



برعاية الجمعية  
السعودية  
لعلوم العقار



كلية العمارة والتخطيط

# ندوة تفعيل الشراكة في بحوث الإسكان السعودي

وحدة أبحاث الإسكان السعودي  
كلية العمارة والتخطيط

الرياض، ١١ رجب ١٤٣٩هـ / ٢٨ مارس ٢٠١٨م



الله

## هيئة التحرير

رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي	د. وليد بن سعد الزامل
أستاذ التخطيط العمراني	د. د. طاهر عبد الحميد الدرع
أستاذ مشارك، متخصص في العمارة التقليدية والاستدامة	د. محمد بن حسين البراهيم
أستاذ مشارك، متخصص في التصميم المعماري وتقنية البناء	د. غازي بن سعيد الغامدي
أستاذ مساعد، متخصص في تخطيط وتصميم المناطق السكنية	د. عبد الله بن أحمد الخيال
أستاذ مساعد، متخصص في التخطيط والإظهار العمراني	د. ابراهيم محمد البلوز
أستاذ مساعد، متخصص في عمارة البيئة والتصميم العمراني	د. محمد بن عبد الله باكرمان
باحث علمي، كلية العمارة والتخطيط	م. علي محمد عجلان

## الهيئة الاستشارية

أستاذ العمارة والإسكان	د. د. علي بن سالم باهمام
أستاذ العمارة والتحكم البيئي	د. د. محمد بن علي باحبيل
أستاذ التخطيط والتنمية العمرانية	د. فيصل بن عبد العزيز المبارك
أستاذ وناقد في مجال العمارة والعمران	د. صالح بن علي الهدلول



### د. عبدالله بن أحمد الثابت عميد كلية العمارة والتخطيط

جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية  
Email: aalthabt@ksu.edu.sa

الحمد لله رب العالمين .. القائل في محكم التنزيل  
[هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا] [هود: ٦١]  
والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين .. نبينا محمد .. وعلى آله وصحبه أجمعين ،  
أما بعد:

تشرف كلية العمارة والتخطيط باحتضانها لمركز بحثي حيوي متخصص في مجال الإسكان في المملكة العربية السعودية، وذلك بموجب قرار مجلس جامعة الملك سعود بالموافقة على استحداث «وحدة أبحاث الإسكان السعودي» بكلية العمارة والتخطيط.

وحيث تتمثل رسالة الوحدة في إجراء الدراسات البحثية، وتقديم الإستشارات، والدورات التدريبية، وعقد ورش العمل والمؤتمرات المتخصصة، والتعاون مع الجهات البحثية في مجال الإسكان إقليمياً وعالمياً في الجوانب التي تخدم قطاع الإسكان وتساهم في تقديم البدائل الميسرة ضمن بيئة سكنية ملائمة، فإن الكلية بكافة مواردها البشرية المتنوعة توفر الدعم الكامل لإنجاح مهام هذه الوحدة.

وما هذه الندوة التي يساهم فيها الباحثون من أعضاء هيئة تدريس وطلاب دراسات عليا إلا أحد القنوات التي ترفع الوعي بالجوانب المتعددة المؤثرة في بيئة وخدمات الإسكان في المملكة العربية السعودية، وهي جهد مشكور لجميع القائمين عليها من منظمين وباحثين مشاركين وكذلك المحاورين من الحضور.

ولايسعني هنا إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لرئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي سعادة الدكتور/ وليد بن سعد الزامل، على هذه المبادرة الهامة والنشاط البارز لتفعيل الأبحاث والدراسات الرصينة التي تخدم قطاعاً تنموياً هاماً في وطننا الغالي، بما يصب في توجهات الحكومة الرشيدة في ضخ الموارد الضخمة لتوفير حياة كريمة للأسر السعودية وتمكينهم من تملك منازل تتماشى مع احتياجاتهم وقدراتهم المالية كأحد متركزات رؤية ٢٠٣٠.

وفي هذا الصدد أتقدم بخالص الشكر والتقدير للجمعية السعودية لعلوم العقار على دعمها الكريم برعاية هذه الفعالية العلمية، في تكامل نموذجي للمؤسسات العلمية والبحثية بجامعة الملك سعود، والشكر موصول لمجلس إدارة الجمعية ممثلة في رئيسها سعادة الأستاذ الدكتور خالد بن سكيك السكيك، حيث كان لمساهمة الجمعية الدور الفاعل لإخراج هذا العمل.



### أ.د. خالد بن سكيت السكيت رئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لعلم العقار

جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية  
Email: kalskait@ksu.edu.sa

يعد البحث العلمي أحد المرتكزات الرئيسية لقياس جودة التعليم الجامعي واستثمار الطاقات والكوادر البشرية بما يخدم المجتمع. وتتمثل أوجه تفعيل البحث العلمي بدعم كافة السبل لزيادة الإنتاج العلمي في المجالات العلمية الرصينة أو إقامة الملتقيات والندوات العلمية المتخصصة. وتفخر الجمعية السعودية لعلم العقار برعاية العديد من الفعاليات العلمية التي تدعم الحراك البحثي في مجالات التطوير العقاري والإسكان، وها هي اليوم ترعى ندوة «تفعيل الشراكة في بحوث الإسكان السعودي» في رحاب كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود لتؤكد الثقة التي حظيت بها من المجتمع والأجهزة الحكومية. لقد بدأت الجمعية السعودية لعلم العقار تخطو خطوات واسعة في استثمار الطاقات والكوادر البشرية ودعمها بما ينعكس إيجابياً على جودة المخرجات البحثية. وتعكس هذه الندوة تكريساً لجهود التعاون المتبادلة بين الجمعية السعودية لعلم العقار وكلية العمارة والتخطيط والتي تكلفت ولله الحمد بمخرجات بحثية ساهم بها مجموعة من أعضاء هيئة التدريس وطلاب الدراسات العليا.

إن رعاية الجمعية السعودية لعلم العقار لهذه الندوة جاءت لتعكس رسالتها في ضرورة استثمار ودعم العمل البحثي للوصول الى مخرجات وحلول فعالة للأزمات المعاصرة سواء من خلال تيسير تبادل الانتاج العلمي والافكار العلمية في مجال الجمعية بين الهيئات والمؤسسات المعنية داخل المملكة وخارجها أو عقد الندوات والحلقات الدراسية والدورات التي تتصل بمجالات اهتمامها.

وفي الختام، تتقدم الجمعية السعودية لعلم العقار بالشكر الجزيل لسعادة عميد كلية العمارة والتخطيط د. عبد الله بن أحمد الثابت، على كافة الجهود المبذولة لتفعيل الحراك البحثي في كلية العمارة والتخطيط. والشكر موصول الى رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي د. وليد بن سعد الزامل وكافة الأعضاء المشاركين في المبادرات البحثية، آمليين استمرارية مثل هذه الندوات والفعاليات التي تخدم قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية.



### د. وليد بن سعد الزامل رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي

جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية  
Email: waalzamil@ksu.edu.sa

تسعد وحدة أبحاث الإسكان السعودي بتنظيم ندوة «تفعيل الشراكة في بحوث الإسكان السعودي» في رحاب كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود. إن إقامة هذه الندوة جاءت لتؤكد ضرورة تفعيل العمل البحثي المشترك لمواجهة تحديات قطاع الإسكان، ومواكبة رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة.

وتزخر كلية العمارة والتخطيط بالعديد من الخبرات والكوادر البشرية المؤهلة في مجال دراسات الإسكان السعودي وهو ما يشكل قاعدة صلبة لتعزيز مستوى الشراكة البحثية ونقل المعرفة بين الجهات البحثية والمهنية. وتسعى وحدة أبحاث الإسكان السعودي في تحقيق المواثمة ورفع مستويات الشراكة واثراء المعرفة والوعي بقضايا الإسكان بما ينعكس إيجابياً نحو تمكين الاسرة السعودية للحصول على مسكن ينسجم مع الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. لقد قدمت هذه الندوة مقترحات بحثية واعدة في مجال الإسكان والبيئات السكنية المستدامة شارك في اعدادها نخبة من الباحثين من أعضاء هيئة التدريس وطلاب الدراسات العليا في كلية العمارة والتخطيط. ولدي اعتقاد راسخ أن الدعم والعمل البحثي المشترك كفيل بتطوير تلك المقترحات البحثية إلى نتائج واقعية ملموسة تخدم المجتمع السعودي وتساهم في تطوير البيئات السكنية المعاصرة.

وفي الختام، أتقدم بإسمي وبالنيابة عن أعضاء وحدة أبحاث الإسكان السعودي بالشكر الجزيل لسعادة عميد كلية العمارة والتخطيط د. عبد الله بن أحمد الثابت، على إقامة هذه الفعالية الهامة في رحاب كلية العمارة والتخطيط بما يعزز العمل البحثي والنشاط العلمي في الكلية. كما تتقدم الوحدة بجزيل الشكر والتقدير للجمعية السعودية لعلموم العقار ممثلة برئيس مجلس إدارتها سعادة الأستاذ الدكتور خالد بن سكيت السكيت على رعاية هذه الندوة العلمية، والشكر موصول إلى الوكلاء ورؤساء الأقسام والوحدات وأعضاء هيئة التدريس الذين شاركوا في إنجاح هذه الفعالية.

## برنامج الندوة

الافتتاح		
التسجيل في الندوة	--	9:30ص - 10:00ص
كلمة الافتتاح	د. عبد الله الثابت عميد كلية العمارة والتخطيط	10:00ص - 10:15ص

الجلسة الافتتاحية: الإسكان السعودي نحو شراكة فاعلة		
وزارة الإسكان: آليات ورؤى حول الشراكة في نقل المعرفة بما يخدم العمل البحثي	م عبد العزيز القحطاني مدير ادارة نظم المعلومات الجغرافية: وزارة الإسكان	10:15ص - 10:30ص
وحدة أبحاث الإسكان السعودي الآفاق والتطلعات لشراكة ناجحة	د. وليد الزامل رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي	10:30ص - 10:45ص

الجلسة الأولى: مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان والبيئات السكنية المستدامة		
تحليل تاريخي للإسكان في المدينة المنورة بعد الهجرة النبوية الشريفة: الأزمة والحول	م. فهد عيد الحارثي وزارة التعليم	10:45ص - 11:00ص
تصميم الشوارع المحلية في الأحياء السكنية ضمن إطار البيئة السكنية الآمنة	م. عبد العزيز علي النصار مكتب البيئة للاستشارات الهندسية	11:00ص - 11:15ص
دور مراكز الأحياء السكنية في تعزيز الجوانب الاجتماعية: الرياض حالة دراسية	م. تركي إبراهيم العايد وزارة الشؤون البلدية والقروية	11:15ص - 11:30ص
تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان محدودي الدخل: مكة المكرمة حالة دراسية	م. مؤيد إبراهيم مخشع وزارة الإسكان	11:30ص - 11:45ص
دور تحديث المخطط العام لمدينة الرياض حول محطات المترو في حل مشكلة الإسكان	د. خالد السكيت و م. احمد ابوحوسة	11:45ص - 12:00ص

الجلسة الثانية: مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان السعودي		
تقييم حجم الطلب على برنامج البيع على الخارطة لمستحقي دعم وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية: الرياض حالة دراسية	م. فهد محمد القحطاني الشركة الوطنية للإسكان	1:00 - 1:15م
آليات تعزيز شراكة القطاع الخاص في مشاريع الإسكان في المملكة العربية السعودية: الرياض حالة دراسية	م. راشد عبد العزيز الكثيري شركة فواز الحكير العقارية	1:15م - 1:30م
تحليل الآثار المتوقعة لقرار تعيين الاستعمال السكني في الشوارع (30-36) على مخزون الإسكان في مدينة الرياض	م. رياض عبد المحسن الشدوخي مكتب اندكسا للاستشارات الهندسية	1:30م - 1:45م
تقييم رضا مستفيدي الدعم لمنتجات وزارة الإسكان: مدينة الرياض حالة دراسية	م. عبد الله ال مانع الشركة السعودية للكهرباء	1:45م - 2:00م
نقاش مفتوح التوصيات الختامية	د. وليد الزامل رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي	2:00 - 2:15م

## وزارة الإسكان: آليات ورؤى حول الشراكة في نقل المعرفة بما يخدم العمل البحثي

عبدالعزیز بن عبدالله القحطاني

مدير مركز نظم المعلومات الجغرافية في وزارة الإسكان، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email: aziz.aldulaim@gmail.com

**سيرة مختصرة.** المهندس عبد العزيز بن عبدالله القحطاني مخطط عمراني يعمل كمدير مركز نظم المعلومات الجغرافية في وزارة الإسكان، مستشار متعاون لشركة lonology في مجال التحول الرقمي للقطاع الحكومي 2017، رئيس قسم العقود نائب مدير إدارة تصميم المشاريع بوزارة الإسكان 2011-2014، مدير الإدارة العامة لنظم المعلومات الجغرافية والمساحة بوزارة الإسكان 2014-2015.

**المستخلص.** تتطلع وزارة الإسكان إلى مساهمة فاعلة من مراكز الأبحاث المتخصصة، لإنتاج معرفي نوعي وابتكاري، يسهم في رفع مستوى الجودة والكفاءة في كافة مجالات ممارسة المهنة، خصوصاً في ممارسات التخطيط والتصميم الحضري والعمارة، والإسكان، والإنشاء، والتشريعات العمرانية، والدراسات الاجتماعية والاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان. كما تتطلع الوزارة إلى شراكة مهنية فعّالة، في مضاعفة حجم الجهود البحثية، وتقديم الحلول المبتكرة لكافة مهام وأدوار الوزارة الوطنية، من خلال إدراك أفضل الممارسات العالمية، وقبوليتها في حلول خاصة ومبتكرة لقطاع الإسكان في المدن السعودية. ولتحقيق ذلك تقدم وزارة الإسكان مخزون معرفي يتضمن دروس مستفادة من ممارسات التطوير الإسكاني في القطاع الحكومي؛ نماذج وحالات دراسية متكاملة لعمليات التطوير الإسكاني؛ دروس مستفادة من ممارسة الدور التشريعي والتنظيمي في قطاع الإسكان؛ تدريب الطلبة من خلال الممارسة؛ والإفادة من إشراك الباحثين في ممارسة المهنة. وفي المقابل تتطلع وزارة الإسكان إلى إنتاج وابتكار معرفي يتضمن حلول مبتكرة لإدخال قيمة مضافة إلى الوسائل التعليمية في المسار الأكاديمي للطلبة؛ إنتاج معرفي مبتكر وشامل، لتحسين الأداء الحكومي في مجال تمكين قطاع الإسكان ولا سيما في دعم ممارسات التصميم المعماري، والتخطيط العمراني، والتطوير العقاري؛ وممارسات التشريعات العمرانية، والعقارية التنظيمية والاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان. وتشمل القائمة المقترحة للابتكار المعرفي أولاً، إنتاج معرفي مبتكر، وحلول نوعية لتطبيقات الاستدامة في التطوير. ثانياً، إنتاج معرفي مبتكر، في تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية المتقدمة في مجال إبداع أدوات وتقنيات مساعدة في طرح حلول تخطيطية وحساب التأثيرات المحتملة لها والتأثير والتحكم بالنسيج العمراني السكني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. وأخيراً، إثراء المكتبة العلمية للكلية والجامعة والمكتبات الوطنية من خلال تزويد الباحثين بمخزون معرفي كبير، من مستندات ومخططات لدراسات شاملة وتصاميم متنوعة لطيف كبير من المشاريع في كافة المجالات التخطيطية والمعمارية، وممارسات التشريع عمرانياً وتنظيمياً في قطاع الإسكان. ويمكن لتلك الموارد أن تكون مادة خصبة للدراسة والتحليل والبحث، كما يمكن الاستفادة من المعارف الضمنية لدى الوزارة، والمكتسبة من خلال العمل المشترك مع كافة الجهات ذات العلاقة من جهات حكومية وشركات حكومية واستشارية، وشرائح كبيرة ومتنوعة من المهندسين والممارسين المهنيين أفراداً ومؤسسات في كافة المجالات ذات العلاقة بالعمارة والتخطيط والإنشاء والتطوير العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** الشراكة، الإسكان، أبحاث، مركز الأبحاث، الإنتاج المعرفي، ابتكار معرفي، وزارة الإسكان

## الإسكان السعودي نحو شراكة فاعلة

## وحدة أبحاث الإسكان السعودي الآفاق والتطلعات لشراكة ناجحة

وليد بن سعد الزامل

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني

كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email: waalzamil@ksu.edu.sa

**سيرة مختصرة.** د. وليد بن سعد الزامل، أستاذ مساعد في قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي، عضو مركز البحوث، متخصص في التخطيط العمراني والإسكان.

**المستخلص.** تأسست وحدة أبحاث الإسكان السعودي في كلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود بموجب قرار مجلس الجامعة رقم 7/6/36 لتواكب الرؤى الطموحة في تطوير قطاع الإسكان السعودي، بالاستفادة من الخبرات الأكاديمية والبحثية والاستشارية المتوفرة في مجال دراسات الإسكان، ولتعزيز مستوى الشراكة البحثية ونقل المعرفة بين الجهات العامة عبر موائمة المبادرات ذات الأهداف المشتركة. تسعى وحدة أبحاث الإسكان السعودي لتكون مركزاً علمياً وطنياً رائداً في مجال أبحاث ودراسات الإسكان السعودي، ورافداً مسانداً لنقل المعرفة والخبرات البحثية والاستشارية والتدريبية في مجال الإسكان. وتهدف الوحدة إلى إنتاج بحوث إبداعية تخدم المجتمع السعودي، وتساهم في إثراء المعرفة والوعي بقضايا الإسكان، ضمن إطار الشراكة مع القطاعات المختلفة. وانطلاقاً من مبدأ تعزيز الشراكة بين القطاع الحكومي والمؤسسات الأكاديمية، تتطلع الوحدة إلى تقديم عدد من البرامج الطموحة في مجالات الإسكان والبيئات السكنية المستدامة بما يساهم في توظيف الخبرات الأكاديمية والبحثية في سبيل تحقيق توجهات رؤية المملكة 2030. ويعد الإنتاج العلمي أحد أهم البرامج التي تركز عليها الوحدة، ويتمثل ذلك بإجراء الدراسات البحثية لصالح المؤسسات الحكومية والخاصة في مجال الإسكان، وتطبيقات الإسكان الميسر، وتقييم مشاريع الإسكان ومدى وملاءمتها للأسر السعودية. وتعمل الوحدة في هذا الصدد على مراجعة التشريعات والضوابط العمرانية المتعلقة بالإسكان، ودراسة ظاهرة الإسكان العشوائي، وإجراء مسوحات استطلاع الرأي للتعرف على احتياجات الأسرة السعودية. وتتبنى الوحدة دعم العمل المشترك في تأليف الكتب والترجمة العلمية لصالح المؤسسات الحكومية والخاصة في مجال الإسكان، وتحفيز جهود الباحثين والمجموعات البحثية المشتركة في مجال التحكيم والنشر العلمي في المجلات العلمية الرصينة. وأخيراً تتطلع الوحدة إلى تحقيق التكامل والشراكة في تقديم الاستشارات العلمية وتدريب الكوادر البشرية للمؤسسات التي تُعنى بقضايا الإسكان والتنمية العمرانية من خلال تزويد تلك المؤسسات بالمتخصصين والأكاديميين، إلى جانب إقامة ورش العمل والمحاضرات والندوات العلمية المشتركة.

**الكلمات المفتاحية:** الشراكة، الإسكان، أبحاث، وحدة الأبحاث، الأهداف، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان والبيئات السكنية المستدامة (مدخل تاريخي)

### تحليل تاريخي للإسكان في المدينة المنورة بعد الهجرة النبوية الشريفة: الأزمة والحلول

فهد بن عيد غالب الحارثي

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مهندس في وكالة المباني، وزارة التعليم، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email:eng.fahad88@hotmail.com

**سيرة مختصرة.** المهندس فهد عيد الحارثي يعمل في وزارة التعليم، وكالة المباني، حاصل على بكالوريوس هندسة مدنية من جامعة الباحة عام 2011، باحث ومهتم في تخطيط المدن والتراث العمراني.

**المستخلص.** كانت أزمة الإسكان أحد أبرز الإشكالات التي واجهت مجتمع المهاجرين في عهد النبي صلى الله عليه وسلم، فقد أخذ النبي صلى الله عليه وسلم على عاتقه توزيع الأراضي، فأقطع القطائع للقبائل والأفراد. وكانت هذه الأراضي إما غير زراعية أو أراضي وهبها الأنصار للنبي صلى الله عليه وسلم، وقد اتخذت المنازل طابع التكتل حول المسجد الجامع مكونة مجاورة سكنية أو أكثر (الهدلول، 1414). لقد كان عدد المنازل في المدينة المنورة في العام الثاني للهجرة /624 م يقارب 200 - 250 منزل، ثم زاد عدد المنازل في عام 628 م إلى نحو 700 - 800 منزل تقريبا، أي أنها تضاعفت أربع مرات تقريبا (مصطفى، 1981). لقد قدم المنهج النبوي نموذجا إسلامياً رائداً للتعامل مع أزمة الإسكان التي حلت بالمدينة المنورة بعد قدوم المهاجرين إليها. فقد قام النبي صلى الله عليه وسلم بالتشجيع على البناء ودعي بالبركة لمن باع عقارا أو دارا، وجعل ثمنها في مثلها. لقد تجلت حكمته صلى الله عليه وسلم في ذلك الوقت بتوحيد الصف والتأليف بين قلوب الأنصار (الأوس والخزرج)، ثم اتجه للمؤاخاة بين المهاجرين القادمين من مكة والأنصار وهم سكان المدينة الأصليين وجعل كل واحد من المهاجرين أخا لواحد من الأنصار، وجعل الأخوة في كل شيء حتى وصل الأمر إلى الميراث، فلو مات أحد المهاجرين ورثه أخوه الأنصاري والعكس (ادريس، 1426). لقد كانت يثرب قبل الهجرة النبوية عبارة عن مجموعة من القرى الغير متصلة، وبعد قدوم النبي صلى الله عليه وسلم أصبح المسجد النبوي بمثابة المركز الإسلامي الذي تحلقت حوله المجاورات السكنية ونقطة البداية لتخطيط باقي عناصر المدينة (الشمري، 1427). يهدف هذا البحث إلى التحليل والتتبع التاريخي للإسكان في المدينة المنورة، وأثر الهجرة النبوية الشريفة على النواحي الاجتماعية والاقتصادية والتخطيطية. كما يسلط البحث الضوء على إشكاليات الإسكان التي واجهت المهاجرين في المدينة المنورة بعد الهجرة النبوية، والتعرف على النموذج النبوي الإسلامي في إدارة الأزمات ودور التشريع الإسلامي في حل قضايا الإسكان للاستفادة منها في إدارة أزمات الإسكان المعاصرة.

**الكلمات المفتاحية:** الإسكان، المدينة المنورة، الهجرة النبوية، الأزمات، التشريع الإسلامي، المدينة الإسلامي

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان والبيئات السكنية المستدامة

## تصميم الشوارع المحلية في الأحياء السكنية ضمن إطار البيئة السكنية الآمنة

عبد العزيز بن علي النصار

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مهندس في شركة البيئة للاستشارات الهندسية، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email:zz.n.za1@gmail.com

سيرة مختصرة. المهندس عبد العزيز علي النصار يعمل كمهندس في شركة البيئة للاستشارات الهندسية، حاصل على بكالوريوس في العمارة من جامعة القصيم عام 2016، باحث ومهتم في قضايا الإسكان.

**المستخلص.** مما لا شك فيه أن الإسكان هو الإطار المكاني الذي يوفر الأمن والتفاعل الإنساني الإيجابي، والإنتاجية البناءة الناهضة للمجتمع بشتى أطرافه. إن تناول الإسكان وتحليل عناصره ومكوناته يعد أمراً هاماً للوصول إلى الاعتبار الوجودي منه، فواقع احياءنا السكنية الحديثة تعكس الارتباط الوثيق بين النمط العمراني والمشاكل الأمنية التي تحدث فيها. وتعد الشوارع المحلية أحد المكونات الرئيسية في الأحياء السكنية المعاصرة والتي انحصرت دورها في خدمة حركة الآليات على حساب المشاة. وعلى الرغم من أهمية هذا الموضوع فالقليل من الباحثين قد تطرق إليه. أما في العالم الغربي فقد تم التعرض لهذا الموضوع من عدة أوجه فهناك العديد من الدراسات التي حاولت تحديد تلك العلاقة ومحاولة توظيفها للصالح الإنساني (السكيت، 2005). إن النظر في محتوى التخطيط للنمط الإسكاني وتأثيراته يقود إلى تقصي المشاكل التي تواجه المقيمين في الأحياء السكنية المعاصرة، وعوامل الضعف واسبابها. وتشكل الطرق المحلية الجزء الأكبر والأعمق في بنية الأحياء السكنية، وأحد المحددات الرئيسية في حيوية الحي وتوفير الوصولية للمشاة والآليات. إن بنية الشوارع المحلية في الأحياء السكنية تخلق مكاناً للتفاعل البشري، لما توفره من فراغات يمكن ان تستغل كملعب للأطفال، وتجمع للجيران، ومزاولة للمشبي وركوب للدراجات الهوائية (Stakeholder Team، 2000). لذلك، فإن تصميم الشوارع السكنية يساهم بشكل واسع في إبراز قيم الشعور المجتمعي ومظاهر السلامة والراحة في الحي (Stakeholder Team، 2000). يسعى هذا البحث الى التعرف على أساليب تصميم الشوارع المحلية في الأحياء السكنية الحديثة للحصول على أفضل مواءمة ممكنة لتحقيق البيئة السكنية الآمنة (AASHTO، 2001). وتسلط هذه الدراسة الضوء على الصفة التكاملية بين الشوارع المحلية والجوانب الأمنية في الأحياء السكنية وبحث العلاقة بينهما، بما يساهم في تطوير مبادئ توجيهية لتصميم الشوارع المحلية في الأحياء السكنية ضمن إطار البيئة السكنية الآمنة كنتائج بحثية يمكن تعميمها.

**الكلمات المفتاحية:** الشوارع المحلية، البيئة السكنية، الأحياء السكنية، البيئة الآمنة، تصميم الشوارع، المعايير التصميمية

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان والبيئات السكنية المستدامة

## دور مراكز الأحياء السكنية في تعزيز الجوانب الاجتماعية: الرياض حالة دراسية

اعداد: تركي إبراهيم العايد

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مهندس في وكالة تصنيف المقاولين، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email:Turkialayed1@gmail.com

**سيرة مختصرة.** المهندس تركي إبراهيم العايد يعمل كمهندس في وكالة تصنيف المقاولين، وزارة الشؤون البلدية والقروية، حاصل على بكالوريوس في العمارة من جامعة القصيم عام 2015، باحث ومهتم في استدامة الأحياء السكنية.

**المستخلص.** كان التكافل والترابط الاجتماعي وحسن الجوار يسود المدينة السعودية في الماضي، إلا أن الطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة العربية السعودية في العقود الماضية ساهمت في زيادة وتيرة النمو الشامل للمدينة السعودية، صاحبه تغيراً واسعاً في شكل المدينة والعلاقات الاجتماعية بها. لقد زاد تفكك النسيج الاجتماعي بين السكان في المدينة السعودية المعاصرة مما أفقد المجتمع الكثير من الصفات والعادات الحميدة، ونتج عن ذلك ضعف في العلاقات الاجتماعية بين السكان. لقد تمثلت أوجه ضعف التواصل وعدم المشاركة الاجتماعية ضمن إطار الحي السكني في انتشار حالات العزلة الاجتماعية وفقدان المعين خاصة في حالات الفقر والمرض ونحوها (زمزمي، 1425). تعرضت المدينة السعودية لتغيرات عمرانية جذرية نتجت عن تطوير مخططات شبكية حديثة، ظهرت أولاً في المنطقة الشرقية عن طريق بعض الشركات مثل أرامكو السعودية العاملة هناك ثم انتقلت بعد ذلك إلى حي الملز بالرياض ومن ثم إلى باقي مدن المملكة. لقد أصبح النمط الشبكي هو النمط السائد في المخططات السكنية على مستوى المملكة، وعزز من انتشار ذلك غياب الأهداف الواضحة للتخطيط العمراني وعدم اتباع مراحل التخطيط السليمة في المخططات السكنية (الهدلول، 1414). يعتبر مركز الحي السكنية البؤرة الاجتماعية والقلب النابض الذي يضح الأنشطة الحيوية، انه الوعاء الذي تمتزج فيه الأنشطة الدينية والاجتماعية والثقافية والترفيهية، بل هو العنصر الرئيسي الذي ينمي علاقة الناس ولغيابه الأثر الكبير في ضعف العلاقة الاجتماعية بين السكان. وفي مدينة الرياض تعاني أغلب المخططات السكنية الحديثة من عدم وجود مركز اجتماعي للحي في صلب الفكرة التخطيطية، فهي امتداد للفكرة النمطية السائدة لمخطط حي الملز الشبكي. كما أن بعض مراكز الأحياء السكنية تعاني من نقص الخدمات المعتمد ضمن المخطط والتي لم تطور لخدمة الحي. ان المتتبع لمخططات الأحياء السكنية بمدينة الرياض يجد انها تركز على مبدأ توفير السكن وإيجاد حلول للكثافات السكنية دون اعتبار النواحي الإنسانية والاجتماعية (العامر، 1422). لقد كانت مراكز الأحياء السكنية التقليدية ناجحة في اداء الوظيفة المطلوبة منها في ذلك الوقت وساهمت في زيادة التواصل الاجتماعي بين السكان، بينما فشلت أغلب مراكز الأحياء الحديثة في التجاوب مع متطلبات العصر الزاهن. إن غياب مركز الحي له أثر كبير في مستوى بيئة الحي الاجتماعية، ونتج عنه ضعف العلاقة بين السكان والعزلة الاجتماعية وروح الانتماء للحي (عبدالباقي، 1993). يهدف هذا البحث إلى تحليل واقع مراكز الأحياء السكنية ودورها في تنمية العلاقات الاجتماعية. ويرتكز على منهج التحليل الوصفي لنموذج الحالة الدراسة وتطبيقها على حي التعاون كأحد الأحياء الحديثة في مدينة الرياض.

**الكلمات المفتاحية:** مراكز الأحياء السكنية، الأحياء السكنية، العلاقات الاجتماعية، البيئة السكنية، المعايير التصميمية

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان والبيئات السكنية المستدامة

تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج لإسكان محدودي الدخل: مكة المكرمة  
حالة دراسية

مؤيد بن إبراهيم مخشع

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مدير القطاع الشمالي بإدارة التطوير العمراني، وزارة الإسكان، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email: Moaid22@gmail.com

سيرة مختصرة. المهندس مؤيد بن إبراهيم مخشع يعمل كمدير القطاع الشمالي بإدارة التطوير العمراني، وزارة الإسكان، حاصل على بكالوريوس في العمارة من جامعة أم القرى عام 2013، باحث ومهتم في تطوير المناطق العشوائية واسكان ذوي الدخل المنخفض.

**المستخلص.** تعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تعاني منها غالبية الدول النامية، ويقدر عدد سكان المناطق العشوائية على مستوى هذه الدول ما بين 24: 30% من إجمالي السكان. إن العشوائيات باعتبارها إشكالية عمرانية تعكس أحد متطلبات محدودي الدخل للحصول على مسكن يتلاءم مع قدراتهم الاقتصادية، حيث يحاول الأهالي توفير السكن الملائم اعتماداً على أنفسهم وقدراتهم الذاتية. إن ظاهرة النمو العشوائي لا يمكن فصلها عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية لمجتمع ما، فقد أدت الإشكالات السياسية والاقتصادية الصعبة التي مرت بها الكثير من الدول النامية إلى تركيز الاستثمارات وفرص العمل بالمدن الكبرى مما ساهم في زيادة وتيرة الهجرة الداخلية إلى المدن الكبرى بحثاً عن العمل وبالتالي ظهور المناطق العشوائية داخلها وحوله. ومع إحصاء القطاع الخاص عن البناء لمحدودي الدخل قامت القطاعات الفقيرة بحل مشكلة الإسكان بجهودها الذاتية من خلال تكوين مناطق عشوائية لا تخضع للتنظيمات العمرانية الحديثة (نظمي، 2007). ومن المعلوم أن قاطني المناطق العشوائية يشكلون نسبة كبيرة من الطبقة الفقيرة جداً، وما أجبرهم على اللجوء إلى تلك المناطق العشوائية هي عوامل اقتصادية واجتماعية بيئية. وفي الدول النامية انتشرت العديد من المناطق العشوائية داخل وخارج المدن حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالتها وتوفير الإسكان البديل لسكانها. لقد أوصي مؤتمر المأوى عام 1976 بمدينة فانكوفر بكندا بأن تركز الحكومات اهتمامها على توفير الخدمات للمستوطنات العشوائية وإعادة تنظيمها ومدّها بالمرافق اللازمة وربط هذه المجتمعات الهامشية بالتنمية القومية. كما أكدت الأمم المتحدة في إعلان اسطنبول عام 1996 بشأن المستوطنات البشرية على الالتزام بحق المواطنين في المسكن مع كفالة الضمان القانوني للحياة والمساواة في فرص الحصول على مسكن ملائم معتدل التكلفة (نظمي، 2007). تكمن مشكلة البحث في عدم توفر مساكن تتلاءم مع الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية لذوي الدخل المنخفض في مدينة مكة المكرمة. وتعد المناطق العشوائية أحد البدائل الشعبية لتوفير بيئية سكنية اقتصادية، فعلى الرغم من وجود سلبيات الإسكان العشوائي إلى أن تأهيل هذه المناطق يوفر بديلاً اقتصادياً ناجحاً متى ما أحسن استخدامه. لذلك، تهدف هذه الورقة البحثية إلى اقتراح نموذج اقتصادي لإسكان ذوي الدخل المنخفض استناداً إلى تحسين البيئة العمرانية القائمة في الأحياء العشوائية في مكة المكرمة وبما يساهم في الحفاظ على النسيج الاجتماعي والنظم الاقتصادية القائمة.

**الكلمات المفتاحية:** تطوير، تنمية، العشوائيات، الإسكان العشوائي، اسكان محدودي الدخل، مكة المكرمة

## تقييم حجم الطلب على برنامج البيع على الخارطة لمستحقي دعم وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية

فهد بن محمد القحطاني

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مدير علاقة بالشركة الوطنية للإسكان، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email:Eng.fahad.qh@hotmail.com

سيرة مختصرة. المهندس فهد القحطاني يعمل علاقة في الشركة الوطنية للإسكان، حاصل على بكالوريوس في العمارة وعلوم البناء من جامعة الملك سعود عام 2015، باحث ومهتم في تخطيط المدن وقضايا الإسكان.

**المستخلص.** يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية وحق من حقوق المواطنين في أي بلد يعيشون فيه، وتمثل المنتجات السكنية في سوق العقار المعروض العقاري المتاح لمن يبحثون عن سكن، والتي يتم توفيرها غالباً عن طريق شركات التطوير العقاري (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 2010). أن المعروض العقاري في السوق السعودية وبالتحديد في مدينة الرياض واسع ومتنوع من حيث أسعار المنتجات ومساحاتها، ولكن هذا المعروض يجب أن يكون مناسب لجميع شرائح المجتمع (وزارة الإسكان، 2017). وتسعى وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية إلى توفير السكن اللائق لعدد كبير من مستحقي الدعم لديها على مستوى المملكة وهذا الرقم يفوق مائة وأربعون ألف مستحق في مدينة الرياض من مختلف شرائح المجتمع. لذلك تعد دراسة السوق وتقييم المعروض العقاري وملائمة من أهم الدراسات التي تحدد مستقبل الإسكان في المملكة العربية السعودية (وزارة الإسكان، 2016). كما تعد الفئة العمرية للشباب مؤشراً لملاح الطلب المستقبلي للإسكان حيث تشير الإحصاءات الحكومية إلى أن الفئة العمرية دون سن الخامسة والعشرين يشكلون قرابة ثلاثة أضعاف العدد الإجمالي للسكان (58,5%) (الهيئة العامة للإحصاء، 2016). ويتركز (70%) من الطلب على الوحدات السكنية في المدن والمراكز الحضرية الكبرى، وهو ما يشير إلى أن أزمة الإسكان القائمة بالمملكة ترتبط بالمراكز الحضرية أكثر من المدن الصغرى والأرياف (الهيئة العامة للإحصاء، 2016). لقد أظهر التعداد السكاني للمملكة للعام 2010م أن إجمالي سكان (23 مدينة) من المدن السعودية الكبرى التي تمثل عواصم المناطق الثلاث عشرة في المملكة بالإضافة إلى عشر مدن أخرى، يتجاوز حجم سكان كل منها (200 ألف نسمة)، بنسبة (63%) من إجمالي سكان المملكة (الهيئة العامة للإحصاء، 2010). وذلك يعني أن هذه المدن الثلاثة والعشرين تحتضن ثلثي سكان المملكة تقريباً. كما ظهر أن حجم المساكن المستأجرة في هذه المدن قد بلغ (1,643,117) مسكناً بنسبة (78%) من إجمالي المساكن المستأجرة بالمملكة (الهيئة العامة للإحصاء، 2010). تسلط هذا الورقة البحثية الضوء على تقييم حجم الطلب على برنامج البيع على الخارطة لمستحقي دعم وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية. وتستجيب هذه الدراسة للتعرف على العوامل في نجاح برامج دعم المعروض العقاري بالسوق العقاري السعودي ومدى ملائمة المعروض العقاري لمستحقي الدعم السكني في وزارة الإسكان.

**الكلمات المفتاحية:** الإسكان، الطلب، برنامج البيع على الخارطة، وزارة الإسكان، المملكة العربية السعودية

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان السعودي

## آليات تعزيز شراكة القطاع الخاص في مشاريع الإسكان في المملكة العربية السعودية

راشد بن عبد العزيز الكثيري

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

مهندس بقسم إدارة المشاريع في شركة فواز الحكير العقارية، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email:Rashed.alkathiri@gmail.com

**سيرة مختصرة.** المهندس راشد عبد العزيز الكثيري يعمل بقسم إدارة المشاريع في شركة فواز الحكير العقارية، حاصل على بكالوريوس في العمارة وعلوم البناء من جامعة الملك سعود عام 2015، باحث ومهتم في التخطيط العمراني والإسكان.

**المستخلص.** شهدت المملكة العربية السعودية نموا متزايدا وتطورا كبيرا وملحوظا في جميع القطاعات نتيجة ما تبذله الحكومة من جهود تجاه مشاريع الإسكان والتي تهدف من خلالها لتحقيق التنمية الشاملة. وكان للقطاع الخاص اهتمام ورعاية من منطلق أن القطاع الخاص يمثل العمود الفقري للنمو الاقتصادي بالنظر لحجم مساهمته في المشروعات التنموية المختلفة. وقد ظهر ذلك جليا من خلال خطط التنمية والتي كان من ضمن أهدافها دعم القطاع الخاص وتعزيز دوره في مشاريع الإسكان وزيادة مشاركته. يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الهامة والأساسية في التنمية ولا يخفى على الجميع ما تعانيه الكثير من الدول من مشكلة توفير المسكن الملائم والميسر لمواطنيها، وتختلف السياسات الإسكانية لتوفير السكن والحصول عليه بحسب الظروف والإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية لكل دولة. وتسعى المملكة العربية السعودية جاهدة لتلبية احتياجات سكانها من المساكن، وبدا ذلك واضح من خلال الخطط والبرامج التي وضعتها الدولة لمعالجة قضايا الإسكان، ابتداء من توطين البدو بعد تأسيس المملكة العربية السعودية سنة 1932م، وإنشاء صندوق التنمية العقاري ليقدم قروض بدون فوائد للمواطنين السعوديين، وتوفير قطع الأراضي المزودة بالخدمات عن طريق تطبيق سياسة منح الأراضي بوزارة الشؤون البلدية والقروية، وتنفيذ الإسكان العاجل عن طريق وزارة الأشغال العامة والإسكان، وإنشاء الهيئة العامة للإسكان سنة 1429هـ والتي تحولت في 20/6/1632هـ إلى وزارة الإسكان لتتولى بدورها توفير السكن وفق الخيارات الملائمة للاحتياجات المواطنين. إلا أن الطلب المتزايد على المساكن والنمو السكاني الكبير وارتفاع تكاليف البناء أدى لانخفاض نسبة تملك المواطنين لمساكنهم، وعلى سبيل المثال يسكن قرابة الـ 44% من المواطنين السعوديين مدينة الرياض. مساكن مستأجرة بحسب تقرير مصلحة الإحصاء الوطني بوزارة الاقتصاد والتخطيط (خطة التنمية التاسعة 1431هـ) مما يتطلب تضافر المساهمات القطاعين العام والخاص في هذا المجال، ومن هنا نشأت فكرة هذه الدراسة (الحربي، 2012م). تهدف هذه الورقة البحثية الى التعرف على الدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع الخاص ممثلا بالشركات الاستشارية والعقارية والبنوك المهتمة في توفير وتنمية مشاريع الإسكان بما يساهم في اقتراح آليات وتوصيات تضمن مشاركة القطاع الخاص في توفير الإسكان.

**الكلمات المفتاحية:** القطاع الخاص، تعزيز الشراكة، مشاريع الإسكان، وزاره الإسكان، المملكة العربية السعودية

### مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان السعودي

#### تحليل الآثار المتوقعة لقرار تعيين الاستعمال السكني في الشوارع (٣٠-٣٦) على مخزون الإسكان في مدينة الرياض

رياض بن عبد المحسن الشدوخي  
طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود  
مكتب اندكسا للاستشارات الهندسية، الرياض، المملكة العربية السعودية  
Email: r.shedo@gmail.com

سيرة مختصرة. المهندس رياض الشدوخي مخطط عمراني يعمل في مكتب اندكسا للاستشارات الهندسية، حاصل على بكالوريوس في التخطيط والتصميم العمراني من جامعة الملك سعود عام 2014، باحث ومهتم في التخطيط العمراني والإسكان.

**المستخلص.** شهدت مدينة الرياض في العقود الأربعة الماضية تنمية عمرانية غير مسبوقه، حيث اتسعت الرقعة العمرانية بشكل واسع وذلك بسبب النهضة الاقتصادية والزيادة السكانية التي شهدتها مدينة الرياض. ولعل أبرز أهداف برنامج التحول الوطني يتمثل في تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي لتمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم. كما يهدف برامج التحول الوطني الى إيجاد بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والدوليين على حد سواء وتعزيز ثقتهم بالاقتصاد المحلي، وتحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة، وتمكين المواطنين من الحصول على تمويل سكني مناسب (رؤية 2030). وفي ضوء الاستراتيجية الوطنية للإسكان تسعى خطة الإسكان الى تعزيز موارد صندوق التنمية العقارية وتطويره وتنويع أدواره ليواكب الطلب الكبير على القروض، ومتابعة تطبيق أنظمة التمويل والرهن العقاري. كما تسعى استراتيجية الإسكان الى إقرار التنظيمات الضامنة لحقوق المستأجرين والمالك، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص ورفع مستوى المعيشة وتحسين نوعية الحياة وتوفير المزيد من فرص العمل مع تقديم خدمات عامة ذات جودة عالية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، 2015). وتتمثل ازمه الإسكان في محدودية الوحدات السكنية المناسبة لشرائح المجتمع وعدم كفاءة القطاع العقاري وصعوبة الحصول على تمويل سكني مناسب والاعتماد الكبير على التمويل الحكومي (وزارة الاسكان، 2017). لذلك، يسعى هذا البحث إلى تحليل الأثر العائد على الموفور السكني لمدينة الرياض بعد القرار الصادر من هيئة تطوير مدينة الرياض بقصر استعمالات الاراضي في الشوارع (٣٠ ، ٣٦) على الاستعمال السكني.

**الكلمات المفتاحية:** الاستعمال السكني، الشوارع التجارية، مخزون الإسكان، الآثار المتوقعة، الرياض، المملكة العربية السعودية

## مقترحات لمشاريع بحثية مشتركة في الإسكان السعودي

## تقييم رضا مستفيدي الدعم لمنتجات وزارة الإسكان: مدينة الرياض حالة دراسية

عبد الله بن علي آل مانع

طالب ماجستير في التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

إدارة عقود المشاريع، الشركة السعودية للكهرباء، الرياض، المملكة العربية السعودية

Email: abduallah-almani@outlook.com

سيرة مختصرة. المهندس عبد الله بن علي آل مانع يعمل في إدارة عقود المشاريع بالشركة السعودية للكهرباء، حاصل على بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك سعود عام 2015، باحث ومهتم في قضايا الإسكان السعودي.

**المستخلص.** لقد تحولت مدينة الرياض في العقود الماضية من مجرد بلدة صغيرة إلى مدينة كبيرة مترامية الأطراف، صاحبها تطورا كبيرا ونهضة تنموية وإنجازات عمرانية ساهمت في زيادة النمو السكاني وحجم القوى العاملة، وبالتالي زيادة الطلب على الإسكان (باهمام، 2018). إن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية في المملكة العربية السعودية دعت وزارة الإسكان لبذل المزيد من الجهود لتوفير حوالي (300-200 ألف وحدة سنوياً)، وتتركز الغالبية العظمى من الطلب عليها في المدن والمراكز الحضرية الكبرى، وعلى الرغم من الدعم الحكومي المادي الكبير ممثل في وزارة الإسكان إلا أن نماذج الوحدات السكنية المطروحة في السوق وطرق التنفيذ السائدة للمباني السكنية قد عجزت في تحقيق الرضى عن بعض منتجاتها. ومما لا شك فيه أن قضية الإسكان قد احتلت مكانة عظمى من بين القضايا التي تهم الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، فعملت على إيجاد مصادر تمويل لتغطي حجم الطلب المتزايد على الإسكان. لقد حرصت وزارة الإسكان بالمملكة العربية السعودية على تنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة، وذلك من خلال استحداث وتطوير برامج لتحفيز القطاعين الخاص والعام من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والرقابة لتيسير السكن. وانطلاقاً من رؤية المملكة العربية السعودية 2030، تهدف وزارة الإسكان إلى رفع نسبة التملك بما لا يقل عن نسبة 52% بحلول عام 1442 هـ / 2030 م لتوفير مسكن ملائم وفق مسارات التملك بحلول تمويلية ومنتجات تتناسب مع احتياجات المواطنين السكنية (الإسكان، 2018). تسلط هذه الورقة البحثية الضوء على دور وسائل قياس وتقييم الرضى السكني لمنتجات وزارة الإسكان في التعرف على العوامل التي تتسبب في عزوف السكان عنها. إن تقييم رضى السكان ومدى الإقبال على المنتجات السكنية سوف يساهم في فتح آفاقاً لمعالجة هذه الأسباب، وتوفير مساكن أكثر ملائمة لاحتياجات المجتمع اقتصادياً واجتماعياً.

**الكلمات المفتاحية:** منتجات الإسكان، الرضى السكاني، مستفيدي الدعم، مشايخ الإسكان، وزاره الإسكان، المملكة العربية السعودية

## الخاتمة والتوصيات

تهدف ندوة تفعيل الشراكة في بحوث الإسكان السعودي الى حشد الجهود البحثية وقولبتها ضمن إطار يجمع كافة الأطراف المحتملة للشراكة البحثية والتي تتضمن الباحثين، والمؤسسات الأكاديمية، والقطاعات الحكومية. لقد ناقشت الندوة واقع الشراكة البحثية وسبل تفعيلها من خلال تبني الاتفاقيات والتعاون المشترك بين المؤسسات الحكومية والأهلية ذات العلاقة بقطاع الإسكان. استعرضت الندوة عدد من المقترحات البحثية وسبل دعمها كنموذج لمشاريع بحثية قابله للشراكة، وبناءً على ما توصل اليه هذه الندوة من نتائج، توصي بالآتي:

### أولاً: توصيات عامة حول الشراكة مع القطاعات المختلفة

1. تعزيز الشراكة بين كلية العمارة والتخطيط ممثلة بوحدة ابحاث الاسكان السعودي والجهات الحكومية من خلال عقد لقاءات أو ندوات وورش عمل لطرح ومناقشة المشكلات التي تواجه قطاع الاسكان من وجهة نظر الجهات الحكومية ووضع الخطط لحلها.
2. تأسيس شراكة فاعلة بين وحدة ابحاث الاسكان السعودي والقطاع الخاص وذلك بهدف الاطلاع على طبيعة دور القطاع الخاص في مجال الاسكان والمشكلات التي تواجهه وإطلاق الجهد البحثي الهادف الى وضع الأسس لتعميق انخراط القطاع الخاص في مجال الاسكان، وذلك من خلال عقد لقاءات وورش عمل سنويا.
3. تعزيز العمل المشترك مع القطاع الاستثماري العامل في مجال الاسكان للتعرف على المواضيع والمشكلات التي تهم هذا القطاع وخصوصا فيما يتعلق بقضايا التمويل وتملك السكن.
4. البحث في أفضل الممارسات الدولية المتعلقة بالشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص والقطاع الأكاديمي وذلك لتحضير ارضية صالحة للشراكة يمكن تطبيقها محليا.
5. العمل على تهيئة كافة الظروف لتأسيس ما يشبه مرصدا متخصصا بالإسكان السعودي والاشراف عليه وذلك لخصر قضايا القطاع وتحديد طرق ووسائل التعامل معها.

### ثانياً: توصيات عامة متعلقة بالبحث العلمي في مجال الاسكان

1. تطوير أجنحة بحثية شاملة بناء على التجارب السابقة ومتطلبات القطاعات العاملة في مجال الاسكان بالإضافة الى المواضيع الراضجة اقليميا ودوليا.
2. دعوة ممثلين عن الاقسام والوحدات الاكاديمية السعودية العاملة في مجال الاسكان الى المشاركة بالفعاليات والى تقديم المواضيع البحثية لعمل الابحاث المشتركة لما فيه مصلحة الجميع.
3. تكوين قاعدة بيانات لكافة المختصين في مجال الاسكان في المملكة والعاملين في كافة القطاعات وفي مختلف المناطق في المملكة وذلك لتأسيس أطر تعاون معهم في مجال ارشاد طلاب الدراسات العليا والاشراف المشترك عليهم.
4. تكوين قاعدة بيانات شاملة تتعلق بالمشاريع والانتاج العلمي السابق لتكون مرجعا للدارسين والباحثين في مجال الاسكان.
5. عقد لقاءات دورية مع الخبراء والأكاديميين والمسؤولين الحكوميين والمهنيين والمطورين العقاريين، لتبادل الخبرات ومناقشة التجارب في كافة الجوانب المتعلقة بقضايا الاسكان.

### ثالثاً: توصيات عامة متعلقة بالمجتمع وقضايا الاسكان

1. ضرورة التفاعل مع البلديات في مختلف المناطق لنقل وجهة نظر المواطنين والمسؤولين المحليين ومشاكلهم المتعلقة بالإسكان.
2. العمل بالمشاركة على تأسيس منصات تواصل اجتماعي إلكتروني لرصد المشكلات المتعلقة بالإسكان ولأخذ الرأي فيما يتعلق بتجارب تخطيط وتصميم وتوفير الاحياء والوحدات السكنية وذلك من وجهة نظر المستخدمين.

### المراجع العربية:

1. ادريس، ع. ب. (1426). مجتمع المدينة في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم. الرياض: جامعة الملك سعود للنشر العلمي والمطابع.
2. الإسكان، و. (2018). المنتجات السكنية. الرياض: وزارة الإسكان.
3. الخليفة، ع. ح. (2010). الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية. الرياض: دار العربية للطباعة والنشر.
4. الرياض، أ. أ. (2009). واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض. الرياض.
5. السكيت، خ. (2005). الأمن والأمان في الحي السكني. الكويت: مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية.
6. الشمري، ح. ع. (1427). تخطيط المدينة المنورة في العهد النبوي والخلافة الراشدة (40-1 هـ/661-622م) دراسة حضارية. الرياض: مؤسسة عبدالرحمن السديري الخيرية.
7. العامر، ع. (1422). مراكز الأحياء التطوعية وتنمية المجتمع المحلي. المنطقة الشرقية: مركز الدراسات الإنسانية والاجتماعية بجمعية البر الخيرية.
8. العربية، ن. (2017، 2). منتدى صناعة العقار. (و. أ. السعودي، Interviewer)
9. الهدلول، ص. ب. (1414). المدينة العربية الإسلامية أثر التشريع في تكوين البنية العمرانية. الرياض: الجمعية السعودية لعلوم العمران.
10. الهدلول، ص. ع. (1414). المدينة الإسلامية أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية. الرياض: دار السهن.
11. الهيئة العامة للإحصاء. (2010). التعداد العام للسكان والمساكن. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
12. الهيئة العامة للإحصاء. (2016). المسح الديموجرافي. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
13. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (2010). واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
14. باهمام، ع. (2018). منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الملك سعود - كلية العمارة والتخطيط.
15. باهمام، ع. ب. (1438). منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية. الرياض: مجلة العمارة والتخطيط.
16. رؤية 2030. (n.d). برنامج التحول الوطني 2020. الرياض.
17. زمزمي، ي. م. (1425). مراكز الأحياء تجربة واقعية ونظرة مستقبلية. الرياض: ندوة المجتمع والأمن المنعقدة بكلية الملك فهد الأمنية.
18. حسن، غ. (2009). القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة. مجلة بحوث العمران: كلية التخطيط الإقليمي والعمراني.
19. رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2016). برنامج التحول الوطني 2020. الرياض: رؤية المملكة العربية السعودية 2030.
20. شحاتة، أ. (2007). دراسة التغير العمراني باستخدام نظام معلومات جغرافي رباعي الأبعاد: حالة مكة المكرمة. المؤتمر الدولي الثالث للجمعية العربية للتصميم المعماري بمساعدة الحاسب (أسكاد) (33-48 pp). الإسكندرية: أسكاد.
21. عبدالباقى، إ. (1993). المنظور الإسلامي للتنمية العمرانية. القاهرة: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
22. عبدالله نجيب، ص. م. (2008). ثقافة العشوائيات. القاهرة: مؤسسة طبية للنشر والتوزيع.
23. مصطفى، ص. ل. (1981). المدينة المنورة تطورها العمراني وتراثها المعماري. بيروت: دار النهضة العربية.
24. نظمي، ن. م. (2007). تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر. القاهرة: جامعة الأزهر.
25. وزارة الإسكان. (2016). بيانات مستحقي الدعم السكني في مدينة الرياض. الرياض: وزارة الإسكان.
26. Retrieved from www.housing.gov.sa. (2017)
27. وزارة الإسكان. (2017). تقرير المواقع التسويقية. الرياض: وزارة الإسكان.
28. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2015). موجز خطة التنمية العاشرة وألوياتها.

### المراجع الأجنبية:

1. Alkhalidi, I. (2009). A Critical Spatial Analysis of Residential Planning in Makkah, Saudi Arabia. Huntington: Marshall University.
2. AlSudairy, J. (2015). Implications of Religious Tourism Planning on Makkah Residents A Critical Analysis of the Land Expropriation Process. New York: Columbia University.
3. Alzamil, W. (2011). The Experiences of Governments in Dealing with Squatter Settlements. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic.
4. AASHTO. (2001). A Policy on Gemotric Design of Highway and Streets. Washington, D.C: American Association of State Highway and Transportation Officials.
5. Stakeholder Team. (2000). Neighborhood Street Design Guidelines, An Oregon Guide for Reducing Street Widths. Oregon: Neighborhood Streets Project Stakeholders.
6. Mubarak, F. (2004). Urban growth boundary policy and residential suburbanization: Riyadh, Saudi Arabia. Habitat International, Planning Issues in the Middle East, 567-591.
7. Nubari. (2009). Derb-el-Ahmer, Souk Entrance. Retrieved from Panoramio: <http://www.panoramio.com/photo/26481010>
8. Sims, D. (2003). Urban Slums Reports: The case of the case of Cairo, Egypt. Cairo.
9. Soliman, A. (1996). Housing and sustainable development in developing countries. Cairo.

## تواصل معنا

جامعة الملك سعود، كلية العمارة والتخطيط،

وحدة أبحاث الإسكان السعودي

ص.ب ٥٧٤٤٨ الرياض ١١٥٧٤

البريد الإلكتروني SHRU@ksu.edu.sa

الموقع الإلكتروني <https://cap.ksu.edu.sa/ar/SHRU>

تويتر @SaudiUnit



## ندوة تفعيل الشراكة في بحوث الإسكان السعودي

### وحدة أبحاث الإسكان السعودي كلية العمارة والتخطيط

عند التصفح الرقمي تواصل معنا بسهولة



زر المكالمة  
للأجهزة  
الداعمة للاتصال

