

تقييم الرضا المجتمعي حول سياسات وزارة الاسكان في المملكة العربية السعودية

الحالة الدراسية - اسكان محافظة الخبر

اعداد / م: تركي علوش الفيصل - اشراف د/ وليد الزامل

مقدمه

*اهمية حاجة الانسان للمسكن باعتباره عاملا مؤثرا على استقرار حياة الانسان النفسية والاسرية وشعوره بالاستقلالية والخصوصية.

*قدرت الام المتحدة في احصائية لعام 2015م عن وجود 1.6 مليار شخص حول العالم بلا مأوى.

* اهمية المسكن كعنصر من عناصر التنمية ومن عوامل استقرار الفرد والمجتمع.

اشكالية البحث

1- الهجرة المتزايدة لسكان القرى والمحافظات الى المدن الكبرى.

2- تركيز التنمية في المدن الكبرى وتجاهل القرى والمحافظات.

3- ازدياد النمو السكاني.

4- ارتفاع اسعار الاراضي في المدن.

5- 40% من السكان من فئة الشباب وبالتالي زيادة الطلب على المساكن خلال السنوات المقبلة

ارتفاع حاد لتكلفة بناء السكن في السنوات الأخيرة

نسبة زيادة الأسعار
بين عامي ٢٠٠٨ و ٢٠١٤:



تأثير ارتفاع اسعار الاراضي على انخفاض نسبة التملك. المصدر (جريدة عكاظ)

اهداف البحث

1. دراسة خصائص الوحدة السكنية في احد مشاريع الاسكان
دراسة وظيفية ومعمارية

2. دراسة خصائص الحي السكني في احد مشاريع الاسكان دراسة
وظيفية ومعمارية

3. تقييم مدى ملائمة منتجات وزارة الاسكان لمتطلبات الاسرة
السعودية

نطاق البحث

تم اعتماد دراسة احد مشاريع وزارة الاسكان (اسكان مدينة الخبر) والدراسة على عدة معايير تتمثل :

حجم الوحدة السكنية -مكونات الوحدة السكنية -مكونات الحي السكني

اسم المشروع	نوع المنتجات	الموقع	مستوى الاسعار	مجموع الوحدات السكنية الكلي	حالة المشروع
مشروع إسكان رفحاء	وحدات سكنية جاهزة	رفحاء	يبدأ من 336,000 ريال	328	متاح
مشروع اسكان حفر الباطن	وحدات سكنية جاهزة	حفر الباطن	يبدأ من 513,000 ريال	900	متاح
مشروع اسكان الخرمة	وحدات سكنية جاهزة	الخرمة	يبدأ من 370.000 ريال	260	متاح
مشروع اسكان الزلفي	وحدات سكنية جاهزة	الزلفي	يبدأ من 350,000 ريال	250	متاح
مشروع اسكان القنفذة	وحدات سكنية جاهزة	لقنفذة	يبدأ من 415,000 ريال	593	متاح
مشروع اسكان الدوادمي	وحدات سكنية جاهزة	الدوادمي	يبدأ من 374,000 ريال	501	متاح
مشروع اسكان بريدة	وحدات سكنية جاهزة	بريده	يبدأ من 540,000 ريال	381	متاح

مشاريع وزارة الاسكان التي تم طرحها في بعض المناطق .المصدر (سكني).

جهود المملكة في مجال الاسكان



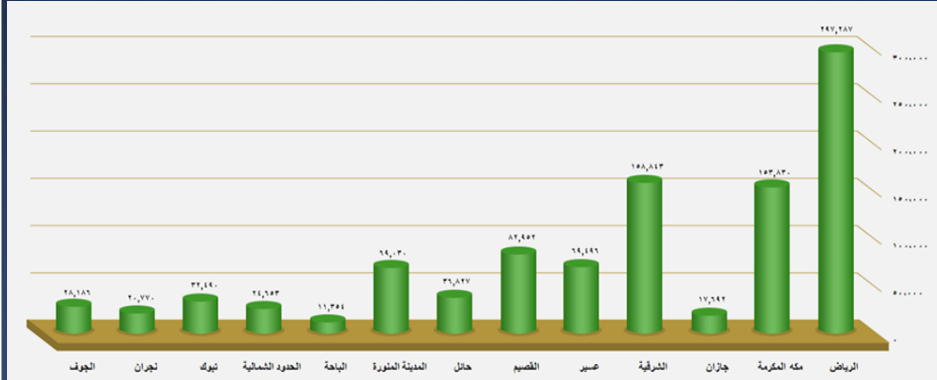
- بلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنين منذ انشاء صندوق التنمية العقاري 750 ألف قرض

- بلغ عدد الوحدات السكنية الممولة من صندوق التنمية العقاري حتى عام 1437 هـ (1.126.465) وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة ويتركز أكثرها في المدن الكبرى (الرياض - مكة - المنطقة الشرقية) (صندوق التنمية العقاري).

- برنامج منح الأراضي لذوي الدخل المحدود

- انشاء الهيئة العامة للإسكان 2007م

- انشاء وزارة الاسكان 2010م



عدد الوحدات الممولة من صندوق التنمية العقاري لجميع مناطق المملكة. المصدر (صندوق التنمية العقارية)

جهود وزارة الاسكان لرفع نسبة تملك المساكن

* قامت الوزارة منذ انشائها بعمل حصر لاحتياجات مناطق المملكة من الوحدات السكنية

* عقدت الوزارة عدة شراكات مع القطاع الخاص.

* انشاء بوابة الكترونية لاستقبال طلبات المتقدمين

* الربط مع عدة جهات حكومية لضمان كون مستفيدي الاسكان من المستفيدين الفعليين

* تم في عام 2017م اطلاق برنامج سكني بمنتجات متنوعة (وحدة جاهزة- وحدة تحت الانشاء - ارض مجانية- شراء وحدة جاهزة من السوق العقارية)



الوحدات السكنية الجاهزة	الأراضي السكنية (مجانية)	قرض عقاري
2937	5016	7700

المنتجات التي تم تخصيصها في بداية اطلاق برنامج سكني. المصدر (وزارة الاسكان، 2018).

عينة الدراسة

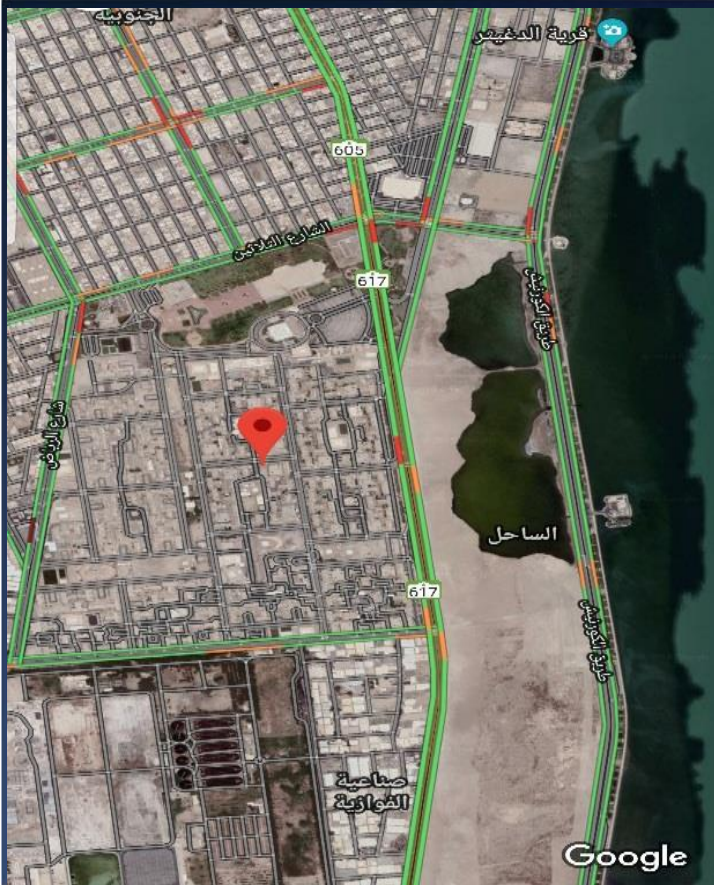


الموقع	المنطقة	مساحة المشروع	عدد الوحدات السكنية	عدد الارضي المطورة
مدينة الخبر	الشرقية	259,216 متر مربع	272	0

عينة الدراسة



التحليل



يقع على بعد 10 كم من قلب مدينة الخبر
باتجاه جنوب غرب



اسعار الوحدات
750-650 الف ريال



مساحة الدور الارضي 144.8 متر مربع



مساحة الدور العلوي 85.2 متر مربع



مساحة الارض للوحده السكنية 375 متر
مربع

التحليل



الدور الارضي

دورة مياه نساء
2.8X1.8

صالة معيشة
4X4

مجلس رجال
6X4

غرفة نوم
5X4

غرفة طعام
5X4

مطبخ
4X3

دورة مياه
4.2X1.4

التحليل

الدور العلوي



دورة مياه
4.2X1.4

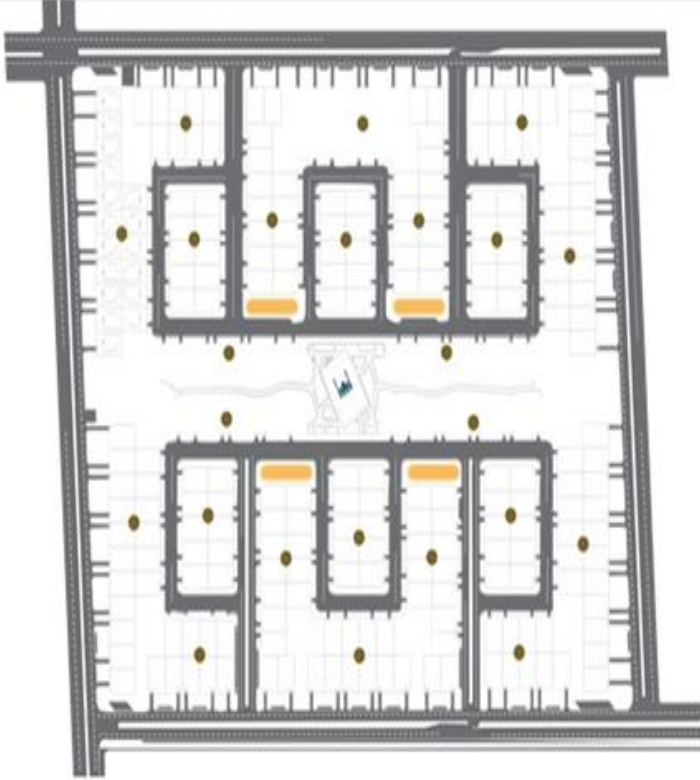
غرفة نوم اطفال
5X4

غرفة نوم
6X4

مسطح مفتوح
38.9

غرفة غسيل
1.9X1.8

التحليل



الحي السكني

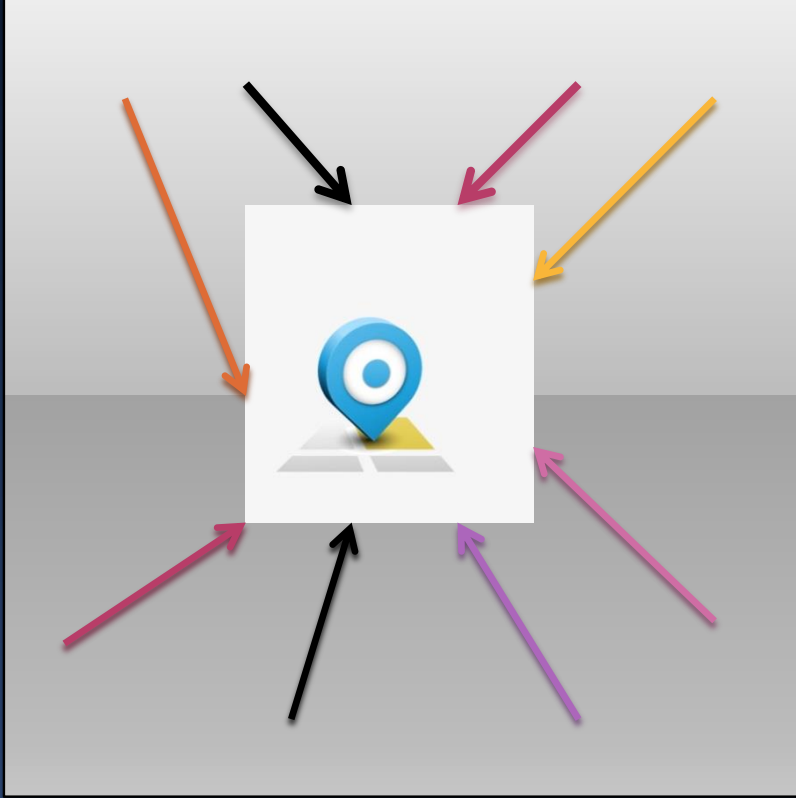
* شوارع الحي الداخلية 20-25 متر

* وجود أرصفة كبيرة محيطة بالوحدات السكنية

* وجود 4 مداخل ومخارج فقط لكامل الحي السكني

* عدم وجود أراضي مخصصة للاستخدام التجاري

بعد الخدمات عن الحي



اقرب مركز شرطة 14 كم



اقرب مركز اسعاف 11 كم



اقرب مركز اطفاء 5 كم



اقرب مدرسة ابتدائية 2.5 كم

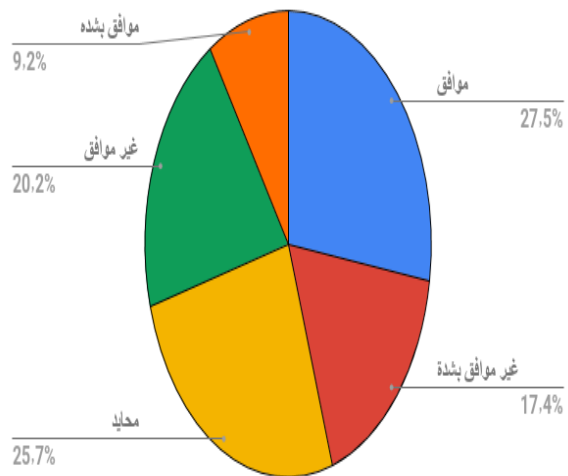


اقرب جامعة 9 كم

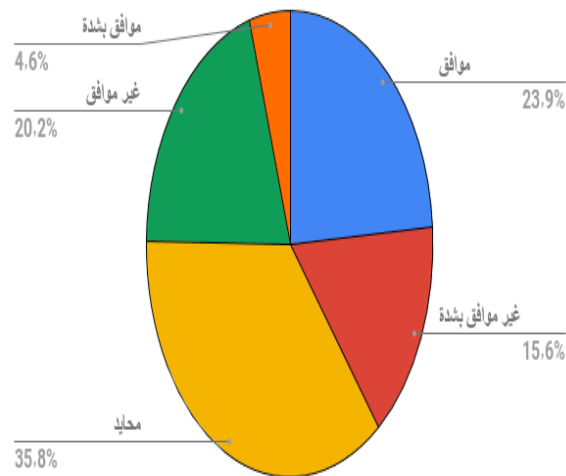


اقرب مستشفى 700 م

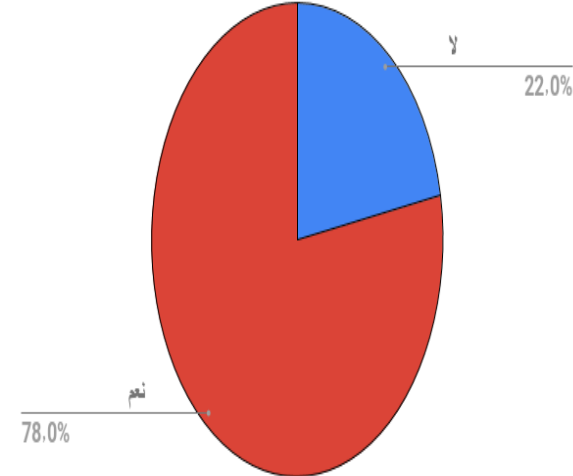
توفر عناصر معمارية جذابة لمشروع إسكان الخبر الجديد



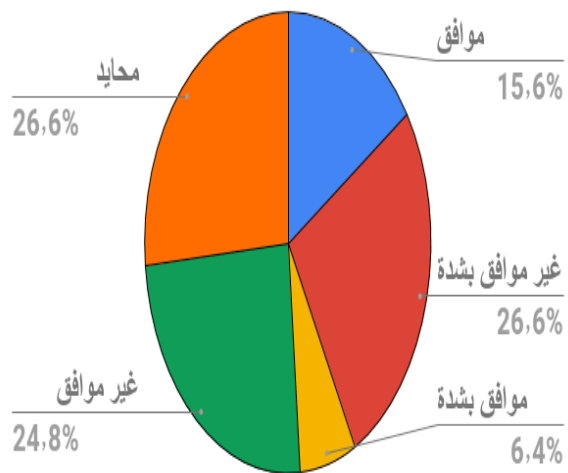
الألوان والنمط العام لمشروع إسكان الخبر الجديد جيد



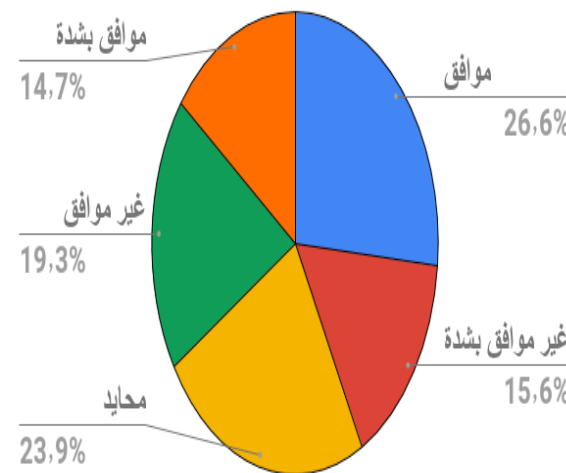
هل اطلعت على مشروع اسكان الخبر الجديد



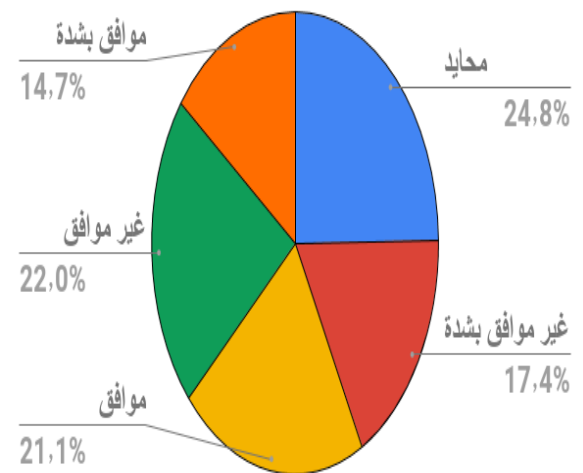
التصميم المعماري لمشروع إسكان الخبر الجديد جيد



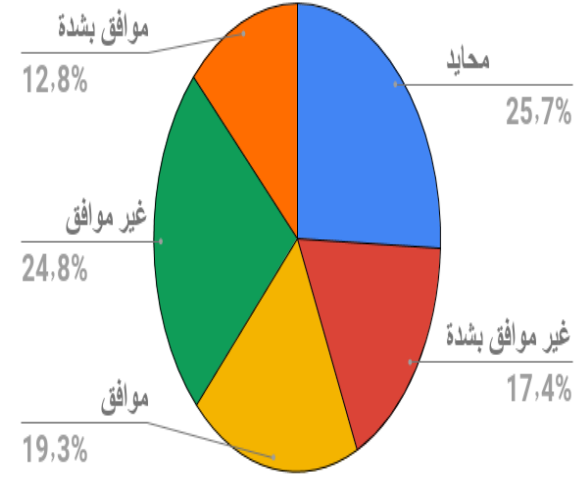
تصميم الحي السكني لمشروع إسكان الخبر الجديد جيد



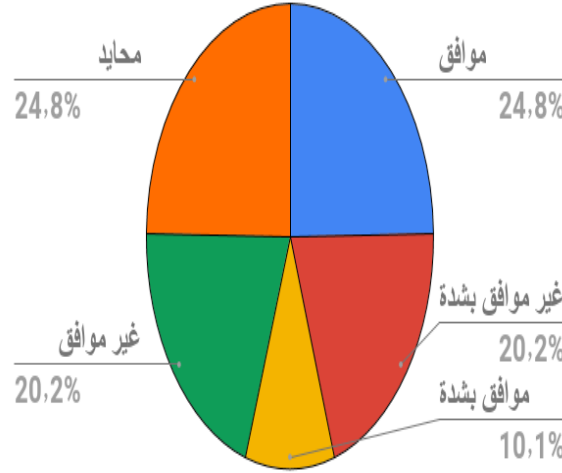
مشروع إسكان الخبر الجديد يعكس صورة ممتازة عن مشاريع وزارة



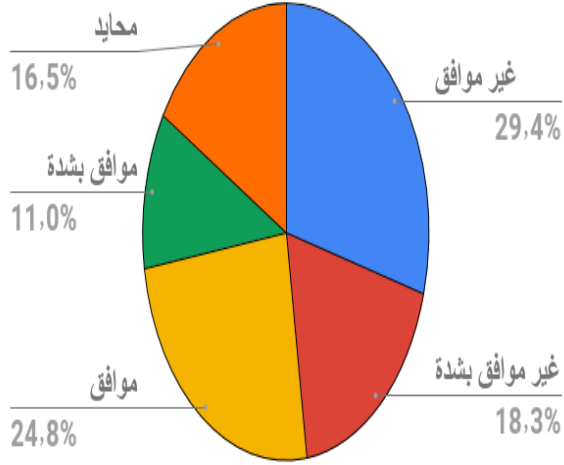
يعكس مشروع إسكان الخبر الجديد صورة عصرية للوحدة السكنية



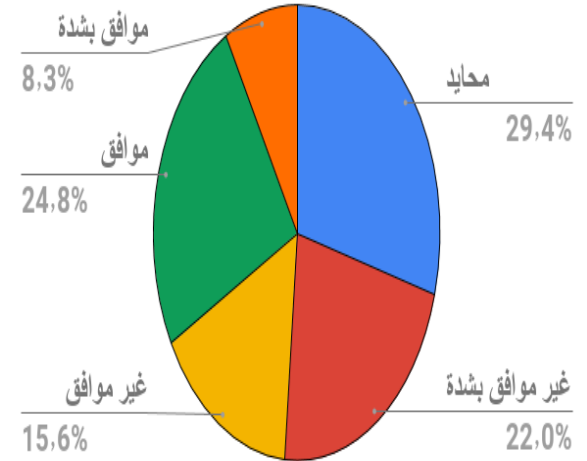
عرض الممرات بالوحدة السكنية مريح وكافي



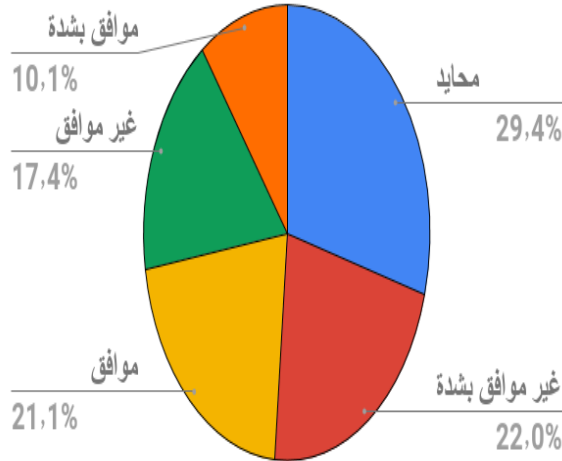
طريقة الدخول إلى الحي السكني والخروج منه سهلة



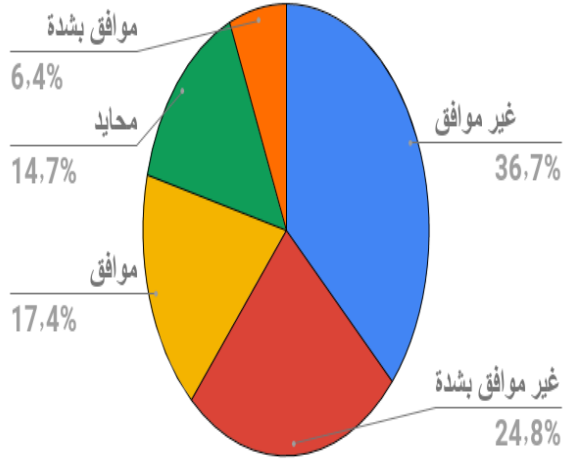
تصميم واجهات الوحدة السكنية جميلة وعصرية



بمقارنة مشروع إسكان الخبر الجديد مع مشاريع وزارة الإسكان الأخرى



قامت وزارة الإسكان بتحقيق تطلعات المستفيدين من خلال مشروع



النتائج والتحليل

الحي السكني

الاشكالات

سهولة الدخول والخروج من وإلى الحي السكني

يوجد على الطبيعة مدخل ومخرج واحد فقط للحي السكني مما يتسبب في الازدحام ويتوافق ذلك مع رأي 29.4% من افراد العينة

وجود اللوحات الارشادية بالحي السكني

قلة اللوحات الارشادية في الحي بالمقارنة بحجمه ويتوافق ذلك مع رأي 29.4% من افراد العينة

كبر حجم الارصفة في الحي السكني

كبر حجم الارصفة الممتدة امام الوحدات السكنية والتي تصل الى 12متر

الاكتفاء بتركيب بلاط انترلوك فقط في المساحات المفتوحة

افتقار الحي للعناصر الجمالية والبيئية

افتقار الحي لمتطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة

عدم وجود الوسائل المساعدة في الحي لسهولة تحرك ذوي الاحتياجات الخاصة وذلك يتوافق مع رأي 22% من افراد العينة

مدى مناسبة تخطيط الحي العمراني للحي السكني للمستفيدين

غير مناسب والسبب وجود عدة عوامل لم تأخذها الوزارة في الاعتبار عند تصميم الحي السكني .

النتائج والتحليل

الاشكالات

الوحدة السكنية

الوحدة السكنية غير مناسبة للأسرة التي تتكون من 6 افراد واكثر

صغر حجم الوحدة السكنية

عدم مناسبة تصميم الفراغات للأسرة ويتوافق ذلك مع رأي % 35.8 من افراد العينة

وجود مسطح مفتوح لم يتم استغلاله بإضافة بغرفة نوم اضافية او صالة معيشة و عدم الاستفادة من الارتدادات الخارجية في زيادة مساحة الوحدة السكنية

عدم مراعاة اختلاف الاذواق لدى المستفيدين وذلك في اختلاف التصميم السكنية للوحدات في المشروع الواحد واستخدام مواد تفتقر الى مستوى عالي من الراحة البصرية ويتوافق ذلك مع رأي % 29.4 من افراد العينة

تكرار تصميم الوحدة السكنية لكامل المشروع بدون تنويع و استخدام مواد عادية تفتقر للراحة البصرية

عدم مراعاة التصميم للعادات والتقاليد السعودية والتي يلزم معها تخصيص مكان مستقل للرجال واخر للنساء

عدم وجود مجلس نساء بالوحدة السكنية ووقوف صالة المعيشة للأسرة امام مدخل النساء مباشرة

لا. وذلك لوجود عدة عوامل لم تأخذها الوزارة بالحسبان عند تصميم الوحدة السكنية ومنها الحجم و تصميم الفراغات واحتياجات الاسرة

هل راعت وزارة الاسكان متطلبات الاسرة السعودية ام لا

التوصيات

1. يوصي الباحث بضرورة قيام وزارة الاسكان بعمل تعريف بالمنتجات السكنية المطروحة بشتى الوسائل الاعلامية وذلك ليسهل على المجتمع تقييم تلك المنتجات واختيار ما يناسب احتياجاتهم وتطلعاتهم.
2. يوصي الباحث بأن تقوم وزارة الاسكان بعمل استقصاء لآراء المستفيدين من منتجاتها وذلك لمعرفة احتياجات الاسر قبل تنفيذ المشاريع حتى لا يكون هناك رفض لتلك المنتجات وعدم تقبل لها.
3. يوصي الباحث بضرورة قيام وزارة الاسكان بإنشاء وحدات تناسب الاسر التي يتعدى عدد افرادها 6 اشخاص حيث ان المشروع الحالي يخدم الاسرة التي لا يزيد عدد افرادها على 5 اشخاص.
4. يوصي الباحث بضرورة مراعاة وزارة الاسكان للمظهر الخارجي للوحدات السكنية حيث انها تمثل عوامل جذب و يجب على الوزارة مراعاة الالوان المستخدمة بحيث تحقق الراحة البصرية.
5. يوصي الباحث بأن تراعي وزارة الاسكان في تصميم احياء المشاريع المستقبلية تصميم الحي السكني بحيث يراعي سهولة الدخول والخروج الى الحي وعدم الاكتفاء بمدخل واحد فقط تلافيا للازدحام اثناء الدخول والخروج من الحي مما يؤثر على احساس سكان الحي بالراحة.
6. يوصي الباحث بأن تقوم وزارة الاسكان بالتنوع في المنتجات السكنية في المشروع الواحد بحيث تكون التصميم مختلفة وتلبي اختلاف الادواق لدى المستفيدين وان تكون الوحدات عصريه وجاذبه والبعد عن التصميم التقليدية والمكررة.
7. يوصي الباحث ان تهتم وزارة الاسكان في المشاريع المستقبلية بذوي الاحتياجات الخاصة وتوفير متطلباتهم في الحي السكني والوحدة السكنية والاهتمام بالتصاميم التي توفر سهولة التنقل سواء في الحي او الوحدة السكنية.

وَشَكَراً لِحَسَنِ
اسْتِمَاعِكُمْ
