوح بين (٢٠ - ٢٥م) (أبو سليمان وآخرون، ١٤٢٦هـ)، ولأن مساحة قطع منح الأراضي السكنية تبلغ في الغالب الأعم (٢٥ × ٢٥م<sup>٢</sup>)، وقد وزع منها ما يقارب من مليوني قطعة أرض في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية حتى نهاية العام ١٤٢٩هـ (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣١هـ)؛ لذا يتضح أن اشتراط (ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن ١٠ أمتار) يعمل على رفع مساحة قطعة الأرض السكنية إلى (٢٥٠م<sup>٢</sup>)، وهذه الزيادة تمثل ما نسبته (٢٥%) من الحد الأدنى لمساحة الأرض (٢٠٠م<sup>٢</sup>)، وبذلك ترتفع تكلفة امتلاك الأرض بنسبة (٢٥%). لذا قرر المصمم العمل على تصغير عرض واجهة قطعة الأرض إلى (٨م) لخفض التكلفة مع استمرار ضمان توفير مسافة كافية لوقوف سيارة بشكل طولي أمام المسكن (الشكل رقم ١).



الشكل رقم (١): أبعاد قطعة أرض المسكن المعتدل ومساحتها.

عمل المصمم على تقديم تصميم لمسكن مستقل متلاصق من جهة واحدة Semi-detached، على قطعة أرض مساحتها (٢٠٠م<sup>٢</sup>) بأبعاد (٨ × ٢٥م)، للأسباب التالية:

- ينتج نموذج التصميم المختار على قطعة أرض صغيرة مساحتها (٢٠٠م<sup>٢</sup>)، وهو ما يعمل على استثمار مساحة الأراضي السكنية وتوفير أكبر عدد من المساكن عليها، ومن ثم خفض التكاليف.
- يسمح عمق الأرض بتوفير فناءين أمامي وخلفي، ومن ثم توفير موقف داخلي للسيارة وفناء خلفي للأنشطة الخارجية للأسرة والأطفال.
- لكون الـ (٢٥م) هي العمق السائد لقطع الأراضي في غالبية مخططات تقسيمات الأراضي السكنية، وهو ما يسمح بإمكانية تطبيق هذا النموذج على نطاق واسع.
- يمكن تنفيذ ثلاثة مساكن مستقلة على قطعة واحدة من قطع أراضي المنح السكنية، التي أبعادها في الغالب (٢٥ X ٢٥م)، ومن ثم توفير مساكن مستقلة لثلاث أسر سعودية في منحة الأرض الواحدة، وهو ما يعمل على تعظيم الفائدة من أراضي المنح ورفع كفاءتها إلى أكثر من ثلاثة أضعاف.
- يساهم تصميم المسكن المعتدل في رفع الكثافة السكنية وخفض تكلفة تطوير الحي السكني، فعند مقارنة الكثافة السكنية (عدد المساكن على كل هكتار من الأرض) لهذا النموذج مع الكثافة السكنية لتقسيمات أراضي المنح التقليدية؛ يظهر أن الكثافة السكنية لهذا النموذج تكون (٣٥,٨ مسكن/هكتار)، وهذه تعد كثافة سكنية متوسطة، بينما نجد أن الكثافة السكنية لنماذج أراضي المنح تعد منخفضة جداً وتبلغ (١١,٥ مسكن/هكتار) فقط. ومعنى هذا أن تكلفة تطوير الحي السكني بالبنية التحتية والخدمات للمسكن المعتدل تبلغ أقل من ثلث تكلفة التطوير للمسكن على أراضي المنح، وهو ما يعمل - من ثم - على خفض تكلفة تطوير الأرض.
- إمكانية بناء وحدتين متلاصقتين duplex أو البناء على حافة الأرض zero-lot-line، وهو ما يؤدي إلى الحد من المشاكل الناتجة عن التلاصق، ويمنع انتقال الحرائق، وبذلك تصبح الوحدة السكنية مستقلة بالكامل؛ لها مدخل مستقل على الشارع، ولا يشترك سكانها في استخدام فراغات مشتركة، ولا تلتصق بوحدة سكنية أخرى، وأرضها مملوكة بشكل كامل (الشكل رقم ٢).



الشكل رقم (٢): إمكانية بناء وحدتين متلاصقتين duplex أو البناء على حافة الأرض zero-lot-line.

## عناصر المسكن المعتدل

انطلق البرنامج المعماري المساحي للمسكن المعتدل بهدف تحقيق جميع الاحتياجات الوظيفية والاجتماعية الأساسية للأسرة السعودية المعاصرة، فهو يتكون من ثلاث مناطق وظيفية (هي: النوم، والمعيشة، والضيافة)، بالإضافة إلى الأفنية الخارجية وموقف السيارة (الشكل رقم ٣). ولأن متوسط حجم الأسرة السعودية يبلغ حوالي (٦ أفراد/أسرة)، فقد روعي توفير أربع غرف للنوم في منطقة النوم، تكون على النحو التالي: (١) غرفة نوم رئيسية للوالدين مع حمام خاص، (٢) غرفة نوم للبنات مع حمام مشترك، (٢) غرفة نوم للأبناء مع حمام مشترك، (٤) غرفة نوم للأقارب (مثل: الجد أو الجدة) مع حمام مشترك، ويمكن تعديلها بإضافة حمام خاص لتصبح غرفة نوم للخادمة. وتحتوي منطقة المعيشة العناصر التالية: (١) صالة معيشة للأسرة مع دورة مياه ومغاسل، (٢) مطبخ ومستودع، (٣) امتداد معيشي خارجي على شكل حديقة صغيرة (للعاب الأطفال والشواء والجلسات الخارجية)، (٤) فراغ معيشي إضافي في منطقة النوم متعدد الاستخدامات. بينما تتكون منطقة الضيافة من: (١) مجلس للرجال مع دورة مياه ومغسلة، (٢) غرفة طعام يمكن فتحها على المجلس مباشرة لتوفير مساحة أكبر لاستقبال الضيوف، كما يمكن استخدامها مجلساً مستقلاً للنساء، (٣) بالإضافة إلى امتداد خارجي في الفناء الأمامي يستخدم في المناسبات.





**الجدول رقم (٢): موجّهات تصميم منطقة المعيشة.**

|              |   |
|--------------|---|
| صالة المعيشة | • تتميز بالرحابة والاتساع.  |
|              | • تتسم بتوسطها بين العناصر المعيشية وظيفياً وبصرياً.  |
|              | • توفر خصوصية تامة من جزء الضيوف الرجال.  |
|              | • تدعم القيام بأنشطة متنوعة.  |
|              | • تتوفر بالقرب منها دورة مياه ومغاسل.   |
|              | • توفر التهوية والإضاءة الطبيعية.   |
| المطبخ       | • يوفر مساحة كافية للإعداد والتجهيز والطبخ، مع مساحة كافية لاستيعاب ثلاجة بالإضافة إلى فريزر. |
|              | • قريب من المستودع.   |
|              | • ذو اتصال مباشر وظيفياً وبصرياً مع غرفة المعيشة.   |
|              | • ذو اتصال مباشر بفناء الأنشطة المعيشية الخارجي.  |
|              | • توفر التهوية والإضاءة الطبيعية.   |
| المستودع     | • ذو علاقة مباشرة بمنطقة المعيشة (المطبخ والصالة).  |

**الجدول رقم (٣): موجّهات تصميم منطقة الضيوف.**

|             |  |
|-------------|--|
| مجلس الضيوف | • قربه المباشر من المدخل الخارجي.                                      |
|             | • معزول عن بقية أجزاء المسكن ولا يخترق خصوصيتها.                       |
|             | • تتوفر بالقرب منه مغاسل وحمام خاص بالضيوف.                            |
|             | • ذو علاقة مباشرة بالفناء الأمامي لاستخدامه امتداداً لأنشطة المناسبات. |
|             | • توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية.                                      |
| غرفة الطعام | • ذات علاقة تخدمية سهلة مع المطبخ.                                     |
|             | • ذات علاقة مباشرة مع مجلس الضيوف، ويمكن استخدامها امتداداً للمجلس.    |
|             | • توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية.                                      |

**الجدول رقم (٤): موجّهات تصميم منطقة النوم.**

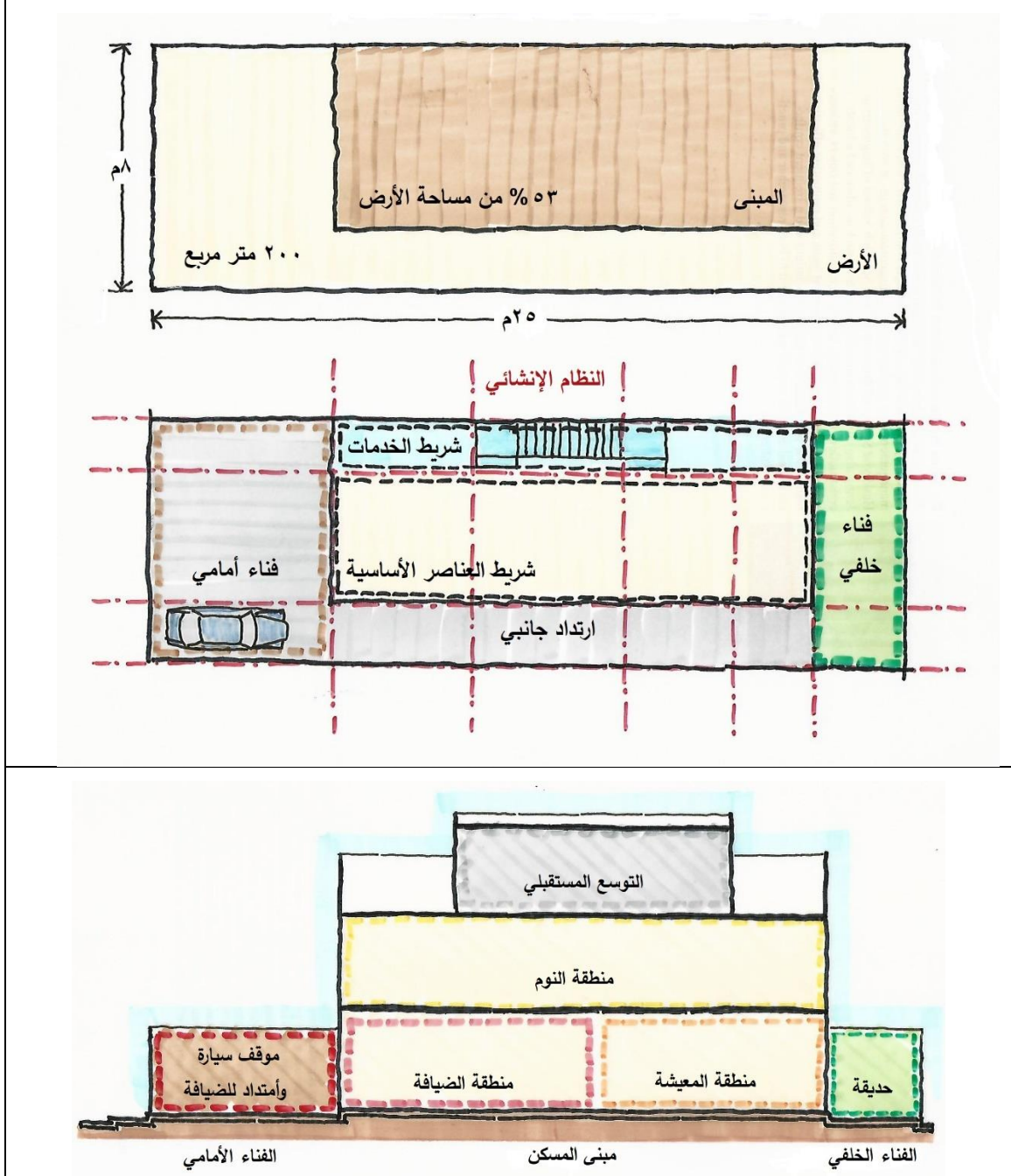
|                     |  |
|---------------------|--|
| غرفة النوم الرئيسية | • يتبع لها حمام خاص.                           |
|                     | • بها مكان (فراغ) للملابس.                     |
|                     | • توفر التهوية والإضاءة الطبيعية.              |
| غرفة النوم الأخرى   | • لكل غرفة نوم خصوصيتها.                       |
|                     | • بها مكان (فراغ) للملابس.                     |
|                     | • توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية.              |
|                     | • قريبا من دورة المياه.                        |
| غسيل الملابس        | • قريب من الأسطح ومن منطقة الامتداد المستقبلي. |

### الجدول رقم (٥): موجّهات تصميم الامتداد المستقبلي.

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| • يمكن استخدامها للنوم أو لأي وظائف أخرى. | غرفتان إضافيتان<br>مع دورة مياه |
| • لكل غرفة خصوصيتها.                      |                                 |
| • توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية.         |                                 |
| • قربها من دورة المياه.                   |                                 |

### توزيع عناصر المسكن المعتدل وتعدد استعمالها

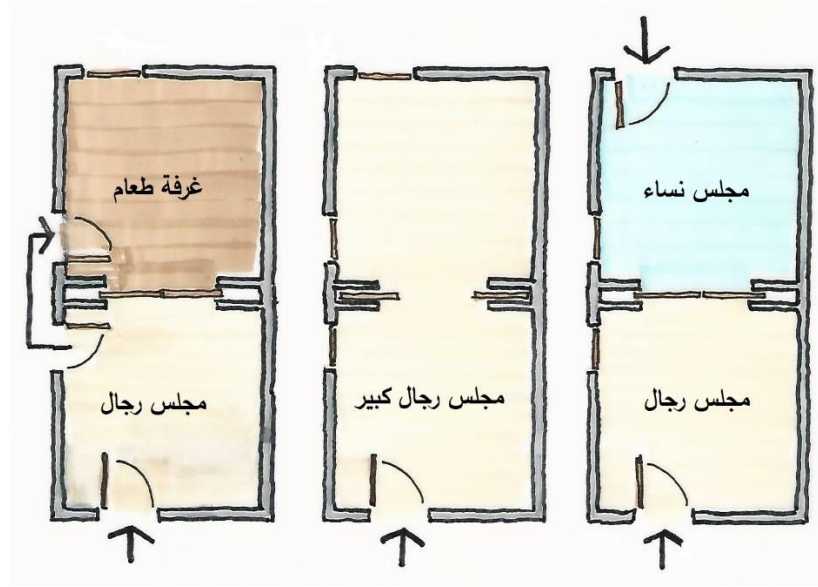
يراعي تصميم المسكن المعتدل فصل منطقة النوم عن منطقة المعيشة في دورين مستقلين لتوفير الهدوء اللازم لمنطقة النوم، كما روعي فصل جزء الضيوف عن جزء المعيشة في الدور الأرضي لتحقيق الخصوصية الكاملة للأسرة. ويتميز التصميم ببساطة المساقط الأفقية، فكل دور يتكون من شريطين أساسيين، يحوي الشريط الأعرض الوظائف الرئيسة التي تتضمن عناصر المعيشة، والضيافة، والنوم؛ بينما يحوي الشريط الأضيق العناصر الخدمية التي تتضمن دورات المياه، والمغاسل، والمستودع؛ بالإضافة إلى عنصر الحركة الرأسية الذي جعل في وسط شريط الخدمة لتقليص مساحة الحركة الأفقية بين العناصر في كل دور. ويتميز التصميم بصغر مساحات الحركة الأفقية والرأسية، وهو ما يعمل على تجنب الهدر الناتج عن زيادة مساحة الفراغات غير الوظيفية، فمساحات الحركة الأفقية في مساقط الدورين الأرضي والأول، على سبيل المثال، لا تزيد عن (٧%) (الشكل رقم ٤).



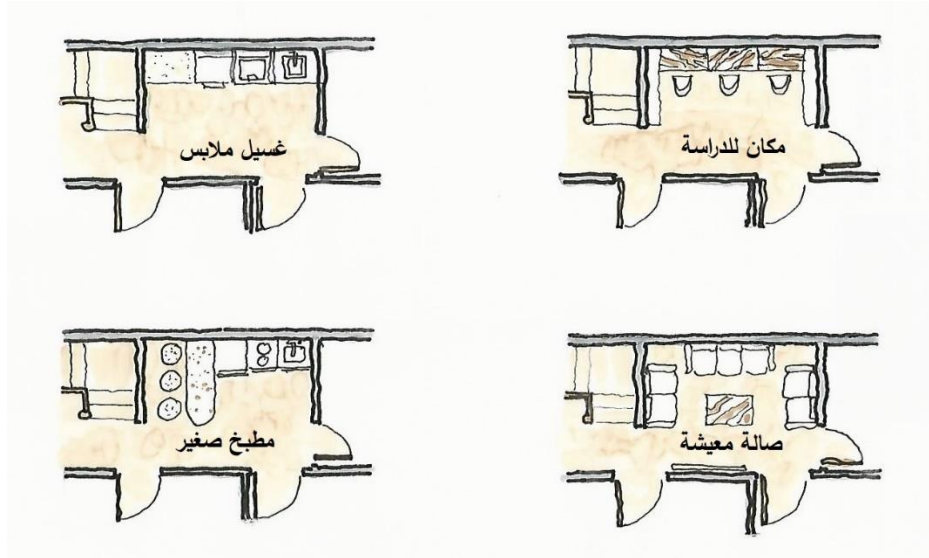
الشكل رقم (٤): وظائف المسكن المعتدل وطريقة توزيعها.

يقدم تصميم المسكن المعتدل عناصر وفراغات متعددة الاستخدام؛ فغرفة الطعام، على سبيل المثال، يمكن فتحها على المجلس وجعله مجلساً أكبر، أو استخدامها غرفة استقبال للضيوف النساء (الشكل رقم ٥)، وغرفة النوم الرابعة المخصصة للجد أو الجدة يمكن تحويلها إلى غرفة نوم للخادمة،

بينما يمكن استخدام الفراغ المعيشي في الدور الأول ليكون: صالة معيشة علوية، أو مكاناً لدراسة الأبناء، أو مطبخاً صغيراً للفقور، أو مكاناً لغسيل الملابس (الشكل رقم ٦).



الشكل رقم (٥): نموذج لتعدد استخدامات عناصر وفراغات منطقة الضيافة.



الشكل رقم (٦): نماذج مختلفة لاستخدام الفراغ الإضافي في الدور الأول.

يوضح الشكل رقم (٧) المساقط الأفقية التي تتضمن التوزيع الفراغي والوظيفي لعناصر المسكن المعتدل على الأدوار: الأرضي والأول والسطح.



الشكل رقم (٧): مساقط الأدوار الأرضي والأول والسطح للمسكن المعتدل.

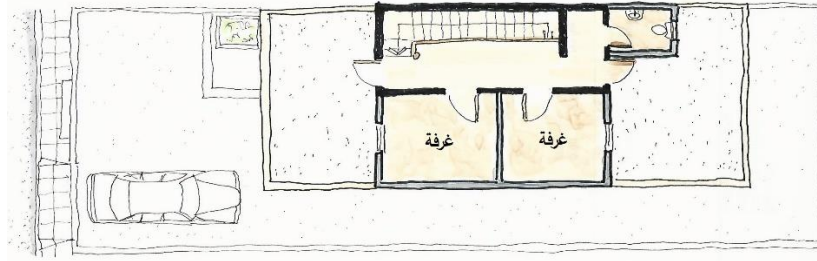
يبين الشكل رقم (٨) ثلاثة نماذج مقترحة لواجهات المسكن المعتدل تحاكي طابع الأصالة بروح عصرية. كما أن إضافة العناصر التكميلية للواجهات سوف تنتج تنوعاً أكبر في تصميمها بما يمكن الملاك من تحديد هوية المسكن بطريقتهم الخاصة.



الشكل رقم (٨): نماذج لتصاميم الواجهة الأمامية للمسكن المعتدل.

### التوسع المستقبلي للمسكن المعتدل

وأخيراً، يوفر المسكن المعتدل إمكانية التوسع المستقبلي بما يتسق مع احتياجات الأسرة الأساسية في بداية تكونها، عندما يكون الأبناء صغاراً، وليست في حاجة لسائق أو خادمة. ويبين الشكل رقم (٩) ما يوفره التصميم من قابلية للتوسع المستقبلي بإضافة عناصر أخرى مثل ملحق للسائق في الفناء الأمامي أو غرفة للخادمة أو غرف إضافية في الملحق العلوي عند زواج أحد الأبناء لاستيعاب مفهوم الأسرة الممتدة.



الشكل رقم (٩): إمكانية إضافة ملحق علوي (غرفتان وحمام) للمسكن المعتدل.

## المراجعة القيمية لتصميم المسكن المعتدل

طبقت خلال مراحل تطوير تصميم المسكن المعتدل إجراءات المراجعة القيمية بناء على مجموعة مكونة من ثمانية معايير (الجدول رقم ٦).

الجدول رقم (٦): المراجعة القيمية للمسكن المعتدل.

| معايير المراجعة القيمية | مدى تحقق المعايير في المسكن المعتدل  |
|-------------------------|--|
| ١                       | تجنب الهدر في الفراغات غير الوظيفية (المخصصة للحركة والتخديم).   |
| ٢                       | المساحة المخصصة للحركة الأفقية في الدورين الأرضي والأول لا تزيد عن (٧%) من مساحة الدور، ومساحة عناصر الخدمة بما يحقق الاحتياج فقط.   |
| ٣                       | انتظام الفراغات والكتل المعمارية في أشكال صريحة.   |
| ٤                       | إلغاء الجدران الداخلية غير الوظيفية.   |
| ٥                       | إلغاء العناصر والمكونات غير الوظيفية (مثل: النوافذ، والأبواب، وعناصر أثاث الحمامات).   |
| ٦                       | لا توجد أي جدران داخلية غير وظيفية.  |
| ٧                       | لا توجد أي مكونات غير وظيفية.  |
| ٨                       | تستخدم صالة المعيشة لوظائف متنوعة، وتخدم غرفة الطعام ووظائف مختلفة (الشكل رقم ٥)، ويمكن تخصيص الفراغ الموجود في الدور الأول لأربع وظائف مختلفة (هي: صالة علوية، أو منطقة للدراسة، أو مطبخ صغير، أو لغسيل الملابس) (الشكل رقم ٦). |
| ٩                       | استغلال الفراغات المعمارية (الداخلية والخارجية) بوظائف متعددة.   |
| ١٠                      | وظفت الأفنية الخارجية، فالفناء الخلفي يستخدم إما حديقة صغيرة للعب الأطفال أو للشواء أو لأمسيات السمر في الأجواء المعتدلة، بينما يحوي الفناء الأمامي موقفاً للسيارة، كما يمكن استخدامه امتداداً خارجياً للمجلس في المناسبات.      |
| ١١                      | توظيف الفراغات غير المستغلة والاستفادة منها.   |
| ١٢                      | توحيد عناصر ومكونات المسكن بشكل معياري.  |
| ١٣                      | استخدمت ثلاثة نماذج معيارية فقط من النوافذ والأبواب.   |
| ١٤                      | شبكة الهيكل الإنشائي صريحة وبسيطة، وتحوي نموذجين من الأعمدة، لضمان سرعة التنفيذ وسهولته، وتجنب الفاقد من مواد البناء.  |
| ١٥                      | بساطة ووضوح نظام الهيكل الإنشائي.  |

مصدر معايير المراجعة: علي باهام وأخرون. المرجع في تيسير تصميم وبناء المسكن الحديث. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، (١٤٢٤هـ).

## توافق تصميم المسكن المعتدل مع تنظيمات البناء واشتراطات كود البناء

يوضح الجدول رقم (٧) مدى استجابة المسكن المعتدل لتنظيمات البناء واشتراطاته. بينما يوضح الجدول رقم (٨) مدى استجابته للاشتراطات التصميمية لكود البناء السعودي.

### الجدول رقم (٧): استجابة المسكن المعتدل لتنظيمات البناء واشتراطاته.

| تنظيمات البناء واشتراطاته  | استجابة المسكن المعتدل   |
|--|--|
| ألا تقل مساحة الأرض عن (٢٠٠م <sup>٢</sup> ).   | تبلغ مساحة أرضه (٢٠٠م <sup>٢</sup> ).  |
| ألا تزيد نسبة البناء عن (٦٠%).   | تبلغ نسبة بنائه على الأرض (٥٣%) فقط.   |
| يجب ألا يزيد معامل البناء FAR عن (١,٥)، ويسمح ببناء دورين ونصف مساحة السطح.          | يبلغ معامل البناء FAR للنموذج المكتمل منه (١,٢٦)   |
| توفير ارتداد ٢م من الجوار، وخمس عرض الشارع من جهة الشارع إلا فيما يسمح فيه بالتلاصق. | ارتداداته: متران من الجنب، ٣م من الخلف، ٦م من الشارع وهو ما يسمح بإقامته على شارع بعرض ٣٠م.                                  |
| لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين.   | متلاصق من جهة واحدة فقط.   |
| توفير موقف سيارة داخل حدود الأرض.  | يتوفر موقف للسيارة داخل حدود أرضه.   |
| لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (١٠م).  | كي لا تزيد مساحة الأرض عن (٢٠٠م <sup>٢</sup> ) أكتفي بأن يكون العرض (٨م)، وهي مسافة كافية لوقوف سيارة بشكل طولي أمام المسكن. |

مصادر التنظيمات والاشتراطات: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، بدون تاريخ) و(أمانة محافظة جدة، ١٤٣٠هـ) و(أمانة منطقة الرياض، ١٤٢٤هـ).

### الجدول رقم (٨): استجابة المسكن المعتدل للاشتراطات التصميمية لكود البناء السعودي.

| الاشتراطات التصميمية  | استجابة المسكن المعتدل لكود البناء  |
|---|---|
| توفير التهوية الطبيعية لكل فراغ.  | وفرت نوافذ للتهوية لجميع فراغات المسكن.                                       |
| لا تقل مساحة فتحات التهوية عن (٤%) من المساحة الأفقية للفراغ.                               | أقل مساحة للنوافذ تزيد عن (٦%) من المساحة الأفقية للفراغ.                     |
| لا تقل المساحة الزجاجية للغرفة المراد إضاءتها طبيعياً عن (٨%) من مساحة الغرفة.              | أقل مساحة زجاجية للغرفة المراد إضاءتها طبيعياً تزيد عن (١٠%) من مساحة الغرفة. |
| لا يقل عرض الغرفة عن (٢,١م) ومساحتها عن (٢,٥م <sup>٢</sup> ).                               | الحد الأدنى لعرض الغرفة (٢,٩م)، وأقل مساحة (٢,٩م <sup>٢</sup> ).              |
| لا يقل ارتفاع السقف عن (٢,٣م) للغرف، والممرات عن (٢,١م).                                    | الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرف والممرات (٢,٥م).                                |
| تكون الدرجات جميعها متساوية الارتفاع والعرض، ولا يقل الارتفاع عن (٢١سم) ولا يزيد عن (١٥سم). | جميع الدرجات متساوية الارتفاع، وارتفاع القائم (١٥سم).                         |

مصدر الاشتراطات التصميمية: كود البناء السعودي. المتطلبات المعمارية. الطبعة الأولى. اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، المملكة العربية السعودية، (١٤٣٨هـ).

### مقارنة مساحة المسكن المعتدل بالمتوسطات العالمية للمساكن

يبلغ متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة في المسكن المعتدل (٤٠,٥م<sup>٢</sup>)، وهذا مماثل لمتوسط النسب العالمية، حيث إن المساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم تتراوح بين (١٣ - ٢٧٣م<sup>٢</sup>)، بينما يبلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد نحو (٣٩,٥م<sup>٢</sup>)، ويظهر الجدول رقم (٩) متوسط المساحة المخصصة من الوحدة السكنية لكل



فرد من أفراد الأسرة في عدد من دول العالم مرتباً تنازلياً بحسب المساحة المخصصة لكل فرد للمقارنة مع متوسط المساحة للفرد في المسكن المعتدل.

الجدول رقم (٩): مقارنة المساحة المخصصة للفرد في المسكن المعتدل بالمتوسطات العالمية.

| الدولة  | العام | مساحة الوحدة (م <sup>٢</sup> ) | عدد أفراد الأسرة (فرد/أسرة) | المساحة المخصصة للفرد (م <sup>٢</sup> ) |
|---|-------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| أستراليا  | ٢٠٠٣م | ٢٢٧,٦                          | ٣,١                         | ٧٣                                      |
| كندا  | ٢٠٠٧م | ١٢٨                            | ٢,٥                         | ٥١                                      |
| بريطانيا  | ٢٠٠١م | ٨٦,٩                           | ٢,٤                         | ٤٤                                      |
| ألمانيا   | ٢٠٠٢م | ٨٩,٧                           | ٢,٢                         | ٤٠                                      |
| النمسا  | ٢٠٠٣م | ٩٣,٩                           | ٢,٥                         | ٣٨                                      |
| اليابان   | ٢٠٠٨م | ٩٤,١                           | ٢,٨                         | ٣٧                                      |
| إيطاليا   | ٢٠٠١م | ٩٦                             | ٢,٦                         | ٣٧                                      |
| بولندا  | ٢٠٠٤م | ٦٩                             | ٣,٢                         | ٢٣                                      |
| هونغ كونغ   | ٢٠١٠م | ٣٦,٥                           | ٢,٩                         | ١٣                                      |
| متوسط المساحة العالمية المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة          |       |                                |                             | ٣٩,٥                                    |
| متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة في المسكن المعتدل |       |                                |                             | ٤٠,٥                                    |

المصادر : (Australian Bureau of Statistics, 2005), (Hong Kong Housing Authority, 2010), (Italian Housing Federation, 2006), Ministry of Internal Affairs and Communications, 2009) and (Natural Resources Canada, 2007).

## مقارنة مساحة المسكن المعتدل بمتوسط مساحة المساكن المستقلة في مدينة الرياض

تظهر البيانات في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض أن متوسط مساحة قطعة الأرض السكنية في الأراضي الحضرية التي تم تخطيطها يبلغ (٧٦٥م<sup>٢</sup>) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٤٢٤ هـ)، وعليه فإن مساحة نصفها بعد السماح بتجزئة الأراضي السكنية<sup>١</sup> يبلغ (٣٨٢,٥م<sup>٢</sup>). ويظهر بالمقارنة، كما في الجدول رقم (١٠)، أن مساحة أرض المسكن المعتدل البالغة (٢٠٠م<sup>٢</sup>)، تمثل (٥٢%) من متوسط مساحة أراضي المساكن الصغيرة المستقلة، وهو ما يجعل تكلفة أرض المسكن المعتدل حوالي نصف تكلفة أراضي المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض. وبما أنه يسمح بالبناء على الأرض بنسبة يمكن أن تصل إلى (٦٠%)، والسماح أيضاً ببناء دورين ونصف مساحة السطح، فإن متوسط مساحة المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض قد يصل إلى (٥٧٣م<sup>٢</sup>)، وهذه المساحة تزيد بنسبة تصل إلى (١٤٧%) من مساحة المسكن المعتدل الأساسي والبالغة (٢٣٢م<sup>٢</sup>) وهو ما يجعل تكلفة المسكن المعتدل الأساسي تبلغ حوالي (٤٠%)، وتكلفة المسكن المعتدل بعد إضافة ملحقات السطح تبلغ حوالي (٤٧%) من تكلفة متوسط المساكن الصغيرة المستقلة

<sup>١</sup> صدر في العام ١٤٣٤هـ تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية (رقم ١٣٣٨٤) المتعلق بتجزئة الأراضي السكنية والبناء عليها.

في مدينة الرياض. ويستنتج مما سبق أن تكلفة المسكن المعتدل تقل عن نصف تكلفة متوسط المساكن المستقلة الصغيرة في مدينة الرياض.

الجدول رقم (١٠): مقارنة المسكن المعتدل مع المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض.

| المساحة                        | المساكن الصغيرة المستقلة | المسكن المعتدل    | نسبة المسكن المعتدل من المساكن الصغيرة المستقلة |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|---|
| مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )  | ٣٨٢,٥                    | ٢٠٠               | %٥٢   |
| مساحة المبنى (م <sup>٢</sup> ) | ٥٧٣                      | ٢٣٢ للمسكن الأساس | %٤٠   |
|                                |                          | ٢٦٧ مع ملحق السطح | %٤٧   |

### تنفيذ المسكن المعتدل وعناصره التكميلية

يتسم تصميم المسكن المعتدل ببساطته، وخلوه من التعقيد، ووضوح شبكته الإنشائية، وتوحيد أبعاد عناصرها، وهو ما يجعل تنفيذه ميسراً وسهلاً وفي مدة زمنية أقصر عند بنائه بالأسلوب الشائع لتنفيذ المساكن في المملكة العربية السعودية (والمعروف بالملح): الخرسانة الهيكلية مع البلك المعزول. كما أن انتظام محاور مكوناته الإنشائية، ووضوح شبكتها، وبُعدها عن أي تعقيد يجعل تنفيذه ممكناً بأسلوب الألواح الخرسانية سابقة الصنع (البريكاست)، أو بألواح الخرسانة الرغوية (السيبوركس) ذات الأبعاد القياسية، وفي حالة استخدام مثل هذه التقنيات سابقة التصنيع فإن مدة التنفيذ سوف تختصر إلى أقل من النصف، خصوصاً في حالة تنفيذ عدد كبير من المساكن في الموقع والوقت نفسيهما.

كما تدعم فكرة تصميم المسكن المعتدل مبدأ تقديم نموذج أساس لمسكن بسيط خالٍ من الإضافات، مع إمكانية إضافة مجموعة من العناصر التكميلية التي تسمح للأسرة وتمكنها من إبراز هوية الوحدة السكنية بتغيير عناصر المعالجات الجمالية للدروة العلوية (سترة السطح) وللواجهات، أو باستخدام العناصر التكميلية (القابلة للإضافة) مثل: التكوينات الزخرفية، ومظلات الحماية من حرارة الشمس والمطر على الأبواب والنوافذ ومواقف السيارات، أو بتنوع مواد الإنهاء الخارجية للواجهات وألوانها.

### الخاتمة

يطمح المصمم أن تساهم فكرة تصميم المسكن المعتدل في تقديم مسكن مناسب للاعتبارات الوظيفية والاجتماعية والاقتصادية للأسر السعودية، ويكون خطوة نحو تمكين الأسر السعودية من

الحصول على المساكن المستقلة وامتلاكها دون التأثير على المتطلبات الأساسية الأخرى، بما يتوافق مع أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠، وبما يساهم في تحقيق برنامج جودة الحياة ٢٠٢٠، من خلال توفير فرص السكن للأفراد على اختلاف أعمارهم ومستويات دخلهم وقدراتهم، والمندرج تحت بند قابلية العيش (برنامج جودة الحياة، ٢٠١٨).

وفي الختام يأمل المصمم أن تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية على تعديل تنظيمات واشتراطات البناء بما يمكن المصممين من تقديم تصاميم معمارية لمساكن مستقلة صغيرة وميسرة تحقق احتياجات الأسر السعودية، وتتوافق مع مقدراتها المالية. كما يرجو المصمم أن يشجع نموذج **المسكن المعتدل** المصممين المعماريين للاستفادة من التصميم المعماري، بصفته أحد الأساليب الفاعلة لتوفير المساكن الميسرة، والمساهمة بتقديم أفكار تصميمية تطبيقية للمشاركة في توفير الأعداد المطلوبة من المساكن المستهدفة والبالغ عددها (١,٢٥ مليون) وحدة سكنية جديدة.

## المراجع

### المراجع العربية:

- ابن منظور، محمد بن مكرم. (١٤١٤هـ). *لسان العرب*. دار صادر، بيروت الطبعة: الثالثة، (١٤١٤هـ).
- أبو سليمان، عبدالعزيز وآخرون. (١٤٢٦هـ) *دراسة إعداد تنظيمات تقسيمات الأراضي السكنية بمدينة الرياض تحدد مساحة القطع وأبعادها*. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، (١٤٢٦هـ).
- أمانة محافظة جدة. (١٤٣٠هـ) *المخطط المحلي لمحافظة جدة، أنظمة وضوابط البناء*. جده، (١٤٣٠هـ).  
<http://www.jeddah.gov.sa>
- باهمام، علي وآخرون. (١٤٢٤هـ). *المرجع في تيسير تصميم وبناء المسكن الحديث*. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، (١٤٢٤هـ).
- باهمام، علي وعماد الدين أوطه باشي ورائد الدخيل. (٢٠٠٥) *تطوير تصاميم معمارية نموذجية لوحدات سكنية ميسرة للأسر السعودية (بحث وطني تطبيقي)*. "عمادة البحث العلمي، جامعة الملك سعود، الرياض، (٢٠٠٥).
- باهمام، علي. (٢٠٠٣) "جعل المسكن المعاصر بالمملكة العربية السعودية ميسرا". *مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية*، جامعة الكويت، المجلد (٢٩)، العدد (١٠٩)، (٢٠٠٣).
- باهمام، علي. (٢٠١٧). "صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية". *المجلة الاجتماعية*، المجلد التاسع. (٢٠١٧).

باهمام، علي. (٢٠١٨). "منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية". *مجلة العمارة والتخطيط*، المجلد (٣٠)، الإصدار (١)، (٢٠١٨).

باهمام، علي. (٢٠١١م). "نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية: حالة دراسية لمدينة الرياض". *مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط*، المجلد (٢٣) - الإصدار (٢)، (٢٠١١م).

برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠. (٢٠١٦). وثيقة برنامج التحول الوطني، مبادرات برنامج التحول الوطني - وزارة الإسكان. المملكة العربية السعودية، (٢٠١٦).

برنامج جودة الحياة ٢٠٢٠. (٢٠١٨). وثيقة برنامج جودة الحياة، خطة التنفيذ ٢٠١٨-٢٠٢٠. رؤية المملكة ٢٠٣٠، المملكة العربية السعودية، (٢٠١٨).

رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. <http://vision2030.gov.sa>

العربية نت. (٢٠١٦). منتدى صناعة العقار. أسترجم من <http://www.alarabiya.net/ar/aswaq/realstate/2016/11/24.html>

كود البناء السعودي. (١٤٣٨هـ). المتطلبات المعمارية. الطبعة الأولى. اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، المملكة العربية السعودية، (١٤٣٨هـ).

الهيئة العامة للإحصاء. (٢٠١٦). السكان السعوديون. أسترجم من <http://www.stats.gov.sa/ar/>

الهيئة العامة للإحصاء. (٢٠١٦). مسح المساكن.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (١٤٢٤هـ). المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض: استراتيجيات الإسكان. التقارير النهائية - مجلد ٥-١٣، (١٤٢٤هـ).

وزارة الاقتصاد والتخطيط. (١٤٢٨هـ). الخصائص السكانية والسكنية في المملكة العربية السعودية (من واقع البحث الديموجرافي في ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧م)). مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الإحصاءات السكانية والحيوية. المملكة العربية السعودية، (١٤٢٨هـ).

وزارة التخطيط. (١٤٣٧هـ-١٤٤١هـ). خطة التنمية العاشرة. الرياض.

وزارة الشؤون البلدية والقروية. (بدون تاريخ). دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية.

## Arabic References:

Abu Sulaiman, Abdulaziz. et al. (1426H). *A Study of Residential Land Subdivision Regulation in Riyadh to Determined plots' Areas and dimensions*. Riyadh Development Authority, Riyadh, (1426H).

Arabiya Net. (2016). *Real Estate Industry Forum*. Retrieved from <http://www.alarabiya.net/en/aswaq/realstate/2016/11/24.html>

Bahammam, Ali. (2011). "Dwelling Prototypes to Meet the Saudi Demographic Changes: Case Study of Riyadh." *Journal of King Saud University – Architecture and Planning*, Vol. 23-2, pp.161-184. (2011).

Bahammam, Ali. (2001). "Making Contemporary Saudi Arabian Dwelling Affordable." *Journal of The Gulf and Arabian Peninsula Studies*. (2001).

- Bahammam, Ali.** (2015) "The Difficulty of Obtaining and Possessing a Dwelling in Light of the Recent Circumstances in Saudi Arabia." *The Social Journal*, Saudi Association for Sociology & Social Work. Al Imam Muhammad Ibn Saud Islamic University, Vol. 9. (2015)
- Bahammam, Ali.** (2018). "An Approach to Provide Adequate Housing in Saudi Arabia." *Journal of Architecture and Planning (JAP)* – King Saud University, Vol. 30-1, (2018).
- Bahammam, Ali. et al.** (2005). *Developing Affordable Dwelling Units' Designs for Saudi's households*. A National Research Project, published by Deanship of Scientific Research, King Saud University, (2005).
- Bahammam, Ali. et al.** (2004). *The Encyclopedia for Designing and Building Affordable Housing*. A Reference Book published by ADA-Arriyadh Development Authority, (2004).
- Ibn Manzoor, Mohammed bin Makram.** (1414 H). *Arabs' Tong*. Dar Sader, Beirut: Third Edition, (1414 H).
- Jeddah Municipality.** (1430H). *Local Plan of Jeddah Governorate, Building Regulations and Regulations*. Jeddah, (1430H). Retrieved from [www.jeddah.gov.sa](http://www.jeddah.gov.sa)http://
- Ministry of Economy and Planning.** (1428H). *Population and Housing Characteristics in the Kingdom of Saudi Arabia (From Demographic Research in 2007)*. Department of Statistics and Information, Population and Vital Statistics. Kingdom of Saudi Arabia, (1428H).
- Ministry of Municipal and Rural Affairs.** (n.d.). *Manual Guide to Auditing Blueprints for Residential and Commercial Buildings. National Transformation Program 2020. National Transformation Program Document, National Transition Program Initiatives* - Ministry of Housing. Kingdom of Saudi Arabia, (2016).
- Quality of Life Program 2020.** (2018). *Quality of Life Program Document, Implementation Plan 2018-2020*. Vision of the Kingdom 2030, Saudi Arabia, (2018).
- Riyadh Development Authority.** (1424 H). *Strategic Plan for Riyadh City: Housing Strategy*. Final Reports - Volume 5-13, (1424 H).
- Saudi Vision 2030.** <http://vision2030.gov.sa/>
- The General Authority for Statistics.** (2017). Housing Survey.
- The General Authority for Statistics.** (2016). *Saudi Population*. Retrieve from <http://www.stats.gov.sa/en/>
- The Ministry of Planning.** (1437H-1441H). *Tenth Development Plan*. Riyadh.
- The Saudi Building Code.** (1438 H). *Architectural Requirements*. First Edition. National Committee of the Saudi Building Code, Saudi Arabia, (1438 H).

### English References:

- Australian Bureau of Statistics.** (2005). *Year Book Australia (Average Floor Area of new houses)* Building Survey, Australia, (2005).
- Bahammam, Ali** (1998). Factors which affect the size of the contemporary dwelling in Saudi Arabia. *HABITAT INTERNATIONAL*, Volume 22, no.4.
- Bahammam, Ali** (2002). Saudi Households' Experience and Satisfaction with Apartment Dwellings: A Case Study of Al-Mather Housing Project, Riyadh, Saudi Arabia. *Dirasat Journal*, University of Jordan, Vol-29, Issue -2.
- Evans, Deane.** (2014). "Bringing the Power of Design to Affordable Housing". *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*. Volume 16, Number 2. (2014).
- Global Property Guide.** (2018). *Property prices are falling in Saudi Arabia* (2018). Rarefied from <https://www.globalpropertyguide.com/Middle-East/Saudi-Arabia/Price-History>.
- HIS – Housing Unit.** (n.d.). *Glossary of Basic Terms used in Housing Finance*. Rotterdam: Institution for Housing and Urban Development Studies.

**Hong Kong Housing Authority.** (2010). *Housing in Figures*, Hong Kong, (2010).

**Italian Housing Federation.** (2006). *Housing Statistics in the European Union 2005/2006*. Ministry of Infrastructure of the Italian Republic, Italy, (2006).

**Ministry of Internal Affairs and Communications.** (2009). *Japan statistical Yearbook 2009*. Housing and Land Survey, Japan, (2009).

**Natural Resources Canada.** (2007). *Survey of Households 2007*. Canada, (2007).

# An Affordable Single-family House Fits Saudis Households' Needs: A Designing Experience

Ali S. O. Bahammam

Professor of Architecture and Housing, King Saud University,  
Riyadh, Saudi Arabia.

bahammam@ksu.edu.sa, alibahammam@yahoo.com

**Abstract:** Providing adequate and affordable dwellings that Saudi households can acquire is one of the Saudi Arabia's (2030) Vision objectives. Providing housing opportunities, for individuals of all ages, income levels and abilities, falls within the sustainable livelihood, as part of the Quality of Life Program 2020. However, the high cost of obtaining and owning the single-family houses, a preferred model by Saudi households, prevents the achievement of this vision's goal.

Since architectural design can be an effective tool for providing affordable and appropriate dwellings for Saudi households, the paper aims to present a designing experience of single-family house, its area less than (232 m<sup>2</sup>) and built on a (200 m<sup>2</sup>) plot. The house design fits the Saudi households' functional needs, takes into account their socio-cultural requirements and complies with both the municipal building regulations and the design requirements of the Saudi Building Code.

**Keywords:** Affordable Single-family Saudi house, Utilizing design for affordability, A design experience.